

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών  
Δ.Π.Μ.Σ: Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου  
Κατεύθυνση Β // Πολεοδομία – Χωροταξία

## Κρίση και Κατοικία



Επιβλέπων: Σαρηγιάννης Γιώργος  
Σπουδαστής: Τριχιάς Κώστας, Πολιτικός Μηχανικός

Νοέμβριος, 2017



**Περιεχόμενα**

<b>Εισαγωγή</b> .....	<b>1</b>
<b>Αντικείμενο και δομή της εργασίας</b> .....	<b>2</b>
<b>Κεφάλαιο 1. Για το δικαίωμα στην πόλη και στην κατοικία</b> .....	<b>3</b>
1.1 Κατοικία: Δικαίωμα ή εμπόρευμα; .....	3
1.2 Η εμπορευματοποίηση της κατοικίας.....	4
1.3 Διεθνείς όψεις του ζητήματος στη σημερινή εποχή.....	6
1.4 Η περίπτωση της Ελλάδας.....	11
1.5 Διαφορετικές οπτικές για το ζήτημα της κατοικίας.....	12
<b>Κεφάλαιο 2. Η διαμόρφωση του σύγχρονου καπιταλιστικού κόσμου και ο ρόλος της αγοράς ακινήτων σε αυτόν</b> .....	<b>15</b>
2.1 Οι αλλαγές στον σύγχρονο καπιταλισμό μετά την κρίση του 1973 .....	15
2.2 Η υπερδιόγκωση του χρηματοπιστωτικού τομέα.....	19
2.2.1 Η προέλευση του φαινομένου .....	20
2.2.2 Ο όγκος και ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού τομέα.....	21
2.2.3 Τα νέα ποιοτικά στοιχεία.....	23
2.3 Η διαμόρφωση ενός ιδιότυπου “τραπεζικού κεϋνσιανισμού” .....	24
2.4 Αστικοποίηση και συσσώρευση κεφαλαίου.....	27
2.4.1 Η εμπορευματοποίηση του χώρου και της κατοικίας, αλλά και ο νέος ρόλος της πόλης.....	27
2.4.2 Η σχέση αστικοποίησης και κρίσης.....	32
<b>Κεφάλαιο 3. Η περίπτωση της Αμερικής: Η κρίση στην αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων το 2008</b> .....	<b>37</b>
3.1 Η πρόσβαση στην κατοικία στην Αμερική: το όραμα της ιδιοκατοίκησης.....	37
3.2 Η διαμόρφωση της φούσκας στην αγορά ακινήτων, η έκταση και τα χαρακτηριστικά της.....	41
3.3 Στιγμιότυπα της κατάρρευσης .....	53
3.4 Οι επιπτώσεις .....	58
<b>Κεφάλαιο 4. Η περίπτωση της Ελλάδας: Τα κόκκινα δάνεια και η κρίση της κατοικίας</b> .....	<b>61</b>
4.1 Ιστορική προσέγγιση των διαδικασιών πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα .....	61
4.1.1 Διαφορά αστικοποίησης Ελλάδας – Δυτικού κόσμου. Το ελληνικό μοντέλο .....	61

4.1.2	Η αυθαίρετη κατοικία.....	62
4.1.3	Το μοντέλο της αντιπαροχής .....	66
4.1.4	Η άνοδος του στεγαστικού δανεισμού.....	68
4.1.5	Αποτελέσματα αυτού του ιδιότυπου μοντέλου πρόσβασης στην κατοικία.....	74
4.2	Η μνημονιακή κατάσταση: Τα κόκκινα δάνεια .....	78
4.2.1	Σύντομη απεικόνιση του οικιστικού αποθέματος στην Ελλάδα του 2017 .....	78
4.2.2	Η αύξηση των κόκκινων δανείων .....	79
4.2.3	Παράγοντες που θα διαμορφώσουν την εξέλιξη της αναδιάρθρωσης των κόκκινων δανείων και της αγοράς ακινήτων.....	80
<b>Κεφάλαιο 5. Τάσεις και προοπτικές στην Ελλάδα σε σχέση με τα κόκκινα δάνεια .....</b>		<b>91</b>
5.1	Μονόδρομος για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα το «άνοιγμα» της αγοράς των κόκκινων δανείων .....	92
5.2	Είναι βιώσιμο το πέρασμα από την ιδιοκατοίκηση στην στεγαστική κινητικότητα; .....	94
5.3	Κάντο όπως η Αμερική; Η τάση χρηματοστηρικτοποίησης της κατοικίας.....	95
5.4	Το κίνημα αλληλεγγύης. Ο άγνωστος συντελεστής;.....	98
<b>Βιβλιογραφία.....</b>		<b>101</b>

## Πίνακας Εικόνων

Εικόνα 1: Χονγκ Κονγκ: Απελπιστική πυκνότητα δόμησης, ανυπαρξία οποιασδήποτε ιδιωτικότητας .....	8
Εικόνα 2: Γιοχάνεσμπουργκ: Τα πολυτελή προάστια πλάι στις συσσωρευμένες εργατικές κατοικίες.....	8
Εικόνα 3: Η εν λόγω «κατοικία» στο Σαν Φρανσίσκο.....	10
Εικόνα 4: Το «σπίτι» ενός Ιάπωνα εργαζόμενου .....	10
Εικόνα 5: Χάσμα ανάμεσα στην παραγωγικότητα της εργασίας και στην εξέλιξη των μισθών .....	17
Εικόνα 6: Χαρακτηριστική περίπτωση της καταναλωτικής φρενίτιδας που επικρατούσε με την αθρόα χορήγηση δανείων (διαφήμιση από το 2003) .....	26
Εικόνα 7: Η εξέλιξη αγροτικού (rural) και αστικού (urban) πληθυσμού .....	31
Εικόνα 8: Το διάσημο πρωτοσέλιδο της daily news .....	32
Εικόνα 9: Tract housing στο Kentucky, Η.Π.Α. ....	37
Εικόνα 10: Η ιδιοκτησία στέγης στις ΗΠΑ την περίοδο 1970-2008.....	38
Εικόνα 11: Σχηματική αναπαράσταση της φούσκας .....	42
Εικόνα 12: Η πορεία των subprime δανείων και της ιδιοκατοίκησης.....	46
Εικόνα 13: Αναπαράσταση της ομαδοποίησης των στεγαστικών σε CDO ως ένας πύργος jenga .....	49
Εικόνα 14. Η «τύφλωση» των εταιρειών αξιολόγησης .....	51
Εικόνα 15: Η συγκεντροποίηση του τραπεζικού κλάδου στις Η.Π.Α.....	55
Εικόνα 16: Cleveland Ohio. Η “πρωταθλήτρια” πόλη των Η.Π.Α. στις κατασχέσεις.....	59
Εικόνα 17: Το πρώτο βραβείο στον διαγωνισμό Word Press Photo για το 2008. Ένας αστυνομικός που μπαίνει σε σπίτι υπό κατάσχεση.....	60
Εικόνα 18: Ο κύβος. ο αρχικός πυρήνας του αυθαιρέτου, ένα νέο ξεκίνημα για μια οικογένεια. ....	64
Εικόνα 19: Στιγμιότυπο από τη «Μάχη της παράγκας», με κατοίκους να κρατάνε πλακάτ που αναγράφει «Ζήτω η ηρωική Δραπετσώνα».....	65
Εικόνα 20: Το ρίξιμο του μπετόν με τον τενεκέ.....	68
Εικόνα 21: Λόγος του ποσοστού ιδιοκατοίκησης των υψηλών επαγγελματικών κατηγοριών προς το αντίστοιχο ποσοστό των εργατικών κατηγοριών.....	76
Εικόνα 22 : Κοινωνική διαφοροποίηση των περιοχών κατοικίας στην Αθήνα με βάση την παρουσία υψηλών επαγγελματικών κατηγοριών. ....	77
Εικόνα 23: Απογραφή πληθυσμού-κατοικιών 2011 .....	78
Εικόνα 24: Η υφαντική της λαϊκής κατοικίας.....	93
Εικόνα 25: Το φαινόμενο της τιτλοποίησης .....	96
Εικόνα 26: Το παράγωγο της Deutsche Bank για λογαριασμό της Blackstone .....	98
Εικόνα 27: Κινητοποίηση συλλογικοτήτων έξω από ειρηνοδικείο .....	100

**Πίνακας Διαγραμμάτων**

Διάγραμμα 1: Η εξέλιξη των Αμερικανικών Ενυπόθηκων Δανείων Υψηλού Κινδύνου (1994-2006) .....	43
Διάγραμμα 2: Τα ομοσπονδιακά επιτόκια και ο ενυπόθηκος στεγαστικός δανεισμός .....	44
Διάγραμμα 3: Πορεία των τιμών των κατοικιών .....	52
Διάγραμμα 4: Στο διάγραμμα φαίνεται η εξέλιξη των επιτοκίων στεγαστικού δανεισμού. Η κατακόρυφη πτώση μετά το 2000 καταλήγει στο ιστορικό χαμηλό του 3,05% τον Ιανουάριο του 2010. ....	70
Διάγραμμα 5: Ετήσια μεταβολή των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό % του ΑΕΠ στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη. ....	70
Διάγραμμα 6: Κατάταξη των χωρών της Ε.Ε. με βάση τα έξοδα κατοικίας.....	73
Διάγραμμα 7: Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών .....	73
Διάγραμμα 8: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών .....	74
Διάγραμμα 9: Η εξέλιξη των κόκκινων δανείων στην Ελλάδα .....	80
Διάγραμμα 10: Εξέλιξη τιμών κατοικιών στην Ελλάδα 2005-2015 .....	88
Διάγραμμα 11: Αποτύπωση του ειδικού βάρους της κατοικίας στην τρέχουσα οικονομική κατάσταση .....	90

**Πίνακας Πινάκων**

Πίνακας 1: Μεταβολές του ιδιωτικού χρέους ως ποσοστού επί του ΑΕΠ. ....	72
---	----

## Εισαγωγή

Η διπλωματική αυτή εργασία εκπονείται σε μια περίοδο όπου το ζήτημα της κατοικίας βρίσκεται στην επικαιρότητα, και αποτελεί φλέγον θέμα της τρέχουσας κοινωνικοπολιτικής αντιπαράθεσης. Η ποιοτική διαφορά έγκειται στο ότι σήμερα το ζήτημα της κατοικίας δεν έρχεται στο προσκήνιο ως αντίλαλος ενός «μακρινού» γεγονότος (π.χ. η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων στην Αμερική, ή εικόνες από εξώσεις στην Ευρώπη), αλλά βρίσκεται στην καρδιά των τρεχουσών εξελίξεων στην Ελλάδα.

