

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο / Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών  
Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών  
Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου  
Κατεύθυνση Β: Πολεοδομία - Χωροταξία

Διπλωματική Εργασία

**Η κατοικία από κοινωνικό δικαίωμα  
σε αντικείμενο χρηματοπιστωτικών διεργασιών**

Επ. Καθηγητής: Γιώργος Σαρηγιάννης

Μυρτώ Κυρλή-Φλώρου  
Αρχιτέκτων Μηχανικός Α.Π.Θ.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2017

## Περιεχόμενα

Abstract .....	2
Περίληψη .....	3
Εισαγωγή .....	5
1 Πόλη και κατοικία .....	7
1.1 Το δικαίωμα στην κατοικία.....	7
1.2 Πόλη Κατοικία και Πολεοδομικές πρακτικές.....	8
1.3 Κατοικία και Πολεοδομικές πρακτικές στην Ελλάδα .....	11
2 Συστήματα παραγωγής κατοικίας .....	18
2.1 Οργανωμένη δόμηση .....	20
2.2 Αυτοκατασκευή.....	22
2.3 Αυτοστέγαση.....	23
2.4 Αντιπαροχή.....	23
2.5 Αυθαίρετη δόμηση.....	25
3 Το τραπεζικό σύστημα και ο ρόλος του στην παραγωγή κατοικίας στην Ελλάδα. 28	
4 Η κατοικία ως φορολογικό και δημοσιονομικό εργαλείο .....	43
4.1 Φορολογία ακινήτων.....	43
4.2 Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων .....	44
4.3 Αυθαιρέτων συνέχεια.....	47
5 . Η εμπορευματοποίηση και χρηματιστικοποίηση της κατοικίας.....	54
5.1 Χρηματιστικοποίηση:.....	61
Κρίση στα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια υψηλού ρίσκου (subprime loans).....	61
6 Κατοικία από δικαίωμα σε εμπόρευμα .....	68
Βιβλιογραφία .....	72

# Abstract

The individual's right to an adequate standard of living, including adequate housing, is a fundamental social right, which is recognized in international law as part of the human rights<sup>1</sup>. However, despite the centrality of this right within the global legal system, over a billion people are not adequately housed. Millions of people around the world live in slums and informal settlements, or otherwise in conditions that violate the human rights and dignity. Many more are threatened with forced eviction from their homes every year<sup>2</sup>. According to estimates of the United Nations, 3 billion people will be living in slums by 2050<sup>3</sup>.

Furthermore, the current circumstances have placed housing in the heart of the social and economic conflict. On one side it is considered a living space and on the other means for profit. Essentially it has become the subject of expression and conflict of different ideologies, economic interests and political schemes.

The present thesis examines the historical transition of the housing right in a commodity and its financialization. It focuses on the transformation of traditional models of production and access conditions of housing in the Greek space and on the impact that the financial factor had on this transformation.

## Περίληψη

Το δικαίωμα του ατόμου σε ένα επαρκές βιοτικό επίπεδο, συμπεριλαμβανομένης της επαρκούς στέγασης είναι θεμελιώδες κοινωνικό δικαίωμα το οποίο αναγνωρίζεται στο διεθνές δίκαιο στο πλαίσιο των ανθρωπίνων δικαιωμάτων . Παρά την κεντρική θέση του δικαιώματος αυτού στο πλαίσιο του παγκόσμιου νομικού συστήματος, πάνω από ένα δισεκατομμύριο άνθρωποι δεν στεγάζονται επαρκώς. Εκατομμύρια σε όλο τον κόσμο ζουν σε φτωχογειτονιές και άτυπους

---

<sup>1</sup> Universal Declaration of Human Rights, 1948/ International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, 1966

<sup>2</sup> The Right to Adequate Housing, UN HABITAT, Fact Sheet No. 21/Rev.1

<sup>3</sup> UN-Habitat, A Safe City is a Just City. World Habitat Day 2007:  
<http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=534>

οικισμούς, ή γενικότερα σε συνθήκες που καταπατούνται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αξιοπρέπεια. Πολλοί άνθρωποι πλέον απειλούνται με αναγκαστική έξωση από τα σπίτια τους κάθε χρόνο. Σύμφωνα με εκτιμήσεις των Ηνωμένων Εθνών 3 δις. ανθρώπων θα ζουν σε slums μέχρι το 2050.

Όπως έχουν διαμορφωθεί σήμερα οι συνθήκες, η κατοικία τοποθετείται στο επίκεντρο κοινωνικών και οικονομικών αντιπαραθέσεων. Από τη μια ένας ζωτικός χώρος και από την άλλη μέσο για κέρδος. Ουσιαστικά έχει γίνει αντικείμενο έκφρασης και σύγκρουσης διαφορετικών ιδεολογιών, οικονομικών συμφερόντων και πολιτικών σχεδίων.

Στην παρούσα διπλωματική, εξετάζεται η διαχρονική μετάπτωση του δικαιώματος της κατοίκησης σε εμπόρευμα και η χρηματιστικοποίησή της. Εστιάζεται το ενδιαφέρον στο μετασχηματισμό των παραδοσιακών τρόπων παραγωγής και όρων πρόσβασης στην κατοικία στον ελληνικό χώρο και το ρόλο που έπαιξε στο μετασχηματισμό τους ο χρηματοπιστωτικός παράγοντας.

# Εισαγωγή

Το ζήτημα της κατοικίας και οι όροι πρόσβασης σε αυτήν αποτελούν έκφραση κοινωνικών συσχετισμών και δυνάμεων. Η διερεύνησή τους αναδεικνύει ποικίλα ερωτήματα όπως: για ποιο σκοπό και ποιες κοινωνικές ομάδες εξυπηρετούν οι μηχανισμοί παραγωγής της, ποιος ελέγχει την πρόσβαση σε αυτήν, ποιος επωφελείται από τους εκάστοτε διαμορφωμένους τρόπους παραγωγής της.

Από τη δεκαετία του 1990 πραγματοποιήθηκε μια σταδιακή διαδικασία εμπορευματοποίησης και χρηματιστικοποίησης των μηχανισμών παραγωγής κατοικίας οι οποίοι διαφοροποίησαν και τους όρους πρόσβασης σε αυτήν. Η διαδικασία αυτή εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο χρηματιστικοποίησης του καπιταλισμού. Οι διαδικασίες της καπιταλιστικής συσσώρευσης οδηγούν στην κυριαρχία του χρηματιστικού κεφαλαίου και στην εμφάνιση της χρηματιστικοποίησης ως πιθανά νέου σταδίου στην εξέλιξη του καπιταλισμού.

Οι τάσεις που παρατηρούνται είναι αύξηση του ρόλου και επέκταση του χρηματοπιστωτικού τομέα σε συναλλαγές που περιλαμβάνουν μια ποικιλία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για να κερδίζουν αμοιβές, προμήθειες και κέρδη, διαφόρων χρηματοοικονομικών καινοτομιών (παράγωγα), σε συνδυασμό με τις πιο συμβατικές δοσοληψίες με τα νοικοκυριά. Από την άλλη, τα νοικοκυριά και οι εργαζόμενοι ενσωματώνονται σε μεγάλο βαθμό στο επίσημο χρηματοπιστωτικό σύστημα μέσω του δανεισμού για να συμπληρώσουν το εισόδημα τους και να ικανοποιήσουν βασικές ανάγκες (Λαπαβίτσας, 2015), δημιουργείται λοιπόν η βάση για την αύξηση του χρέους των νοικοκυριών.

Σε αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες χώρες το όνειρο της ιδιόκτητης κατοικίας εκπληρώνεται μέσα από τη χρηματοπιστωτική ρύθμιση και ταυτόχρονα η ίδια ως περιουσιακό στοιχείο *«γίνεται μέσο για πρόσβαση σε άλλες διευκολύνσεις του πιστωτικού συστήματος»* (Μηλιός & Σωτηρόπουλος, Ιμπεριαλισμός, χρηματοπιστωτικές αγορές, κρίση, 2011).

Τα παραπάνω σηματοδοτούν σημαντικούς μετασχηματισμούς στο θέμα της κατοίκησης και δίνουν το έναυσμα για περίοδο κρίσης στην πρόσβαση στην κατοικία. Τα ζητήματα αυτά και οι συνέπειες τους στην κοινωνική, πολιτική και οικονομική πρακτική βρίσκονται υπό διερεύνηση και συζήτηση κάτω από ποικίλες θεωρητικές οπτικές. Είναι εύλογο ότι όλα αυτά εγείρουν επιστημονικό – και όχι μόνο-ενδιαφέρον και αποτέλεσαν το ερέθισμα για την εργασία αυτή.

Για τη διεξοδική διερεύνηση του θέματος έγινε βιβλιογραφική έρευνα και ανασύρθηκαν στοιχεία από τον ημερήσιο τύπο, καθώς είναι θέμα που απασχολεί

την κοινή γνώμη. Χρησιμοποιήθηκαν στατιστικά στοιχεία από φορείς οι οποίοι εμπλέκονται καθώς και από σχετικές έρευνες.

Η οργάνωση της εργασίας ακολουθεί την εξής πορεία:

Στο πρώτο κεφάλαιο δίνεται το εννοιολογικό πλαίσιο. Γίνεται ιστορική επισκόπηση του κοινωνικού και οικονομικού πλαισίου το οποίο διαμόρφωσε τους τρόπους παραγωγής και πρόσβασης στην κατοικία. Επίσης ερευνώνται οι πολεοδομικές πρακτικές οι οποίες προσδιόρισαν- και συχνά προσδιορίστηκαν οι ίδιες από αυτά- τα ζητήματα της κατοικίας. Τα συστήματα παραγωγής κατοικίας και οι συνθήκες οι οποίες τα διαμόρφωσαν αποτελούν το θέμα που εξετάζεται στο δεύτερο κεφάλαιο. Στη τρίτο κεφάλαιο διερευνάται ο ρόλος που διαδραματίζει το τραπεζικό σύστημα στην Ελλάδα και πως επηρέασε τους μηχανισμούς παραγωγής κατοικίας και τους όρους πρόσβασης σε αυτήν. Θέμα του τέταρτου κεφαλαίου είναι η κατοικία ως φορολογικό και δημοσιονομικό εργαλείο.

Η εμπορευματοποίηση και χρηματιστικοποίηση της κατοικίας διερευνάται στο πλαίσιο του διευρυμένου χρηματοπιστωτικού συστήματος και είναι το θέμα του πέμπτου κεφαλαίου. Ένα σύστημα το οποίο βρίσκεται σε κρίση, η οποία ανέδειξε τάσεις και προβλήματα που είχαν δρομολογηθεί από τα τέλη του προηγούμενου αιώνα με κύρια χαρακτηριστικά την «απορρύθμιση» των αγορών, την ένταση των κερδοσκοπικών τάσεων και την ανάδειξη νέων μορφών του κεφαλαίου που θα παίξουν καταλυτικό ρόλο στα ζητήματα στέγασης.

Συνοψίζοντας τα προηγούμενα δεδομένα, στο τελευταίο κεφάλαιο επιχειρούνται κάποιες υποθέσεις για τις μελλοντικές εξελίξεις στο θέμα της κατοίκησης μέσα στο ευρύτερο πλαίσιο της περιόδου.

Στην εργασία παρατίθεται κατάλογος πινάκων και γραφημάτων και η βιβλιογραφία η οποία χρησιμοποιήθηκε.

# 1 Πόλη και κατοικία

## 1.1 Το δικαίωμα στην κατοικία

*«Σήμερα δεν είναι αυτονόητο τι εννοούμε με τη λέξη κατοικία και, ακόμη περισσότερο ποια μπορεί να είναι τα ποιοτικά χαρακτηριστικά που την καθορίζουν.» (Βρυχέα, 2003)*

Η πρόσβαση στην κατοικία-κατοίκηση είναι θεμελιακό ανθρώπινο δικαίωμα το οποίο εδραιώνεται σταδιακά μέσα από τη συγκέντρωση των ανθρώπων στις πόλεις. Δεν είναι απλά ένα σύνθημα. Προσφέρει, όπως τα ανθρώπινα δικαιώματα γενικότερα, συγκεκριμένες προδιαγραφές που μπορούν να εφαρμοστούν και να μετρηθούν για την πρόοδο. Τα αποτελέσματα μπορεί να επιδράσουν μετασχηματιστικά και να μας οδηγήσουν μακριά από τη φιλανθρωπία προς την κοινωνική δικαιοσύνη. Η εξασφάλιση αυτού του δικαιώματος αποτελεί τη βάση της σταθερότητας και της ασφάλειας για ένα άτομο ή μια οικογένεια. Το κέντρο της κοινωνικής, συναισθηματικής και ενίοτε οικονομικής μας ζωής, ένα σπίτι θα πρέπει να είναι καταφύγιο, ένα μέρος όπου κάποιος ζει με γαλήνη, ασφάλεια και αξιοπρέπεια. *«(...)Επιπλέον, η κατοικία εμπεριέχει διάφορες μορφές αξίας για το χρήστη και πάνω από όλα αποτελεί το κεντρικό σημείο αναφοράς του, ως προς όλες τις άλλες πλευρές του αστικού σκηνικού» (Harvey, Revolutionary and Counter Revolutionary, 1972, σ. 16).* Η στέγαση, ενώ είναι πάνω από όλα ανθρώπινο δικαίωμα, αντιμετωπίζεται όλο και περισσότερο ως ένα εμπόρευμα. Η κατοικία *«αποτελεί πάγιο αγαθό στον γεωγραφικό χώρο, δεν αλλάζει χέρια συχνά, είναι ένα αγαθό το οποίο μας είναι απαραίτητο και αποτελεί μια μορφή αποθηκευμένου πλούτου που υπόκεινται σε κερδοσκοπικές δραστηριότητες στην αγορά» (Harvey, Revolutionary and Counter Revolutionary, 1972, σ. 16).*

Σύμφωνα με το διεθνές δίκαιο, το να έχει κάποιος/α επαρκή στέγαση σημαίνει να έχει ασφαλή ζωή - να μη χρειάζεται να ανησυχεί για να έξωση ή για την αρπαγή της γη του. Σημαίνει να ζει κάπου που να συνάδει με τον πολιτισμό του και όπου έχει πρόσβαση στις κατάλληλες υπηρεσίες, σχολεία, και απασχόληση. Πολύ συχνά παραβιάσεις του δικαιώματος στη στέγαση συμβαίνουν αυθαίρετα και χωρίς κυρώσεις. Εν μέρει, αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, σε εγχώριο επίπεδο, η στέγαση σπάνια αντιμετωπίζεται ως ανθρώπινο δικαίωμα. Το κλειδί για την εξασφάλιση επαρκούς στέγασης είναι η εφαρμογή αυτού του ανθρώπινου δικαιώματος μέσω της κατάλληλης κυβερνητικής πολιτικής και των προγραμμάτων,

συμπεριλαμβάνοντας εθνικές στρατηγικές στέγασης (United Nation Human Rights, Office of the high commissioner).

Σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ελλάδας (αρ.21 παρ.4):

*«η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους».*

Η υποχρέωση αυτή του κράτους δεν νοείται ως μία παροχή προς όλους ανεξαιρέτως, αλλά ως μία ειδική παροχή της κρατικής εξουσίας προς ορισμένους μόνο ανθρώπους, οι οποίοι δεν διαθέτουν δικά τους μέσα για την απόκτηση κατοικίας ή ακόμα και εκείνοι που ήδη στεγάζονται αλλά ανεπαρκώς. Η διάταξη αυτή, κινείται στο πλαίσιο της κοινωνικής πολιτικής του κράτους για την υλοποίηση του επιτακτικού του καθήκοντος να καλύψει την έλλειψη στέγης που παρατηρείται στις φτωχότερες τάξεις εξασφαλίζοντας γι' αυτές αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης. Η πρόβλεψη όμως αυτή, εφόσον δεν οδηγεί σε συγκεκριμένες νομικά κατοχυρωμένες ρυθμίσεις αναφορικά με την παροχή στεγαστικής στήριξης στους κατοίκους της χώρας, παραμένει γενική και αόριστη και χωρίς καμία απολύτως πρακτική εφαρμογή.

Η αξιοπρεπής όμως στέγαση, σε προσιτή τιμή και σε ασφαλές περιβάλλον, αποτελεί θεμελιώδη ανάγκη και δικαίωμα για όλους.

Τα ζητήματα που αφορούν στην κατοικία , όπως διαπιστώνει η Α. Βρυχέα,

*«...δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπιστούν μεμονωμένα. Μ' αυτό τον τρόπο η κατοικία εμπεριέχεται και εννοιολογικά στην έννοια της κατοίκησης στην πόλη».* (Βρυχέα, 2003)

Η κατοικία αποτελεί οργανικό στοιχείο του κοινωνικού, οικονομικού, πολιτισμικού και χωρικού περιβάλλοντος το οποίο συνθέτει την πόλη. Η παραγωγή της κατοικίας, και η πρόσβαση σε αυτή έχουν αμφίδρομες σχέσεις με το ευρύτερο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο.

## 1.2 Πόλη Κατοικία και Πολεοδομικές πρακτικές

Η «πόλη είναι η προβολή της κοινωνίας πάνω στο έδαφος» (Lefebvre, 2007), και αποτελεί τη μεταγραφή των κοινωνικών σχέσεων, θεσμών και ρόλων στο χώρο. Η εξέλιξη των πόλεων συνδέεται άμεσα με τον μετασχηματισμό των πολιτικών και οικονομικών συστημάτων κάθε κοινωνίας, χωρίς όμως αυτό να είναι ένα παθητικό αποτέλεσμα καθώς παρεμβαίνουν και άλλες σχέσεις αμεσότητας (Lefebvre, 2007, σ. 72). Από την άλλη, η πολεοδομική συγκρότηση μιας πόλης εκφράζει άμεσα την κατάσταση της κοινωνικής συγκρότησης -ουσιαστικά της κοινωνίας στην οποία



ανήκει: έχουμε κοινωνίες σε ακμή, και πόλεις με συνεκτική δομή (Σαρηγιάννης, Τάξη και αταξία στην πόλη, 2016).

Οι μετασχηματισμοί των πόλεων είναι συνεχείς και προκαλούν ανασύνθεση της ισορροπίας ανάμεσα στον πληθυσμό, το περιβάλλον, την οργάνωση και την τεχνολογία σε μια προσπάθεια ικανοποίησης των βασικών αναγκών τους (Ανδρικοπούλου, Γιαννακού, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, 2014).

Από την αρχή του καπιταλισμού οι μεγεθύνσεις των πόλεων είναι εκρηκτικές και αυτό έχει σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία έντονων προβλημάτων με αποτέλεσμα την αναγκαιότητα κρατικής παρέμβασης στην πόλη (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000).

Οι παρεμβάσεις αυτές, αποτελούν πολεοδομικές πρακτικές με πρώτη μεγάλη κλίμακας αυτές που έγιναν στο Παρίσι από τον Haussmann, κατά την περίοδο 1850-1870 και περιλάμβαναν διάνοιξη λεωφόρων, διαμόρφωση οδών και πλατειών, με στόχο την καταστολή των λαϊκών εξεγέρσεων αλλά και την εμπορευματοποίηση της γης (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). *«Εξοβελίζοντας από το αστικό κέντρο και από την ίδια την πόλη το προλεταριάτο»* (Lefebvre, 2007, σ. 37).

Η κατοίκηση της εργατικής τάξης στην περίοδο του 19<sup>ου</sup> αιώνα είναι άθλια και αυτό οδηγεί στη θέσπιση πολεοδομικής νομοθεσίας και την ίδρυση ιδιωτικών οικισμών στις βιομηχανικές μονάδες από τους ίδιους τους βιομήχανους με ίδιο κέρδος<sup>4</sup>. Το πρόβλημα της στέγασης είναι εντονότερο στις υπάρχουσες πρωτεύουσες όπου παρατηρείται αύξηση πληθυσμού, βιομηχανικών εργατών.

*«Αυτή η έλλειψη κατοικιών είναι άγνωστη σε πόλεις που από την αρχή δημιουργήθηκαν σαν βιομηχανικά κέντρα, όπως στο Μάντσεστερ, στο Λιντς, στο Μπράντφορντ, στο Μπάρμεν Ελμπερφελντ. Αντίθετα, στο Λονδίνο, στο Παρίσι στη Βιέννη παρουσιάστηκε με οξεία μορφή και συνεχίζεται συνήθως σαν χρόνια κατάσταση»* (Engels, 2011, σ. 8).

Το ζήτημα της κατοικίας και των συνθηκών διαβίωσης μέσα στη βιομηχανική πόλη, αναδεικνύεται ως ένα από τα σημαντικότερα κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα της νέας κοινωνίας.

Στα τέλη του αιώνα και στο Μεσοπόλεμο προτείνονται διάφορες ουτοπίες σχεδιασμού της πόλης. Ο Ebenezer Howard μέσα από την «Κηπούπολη», μια ιδανική πόλη λίγων δεκάδων χιλιάδων κατοίκων οργανωμένη σε ζώνες εργασίας και κατοικίας γύρω από ένα κεντρικό πάρκο, καλεί σε μια «επιστροφή στη φύση». Ο

---

<sup>4</sup> Σαρηγιάννης σημειώσεις εξαμήνου

Arturo Soria y Mata, προτείνοντας την «Γραμμική Πόλη», προσπάθησε να υλοποιήσει στην περιοχή της Μαδρίτης ένα δίκτυο οικισμών και περιοχών βιομηχανικής και αγροτικής παραγωγής με τη δυνατότητα συνεχούς επέκτασης<sup>5</sup>.

Την περίοδο της Μεγάλης Ύφεσης, οι πόλεις κατακλύζονται από φτωχούς και άστεγους. Στην Αμερική ήδη έχουν αρχίσει να δίνονται δάνεια για την απόκτηση κατοικίας και, την περίοδο αυτή, έχουμε εργαζόμενους σε απελπιστική κατάσταση οι οποίοι αδυνατούν να τα αποπληρώσουν. Αλλά και στην Ευρώπη από το 1900 και μετά προωθείται η αυτοστέγαση με δανεισμό ως συμφέρουσα λύση (Βρυχέα, 2003).

Στις μεγαλουπόλεις άρχισαν να εμφανίζονται συνοικίες άστεγων μέσα σε σκουπιδότοπους με καλύβες από πισσόχαρτο, που όπως και οι παραγκουπόλεις αποτελούν ένα «τυπικό καπιταλιστικό φαινόμενο» (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000) .

Η μαζική παραγωγή και ο βιομηχανικός σχεδιασμός θα φέρει ποικίλες προτάσεις για νέες πρότυπες πόλεις και συγκροτήματα κατοικιών, σχεδιάζοντας ένα νέο μοντέλο συλλογικής κατοικίας με κτίρια πρόνοιας.

Η «Χάρτα των Αθηνών» που δημοσιεύεται για πρώτη φορά το 1943 στο Παρίσι, ανυπόγραφη, αν και συνταγμένη από τον Le Corbusier, και αντικατοπτρίζει τις προτάσεις των ιδρυτών του μοντέρνου κινήματος (CIAM) επηρεάζει μέχρι τη δεκαετία του 1960 την πολεοδομία. Με στόχο την απαλλαγή των πόλεων από τα δεινά της βιομηχανικής εποχής, ανάμειξη της κατοικίας με τις βιομηχανίες - ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης, προτείνεται ο διαχωρισμός λειτουργικών ζωνών, πράσινες ζώνες, αραιή δόμηση και ψηλά κτίρια (Ανδρικοπούλου, Γιαννακού, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, 2014).

Η εργατική τάξη απομακρύνεται από το κέντρο της πόλης διασκορπίζεται μέσα σε αυτήν, και έτσι σπάει η συνοχή της. Έχει γίνει κατανοητό, ότι η συγκέντρωση των εργατικών κατοικιών αποτελεί απειλή για την ατάραχη λειτουργία της πόλης και του κοινωνικού συστήματος.

Τη μεταπολεμική περίοδο, η έντονη οικοδομική δραστηριότητα, δημιουργεί χώρο επένδυσης των κεφαλαίων που είχαν βρεθεί σε αδιέξοδο τα χρόνια της κρίσης.

Η ευρωπαϊκή πολεοδομία, καθορίζεται από αυτό και καθοδηγείται από τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες που οικοδομούν με βάση την ελαχιστοποίηση της δαπάνης και τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Έτσι, επιβάλλεται ένας συγκεκριμένος τρόπος δόμησης και πολεοδομικού σχεδιασμού, με αποτέλεσμα την παραγωγή πολυόροφων μπλοκ, όμοιων και επαναλαμβανόμενων (Σαρηγιάννης, Η

---

<sup>5</sup> Σαρηγιάννης, σημειώσεις εξαμήνου

εξέλιξη των ιδεών στην πολεοδομία και τις μεταφορές από το μεσοπόλεμο ως σήμερα, 2010-2011).

Η εκβιομηχάνιση του κατασκευαστικού τομέα, σε συνδυασμό με την εξερεύνηση των τεχνικών για μεταφορές μεγάλης ταχύτητας και ανάπτυξη υψηλής πυκνότητας, ήταν κάτι το αναγκαίο, προκειμένου να υπάρξουν καπιταλιστικές λύσεις στα διλήματα της μεταπολεμικής ανάπτυξης και της πολιτικής και οικονομικής σταθεροποίησης (Harvey, A Brief History of Neoliberalism, 2007).

Τα χρόνια του '70, θα φέρουν μαζί τους μια νέα οικονομική κρίση. Τα επόμενα χρόνια αναιρούνται τα στοιχεία του κράτους πρόνοιας, και ο ρόλος του εθνικού κράτους περιορίζεται σε όλα τα ζητήματα κοινωνικής πολιτικής καθώς διευρύνεται ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα (Ανδρικοπούλου, Γιαννακού, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, 2014). Στις καπιταλιστικές χώρες, επιδεινώνονται οι συνθήκες διαβίωσης και μεγαλώνει το χάσμα πλούσιων και φτωχών.

Στη νέα πραγματικότητα που διαμορφώνεται, η οργάνωση των επιχειρήσεων μεταλλάσσεται σε «δικτυακή», η μόνιμη απασχόληση σε ευέλικτη και ελαστική εργασία. Ισχυροποιείται η δυνατότητα του κεφαλαίου να διακινεί σε παγκόσμιο επίπεδο, ελεύθερα μέσα παραγωγής, εμπορεύματα και τα χρηματικά παράγωγα των τελευταίων, παγκοσμιοποίηση, η οποία εκφράζει και μια συνολική ηγεμονία στην σκέψη και την κουλτούρα.

Στις νέες αυτές συνθήκες έχουμε ένταση της δημοσιονομικής κρίσης και κυριαρχία της νεοφιλελεύθερης πολιτικής ιδεολογίας. Οι αλλαγές αυτές μεταβάλουν και την πόλη, δημιουργώντας την επιχειρηματική πόλη.

*«Η πόλη δεν βοηθά πλέον τις επιχειρήσεις (δηλαδή τη συσσώρευση κεφαλαίου) μόνο μέσω των πολεοδομικών πολιτικών και πρακτικών, της κατασκευής υποδομών, της παροχής κινήτρων κλπ., αλλά μετατρέπεται και η ίδια σε επιχείρηση... όπου οι σχέσεις δήμου- επιχειρήσεων και δήμου-πολιτών θα καθορίζονται πλέον από την αγορά, δηλαδή οι επιχειρήσεις και οι δημότες γίνονται τώρα πελάτες (Σαρηγιάννης, Ομιλία συγκέντρωσης Επιτροπής Πολιτών στο Βόλο, 2009)».*

### 1.3 Κατοικία και Πολεοδομικές πρακτικές στην Ελλάδα

Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων παρέκκλινε από τα πρότυπα των υπόλοιπων ευρωπαϊκών. Η διαφοροποίηση αυτή, είναι απόρροια των διαφοροποιημένων συνθηκών που διαμορφώθηκαν στον ελληνικό χώρο. Τα συστήματα παραγωγής κατοικίας και οι οικιστικές πολιτικές, αποτέλεσαν κεντρικούς

μηχανισμούς στις πρακτικές ανάπτυξης και έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην πορεία της ελληνικής οικονομίας. Η οικονομία της Ελλάδας εξαρτήθηκε, όπως επισημαίνει ο Lefebvre:

*«από το κύκλωμα: κερδοσκοπία πάνω στη γη, 'δημιουργία' κεφαλαίων με αυτόν τον τρόπο, επένδυση των κεφαλαίων μ' αυτό τον τρόπο, επένδυση αυτών των κεφαλαίων στην οικοδόμηση».*  
(Lefebvre, 2007, σ. 29)

Παρακάτω, θα αναφερθούμε σε κάποιες πολεοδομικές πρακτικές στον ελλαδικό χώρο και το ιστορικό οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο στο οποίο αναπτύχθηκαν.

### *- Περίοδος Μεσοπολέμου*

Κατά την περίοδο του μεσοπολέμου -περίοδος που για την Ελλάδα αρχίζει με τη Μικρασιατική καταστροφή- πραγματοποιούνται στη χώρα μας σημαντικές μεταρρυθμίσεις στα θέματα ανάπτυξης και ρύθμισης του χώρου (Μαντουβάλου, Οι εκσυγχρονιστικές πολιτικές των Βενιζελικών κυβερνήσεων για την πόλη και την πολεοδομία και η μεταπολεμική αστική ανάπτυξη, 2006). Στο διάστημα αυτό, παράγεται ένα σύνολο νόμων, που σε ορισμένες περιπτώσεις είναι νέα ή σε άλλες, αποτελούν κωδικοποίηση του νομικού πλαισίου που έχει δημιουργηθεί από την ίδρυση του Ελληνικού κράτους (1830) (Μαντουβάλου, Οι εκσυγχρονιστικές πολιτικές των Βενιζελικών κυβερνήσεων για την πόλη και την πολεοδομία και η μεταπολεμική αστική ανάπτυξη, 2006).