Αυτή την περίοδο στην Ελλάδα, βρίσκεται σε εξέλιξη μια διαδικασία μετασχηματισμού του τοπίου σχετικά με την πρόσβαση στην κατοικία. Αφενός, το ζήτημα των κόκκινων δανείων ως αποτέλεσμα της κρίσης της ελληνικής οικονομίας, αλλά και της παρατεταμένης λιτότητας, θέτει - ανάμεσα σε άλλα- επί τάπητος το θέμα των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας. Είναι καθημερινές οι εικόνες από τις αντιπαραθέσεις στα ειρηνοδικεία, αλλά και η σταθερή ενασχόληση των ΜΜΕ με το θέμα είτε από οικονομική σκοπιά (τι θα γίνει με τις τράπεζες;) είτε υπό την μορφή πολιτικού σχολίου (ποιος είναι ο ρόλος των αλληλέγγυων συλλογικοτήτων;). Αφετέρου, η ευρεία κοινωνική και γεωγραφική διάχυση της γαιοπροσόδου, μέσω της μικρής ιδιοκτησίας γης και ακινήτων, που χαρακτήρισε ειδικά την περίοδο της κυριαρχίας του συστήματος της αντιπαροχής, φαίνεται να αντικαθίσταται από μία συστηματική προσπάθεια της συγκέντρωσής της γης και των ακινήτων στα χέρια ολίγων. Η έμφαση δίνεται πλέον στις μεγάλες, ενιαίες ιδιοκτησίες και στις σύνθετες οργανωμένες αναπτύξεις όπως και η διαχείριση ακινήτων σε μεγάλη κλίμακα. Στο πλαίσιο αυτό αλλάζει η πολεοδομική νομοθεσία, με στόχο τη δημιουργία ειδικών προνομιακών καθεστώτων για την χωροθέτηση μεγάλων ιδιωτικών επενδύσεων, ειδικά στη μητροπολιτική περιοχή της πρωτεύουσας, όπου αναμένεται να έχει ευρύτερες συνέπειες στην μελλοντική της εξέλιξη, καθώς εγγράφεται σε ένα πλαίσιο μείωσης των δημόσιων επενδύσεων και κρίσης του μοντέλου πρόσβασης στην κατοικία.

Στο πλαίσιο αυτό, το ζήτημα του «κατοικείν» τίθεται με διαφορετικούς όρους. Καθώς οι οικονομικές προϋποθέσεις της αντιπαροχής δεν υπάρχουν και ο τραπεζικός δανεισμός έχει ουσιαστικά μηδενιστεί, ένα νέο μοντέλο πιο φτωχό και πιο άνισο, βασισμένο κυρίως στις διαγενεακές μεταβιβάσεις, τις τάσεις «συγχώνευσης» των νοικοκυριών για να μειωθεί το κόστος της κατοίκησης, τείνει να αποτελέσει τη νέα κανονικότητα ως κυρίαρχο πρότυπο πρόσβασης στην κατοικία, με τα σενάρια «πρωταρχικής συσσώρευσης» στο πλαίσιο των πλειστηριασμών ακινήτων υπερχρεωμένων νοικοκυριών, να έρχονται στο προσκήνιο. Η αυξανόμενη αστεγία

---

πλάι στο «κενό κτιριακό απόθεμα, οι νέες μορφές προσωρινής ενοικίασης όπως το Airbnb, αλλά και τα κτίρια που απαξιώνονται λόγω αδυναμίας στοιχειώδους συντήρησης, αποτελούν όψεις που συμπληρώνουν την εικόνα του σύγχρονου ζητήματος στην κατοικία στην Ελλάδα.

### Αντικείμενο και δομή της εργασίας

Αντικείμενο ενασχόλησης της παρούσας εργασίας αποτελεί το ζήτημα της κατοικίας και η κρίση της. Επιχειρείται να διερευνηθεί η διαδικασία μετασχηματισμού της πρόσβασης στην κατοικία μέσω της ανάδειξης όψεων του ζητήματος στην Ελλάδα αλλά και στην Αμερική, όπως και η σκιαγράφηση των τάσεων που αναπτύσσονται στην σύγχρονη αγορά ακινήτων. Το πρώτο κεφάλαιο, επιχειρεί να αναδείξει την ευρύτερη γενική διάσταση του ζητήματος της κατοικίας στην σύγχρονη εποχή, αναδεικνύοντας και διεθνείς τάσεις. Τίθεται το βασικό δίλημμα σε σχέση με την κατοικία: Αποτελεί εμπόρευμα ή δικαίωμα; Στο δεύτερο κεφάλαιο σκιαγραφούνται οι ευρύτεροι μετασχηματισμοί όλης της προηγούμενης περιόδου, οι οποίοι διαμόρφωσαν το έδαφος εντός του οποίου διαμορφώνεται το ερώτημα σήμερα με τις ειδικές του παραμέτρους. Στο τρίτο κεφάλαιο, γίνεται μια προσπάθεια να αποτυπωθεί η εμπειρία της κρίσης στην αγορά των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων στην Αμερική, η σχέση της με την υπερδιόγκωση του χρηματοπιστωτικού συστήματος, αλλά και ο ρόλος της στην ευρύτερη παγκόσμια κρίση που ξέσπασε. Στο τέταρτο κεφάλαιο επιχειρείται να αναδειχθούν οι ιδιαίτερες πλευρές της ελληνικής περίπτωσης μέσα από την ιστορική προσέγγιση των διαδικασιών πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα (αυθαίρετη δόμηση-αντιπαροχή, στεγαστικός δανεισμός), και παράλληλα, αποτυπώνεται η σημερινή κατάσταση στο φόντο των μνημονιακών πολιτικών και υπό τον βραχνά των κόκκινων δανείων. Στο πέμπτο κεφάλαιο, στην βάση των προηγούμενων, διατυπώνονται τάσεις και προοπτικές σε σχέση με το ζήτημα της κατοικίας, αλλά και κάποιες πρώτες τροχιοδεικτικές βολές σε σχέση με την επανιεράρχηση του ζητήματος της κατοικίας από την σκοπιά ενός διεκδικητικού κινήματος πόλης.



---

## Κεφάλαιο 1. Για το δικαίωμα στην πόλη και στην κατοικία

### 1.1 Κατοικία: Δικαίωμα ή εμπόρευμα;

Το περίφημο «ζήτημα της κατοικίας» αποτελεί αντικείμενο πολιτικών κινημάτων και πρακτικών εθνικών κυβερνήσεων και διεθνών οργανισμών από την εποχή του Ένγκελς (Engels) έως και σήμερα. Διατηρεί και στην σημερινή εποχή την επικαιρότητα του και αποτελεί αντικείμενο κοινωνικής, πολιτικής και ιδεολογικής αντιπαράθεσης. Ενδεικτική της βαρύτητας του στα σημερινά τεκταινόμενα είναι η κεντρική του θέση στη σημερινή κρίση, διά της (για πολλούς) εναρκτήριας εκδήλωσής της στην κρίση της αγοράς ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου στην Αμερική το 2008, η οποία δεν πυροδοτήθηκε μόνο από την απληστία. Όπως όλες οι φούσκες στην αγορά ακινήτων, ήταν το φυσικό αποτέλεσμα μιας χρηματοοικονομικής αγοράς κατοικίας, στην οποία οι κατοικίες παίζουν τον ρόλο του εμπορεύματος, και ένα κοινωνικά αναγκαίο αγαθό μετατρέπεται σε ένα ελεύθερο εμπόρευμα (Adler, 2016). Για μια συνολική προσέγγιση του θέματος, πρώτα και κύρια οφείλουμε να επανανοηματοδοτήσουμε το ίδιο το ερώτημα: **η κατοικία αποτελεί δικαίωμα ή εμπόρευμα;**

Η ανάγκη του ανθρώπου για στέγη έχει κατ' αρχάς βιολογική αφετηρία, από τη σκοπιά της απαραίτητης προστασίας από καιρικά και άλλα φυσικά φαινόμενα, της ανάγκης για ξεκούραση κ.λπ. Η πρόσβαση στην κατοικία αποτελεί επομένως ένα ζωτικό ζήτημα για τον άνθρωπο, από πρώτη άποψη. Ο άνθρωπος όμως εκτός από βιολογικό είναι και κοινωνικό ον. Επομένως και η διαδικασία της κατοίκησης είναι μια κατεξοχήν κοινωνική λειτουργία, και η πρόσβαση σε αυτήν εκφράζει τις ιδιαίτερες κοινωνικές σχέσεις της εκάστοτε εποχής. Κατά τον Δεσποτόπουλο η ίδια η πόλη εκφράζει το συν-κατοικείν, το κατοικείν και διαμένειν με τα άλλα μέλη της κοινωνίας (Δεσποτόπουλος Ι., 1997). Η κατοίκηση ως κοινωνικό φαινόμενο επομένως εκτός από τη βιολογική ανάγκη εκφράζει παράλληλα την εκπλήρωση των κοινωνικών αναγκών του ανθρώπου αλλά και των επιθυμιών του για άνεση και ποιότητα ζωής. Αποτελεί δηλαδή μια πολιτισμική, ιστορικά μεταβαλλόμενη παράμετρο, που σχετίζεται με την εκάστοτε βαθμίδα ιστορικής εξέλιξης και τις εκάστοτε ανάγκες που προκύπτουν από αυτήν. Η κατοικία και γενικότερα οι συνθήκες στέγασης, θέρμανσης, η ηλεκτροδότηση, η παροχή νερού κ.ά. μαρτυρούν το επίπεδο πολιτισμού μιας κοινωνίας και του συσχετισμού δύναμης που διαμορφώνεται σε αυτήν. Η κατοικία έχει επιπλέον και μια φιλοσοφική διάσταση. Ο άνθρωπος κατασκευάζοντας την κατοικία του επιδιώκει να ανακατασκευάσει και τον ίδιο τον κόσμο στον οποίο ζει ώστε να συμφωνεί περισσότερο με τις επιθυμίες της καρδιάς του. Όπως λέει και ο Μπασσελάρ (Bachelard, 2014): «Η κατοικία είναι ένα εργαλείο, που με αυτό

αντιμετωπίζουμε κατά μέτωπο τον κόσμο, που προστατεύει τον άνθρωπο από όλες τις καταιγίδες του ουρανού».