Η περίοδος αυτή, αποτελεί και για την Ελλάδα εποχή μεγάλων μεταλλαγών, που οδηγούν από τη φιλελεύθερη οικονομία στον κρατικό παρεμβατισμό, στην αστική κοινωνία και στους καταναγκασμούς της πολιτικής της αυτάρκειας, στον αυταρχισμό και στη δικτατορία. Δημιουργείται αυξημένη ρευστότητα μέσω της εισροής ξένων κεφαλαίων στη χώρα (τα προσφυγικά και αλλά δάνεια, οι επενδύσεις σε δημόσια έργα, η εξωτερική βοήθεια φιλανθρωπικών ιδρυμάτων κ.λπ.) (Μουζέλης, 1978). Η απότομη αύξηση του πληθυσμού της Ελλάδας κατά 18%, μετέβαλε ριζικά τις διαδικασίες της αστικοποίησης. Έως το 1927 στις 3 μεγάλες πόλεις (Αθήνα, Πειραιά και Θεσσαλονίκη), είχε εγκατασταθεί το 60% των αστών προσφύγων. Ο αριθμός των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας διπλασιάστηκε στο διάστημα 1920-1928, ενώ μαζί με το πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης, συγκέντρωναν το 17% του συνολικού, και πάνω από το 50% του αστικού πληθυσμού της χώρας. Την περίοδο αυτή, έχουμε την ανάπτυξη μιας διογκούμενης εξουσιαστικής πρωτεύουσας, αποτέλεσμα της προσπάθειας των ξένων δυνάμεων και της ελληνικής αστικής τάξης για πλήρη έλεγχο της κοινωνικής

ζωής της χώρας (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). Στις δύσκολες και ανώμαλες συνθήκες που ακολούθησαν την Μικρασιατική Καταστροφή, άρχισε να ανακάμπτει η βιομηχανική δραστηριότητα χάρη στην υποτίμηση της δραχμής και τον εξευτελισμό των εργατικών αμοιβών (φθινό εργατικό δυναμικό των προσφύγων). Αναπτύσσονται βιομηχανίες οικοδομικών υλικών – ιδιαίτερα ευνοημένες από τις τεράστιες στεγαστικές ανάγκες, κυρίως στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, που είχε επιπλέον υποστεί και την καταστρεπτική πυρκαγιά του 1917 – κλωστοϋφαντουργίες, βιομηχανίες τροφίμων και βασικών αγαθών αλλά και χημικών προϊόντων.

Δημιουργούνται νέες συνοικίες, προσφυγικές, κοντά σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις και όπου δεν υπήρχαν τέτοιες, δημιουργούνται ανάμεσα στους προσφυγικούς συνοικισμούς. Παράλληλα, δημιουργούνται οικισμοί βάσει σχεδίου, για την μικροαστική και αστική τάξη (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000).

Παρά όλα αυτά, η οικονομία της Ελλάδας παρέμενε μη παραγωγική, κι έτσι μοναδική διέξοδος και μάλιστα εν όψει της Κρίσης του '29, παρέμενε η οικοδομή με τελικό αποτέλεσμα να εκδοθούν από την Κυβέρνηση Βενιζέλου τα δύο απαραίτητα νομοθετήματα: Ο Νόμος περί οριζοντίου ιδιοκτησίας 3741/29, ΦΕΚ 4Α 9.1.1929 και το Διάταγμα περί του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 155Α 22.4.29). Ήδη πριν τον Πόλεμο, με την είσοδο των κεφαλαίων των αιγυπτιακών Ελλήνων, είχαν ξεκινήσει οι πιέσεις για τη θέσπιση ρυθμίσεων οι οποίες ουσιαστικά θα μετέτρεπαν την κατοικία από «αγαθό χρήσης» σε «εμπόρευμα».

Μέχρι το 1929, οπότε θεσμοθετείται ο πρώτος οικοδομικός κανονισμός, η οικοδόμηση γινόταν βάση κάποιων βασιλικών διαταγμάτων (Δαμαλά, Ζάμπα, & Κορομβλή, 1978), με τελευταίο αυτό του 1922 «Περί της κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησίας» το οποίο συμπληρώνει και τροποποιεί αυτό του 1919, περί μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών. Με το διάταγμα αυτό, αυξάνεται το ύψος στις οικοδομές και καθορίζονται ζώνες υψών.

Ο Νόμος περί οριζοντίου ιδιοκτησίας 3741/29, ΦΕΚ 4Α 9.1.1929 και το  
Διάταγμα περί του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 155Α  
22.4.29)

Με τα εν λόγω νομοθετήματα, αναγνωρίζεται η διαιρεμένη κατά ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος (αρ.1).

Τα στοιχεία της έννοιας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι:

- Χωριστή και αποκλειστική κυριότητα ή και συγκυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής
- Αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος της οικοδομής, πάνω στο οποίο τ' αντικείμενα της χωριστής κυριότητας είναι κτισμένα ή πρόκειται να κτισθούν, καθώς και στα κοινά μέρη της οικοδομής (ανεγερθείσης ή ανεγειρόμενης).

Μέχρι την εμφάνιση του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας στις ιδιοκτησιακές σχέσεις, εφαρμοζόταν ο κανόνας του Ρωμαϊκού Δικαίου, σύμφωνα με τον οποίο δεν μπορεί να υπάρξει χωριστή κυριότητα ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα, στα επιμέρους συστατικά στοιχεία ενός σύνθετου πράγματος. Το Ρωμαϊκό Δίκαιο, αναγνωρίζει το καθεστώς της κάθετης κυριότητας κατά την οποία ο ιδιοκτήτης (ή οι συνιδιοκτήτες εξ αδιαίρετου) του οικοπέδου είναι και κύριος όλων των κτισμάτων σε αυτό κατά την κατακόρυφη και την οριζόντια έννοια.

Ο νόμος για την οριζόντια ιδιοκτησία είναι αποτέλεσμα της απαίτησης των επενδυτών για την μέγιστη εκμετάλλευση του οικοπέδου και την δυνατότητα τεμαχισμού του προϊόντος ώστε να πωλείται σε μικρά αλλά ακριβά τεμάχια: σε ένα οικόπεδο λοιπόν ήθελαν να κτίζουν περισσότερα τετραγωνικά και να μπορούν να πωλούν ανεξάρτητα διαμερίσματα.

Αποτελεί την αρχή μιας οικονομικής δραστηριότητας, της κατασκευής, η οποία καθόρισε σε μεγάλο βαθμό την οικονομία του τόπου αλλά και τον τύπο της κατοικίας, την πολυκατοικία (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). Έτσι η κατοικία εντάσσεται στη λογική της επένδυσης, και εξελίσσεται σε ένα εμπορεύσιμο προϊόν, το οποίο επηρεάζεται από τους νόμους της αγοράς.

Ο νόμος οριζόντιας ιδιοκτησίας κατοχύρωσε θεσμικά την αντιπαροχή, όπου ο ιδιοκτήτης οικοπέδου το διαθέτει στον εργολάβο-κατασκευαστή σε αντάλλαγμα ενός ποσοστού της επιφάνειας που θα κτιστεί (Μαντουβάλου, Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία, 1995).

Σε αυτό συντείνει και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός που δημοσιεύεται την ίδια περίοδο και αποτελεί το πρότυπο επόμενων αυτών του 1955, 1973 και 1985.

#### *- Μεταπολεμική περίοδος*

Στη Δυτική Ευρώπη την περίοδο αυτή, γίνεται προσπάθεια ανασύστασης της βιομηχανίας μέσω του σχεδίου Μάρσαλ και ενισχύονται οι θεσμοί κοινωνικής πρόνοιας, όπως αναφέρθηκε παραπάνω. Στην Ελλάδα, λόγω του εμφυλίου πολέμου,

αυτή η περίοδος ανασυγκρότησης μετατίθεται χρονικά και διαφοροποιείται ως προς τις προτεραιότητες της. Τα δυο δις δολάρια του σχεδίου Μάρσαλ, αναλώθηκαν στη διετία 1947-49 από τις κυβερνητικές δυνάμεις για τον εμφύλιο πόλεμο και την επιβίωση του πληθυσμού σε μια κοινωνία βαθύτατα διχασμένη. Μεγάλο μέρος του πληθυσμού μεταφέρεται από την επαρχία στην Αθήνα, αναζητώντας στέγη σε ένα οποιοδήποτε κατάλυμα διογκώνοντας το υπάρχον πρόβλημα στέγης και αυτό οδηγεί στην επιβολή ενοικιοστασίου από το 1945 (Δέφνερ, Λουκίσσας, Μαρμαράς, Τσιλένης, & Χαστάογλου, 2000).

Το 1951 δημοσιεύεται η έκθεση Βαρβαρέσου, στην οποία εκφράζεται η άποψη ότι δεν είναι δυνατή η ανάπτυξη της βαριάς βιομηχανίας και ότι πρέπει οι επενδύσεις να κατευθύνονται στις άμεσες απόδοσης με δυναμικό τομέα την οικοδομή. Σε αυτό τον τομέα αποδίδει τα πλεονεκτήματα της απασχόλησης, την κάλυψη της ανάγκης στέγης και την αύξηση της αγοραστικής δύναμης (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). Η αντίθετη θέση έχει προηγηθεί, αφού ήδη το 1947 έχει κυκλοφορήσει το βιβλίο του Δ. Μπάτση, «*Η βαριά βιομηχανία στην Ελλάδα*», όπου αφού παρουσιάζονται οι πηγές πρώτων υλών και ενέργειας που υπάρχουν στη χώρα, προτείνεται η επιλογή της βιομηχανίας ως βασικός παράγοντας στην ανάπτυξη. Την ίδια άποψη, με διαφορετικούς όρους, συμμαρύνονται και άλλοι οικονομολόγοι, όπως οι Ξ. Ζολώτας, Σ. Ζίγδης, Ι. Κούλης, οι οποίοι και αντέδρασαν αργότερα στις προτάσεις του Κ. Βαρβαρέσου (Δέφνερ, Λουκίσσας, Μαρμαράς, Τσιλένης, & Χαστάογλου, 2000).

Η κατεύθυνση προς την οικοδομή, ευνοείται από τον ΓΟΚ του 1955 ο οποίος αύξησε τους συντελεστές εκμετάλλευσης της γης (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). Η υποτίμηση της δραχμής και η σχετική νομισματική σταθερότητα βοήθησαν τις επενδύσεις σε οικοδομές (Δέφνερ, Λουκίσσας, Μαρμαράς, Τσιλένης, & Χαστάογλου, 2000) χωρίς καμία κρατική συμμετοχή, αφού αναπτύσσεται με τη μέθοδο της «αντιπαροχής».

Αποτέλεσμα αυτών, είναι η ανέγερση πολυκατοικιών με μεγάλους συντελεστές εκμετάλλευσης και σε μεγάλη πυκνότητα. Διαμορφώνεται ανάλογα και το θεσμικό πλαίσιο που θα κατοχυρώνει την οικοδόμηση:

- Ο N.3275/1955 που οριοθετεί τις εντός σχεδίου περιοχές (με την «μπλε γραμμή») και νομιμοποιεί τα αυθαίρετα που είχαν χτιστεί ως το 1955 στην Αθήνα.
- Ο ΓΟΚ του 1955 που εισάγει τους συντελεστές δόμησης και δίνει ένα επιπλέον ποσοστό στο συντελεστή κάλυψης με στόχο την ενοποίηση των μεσαίων οικοπέδων και θεσπίζει μια σειρά μέτρων που ωφελούν τους εργολάβους (το υπόγειο που δεν υπολογίζεται στο συντελεστή, το δώμα)

- Το Β.Δ. 30/8/1955, που καθορίζει νέους τομείς υψών της Αθήνας. Με βάση αυτό το Διάταγμα πολυκατοικιοποιήθηκαν όλες οι κεντρικές συνοικίες.
- Ο Αναγκαστικός Ν.395/1968, που αύξησε τους συντελεστές δόμησης κατά 30% και οδήγησε στην πολυκατοικιοποίηση των περιφερειακών συνοικιών, των προαστίων και πολλών επαρχιακών πόλεων (ο λεγόμενος όροφος του Παττακού). Με το νόμο αυτό μεταφέρεται η εμπορευματοποίηση της κατοικίας στα προάστια με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών γης. Το αποτέλεσμα ήταν κάποιοι τερατώδεις πύργοι και καταστράφηκαν όλες οι πράσινες ζώνες γύρω από τις πόλεις μια και όλα τα προάστια με τις μονοκατοικίες και τους κήπους έγιναν πολυκατοικίες (Σαρηγιάννης, *Si le batiment va bien, tout va bien*, 2012). Λειτουργώντας συνδυαστικά με τον 1003/71 (φοροαπαλλαγές, δάνεια, απαλλοτριώσεις κ) εξυπηρετούνται εταιρείες που αναλαμβάνουν την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων.
- Ο Α.Ν.410/1968, με τον οποίο νομιμοποιούνται τα αυθαίρετα που είχαν οικοδομηθεί μέχρι το 1968, με καταβολή εισφοράς, ενώ παράλληλα θεσπίζονται έλεγχοι και ευθύνες των μηχανικών που κτίζουν αυθαίρετα (Σαρηγιάννης, *Si le batiment va bien, tout va bien*, 2012).
- Ο ΓΟΚ του 1973 συνεχίζει την πολιτική της πολυκατοικιοποίησης και αυξάνει επιλεκτικά την δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης μεγάλων ιδιοκτησιών (Δέφνερ, Λουκίσσας, Μαρμαράς, Τσιλένης, & Χαστάογλου, 2000).

Οι νόμοι αυτοί έρχονται με την πρόθεση να αναθερμάνουν την οικονομία μέσω της τόνωσης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία είχε κορεστεί (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, διαμορφώνονται οι νόρμες για τον τρόπο ανάπτυξης της πόλης και την οικοδομική δραστηριότητα:

- Συνεχής αύξηση, με άμεσα ή έμμεσα μέτρα, της εκμετάλλευσης των εντός σχεδίου οικοπέδων, με τρόπους που κάθε φορά δραστηριοποιούν την οικοδομή και επιτρέπουν τη διεύρυνση όλου του τομέα
- Διαδοχικές εντάξεις στο Σχέδιο Πόλης περιοχών αυθαιρέτων που, παράλληλα με την όλη ανάπτυξη δραστηριοτήτων και εισοδημάτων, επέτρεψε στις περιοχές αυτές να μετατραπούν σε αστικές συνοικίες και στους κατοίκους τους, πρώην εσωτερικούς μετανάστες συχνά στα όρια της φτώχειας, να ενσωματωθούν στη ζωή της πόλης (Δέφνερ, Λουκίσσας, Μαρμαράς, Τσιλένης, & Χαστάογλου, 2000).



Η περίοδος σηματοδοτείται από την πολιτειακή αλλαγή και την είσοδο της χώρας στην ΕΟΚ. Χαρακτηρίζεται από την αποβιομηχάνιση (κλωστοϋφαντουργία) και την καταστροφή της γεωργικής παραγωγής, μέσω των επιδοτήσεων και της αγροτικής πολιτικής της ΕΟΚ.

Από τη δεκαετία 1960, η συζήτηση για την πόλη και η ενασχόληση με το σχεδιασμό γίνεται πιο συστηματική, ιδρύονται περιφερειακές υπηρεσίες με στόχο την περιφερειακή ανάπτυξη και γίνεται προσπάθεια εκπόνησης προγραμμάτων ανάπτυξης και σύγχρονων χωροταξικών σχεδίων (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000). Τα σχέδια, πολλά από αυτά έμειναν σε επίπεδο προτάσεων, δεν απέτρεψαν την κατεύθυνση προς την άναρχη οικοδόμηση, υπέκυψαν στις πιέσεις των κατασκευαστών και δεν απέτρεψαν την καταστροφή του φυσικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος. Αναπτύσσονται μέσα σε ένα πλαίσιο «χωροταξικού σχεδίου» της ΕΟΚ που τονίζει τον τομέα των επικοινωνιών και των διεθνών μεταφορικών αξόνων (Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830-2000, 2000).

Η πολεοδομική εξέλιξη χαρακτηρίζεται από την εντατικοποίηση του σχεδιασμού: Εκπόνηση από το 1985 των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων στο πλαίσιο του Ρυθμιστικού Προγράμματος και Σχεδίου και την έναρξη ορισμένων μεγάλων έργων (Αττικό Μετρό, νέο αεροδρόμιο, βελτίωση του οδικού δικτύου, κέντρο βιολογικού καθαρισμού). Ο πολεοδομικός ιστός όμως συνεχίζει να επεκτείνεται και νέες πολεοδομημένες περιοχές συνολικής επιφάνειας 137,4 χλμ<sup>2</sup> προστίθενται στην Αθήνα και η Θεσσαλονίκη μεγαθύνεται κατά τουλάχιστον 255%. Διαμορφώνεται μία οικιστική κατάσταση, όπου ο δομημένος ιστός επεκτείνεται.

Οι δεκαετίες 1980, 1990, χαρακτηρίζονται από τη νομοθέτηση ρυθμίσεων βάσει του Νόμου 1561/8524, περί καθορισμού ΖΟΕ και κατωτάτου ορίου κατατμήσεως στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης.

Με τον ΓΟΚ του 1985 αυξάνεται ο ΣΔ στο 40%, πρόκειται για τους ημιυπαιθρίους, οι οποίοι ορίζονταν ως εξωτερικοί χώροι, όμως με κτηριολογικά δεδομένα τέτοια, που στο τέλος της κατασκευής κλείνονταν ως εσωτερικοί πλέον χώροι, και ως τέτοιοι υπολογίζονταν στην τιμή αγοράς, «κάτω όμως από το τραπέζι» με αποτέλεσμα πρώτον την ουσιαστική αύξηση των ΣΔ κατά 40% και δεύτερο την διαφυγή δημοσίων εσόδων από την μη εμφάνιση του αληθούς ποσού αγοράς στα συμβόλαια και στην Εφορία (Σαρηγιάννης, *Si le batiment va bien, tout va bien*, 2012).

Παράλληλα, με τον ΓΟΚ του 1985, θεσπίστηκε ακόμη μια μεθόδευση σε όφελος των κατασκευαστών: ανεξαρτητοποιήθηκε το μέγιστο ύψος του κτηρίου από τον Τομέα και με το επιχείρημα της αύξησης του ελεύθερου χώρου στο οικοπέδο δόθηκαν άλλα μέγιστα ύψη ανάλογα με τον ΣΔ, μεγαλύτερα από τα ισχύοντα (Σαρηγιάννης, *Si le batiment va bien, tout va bien*, 2012).

Η παρέμβαση του χρηματοπιστωτικού συστήματος οδηγεί ένα μεγάλο μέρος των κεφαλαίων που επενδύονται στην εκμετάλλευση της και της οικοδομής και εντείνεται η εμπορευματοποίηση του αστικού χώρου που χρησιμοποιείται όχι μόνο για χρήση αλλά και παραγωγή υπεραξίας (Σαρηγιάννης, *Si le batiment va bien, tout va bien*, 2012).

Στα δώδεκα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» που θεσμοθετήθηκαν το 2003, και τα οποία ακολούθησαν τα υπερκείμενα, «Γενικό και Ειδικά Πλαίσια για τις ΑΠΕ, τη Βιομηχανία και τον Τουρισμό» (2008-2009) κεντρικός στόχος είναι, η παραγωγή νέων χώρων για επενδύσεις (Κλαμπατσέα, 2012).

Στο όνομα της οικονομικής κρίσης νομιμοποιούνται με τις Ειδικές Ρυθμίσεις του N.3894/2010, παρεκκλίσεις από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης. Οι παρεκκλίσεις αυτές, μπορεί να αφορούν τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου, τις αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων, το συντελεστή δόμησης, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, την κάλυψη και το ύψος (Κλαμπατσέα, 2012).

Το 2012 εκδίδεται ο Νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, Ν 4067/2012, ο οποίος δίνει ύψη και αυξάνει τους Συντελεστές Δόμησης, αποσκοπώντας αφ' ενός στην ικανοποίηση πλήθους υποπεριπτώσεων, εξαιρέσεων και παρεκκλίσεων και αφ' ετέρου στην μέσω της περιπτωσιολογίας θέσπιση δυσμενών για την πόλη, κερδοφόρων όμως για τους κατασκευαστές, ρυθμίσεων (Σαρηγιάννης, *Si le batiment va bien, tout va bien*, 2012).

Οι ευρωπαϊκές προσαγές στα πλαίσια της φιλελεύθερης οικονομίας μεταλλάσσουν το σύστημα γης και οικοδομής και τους παραδοσιακούς μηχανισμούς παραγωγής χώρου. Έτσι δημιουργείται ένα *νέο μοντέλο σχεδιασμού και ανάπτυξης της πόλης* που καθορίζεται από μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες και δημιουργεί έργα και παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας (Μαντουβάλου, 2004).

Το πλαίσιο που διαμορφώνεται, δείχνει την πρόθεση παροχής διακριτικής ευχέρειας στην εκάστοτε πολιτική εξουσία, να διαχειρίζεται τον χώρο ελαστικά. Έτσι μπορεί να παρέχεται το δικαίωμα στις επιχειρήσεις μεγάλης οικονομικής εμβέλειας, να διατηρούν και να επεκτείνουν τις θέσεις τους και στις εταιρίες αστικών ακινήτων να αναπτύσσουν ελεύθερα προγράμματα γης, και το σημαντικότερο να ασκούνται με μεγαλύτερη ευελιξία όποιες άλλες πολιτικές.

## 2 Συστήματα παραγωγής κατοικίας

Ο τρόπος παραγωγής της κατοικίας χαρακτηρίζεται από τη *δημόσια παρέμβαση* ή την *ιδιωτική πρωτοβουλία*. Με βάση αυτούς τους δυο παράγοντες, μπορούμε να κατηγοριοποιήσουμε τα συστήματα παραγωγής κατοικίας τα οποία διαμορφώνονται διαχρονικά ανάλογα με τις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες που επικρατούν σε τοπικό επίπεδο αλλά εντάσσονται σε έναν παγκόσμιο τρόπο παραγωγής και ανάπτυξης.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς γης που διαμορφώθηκε στην Ελλάδα, έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην επίλυση του στεγαστικού ζητήματος αλλά και στη μεταπολεμική κοινωνική και οικονομική εξέλιξη της χώρας γενικότερα (Αντωνοπούλου, Εκβιομηχάνιση, αγροτική έξοδος και το ζήτημα της στέγης στις χώρες της περιφέρειας κατά τη μεταπολεμική περίοδο: η ελληνική εμπειρία, 1988).

Το καθεστώς γαιοκτησίας στην Ελλάδα, χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό της γης και τη μικρή ιδιοκτησία, τόσο στην αγροτική όσο και την αστική γη, η οποία κατανέμεται σε όλα τα κοινωνικά στρώματα του πληθυσμού (Αντωνοπούλου, Εκβιομηχάνιση, αγροτική έξοδος και το ζήτημα της στέγης στις χώρες της περιφέρειας κατά τη μεταπολεμική περίοδο: η ελληνική εμπειρία, 1988).

Τα προβλήματα κατοίκησης, διαχρονικά επιλύονται χωρίς την παρέμβαση του κράτους παρόλες τις προσπάθειες εκσυγχρονισμού του κράτους πρόνοιας από την αρχή της δεκαετίας του 1990 (Μαλούτας, Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας, 2008). Η αντιπαροχή και αυτοστέγαση, εξασφάλισαν ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης και αυτό ήταν παράγοντας που περιόρισε την ανάπτυξη διεκδικητικών κινήσεων απέναντι στο κράτος για την εξασφάλιση του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος (Μαλούτας, Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας, 2008).

Βασικά χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής ανάπτυξης του οικιστικού τομέα στην Ελλάδα υπήρξαν οι ιδιωτικές αποταμιεύσεις που κινητοποιήθηκαν έξω από το τραπεζικό σύστημα (Αντωνοπούλου, Ο μεταπολεμικός σχηματισμός της ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980, 1991).

Η κρατική στεγαστική πολιτική, περιορίστηκε σε πρακτικές διευκόλυνσης της αυτοστέγασης, όπως την αύξηση των συντελεστών δόμησης, τις εντάξεις στο σχέδιο πόλης, την ανοχή στην αυθαίρετη δόμηση κ.α. Όπως διαπιστώνει ο Δ. Εμμανουήλ (Εμμανουήλ, 2006) η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα περιλαμβάνει:

- το σύνολο φορολογικών ρυθμίσεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, όπως η απαλλαγή φόρου μεταβίβασης
- το χειρισμό των αντικειμενικών αξιών

«Το Σύστημα Αντικειμενικού προσδιορισμού της Αξίας των ακινήτων» εφαρμόζεται από το 1985. Το σύστημα αυτό δεν σχετίζεται με τον προσδιορισμό των πραγματικών τιμών της γης, αλλά με τη διευκόλυνση των κρατικών υπηρεσιών προκειμένου να εισπράξουν του αναλογούντες φόρους κατά τις μεταβιβάσεις.

- τις επιδοτήσεις επιτοκίου σε περίπτωση λήψης δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας και τις φοροαπαλλαγές για την αποπληρωμή των τόκων.
- τα στεγαστικά προγράμματα παροχής έτοιμης στέγης, δανειοδότησης και επιδότησης ενοικίου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.
- πολεοδομικό σχεδιασμό που εξασφαλίζει προσφορά γης και πολεοδομικές ρυθμίσεις για ευνοϊκούς όρους δόμησης (ένταξη των αυθαίρετων κατοικιών στο σχέδιο πόλης, παρεκκλίσεις στην αρτιότητα των μικρών οικοπέδων) που λειτουργούν ουσιαστικά ως υποκατάστατο μια κοινωνικής πολιτικής κατοικίας.
- μέτρα αντιμετώπισης έκτακτων περιπτώσεων στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων όπως οι σεισμόπληκτοι, πλημμυροπαθείς παλιννοστούντες, Ρομά κ.λπ.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες, η ελληνική κατοικία παραδοσιακά παράχθηκε με την *αυτοκατασκευή* -την *αυτοστέγαση* αλλά στο μεγαλύτερο ποσοστό της μέσα από το σύστημα της *αντιπαροχής*. Είναι αξιοσημείωτο πως η παραγωγή κατοικιών στην Ελλάδα είναι διαχρονικά, σε μεγάλο βαθμό, αποτέλεσμα της διαπλοκής δυο τύπων οικοδόμησης: [1] της εμπορικής κατασκευής κατοικίας με αντιπαροχή και [2] της αυθαίρετης δόμησης σε αντίθεση με την *οργανωμένη δόμηση*, που κυριάρχησε στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες. Οι μορφές αυτές οικοδόμησης αναπτύσσονται στο πλαίσιο μιας οικονομικής πολιτικής με έντονη κοινωνική ανισομέρεια στην κατανομή των πόρων, ευνοώντας κυρίως, ίσως και αποκλειστικά τα μεσαία στρώματα, την οικοδομή, την ιδιοκατοίκηση ή την προσπάθεια για απόκτηση πρώτης κατοικίας (Εμμανουήλ, 2006).

## 2.1 Οργανωμένη δόμηση

Στα σύγχρονα βιομηχανικά κράτη, στο πλαίσιο της καπιταλιστικής διαχείρισης της οικοδόμησης, αναπτύχθηκε η *οργανωμένη δόμηση*, η οποία προϋποθέτει τη συνολική καθοδήγηση της παραγωγής του δομημένου και αδόμητου χώρου, με βάση τα συμφέροντα της αγοράς. Ο χώρος-στο πλαίσιο αυτό-αποτελεί πεδίο επενδύσεων και οι χρήστες της κατοικίας και της πόλης, τους καταναλωτές.

Αυτό το σύστημα δόμησης κατοικιών, που καθοδήγησε την πολεοδομία και την οικοδόμηση στα βιομηχανικά ανεπτυγμένα κράτη, καθώς και σε μεγάλο βαθμό, την πολιτική των μεγάλων διεθνών οργανισμών, χαρακτηρίζεται από ανάπτυξη της τεχνικής υποδομής της πόλης, μεγάλη επιφάνεια, τυποποίηση και εκβιομηχάνιση της κατασκευής.

Επιπρόσθετα, η οργανωμένη δόμηση, έτσι όπως αναπτύχθηκε στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, χαρακτηρίζεται από την ενεργό εμπλοκή και συνδρομή του κράτους στην προφορά στέγης σε όσους αδυνατούν να την αποκτήσουν (Μαρμαράς, 2002).

Είναι ένας τρόπος οικιστικής ανάπτυξης που εκτός από τεχνικό και πολεοδομικό, έχει και θεσμικό και κοινωνικό χαρακτήρα (Αραβαντινός, 1997), με βάση το πρότυπο της κοινωνικής ενσωμάτωσης και ανάπτυξης μέσω της αγοράς (κοινωνία της αφθονίας), τη δημιουργία δηλαδή κοινωνικών στρωμάτων που θα απορροφήσουν την παραγωγή. Τα σημαντικά ζητήματα που συνδέονται με την οργανωμένη δόμηση είναι η μεγάλη κλίμακα του οικισμού, η χωροθέτηση του οικισμού σε σχέση με τον υφιστάμενο ιστό της πόλης, οι χρήσεις γης που αναπτύσσονται και το μεγάλο πρόβλημα της δημιουργίας μιας ομογενοποιημένης κοινωνικής ομάδας που αποκτά μια συλλογική ταυτότητα .

Τα αποτελέσματα αυτού του πρότυπου οικιστικής ανάπτυξης είναι οι σημερινές πόλεις που βρίσκονται σε κρίση, διχοτομημένες. Από τη μια η πόλη των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων, αυτή της κατανάλωσης χρήματος και από την άλλη η περιφέρεια των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης, αυτή των «ευαίσθητων στρωμάτων» της ανεργίας, της φτώχειας, του αποκλεισμού, της ανομίας, της βίας και εγκληματικότητας. Ορισμένα συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης εγκαταλείπονται και ερημώνονται ή κατεδαφίζονται, ενώ πληθαίνουν οι άστεγοι και δημιουργείται αύξηση του οικιστικού αποθέματος.

Στην Ελλάδα, η οργανωμένη δόμηση χρησιμοποιήθηκε σε περιόδους κρίσεων και έκτακτων αναγκών για τη στέγαση προσφύγων, σεισμοπαθών και γενικότερα πληγέντων πληθυσμών.

Μια από τις πιο χαρακτηριστικές προσπάθειες εφαρμογής της οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα, παρατηρείται την περίοδο μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή. Η πλειονότητα των προσφύγων στεγάστηκε πρόχειρα σε άθλιες παράγκες που σε μεγάλο ποσοστό παρέμειναν ως και τις αρχές της δεκαετίας του 1970. Ένα μικρό μέρος τακτοποιήθηκε σε οργανωμένη δόμηση ή σε παροχή οικοπέδου και χρηματικού βοηθήματος για οικοδόμηση, η πλειοψηφία τους όμως εγκαταστάθηκε σε «προσωρινούς» χώρους που παρέσχε το Κράτος (εκκλησιαστικά ή κρατικά οικόπεδα μέσα στον ιστό της πόλης (Σαρηγιάννης, Παραγκουπόλεις, ένα τυπικό καπιταλιστικό φαινόμενο). Βεβαίως οι προσφυγικοί οικισμοί

ενσωματώθηκαν σταδιακά στον αστικό ιστό, δεν ανέπτυξαν καμία μορφή περιθωριοποίησης και αφομοιώθηκαν από την ελληνική κοινωνία.

Διαφορετικός είναι και ο χαρακτήρας των συνοικισμών που αναπτύχθηκαν με αυτοστέγαση και έχουν χαρακτηριστικά οργανωμένης δόμησης, όπως για παράδειγμα ο συνοικισμός της Ν. Σμύρνης και της Ν. Φιλαδέλφειας που έχουν χαρακτηριστεί ως οι πρώτες προσφυγικές κηπουπόλεις (Καυκούλα, 2002).

## 2.2 Αυτοκατασκευή

Στις χώρες της περιφέρειας, ο αστικοποιημένος πληθυσμός παρήγε μόνος του το χώρο διαβίωσης, αυτοκατασκευή. Ο τρόπος αυτός δεν έχει ούτε εμπορικό ούτε κοινωνικό χαρακτήρα καθώς οι «ιδιοκτήτες» δεν έχουν δυνατότητα προσέγγισης ούτε στην αγορά κατοικίας ούτε σε επιδοτούμενη (κοινωνική) κατοικία. Εμφανίστηκε με διάφορες μορφές παράλληλα με την εμφάνιση και γιγάντωση του καπιταλιστικού συστήματος από τον 19ο αιώνα μέχρι και σήμερα, ανάλογα με τη χώρα και τον βαθμό της καπιταλιστικής της ανάπτυξης (Σαρηγιάννης, Παραγκουπόλεις, ένα τυπικό καπιταλιστικό φαινόμενο). Αυτές οι κατοικίες ονομάζονται: *favelas* στην Βραζιλία, *campamento* στη Χιλή, *barriadas* ή *pueblos jovenes* στο Περού, *barrios de ranchos* στη Βενεζουέλα, *colonias populares* στο Μεξικό, *bustee* στις Ινδίες, *shantytown* στη Μανίλλα, *barrios de chabolas* στην Ισπανία, *gecekondur* στην Τουρκία.

Στην Ελλάδα μετά τη Μικρασιατική καταστροφή και τον ερχομό των προσφύγων δημιουργήθηκαν παραγκουπόλεις κοντά στις οργανωμένες προσφυγικές περιοχές, στις παρυφές της πόλης αλλά και όπου υπάρχει ελεύθερος χώρος, συχνά σε μέρη εντελώς ακατάλληλα. Αλλά και αργότερα, με τον ερχομό ρωσοπόντιων και άλλων δημιουργήθηκαν παρόμοιες κατασκευές στις περιοχές του Δυτικού Λεκανοπέδιου, στην περιοχή του Δήμου Αχαρνών, την Αγία Βαρβάρα -πάλι με πρόσφυγες από την ΕΣΣΔ-, κ.α (Σαρηγιάννης, Παραγκουπόλεις, ένα τυπικό καπιταλιστικό φαινόμενο)

Να παρατηρήσουμε εδώ, ότι βασικά χαρακτηριστικά των αυτοκατασκευών διακρίνονται και στην αυθαίρετη δόμηση της Ελλάδας η οποία όμως διαφοροποιείται ουσιαστικά καθώς, όπως θα δούμε στη συνέχεια, ενσωματώθηκε στο σύστημα της οικοδόμησης, όπως οι περιοχές που χτίστηκαν με αυθαίρετα, ενσωματώθηκαν στο αστικό ιστό.

Με την *αυτοκατασκευή*, όπως διαμορφώθηκε στο ελληνικό σύστημα, ο ιδιοκτήτης της γης όχι μόνον αποφασίζει, διαχειρίζεται και χρηματοδοτεί την όλη διαδικασία οικοδόμησης, αλλά πολύ συχνά κατασκευάζει το κτίσμα με δουλειά

προσωπική και τη βοήθεια συγγενών του. Είναι φανερό λοιπόν πως η αυτοκατασκευή εφαρμόστηκε κυρίως στην αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση αν και βέβαια τα αυθαίρετα συχνά κατασκευάζονται και κατά παραγγελία. Όπως επίσης έχουμε και περιπτώσεις αυτοκατασκευών και στη νόμιμη δόμηση (Σαρηγιάννης, Παραγκουπόλεις, ένα τυπικό καπιταλιστικό φαινόμενο).

## 2.3 Αυτοστέγαση

Ο όρος της *αυτοστέγασης* περιλαμβάνει την κατοικία της οποίας η παραγωγή, έχει σκοπό την ιδιοκατοίκηση εμπεριέχει δε τα χαρακτηριστικά της αυτοκατασκευής, της οικοδόμησης κατά παραγγελία και συνοδεύεται ενίοτε από την αυθαίρετη δόμηση (Μαντουβάλου, Μαρία Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα, 1996).

Στην οικοδόμηση κατά παραγγελία, ο ιδιοκτήτης της γης διαχειρίζεται και χρηματοδοτεί την κατασκευή, την οποία αναθέτει σε κατασκευαστές. Αρχικά και σε μεγάλο βαθμό οι κατασκευές αυτές αφορούν κτήρια για ιδιοχρησία. Στη συνέχεια όμως γίνονται ένα επενδυτικό προϊόν μικρών αποταμιεύσεων και μπορούν να στοχεύουν και στην πώληση.

## 2.4 Αντιπαροχή

Η εμπορευματοποιημένη κατοικία στην Ελλάδα παράγεται, κυρίως, με το σύστημα της αντιπαροχής, συνήθως σε μορφή πολυκατοικιών, με απώτερο στόχο την προώθηση τους στην αγορά. Η αντιπαροχή κατοχυρώθηκε θεσμικά με τον νόμο οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929) και συνδυαζόμενη με τους υψηλούς συντελεστές δόμησης, έδωσε ένα μεγάλο οικιστικό απόθεμα.

Το σύστημα της αντιπαροχής εφαρμόστηκε σε μεγάλη κλίμακα από την μεταπολεμική περίοδο και μετά. Το κοινό στοιχείο που χαρακτηρίζει την αστική γη και την κατοικία αφορά την κοινή αντιμετώπισή τους εκ μέρους των νοικοκυριών ως αποταμιευτικών επιλογών. Σ' όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου ως και τα πρόσφατα χρόνια η αποταμιευτική συμπεριφορά του πληθυσμού χαρακτηρίζεται από μια σταθερή επιλογή, τη διοχέτευση των αποταμιεύσεων στην αγορά σταθερών αξιών. Ως τέτοιες μπορούν να θεωρηθούν όλες οι παραδοσιακές

κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή η αγροτική γη, τα αστικά οικόπεδα, τα διαμερίσματα, τα καταστήματα και για κάποιο διάστημα και τα χρυσά νομίσματα (λίρες). Αντίθετα, οι επενδύσεις χαρτοφυλακίου, όπως είναι τα τραπεζικά και κρατικά ομόλογα, οι μετοχές και άλλα χρηματοοικονομικά προϊόντα απορρόφησαν πολύ χαμηλότερο μερίδιο των αποταμιευτικών πόρων (Κάτσικας, 2000).

Λόγω του κερδοσκοπικού χαρακτήρα της αντιπαροχής αναπτύχθηκε ταχύτατα η οικοδομική δραστηριότητα.

Για να λειτουργήσει προϋποθέτει ένα κατάλληλο συνδυασμό τιμής οικοπέδου, επιφανειών κατάλληλων για δόμηση και φυσικά ζήτησης. Στόχος είναι η αποκόμιση μεγάλου κέρδους σε σχέση με τον επενδυτικό χαρακτήρα. Με την αντιπαροχή ελαχιστοποιείται το απαιτούμενο κεφάλαιο της διαδικασίας. Διενεργείται ουσιαστικά ανταλλαγή σε είδος και δεν υπάρχει συνήθως η διαμεσολάβηση χρήματος. Ο οικοπεδούχος αποκτά έτοιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά ποσοστό που εξαρτάται κυρίως από την αρχική εμπορική αξία του οικοπέδου του.

Δομικά στοιχεία του συστήματος της αντιπαροχής είναι οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, η έλλειψη υποδομής και συχνά η συνένωση οικοπέδων. Η αντιπαροχή προώθησε τη συνένωση οικοπέδων για μεγαλύτερες κατασκευές και αφετέρου άσκησε έμμεσα πιέσεις για μεγαλύτερους συντελεστές δόμησης ώστε να διευρυνθεί η κλίμακα των εκμεταλλεύσιμων οικοπέδων. Ο Συντελεστής Δόμησης πρέπει να είναι τέτοιος που να εξασφαλίζει μεγάλες επιφάνειες δόμησης ώστε από την πώληση των κατοικιών να αντιμετωπισθούν τα έξοδα κατασκευής -υλικά, εργατικά, φόροι και να επιτευχθεί το επιθυμητό επιχειρηματικό κέρδος. Καθοριστικό στοιχείο είναι ότι αποκτάται το οικόπεδο χωρίς καταβολή χρηματικού κεφαλαίου, επομένως θα πρέπει η κατασκευή να καλύπτει και την «αντιπαροχή» του ιδιοκτήτη, ο οποίος εκχωρεί το οικόπεδο του, και παίρνει χώρους από το κτίσμα που θα παραχθεί. Με το μηχανισμό της αντιπαροχής κάθε άνοδος τιμής άλλου παράγοντα της οικοδόμησης αντανακλάται σε αύξηση της τιμής της γης και διαμορφώνει ένα όφελος για τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου, δηλαδή μία μορφή γαιοπροσόδου.

Σε αντίθεση με την οργανωμένη δόμηση ο παραγωγός (εργολάβος) δεν ενσωματώνει κόστος υποδομής κι έτσι μπορεί να το συμπίεζει και να αυξάνει το επιχειρηματικό κέρδος.

Το σύστημα αυτό οδήγησε στην οργάνωση μικρών οικοδομικών επιχειρήσεων καθώς ο τρόπος κίνησης του κεφαλαίου στον τομέα της οικοδόμησης και η δομή της γαιοκτησίας δεν ευνόησε την ανάπτυξη μεγάλων οικοδομικών επιχειρήσεων.



Μεγάλες τεχνικές εταιρίες αναπτύχθηκαν κυρίως στον τομέα των μεγάλων δημοσίων έργων υποδομής στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Οπωσδήποτε όμως δεν είναι τυχαία η εισαγωγή κατασκευαστικών επιχειρήσεων στο χρηματιστήριο. Να σημειώσουμε εδώ ότι ο κατασκευαστικός κλάδος πέρασε σε φάση αναδιάρθρωσης το 2002 με πλήθος συγχωνεύσεων και μείωση του αριθμού των τεχνικών εταιριών. Αποτέλεσμα αυτού ήταν οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες και όμιλοι με δραστηριοποίηση στην εγχώρια και διεθνή αγορά<sup>6</sup>.

Με την απόκτηση των διαμερισμάτων των πολυκατοικιών της αντιπαροχής μεγάλο τμήμα του πληθυσμού, κατά τη δεκαετία του 1960, πετυχαίνει την κοινωνική του ανέλιξη (Μαλούτας, Οι πόλεις – Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, 2000). Οι λαϊκές γειτονιές των προσφυγικών και των αυθαιρέτων του '50 πολυκατοικιοποιούνται σε μικρές ή μεγαλύτερες μονάδες (μικρά ή μεγαλύτερα οικοπέδα, ή με και συνένωση περισσότερων ιδιοκτησιών) και μετατρέπεται το προλεταριάτο σε μικροϊδιοκτήτη και ενσωματώνεται στο σύστημα. Οικοδόμοι που δεν κατείχαν παρά μόνο την εργατική τους δύναμη, μετατράπηκαν σε υπερβολικούς και αποδέκτες υπεραξίας (Σαρηγιάννης, Η μικροαστική πόλη, 2008).

## 2.5 Αυθαίρετη δόμηση

Η αυθαίρετη δόμηση περιλαμβάνει πολλές κατηγορίες «αυθαιρεσίας», που μπορούν να διακριθούν με βάση το κριτήριο και το πεδίο εξέτασης όπως για παράδειγμα το είδος των νομικών διατάξεων που παραβαίνονται, την κοινωνική θέση των βασικών ενδιαφερομένων, η ένταξη τους, η νομιμοποίησή τους, η φορολόγησή τους.

Έτσι διαφέρει και από χώρα σε χώρα και σε τύπους κτισμάτων, από μονοκατοικίες έως και πολυώροφα κτίρια. Αυθαίρετοι οικισμοί παρατηρούνται σε βιομηχανικές ζώνες, αγροτικές περιοχές, περιαστικές εκτός σχεδίου περιοχές, σε παραθαλάσσιες και τουριστικές περιοχές, ή σε δασικές περιοχές.

Η εμφάνιση αυθαιρέτων οικισμών, σε διάφορες χώρες, οφείλεται κυρίως στην αύξηση του πληθυσμού των πόλεων, στον ελλειμματικό σχεδιασμό, στην περιθωριοποίηση κοινωνικών ομάδων, τη φτώχεια και την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής.

---

<sup>6</sup> Ας δούμε την απορρόφηση των εταιριών Μέτκα, Αλουμίνιον της Ελλάδος, Protergia και Protergia Thermo από τον όμιλο Μυτιληναίου

Η εκτός σχεδίου δόμηση αποτελεί ένα τεράστιο «παράθυρο» στην πολεοδομική νομοθεσία, που αφορά όλες τις δυνατές χρήσεις και την κατοικία (Οικονόμου, 1995)».

Αποτελεί ένα ποσοστό 15-25% της παραγωγής νέων κτηρίων και για αυτό το λόγο συνιστά ένα δυνατό τομέα παραγωγής των πόλεων (Μαντουβάλου & Μπαλλά, Αυθαίρετα, Πολιτικές και Μικροπολιτική, 2003).

Το φαινόμενο της εκτός σχεδίου δόμησης στον ελληνικό χώρο αρχίζει να μορφοποιείται τη μεταπολεμική περίοδο για να καλύψει τις κοινωνικές ανάγκες που έχουν δημιουργηθεί και εξαπλώνεται με γρήγορους ρυθμούς τη δεκαετία του 1960 .

Μια πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τα αυθαίρετα που χτίζονται για πρώτη κατοικία στις παρυφές των αστικών κέντρων, και ιδιαίτερα της Αθήνας, από χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, κυρίως εσωτερικούς μετανάστες, στα όρια της φτώχειας. Μια άλλη κατηγορία περιλαμβάνει όλα τα υπόλοιπα είδη αυθαίρετης δόμησης που κτίζονται από άτομα κάθε εισοδηματικής κατάστασης και δεν λύνει επιτακτική ανάγκη στέγασης. Αφορούν όλο και περισσότερο υπερβολικές υπερβάσεις στη δόμηση και νέες κατασκευές πολυτελούς χαρακτήρα. Τα άτομα αυτά, εκμεταλλεύονται τους διοικητικούς μηχανισμούς και την ελαστικότητα της νομοθεσίας που καθιερώθηκαν κυρίως λόγω αυτής.

Ο κτιριοδομικός κανονισμός (Άρθρο 381) προσδιορίζει τις αυθαίρετες κατασκευές: 1. Είναι αυθαίρετη κάθε κατασκευή που εκτελείται: α) χωρίς την άδεια του άρθρου 329 παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων

Με το Νόμο 1337 της 12/14.3.83 που αφορά στην «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων και την οικιστική ανάπτυξη» τα αυθαίρετα αποτελούν βασικό αντικείμενο πολεοδομικών ρυθμίσεων. Εισάγονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων τα οποία έρχεται να «ελαφρύνει» ο Ν. 2831/2000 και στη συνέχεια (μέχρι και σήμερα) νομοθετήματα που οδηγού στη συνεχή νομιμοποίηση και διατήρησή τους.

Είναι γνωστό σε όλους ότι αυξάνεται η αυθαίρετη δόμηση ήδη από τη δεκαετία του 1980 σε όλες τις περιοχές της χώρας και από όλα τα κοινωνικά στρώματα (Μαντουβάλου & Μπαλλά, Αυθαίρετα, Πολιτικές και Μικροπολιτική, 2003). Περιοχές παράνομης και αυθαίρετης δόμησης εντοπίζονται σε κάθε σχεδόν μεγάλη ελληνική πόλη και ιδιαίτερα στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.

Η αυθαίρετη δόμηση, ανταποκρίνεται σε σημαντικές πλευρές της Ελληνικής Οικονομίας και Κοινωνίας. Χρησιμοποιήθηκε πολύ συχνά ως προεκλογικό εργαλείο με υπόσχεση ρυθμίσεων που αφορούν στα πρόστιμα, τις μεταβιβάσεις, τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (Μαντουβάλου & Μπαλλά, Αυθαίρετα, Πολιτικές και

Μικροπολιτική, 2003) και την ιδιαίτερη μεταχείριση συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων.

Η αυθαίρετη δόμηση όλων των τύπων ενσωματώθηκε στη διαδικασία οικοδόμησης κατοικιών και την κρατική-πολεοδομική, οικιστική και δημοσιονομική-πολιτική.

Μέσα από την αυθαίρετη δόμηση διαμορφώθηκε η «παραπολεοδομία» (Φιλιππίδης, 1990) και οι συνεχιζόμενες θεσμικές ρυθμίσεις βοηθούν στην «άνθηση άτυπων μηχανισμών νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων» (Γιαννακούρου, 1992).

Ο συνδυασμός των παραπάνω συστημάτων εξασφάλισε πρόσβαση στην κατοικία σε ευρύτατα κοινωνικοοικονομικά στρώματα και στις δεκαετίες του 1960 και 1970 λειτούργησαν και ως μέσο πολιτικής διαχείρισης των λαϊκών στρωμάτων, εμποδίζοντας την ανάπτυξη ταξικής συγκρότησης (Λεοντίδου, 1989) λειτούργησαν ως μια άλλη μορφή γαιοπροσόδου, πολιτικής. Η αθηναϊκή πολυκατοικία μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής έδωσε την ευκαιρία σε κάθε μικρομεσαίο επιχειρηματία να εξελιχθεί σε «κατασκευαστή» (Σαρηγιάννης, Η μικροαστική πόλη, 2008)

Μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 70 παρατηρείται ιδιαίτερα υψηλή οικοδομική δραστηριότητα, και ο αριθμός των κατοικιών αυξήθηκε κατά 70% και ο αντίστοιχος όγκος κατά 110% (Αντωνοπούλου, Ο μεταπολεμικός σχηματισμός της ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980, 1991). Κάμψη παρατηρείται στα μέσα της επόμενης δεκαετίας και από τη δεκαετία του 1990 διαμορφώνονται νέες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες που αλλάζουν τον τρόπο πρόσβασης στην κατοικία μέσα σε ένα σύνθετο και πολύ συχνά ασαφές νομοθετικό πλαίσιο.

### 3 Το τραπεζικό σύστημα και ο ρόλος του στην παραγωγή κατοικίας στην Ελλάδα.

Στην Ελλάδα από την αρχή της δεκαετίας του 1990 υλοποιείται πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων που αφορά στις τράπεζες και τις δημόσιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.

Την περίοδο 1994-1999 πραγματοποιηθήκαν σημαντικές διαρθρωτικές μεταβολές, στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως η ίδρυση της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων, η παύση της χρηματοδότησης του Ελληνικού Δημοσίου από την Τράπεζα της Ελλάδος από 1.1.1994 βάσει του Κανονισμού (ΕΚ)3604/1993, η ολοκλήρωση της απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος και της καταναλωτικής πίστης σύμφωνα με την οποία *«Οι εμπορικές τράπεζες δύνανται να χρηματοδοτούν τις πάσης φύσεως επιχειρήσεις, τους επαγγελματίες, τα νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, ως και ιδιώτες, χωρίς περιορισμούς ή ειδικούς όρους. Από τον κανόνα αυτό εξαιρείται η χρηματοδότηση της βιοτεχνίας, των ΔΕΚΟ, περιπτώσεων που καλύπτονται από την εγγύηση του ελληνικού δημοσίου, ναυτιλιακών γραφείων, χρηματιστηριακών εταιριών, όπου προβλέπονται κατά περίπτωση ειδικές ρυθμίσεις»*. Με τα Προεδρικά Διατάγματα 96/22.3.93 και 104/14.5.94 περί προσαρμογής της ελληνικής νομοθεσίας στις διατάξεις των Οδηγιών 28/361 και 92/122/ΕΟΚ θεσμοθετήθηκε η ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων μεταξύ κατοίκων και μη κατοίκων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αλλά και τρίτων χωρών.

Με την ένταξη της Ελλάδας στην ΕΕ, η γενική τάση απελευθέρωσης των αγορών ενισχύει πρώτα απ' όλα το τραπεζικό σύστημα (εμπορικές , κρατικές τράπεζες), το οποίο προσαρμόζεται στην προοπτική διαμόρφωσης της ΟΝΕ. Είκοσι επτά κρατικές επιχειρήσεις και τράπεζες ιδιωτικοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια μιας τρίχρονης περιόδου (2002-2004) οι οποίες μέσω συγχωνεύσεων και εξαγορών αναδιαμόρφωσαν τον χρηματοπιστωτικό τομέα. Η «έκρηξη» δε του χρηματιστηρίου έδωσε στις τράπεζες την ευκαιρία να αναπτυχθούν περισσότερο (Ιωακείμογλου Η. ).

Η διάρθρωση του τραπεζικού συστήματος μετασχηματίζεται στην Ελλάδα και έχουμε αύξηση των πιστωτικών ιδρυμάτων οι οποίες έχουν τον κυρίαρχο ρόλο στο ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα (Τσαμουργκέλης, Ο πρωταγωνιστικός ρόλος των τραπεζών στην ελληνική κρίση, 2014) (Εικόνα 1).

ΔΙΑΦΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ, ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ & ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ - Στοιχεία 31/12/2003						
	Τράπεζες		Υποκαταστήματα <sup>2</sup>		Προσωπικό	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Ελληνικές εμπορικές τράπεζες & ειδικοί πιστωτικοί οργανισμοί <sup>1</sup>	26	24	2.951	2.971	54.998	55.052
Ξένες τράπεζες	21	20	193	206	4.774	4.802
Συνεταιριστικές τράπεζες	15	15	76	92	566	677
Τράπεζα της Ελλάδος			28	28	3.069	3.080
Σύνολο	62	59	3.248	3.297	63.407	63.611

Πηγή: Πιστωτικά ιδρύματα

<sup>1</sup> Οι ειδικοί πιστωτικοί οργανισμοί είναι το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, το Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων και οι επενδυτικές τράπεζες

<sup>2</sup> Περιλαμβάνονται και μικρές μονάδες εξυπηρέτησης πελατών

### Εικόνα 1 Πηγή Ελληνική Ένωση Τραπεζών

Στο διάστημα 2008 ως σήμερα, οι ελληνικές εμπορικές τράπεζες μειώθηκαν από 12 σε 8, οι συνεταιριστικές από 16 σε 10, ενώ οι αλλοδαπές τράπεζες από 37 σε 20.

Σε ένα χρηματοπιστωτικό σύστημα στο οποίο κυριαρχούν οι τράπεζες, η προσφορά χρήματος καθορίζεται κυρίως από τη ρευστότητα που αυτές επιλέγουν να διοχετεύσουν στην οικονομία ανταποκρινόμενες λιγότερο ή περισσότερο στη ζήτηση δανειοδότησης του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα (επιχειρήσεις-νοικοκυριά), στο εκάστοτε επίπεδο επιτοκίων (Τσαμουργκέλης, Ο πρωταγωνιστικός ρόλος των τραπεζών στην ελληνική κρίση, 2014).

*«Η βασική πρωταρχική πράξη των τραπεζών είναι η μεσολάβηση στις πληρωμές. Σε σχέση μ' αυτό οι τράπεζες μετατρέπουν το αδρανές χρηματικό κεφάλαιο σε ενεργό, δηλαδή σε κεφάλαιο που φέρνει κέρδος, συγκεντρώνουν τα χρηματικά έσοδα όλων των ειδών και τα θέτουν στη διάθεση της τάξης των καπιταλιστών. Στο βαθμό που αναπτύσσεται η τραπεζική δραστηριότητα και συγκεντρώνεται σε λίγα ιδρύματα, οι τράπεζες μετεξελίσσονται από το μετριόφρονα ρόλο των μεσολαβητών σε πανίσχυρους μονοπωλητές, που διαθέτουν σχεδόν όλο το χρηματικό κεφάλαιο του συνόλου των καπιταλιστών και των μικρονοικοκυραίων, καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των μέσων παραγωγής και των πηγών πρώτων υλών σε μια δοσμένη χώρα ή σε μια ολόκληρη σειρά χωρών.» (Lenin, 2013).*

Πρόσφορο και αποδοτικό πεδίο κι εδώ κρίθηκε η κατοικία κι έτσι μέσω μιας επεκτατικής πιστωτικής πολιτικής η στεγαστική πίστη εξελίχθηκε στη σημαντικότερη πηγή χρηματοδότησης της αγοράς κατοικιών, με αποτέλεσμα οι

όροι χορήγησης στεγαστικών δανείων να παίζουν σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της ζήτησης και των τιμών των κατοικιών και αντίστροφα. Τα στεγαστικά δάνεια εξασφαλίζονται κατά κανόνα με την εγγραφή υποθήκης (ή προ- σημείωσης) επί του χρηματοδοτούμενου ακινήτου (Γ.Συμιγιάννης & Χονδρογιάννης) .

Στα τέλη της δεκαετίας του '90 τα επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια σε νοικοκυριά αποκλιμακώθηκαν με γρήγορους ρυθμούς και παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα όλη την πρώτη δεκαετία του 21<sup>ου</sup> αιώνα. Το 1995 η στεγαστική πίστη βρισκόταν – σε σχέση με το ύψος χρηματοδότησης των οικονομικών δραστηριοτήτων- ελάχιστα πιο πάνω από την τελευταία σε κατάταξη γεωργία (Γαλιάτσος, 2005). Είχαν προηγηθεί και προβλεφθεί τα σύμφωνα με τις Υπουργικές Αποφάσεις 2032215/24.6.1991 και 65156/1366/9.9.93 τα επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια από το ελληνικό δημόσιο ή χορήγηση στεγαστικών δανείων σε φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με επιδοτούμενο, κατά ένα ποσοστό, επιτόκιο. Η επιδότηση αυτή γινόταν από το Ελληνικό Δημόσιο ή από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας<sup>7</sup> και προσφέρονται απ' όλες τις τράπεζες. Προορίζονται για αγορά, ανέγερση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας, καθώς και για επισκευή, βελτίωση ή συντήρηση παραδοσιακών / διατηρητέων κτιρίων, που προορίζονται για κατοικία. Το ποσοστό επιδότησης ξεκινάει από 18% και μπορεί να ξεπεράσει το 44%.

Από την ένταξη της Ελλάδας στην ΟΝΕ το 2001 το σκηνικό αλλάζει και η πολιτική παροχής δανείων από τις τράπεζες γίνεται πολύ επιθετική. Οι χορηγήσεις δανείων αυξήθηκαν με πολύ μεγαλύτερο ρυθμό από τις καταθέσεις, κατά μέσο όρο 28% για την περίοδο 2002-2007<sup>8</sup> καθώς τα επιτόκια κινήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα.