## 1.2 Η εμπορευματοποίηση της κατοικίας

Η εμπορευματοποίηση των κοινωνικών αγαθών, είναι ένα φαινόμενο εγγενές στα οικονομικά συστήματα που βασίζονται στην ατομική ιδιοκτησία (Σαρηγιάννης, 1978). Ο αστικός χώρος αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της κοινωνικοοικονομικής διαδικασίας, αφού όλα τα κοινωνικά και οικονομικά φαινόμενα αντανακλώνται στο χώρο και ο χώρος επηρεάζει τα φαινόμενα αυτά, σε μια διαλεκτική σχέση αλληλεξάρτησης και αλληλοεπικαθορισμού (Harvey, 2001). Κατ' επέκταση, η παραγωγή της κατοικίας, αλλά και η πρόσβαση σ' αυτήν αλληλοεπηρεάζονται και αλληλοκαθορίζονται από το γενικότερο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο. Διαχρονικά, η κατοικία παραμένει ένας παραδειγματικός χώρος κοινωνικοοικονομικών ανισοτήτων και διαφοροποιήσεων ως προς την κάλυψη των σχετικών αναγκών, όπως αυτές διαμορφώνονται ιστορικά στην εκάστοτε κοινωνία.

Μετά το πέρας της εποχής των τροφουσυλλεκτικών κοινωνιών, η ικανοποίηση της ανάγκης για στέγη συνδέεται με τη μόνιμη χωρική εγκατάσταση των ανθρώπων σε πόλεις. Από την πρώτη τους εμφάνιση, οι πόλεις αναδύθηκαν μέσω των γεωγραφικών και κοινωνικών συγκεντρώσεων κάποιου υπερπροϊόντος, και αυτή ακριβώς η συγκέντρωση πλούτου ήταν που δημιουργούσε «κρίση στέγης» για τους εκμεταλλεζόμενους. Η αστικοποίηση υπήρξε επομένως πάντα κάποιου είδους ταξικό φαινόμενο, από τη στιγμή που τα πλεονάσματα αποσπώνται από την κοινωνική τάξη των εκμεταλλεζόμενων, ενώ ο έλεγχος της εκταμίευσής τους βρίσκεται σε λίγα χέρια, γεγονός που γεννά και την έννοια του κράτους και της εξουσίας (έννοιες επομένως ιστορικά διαμορφωμένες και όχι αιώνιες). Πάντοτε υπήρχε λοιπόν η ταξική διάσταση στην πόλη και στον αστικό χώρο, με χαρακτηριστικά παραδείγματα τις λαϊκές συνοικίες στην Αντιόχεια, τα πολυτελή domus και τις πανάθλιες insulae στην αρχαία Ρώμη, τα μέγαρα και τους πύργους από τη μια, αλλά και τα slums από την άλλη κατά τη Βιομηχανική Επανάσταση (Σαρηγιάννης, 2015).

Η κατοικία είναι ένα από τα τελευταία κοινωνικά αγαθά που εμπορευματοποιούνται, καθώς σε ορισμένες φάσεις της εξέλιξης της κοινωνίας δεν αποτελούσε αντικείμενο εμπορίας. Από την πρωτόγονη κοινωνία όπου η κατοικία άνηκε ουσιαστικά στην κοινότητα, μέχρι να αποτελεί το άδυτο της ιδιωτικής ζωής και την εστία της οικογένειας στην Αρχαία Αθήνα, ακολούθησε την δική της ιστορική πορεία εμπορευματοποίησης. Είχε κάποια αξία τόσο κοντά στην αξία χρήσεως, όσο μπορεί το σύνολο ενός αντικειμένου να διαχωριστεί από τα μέρη του που είναι ήδη αντικείμενα εμπορίας. Για παράδειγμα η κατοικία στην προκαπιταλιστική εποχή δεν

κατασκευαζόταν για να αποκτήσει κέρδος ο ιδιοκτήτης, αν και τα χρησιμοποιούμενα οικοδομικά υλικά ήταν προφανώς εμπορευματοποιημένα (Σαρηγιάννης, 1978).

Αυτή η γενική εικόνα αλλάζει ποιοτικά στον καπιταλισμό, όπου η διαρκής αναζήτηση υπεραξίας οδηγεί στην καθολική εμπορευματοποίηση των πάντων. Έτσι, ο καπιταλισμός, όπως μετατρέπει την ίδια την εργατική δύναμη σε εμπόρευμα (το πιο πολύτιμο μάλιστα), εμπορευματοποιεί και τον αστικό χώρο και την κατοικία. Εδώ και πολύ καιρό η κατοικία αποτελεί εμπορικό αντικείμενο, με ό,τι αυτό συνεπάγεται: διαδοχικές πωλήσεις, διαμόρφωση της τιμής της μέσα από την αγορά, και πολύ περισσότερο στη σύγχρονη εποχή αποτελεί και χρηματιστηριακό είδος (χαρακτηριστική σύγχρονη περίπτωση τα τοξικά δομημένα ομόλογα που προήλθαν από τα επισφαλή δάνεια κατοικίας στις ΗΠΑ το 2008) (Harvey, 2012).

Από τη στιγμή που το σπίτι μετατρέπεται σε κάτι που δεν υπάρχει απλώς για να διαμένουμε αλλά και για να δημιουργείται κέρδος, από τη στιγμή που η ανταλλακτική αξία κυριαρχεί, και η κατοικία προσλαμβάνεται ως μια προσοδοφόρα επένδυση, άμεσες συνέπειες είναι η έλλειψη της για τους μη έχοντες, η στενότητα του χώρου, το πολεοδομικό χάος, η κατασκευαστική ευτέλεια και η στατική ανεπάρκεια για τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Η ανάγκη για φθηνή, ασφαλή και σύγχρονη λαϊκή κατοικία για όλους είναι ασύμβατη όταν αυτή υποτάσσεται στους μηχανισμούς της εμπορευματοποίησης.

Η συλλογή κειμένων του Ένγκελς για το ζήτημα της κατοικίας, αλλά και το έργο του *Η κατάσταση της εργατικής τάξης στην Αγγλία* είναι γεμάτα από παραδείγματα που αναδεικνύουν την οξύτητα του προβλήματος. Ο Ένγκελς ήδη από τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα εύστοχα εντόπιζε την αιτία του προβλήματος:

*“Από πού προέρχεται λοιπόν η στενότητα κατοικίας; Πώς δημιουργήθηκε; [...] είναι αναγκαίο δημιούργημα της αστικής κοινωνικής μορφής, δεν μπορεί να υπάρχει χωρίς στενότητα κατοικίας μια κοινωνία όπου η μεγάλη εργαζόμενη μάζα εξαρτάται αποκλειστικά από το μισθό της εργασίας, δηλαδή από το ποσό των μέσων συντήρησης που είναι απαραίτητα για την ύπαρξη και την αναπαραγωγή της, όπου οι τελειοποιήσεις των μηχανών κλπ, διώχνουν διαρκώς από τη δουλειά μάζες από εργάτες, όπου ισχυρές τακτικά επαναλαμβανόμενες βιομηχανικές διακυμάνσεις από το ένα μέρος προϋποθέτουν την ύπαρξη μιας πολυάριθμης εφεδρικής στρατιάς από εργάτες άνεργους και από το άλλο ρίχνουν κατά περιόδους στο δρόμο άνεργη τη μεγάλη μάζα των εργατών, όπου οι εργάτες συνωστίζονται κατά μάζες στις μεγάλες πόλεις, και μάλιστα κάτω από τις σημερινές συνθήκες, με ρυθμό γρηγορότερο απ’ ό,τι κατασκευάζονται για αυτούς οι νέες κατοικίες, όπου επομένως θα βρίσκονται πάντα ενοικιαστές για τα πιο απαίσιμα χοιροστάσια και όπου τέλος ο ιδιοκτήτης του σπιτιού,*

με την ιδιότητά του ως κεφαλαιοκράτη, δεν έχει μόνο το δικαίωμα αλλά -εξαιτίας του συναγωνισμού- ίσαμε ένα βαθμό και την υποχρέωση να παίρνει από το σπίτι του χωρίς καμιά επιφύλαξη όσο μπορεί μεγαλύτερο ενοίκιο. Σε μια τέτοια κοινωνία δεν είναι τυχαία η στενότητα κατοικίας· είναι μια αναγκαία κατάσταση που τότε μόνο θα εξαλειφθεί μαζί με τις συνέπειες που έχει πάνω στην υγεία κλπ. όταν ανατραπεί συθέμελα όλο το κοινωνικό καθεστώς που τη δημιουργεί". (Ενγκελς, 2012 [1872]: 64)

Χαρακτηριστική είναι επίσης η παρομοίωση από τον συγγραφέα των τότε εργατικών κατοικιών με στρατώνες, η παρομοίωση των εργατικών συνοικιών, όπως το Ιστ Εντ, με «εστίες λοιμωδών νόσων» ή με τις «πιο φριχτές σπηλιές και τρύπες όπου ο κεφαλαιοκρατικός τρόπος παραγωγής κλείνει κάθε νύχτα τους εργάτες» (Ενγκελς, 2012 [1872]: 110).

### 1.3 Διεθνείς όψεις του ζητήματος στη σημερινή εποχή

Το λυπηρό, βέβαια, είναι πως οι διαδικασίες που περιέγραψε ο Ένγκελς δεν ανήκουν στο χρονοντούλαπο της ιστορίας, αλλά επανέρχονται ξανά και ξανά στην αστική ιστορία. Ο παραλληλισμός με τους στρατώνες μάς θυμίζει το συλλογισμό του Δεσποτόπουλου, που χαρακτήριζε πολύ εύστοχα τις ευρωπαϊκές πόλεις του Μεσοπολέμου ως «αποθήκες εργατικών χεριών» (Δεσποτόπουλος, 1997). Παράλληλα, η στενότητα χώρου σε συνδυασμό με την αλλοτρίωση και την αποξένωση της σύγχρονης κοινωνίας μετατρέπει τις πόλεις –πάλι κατά τον Δεσποτόπουλο– σε απλούς τόπους κατοικίας απομονωμένων ατόμων-αριθμών, τις οποίες ονόμασε «μη πόλεις» και «πολεοειδείς σχηματισμούς». Οι εικόνες της Αγγλίας της εποχής της Βιομηχανικής Επανάστασης ταιριάζουν απόλυτα με τις σύγχρονες αστικές διαδικασίες που λαμβάνουν χώρα σε μεγάλο μέρος της Ασίας (Δελχί, Σεούλ, Μουμπάι), όπως επίσης και με τις σύγχρονες διαδικασίες εξευγενισμού (gentrification)<sup>1</sup> στον δυτικό κόσμο· μια διαδικασία εκτοπισμού την οποία ο Ντέιβιντ Χάρβεϊ αποκαλεί «συσσώρευση διά της υφαρπαγής» (Harvey, 2006). Η μεγάλη βιομηχανική πόλη παραμένει ταυτόχρονα η κόλαση και ο παράδεισος της καπιταλιστικής κοινωνίας, είναι το επιβλητικό βασίλειο των επιτευγμάτων της προόδου, αλλά και ένας βάλτος δυστυχίας, ο τόπος της δύναμης και του πλούτου, αλλά και η αρένα του διαρκούς απάνθρωπου ανταγωνισμού (Ανδρίτσος, 2015). Η πρόσφατη τραγωδία των κατοίκων του πύργου Grenfel στο Λονδίνο στις 14.06.2017 υπενθύμισαν αυτή την διαδικασία με τον πλέον φριχτό τρόπο. Το «έγκλημα» των ενοίκων ήταν ότι χαλούσαν τη βιτρίνα

<sup>1</sup> Ο όρος εξευγενισμός (gentrification) αποδίδει τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονιές της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από το κατασκευαστικό κεφάλαιο και «εξευγενίζονται» μετατρέπομενες σε πολυτελείς περιοχές, με αποτέλεσμα τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα να εκδιώχονται από τις παλιές τους γειτονιές από νέους μεσοαστούς αγοραστές κατοικιών.

σε μία από τις ακριβότερες περιοχές του Λονδίνου, καθώς η άσχημη πολυκατοικία τους χαλούσε τη θέα (και συνεπώς έριχνε την αξία) στα πολυτελή διαμερίσματα της περιοχής. Ο οργανισμός που διαχειριζόταν το κτίριο, προκειμένου να «ομορφύνει» τη γειτονιά, αποφάσισε να καλύψει τον πύργο με μια εξωτερική κατασκευή, με ευτελή αδιάβροχη μόνωση (έχει ήδη απαγορευτεί στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ ως εύφλεκτη), και ήταν εξαιτίας αυτού του περιβλήματος που η φωτιά κατάφερε μέσα σε μόλις δεκαπέντε λεπτά να καταπιεί ολόκληρο το κτίριο.

Η οξύτητα του ζητήματος της κατοικίας στη σημερινή εποχή σχετίζεται με την πορεία διαμόρφωσης του σύγχρονου καπιταλιστικού κόσμου και του ρόλου της κατοικίας σε αυτόν, αλλά και με την αντιδραστική προσπάθεια υπέρβασης της κρίσης σε βάρος των εργαζομένων – διαδικασίες που επιτείνουν την ανώτερη συγκέντρωση-συγκεντροποίηση του κεφαλαίου, αλλά και την όξυνση των κοινωνικών αντιθέσεων: οι πλούσιοι γίνονται πλουσιότεροι και οι φτωχοί φτωχότεροι. Χαρακτηριστικό είναι πως σήμερα οι 62 πλουσιότεροι άνθρωποι κατέχουν περισσότερο πλούτο απ' ό,τι τα φτωχότερα 3,6 δισ. των ανθρώπων στη Γη. Οι αντιθέσεις αυτές εκφράζονται ανάγλυφα και στον κτισμένο χώρο. Η τερατώδης υπερδιόγκωση των μεγαλουπόλεων του Τρίτου Κόσμου έχει επιφέρει προβληματικές συγκεντρώσεις εξαθλιωμένων μαζών, όπως στο Λάγος της Νιγηρίας, στη Βομβάη των Ινδιών, στη Σαγκάη της Κίνας, στο Χονγκ Κονγκ κ.λπ. Στις πόλεις αυτές, οι αντιθέσεις είναι τρομακτικές: εξαθλίωση και ευμάρεια συμβαδίζουν, και πολλές φορές η μία τροφοδοτείται από την άλλη. Οι λεγόμενες *gated communities* (υπερπολυτελείς ιδιωτικές-περιφρουρημένες συνοικίες) συχνά βρίσκονται κυριολεκτικά δίπλα στις εξαθλιωμένες φαβέλες, τα *slums* κ.λπ. Οι εικόνες της ακραίας και προκλητικής χλιδής στέκουν δίπλα δίπλα με τις εικόνες ανείπωτης εξαθλίωσης. Σε άλλες περιπτώσεις, τα λεγόμενα *slums* βρίσκονται «σε άλλη περιοχή», διαχωρισμένα από τις πολυτελείς βίλες και τα μεγαθήρια των τραπεζικών συγκροτημάτων, με αποτέλεσμα ταξιδιωτικά γραφεία να οργανώνουν τουριστικά *tour* επίσκεψης των «εξωτικών» αυτών υποβαθμισμένων περιοχών. Εναλλακτικά, η εργατική τάξη «αποθηκεύεται» σε ουρανοξύστες των 50 και 100 ορόφων (ειδικά στην αναπτυσσόμενη Ασία), σε διαμερίσματα του ενός δωματίου διαστάσεων 2X3, με ανυπαρξία στοιχειώδους ιδιωτικότητας και ποιότητας διαβίωσης.

Η τάση αυτή, βέβαια, δεν αναπτύσσεται μόνο στην «περιφέρεια» του καπιταλισμού αλλά και στην καρδιά του. Η ευτέλεια και η στενότητα της υπάρχουσας κατοικίας συμβαδίζουν με την εκρηκτική αντίθεση ανάμεσα στον ολοένα αυξανόμενο αριθμό αστέγων και τις άδειες κατοικίες στο εσωτερικό των μητροπόλεων του δυτικού κόσμου. Μόνο στην ΕΕ υπάρχουν αυτή τη στιγμή 11 εκατομμύρια κενές κατοικίες και 4,1 εκατ. άστεγοι (Neate, 2014), ενδεικτικό του ανορθολογισμού του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής. Παράλληλα αυξάνονται οι περιπτώσεις όπου οι άστεγοι είναι

εργαζόμενοι, σε δουλειές όμως που δεν μπορούν να τους εξασφαλίσουν τους απαραίτητους πόρους για κατοικία (Chakraborty, 2016).



**Εικόνα 1: Χονγκ Κονγκ: Απελπιστική πυκνότητα δόμησης, ανυπαρξία οποιασδήποτε ιδιωτικότητας**



**Εικόνα 2: Γιοχάνεσμπουργκ: Τα πολυτελή προάστια πλάι στις συσσωρευμένες εργατικές κατοικίες.**

(Πηγή: <http://www.fastcodesign.com/>)

Τυπική περίπτωση της σύγχρονης εμπορευματοποίησης της κατοικίας είναι το περιβόητο Airbnb. Το Airbnb δίνει τη δυνατότητα κάθε άδειο σπίτι ή δωμάτιο να γίνει διαθέσιμο προς ενοικίαση, χωρίς ανακαινίσεις, με ελάχιστη γραφειοκρατία με προτίμηση στα μικρά διαστήματα εκμίσθωσης και όχι στα μεγάλα. Τα κέρδη από ενοικίαση μέσω Airbnb συνήθως είναι πολύ υψηλότερα, καθώς συνήθως αποδίδει τα διπλάσια από τη συμβατική ενοικίαση. Η τακτική αυτή μπορεί να συνεισφέρει σε ορισμένες περιπτώσεις στην συμπλήρωση του εισοδήματος ενός μικρομεσαίου ιδιοκτήτη, ενώ παρέχει και εύκολη και γρήγορη πρόσβαση σε στέγη σε ένα τουρίστα που επιθυμεί ολιγοήμερη παραμονή. Παρόλα αυτά, η δυνατότητα μεγιστοποίησης των κερδών είναι που ανεβάζει την τιμή των ενοικίων, και έχει προσελκύσει και μεγάλες εταιρείες real estate που αγοράζουν μαζικά κατοικίες σε περιοχές “φιλέτα”. Αυτή η πρακτική καθιστά το ιστορικό κέντρο πολλών τουριστικών πόλεων (π.χ. Βενετία, Βαρκελώνη, Χανιά κ.α.), ουσιαστικά προσβάσιμο μόνο σε εύπορους τουρίστες, αποκλείοντας για παράδειγμα την εγκατάσταση οικογενειών που αδυνατούν να πληρώσουν εξωφρενικά ποσά για νοίκι, αποκλείοντας τους παραδοσιακούς κατοίκους της περιοχής.

Ταυτόχρονα, τα αποτελέσματα της κρίσης, με την αύξηση της ανεργίας, την πτώση του βιοτικού επιπέδου των εργαζομένων, την καταστροφή και των μικρομεσαίων στρωμάτων μεταξύ άλλων, τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια και την αδυναμία των νοικοκυριών να καλύψουν τα έξοδα στέγασης, έρχονται να οξύνουν ακόμα περισσότερο την κατάσταση δημιουργώντας έναν «Τέταρτο Κόσμο» στο εσωτερικό των σύγχρονων μητροπόλεων. Χαρακτηριστικά είναι τα δύο επόμενα παραδείγματα σε ΗΠΑ και Ιαπωνία, που σκιαγραφούν μια σύγχρονη τάση αποκλεισμού από το δικαίωμα στην κατοικία, αλλά και μείωσης των προσδοκιών και των απαιτήσεων σε σχέση με αυτήν. Ο 25χρονος διακοσμητής Πίτερ Μπέρκοβιτς (Peter Berkowitz), μην μπορώντας να βρει στέγη στο Σαν Φρανσίσκο, βρήκε μια «πρωτότυπη λύση»: έχτισε από ξύλο ένα υπνοδωμάτιο (σχεδόν σκυλόσπιτο) σε κάποια τετραγωνικά μέτρα ενός σαλονιού που νοικιάζει. (D’Onfro, 2016) Στην πόλη δηλαδή όπου χτυπά η καρδιά της πληροφορικής, του ίντερνετ και των νέων τεχνολογιών, και στην εποχή κατά την οποία οι τρισδιάστατοι εκτυπωτές μπορούν κυριολεκτικά να εκτυπώσουν κατοικίες, η διαβίωση σε μια αξιοπρεπή κατοικία καθίσταται οικονομικά απαγορευτική και οδηγεί σε τέτοιες εξευτελιστικές επιλογές.

Αντίστοιχα στην Ιαπωνία, στη χώρα της οποίας το λεξιλόγιο διαθέτει λέξη για το θάνατο από υπερβολική εργασία (*καρόσι*), υπήρχαν περιπτώσεις όπου εργαζόμενοι «έλυναν» το πρόβλημα της κατοικίας πιο... πρακτικά: κοιμόνταν στο γραφείο τους μέχρι να ξαναξεκινήσει το ωράριό τους. Παράλληλα, σύμφωνα με έρευνα του 2007 του Υπουργείου Υγείας της Ιαπωνίας, περίπου 5.000 νέοι ευέλικτοι εργαζόμενοι επέλεξαν να ζουν σε 24ωρα internet cafe, που παρέχουν ιδιωτικά δωμάτια 2Χ1, με

δυνατότητα για σερφάρισμα στο ίντερνετ, μαξιλάρια για να κάθεται στο πάτωμα (ή να κοιμάται) και αυτόματους πωλητές για φαγητό και εσώρουχα. Εξόριστοι μέσα στην ίδια τους τη χώρα, οι εργαζόμενοι αυτοί ονομάζονται *Cyber-Homeless* ή *Net Cafe Refugees* (Τσάβαλος, 2015).