Στο πλαίσιο αυτής της πιστωτικής επέκτασης αρχίζουν να χορηγούνται δάνεια με μεγαλύτερη ελαστικότητα, χωρίς να εξετάζονται ιδιαίτερα τα εισοδηματικά κριτήρια των δανειοληπτών, με φαινομενικά-αρχικά πολύ ευνοϊκούς όρους (Διάγραμμα 1) «Η απελευθέρωση έγινε σε κλίμα ευρωπαϊκής ευφορίας, αμεριμνησίας και χωρίς καμιά θεσμική προετοιμασία για την προστασία των πολιτών και της κοινωνίας από τους μεγάλους κινδύνους του υπερδανεισμού. Έτσι από το ένα άκρο, όπου κανένας δεν μπορούσε να πάρει δάνειο (ανεξάρτητα αν ήταν ή όχι αξιόχρεος), περάσαμε στο άλλο άκρο όπου όλοι -πλούσιοι, φτωχοί, ακόμη και

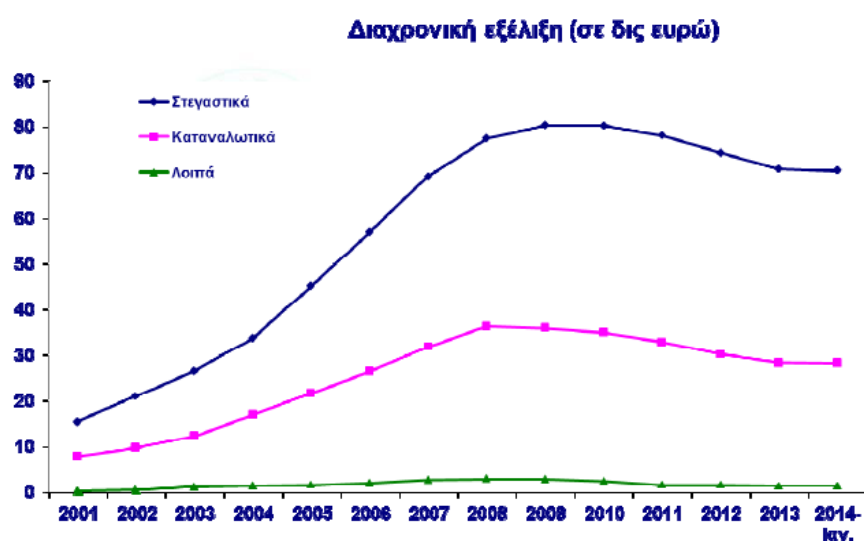
---

<sup>7</sup> Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας καταργήθηκε, ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, βάσει των άρθρων 1§6 και 2§1 του ν. 4046/12

<sup>8</sup> Η μορφολογία του ελληνικού τραπεζικού συστήματος και η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση: οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, Οικονομικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Αθήνα 2010

άνεργοι- μπορούσαν να εξασφαλίσουν εύκολα και γρήγορα πίστωση» (Παπαδογιάννης, 2013).

«Στέγη για όλους» «Εσείς κάνε το όμορφο , εμείς εύκολο» τα διαφημιστικά της περιόδου που προσπαθούν να πείσουν για τη χορήγηση στεγαστικών δανείων και η μια τράπεζα ανταγωνίζεται την άλλη .



**Διάγραμμα1 ΠΗΓΗ: ΤτΕ**

Η διαδικασία και η μορφή επέκτασης της πίστης (δανειοδότησης) και ο ρόλος που βέβαια παίζει η ιδιοκτησία στην Ελλάδα είναι στοιχεία τα οποία προσδιορίζουν και την πρόσβαση στην κατοικία από δω και στο εξής.

Είναι φανερό ότι ο τραπεζικός δανεισμός αποτέλεσε τον κύριο τρόπο πρόσβασης των νοικοκυριών σε κατοικία , ιδιαίτερα την περίοδο από το 2002, ανατρέποντας έτσι τους παραδοσιακούς μηχανισμούς πρόσβασης οι οποίοι είχαν αναπτυχθεί στην ελληνική κοινωνία (οικογενειακές αποταμιεύσεις). Η αγορά ακινήτου έγινε ευκολότερη καθώς οι τράπεζες χρηματοδοτούσαν απλόχερα την αγορά, σε σημείο που μπορούν να χορηγήσουν δάνειο ακόμη και για το συνολικό κόστος αγοράς.

Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2000 ήταν 11,2 δισεκ. ευρώ (8,2% του ΑΕΠ) ενώ το 2011 έφθασαν τα 78 δισεκ. ευρώ (36,2% του ΑΕΠ).

Θα πρέπει να αναφέρουμε εδώ, ότι η εξέλιξη αυτή συμπορεύεται και με τα ποσοστά ανεργίας που μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1990 στο σύνολο της χώρας

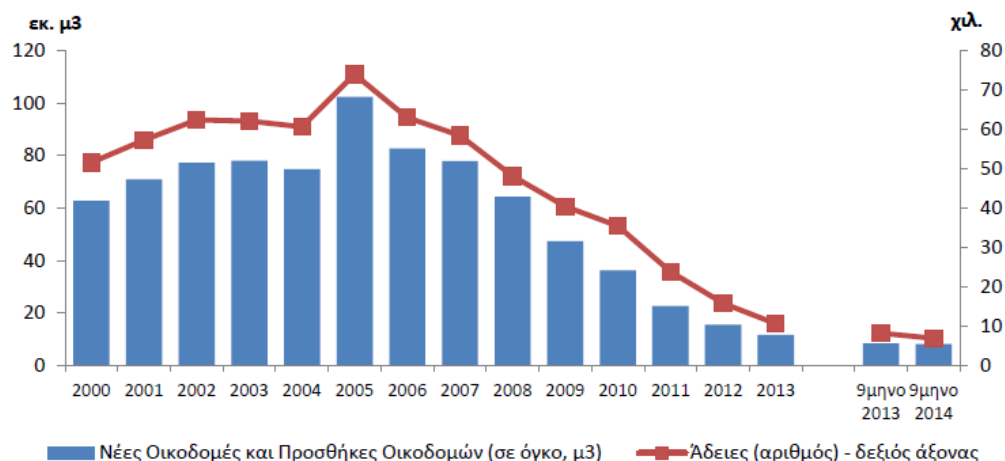
ήταν περίπου 11%. Την περίοδο 2001-2008 έπεσε στο 7,2% (το δεύτερο τρίμηνο του 2008, Περιφέρεια Αθηνών: 6,0%) (Emmanuel D. , 2004). Στην Ελλάδα, η δηλωμένη απασχόληση το 2007 – έτος κορύφωσης της δραστηριότητας στον κλάδο των κατασκευών παγκοσμίως – έφθασε το 8,7% της συνολικής απασχόλησης. Στο ποσοστό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι απασχολούμενοι σε επιχειρήσεις συναφείς με την κατασκευή, όπως σε μεσιτικά γραφεία, τμήματα τραπεζών σχετικά με τραπεζικά δάνεια και οι εργαζόμενοι σε επιχειρήσεις σχετικές με την κατοικία (έπιπλα κ.τ.λ.). Η σύνδεση της παραγωγής κατοικίας με την απασχόληση από τη μια και ο χρόνιος δεσμός της ελληνικής κοινωνίας με την ιδιοκατοίκηση που ξεπερνά την ικανοποίηση μιας βασικής ανάγκης (στέγαση) και ανάγεται σε ένδειξη κοινωνικής ευμάρειας και καταξίωσης συναινούν σε αυτή την πιστωτική αφθονία. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Eurobank EFG Research, στο 4ο τρίμηνο του 2008 το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών ήταν σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και μόλις το 1,2% σε μετοχές (Γκίκας).

Σύμφωνα με στοιχεία από τις έρευνες EU-SILC της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, στην Ελλάδα το 2008 το 73,2% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο. Από αυτούς το 85% (62% του συνολικού πληθυσμού) κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο δεν επιβαρύνεται με κάποια υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,6% (ή 11,2% του συνολικού πληθυσμού) κατοικούσε σε ιδιόκτητη κατοικία η οποία επιβαρύνεται με κάποιο δάνειο. Το 20,5% του συνολικού πληθυσμού κατοικούσε σε ακίνητο για το οποίο καταβάλλει κάποιας μορφής ενοίκιο (Συνθήκες διαβίωσης, ΕΛΣΤΑΤ, 2017).

Η υψηλή προσφορά δανείων, ενίσχυσε την αγοραστική δύναμη μέρους του πληθυσμού που στράφηκε στην αγορά κατοικιών και επηρέασε αυξητικά το μερίδιο των στεγαστικών δανείων στη συνολική χρηματοδότηση του ιδιωτικού τομέα (επιχειρήσεις, ελεύθεροι επαγγελματίες και νοικοκυριά) από 11,4% το 2001 σε 30% το 2014 (IOBE, Η σημασία ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών, 2015). Αυτό συνετέλεσε σε μια άνοδο των τιμών ακινήτων, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν σωρευτική αύξηση 170,4% από το 1ο τρίμηνο του 1997 μέχρι και το 4ο τρίμηνο του 2007. Διαδοχικά η αύξηση αυτή έκανε αναγκαστική τη δανειοδότηση για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης αλλά ταυτόχρονα απέκλεισε ένα μέρος του πληθυσμού (Emmanuel D. , 2004). Σε ένα τραπεζικό σύστημα η διαχείριση των πιστοδοτήσεων πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίσουν ρευστότητα για να ανταποκριθεί η τράπεζα στις αναλήψεις των πελατών, να καλύψουν όλα τα έξοδα ή τις ζημίες και ακόμα να αποφέρουν αρκετά κέρδη για να κάνουν την απόδοση ανταγωνιστική, συγκρινόμενη με άλλες επενδύσεις συναλλαγής.



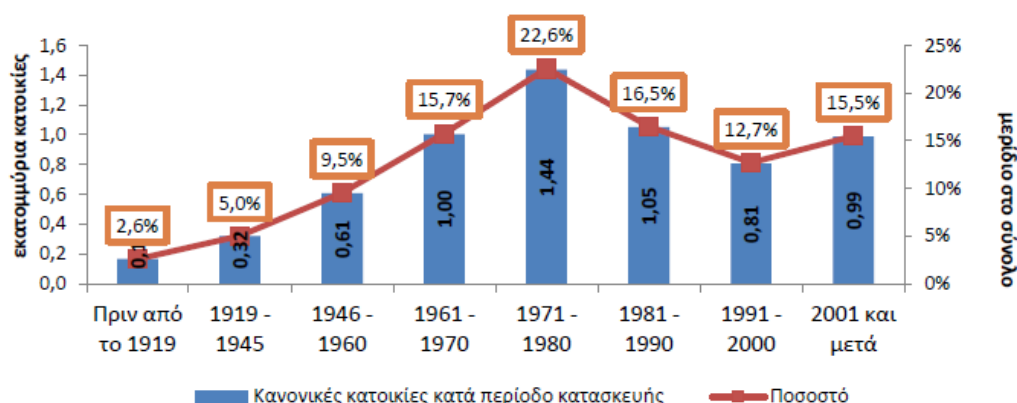
Η πιστωτική «ευφορία» και η εντεινόμενη εμπορευματοποίηση της κατοικίας οδηγεί στην ένταση οικοδόμησης της αστικής γης που υποστηρίζεται και με αλλαγές στην οικοδομική νομοθεσία, αυξήσεις των συντελεστών δόμησης, προβλέψεις ημιυπαίθριων . Η μεγαλύτερη αύξηση σημειώνεται κατά τις περιόδους 2000 – 2002 και 2004 – 2006 (Διάγραμμα 2)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Διάγραμμα 2 Οικοδομική δραστηριότητα (άδειες εκφρασμένες σε όγκο, εκ.μ3, ΙΟΒΕ)

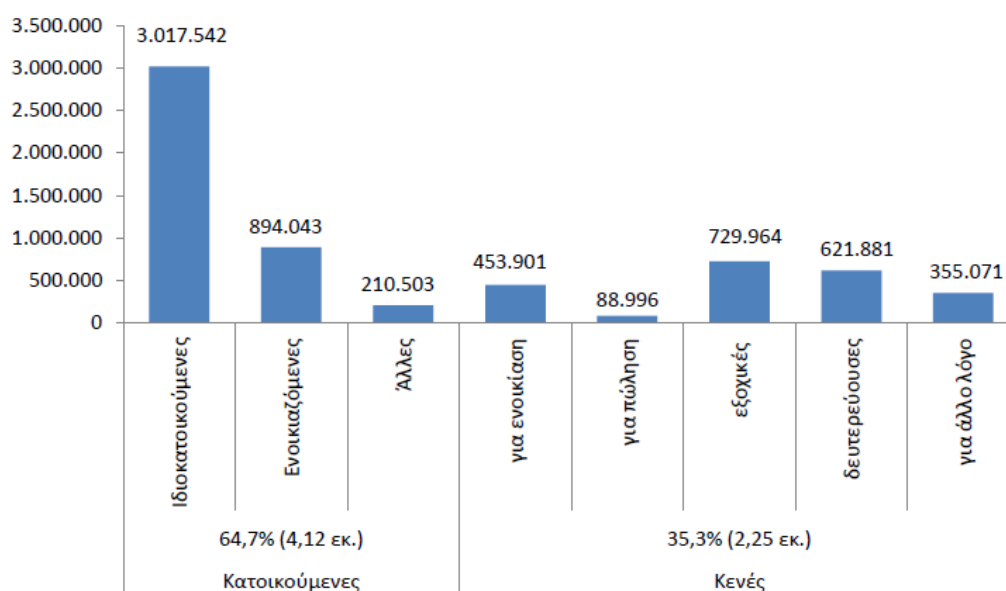
Οι συνολικές κατοικίες στην ελληνική επικράτεια έφτασαν το 2011 στις 6,4 εκ., από τις οποίες το μεγαλύτερο τμήμα (1,4 εκ. κτήρια) κτίστηκε στη δεκαετία του '70. Στη δεκαετία του 2000 κτίστηκαν 986 χιλ. κτήρια, περίπου όσα και τις προηγούμενες δεκαετίες του '80 και '90. Η μεγάλη πλειονότητα των κτισμάτων (περίπου το 55%) έχει ηλικία άνω των 30 ετών (έχουν κτιστεί πριν από το 1981), Στον αντίποδα το 7% κτίστηκε μετά το 2006, δηλαδή είχε ηλικία περίπου 5 ετών το 2011 (Διάγραμμα 3).



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Διάγραμμα 3 Το κτηριακό απόθεμα στην Ελλάδα, 2011, ΙΟΒΕ

Τέλος, διαχωρίζοντας τα κτήρια ανάλογα με τη χρήση τους, προκύπτει ότι 4,1 εκ. κατοικίες (65% του συνόλου) είναι οι κατοικούμενες κατοικίες, ενώ 2,3 εκ. κατοικίες παραμένουν κενές. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά ανήλθε στο 73,2%, παραμένοντας ένα από τα υψηλότερα εντός της ΕΕ. Το 1,4% του συνόλου των κατοικιών (88 χιλ.), παραμένει κενό προς πώληση, ενώ περίπου 730 χιλ. κατοικίες είναι εξοχικές (Διάγραμμα 4)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

#### Διάγραμμα 4 Κατανομή κατοικιών, IOBE

Το κλίμα αλλάζει στην παραγωγή κατοικίας από το 2008 και έπειτα, όπου η οικονομική κρίση, η αύξηση της ανεργίας, τα φορολογικά μέτρα, περιόρισαν σε σημαντικό βαθμό τη ρευστότητα του μέσου καταναλωτή και συγχρόνως οι τράπεζες συρρίκνωσαν τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων κάνοντας πιο αυστηρά τα κριτήρια χορήγησης.

Ήδη τον Οκτώβριο του 2005, ο τότε διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος εκδίδει πράξη (Πράξη Διοικητή/Τ.Ε. 2565/11.10.2005) του αναθεωρεί το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις προβλέψεις που θα πρέπει να κάνουν οι τράπεζες ώστε να μη παρουσιάσουν «μαύρες τρύπες» από μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Ζητούσε από τις τράπεζες να ελέγχουν αν το εισόδημα των δανειοληπτών ήταν αρκετό όχι μόνο για να αποπληρώνονται οι δόσεις του δανείου τη συγκεκριμένη στιγμή, αλλά και εκείνες που θα προέκυπταν σε περίπτωση αύξησης των επιτοκίων. Η πράξη αυτή είναι ουσιαστικά μια προειδοποίηση για τα «κόκκινα δάνεια» καθώς με αυτή καθορίζεται ότι

- Οι μειωμένοι συντελεστές προβλέψεων που ήδη απολαμβάνουν τα εξασφαλισμένα με ακίνητα δάνεια θα εφαρμόζονται από 31.12.2005 στο

τμήμα του δανείου που αντιστοιχεί στο 75% της αγοραίας αξίας του υπέγγυου ακινήτου (αντί της ισχύουσας μέχρι σήμερα αντικειμενικής αξίας).

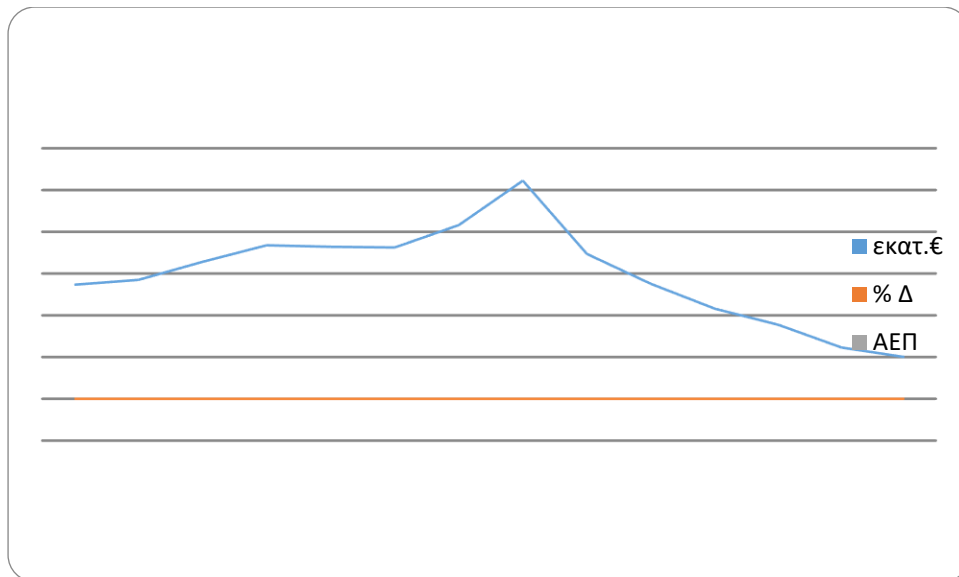
- Παύει να ισχύει ο μειωμένος συντελεστής προβλέψεων για τα στεγαστικά δάνεια που περιέρχονται σε καθυστέρηση μεγαλύτερη των 12 μηνών.
- Κατά την εκτίμηση της κεφαλαιακής επάρκειας των πιστωτικών ιδρυμάτων που διενεργείται από την Τράπεζα της Ελλάδος θα συνυπολογίζεται στις εποπτικές προβλέψεις ποσοστό των διαγραφών επισφαλών δανείων που έχουν ή θα διενεργηθούν εντός των χρήσεων των ετών 2005 και 2006.
- Μετά τη λήξη της ανωτέρω περιόδου (δηλαδή από 1.1.2007 και εφεξής), τα πιστωτικά ιδρύματα υποχρεούνται να καλύπτουν με ειδικό αποθεματικό τα δάνεια των οποίων η καθυστέρηση υπερβαίνει τα τρία έτη, εφόσον δεν καλύπτονται από ειδικές προβλέψεις

Το περιβάλλον που δημιουργείται καθρεφτίζεται στην πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες και την κατασκευή νέων κατοικιών που διαγράφει πτωτική πορεία, όπως φαίνεται στους παρακάτω πίνακες:

**Πίνακας 1. Ελλάδα: Επενδύσεις σε κατοικίες**

	ΑΕΠ σε σταθερές τιμές 2005		Ακαθάριστος Σχηματισμός Παγίου Κεφαλαίου (ΑΣΠΚ)		Επενδύσεις σε κατοικίες				Επίπτωση στην αύξηση ΑΕΠ (π.μ.)
	εκστ. €	% Δ	εκστ. €	% Δ	εκστ. €	% Δ	% ΑΣΠΚ	% ΑΕΠ	
2000	158.377		33.170		13.662		41,2%	8,6%	
2001	165.023	4,2%	34.774	4,8%	14.244	4,3%	41,0%	8,6%	0,37
2002	170.700	3,4%	38.069	9,5%	16.404	15,2%	43,1%	9,6%	1,31
2003	180.847	5,9%	42.575	11,8%	18.384	12,1%	43,2%	10,2%	1,16
2004	188.746	4,4%	42.726	0,4%	18.205	-1,0%	42,6%	9,6%	-0,10
2005	193.049	2,3%	40.020	-6,3%	18.120	-0,5%	45,3%	9,4%	-0,05
2006	203.688	5,5%	45.990	14,9%	20.801	14,8%	45,2%	10,2%	1,39
2007	210.895	3,5%	56.468	22,8%	26.122	25,6%	46,3%	12,4%	2,61
2008	210.443	-0,2%	48.383	-14,3%	17.349	-33,6%	35,9%	8,2%	-4,16
2009	203.843	-3,1%	41.749	-13,7%	13.764	-20,7%	33,0%	6,8%	-1,70
2010	193.768	-4,9%	35.473	-15,0%	10.785	-21,6%	30,4%	5,6%	-1,46
2011	180.001	-7,1%	28.519	-19,6%	8.847	-18,0%	31,0%	4,9%	-1,00
2012	168.481	-6,4%	23.030	-19,2%	6.141	-30,6%	26,7%	3,6%	-1,50
2013	163.764	-2,8%	21.924	-4,8%	5.005	-18,5%	22,8%	3,1%	-0,67

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Εικόνα 2 Επενδύσεις σε κατοικίες Πηγή ΕΛΣΤΑΤ

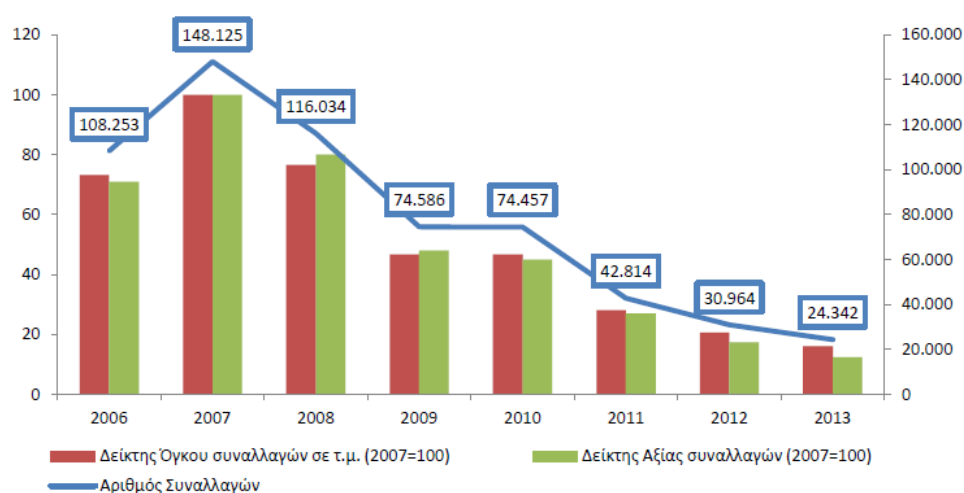
Πίνακας 2. Αριθμός νέων κατοικιών

	2007	2010	2011	2012	% Δ 2010	% Δ 2010	% Δ 2010
Ιανουάριος	7.938	7.022	1.374	1.807	-11,5%	-80,4%	31,5%
Φεβρουάριος	7.988	3.104	1.840	1.822	-61,1%	-40,7%	-1,0%
Μάρτιος	10.054	4.452	2.402	2.041	-55,7%	-46,0%	-15,0%
Απρίλιος	8.987	4.327	2.229	1.856	-51,9%	-48,5%	-16,7%
Μάιος	10.096	3.950	2.822	2.197	-60,9%	-28,6%	-22,1%
Ιούνιος	9.931	4.331	2.782	1.529	-56,4%	-35,8%	-45,0%
Ιούλιος	11.168	4.930	3.624	1.717	-55,9%	-26,5%	-52,6%
Αύγουστος	5.774	2.837	2.003	974	-50,9%	-29,4%	-51,4%
Σεπτέμβριος	7.085	4.702	3.353	1.118	-33,6%	-28,7%	-66,7%
Οκτώβριος	9.054	4.144	2.071	1.117	-54,2%	-50,0%	-46,1%
Νοέμβριος	8.656	3.425	2.871	893	-60,4%	-16,2%	-68,9%
Δεκέμβριος	7.134	5.101	2.593	1.500	-28,5%	-49,2%	-42,2%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>103.866</b>	<b>62.326</b>	<b>29.964</b>	<b>18.671</b>	<b>-49,6%</b>	<b>-42,7%</b>	<b>-38,0%</b>

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Η πτώση στη διάθεση κεφαλαίων για στέγαση ήταν γρήγορη και απότομη και η πορεία έφτασε να είναι αντίστροφη, δηλαδή ο τομέας της κατοικίας εξελίχθηκε περισσότερο προς την κατεύθυνση αποπληρωμής δανείων έναντι των εισφορών που έλαβε για χρηματοδότηση νέας κατοικίας (Emmanuel D. , 2014).

Πτωτική πορεία εμφανίζουν και οι συναλλαγές για ακίνητα (Διάγραμμα 5)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 5 Δείκτες συναλλαγών ακινήτων, 2006-2013

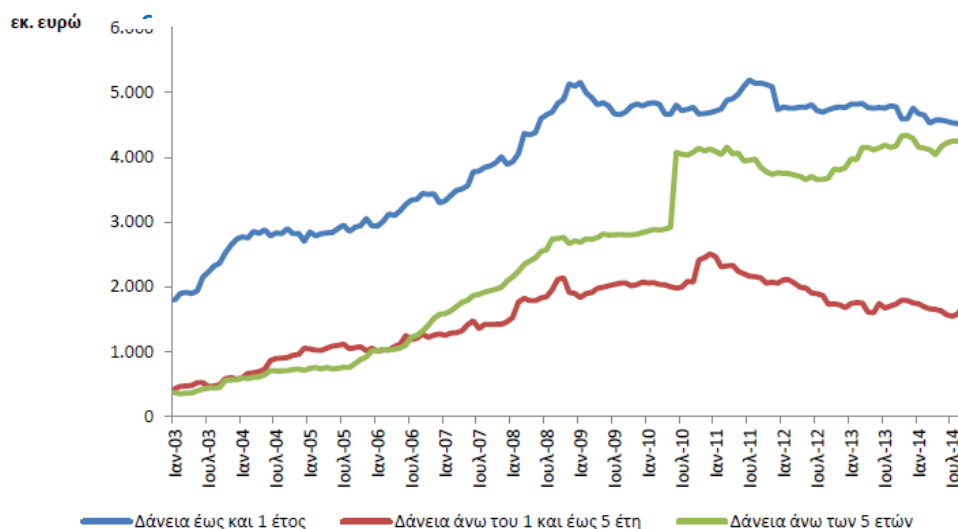
Παράλληλα με τη μείωση των συναλλαγών αγοράς κατοικίας αυξάνεται το ποσοστό συναλλαγών με μετρητά. Το 2013 μόλις το 17% των συναλλαγών αγοράς κατοικίας πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή τραπεζικού δανεισμού (έναντι 82% στις αρχές του 2009). Λόγω των αυστηρότερων μέτρων τραπεζικού δανεισμού το μέσο ποσοστό δανειοδότησης ανήλθε σε περίπου 35% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου από 70% που ήταν στις αρχές του 2009<sup>9</sup>. Όλο αυτό το διάστημα έχουμε δραματική αύξηση της ανεργίας (11,7 το 2010, 27,5 το 2013) μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και ταυτόχρονα αύξηση της φορολογίας των ακινήτων και βέβαια έλλειψη ρευστότητας με δεδομένους τους αυστηρότερους όρους της τραπεζικής χρηματοδότησης.

Μέσα σε αυτό το σύστημα λειτουργούν και οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις που στην πορεία τους έχουν σύνδεση με τραπεζικό κεφάλαιο, είτε ως αρχικό δάνειο εκκίνησης, είτε ως ενδιάμεσο δάνειο ανάπτυξης, είτε απλά ως «δεξαμενή κεφαλαίου» για την λειτουργία της επιχείρησης (Σαρηγιάννης, Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο, 2011).

Η χρηματοδότηση των κατασκευαστικών επιχειρήσεων στην Ελλάδα ακολούθησε παρόμοιο πρότυπο με τη στεγαστική πίστη (Διάγραμμα 6). Το υπόλοιπο των χορηγούμενων δανείων σε κατασκευαστικές επιχειρήσεις αυξήθηκε από €2,2 δισεκ. το 2002 σε περίπου €10 δισεκ. το 2014. Κι εδώ παρατηρείται μετά το 2008 μια σχετική στασιμότητα και διαφοροποίηση της χρονικής διάρθρωσης των δανείων υπέρ του

<sup>9</sup> ΠΗΓΗ: ΤτΕ – Τριμηνιαία έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας 2014

μακροπρόθεσμου δανεισμού (ΙΟΒΕ, Η σημασία ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών, Μελέτη που ανατέθηκε στο ΙΟΒΕ από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων για την Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών (ΣΕΠΑΚ), 2015).

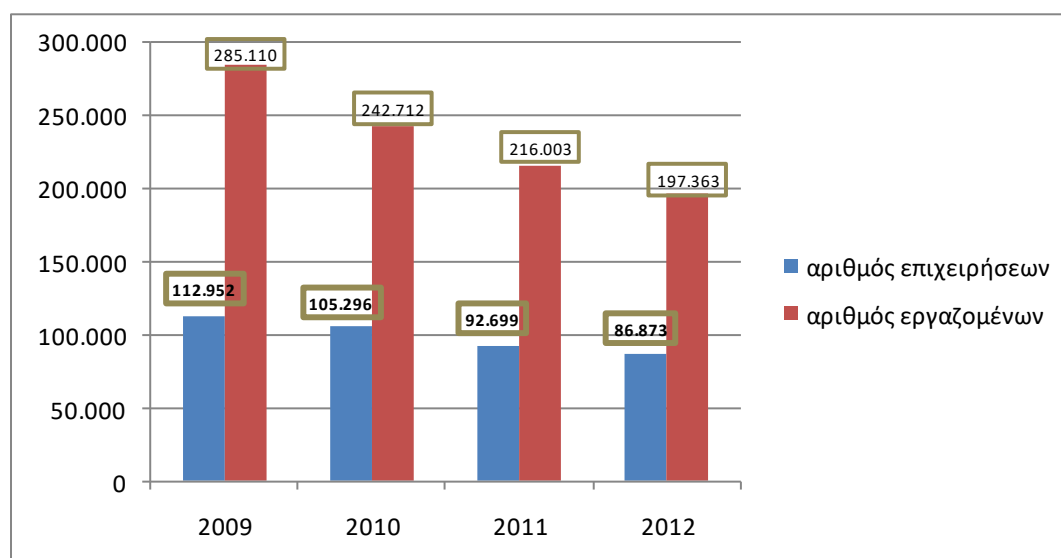


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 6 Χρηματοδότηση επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών (υπόλοιπο τέλος περιόδου) με κριτήριο τη διάρκεια του δανείου

Η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες οδηγεί σε συρρίκνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας μετά το 2007 και των κατασκευαστικών εταιρειών αντίστοιχα (Πίνακας 3).

Πίνακας 3 Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών



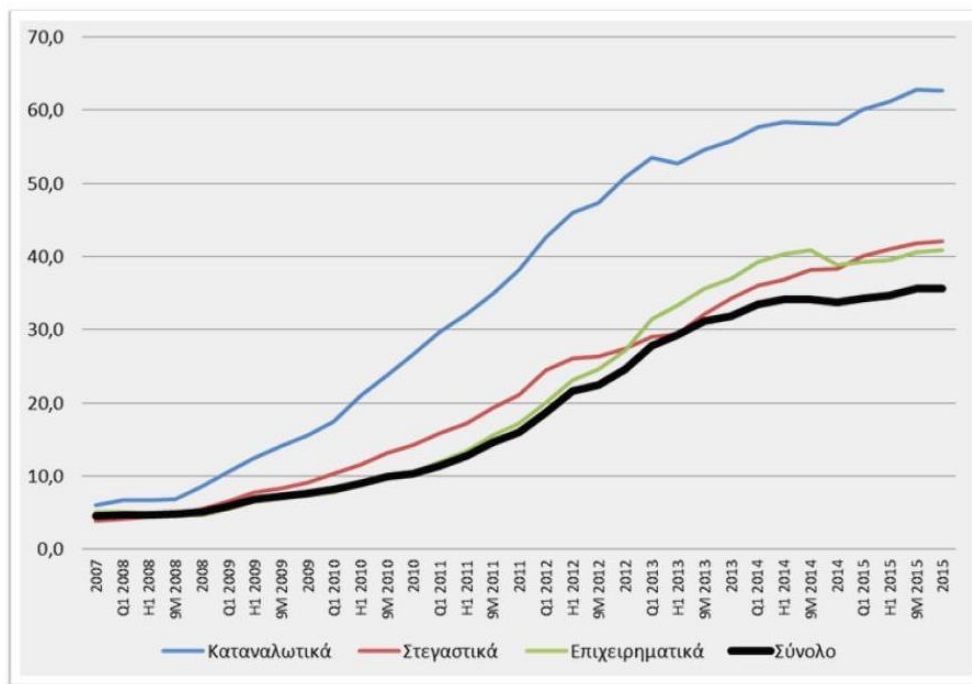
Σύμφωνα με τον υποδιοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤΤΕ) κ. Θ. Μητράκο, το ύψος των μη εξυπηρετούμενων δανείων που έχουν χορηγηθεί σε εταιρείες του

κλάδου των κατασκευών και της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας ανέρχεται σε 13 δισ. ευρώ. Πρόκειται για ποσό που αντιστοιχεί στο 55% του συνόλου του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου δανείων προς τον κλάδο, το οποίο τον Ιούνιο του 2016 διαμορφωνόταν συνολικά σε 23,5 δισ. ευρώ, ή 16% του συνολικού χαρτοφυλακίου δανείων των ελληνικών τραπεζών (Prodexpro, 2016).

Ειδικότερα, όπως αναφέρεται στο ίδιο άρθρο, από τα 13 δισ. ευρώ «κόκκινων» δανείων του κατασκευαστικού και οικοδομικού κλάδου, το 1/3 έχει ήδη καταγγεληθεί από τις τράπεζες, το 1/3 εμφανίζει υστέρηση εξυπηρέτησης τουλάχιστον 90 ημερών, ενώ το υπόλοιπο 1/3 παραμένει εξυπηρετούμενο, αλλά χαρακτηρίζεται ως αβέβαιης είσπραξης. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέθεσε ο κ. Μητράκος, 4,5 δισ. ευρώ δανείων προς τον κλάδο έχουν ενταχθεί σε ρύθμιση, αλλά η εισπραξιμότητά τους παραμένει δυσχερής.

Σημειωτέον δε ότι το 82% των εμπράγματων εξασφαλίσεων των τραπεζών αφορά σε ακίνητα, μέγεθος που πολλαπλασιάστηκε τα τελευταία χρόνια, ιδίως σε ό,τι αφορά τα επιχειρηματικά δάνεια. Αν αυτά τα υποθηκευμένα ακίνητα περάσουν στις Τράπεζες οι οικονομικές τους δραστηριότητες επεκτείνονται και στον οικιστικό τομέα που έτσι κι αλλιώς είχαν ήδη αναπτύξει δραστηριότητα με τη δημιουργία θυγατρικών εταιρειών τον τίτλο «Αστικά Ακίνητα», ή «Real Estates» (Σαρηγιάννης, Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο, 2011).

Βρισκόμαστε σε ένα στάδιο που η οικονομική κρίση ανέδειξε την αδυναμία των ελληνικών τραπεζών που είχαν ανοιχτεί υπέρμετρα την προηγούμενη περίοδο της χρηματοπιστωτικής επέκτασης με τα καταναλωτικά και τα στεγαστικά δάνεια. Σημαντικό ποσοστό των δανείων αυτών δεν μπορούν πλέον να αποπληρωθούν όπως φαίνεται στο διάγραμμα 7.



Διάγραμμα 7 Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια, Πηγή ΤτΕ με βάση στοιχεία Σεπτεμβρίου 2015

Ένας σημαντικός παράγοντας που θα διαμορφώσει το περιβάλλον της ακίνητης περιουσίας και της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, είναι η διαχείριση των λεγόμενων κόκκινων δανείων (Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων) των ελληνικών τραπεζών.

Σύμφωνα με την ενδιάμεση έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδας τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια για το σύνολο του τραπεζικού συστήματος βρίσκονται στο 32.7% (λόγος δανείων σε καθυστέρηση προς σύνολο δανείων). Από αυτά το υψηλότερο ποσοστό κόκκινων δανείων εμφανίζεται σε δάνεια προς τις πολύ μικρές επιχειρήσεις και επαγγελματίες (67.2%), στις Μικρές & Μεσαίες Επιχειρήσεις (59.9%) και στα καταναλωτικά δάνεια (55.3%). Μικρό σχετικά εμφανίζεται το ποσοστό των Μη Εξυπηρετούμενων Στεγαστικών Δανείων με 41.8%.

Η σημαντική μείωση των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα αποτελεί έναν από τους βασικότερους στόχους που έχουν θέσει οι ελληνικές τράπεζες, ως αντάλλαγμα για τη χρηματοδότηση της ανακεφαλαιοποίησης που δέχτηκαν, μέσω της 3ης Δανειακής Σύμβασης μεταξύ Ελλάδας και Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ESM). Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις υποχρεώσεις του 3ου ελληνικού Προγράμματος, οι ελληνικές τράπεζες είναι υποχρεωμένες να καθορίσουν στόχους για τη μείωση των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων, σε συνεργασία με την Τράπεζα της Ελλάδας και τον Ευρωπαϊκό Εποπτικό Μηχανισμό (ΕΚΤ), διαδικασία που ολοκληρώθηκε τον Σεπτέμβριο του 2016 και προβλέπει συνολική μείωση των κόκκινων δανείων 38.1 δις ευρώ, εκ των οποίων τα 7.8 δις ευρώ, αφορούν χαρτοφυλάκιο στεγαστικών δανείων (βλέπε Έκθεση για τους



Επιχειρησιακούς Στόχους Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων ΜΕΑ, Τράπεζα της Ελλάδας, 7 Δεκεμβρίου 2016).

Τα νέα εργαλεία που διαθέτουν οι ελληνικές τράπεζες για να διαχειριστούν τον μεγάλο όγκο των μη εξυπηρετούμενων δανείων, μπορούν να χωριστούν σε δύο μεγάλες κατηγορίες:

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται όλες εκείνες οι λύσεις που αναφέρονται στον αναθεωρημένο Κώδικα Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδας για τη διαχείριση δανείων σε καθυστέρηση και προϋποθέτουν τη «σύμφωνη» γνώμη του τραπεζικού ιδρύματος και του δανειολήπτη<sup>10</sup>.

Από τις 19 περιπτώσεις διακανονισμού κόκκινων δανείων που προβλέπονται στον νέο Κώδικα Δεοντολογίας οι τέσσερις παράγουν αρνητικά αποτελέσματα για τους κατόχους ακινήτων, αφού, με τον έναν ή τον άλλο τρόπο, αλλάζει η σχέση ιδιοκτησίας του ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για τις περιπτώσεις της

[Α] Εθελοντικής Παράδοσης Ενυπόθηκου Ακινήτου, στην οποία

*«Ο δανειολήπτης, ο οποίος δεν μπορεί να ανταποκριθεί στους όρους αποπληρωμής ενυπόθηκου δανείου, παραχωρεί οικειοθελώς (δηλαδή χωρίς να απαιτηθεί η προσφυγή σε δικαστικές ενέργειες από πλευράς του ιδρύματος) την κυριότητα του υπέγγυου ακινήτου στο ίδρυμα. Στη σχετική συμφωνία διατυπώνεται σαφώς ο τρόπος διευθέτησης του τυχόν υπολοίπου. Η εν λόγω λύση μπορεί να αφορά οικιστικό ακίνητο ή επαγγελματική στέγη»*

[Β] Μετατροπής σε Ενοικίαση/Χρηματοδοτική Μίσθωση, στην οποία:

*«Ο δανειολήπτης μεταβιβάζει την κυριότητα του ακινήτου στο ίδρυμα υπογράφοντας σύμβαση ενοικίασης/χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία του εξασφαλίζει τη δυνατότητα μίσθωσης του ακινήτου για ορισμένη ελάχιστη χρονική περίοδο. Η εν λόγω λύση μπορεί να αφορά οικιστικό ακίνητο ή επαγγελματική στέγη»*

[Γ] Εθελοντικής Εκποίησης Ενυπόθηκου Ακινήτου, στην οποία<sup>\*</sup>

*«ο δανειολήπτης προβαίνει οικειοθελώς σε πώληση του υπέγγυου ακινήτου σε τρίτο με τη σύμφωνη γνώμη του ιδρύματος. Στην περίπτωση που το τίμημα της πώλησης υπολείπεται του συνόλου της οφειλής, το ίδρυμα προβαίνει σε διαγραφή της*

---

<sup>10</sup> βλ. αναθεωρημένο Κώδικα Δεοντολογίας της ΤτΕ (ΦΕΚ20β\_2376)

*εναπομένουσας οφειλής. Η εν λόγω λύση μπορεί να αφορά οικιστικό ακίνητο ή επαγγελματική στέγη»*

[Δ] "Υπερθεματιστής σε πλειστηριασμό", στην οποία

*"Το ίδρυμα υπερθεματίζει στον πλειστηριασμό αποκτώντας την κυριότητα του ενυπόθηκου ακινήτου ή άλλης εμπράγματης εξασφάλισης στο πλαίσιο ευρύτερης συμφωνίας οριστικής διευθέτησης της οφειλής με τη συναίνεση του δανειολήπτη."*

Η δεύτερη μεγάλη κατηγορία είναι η πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου από τις ελληνικές τράπεζες σε ειδικές εταιρείες (hedge funds ή distress funds) διαχείρισης κόκκινων δανείων, με στόχο την εξυγίανση των ισολογισμών τους. Το θεσμικό πλαίσιο για τη λειτουργία τέτοιων εταιρειών καθορίζεται από τον Νόμο 4354/2015 και η επιχειρηματική τους δραστηριότητα θα έχει να κάνει με την αγορά, τόσο ενήμερων δανείων, όσο και δανείων σε καθυστέρηση, σε τιμές χαμηλότερες της ονομαστικής. Προωθείται ένας μετασχηματισμός της χρηματοπιστωτικής δομής μέσω της ανάπτυξης ενός «σκιάδους» τραπεζικού συστήματος - "shadow banks" - με βασικές συνιστώσες τις τιτλοποιήσεις (securitization activity) μέσω σχημάτων ειδικού σκοπού, και από πλευράς χρηματοδότησης τα αμοιβαία κεφάλαια (Money Market Funds, MMFs), τις συμφωνίες επαναγοράς (repo market) και τα κερδοσκοπικά χαρτοφυλάκια υψηλού ρίσκου (hedge funds).

## 4 Η κατοικία ως φορολογικό και δημοσιονομικό εργαλείο

Η φορολόγηση των ακινήτων και η χρησιμοποίηση της ακίνητης περιουσίας ως μέσο για αύξηση των δημοσίων εσόδων εντάσσεται στην πολιτική του «Μηχανισμού στήριξης της Ελληνικής Οικονομίας» (Μνημόνιο) που έχει θεσμοθετηθεί από το 2010 και έχει επικαιροποιηθεί δύο φορές από τότε. Ανάμεσα στα μέτρα για την υλοποίηση του προγράμματος (μείωση συντάξεων, μισθολογίου, μείωση δημόσιων επενδύσεων, μείωση του αφορολόγητου κ.α) είναι η διεύρυνση της φορολογικής βάσης της ακίνητης περιουσίας, η μείωση του αφορολόγητου ορίου στον φόρο ακίνητης περιουσίας, η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών καθώς και ρύθμιση ημιυπαίθριων, τακτοποίηση αυθαιρέτων.

### 4.1 Φορολογία ακινήτων

Στην Ελλάδα υπάρχει πολυνομία του φορολογικού συστήματος, καθώς και μεγάλος αριθμός των φόρων που βαρύνουν τα ακίνητα. Φόροι κληρονομιάς, δωρεών, παροχών, μεταβιβάσεων, φόροι μίσθωσης ακινήτων κ.α.

Τα ακίνητα, όπως αντιμετωπίζονται φορολογικά και δημοσιονομικά, κατηγοριοποιούνται σε:

1. Οικιστικά ακίνητα
2. Επαγγελματικά ακίνητα
3. Εδαφικές εκτάσεις

Οι κάτοχοι ή οι ιδιοκτήτες των ακινήτων συνήθως είναι φυσικά πρόσωπα τα οποία χρησιμοποιούν το ακίνητο για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή επένδυση ή Νομικά πρόσωπα, όπου το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε εταιρείες για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση, επένδυση ή κατασκευή ή ανοικοδόμηση.

Οι εταιρείες αυτές μπορεί να είναι :

- 1) Επενδυτικές,
- 2) ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας),
- 3) Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων όπως διαχείρισης εμπορικών κέντρων, αποθηκών
- 4) Εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων γραφείων, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, αποθηκών.
- 5) Εταιρείες κατασκευής ακινήτων τεχνικές - κατασκευαστικές

- 6) Οποιαδήποτε εταιρεία στην περίπτωση της ιδιοχρησης των ακινήτων (Λιάπης, Ρόβολης, & Γαλανός, 2011).

Οι φόροι επίσης επί των ακινήτων μπορούν να ενταχθούν σε τρεις κατηγορίες: σε φόρους εισοδήματος, κατοχής ή διατήρησης και συναλλαγών .

Ορισμένοι από τους φόρους - τέλη - κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα είναι οι παρακάτω (Λιάπης, Ρόβολης, & Γαλανός, 2011):

- 1) Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων . Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα
- 2) Συμπληρωματικός Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων. Επιβάλλεται στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από ακίνητα με συντελεστές επιβάρυνσης από 1,5%,
- 3) Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών). Επιβάλλεται στο ακαθάριστο έσοδο από ακίνητα .
- 4) Τεκμάρτιο διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία. Επιβάλλεται φόρος στο εισόδημα των φυσικών προσώπων που προκύπτει από την τεκμαρτή δαπάνη διαβίωσης από την ιδιοκατοίκηση ιδιόκτητης ή μισθωμένης πρωτεύουσας ή δευτερεύουσας κατοικίας επιφάνειας μεγαλύτερης των 150 τ.μ.
- 5) Τεκμαρτό εισόδημα λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας. Επιβάλλεται στο τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από την αγορά πρώτης κατοικίας μεγαλύτερης των 120 τ.μ. ή των 200.000 ευρώ
- 6) Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης. Αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το τεκμαρτό μίσθωμα που η επιχείρηση θα κατέβαλε αν δεν είχε στην κατοχή της το ακίνητο.

## 4.2 Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων

Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή. Στα ακίνητα που η οικοδομική τους άδεια εκδόθηκε μετά την 1/1/2006 επιβάλλεται ΦΠΑ κανονικού συντελεστή (ποσοστό 23%) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 3427/27-12-2005. Ίδιος συντελεστής ΦΠΑ επιβάλλεται και στην αντιπαροχή ακινήτων.

Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων. Επιβάλλεται φόρος 8%-10% στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (παρ. 1 άρθρου 22 Ν. 3842/2010). Βάση υπολογισμού του φόρου είναι η αξία κτήσης του ακινήτου , η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αντικειμενική

αξία , ή τις συγκριτικές τιμές αν δεν ισχύουν στην περιοχή που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι αντικειμενικές αξίες.

Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων. Επιβάρυνση δημοτικού φόρου 3% επί του φόρου μεταβίβασης που υπολογίστηκε στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1587/1950.

Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων). Επί ανταλλαγής-συνένωσης οικοπέδων προβλέπεται φόρος ίσος με το 1/2 του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (4%-5%) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.

Φόρος Διανομής Ακινήτων. Αποτελεί το 1/2 του φόρου ανταλλαγής ακινήτων (ποσοστό 2%-2,5%). Επιβάλλεται όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί προϊόν διανομής εταιρείας που βρίσκεται σε εκκαθάριση σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1521/1950.

#### Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων

Επίσης υπάρχουν και άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Ο.Τ.Α. και τρίτων (Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας – Φωτισμού) .

Αξίζει εδώ να αναφέρουμε το ειδικό ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς το οποίο ισχύει για τις ΑΕΕΑΠ οι οποίες απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος και υπερτιμήματος. Πληρώνουν ετήσιο φόρο επενδύσεων με βάση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων. Απαλλάσσονται του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (3% ισχύοντος) κατά την αγορά ακινήτου. Απαλλάσσονται του συμπληρωματικού φόρου επί των εσόδων από μισθώματα. Σημαντικό επίσης είναι το γεγονός ότι απαλλάσσονται της παρακράτησης φόρου επί των διανεμομένων μερισμάτων.

Η φορολογία κατοχής της ακίνητης περιουσίας εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με τον Ν. 11/197523.

Με τον Ν. 2459/97 γίνεται η πρώτη εφαρμογή της Φορολογίας της Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) αφού έγινε μια προσπάθεια καταγραφής της ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας, με το έντυπο Ε9.

Ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) για να επιστρέψει πάλι το 2010.

Το 2008 ίσχυσε το ΕΤΑΚ με μοναδικό συντελεστή 1 ο/οο (ένα τοις χιλίοις), και με απαλλασσόμενη την αξία της κύριας κατοικίας έως 300.000 ευρώ. Από το φόρο αυτό απαλλάσσεται η κύρια κατοικία καθώς και τα ακίνητα που ανήκουν σε ειδικές ομάδες νομικών προσώπων. Στο πλαίσιο αυτό νομικά πρόσωπα που χρησιμοποιούν αυτή την ιδιότητά τους προς όφελος ιδιωτών δεν φορολογούνται όπως συμβαίνει για παράδειγμα με την εκκλησία και το κλήρο, ακόμα κι αν κατέχουν περιουσία την οποία χρησιμοποιούν οι ίδιοι για την κάλυψη των αναγκών τους ως ιδιώτες.

Από τις πιο σημαντικές πρόσφατες φορολογικές επιβαρύνσεις είναι η επιβολή του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών, που επιβλήθηκε επί των ακινήτων μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ. Σύμφωνα με το αρ.53 Ν. 4021/2011 «Για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που συνίστανται στην άμεση μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος, επιβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων που υπάγονται κατά τη 17η Σεπτεμβρίου κάθε έτους στο τέλος ακίνητης περιουσίας που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62) σύμφωνα με τις επόμενες διατάξεις του παρόντος άρθρου». Ο φόρος αυτός επιβλήθηκε με την απειλή της διακοπής της ηλεκτροδότησης η οποία και έγινε σε ορισμένα νοικοκυριά.

Το 2014 εφαρμόζεται ο ΕΝΦΙΑ, ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων, διπλός στην πραγματικότητα, πρώτα με αυτοτελή φορολόγηση κάθε ακινήτου, και μετά με διπλή φορολόγηση της αστικής περιουσίας μέσω του "συμπληρωματικού φόρου". Επιβλήθηκε σε μια στιγμή που γίνεται μείωση στις αποδοχές και τις συντάξεις, μέσα σε γενικές αυξήσεις φόρων και αύξηση της ανεργίας.

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, αν και προβάλλεται ως μέτρο κοινωνικής πολιτικής και ανακατανομής τους πλούτου στην ουσία ευνοεί τους μεγαλοϊδιοκτήτες, οι οποίοι συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της αξίας της.

Σε άρθρο του στην εφημερίδα Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ο Μ. Δρεττάκης (Δρεττάκης, 2005) παραθέτει στοιχεία σύμφωνα με τα οποία η συνολική αξία των ακινήτων το 1997 (με βάση τις τότε ισχύουσες αντικειμενικές αξίες) ήταν 101,5 τρισ. δρχ. (298 δισ. ευρώ), δηλαδή 3 φορές μεγαλύτερη από το ΑΕΠ της χώρας (32,7 τρισ. δρχ.) το έτος εκείνο.

Προβληματισμοί δημιουργούνται με την αξία των ακινήτων που δηλώθηκε για το ΦΜΑΠ το 2004, η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 17,2% της αξίας των ακινήτων που είχαν δηλωθεί με το Ε9 το 1997, ένα ποσοστό που με τη σημερινή τους

αξία συν την αξία των νέων ακινήτων μπορεί να είναι πολύ πιο μικρό. Επιπλέον, όπως καταγράφει ο ίδιος, πάνω από τα 2/3 της συνολικής αξίας των δηλωθέντων ακινήτων βρίσκεται στην Αττική, ενώ η αξία των ακινήτων που δηλώθηκαν με το Ε9 το 1997 στην Αττική αντιπροσώπευε περίπου το 1/3 της αξίας των δηλωθέντων ακινήτων στο σύνολο χώρας. Επίσης, συνεχίζει στο ίδιο άρθρο, τα 4/5 (το 80,3%) των δηλώσεων των φυσικών προσώπων αφορούσαν ακίνητα συνολικής αξίας μέχρι 1 εκατ. ευρώ (340 εκατ. δρχ.) και τα ακίνητα αυτά αντιπροσώπευαν το 58,0% της συνολικής αξίας των δηλωθέντων ακινήτων, ενώ μόνον το 7,2% των δηλώσεων φυσικών προσώπων αφορούσαν ακίνητα αξίας άνω των 2 εκατ. ευρώ (680 εκατ. δρχ.).

Άραγε ποιες είναι οι πραγματικές αξίες των πολυτελών κατοικιών σε προνομιά προάστια της πρωτεύουσας και άλλων μεγάλων πόλεων, καθώς και των επαύλεων που βρίσκονται σε πολύ ακριβές περιοχές της χώρας ;

Άραγε ποιες είναι οι πραγματικές αξίες των ακινήτων στο κέντρο της πόλης που ανήκουν κυρίως σε νομικά πρόσωπα όταν πάνω από τα 4/5 (το 85,3%) των δηλώσεων νομικών προσώπων περιλάμβαναν ακίνητα συνολικής αξίας μόνο μέχρι 1 εκατ. ευρώ (340 εκατ. δρχ.);

Πρόσθετα μέτρα τα οποία αναμένονται παρατείνουν την αβεβαιότητα ως προς το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων τα οποία μαζί με τον τραπεζικό δανεισμό δημιουργούν ένα ασφυκτικό περιβάλλον για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά.

### 4.3 Αυθαιρέτων συνέχεια

Οι νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων εντάσσονται κι αυτές στα προγράμματα «στήριξης» με στόχο την αύξηση των εσόδων. Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του προϋπολογισμού του 2011: « .. ο Προϋπολογισμός του 2011 εντάσσεται σε ένα μεσοπρόθεσμο φιλόδοξο σχέδιο δημοσιονομικής προσαρμογής και οικονομικής ανάπτυξης, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος και εγγύηση για τη χρηματοδότηση της οικονομίας μας από το μηχανισμό στήριξης της Ευρωζώνης και του ΔΝΤ».

Είναι ένα από τα μέτρα της περιόδου 2010-2012, που περιγράφεται λεπτομερώς στο πρόγραμμα και συγκεκριμένα αναφέρεται ότι ο προϋπολογισμός του 2011 θα προβλέπει κίνητρα για τη ρύθμιση των παραβιάσεων χρήσης γης, οι οποίες θα αποφέρουν επιπλέον έσοδα ύψους 1.500 εκατ. ευρώ από το 2011 έως το 2013, από τα οποία τουλάχιστον 500 εκατ. ευρώ μέσα στο 2011. Τα έσοδα αυτά θα είναι

επιπλέον του ειδικού φόρου που θα επιβληθεί στους ημιυπαίθριους χώρους, για την είσπραξη εσόδων ύψους 300 εκατ. ευρώ για το 2011.

Πίνακας 2.3 Δημοσιονομικά μέτρα όπως προβλέπονται στο Πρόγραμμα Οικονομικής Πολιτικής του Μαΐου 2010* (εκ. ευρώ)						
	2010	2011	2012	2013	Σύνολο	% ΑΕΠ
<b>I. Έσοδα</b>						
Αύξηση συντελεστών ΦΠΑ	800	1.000	0	0	1.800	0,8
Διόρθωση της βάσης του ΦΠΑ και αλλαγή συντελεστών	0	1.000	500	0	1.500	0,7
Αύξηση ΕΦΚ εισαγμένων	200	250	0	0	450	0,2
Αύξηση ΕΦΚ καταναλωτή	200	300	0	0	500	0,2
Αύξηση ΕΦΚ εισαγωγών	50	50	0	0	100	0,0
Ειδικός φόρος στα αναμεικτά	0	0	300	0	300	0,1
Φόροι πολυτελείας	0	100	0	0	100	0,0
Πρόσβαση πύλη από κατοικίες ρότων	0	300	0	0	300	0,1
Διακρίματα τυχαίων παραγώνων	0	200	400	0	600	0,3
Άδεια τυχαίων παραγώνων	0	500	225	-725	0	0,0
Έκταση εισφορά κλίσης στις πολύ κερδοφόρες επιχειρήσεις	0	600	0	0	600	0,3
Απόδοση πεπραγμένων φορολόγησης	0	400	100	0	500	0,2
Απόδοση φορολόγησης παραχρυσίων αιδών (αυτοκίνητα)	0	150	0	0	150	0,1
Λογιστικός προσδιορισμός εισοδημάτων	0	50	0	0	50	0,0
Αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών	0	400	200	100	700	0,3
Έσοδα από υπερβάσεις δήμησης (ημιυπαίθριοι)	0	500	0	0	500	0,2
Είσπραξη προστίμων αυθαίρετων	0	800	0	0	800	0,3
<b>II. Δαπάνες</b>						
Παραστή επιδοτήσεων και 13ου και 14ου μισθού στο δημόσιο	1.100	400	0	0	1.500	0,7
Συγκράτηση προσλήξεων στο δημόσιο	0	0	600	500	1.100	0,5
Εθελοντική μισθοδοσία από Ενιαίο Αρχή Πλερωμίων	0	100	0	0	100	0,0
Παραστής οι 13η και 14η σύνταξη (μυός από τις πολύ γενηλές συντάξεις)	1.500	500	0	0	2.000	0,9
Εισφορά αλληλεγγύης στις υψηλές συντάξεις	350	150	0	0	500	0,2
Ανασταλή χορήγησης απόδοσεων εισήσεων οι συντάξεις	0	100	250	200	550	0,2
Επιδόματα ανεργίας με βάση κριτήρια διαβίωσης	0	0	500	0	500	0,2
Ανασταλή χορήγησης επιδόματος αλληλεγγύης	400	0	0	0	400	0,2
Μείωση των καταβαλλομένων δαπανών του δημοσίου	700	300	0	0	1.000	0,4
Εθελοντική από την εφαρμογή του "Καλλικράτης"	0	500	500	500	1.500	0,7
Μείωση των επιχορηγήσεων οι δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμοί	0	0	1.500	0	1.500	0,7
Μείωση του εθνικού οδικού του ΠΔΕ	500	500	500	0	1.500	0,7
III. Διαρθρωτικά μέτρα και μέτρα που δεν έχουν προσδιοριστεί	0	0	0	4.200	4.200	1,8
<b>Σύνολο αποδόσεων μέτρων</b>	<b>5.800</b>	<b>9.150</b>	<b>5.575</b>	<b>4.775</b>	<b>25.300</b>	<b>1,0</b>
Μείρα εισόδων	1.250	6.600	1.725	-625	8.950	3,9
Μείρα δαπανών	4.550	2.550	3.850	5.400	16.350	7,1
<b>Σύνολο αποδόσεων μέτρων (% ΑΕΠ)</b>	<b>2,5</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>11,0</b>	
Μείρα εισόδων	0,5	3,0	0,8	-0,3	3,9	
Μείρα δαπανών	2,0	1,1	1,7	2,3	7,1	

*Σημείωση 1:* Στην πίνακα περιγράφεται μόνο το πρόσθετο δημοσιονομικό όφελος από κάθε μέτρο, στο έτος που εφαρμόζεται. Η απόδοση κάθε μέτρου θεωρείται μηδέν για το έτος πέρα από το έτος της πρώτης εφαρμογής εφόσον πρόκειται για μέτρο μόνιμου χαρακτήρα (με σταθερή απόδοση εισ' έτος) ή αμελητέα στην περίπτωση των προσωρινών μέτρων. Οι αποδόσεις μέτρων πέρα από την περίοδο εφαρμογής αφορούν στην πλήρη απόδοση του μέτρου (απαιτούμενα) και όχι στην επανόρθωσή του.