Εικόνα 3: Η εν λόγω «κατοικία» στο Σαν Φρανσίσκο

(Πηγή: <http://www.businessinsider.com>)



Εικόνα 4: Το «σπίτι» ενός Ιάπωνα εργαζόμενου



#### 1.4 Η περίπτωση της Ελλάδας

Στην Ελλάδα του 2016 το ζήτημα της κατοικίας εισβάλλει μέσα από την πιεστική κοινωνική πραγματικότητα, όπου χιλιάδες νοικοκυριά είναι εκτεθειμένα σε μικρά ή μεγάλα στεγαστικά δάνεια (ή και επιχειρηματικά δάνεια), έχοντας θέσει ως υποθήκη σπίτια ή άλλα ακίνητα. Σήμερα η διαφαινόμενη τάση είναι η συγκέντρωση των ακινήτων στα χέρια ολίγων. Τα «κόκκινα δάνεια» και η αδυναμία καταβολής των ενοικίων, οι χιλιάδες άστεγοι –πολλοί από τους οποίους ανήκουν στη νέα κοινωνική κατηγορία των νεοαστέγων– αποτελούν όψεις του προβλήματος. Παράλληλα, οι πρόσφατες ρυθμίσεις σχετικά με τα δάνεια των υπερχρεωμένων νοικοκυριών, αλλά και η συζήτηση γύρω από το προσφυγικό και τις δράσεις αλληλέγγυων, φέρνουν στην επιφάνεια, μεταξύ άλλων, και τη συζήτηση γύρω από την ατομική ιδιοκτησία και περιουσία.

Στην Ελλάδα κυριάρχησε ένα ιδιότυπο σύστημα πρόσβασης στην κατοικία, το οποίο αναλύεται στο κεφάλαιο 4. Το σύστημα αυτό ανάμεσα στα άλλα δημιούργησε μια υπερπροσφορά κτισμένου χώρου, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, η οποία έχει δημιουργήσει ένα πλεόνασμα κτιρίων και υποδομών, άλλα μερικώς κατεστραμμένα, και άλλα απολύτως κατάλληλα σήμερα για να στεγάσουν ποικίλες κοινωνικές ανάγκες και όμως μένουν κενά κουφάρια. Την ίδια στιγμή όμως, άνθρωποι μένουν στο δρόμο, πρόσφυγες αναγκάζονται να κοιμούνται στα πατώματα στρατοπέδων, κοινωνικές υπηρεσίες κλείνουν και ολόκληρες περιοχές της πόλης βυθίζονται στη φτώχεια, το οργανωμένο έγκλημα και την εγκατάλειψη.

Ο αριθμός των αστέγων είναι δύσκολο να υπολογιστεί και ποικίλλουν και οι ορισμοί του φαινομένου. Σύμφωνα με έρευνα του Πανεπιστημίου Κρήτης, ο αριθμός των αστέγων που κοιμούνται στο δρόμο εντός του λεκανοπεδίου Αττικής ανέρχεται σε 17.700, ενώ εκείνοι που έχουν, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης, πρόβλημα αποπληρωμής ενοικίου ή δανείου και βρίσκονται υπό καθεστώς έξωσης ή που κινδυνεύουν να χάσουν το σπίτι τους, καθώς και όσοι διαβιούν σε καταυλισμούς, σε ιδρύματα ή κοιμούνται στο αυτοκίνητό τους κατά μεθοδολογικούς υπολογισμούς – γιατί δεν μπορούν να υπολογιστούν πραγματικά– ξεκινούν από 93.000 και μπορεί να φτάνουν το μισό εκατομμύριο (Μπουρδάρας, 2015). Η κατάσταση αυτή μετασχηματίζεται ποιοτικά με το πρόσφατο προσφυγικό κύμα, όπου η πλειοψηφία αυτών των ανθρώπων διαμένει σε άθλιες συνθήκες.

Παράλληλα, στο πλαίσιο των ευρύτερων αναδιαρθρώσεων που προωθούνται, αναπτύσσεται ένα πλέγμα πολιτικών για την ακίνητη ιδιοκτησία και ιδιαίτερα για την ιδιοκτησία κατοικίας οι οποίες κινούνται προς δύο κατευθύνσεις. Από τη μια πλευρά προωθείται μια σειρά φορολογικών ρυθμίσεων οι οποίες, σε συνδυασμό με την

ανεργία και τη φτώχεια, ασκούν πρωτοφανή πίεση στη μικρή και μεσαία ιδιοκτησία. Ταυτόχρονα, δρομολογούνται οι κατασχέσεις και οι πλειστηριασμοί ακίνητης περιουσίας για χρέη προς τράπεζες, ενώ ήδη πραγματοποιούνται κατασχέσεις για χρέη προς το Δημόσιο, δημόσιους οργανισμούς και ασφαλιστικά ταμεία. Επίσης, διάφορες διαδικασίες και νέες νομοθετικές ρυθμίσεις διευκολύνουν τη συγκέντρωση ακινήτων και την εκμετάλλευση της μεγάλης ακίνητης περιουσίας από «μεγάλους παίχτες», προωθώντας έτσι ένα νέο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, που δίνει έμφαση στις μεγάλης κλίμακας σύνθετες αναπτύξεις, και την μετατροπή της κατοικίας όχι απλά σε εμπόρευμα αλλά σε χρηματιστηριακό προϊόν (Αντωνοπούλου, 2008).

Στην τρέχουσα κρίση κατοικίας διακρίνουμε δηλαδή την εξής ιδιαιτερότητα: ενώ σε παλαιότερες κρίσεις (π.χ. μετά την μικρασιατική καταστροφή, μετά τον εμφύλιο) η κρίση συνίστατο στην έλλειψη κατοικιών, σήμερα έχουμε ταυτόχρονα ανθρώπους που χάνουν το σπίτι τους και ένα τεράστιο κενό οικιστικό απόθεμα. Πρόκειται λοιπόν καλύτερα για κρίση των συστημάτων πρόσβασης στην κατοικία (Καλαμά, 2013). Είναι χαρακτηριστικό ότι σήμερα στην Ελλάδα υπάρχουν τόσες κατοικίες που φτάνουν όλοι να έχουν όχι μόνο κύρια κατοικία, αλλά και μια εξοχική κατοικία ή σπίτι σε ένα χωριό. Παρόλα, αυτά υπάρχουν άνθρωποι που δεν έχουν δικό τους σπίτι και αναγκάζονται να δίνουν μεγάλο μέρος του μισθού τους για ενοίκιο όταν υπάρχουν άνθρωποι που έχουν δεκάδες σπίτια. Ή αντίστοιχα υπάρχουν δεκάδες κλειστά σπίτια όταν υπάρχουν ταυτόχρονα άστεγοι.

### 1.5 Διαφορετικές οπτικές για το ζήτημα της κατοικίας

Η παραγωγή του προϊόντος της κατοικίας και του κτιριακού αποθέματος δεν συναρτάται μόνο με την προσφορά και τη ζήτηση, όπως διατείνεται ο κυρίαρχος λόγος. Συνδέεται, επίσης, με τις ιδιαίτερες τοπικές και χρονικές συνθήκες κοινωνικών διαδικασιών, οι οποίες περιλαμβάνουν μια σειρά από δρώντα υποκείμενα, όπως επενδυτές, κατασκευαστές, ιδιοκτήτες, εργολάβους κλπ, ο καθένας με τα δικά του ιδιαίτερα συμφέροντα. Παρόλο που η οπτική του εκάστοτε φορέα, δηλαδή του χρήστη, της αγοράς και του κράτους διαφέρουν θεμελιωδώς μεταξύ τους, στην πράξη είναι συχνά δυσδιάκριτες μέσα στην πολυμορφία των εκφράσεων τους. Το δικαίωμα στην κατοικία επομένως είναι καταρχάς μια έννοια κενή νοήματος. Εξαρτάται ποιος τη διατυπώνει και τι περιεχόμενο της δίνει. Υπό αυτή την έννοια η αρχική διατύπωση του ερωτήματος που κάναμε μετασχηματίζεται: **Ποιος έχει το δικαίωμα στην κατοικία και στην πόλη; Για ποιο δικαίωμα μιλάμε;**

Η απάντηση σε αυτά τα ερωτήματα δεν είναι προφανής. Σχετίζεται από την κοινωνική σκοπιά εξέτασης του θέματος, και κατ' επέκταση υπάρχει σχετική διαπάλη ιδεών και απόψεων σε κοινωνικό, πολιτικό και ιδεολογικό επίπεδο. Αν η κατοικία ορίζεται για

παράδειγμα κατά βάση ως οικονομικό αγαθό, δηλαδή, ως αγαθό με επενδυτικό χαρακτήρα τότε διαμορφώνεται η αντίληψη ότι η παραγωγή του προϊόντος της κατοικίας πρέπει να διαμορφώνεται ελεύθερα από τους μηχανισμούς και τις δυνάμεις της ελεύθερης αγοράς. Το ΔΝΤ για παράδειγμα, βλέπει τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης σήμερα στην Ελλάδα ως ανενεργό κεφάλαιο και δυνητικό επενδυτικό προϊόν, και προωθεί επομένως την αξιοποίηση του “ανεκμετάλλετου” πλούτου είτε μέσω της αύξησης της φορολογίας, είτε μέσα από την πώληση του σε επενδυτικά funds. Αν από την άλλη η κατοικία ορίζεται ως κοινωνικό αγαθό, δηλαδή, ως μια κοινωνική ανάγκη που πρέπει να αντιμετωπίζεται με ευθύνη της κοινωνίας για το σύνολο των μελών της, τότε προκύπτουν και διαφορετικές απαντήσεις όπως ότι η παραγωγή της κατοικίας πρέπει να αποτελεί πεδίο συλλογικής μέριμνας, και να παρέχεται σε όλους δικαιωματικά.