*Σημείωση 2:* Για τις αποδόσεις μέτρων 2011 βλ. πίνακα Κεφ. 5

\* Οι αποδόσεις των μέτρων μπορεί να μεταβληθούν κατά την εκτέλεση του προγράμματος, ενώ στην επικαιροποίηση του Αυγούστου προστίθεται η δυνατότητα αντικατάστασης μέτρων από την Κυβέρνηση με μέτρα ισοδύναμου αποτελέσματος.

## Προϋπολογισμός Οικονομικού Έτους 2011 Εισηγητική Έκθεση

Έτσι η ελληνική πολιτεία προχωρά στη θέσπιση διαδοχικών νόμων και δίνονται συνεχείς παρατάξεις προθεσμιών για την υποβολή αιτήσεων ώστε να επιτευχθεί ο στόχος.



Οι πιο πρόσφατοι νόμοι είναι:

NΟΜΟΣ 3843/ 2010 «*Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.*»

Στο άρθρο 5 ρυθμίζονται οι Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης με την καταβολή ειδικού προστίμου, η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, για άδειες που εκδόθηκαν ή αναθεωρήθηκαν μέχρι 2.7.2009. οι χώροι αυτοί έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου .

NΟΜΟΣ 4014/2011

Στο Άρθρο 24 «Δικαιολογητικά, διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης» ρυθμίζονται οι τακτοποιήσεις. Σύμφωνα με αυτό 1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου,( το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο ίδιο άρθρο) ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης .

Στο Συμβούλιο Επικρατείας έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης με την οποία προσβάλλονται οι υπουργικές αποφάσεις με τις οποίες τίθενται γενικοί όροι και προϋποθέσεις για την «τακτοποίηση» αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων μεταβολών χρήσεων και θεσπίζεται διαδικασία υπαγωγής στις σχετικές διατάξεις του ν. 4014/2011, από την οποία επηρεάζεται το οικιστικό περιβάλλον. Στην απόφασή του το δικαστήριο κάνει μια αναδρομή στη νομολογία του για τα αυθαίρετα, ξεκινώντας με την απόφαση 1876/1980 με την οποία κρίθηκε αντισυνταγματικός ο ν.720/1977. Στη συνέχεια αναφέρεται στον 1337/83, τον μόνο που δεν κρίθηκε αντισυνταγματικός γιατί διέκρινε μεταξύ νέων και παλαιών αυθαιρέτων (έκανε δεκτό ότι μπορεί να ανασταλεί η κατεδάφιση όσων αυθαιρέτων είχαν ανεγερθεί προ της 1.1.83), ορίζοντας ότι τα νεότερα αυθαίρετα πρέπει να κατεδαφίζονται. Στη συνέχεια αναφέρεται και στον ν.3044/02, που κρίθηκε

αντισυνταγματικός με δύο αποφάσεις (3500/09, 3921/10). Ερμηνεύοντας το άρθρο 24 του Συντάγματος, το ΣΤΕ σημειώνει ότι η οικιστική ανάπτυξη πρέπει να γίνεται στη βάση χωροταξικού σχεδιασμού ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργικότητα των οικισμών και να εξασφαλίζονται καλύτεροι όροι διαβίωσης για τους κατοίκους. Η νομιμοποίηση (ή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση) αυθαιρέτων ανατρέπει και νοθεύει τον ορθολογικό σχεδιασμό. Όπως αναφέρεται στο σκεπτικό της απόφασης, έχει κριθεί ότι είναι συνταγματικά ανεκτή η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που είχαν κατασκευαστεί πριν θεσπιστούν αυτοί οι σημερινοί κανόνες (πριν το Σύνταγμα του 1975) αλλά μόνο ως εξαιρετική ρύθμιση και υπό όρους, δεδομένου ότι η εξαίρεση από την κατεδάφιση συνεπάγεται νόθευση και συνεχή ανατροπή του σχεδιασμού και επομένως επιδείνωση των όρων διαβίωσης. Μάλιστα, επισημαίνεται, οι προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση ενός κτίσματος πρέπει να συναρτώνται με την πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής και να μην εξετάζεται μόνο σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο. Φτάνοντας στον ν.4014/11, το ΣΤΕ κρίνει ότι αντίκειται στο άρθρο 24, καθώς δεν προβλέπει εξατομικευμένη εξέταση κάθε αυθαιρέτης οικοδομής, τόσο σε σχέση με το είδος και την ένταση της δόμησης, όσο και σε σχέση με συνολικό περιβάλλον (επιβάρυνση περιοχής). Επισημαίνει δε ότι οι ρυθμίσεις του νόμου περί εξαίρεσης ορισμένων περιοχών (λ.χ. δάση, ρέματα) και περί ενίσχυσης της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων δεν αίρουν την πλημμέλεια ώστε να θεωρηθεί ανεκτή η εξαίρεση από κατεδάφιση.

Το ΥΠΕΚΑ στη συνέχεια προχωρά σε νέα ρύθμιση στο πλαίσιο του Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαιρέτης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις». Είναι η πιο πρόσφατη ρύθμιση η οποία βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την Αριθ.Οικ .47926/7.10.2016 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ 3232Β/2016) των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος & Ενέργειας δίνεται τετράμηνη προθεσμία για την υπαγωγή στον ισχύοντα Νόμο 4178/2013 □Αντιμετώπιση της Αυθαιρέτης Δόμησης □ Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες Διατάξεις□. Συγκεκριμένα, ο Ν.4178/2013 λήγει την 8η Φεβρουαρίου 2017, με την πάροδο συνολικά 42 μηνών από την δημοσίευσή του

Ο νόμος 4178/2013 λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του ΣΤΕ για την αντισυνταγματικότητα των ρυθμίσεων του νόμου 4014/2011 έδωσε έμφαση στην κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων ανά βάρος της τακτοποιούμενης αυθαιρεσίας και στην δυνατότητα επιστροφής των προστίμων στις περιοχές όπου έχουν επιβαρυνθεί από την ύπαρξη αυθαιρέτων. Όπως ήταν φυσικό και ο νέος Νόμος προσβλήθηκε στο ΣΤΕ αλλά το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε ικανοποιητικές τις διατάξεις του Νόμου και τον έκρινε συνταγματικό σχεδόν στο σύνολό του

Σύμφωνα με το ΥΠΕΚΑ από τα πρώτα στατιστικά στοιχεία των δηλώσεων υπαγωγής κατά το πρώτο εξάμηνο εφαρμογής του νόμου 4178/2013, μετά την πάροδο της πρώτης προθεσμίας υπαγωγής και πληρωμής, προκύπτουν τα εξής:

Όσον αφορά τον αριθμό των δηλώσεων που έχουν ήδη καταχωρηθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα:

- Σύνολο δηλώσεων αυθαιρέτων Ν.4178: 341.937
- Νέες δηλώσεις ν.4178: 125.778
- Μεταφερόμενες δηλώσεις ν.4014 σε ν.4178: 216.159
- Υπόλοιπες (προς μεταφορά) δηλώσεις ν.4014: 153.663

Σημειώνεται ότι από το ηλεκτρονικό σύστημα έχουν εκδοθεί συνολικά 428.521 δηλώσεις για τη μεταβίβαση ακινήτων.

Όσον αφορά το ύψος των καταχωρημένων προστίμων στο ηλεκτρονικό σύστημα:

- Συνολικά καταχωρημένα πρόστιμα: 1.843.062.825 ευρώ
- Καταχωρημένα πρόστιμα ν.4014: 1.143.768.131 ευρώ
- Καταχωρημένα πρόστιμα ν.4178: 699.294.694 ευρώ

Όσον αφορά τα δηλούμενα αυθαίρετα ανά κατηγορία του ν.4178:

<b>Μεγέθη ανά κατηγορία (Αρ.9) φύλλου καταγραφής (νέες δηλώσεις ν. 4178 - δεν περιλαμβάνονται δηλώσεις από μεταφορά από τον 4014)</b>			
	<b>Αριθμός Δηλώσεων</b>	<b>Εμβαδό Κυρίων χώρων</b>	<b>Εμβαδό χώρων με μειωτικό συντ.</b>
Χωρίς κατηγορία	14.056	1.145.016	471.649
<b>Κατηγορία 1</b> Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1975.	11.082	877.648	180.792
<b>Κατηγορία 2</b> Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1983.	10.841	893.675	270.037
<b>Κατηγορία 3</b> Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.	12.149	74.172	102.691
<b>Κατηγορία 4.</b> Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης	40.540	1.880.939	1.095.122
<b>Κατηγορία 5</b> Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες	37.110	3.885.106	1.662.084

αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 2 του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται τις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.			
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>125.778</b>		
<b>Μεγέθη ανά κατηγορία (Αρ.9) φύλλου καταγραφής (μόνο δηλώσεις από μεταφορά από τον 4014)</b>			
	<b>Αριθμός Δηλώσεων</b>	<b>Εμβαδό Κυρίων χώρων</b>	<b>Εμβαδό χώρων με μειωτικό συντ.</b>
Χωρίς κατηγορία	99.860	5.586.256	3.253.525
Κατηγορία 1	3.705	214.413	62.643
Κατηγορία 2	8.136	471.999	218.274
Κατηγορία 3	9.013	10.872	3.366
Κατηγορία 4	42.582	1.995.104	1.423.813
Κατηγορία 5	52.863	4.278.529	2.370.741
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>216.159</b>		

Οι δηλώσεις διαφοροποιούνται κάθε χρόνο ανάλογα με τις εξαγγελίες μείωσης προστίμων ή θέσπισης αυστηρότερου πλαισίου.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΤΕΕ μέχρι 18/5/2015, είχαν ήδη καταγραφεί περίπου 875.000 ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί, από τις οποίες έχουν ενταχθεί στις ευνοϊκές ρυθμίσεις του νόμου μέχρι στιγμής περίπου 575.000 ιδιοκτησίες από 695.000 ιδιοκτήτες.

	<b>Άκυρες</b>	<b>Σε επεξεργασία</b>	<b>Αρχική υποβολή</b>	<b>Υπαγωγή</b>	<b>Οριστική υπαγωγή</b>	<b>Σύνολο Αυθαιρέτων</b>	<b>Βεβαιώσεις μεταβίβασης</b>
<b>Δηλώσεις Ν.4178/2013</b>	39	125765	30881	73633	82611	312929	360063
<b>Δηλώσεις Ν 4178 από μεταφορά του Ν4014</b>	71	0	97176	92025	76435	265707	0
<b>Δηλώσεις Ν4014/2011</b>	102	176021	27741	31460	61294	296618	428519
<b>Σύνολο</b>	<b>212</b>	<b>301.786</b>	<b>155.798</b>	<b>197.118</b>	<b>220.340</b>	<b>875.254</b>	<b>788.582</b>

Τα εισπραχθέντα πρόστιμα και παράβολα είναι περίπου 1,4 δις € που αντιστοιχούν σε περίπου 2,3 εκατ. συναλλαγές.

Από τη στατιστική επεξεργασία των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ αξίζει να αναφερθεί ότι το 75% των δηλώσεων αφορά αυθαιρεσίες σε κτίρια με οικοδομική άδεια ενώ το 25% των δηλώσεων αφορά κτίρια

χωρίς οικοδομική άδεια, δηλαδή παντελώς αυθαίρετα. Ακόμη μία στατιστική παρατήρηση είναι ότι το 70% των δηλώσεων εντοπίζεται σε ακίνητα εντός σχεδίου ενώ το 30% σε ακίνητα εκτός σχεδίου. Όσον αφορά τη χρήση των ακινήτων που δηλώνονται στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ, το 22% των ακινήτων χρησιμοποιείται ως πρώτη και μοναδική κατοικία, το 60% ως άλλη κατοικία και το 18% για επαγγελματικές χρήσεις (μεταποίηση πρωτογενούς τομέα 1%, τουρισμός – βιομηχανία 4%, υπηρεσίες 13%).

Οι νομιμοποιήσεις οικοδομικών αυθαιρεσιών ακολουθούν την ίδια τακτική εδώ και τόσα χρόνια και δίνουν τη δυνατότητα της απρόσκοπτης οικοδόμησης και από την άλλη εξασφαλίζουν μιας μορφής συναίνεσης από όλους τους συντελεστές παραγωγής της. Παράλληλα, εκτός από την αύξηση των δημοσίων εσόδων, στρέφουν μερίδα του πληθυσμού προς άλλες κατευθύνσεις και δεν εστιάζουν στο πραγματικό πρόβλημα.

## 5 . Η εμπορευματοποίηση και χρηματοπιστωτικοποίηση της κατοικίας

Ο κυρίαρχος τομέας παραγωγής, τις τελευταίες δεκαετίες, είναι το χρηματοπιστωτικό κεφάλαιο, το οποίο έχει εξελιχθεί και κυριαρχεί σε όλους τους άλλους τομείς παραγωγής, οι οποίοι συνδέονται με το τραπεζοπιστωτικό σύστημα με σχέσεις υποταγής σ' αυτό (Σαρηγιάννης, Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο, 2011). Το συνολικό χρηματοπιστωτικό σύστημα αποτελείται από τον τομέα των τραπεζών και λοιπών πιστωτικών οργανισμών, τις αγορές χρήματος, πιστώσεων και κεφαλαίων και τις υποδομές των αγορών (συστήματα πληρωμών και εκκαθάρισης και διακανονισμού συναλλαγών) (ΤτΕ, 2010). Ένα χρηματοπιστωτικό σύστημα, δηλαδή, αναλύεται στο τραπεζικό, στο σύστημα της κεφαλαιαγοράς και στο σύστημα κοινωνικής ασφάλισης.

Η διαδικασία εμπορευματοποίησης της κατοικίας εξελίσσεται μέσω της χρηματοδότησης της από την πρωτογενή και δευτερογενή αγορά του χρηματοπιστωτικού συστήματος :



Η πίεση για ανταγωνιστικότητα και συσσώρευση κεφαλαίου, οδηγεί στη διαρκή αναζήτηση νέων κερδοφόρων ευκαιριών (Harvey, 1982), με αποτέλεσμα τη διεύδυση των ανταλλακτικών (εμπορικών) σχέσεων ολοένα και βαθύτερα σε διαφορετικές πλευρές της κοινωνικής ζωής.

Το πεδίο της κατοικίας αντιμετωπίζεται ως ένα πεδίο διοχέτευσης του υπερσυσσωρευμένου κεφαλαίου. Ο στόχος κάθε κεφαλαίου είναι το αρχικό χρηματικό κεφάλαιο  $X$  να μετατραπεί σε μεγαλύτερο κεφάλαιο  $X'$  μέσα από την παραγωγική διαδικασία  $\Pi$  και την πραγματοποίηση της υπεραξίας που παράγεται μέσα σ' αυτή την παραγωγική διαδικασία (την πώληση των εμπορευμάτων στην αγορά, δηλαδή, τη μετατροπή του εμπορευματικού σε χρηματικό κεφάλαιο  $X-\Pi-E-X'^{11}$ ). Μέσα από μια τριπλή μεταμόρφωση, μια ποσότητα χρήματος μετατρέπεται σε κεφάλαιο, δηλαδή σε χρήμα που χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση κέρδους και που επαυξάνεται με το κέρδος (Κομνηνός, 1984). Το εμπορευματικό κεφάλαιο μπορεί να υποκατασταθεί από το πιστωτικό χρήμα σε μερικές λειτουργίες της ανταλλαγής και οι μορφές του εξαρτώνται από την καπιταλιστική συσσώρευση (Ιτο & Λαπαβίτσας, 2004). Για να υπάρχει κέρδος, χρειάζεται να παραχθεί υπεραξία στην παραγωγική διαδικασία και στη συνέχεια, να πραγματοποιηθεί στη σφαίρα της κυκλοφορίας (να πουληθούν τα εμπορεύματα).

Πριν εξετάσουμε το γεγονός για πιο λόγο εμφανίζεται κρίση στην παραγωγή κατοικίας θα πρέπει να έχουμε μια γενική εικόνα της καπιταλιστικής κρίσης γενικά. Αξίζει να σημειωθεί εδώ ότι αν και μεταξύ των σύγχρονων μαρξιστών δεν φαίνεται να υπάρχει καμία ηγεμονική ερμηνεία των κρίσεων, είναι κοινώς αποδεκτό ότι: (α) ο καπιταλισμός σημαδεύεται όντως από κυκλικές κρίσεις και (β) ότι αυτές οι κρίσεις εμφανίζουν κάποια σχέση με την περιβόητη μαρξιστική θεωρία της «της πτωτικής τάσης του ποσοστού κέρδους» (π.τ.π.κ). Η διαφωνία συνήθως εξαντλείται στο αν αυτός ο νόμος έχει θεωρητική ισχύ ή και ιστορική -ή για να το θέσουμε αλλιώς- αν είναι μια σταθερά του καπιταλιστικού συστήματος ή αν συντρέχουν πρόσθετοι παράγοντες για την ενεργοποίησή του<sup>12</sup>.

Συνοπτικά εδώ οφείλουμε να περιγράψουμε την προβληματική της θεωρίας των κρίσεων. Ο Μαρξ αναφέρει ότι από ένα σημείο και μετά όλο και μικρότερος αριθμός εργαζομένων κινεί όλο και περισσότερα μέσα παραγωγής. Αυτό το φαινόμενο οφείλεται στην εγγενή τάση του καπιταλιστικού συστήματος να ωθεί τους επιμέρους καπιταλιστές στην αύξηση της παραγωγικότητας της εργασίας τους δηλαδή στη μείωση του κοινωνικά αναγκαίου αφηρημένου χρόνου εργασίας ο οποίος απαιτείται για τα παραγωγή του εκάστοτε προϊόντος. Αυτό μακροοικονομικά οδηγεί στο βάθεμα της αντίφασης της καπιταλιστικής παραγωγής

---

<sup>11</sup> Όπου το  $X$  συμβολίζει το χρήμα και το  $E$  το εμπόρευμα

<sup>12</sup> Για μια συνοπτική παρουσίαση της προβληματικής *M.Heinrich, An introduction to three volumes of Karl Marx's Capital* σελ. 170-174. Η συνολική ιστορική συζήτηση που αναφέρουμε εδώ για την προβληματική των μαρξιστικών θεωριών των κρίσεων σε σχέση με την "π.τ.π.κ" στα ελληνικά μπορεί να βρεθεί στο *Η θεωρία του Μαρξ για τον καπιταλισμό* -Γ.Μηλιός σελ 132-170.

που είναι από τη μία παροδική αύξηση των κερδών των επιμέρους καπιταλιστών από την άλλη όταν αυτός ο τρόπος παραγωγής γενικεύεται οδηγεί στην συνολική μείωση της τιμής του προϊόντος και τελικά στη πτώση των κερδών. Όπως είναι εμφανές εδώ εισερχόμαστε σε έναν φαύλο κύκλο που αφορά την καπιταλιστική συσσώρευση. Από το '80 και μετά ενώ παροδικά τα ποσοστά κερδοφορίας του κεφαλαίου ανεβαίνουν, το κάνουν για μικρότερο χρονικό διάστημα και σε όλο και μικρότερο αριθμό παγκοσμίως παραγωγικών εργαζομένων, δηλαδή μειωμένους ρυθμούς κερδοφορίας στην παραγωγή (Heinrich, 2012). Δεδομένου ότι από τον Μαρξ γνωρίζουμε ότι μόνο η ανθρώπινη εργασία μέσα στην παραγωγική διαδικασία παράγει αξία, η οποία εκφράζεται κοινωνικά ως χρήμα, έχουμε αύξηση της κερδοφορίας αλλά σε όλο και λιγότερη παγκοσμίως παραγόμενη αξία. Δηλαδή ενώ η κερδοφορία μπορεί κατά διαστήματα να ανεβαίνει το συνολικό της μέγεθος μειώνεται, οδηγώντας σε συχνότερες οικονομικές κρίσεις, πληθωρισμό ή προγράμματα λιτότητας αλλά κυρίως σε μια φυγή του κεφαλαίου στη χρηματοπιστωτική σφαίρα.

Το καπιταλιστικό σύστημα δεν μπορεί να υπάρξει χωρίς τον πιστωτικό του τομέα. Κανένας διαχωρισμός μεταξύ παρασιτικού και μη παρασιτικού κεφαλαίου πρακτικά δεν μπορεί να γίνει. Το χρηματοπιστωτικό σύστημα ανταλλάσσει πιστωτικά προϊόντα τα οποία ως τελικό σκοπό έχουν πάντα το πέρασμα τους από την παραγωγική διαδικασία καθώς αυτό είναι το ουσιαστικό περιεχόμενο του χρήματος (Heinrich, 2012)<sup>13</sup>. Το κεφάλαιο προσπαθώντας να βρει περισσότερες ευκαιρίες αξιοποίησης σαρώνει την υδρόγειο μέσω των παγκόσμιων αγορών ενώ ταυτόχρονα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ανταλλάσσουν χρηματοπιστωτικά πακέτα σε δευτερογενείς αγορές με σκοπό να εξασφαλίσουν ρευστότητα αλλά και αποποιηθούν του κινδύνου μη εξυπηρετούμενων δανείων. Αυτό οδηγεί στην αύξηση της κίνησης τέτοιων προϊόντων τα οποία όμως καθώς «αποτελούν χρήμα», καλούνται σε τελική ανάλυση να περάσουν κάποια στιγμή μέσα από την παραγωγική διαδικασία και να εκφράσουν πραγματική εργασία. Παρόλα αυτά, ήδη από την προκαταρκτική μας υπόθεση έχουμε ξεκαθαρίσει ότι κάτι τέτοιο δεν είναι δυνατό κυρίως για το σύνολο των χρηματικών κεφαλαίων που έχουν συσσωρευτεί στην χρηματοπιστωτική σφαίρα. Αν το χρήμα είναι η συνολική κοινωνική έκφραση της αφηρημένης εργασίας δηλαδή της αξίας, τότε εδώ εμφανίζεται ένα πρόβλημα: ενώ αναλυτικά ο διαχωρισμός μεταξύ αξίας και χρήματος μπορεί να γίνει, πρακτικά

---

13 Επίσης ο Μάρξ κάνει την ίδια παρατήρηση περί "πλασματικότητας" του πιστωτικού χρήματος. Αν και το πιστωτικό χρήμα εμφανίζεται να έχει την μορφή X-X' δηλαδή να αυξάνεται από μόνο του χωρίς την παρέμβαση εργασίας αυτή είναι μόνο η μερική "φетиχοποιημένη" μορφή του όπως εμφανίζεται στον εκάστοτε καπιταλιστή χρήματος. Η εκτεταμένη μορφή του είναι πάντα X-E(Εργ.+Μ.π)-X'. Αν δεν καταφέρει να περάσει από την παραγωγή ουσιαστικά αποτελεί "φούσκα".



στην οικονομική ζωή ένας τέτοιος διαχωρισμός είναι αδύνατος καθώς το χρήμα αποτελεί την μορφή εμφάνισης της αξίας, ο μόνος τρόπος να έχουμε αξία είναι να έχουμε στα χέρια μας αυτό που την αντιπροσωπεύει: χρήμα. Γι' αυτό το λόγο η παραπάνω αντίφαση ενώ έχει αναλυθεί πολλές φορές είναι πρακτικά άλυτη. Ο κάθε κάτοχος χρήματος αναγκάζεται να καταφύγει σε οποιαδήποτε μορφή κερδοφορίας-ακόμα και αν αυτή η κερδοφορία είναι εντελώς τυχοδιωκτική-καθώς διαφορετικά θα μείνει ζημιωμένος ή ακόμα χειρότερα, το κεφάλαιο που έχει στα χέρια του θα υποτιμηθεί και θα χάσει την αξία του.

Αυτή η τάση παρά τις διαφωνίες φαίνεται πως είναι κοινός τόπος μεταξύ των μαρξιστών μετά το 1975 με την άνοδο της μικρο-ηλεκτρονικής τεχνολογίας και την είσοδο μαζικών αυτοματισμών στην βαριά παραγωγή. Η θεωρητική αυτή παρατήρηση γίνεται εδώ για να αποφευχθεί ένας προβληματικός διαχωρισμός μεταξύ «παρασιτικού» πιστωτικού κεφαλαίου και πραγματικής οικονομίας. Το πρόβλημα των καπιταλιστικών κρίσεων μετά το '80 δεν είναι η εμφάνιση χρηματοπιστωτικών προϊόντων. Αυτό δεν σημαίνει ότι αναιρείται το γεγονός της εμφάνισης και της έντασης των παγκόσμιων χρηματοπιστωτικών αγορών αλλά ότι η διόγκωση τους είναι αποτέλεσμα και όχι αίτιο της κρίσης. Η αδυναμία εξεύρεσης παραγωγικών τρόπων εκμετάλλευσης και επένδυσης του κεφαλαίου, καθώς η παγκόσμια παραγωγικότητα ανεβαίνει αλλά όχι αρκετά, και η κερδοφορία αυξάνεται μόνο παροδικά οδηγεί στις λεγόμενες «κερδοσκοπικές μορφές κερδοφορίας» όπου εμπορεύματα αγοράζονται απλά και μεταπουλούνται. Ένας κατ' εξοχής τομέας αυτού του τύπου είναι οι κτηματομεσιτικές εταιρίες αγοράς και μεταπώλησης κατοικιών οι οποίες ενώ εμφανίζουν κέρδος και συνεπώς μετέχουν στην αύξηση των οικονομικών δεικτών η αύξηση αυτή δεν εκφράζει παραγωγή αξίας στην παραγωγική διαδικασία.

Από τα παραπάνω όπως αναφέρθηκαν, συνοπτικά μπορούμε να συμπεράνουμε ότι οι κρίσεις είναι αναπόφευκτες για τον καπιταλισμό για δύο λόγους. Καταρχάς πηγάζουν από *par excellence* δομικές τάσεις του καπιταλιστικού συστήματος οι οποίες τείνουν να γίνουν σταθερές. Η πτώση των παραγωγικών επενδύσεων παγκοσμίως λόγω των τάσεων που προαναφέρθηκαν οδηγεί μια κατάσταση που το χρήμα ως κοινωνική έκφραση της αξίας (της δαπανημένης αφηρημένης εργασίας στην παραγωγική διαδικασία) (Μηλιός, 2005) μένει χωρίς περιεχόμενο καθώς αυτή απωθείται από την παραγωγή. Δευτερευόντως ο καπιταλισμός εκφράζει την αλλοτριωμένη κοινωνική αναπαραγωγή σε σχέση με την επιμέρους αναπαραγωγή και διαβίωση των ατόμων. Εν ολίγοις η οικονομία έρχεται «πάντα πρώτη» στις πολιτικές προτεραιότητες, παρά το κοινωνικό της κόστος.

Συνήθως οι κρίσεις βιώνονται ως «καταστροφικές» για τις επιχειρήσεις και για τα άτομα, κυρίως τους εργαζόμενους. Παρόλα αυτά, αυτή η πεποίθηση βασίζεται

στην εσφαλμένη παραδοχή ότι ο καπιταλισμός είναι ένα σύστημα οικονομικής ανάπτυξης το οποίο έχει ως σκοπό την ευημερία όλων των μετεχόντων σε αυτόν, κάτι το οποίο ούτε ιστορικά ούτε θεωρητικά ισχύει. Αντιθέτως, ο καπιταλισμός βασίζεται στον ανταγωνισμό και τελικά στην καταστροφή: Στην θεωρητική διαμάχη για την μαρξιστική θεωρία των κρίσεων ήδη έχει διατυπωθεί από τον Μπουχάριν ότι η κρίση είναι «η στιγμή της κρίσης αναπαραγωγής της αξίας και ταυτόχρονα η στιγμή επαναφοράς της» (Μηλιός, 2005). Υπό αυτή την έννοια, οι κρίσεις είναι βοηθητικές για τον καπιταλισμό συνολικά καθώς τον βοηθούν στην καταστροφή των μη παραγωγικών κεφαλαίων, χρηματοπιστωτικών πακέτων και στην εκβιαστική πίεση των εργαζομένων να δεχτούν τις διαρθρωτικές αλλαγές. (Heinrich, 2012)

Συνεπώς, -και εισάγοντας έναν όρο προς χρήση για παρακάτω- μιλάμε για μια αρκετά πολύπλοκη *δομική κρίση* η οποία επανεμφανίζεται με διάφορους τρόπους σε διάφορους τομείς της παγκόσμιας οικονομίας.

Όταν παράγονται πολλά προϊόντα, δημιουργείται πλεονάζον κεφάλαιο και πρέπει να βρεθεί τρόπος διαχείρισης του. Ένα καθεστώς συσσώρευσης κεφαλαίου απαιτεί και ένα τρόπο ρύθμισης που μπορεί να είναι η επένδυση σε ένα δευτερογενή κύκλο, στο δομημένο περιβάλλον. Ο δευτερογενής κύκλος, κατά τον D.Harvey, αφορά στην κατανάλωση, κατά την οποία, το υπερσυσσωρευμένο κεφάλαιο, το οποίο δεν διοχετεύεται στην παραγωγική διαδικασία, επενδύεται σε πιο σταθερά περιουσιακά στοιχεία, όπως κατοικία, αγαθά μακράς διάρκειας και τεχνικό εξοπλισμό.

Βάσει αυτής της διαδικασίας έχουμε εμπορευματοποίηση των κατοικιών με σκοπό την γρήγορη αλλά βραχυπρόθεσμη κερδοφορία. Η παραγωγή εμπορευμάτων για την ικανοποίηση των άμεσων αναγκών στέγασης δεν θα ήταν κερδοφόρα λόγω της αδυναμίας δυνάμει κερδοφόρας ζήτησης -οι μισθοί των εργαζομένων και η πρόσβαση τους σε πίστωση με χαμηλό επιτόκιο μειώνεται διαρκώς. Μέσα στο χρηματοπιστωτικό σύστημα άνοιξε από τη μια η κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων και η εξάρτησή της από αυτό και από την άλλη οδήγησε πολλούς στο κυνήγι της ανταλλακτικής αξίας. Σε αυτό το πλαίσιο την περίοδο από το 1970 και μετά έχουμε οικοδόμηση για επένδυση κυρίως και ένταξη της κατοικίας στις διαδικασίες συσσώρευσης κεφαλαίου:

Η κατοικία ως εμπόρευμα, έχει μια αξία χρήσης και μια ανταλλακτική αξία. Οι αξίες χρήσης μπορεί να διαφοροποιούνται ανάλογα με τον κάτοχο, να είναι απλά η ασφάλεια στέγης ή μέσο κοινωνικής ενσωμάτωσης και ανέλιξης ή ένδειξη πλούτου «ενώ η ανταλλακτική αξία είναι ομοιόμορφη και ποιοτικά ταυτόσημη. Από τη δεκαετία του 1970 και μετά η Παγκόσμια Τράπεζα προώθησε την «αυτοβοήθεια για την κατασκευή κατοικίας» και σε αυτή την περίπτωση οι ανταλλακτικές αξίες είναι

σχετικά περιορισμένες» (Harvey, 17 αντιφάσεις και το τέλος του καπιταλισμού, 2015). Η κατοικία προσδιορισμένη με οικονομικούς όρους εντάσσεται στις συνθήκες της εμπορευματικής παραγωγής και εξαρτάται, επιπλέον, από το κριτήριο της αποδοτικότητας «Η ανταλλακτική της αξία (τι πρέπει να δώσω για να το αποκτήσω) καθορίζεται από το κόστος παραγωγής, το κέρδος του κατασκευαστή, τους τόκους των δανείων και την κεφαλοποιημένη πρόσοδο (τιμή του οικοπέδου). Ο στόχος των παραγωγών είναι να παράγουν ανταλλακτικές αξίες και όχι αξίες χρήσης.»

Δεδομένου ότι οι επενδύσεις στο δομημένο περιβάλλον είναι γενικά μακροπρόθεσμες επενδύσεις, υπάρχουν τάσεις νέας υπερευσώρευσης και επανεπένδυσης, με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός κυκλικού μοντέλου των επενδύσεων στο δομημένο περιβάλλον (Harvey, *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist*, 1985). Για να εξασφαλιστεί αυτή η επανεπένδυση του κεφαλαίου και το αναμενόμενο κέρδος διαμορφώνονται ρυθμίσεις στο πεδίο των οικονομικών πρακτικών με τον μηχανισμό της ελεύθερης αγοράς και τον ανταγωνισμό αλλά και των πολιτικών πρακτικών μέσω των οικονομικών πολιτικών του κράτους (φορολογικών, κοινωνικών, αναπτυξιακών).

Στο πεδίο της ιδεολογίας, ή ρύθμιση, εξασφαλίζεται με την αποδοχή ορισμένων καταναλωτικών συμπεριφορών από τον πληθυσμό (Κομνηνός, 1984). Με την προώθηση της αγοράς κατοικίας από τη μια αυξάνονται τα κέρδη και από την άλλη αποφεύγονται συγκρούσεις καθώς βοηθά να ενσωματωθούν στο σύστημα και πιο αδύναμοι. Η ιδιοκατοίκηση αποτελεί τον «πυλώνα της κοινωνικής σταθερότητας», καθώς «οι φορτωμένοι με χρέη ιδιοκτήτες κατοικιών δεν απεργούν» και οι εργαζόμενοι αποκτούν μερίδιο στο σύστημα και έτσι προσδένονται με περισσότερους τρόπους με τον θεσμό της καπιταλιστικής ιδιοκτησίας, με την αγορά εργασίας. Το σύστημα παραγωγής κατοικίας είναι ένας σημαντικός τομέας, αν μετρηθεί με βάση την προστιθέμενη αξία της εργασίας και τον αριθμό των θέσεων εργασίας που δημιουργεί ή από την άποψη της συμβολής στο ΑΕΠ, και σε περιόδους ύφεσης αποτρέπει τον κίνδυνο κοινωνικών και πολιτικών αναταραχών λόγω της ανεργίας.

Για να απορροφηθεί το υπερευσώρευόμενο κεφάλαιο αναπτύσσεται μια πίεση προς τη στεγαστική αγορά που *«Στις ΗΠΑ άρχισε να γίνεται αισθητή στα μέσα της δεκαετίας του '90, και επιταχύνθηκε μανιωδώς με το τέλος της φούσκας στις υψηλές τεχνολογίες και το κραχ του 2001 στο χρηματιστήριο.»* (Harvey, *The Urban Roots of financial crisis* (part 1), 2011)

Ήδη από το 2002 το περιοδικό *The Economist* αποκαλούσε τα ακίνητα ως τον οδηγό της παγκόσμιας οικονομίας και αναρωτιόταν αν θα σώσουν τον κόσμο από την ύφεση που ακολούθησε τη φούσκα του internet (dot-com bubble) (Schwartz & Seabrook, 2008). Αλλά και το ΔΝΤ και η Παγκόσμια Τράπεζα εκδήλωσαν

ενδιαφέρον για τις αγορές κατοικίας, ως μέσο εξασφάλισης σταθερότητας και οικονομικής ανάπτυξης σε αναδυόμενες αγορές (Schwartz & Seabrook, 2008).

Εξ άλλου τα νέα χρηματοπιστηριακά προϊόντα που δημιουργήθηκαν επέτρεψαν από τη μια ενυπόθηκο δανεισμό και από την άλλη δανεισμό και πωλήσεις με βάση μελλοντικά έσοδα μέσω των τιτλοποιήσεων. Τιτλοποιήσεις και μακροπρόθεσμα ενυπόθηκα δάνεια αλληλοεπιδρούν με την εμπορευματοποίηση των κατοικιών : Όσο μεγαλύτερο το απόθεμα στεγαστικών δανείων τόσο διευρύνεται η αγορά κατοικιών και τόσο μεγαλύτερη είναι η πιθανότητα του δανεισμού.

Από το δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1980, η χρηματοδότηση των ακινήτων από την αγορά έχει διευρυνθεί ραγδαία έτσι ώστε έφτασε οι αγορές στεγαστικής υποθήκης να ισοδυναμούν με περισσότερο από το 40% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος στις αναπτυγμένες χώρες, αλλά αυτό είναι πολύ μικρότερο στις αναπτυσσόμενες χώρες, με μέσο όρο λιγότερο από το 10% του ΑΕΠ.

Όπως αναλύσαμε παραπάνω, η κρίση δεν προκύπτει από ένα συγκεκριμένο τομέα αλλά συνήθως από βαθύτερες αντιφάσεις της καπιταλιστικής οικονομίας, οι οποίες εκδηλώνονται παροδικά στους ιδιαίτερους κλάδους της οικονομίας που εμφανίζουν την μικρότερη παραγωγικότητα ή με βάση την πραγματική εργασία. Έτσι κάθε κρίση πρέπει να ερευνάται καθαυτή στις ιδιαίτερες συνθήκες εμφάνισης της ώστε να μπορεί να διερευνηθεί από τη μια οι βαθύτεροι μηχανισμοί λειτουργίας της από την άλλη το γιατί ο τάδε ή ο δείνα τομέας χτυπήθηκε παραπάνω. Δεδομένου ότι η αγορά και παραγωγή ακινήτων αφορά εμπορεύματα (κατοικίες) μακράς διάρκειας κατανάλωσης η αγορά εύκολα εμφανίζεται ως "κορεσμένη" όπως αναφέρεται συνήθως στην τυπική οικονομολογική ορολογία και η παραγωγή εύκολα επιβραδύνεται.

Από την άλλη, η αύξηση της ανεργίας λόγω της δομικής κρίσης όπως αναφέραμε παραπάνω εντείνει την αδυναμία αγοράς με αποτέλεσμα η αγορά να λιμνάζει παραπάνω. Με δεδομένο ότι σε καιρούς κρίσης λόγω αδυναμίας αποπληρωμής δανείων και γενικά λόγω της πτώσης της κερδοφορίας της οικονομίας οι τράπεζες αποφεύγουν ή και αδυνατούν να δώσουν επέκταση στη αγοραστική ικανότητα οι εύθραυστες αγορές-δηλαδή αυτές με ούτως ή άλλως χαμηλή κερδοφορία με όρους νέας προστιθέμενης υπεραξίας (παραγόμενης δηλαδή από την εργασία) πλήττονται πρώτες.

Συνεπώς δεν έχουμε μια κρίση που παράγεται από την κατοικία ή/και από το χρηματοπιστωτικό σύστημα καθ' αυτό αλλά μια κρίση που εκδηλώνεται πρωτίστως στην κατοικία. Και αυτό συμβαίνει γιατί ακόμα και σήμερα-παρά την διαφορετική αρχική εντύπωση ή τον γενικότερο μύθο- αν και το χρηματοπιστωτικό σύστημα και οι δευτερογενείς αγορές παίζουν διαρκώς αυξανόμενο ρόλο, στην άμεση παραγωγή βασική πηγή επενδύσεων εξακολουθούν να είναι οι τράπεζες και οι αποταμιεύσεις,

συνεπώς κάθε ερμηνεία των κρίσεων ξεκινάει από την άμεση παραγωγική διαδικασία, τις αντιθέσεις και τα προσκόμματα της . Οι βαθύτερες αιτίες της κρίσης είναι εκτός της παρούσας θεματικής<sup>14</sup>.

## 5.1 Χρηματοπιστικοποίηση:

### Κρίση στα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια υψηλού ρίσκου (subprime loans)

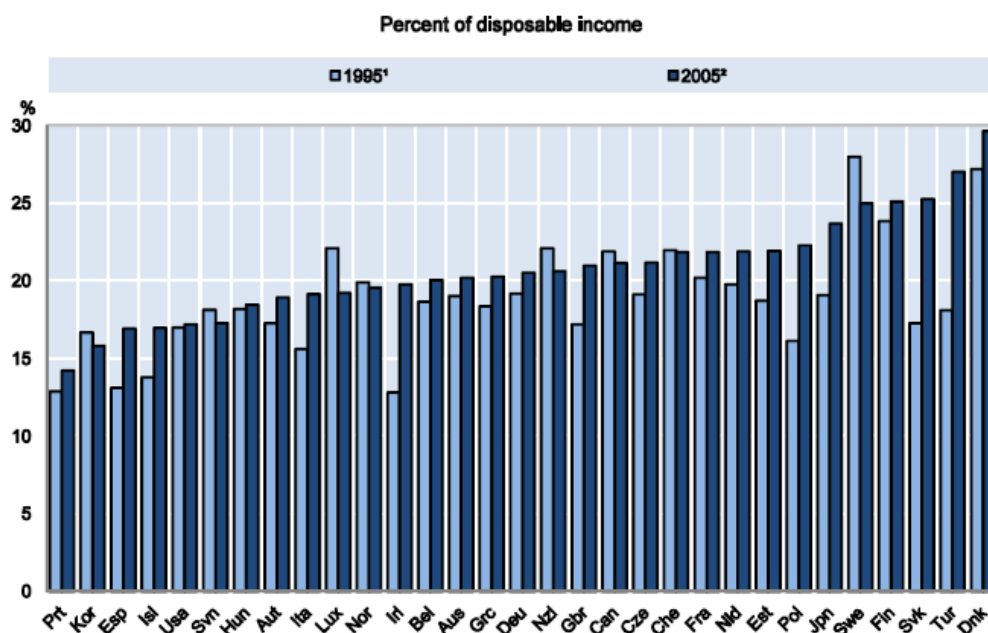
Η διαρκής αύξηση της τιμής των κατοικιών αποτελούσε μία «σίγουρη» επένδυση για τα νοικοκυριά αλλά και κερδοφόρα για εταιρίες real estate, μεσιτικά γραφεία, κατασκευαστικές εταιρίες, τα hedge funds, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρίες, κ.α (Harvey, 17 αντιφάσεις και το τέλος του καπιταλισμού, 2015). Τα ίδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα δανείζουν σε κτηματομεσίτες, κτηματίες και κατασκευαστικές εταιρίες για να οικοδομήσουν συγκροτήματα κατοικιών, τα ίδια ιδρύουν hedge funds και real estate και χορηγούν δάνεια χωρίς περιορισμό σε μελλοντικούς αγοραστές.

Όπως διαπιστώνεται από τον ΟΟΣΑ (2011) οι δαπάνες των νοικοκυριών-στις χώρες του ΟΟΣΑ- για στέγαση αυξήθηκαν κατά την τελευταία δεκαετία (διάγραμμα 1) αντανακλώντας εν μέρει τις αυξημένες τιμές των κατοικιών (πίνακας 1) και αυτή η αύξηση συνοδεύτηκε από άνθηση των επενδύσεων σε κατοικίες (πίνακας 3).

---

<sup>14</sup> Οι διεθνείς αγορές ενώ παίζουν όλο και πιο σημαντικό ρόλο στην οικονομία δεν αποτελούν ακόμα τον κυρίαρχο τομέα σε καμιά χώρα του κόσμου ανά ποσοστό ΑΕΠ. Ακόμα και σήμερα βασική πηγή συσσώρευσης υπεραξίας αποτελεί το εμπόριο και η παραγωγή. Ακόμα και μικροχώρες υποδείγματα όπως το Χονγκ Κόνγκ ή η Σιγκαπούρη ενώ όντως αποτελούν ηγετικές μορφές στο χώρο της διεθνούς κίνησης υπηρεσιών, από αυτές τις υπηρεσίες μόνο το 17% του ΑΕΠ τους(πχ Χονγκ Κόνγκ) Συνήθως στους οικονομικούς δείκτες προσμετρούνται ως υπηρεσίες διαφορετικά πράγματα μεταξύ τους, όπως ο τουρισμός, τα logistics, διαμετακομιστικό εμπόριο κτλ) Αυτός ο διαχωρισμός έχει σημασία για μια ανάλυση της κρίσης και της πιθανής αφετηρίας της καθώς τα μεν πιστωτικά προϊόντα επί των οποίων το κράτος φορολογεί δεν είναι πραγματικά εμπορεύματα ενώ κομμάτι των υπηρεσιών αλλά και τω λοιπών εμπορευμάτων είναι πραγματικά εμπορεύματα που εμπεριέχουν παραγωγική εργασία.

Figure 1. Household spending on housing



1. 1996 for Japan, 1998 for Turkey, 2000 for Greece, Hungary, Korea, and Slovenia.

2. 2006 for Norway and Portugal.

Source: OECD Outlook No 86 and OECD National Accounts.

## Πίνακας 2 Εξέλιξη των τιμών κατοικιών

1980 (or earliest year available)-2008

Very large increases (90% or more)	Moderate to large increases (20% to 90%)	Stable or declining (less than 20% increase)
Australia	Austria	Chile
Belgium	Canada	Germany
Finland	Denmark	Hungary
Ireland	France	Israel
Netherlands	Greece	Japan
New Zealand	Italy	Korea
Norway	Slovenia	Portugal
Spain	Sweden	Switzerland
United Kingdom	United States	

1. Nominal prices deflated by the consumer price index.

Source: National sources and OECD Economic Outlook No. 87.

Table 2. Change in real residential investment

1995 (or earliest year available) to 2006

Very large increases (90% or more)	Moderate to large increases (30% to 90%)	Stable or declining (less than 30% increase)
Poland	New Zealand	Japan
Greece	France	Germany
Norway	Australia	Austria
Denmark	United Kingdom	Switzerland
Iceland	United States	Korea
Spain	Finland	Belgium
Sweden	Canada	Italy
Ireland		Netherlands

Source: OECD Economic Outlook No. 87.

Η διόγκωση της χρηματοπιστωτικής σφαίρας και η συνυφασμένη μαζί της κερδοσκοπία οδήγησε στην τιτλοποίηση επισφαλών δανείων στεγαστικής πίστης και αύξηση της τιμής των ακινήτων, αποτελέσματα των διαδικασιών και αντιφάσεων που θέτει σε κίνηση η νεοφιλελεύθερη ρύθμιση της οικονομίας (Λαπατσιώρας, 2008). Με βάση την τιτλοποίηση των δανείων που παρέχονταν, δημιουργήθηκαν δευτερογενείς αγορές, οι οποίες ουσιαστικά διαπραγματεύονταν αυτές τις επισφάλειες. Σε κάθε μια από αυτές τις αγορές η κερδοσκοπία γιγαντώθηκε, αυξάνοντας δραματικά το συνολικό πιστωτικό κίνδυνο.

Μηχανισμοί τιτλοποίησης χρηματοοικονομικών απαιτήσεων (όπως για παράδειγμα οι υποθήκες) είχαν αρχίσει να αναπτύσσονται από τις αρχές της δεκαετίας του 1990. Αυτές τις απαιτήσεις οι τράπεζες άρχισαν να τις διαθέτουν ως δομημένα προϊόντα τόσο στις εγχώριες όσο και στις διεθνείς αγορές. Έτσι μέσω αυτής της διαδικασίας στοιχεία (όπως τα στεγαστικά δάνεια) τα οποία μέχρι τότε δεν ήταν διαπραγματεύσιμα μετατράπηκαν σε διαπραγματεύσιμες ομολογίες. Με τον τρόπο αυτό οι τράπεζες απομακρύνουν τα δάνεια από τον ισολογισμό τους και αντλούν επιπλέον ρευστότητα για την παροχή νέων δανείων. Διαμορφώνεται ένα μοντέλο αγοράς στο οποίο οι χρηματαγορές που αποτελούν τις κύριες πηγές κεφαλαίων, επιτρέπουν τη χορήγηση δανείων πέραν του ύψους των διαθέσιμων αποταμιεύσεων, γεγονός που συντελεί σε αυξημένη εξάρτηση των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών από τις μη-τραπεζικές κεφαλαιαγορές (Λαπατσιώρας, 2008).

Στη διαδικασία της διευρυμένης αναπαραγωγής του κεφαλαίου το επιπλέον κεφάλαιο μπορεί να είναι συσσώρευση σε τίτλους ιδιοκτησίας ή χρηματοπιστωτικές απαιτήσεις (Μεταξάς, 2016). Στη φάση της χρηματιστικοποίησης, ως μια νέας ιστορικής περιόδου στην εξέλιξη του καπιταλισμού, το μεγάλο βιομηχανικό και εμπορικό κεφάλαιο έχει άφθονα παρακρατηθέντα κέρδη τα οποία συχνά χρησιμοποιεί για συμμετοχή σε χρηματοοικονομικές συναλλαγές με σκοπό την αναζήτηση οικονομικού κέρδους και όχι για τη χρηματοδότηση των παραγωγικών επενδύσεων (Lapavitsas, 2014). Βέβαια το επίπεδο και ο βαθμός χρηματιστικοποίησης εξαρτάται και συνδέεται άμεσα με τα εμπόδια και τις θεσμικές ρυθμίσεις που διαμορφώνονται σε κάθε εθνική αγορά και τη σχέση της με τις παγκόσμιες αγορές χρηματοδότησης. Σε ορισμένες χώρες πολύ νωρίς άρχισε να μπαίνει στα συστήματά στεγαστικής πίστης το παγκόσμιο κεφάλαιο.

Οι μεγάλες τράπεζες αναζητούν αύξηση των κερδών από συναλλαγές στις χρηματοπιστωτικές αγορές, καθώς και από τα άτομα και τα νοικοκυριά. Έτσι τα νοικοκυριά εμπλέκονται στον τομέα του επίσημου χρηματιστικού κεφαλαίου τόσο για λόγους δανεισμού όσο και για την κατοχή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εμπλοκή αυτή συναρτάται με την μείωση των δημοσίων παροχών όχι μόνο στον τομέα της στέγασης αλλά και της εκπαίδευσης, της υγείας, των

συντάξεων αναδεικνύοντας έτσι την ιδιωτική χρηματοδότηση μοναδικό μεσολαβητή στην πρόσβαση σε αυτά (Lapavitsas, 2014).

Τα δάνεια υψηλού ρίσκου (subprime loans) και η αλυσίδα της τιτλοποίησης αποτελούν συνέπεια του συνόλου των στοιχείων που συνθέτουν το νεοφιλελεύθερο υπόδειγμα. Ένα σύστημα που συντάσσεται με τις ανάγκες της κερδοφορίας των κεφαλαίων (Λαπατσιώρας, 2008) και καθόρισε το πλαίσιο της χρηματοπιστικοποίησης μέσω κυρίως της απορρύθμισης των χρηματοπιστωτικών αγορών και των αγορών εργασίας (Lapavitsas, 2014).

Η αύξηση της ανεργίας και των επιτοκίων οδήγησε στην αδυναμία αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων και στη συνέχεια στην πτώση των τιμών των ακινήτων και η κατάρρευση των χρηματοοικονομικών παραγώγων που είχαν δημιουργηθεί με βάση τα παραπάνω δάνεια, μετάδωσαν την κρίση σε ολόκληρο τον κόσμο (Λαπατσιώρας, 2008). Το συσσωρευμένο πλασματικό κεφάλαιο, διογκώθηκε τόσο ώστε ξεπέρασε το ύψος της προσδοκώμενης μελλοντικής παραγωγής.

Το Σεπτέμβριο του 2008 η ομοσπονδιακή κυβέρνηση των ΗΠΑ αναγκάζεται να κρατικοποιήσει τη Fannie Mae και τη Freddie Mac, οι οποίες είχαν στην κατοχή τους ή ήταν εγγυήτριες για πάνω από το 50% της αγοράς στεγαστικών δανείων στις ΗΠΑ. Το συνολικό μέγεθος της αγοράς ήταν 12 τρισεκατομμύρια δολάρια. Η Merrill Lynch πωλείται στην Bank of America. Η Lehman Brothers χρεοκοπεί. Η AIG παίρνει βοήθεια από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση αξίας 85 δισεκατομμυρίων δολαρίων. 150 δισεκατομμύρια δολάρια ρευστοποιήθηκαν μέσα σε δύο μέρες. Όλοι οι επενδυτές έσπευσαν να ρευστοποιήσουν τα επενδυτικά τους προϊόντα

Η κρίση μετακίνησε και τις ευρωπαϊκές τράπεζες που είχαν επενδύσει σε μεγάλο βαθμό στην αμερικανική αγορά ενυπόθηκων δανείων. οι κυβερνήσεις πολλών χωρών της ΕΕ, όπως της Γερμανίας, της Γαλλίας, του Ηνωμένου Βασιλείου, της Ιρλανδίας, της Δανίας, των Κάτω Χωρών και του Βελγίου προσπάθησαν να διασώσουν τις τράπεζες από τη χρεοκοπία με μεγάλο κόστος. (Lapavitsas, 2014)

Σε μια προσπάθεια να αποτρέψουν τη χρεοκοπία ορισμένων τραπεζών, έσπευσαν σε βοήθεια. Αλλά το κόστος της διάσωσης των τραπεζών αποδείχθηκε πολύ υψηλό. Στην Ιρλανδία, το κράτος κινδύνευσε να χρεοκοπήσει, παρενέβησαν, όμως, άλλες χώρες της ΕΕ και χορήγησαν χρηματοδοτική βοήθεια. Όποτε βιώνουμε μια κρίση, ο φορολογούμενος καλείται να διασώσει τις τράπεζες και τα ισχυρά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

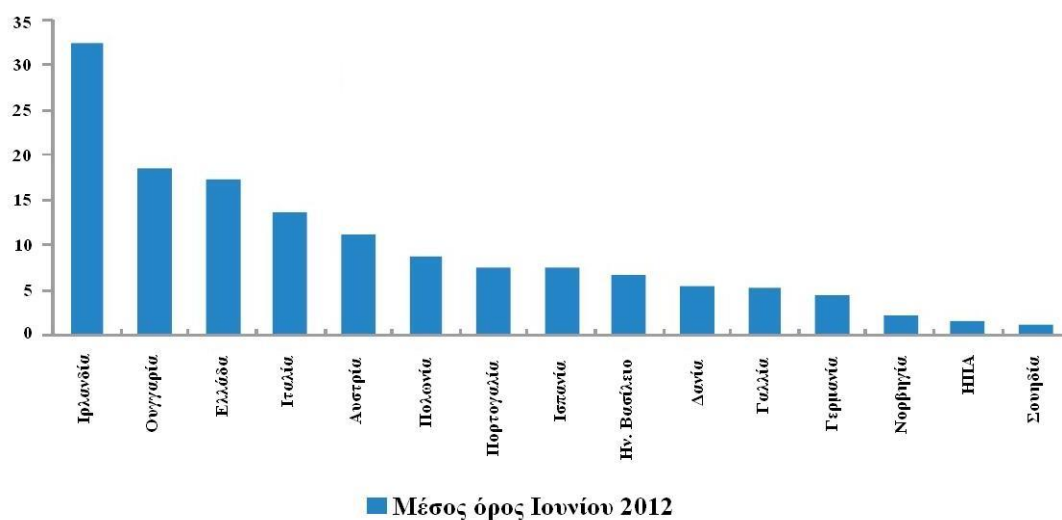
Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η χρηματοπιστωτική σφαίρα είναι αναγκαία για την ανάπτυξη και κίνηση της παραγωγικής διαδικασίας και της διαδικασίας της αγοράς. Γιαυτό και οι τράπεζες δέχτηκαν τη κρατική διάσωση, καθώς χωρίς



τραπεζικό σύστημα δεν μπορεί να υπάρξει ανάκαμψη της καπιταλιστικής οικονομίας. Πέρα από αυτό όμως πρέπει να τονίσουμε ότι η σημερινή οικονομική κατάσταση παγκοσμίως χαρακτηρίζεται από αυτό που ονομάζεται “διαχείριση κινδύνου” μια δραστηριότητα στην οποία μετέχουν κυρίως χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί αλλά και τα κράτη. Υπό αυτή την έννοια ο τρόπος με τον οποίο ένα κράτος “ξοδεύει” ή ακολουθεί μια συγκεκριμένη φορολογική πολιτική λειτουργεί σαν να στέλνει “σήμα κινδύνου” στις διεθνείς αγορές και στους επίδοξους επενδυτές για το μέλλον. Υπό αυτή την έννοια για μια χώρα-στα πλαίσια πάντα των καπιταλιστικών οικονομιών και των ακόλουθων νεοφιλελεύθερων ιδεολογιών” είναι προτιμότερο να διασώσουν τους τραπεζικούς τομείς ή να κάνουν μείωση φόρων στις επιχειρήσεις αν θέλουν προσελκύσουν επενδυτές (Lapatsioras, Sotiropoulos, & Milios, 2013).

Στις Ηνωμένες Πολιτείες η αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και οι κατασχέσεις κατοικιών ξεπέρασαν τις 500.000 τους επτά πρώτους μήνες του 2009. Το ίδιο συμβαίνει και στην Ευρώπη, στην Ισπανία σχεδόν 35.000 πρώτες κατοικίες κατασχέθηκαν το 2014, αριθμός που δείχνει μια ετήσια αύξηση κατά 7,4%.

Διάγραμμα Ποσοστό δανείων στην Ευρώπη σε καθυστέρηση ως ποσοστό του συνόλου των δανείων



Πηγή :[IMF \[pdf\]](#), Country Report No. 13/67, "European Union: Publication of Financial Sector Assessment Program Documentation—Technical Note on Progress with Bank Restructuring and Resolution in Europe", Μάρτιος 2013.