Από θέση αρχής πιστεύουμε ότι μια προσέγγιση από την σκοπιά των κοινών αγαθών (commons) θα μπορούσε να είναι μια καλή πρώτη απάντηση σχετικά με τον ανορθολογισμό που βιώνουμε σήμερα. Δεν μπορεί να θεωρείται επιτρεπτό το γεγονός ότι υπάρχουν άνθρωποι που ζουν στο δρόμο ενώ τριγύρω υπάρχουν άδεια σπίτια. Χρειαζόμαστε άλλους τρόπους κοινωνικής δράσης και φαντασίας που θα επιτρέψουν να πάρουμε την ιδιοκτησία που είναι «νεκρή» για τη δημιουργία κέρδους, και να «γεμίσουμε» αυτήν την ιδιοκτησία με ανθρώπους που την έχουν ανάγκη. Πολύ περισσότερο πρέπει να ξαναδώσουμε στην πόλη την ολοκληρωμένη μορφή της, ως μια οντότητα όπου όλες οι κοινωνικές δραστηριότητες (οικονομικές, πολιτικές, πνευματικές) έχουν θέση και δυνατότητα πολύπλευρης ανάπτυξης, και το δικαίωμα σε ασφαλή και ποιοτική κατοικία θεωρείται αυτονόητο. Αυτή η οπτική προϋποθέτει και έναν άλλο ρόλο της κατοικίας, ενταγμένης σε ένα ευρύτερο αξιοβίωτο σύνολο γειτονιάς-πόλης.

Βέβαια τα δικαιώματα δεν χαρίζονται, αλλά κατοχυρώνονται μέσα από τη διεκδίκησή τους, ενώ οι όροι και οι τρόποι πραγμάτωσής τους είναι αποτέλεσμα συγκεκριμένων συνθηκών και συσχετισμών δύναμης. Επομένως, ενώ μεν το δικαίωμα στην κατοικία είναι κατοχυρωμένο στο Σύνταγμα από το 1975<sup>2</sup>, πρέπει να συμφωνήσουμε ότι η πραγμάτωση αυτών των αρχών δεν είναι σε καμία περίπτωση αυτονόητη και αποτελεί ζητούμενο η ανάπτυξη συλλογικών αιτημάτων, δυναμικών και μαζικών

<sup>2</sup> «η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους» (Σύνταγμα 1975, Αρ.21, Παρ.4). Επιπλέον, δεσμεύσεις του κράτους σε σχέση με το δικαίωμα σε «επαρκή κατοικία», δηλαδή σε κατοικία που πέρα από τη στέγαση ανταποκρίνεται σε κοινωνικούς, οικονομικούς και πολιτισμικούς παράγοντες, απορρέουν και από τις διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει η χώρα (The right to adequate housing (Art.11 (1)): 13/12/1991. CESCR General comment)

---

κινητοποιήσεων αλλά και συνολικής στρατηγικής για την υπεράσπιση του δικαιώματος στην κατοικία. Ειδικά σε μια συγκυρία όπως η σημερινή, όπου οι λεγόμενες «κόκκινες γραμμές» υποχωρούν διαρκώς (κατ' επέκταση και στο πεδίο της προστασίας της Α' κατοικίας αφορούν πλέον ελάχιστες κατηγορίες ενδιαφερομένων) αναδεικνύεται η ανεπάρκεια της αναμονής θεσμικών και μόνο λύσεων, και τίθεται επί τάπητος το ερώτημα της συγκρότησης ενός πλατιού και διεκδικητικού κινήματος υπεράσπισης και διεύρυνσης του δικαιώματος στην κατοικία.

## Κεφάλαιο 2. Η διαμόρφωση του σύγχρονου καπιταλιστικού κόσμου και ο ρόλος της αγοράς ακινήτων σε αυτόν

### 2.1 Οι αλλαγές στον σύγχρονο καπιταλισμό μετά την κρίση του 1973

Η κρίση που πλήττει σήμερα τον καπιταλιστικό κόσμο έχει πίσω της μια περίοδο - άνω των τριάντα ετών- αλληπάλληλων ποιοτικών αναδιαρθρώσεων σε όλες τις σφαίρες της κοινωνικής, οικονομικής, ιδεολογικής, πολιτικής πραγματικότητας. Αναδιαρθρώσεων που – μέσα από συγκρούσεις, κρισιακούς σπασμούς και ανατροπές – οδήγησαν στη δυναμική διαμόρφωση των βασικών χαρακτηριστικών του σύγχρονου καπιταλισμού. Κοινό στοιχείο των αλλαγών ήταν, από τη μια, το πώς θα αντιστραφεί η τάση πτώσης του μέσου ποσοστού κέρδους<sup>3</sup> που είχε εκδηλωθεί στη μεγάλη δομική κρίση του 1973-75 (γνωστή και ως πετρελαϊκή) και από την άλλη, το πώς θα θωρακιστεί πολιτικά η αστική κυριαρχία, που είχε δεχτεί πλήγματα κατά την περίοδο 1968-73 από τον “παγκόσμιο Μάη του 68”.

Η στρατηγική που εγκαινιάστηκε στις αρχές της δεκαετίας του ‘80 και διαδέχτηκε τη διαχείριση της προηγούμενης μεταπολεμικής περιόδου (της λεγόμενης κείνσιανής-σοσιαλδημοκρατικής), πήρε διάφορα ονόματα: μονεταρισμός, ρηγκανοθατσερισμός, νεοφιλελευθερισμός, μεταφορντισμός, Νέα Οικονομία. Αυτή η στρατηγική επελαύνει παντού, και προβάλλει σαν το ελιξίριο για αυτή την κρίση του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, με βασικούς της πολιτικούς εκφραστές το δίδυμο Θάτσερ-Ρήγκαν, θεωρητικά της είδωλα, τους Φρίντμαν και Χαγκελ και πεδία εφαρμογής πρακτικά τις περισσότερες χώρες του κόσμου, καθώς ακόμα και η Κίνα υπό τον Ντενγκ Χσιάοπινγκ κάνει στροφή στον καπιταλιστικό δρόμο αλλά και σοσιαλδημοκρατικές κυβερνήσεις πλέον υποκλίνονται στον νεοφιλελευθερισμό. Στα μέσα της δεκαετίας του 80 το νέο σύνθημα της ημέρας είναι πλέον: *“Τώρα, είμαστε όλοι νεοφιλελεύθεροι!”* (Π. Παπακωνσταντίνου, 2008).

<sup>3</sup> Σχετικά με τις αιτίες της κρίσης από τη μεριά μου υποστηρίζω τη μαρξιστική μεθοδολογία που εκτιμά ως πυρήνα των κρίσεων την πτωτική τάση του μέσου ποσοστού κέρδους. Χρήσιμες έννοιες είναι το μεταβλητό κεφάλαιο που ορίζεται ως το τμήμα του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται για την αγορά της εργατικής δύναμης (οι μισθοί των εργατών), το σταθερό κεφάλαιο, δηλαδή το μέρος που απαιτείται για τα μέσα παραγωγής και τις πρώτες ύλες, και η οργανική σύνθεση του κεφαλαίου που είναι η αναλογία του δεύτερου προς το πρώτο που αντικατοπτρίζει το πόση μάζα ζωντανής εργασίας (μεταβλητό κεφάλαιο) κινεί μια ορισμένη μάζα μέσων παραγωγής σε κάθε επιχείρηση (σταθερό κεφάλαιο). Όπως αναφέρει και ο Μαρξ καθώς «με την προοδευούσα σχετική μείωση του μεταβλητού κεφαλαίου έναντι του σταθερού, η κεφαλαιοκρατική παραγωγή δημιουργεί μια αυξανόμενη οργανική σύνθεση του συνολικού κεφαλαίου, άμεση συνέπεια της οποίας είναι, το ποσοστό της υπεραξίας να εκφράζεται με ένα σταθερά μειωνόμενο γενικό ποσοστό κέρδους με αμετάβλητο ακόμα και με ανερχόμενο τον βαθμό εκμετάλλευσης της εργασίας» (Μαρξ, Κ., [1894], 2013). Η ιστορία του καπιταλισμού είναι μια προσπάθεια του κάθε επιχειρηματία και του κεφαλαίου συνολικά να υπερβούν και αντιστρέψουν την τάση αυτή, μέσα από τεχνολογικές επαναστάσεις που φέρνουν αυτοματοποίηση στην παραγωγή, αύξηση της παραγωγικότητας της εργασίας, μείωση της αξίας της εργατικής δύναμης, επέκταση των αγορών κ.α.

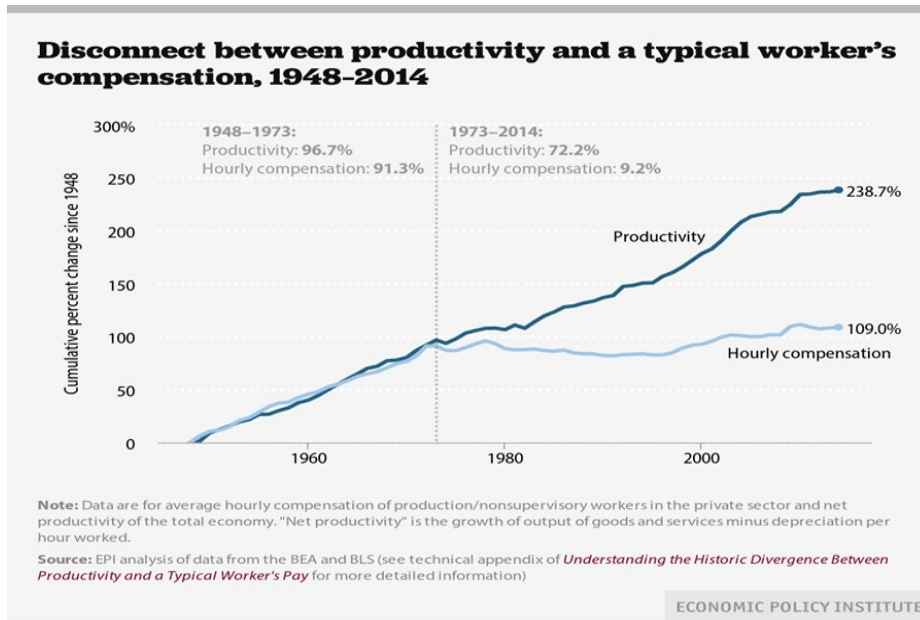
Θεμέλιο και ουσία αυτής της στρατηγικής ήταν η προσπάθεια υπέρβασης των δύο βασικών σταθερών του μεταπολεμικού υποδείγματος, του φορντισμού στην οργάνωση της παραγωγής και του κενσιανισμού στο επίπεδο του κράτους πρόνοιας. Κοινή συνισταμένη αποτέλεσε μια πολιτική πρώτα απ' όλα προσανατολισμένη στους νέους τρόπους απόσπασης απόλυτης και σχετικής υπεραξίας με την οργανική σύμπλεξη παλιών και νέων μορφών εκμετάλλευσης του εργατικού δυναμικού (ενδεικτικά αναφέρουμε την αύξηση της μερικής απασχόλησης, την περιβόητη ελασताσφάλεια, τις αλλαγές στην «γεωγραφία» των ειδικεύσεων και των εργασιακών ικανοτήτων, αλλά και την υπαγωγή της διανοητικής εργασίας στο κεφάλαιο, ακόμα και πλευρών της ανθρώπινης διάνοιας όπως η φαντασία και η δημιουργικότητα σε έναν νέο “ψηφιακό τεηλορισμό”). Κοινωνικά δικαιώματα που είχαν κατακτηθεί με αγώνες χρόνων (σταθερός μισθός, ωράρια εργασίας, ορισμένοι περιορισμοί στις απολύσεις, κοινωνικές παροχές, σωματεία και συλλογικές συμβάσεις κ.λπ.) κρίθηκαν ως βαρίδια για το σύστημα και είτε εξαλείφονται είτε εμπορευματοποιούνται. Ακόμα και το κόστος αναπαραγωγής της εργατικής δύναμης περνάει πλέον στις πλάτες της εργατικής τάξης (βλ. μεταρρυθμίσεις σε υγεία, παιδεία, ασφάλιση, κοινωνική κατοικία κ.α.). Αντίστοιχες αλλαγές έχουμε και στους τρόπους οργάνωσης της παραγωγής με τον λεγόμενο μεταφορντισμό (ενδεικτικά αναφέρουμε τις υπεργολαβίες τους κύκλους ποιότητας κτλ<sup>4</sup>), αλλά και με την δυναμική είσοδο των νέων τεχνολογιών στην παραγωγή, με σύμβολο τον προσωπικό υπολογιστή, ο οποίος «θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως το πρώτο καθολικό εργαλείο που επινόησε ο άνθρωπος μετά τον τροχό» (Παπακωνστατίνου, 2008:74). Οι τεχνολογικές αυτές τομές ελαχιστοποίησαν τις αποστάσεις, μείωσαν τα κόστη μεταφοράς και προσέφεραν νέες ευέλικτες δυνατότητες στην καπιταλιστική παραγωγή και στην κυκλοφορία του κεφαλαίου. Χαρακτηριστικό αποτέλεσμα αυτής της πολιτικής ήταν το άνοιγμα της ψαλίδας ανάμεσα στην παραγωγικότητα της εργασίας και στην αμοιβή της. Συγκεκριμένα στις Η.Π.Α φαίνεται χαρακτηριστικά η τομή των αρχών της δεκαετίας του 1970, όπου από το 1973 έως το 2014 η παραγωγικότητα της εργασίας αυξήθηκε κατά 72.2% και οι αντίστοιχοι μισθοί μόλις κατά 9.2%.