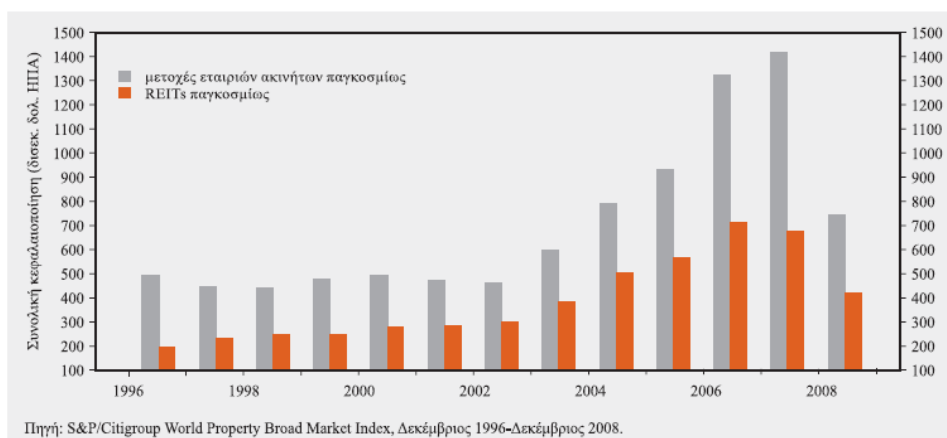
[http://elearn.elke.uoa.gr/elearn/soel/node0005\\_1412.php#sthash.mOnMIPp9.dpuf](http://elearn.elke.uoa.gr/elearn/soel/node0005_1412.php#sthash.mOnMIPp9.dpuf)

Η μετάβαση των οικονομικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων από τον τομέα της παραγωγής υλικών αγαθών στον τομέα των άυλων χρηματιστηριακών αγαθών τα οποία προσφέρουν, με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, υψηλότερα κέρδη σε βραχυχρόνια επιχειρηματική ενίσχυσε τη δράση στο χώρο της κεφαλαιοαγοράς των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, τα Real Estate Investment Trusts (REITs) οι οποίες έπαιξαν και θα παίξουν καταλυτικό ρόλο στο χώρο των ακινήτων.

Μέσα από αυτές η κατοικία είναι μια μετοχή, μια καθαρά ανταλλακτική αξία. «Οι χάρτινοι τίτλοι δεν αντιπροσωπεύουν πραγματική αξία, όσες φορές και αν μεταπωληθούν. Αντιπροσωπεύουν πάντα απλώς το δικαίωμα πάνω στην υπεραξία που ενδεχομένως θα προκύψει από το κεφάλαιο, το οποίο μέσω της έκδοσης των μετοχών έχει περιέλθει στον επιχειρηματία κεφαλαιοκράτη και έχει επενδυθεί από αυτόν». (Ιωακείμογλου & Μηλιός, 1988) Στην περίπτωση αυτή ο επενδυτής έχει μετοχές εισηγμένες σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά, με δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης και γεωγραφική διασπορά, και κατοχής μεγάλου αριθμού και μεγέθους ακινήτων. Μέσω των REITs επιτυγχάνεται μεγαλύτερη κερδοφορία λόγω του χαμηλού κόστους συναλλαγών, ειδικό ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς (αποφυγή φόρων μεταβίβασης, μειωμένοι φόροι). Στην Ελλάδα ονομάζονται ΑΕΕΑΠ – (Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και λειτουργούν από το 1999.

Στις επενδυτικές αγορές του real estate υπάρχει η τάση κυριαρχίας των REITs παγκόσμια.

**Διάγραμμα 2 Ετήσια κεφαλαιοποίηση: μετοχές εταιριών ακινήτων και REITs**



Μέχρι το 2008 οι μετοχές του στεγαστικού τομέα (Residential Mortgage Backed Securities RMBS), ανέβηκαν υπερβολικά λόγω της μεγάλης ζήτησης για ακίνητα. Στα τέλη του 2008 και στο χώρο του χρηματιστηρίου υπάρχει μείωση στην συνολική αγορά των εισηγμένων εταιριών ακινήτων κατά 44% περίπου και στη συνολική αγορά των REITs μείωση κατά 43% περίπου (Lapatsioras, Sotiropoulos, &

Milios, 2013). Η χρηματιστηριακή κεφαλαιοποίηση των τίτλων της αγοράς ακινήτων όμως έως τότε έχει αποφέρει δισεκατομμύρια ευρώ.

Οι ΑΕΕΑΠ θα παίξουν σημαντικό ρόλο στην αναδιάρθρωση των επιχειρηματικών δανείων που θα συνοδευτεί από πλειστηριασμούς και αναγκαστικές πωλήσεις ακινήτων. Στο ελληνικό χρηματιστήριο υπάρχει τα τελευταία χρόνια κινητικότητα ως προς την δημιουργία και εισαγωγή στο χρηματιστήριο εταιρειών ακινήτων αφού υπάρχει το δεδομένο των «κόκκινων δανείων». Από τη μια πραγματοποιούν επενδύσεις, έστω και αν αυτές αφορούν ακίνητα μικρού σχετικά μεγέθους, ενώ παράλληλα συνεχίζονται η είσοδος νέων και ο μετασχηματισμός υφιστάμενων εταιρειών, με την προσθήκη νέων «στρατηγικών επενδυτών». (Ρουσάνογλου, 2016)

## 6 Κατοικία από δικαίωμα σε εμπόρευμα

Η κατοικία αποτελεί σήμερα ένα πεδίο κοινωνικών συγκρούσεων: από τη μια η κατοικία ως χώρος διαβίωσης, κοινωνικός χώρος και από την άλλη ως εργαλείο επίτευξης κέρδους, δηλαδή ένα αντικείμενο του real estate. «Το ζήτημα της κατοικίας» επανέρχεται πάντα κάτω από τις διαφοροποιημένες συνθήκες που προκύπτουν μέσα από τις αντιφάσεις του καπιταλισμού.

Η λογική ότι η εμπορική εκμετάλλευση της κατοικίας μπορεί να αποφέρει κέρδος αναπτύχθηκε στο πλαίσιο του καπιταλιστικού τρόπου ανάπτυξης. Αποτέλεσε πεδίο διοχέτευσης του υπερσυσσωρευμένου κεφαλαίου και λειτουργεί τις τελευταίες δεκαετίες στο πλαίσιο νεοφιλελεύθερων πολιτικών. Σε αυτό, αναπτύχθηκε μια βιομηχανία ακινήτων, κατασκευαστές και εταιρείες real estate επένδυσαν στην απόκτηση γης για την κατασκευή των κατοικιών με στόχο το κέρδος από την ενοικίαση ή την πώληση.

Στη "χρηματιστικοποιημένη"<sup>15</sup> παγκόσμια οικονομία η αγορά των ακινήτων απέκτησε εξέχουσα θέση σε σχέση με το βιομηχανικό κεφάλαιο. Η αστική και οικιστική ανάπτυξη αποτελούν πλέον κάποιες από τις κύριες διαδικασίες που κινούν το σύγχρονο παγκόσμιο καπιταλισμό και δεν αποτελούν δευτερεύοντα φαινόμενα. Η πλήρης εξάρτηση της κατοικίας από το χρηματοπιστωτικό σύστημα την μετέτρεψε σε ένα άυλο προϊόν που κινείται από χέρι σε χέρι και ρευστοποιείται. Το χρηματιστήριο των τιμών των κατοικιών, οι μεταβολές των ενοικίων και η διάθεση των στεγαστικών δανείων άλλαξαν δραστικά τους τρόπους και τις δυνατότητες πρόσβασης στην κατοικία.

Στην Ελλάδα τα παραδοσιακά συστήματα παραγωγής κατοικίας, η αυτοχρηματοδότηση, αλλά κυρίως η αντιπαροχή και η αυθαίρετη δόμηση βοήθησαν στην ενσωμάτωση και εμπλοκή των εργαζομένων στο κύκλωμα της εμπορικής πολυκατοικίας και στο καθεστώς παραγωγής της. (Σαρηγιάννης, Κατοικία και ενσωμάτωση στο σύστημα, 1987)

---

<sup>15</sup> Το **χρηματιστικό κεφάλαιο** διαμορφώνεται σαν αποτέλεσμα της σύμφυσης του βιομηχανικού και του τραπεζικού κεφαλαίου. «Η συγκέντρωση της παραγωγής, τα μονοπώλια που ξεπηδούν απ' αυτήν, η συγχώνευση και η σύμφυση των τραπεζών με τη βιομηχανία - να η ιστορία γέννησης του χρηματιστικού κεφαλαίου και το περιεχόμενο αυτής της έννοιας» (Λένιν, «Άπαντα», τ. 27, σελ. 350)

Από το 2000 και έπειτα, η αξία των κατοικιών αυξανόταν συνεχώς, όσοι δεν είχαν αγοράσει κατοικία, ή δεν είχαν χρηματοδοτηθεί με τους νέους ευνοϊκότερους όρους του τραπεζικού συστήματος, προσπάθησαν να εμπλακούν στο σύστημα και να χρηματοδοτηθούν.

Η κατάσταση αυτή εκτός των άλλων εξυπηρετούσε και τις κυβερνήσεις, αφού το πρόβαλαν ως επιτυχία της οικονομικής πολιτικής τους καθώς αυξήθηκαν τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης και οι ονομαστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών. Η αυξημένη δε αξία της ακίνητης περιουσίας τροφοδοτούσε συνεχώς τα δημόσια έσοδα. Προβλήθηκε λοιπόν μια ειδυλλιακή εικόνα της οικονομίας με περιόδους ανάπτυξης και οικονομικής ευμάρειας που έληξε άδοξα με την είσοδο της Ελλάδας στο Μηχανισμό Στήριξης στις 23.04.2010.

Μέσα από αυτό το μηχανισμό, οι κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες που διαμορφώνονται καθορίζονται από:

- Αύξηση της ανεργίας: Τον Μάρτιο του 2014 η Ελλάδα με μια ανεργία στο επίπεδο του 26,8% συνέχισε να διατηρεί το πανευρωπαϊκό ρεκόρ όταν ο μ.ο. στην ΕΖ18 ήταν 11,6%<sup>16</sup>.
- Πτώση των μισθών: Ο δείκτης μισθών το πρώτο τρίμηνο του 2014 ανέρχονταν στο 73,3% του 2008, ακολουθώντας μια πτωτική πορεία που ξεκίνησε το 2010<sup>17</sup>.
- Συρρίκνωση των επενδύσεων με σοβαρότερη μείωση στις κατασκευές.
- Ελαστικοποίηση των εργασιακών σχέσεων: Την Ζετία 2009-2012 αυξήθηκε κάθε μορφή ελαστικής εργασίας που από 21% το 2009 έφτασαν το 45% στο σύνολο του 2012. Οι συμβάσεις πλήρους απασχόλησης μειώθηκαν από 79% σε 55%. Ταυτόχρονα, η αδήλωτη εργασία από 25% το 2010 και 30% το 2011 έφτασε το 36%<sup>18</sup>.
- Αυξανόμενη διεθνοποίηση: Η συμμετοχή των ξένων στο χρηματιστήριο ξεπέρασε το 60% καθώς και παρουσία του διεθνούς κεφαλαίου στις ιδιωτικοποιήσεις (COSCO, κ.α.).
- Εντεινόμενη συγκεντροποίηση του κεφαλαίου: καταγράφεται κλείσιμο περισσότερων από 250.000<sup>19</sup> κυρίως μικρομεσαίων επιχειρήσεων από το 2009 (εξ αιτίας της μείωσης της καταναλωτικής ζήτησης και της αύξησης της φορολογίας)

---

<sup>16</sup> Eurostat, 1/7/2014

<sup>17</sup> ΕΛΣΤΑΤ, 27/6/2014

<sup>18</sup> Έκθεση Επιθεωρητών Σώματος Εργασίας, 2013

<sup>19</sup> Από την ομιλία του προέδρου της ΕΣΕΕ στην συνεδρίαση της ΕΟΚΕ

- Ιδιωτικοποιήσεις και εμπορευματοποίηση τομέων παροχής κοινωνικών αγαθών κοινής ωφέλειας, (υγεία, τουρισμός, συγκοινωνίες, λιμάνια κ.α) που ανοίγουν πεδία κερδοφορίας του κεφαλαίου

Στο επίπεδο λοιπόν των κοινωνικών δικαιωμάτων τα οποία αναγνωρίζονται σε μια αστική δημοκρατία βλέπουμε μια βίαιη επίθεση προς όφελος των επιχειρηματικών κερδών, αλλά και μια ισοπεδωτική και άνευ όρων εμπορευματοποίηση του συνόλου των κοινωνικών αγαθών και υπηρεσιών.

Το δικαίωμα (και όχι κοινωνική φιλανθρωπία) στην κατοίκηση στο πλαίσιο ενός «εγγυημένου επίπεδου αξιοπρεπούς διαβίωσης» βρίσκεται υπό αίρεση. Τα μέτρα που εξαγγέλλονται για προστασία της πρώτης κατοικίας αυτοαναιρούνται καθώς πλέον είναι δεδομένο το ξεκίνημα των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών (η κατοικία ελεύθερη στο χώρο- και αποφυγή κοινωνικών συγκρούσεων) και τίθεται σε ισχύ ο νόμος 4354/2015, όπως αυτός τροποποιήθηκε από το νόμο 4389/2016. Σύμφωνα με αυτόν, δόθηκε στις τράπεζες η δυνατότητα να αναθέτουν τη διαχείριση μερικών ή όλων των απαιτήσεων τους, από κάθε είδους δάνεια, σε ανώνυμες εταιρίες ειδικού σκοπού, τις «Εταιρίες Διαχείρισης και Μεταβίβασης Απαιτήσεων από Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (ΕΔΑΜΕΔ και ΕΜΑΜΕΔ)». Όταν ένα δάνειο πουληθεί σε μία ΕΜΑΜΕΔ, αυτή μπορεί να το μεταπωλήσει σε τράπεζες και άλλες παρόμοιες με εκείνη εταιρίες.

Στο νέο στάδιο του καπιταλισμού έχουμε μετατόπιση της εξουσίας από τις τράπεζες προς τους «διαχειριστές κεφαλαίων» στις «σκιώδεις τράπεζες», οι οποίες λειτουργούν σχεδόν ανενόχλητοι από τις ρυθμιστικές αρχές.

Η ρύθμιση αυτή έχει εφαρμοστεί σε Ιρλανδία, Ισπανία αλλά και σε χώρες της ανατολικής Ευρώπης όπως η Ρουμανία, η Ουγγαρία, η Πολωνία και η Τσεχία. σε συνδυασμό με τη δυνατότητα πλειστηριασμού πρώτης κατοικίας οδήγησε σε αύξηση ρεκόρ των εξώσεων και κατασχέσεων σε άλλες χώρες. Στην Ισπανία το 2014 καταγράφηκαν 98 εξώσεις την ημέρα.

Μεταξύ των υποψηφίων εταιριών για αγορά δανείων από τις ελληνικές τράπεζες είναι οι εταιρίες Deutsche Bank, Apollo Capital, Lone Star (κατοικίες και πάσης φύσεως ακίνητα), οι Cerberus Capital Management, Oaktree Capital, Blackstone, Kohlberg Kravis Roberts & Co (KKR), York Capital, Marathon Asset Management, Capital Management και Fortress (επιχειρηματικά δάνεια). Οι εταιρείες αυτές θα λειτουργήσουν αυτόνομα ή ιδρύοντας άλλες εταιρείες ή αποκτώντας εταιρείες-οχήματα.

Όταν όμως τα δάνεια δεν μπορούν να αποπληρωθούν δεν στερούν, από τον δανειολήπτη, μόνο το δικαίωμα πρόσβασης στην κατοικία, αλλά μπορεί να

οδηγήσουν σε μονοπωλιακή εξουσία των τραπεζών πάνω στη γη και τα ακίνητα, οι χρηματοδότες τράπεζες να ελέγχουν έτσι και την αγορά γης σε μεγάλη κλίμακα ή σε κρίσιμα σημεία στις πόλεις (Σαρηγιάννης, Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο, 2011) και παράλληλα να μονοπωλούν μια συγκεκριμένη χωρική τοποθεσία (Harvey, 17 αντιφάσεις και το τέλος του καπιταλισμού, 2015).

Η υποτίμηση του κεφαλαίου του δομημένου περιβάλλοντος, όπως αναφέρει ο Harvey, δεν σημαίνει αναγκαστικά την καταστροφή της αξίας χρήσης των φυσικών πόρων τα οποία αυτό περιλαμβάνει. Αυτοί οι φυσικοί πόροι, μπορούν τώρα να χρησιμοποιηθούν ως υποτιμημένο κεφάλαιο και ως τέτοιο να λειτουργήσουν σαν ελεύθερο αγαθό που συμβάλλει στο επαναπροσδιορισμό της ανανεωμένης συσσώρευσης. Ο φυσικός χώρος των γραφείων, για παράδειγμα, είναι ακόμα εδώ, ακόμα και αν η ανταλλακτική αξία του κτιρίου που τα στεγάζει έχει υποτιμηθεί και τώρα εκτιμάται ως μη κερδοφόρο κεφάλαιο.

Η κατάσταση η οποία βιώνεται στη σφαίρα της κατοικίας αντανακλά και ενισχύει τις ευρύτερες τάσεις προς την ανασφάλεια στις καπιταλιστικές κοινωνίες. Η οικιστική κρίση είναι ένα συνεπές αποτέλεσμα ενός βασικού χαρακτηριστικού της καπιταλιστικής ανάπτυξης: η κατοικία δεν παράγεται και διανέμεται με στόχο τη στέγαση όλων, παράγεται και διανέμεται ως εμπόρευμα για να αυξήσει τον πλούτο λίγων.

Η στεγαστική κρίση δεν είναι το αποτέλεσμα ενός συστήματος που καταρρέει αλλά ενός συστήματος που δουλεύει έτσι όπως πρέπει για να ισχυροποιηθεί μέσα από τους μετασχηματισμούς του γιατί οι κρίσεις είναι ουσιώδεις για την αναπαραγωγή του καπιταλισμού. Στη διάρκεια των κρίσεων αντιμετωπίζονται, αναδιαμορφώνονται και αναδιοργανώνονται οι αστάθειες του έτσι ώστε να δημιουργηθεί μια νέα εκδοχή του (Harvey, 17 αντιφάσεις και το τέλος του καπιταλισμού, 2015).

Αυτές οι κρίσεις κλονίζουν τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβανόμαστε τον κόσμο και τη θέση μας σε αυτόν και είμαστε υποχρεωμένοι να προσαρμοστούμε στη νέα κατάσταση πραγμάτων μέσω του εξαναγκασμού ή της συναίνεσης (Harvey, 17 αντιφάσεις και το τέλος του καπιταλισμού, 2015). Ή μπορεί να μας ενεργοποιήσουν γιατί μέσα όμως από αυτές τις κρίσεις αναδεικνύονται κινήματα, δεν έχει σημασία αν είναι μικρών διαστάσεων αν ξεκινούν από την υπεράσπιση ενός σπιτιού μιας γειτονιάς. Δημιουργούν εκείνες τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη κοινωνικής συνείδησης και υπεράσπισης των κοινωνικών, ατομικών και πολιτικών δικαιωμάτων.

# Βιβλιογραφία

- Emmanuel, D. (2004). Socio-economic inequalities and housing in Athens: impacts of the monetary revolution of the 1990s. *The Greek Review of Social Research*(113), σσ. 121-143.
- Emmanuel, D. (2014). The greek system of home ownership and the post-2008 crisis in Athens. *Region et Developpement*(39).
- Engels, F. (2011). *Η εξέλιξη του σοσιαλισμού από την ουτοπία στην επιστήμη*. Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή.
- Harvey, D. (1972, Ιούλιος). Revolutionary and Counter Revolutionary. *Antipode*, 4(2), σσ. 1-13.
- Harvey, D. (1972). *Society, the City and the Space Economy of Urbanism*. Washington: Association of American Geographers.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist*. Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2007). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2015). *17 αντιφάσεις και το τέλος του καπιταλισμού*. Αθήνα: Μεταίχμιο.
- Heinrich, M. (2012). *An introduction to three volumes of Karl Marx's Capital* . Monthly Review Press.
- Lapatsioras, S., Sotiropoulos, D., & Milios, R. (2013). *A political economy of contemporary capitalism and its crisis*. Routledge.
- Lapavitsas, C. (2014, 1 26). Costas Lapavitsas discusses the financialization of capitalism. (C. Polychroniou, Δημοσιογράφος)
- Lefebvre, H. (2007). *Δικαίωμα στην πόλη*. Αθήνα: Κουκίδα.
- Lenin, V. I. (2013). *Ο ιμπεριαλισμός, ανώτατο στάδιο του καπιταλισμού*. Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή.
- Prodexpo. (2016). Συνέδριο για την ακίνητη περιουσία.
- Schwartz, H., & Seabrook, L. (2008). *Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing*. Palgrave Macmillan Ltd.
- United Nation Human Rights, Office of the high commissioner. (n.d.). *Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*.



Ανάκτηση από

<http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/HousingIndex.aspx>

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., & Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, Μ. (2014). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές*. Αθήνα: Κριτική.

Αντωνοπούλου, Σ. (1988). *Εκβιομηχάνιση, αγροτική έξοδος και το ζήτημα της στέγης στις χώρες της περιφέρειας κατά τη μεταπολεμική περίοδο: η ελληνική εμπειρία*. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών.

Αντωνοπούλου, Σ. (1991). *Ο μεταπολεμικός σχηματισμός της ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980*. Αθήνα: Παπαζήση.

Αραβαντινός, Α. (1997). *Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.

Βρυχέα, Α. (2003). *Κατοίκηση και κατοικία*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

Γ.Συμιγιάννης, & Χονδρογιάννης, Γ. (n.d.). Τιμές κατοικιών: Η πρόσφατη ελληνική εμπειρία. Ανάκτηση από <http://www.bankofgreece.gr>

Γαλιάτσος, Κ. (2005). *Στεγαστική πίστη και εκπαίδευση, Δελτίο ΕΕΤ Γ' τρίμηνο 2005*.

Γιαννακούρου, Γ. (1992). Μορφές Νομιμοποίησης των Ιδιωτικών Συμφερόντων στην Ελληνική Πολεοδομική Διοίκηση. *Τόπος*(4), σσ. 113-133.

Γκίκας, Χ. Α. (n.d.). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Ανάκτηση από [www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)

Δαμαλά, Ζάμπα, & Κορομβλή. (1978). Η αστική πολυκατοικία στην Αθήνα, 1920-1940. *Αρχιτεκτονικά Θέματα*(12).

Δέφνερ, Α. Μ., Λουκίσσας, Φ., Μαρμαράς, Μ. Β., Τσιλένης, Σ. Ε., & Χαστάογλου, Β. (2000). Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974.

Δρεττάκης, Μ. (2005, 4 24). Η μεγάλη ακίνητη περιουσία είναι σχεδόν αφορολόγητη. *Καθημερινή*.

Εμμανουήλ, Δ. (2006). Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: οι διαστάσεις μιας απουσίας. Στο *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*. ΕΚΚΕ.

ΙΟΒΕ. (2015). *Η σημασία ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών*.

ΙΟΒΕ. (2015). *Η σημασία ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών, Μελέτη που ανατέθηκε στο ΙΟΒΕ από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων για την Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών (ΣΕΠΑΚ)*. ΙΟΒΕ.

- Ίτο, Μ., & Λαπαβίτσας, Κ. (2004). *Πολιτική οικονομία του χρήματος και του χρηματοπιστωτικού συστήματος*. Αθήνα: Πολύτροπον.
- Ιωακείμογλου, & Μηλιός. (1988, Ιαν-Μαρ). Καπιταλιστική κρίση και χρηματιστήριο. *Θέσεις*(22).
- Ιωακείμογλου, Η. (n.d.). Η ελληνική οικονομία 1960-2007 Ανάπτυξη, παραγωγική δομή και αγορά εργασίας. Ανάκτηση από [http://www.ine.otoe.gr/Upl/pdf/Greece\\_IneOtoe.pdf](http://www.ine.otoe.gr/Upl/pdf/Greece_IneOtoe.pdf)
- Κάτσικας, Η. (2000). Το κοινωνικό περιεχόμενο της αντιπαροχής και οι οικονομικές του προεκτάσεις. Στο *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών 103*.
- Καυκούλα, Κ. (2002). *Ελληνική πολεοδομία 1928-1940*. Θεσσαλονίκη: Υπηρεσία Δημοσιευμάτων Α.Π.Θ.
- Κλαμπατσέα, Ρ. (2012). Χωρικά αποτυπώματα και προκλήσεις σχεδιασμού σε συνθήκες κρίσης: Η ελληνική περίπτωση. *3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος.
- Κομνηνός, Ν. (1984, Ιούνιος). Η πόλωση της συσσώρευσης του κεφαλαίου. *Θέσεις*(7).
- Λαπασιώρας, Σ. (2008, Ιούλ-Σεπτ). Χρηματοπιστωτική κρίση και "οικονομική ρύθμιση". *Θέσεις*(104).
- Λεοντίδου, Λ. (1989). *Πόλεις της Σιωπής: Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940*. Αθήνα: ΕΤΒΑ.
- Μαλούτας, Θ. (2000). *Οι πόλεις – Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*. Αθήνα-Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Μαλούτας, Θ. (2008). Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας. Στο *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αι*. Αθήνα: ΕΚΚΕ.
- Μαντουβάλου, Μ. (1995). *Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου I. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία*. Αθήνα: ΕΚΚΕ - Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών.
- Μαντουβάλου, Μ. (1996). Μαρία Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα. Στο *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*.
- Μαντουβάλου, Μ. (2006, Απρίλιος - Ιούνιος). Οι εκσυγχρονιστικές πολιτικές των Βενιζελικών κυβερνήσεων για την πόλη και την πολεοδομία και η μεταπολεμική αστική ανάπτυξη. *Περιβάλλον & Δίκαιο*(2/2006).

- Μαντουβάλου, Μ., & Μπαλλά, Ε. (2003). *Αυθαίρετα, Πολιτικές και Μικροπολιτική Γεωγραφίες*(3).
- Μαρμαράς, Ε. (2002). *Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος, θεωρητικές προσεγγίσεις και όψεις της ελληνικής αστικής γεωγραφίας*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Μεταξάς, Γ. (2016, Ιαν-Μαρ). Το κεφάλαιο στην Ελλάδα της κρίσης. *Θέσεις*(134).
- Μηλιός, Γ. (2005). *Η χρηματική θεωρία της αξίας του Μαρξ*.
- Μουζέλης, Ν. (1978). *Νεοελληνική Κοινωνία - Όψεις υπανάπτυξης*. Αθήνα: Εξάντας.
- Οικονόμου, Δ. (1995). Χρήσεις Γης και Δόμηση Εκτός Σχεδίου: Η Ελληνική Εκδοχή της Αειφορίας. *Πρακτικά Συνεδρίου "Περιφερειακή Ανάπτυξη, Περιβάλλον, Χωροταξία στο πλαίσιο της ΕΕ"* (σσ. 63-73). Αθήνα: Τόπος .
- Παπαδογιάννης, Γ. (2013). *Το άδοξο τέλος*. Αθήνα: Παπαδόπουλος.
- Ρουσάνογλου, Ν. (2016). "Πυρετός" κινήσεων από τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. *Καθημερινή*.
- Σαρηγιάννης, Γ. (2000). *Αθήνα 1830-2000*. Αθήνα: Συμμετρία.
- Σαρηγιάννης, Γ. (2008, Ιούν-Ιούλ). Η μικροαστική πόλη. *Διάπλους*(26).
- Σαρηγιάννης, Γ. (2009). Ομιλία συγκέντρωσης Επιτροπής Πολιτών στο Βόλο. Ανάκτηση από <https://historiasmarginales.wordpress.com/2009/06/05/anauro/>
- Σαρηγιάννης, Γ. (2010-2011). Η εξέλιξη των ιδεών στην πολεοδομία και τις μεταφορές από το μεσοπόλεμο ως σήμερα. *ΔΠΜΣ ΕΜΠ*.
- Σαρηγιάννης, Γ. (2011, Οκτώβριος 11). Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο. Ανάκτηση από [www.greekarchitects.gr](http://www.greekarchitects.gr)
- Σαρηγιάννης, Γ. (2012). Si le batiment va bien, tout va bien. Ανάκτηση από <http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=164&id=5864>
- Σαρηγιάννης, Γ. (2016, Μάρτιος 15). *Greek Architects*. Ανάκτηση 11 26, 2016, από <http://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/ταξη-και-αταξια-στην-πολη-id10770>
- Σαρηγιάννης, Γ. (n.d.). Παραγκουπόλεις, ένα τυπικό καπιταλιστικό φαινόμενο. Ανάκτηση από [http://www.wwf.gr/images/pdfs/pe/katoikein/Ftoxeia\\_Paragoupoleis.pdf](http://www.wwf.gr/images/pdfs/pe/katoikein/Ftoxeia_Paragoupoleis.pdf)
- Συμιγιάννης, Γ., & Χονδρογιάννης, Γ. (n.d.). Τιμές κατοικιών: Η πρόσφατη ελληνική εμπειρία.

Τσαμουργκέλης, Ι. (2014, Φθινόπωρο;). Ο πρωταγωνιστικός ρόλος των τραπεζών στην ελληνική κρίση. *Το βήμα των κοινωνικών επιστημών*(63).

Τσαμουργκέλης, Ι. (2014, Φθινόπωρο). Ο πρωταγωνιστικός ρόλος των τραπεζών στην ελληνική κρίση. *Το βήμα των κοινωνικών επιστημών*(63).

ΤτΕ. (2010). *Έκθεση για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα*. Τράπεζα της Ελλάδος.

Φιλίππιδης, Θ. (1990). *Για την Ελληνική Πόλη, Μεταπολεμική Πορεία και Μελλοντικές Προοπτικές*. Αθήνα: Θεμέλιο.