Η στρατηγική αυτή στηρίχτηκε επίσης στην εκτατική ανάπτυξη των καπιταλιστικών σχέσεων, τόσο σε νέες γεωγραφικές περιοχές (ειδικά στις περιοχές του λεγόμενου

---

<sup>4</sup> Οι κύκλοι ποιότητας εμφανίστηκαν για πρώτη φορά στην Ιαπωνία τη δεκαετία του 1960 και έχουν χρησιμοποιηθεί σε πολλές εταιρείες υψηλής καινοτομίας. Οι κύκλοι ποιότητας χαρακτηρίζονται συνήθως ως μικρές εθελοντικές ομάδες εργαζομένων που συναντιούνται περιοδικά και προωθούν την ατομική ανάπτυξη, την ομαδική εργασία, τη διαμοίραση υποστηρικτικής γνώσης και βελτιώνουν τη συνολική επίδοση και εικόνα της εταιρείας. Η ονομασία τους και επιμέρους χαρακτηριστικά μπορεί να αλλάζουν από το πεδίο εφαρμογής. Π.χ. τογιοτισμός από το ομόνυμο εργαστάσιο στην Ιαπωνία, Καλμαρισμός από το εργοστάσιο της Volvo στην σουηδική πόλη Καλμαρ κ.α.

πρώην ανατολικού μπλοκ<sup>5</sup>) όσο και σε νέους κλάδους που εντάχθηκαν στη σφαίρα της μαζικής καπιταλιστικής παραγωγής. Στηρίχτηκε στον αυξημένο ρόλο του χρηματοπιστωτικού τομέα, της πολεμικής βιομηχανίας-οικονομίας και του πολέμου. Στηρίχτηκε τέλος στις γενικευμένες ιδιωτικοποιήσεις και στη λεγόμενη “*συσσώρευση δια της υφαρπαγής*”<sup>6</sup>.



Εικόνα 5: Χάσμα ανάμεσα στην παραγωγικότητα της εργασίας και στην εξέλιξη των μισθών

(Πηγή: Bivens & Mishel, 2015)

Ταυτόχρονα μεταλλάσσεται η κλίμακα στην οποία εξελίσσονται οι κοινωνικές διαδικασίες και οι κοινωνικές σχέσεις, αναδύεται μια νέα σχέση εθνικού-παγκόσμιου, με ηγεμονία του παγκόσμιου έναντι του εθνικού χωρίς βέβαια να αναιρείται ο ρόλος του εθνικού. Μπαίνουμε στην εποχή της καπιταλιστικής διεθνοποίησης (της λεγόμενης «παγκοσμιοποίησης»), στις αλλαγές στο διεθνές πλέγμα του κεφαλαίου και στα ποιοτικά βήματα της καπιταλιστικής ολοκλήρωσης (π.χ. βάθεμα Ε.Ε. με Μάαστριχτ, Ευρώ, Διατλαντική συμφωνία κτλ). Όπως αναφέρει και ο Neil Smith η κοινή ομολογία περί παγκοσμιοποίησης -σε αντίθεση με άλλες οπτικές- τεκμηριώνεται κατά τον ίδιο στην αυξανόμενη παγκόσμια -ή έστω διεθνή- κλίμακα

<sup>5</sup> Αξίζει να αναφερθεί αυτή η περίπτωση καθώς προσέφερε έτοιμο στους επίδοξους άρπαγες ένα ήδη συσσωρευμένο κεφάλαιο στην μορφή του κρατικού μονοπωλίου, καθώς επίσης και φτηνά εργατικά χέρια. Είναι η εποχή του λεγόμενου “τέλους της ιστορίας”.

<sup>6</sup> Το κρυμμένο μυστικό της αξίας της γης έχει μια βασική προϋπόθεση για να πραγματώσει τον σκοπό του στον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής: να συγκεντρωθεί στα χέρια λίγων, να απομακρυνθεί από τα κοινά, σε τελική ανάλυση να υφαρπαχθεί προκειμένου να εμπορευματοποιηθεί. Η χρήση του όρου υφαρπαγή έναντι άλλων (όπως π.χ. καταπάτηση) χρησιμοποιείται από πολλούς μελετητές καθώς εικονογραφεί την επιτήδεια πράξη υπεξαίρεσης η οποία πραγματοποιείται με βία και δόλο, εκφράζει καλύτερα τις διαδικασίες μαζικού ξεπουλήματος του δημόσιου πλούτου (Χατζημιχάλης, 2014). Στη σύγχρονη βιβλιογραφία η υφαρπαγή της γης είναι γνωστή σαν “land grabbing” ή “land dispossession” στον Harvey (2006,2012).

της οικονομικής παραγωγής (Smith N. 2002). Κομβικός είναι ο ρόλος των σύγχρονων πολυεθνικών πολυκλαδικών μονοπωλίων, αλλά και των διεθνών χρηματοπιστωτικών οργανισμών σε αυτή την υπόθεση, που δεν έχουν μόνο μια χώρα προέλευσης και διεθνή δράση, αλλά ασαφές ορμητήριο «πατώντας» ταυτόχρονα σε πολλά έθνη-κράτη. Η πολυπλοκότητα που αποκτά σήμερα το διεθνές σύστημα του κεφαλαίου, αυξάνει την αλληλεξάρτηση μεταξύ των διαφορετικών επιπέδων του πλέγματος και διαμορφώνει σχέσεις διαρκούς ενδεχόμενου ντόμινο εξελίξεων. Υπό αυτή την έννοια εξηγείται η περίπτωση της κρίσης στις Η.Π.Α. το 2008, όπου μια κρίση συγκεκριμένης γεωγραφικής εστίασης (κρίση ενυπόθηκων δανείων κατά βάση στις νοτιοδυτικές πολιτείες των Η.Π.Α.) κατέστη παγκόσμια.

#### – Έρθε το τέλος της ιστορίας?

Κατά τη διάρκεια της διαδρομής αυτής -και ιδιαίτερα μετά τις καταρρεύσεις των χωρών του λεγόμενου «υπαρκτού σοσιαλισμού», το 1989- κυριάρχησε στο αστικό στρατόπεδο η αυτάρεσκη άποψη ότι ο κύκλος της κρίσης «είχε δαμαστεί σε τέτοιο σημείο ώστε τα οφέλη της οποίας περαιτέρω τιθάσευσής του θα ήταν ασήμαντα», όπως δήλωνε το 2003 ο νομπελίστας Ρόμπερτ Λούκας. Όλα εκείνα τα χρόνια, σύμφωνα με τον Πολ Κρούγκμαν, «η κρίση έμοιαζε με τα μικρόβια που κάποτε προκαλούσαν την πανώλη, τα οποία είχε κατατροπώσει εδώ και πολύ καιρό η Ιατρική». Ωστόσο, η αλήθεια είναι πως όλες οι προαναφερθείσες αναδιαρθρώσεις, παρά τα όποια-διόλου αμελητέα- οικονομικά και πολιτικά αποτελέσματα δεν είχαν τέτοια έκταση και βάθος, ώστε να οικοδομήσουν μια νέα «χρυσή περίοδο» για τον καπιταλισμό, όπως εκείνη που διαμορφώθηκε μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Αυτό φάνηκε τόσο στην οικονομία (όπου το ποσοστό κέρδους και οι αναπτυξιακοί δείκτες δεν προσέγγισαν τους ιλιγγιώδεις ρυθμούς του '50 και '60, το παγκόσμιο χρέος απογειώθηκε από την δεκαετία του 70 και μετά κ.α.), όσο και στην πολιτική, όπου αδυνατούσε η σύναψη με τα εργατικά-λαϊκά στρώματα «κλασικών» μαζικών «κοινωνικών συμβολαίων» σαν τα κεϋνσιανά.

Άμεσο επακόλουθο των παραπάνω ήταν η συχνότητα των κρισιακών τριγμών τα τελευταία 35 χρόνια, κάτι που πιστοποιεί ότι «οι χρηματοπιστωτικές κρίσεις ήταν ενδημικές όσο και μεταδοτικές» (Harvey, 2006: 132) και ότι οι επαναλαμβανόμενες κρίσεις «συνιστούν ένα είδος μόνιμου φόντου της πορείας προς την παγκοσμιοποίηση» όπως αναφέρει ο γάλλος οικονομολόγος Ζαν Λυκ Γκρεό. Πιο συγκεκριμένα, την περίοδο 1960-2007 εκδηλώθηκαν 28 πιστωτικές κρίσεις, 28 εκρήξεις «φούσκας» στην αγορά ακινήτων (που διήρκεσαν 4,5 χρόνια και μείωσαν τις τιμές κατά 30%), 58 χρηματιστηριακές κρίσεις (που διήρκεσαν 2,5 χρόνια και οδήγησαν σε μείωση της αξίας των μετοχών κατά 50%) και 122 υφέσεις σε 21 αναπτυσσόμενες καπιταλιστικές χώρες. Ενδεικτικά αναφέρουμε: κρίση στο Μεξικό το



1982, το κραχ του χρηματιστηρίου στην Αμερική το 1987, η κρίση των Συνεταιρισμών Αποταμιεύσεων και Δανείων (Στεγαστικών Ταμειυτηρίων), η «κρίση τεκίλα», που έπληξε το Μεξικό το 1995, η χρηματοπιστωτική κρίση στη νοτιοανατολική Ασία, το 1997 όπου μέχρι τότε γνώριζε ραγδαία ανάπτυξη, η κρίση των νέων τεχνολογιών (dot-com-bubble), την περίοδο 2000-2001, κατά τη διάρκεια της οποίας χάθηκαν 8 τρισ. δολάρια, η Αργεντινή το 2001 κ.α.

## 2.2 Η υπερδιόγκωση του χρηματοπιστωτικού τομέα

Εντός των αναδιαρθρώσεων που προαναφέρθηκαν ξεκίνησε και η υπερδιόγκωση του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου, όπου πλέον παίζει κομβικό ρόλο στην αρχιτεκτονική της σύγχρονης οικονομίας, και όπως είδαμε συχνά-πυκνά φροντίζει να του προκαλεί τριγμούς. Χαρακτηριστική είναι άλλωστε η πρόσφατη υπενθύμιση της γιγαντιαίας έκθεσης του γερμανικού κολοσσού της Deutsche Bank σε ποσά πολλαπλάσια του Α.Ε.Π ολόκληρης της Ε.Ε., η επακόλουθη υποβάθμιση της πιστοληπτικής της ικανότητας από την Standard and Poor's, και η κατακόρυφη πτώση των μετοχών της, σε ένα σκηνικό που θύμιζε έντονα την περίπτωση της Lehman Brothers (Γκιόκας, 2017).

Το σύγχρονο τραπεζικό σύστημα έχει απομακρυνθεί σε σημαντικό βαθμό από τον παραδοσιακό του ρόλο (άντληση καταθέσεων – χορήγηση δανείων) και έχει μεταλλαχθεί κατά βάση σε ένα γιγαντιαίο όχημα κερδοσκοπίας (Αντωνοπούλου, 2008). Υπάρχει δηλαδή μεγάλη διόγκωση του τραπεζικού συστήματος σε σχέση με την κεφαλαιακή του βάση, και από εκεί απορρέει η σπουδή των κυβερνήσεων να τροφοδοτήσουν με χρήμα την κεφαλαιακή του βάση (η περίφημη έννοια της ρευστότητας) κάτι που επιβεβαιώνει και η πικρή εμπειρία εκατομμύρια φορολογουμένων που αναγκάστηκαν να καλύψουν τις δυσθεώρητες κρατικές ενισχύσεις στον χρηματοπιστωτικό τομέα (υπολογίζεται από τους αναλυτές ότι οι πτωχεύσεις τραπεζών κόστισαν στα κράτη, δηλαδή στους φορολογούμενους, μόνο για το 2008 το ποσό των 50 τρισεκατομμυρίων δολαρίων –«όσο δηλαδή παράγει ο πλανήτης σε έναν χρόνο»).

Την διογκούμενη σημασία του χρηματοπιστωτικού τομέα, αναδεικνύει η λίστα του Forbes σύμφωνα με την οποία, οι μεγαλύτερες εταιρείες παγκοσμίως για το 2017 είναι τράπεζες, (Forbes,2017) αλλά και η ευρέως διαδεδομένη αντίληψη πως οι δείκτες του χρηματιστηρίου και των συναλλαγών μετατρέπονται στην νέα απόλυτη σταθερά : «αν αυτοί πάνε καλά τότε μπορούμε να κοιμόμαστε ήσυχοι», σε αντίθετη περίπτωση είναι επιβεβλημένο να κάνουμε τα πάντα για την αξιοπιστία του τραπεζικού συστήματος. Η αποκρυπτογράφηση του φαινομένου της υπερδιόγκωσης του χρηματοπιστωτικού τομέα, είναι κομβικής σημασίας για να αντιληφθούμε

καλύτερα τις δυναμικές της πρόσφατης κρίσης, αλλά και την βαθύτερη σύνδεση του πλασματικού κεφαλαίου με τις αγορές γης και στέγασης.

### 2.2.1 Η προέλευση του φαινομένου

Η τροφοδότηση αυτής της διαδικασίας υπερδιόγκωσης του χρηματοπιστωτικού τομέα ξεκίνησε από τις αρχές της δεκαετίας του 1970 με την κατάργηση της μετατρεψιμότητας του δολαρίου σε χρυσό και την αναίρεση των σταθερών ισοτιμιών των νομισμάτων που όριζε μέχρι τότε η συμφωνία Bretton Woods<sup>7</sup>. Σταδιακά, όλες οι περιοριστικές ρυθμίσεις που είχαν επιβληθεί για να θέτουν όρια στην κερδοσκοπία και να αποφευχθούν νέα κραχ σαν του '29, αίρονταν, σαν απολιθώματα της παλιάς εποχής του «συγκεντρωτικού κράτους». Σημείο-τομή στην προώθησή της ήταν το λεγόμενο «σοκ Βόλκερ», τον Οκτώβριο του 1979, επί προεδρίας του δημοκρατικού Τζίμι Κάρτερ. Επρόκειτο για την απόφαση του Πωλ Βόλκερ τότε προέδρου της FED και τέως συμβούλου του Μπαράκ Ομπάμα να εγκαταλειφθεί η δέσμευση του κράτους των ΗΠΑ στις αρχές του New Deal, μέσα από μια δρακόντεια μεταβολή στην αμερικανική νομισματική πολιτική, που ύψωνε τα επιτόκια στο 17%. Αυτή η απότομη αύξηση του κόστους χρήματος, αποτέλεσε βασικό μηχανισμό “εξυγίανσης” με τον εξαναγκασμό σε χρεοκοπία των ασθενέστερων επιχειρήσεων. Ένα δεύτερο βήμα έγινε στις αρχές της δεκαετίας του 1980 από τους Reigan και Thatcher με την απελευθέρωση των χρηματιστηριακών συναλλαγών, το οποίο σηματοδότησε έναν άνευ ορίων κρατικό δανεισμό από τις τράπεζες και ταυτόχρονα την έκδοση κρατικών ομολόγων για την αποπληρωμή τους (Παπακωνσταντίνου, 2008).

Η υπερανάπτυξη και σχετική αυτονόμηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος στηρίχτηκε καταρχήν στην υπεραξία, τα κεφάλαια που είχαν αντληθεί όλη την προηγούμενη περίοδο στην αναπτυσσόμενη καπιταλιστική Δύση. Κεφάλαια που, λόγω της πτώσης του ποσοστού κέρδους στην «πραγματική οικονομία», έβρισκαν πολύ πιο δελεαστική και επικερδή την τοποθέτησή τους στα καινοτόμα –αλλά ριψοκίνδυνα– «προϊόντα» της χρηματοπιστωτικής σφαίρας με τις υψηλές αποδόσεις. Στηρίχτηκε επίσης στην υπεραξία που είχε αντληθεί στις πετρελαιοπαραγωγούς χώρες και κυρίως

---

<sup>7</sup> Ο «κανόνας χρυσού» είχε θεσμοθετηθεί στο Bretton Woods το 1944 και καθόριζε σταθερή σχέση χρυσού-δολλαρίου καθώς επίσης και την σχέση κυκλοφορούντος χαρτονομίσματος και αποθεμάτων χρυσού κάθε κράτους. Η κατάργηση του έγινε μονομερώς στις 15.8.1971 από τις ΗΠΑ με ανακοίνωση του Προέδρου Νίξον, εν όψει της δραματικής εξάντλησης των αποθεμάτων χρυσού των ΗΠΑ, απόφαση που αποδέχτηκε το ΔΝΤ στις 13.6.1974. Η πράξη αυτή, χαρακτηρίστηκε ως «ουσιαστικό βήμα προς την χρηματοοικονομική παγκοσμιοποίηση». Θεωρήθηκε ότι ως «αντίκρουσμα» στο κυκλοφορούν χαρτονόμισμα δεν ήταν μόνο ο αποθηκευμένος χρυσός στο Fort-Nox αλλά και όλη η κρατική περιουσία σε επιχειρήσεις, εγκαταστάσεις, κτήρια, τεχνολογία, κρατικά ομόλογα κ.α. (Morin F, 2011:39)

στις λεγόμενες «αναδυόμενες οικονομίες», δηλαδή, τις οικονομίες με χαμηλή οργανική σύνθεση του κεφαλαίου, με τις πιο άγριες μεθόδους απόσπασης απόλυτης υπεραξίας και ενίσχυσης της μάζας και του ποσοστού υπεραξίας. Η υπεραξία αυτή – που εμφανίζεται και ως εμπορικό πλεόνασμα της Κίνας, άλλων χωρών ή ορισμένων πολυεθνικών– επενδύονταν και εξακολουθεί να επενδύεται σχετικά χαμηλότοκα σε κρατικά ομόλογα χωρών της Δύσης και στις δυτικές τράπεζες (με την Κίνα και την Ιαπωνία να είναι οι μεγαλύτεροι ξένοι κάτοχοι αμερικάνικων ομολόγων). Η διαδικασία αυτή τους εξασφάλιζε ρευστότητα και επομένως και την δυνατότητα να στηρίξουν την επέκταση των στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων ή των πιστωτικών καρτών. Τους εξασφάλιζε, επίσης, τη δυνατότητα να κερδοσκοπούν με τα χρηματιστηριακά παιχνίδια, με τη ροή κεφαλαίων, με τις ισοτιμίες των νομισμάτων, με τη μόχλευση των χρηματοπιστωτικών προϊόντων που εξασφάλιζε υψηλή κερδοφορία κ.α.

Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται η τρομακτική σε έκταση λεηλασία των λαών μέσω του πλέγματος: δημόσιο χρέος-επενδυτικές τράπεζες-«διαρθρωτική προσαρμογή» με συνταγές του ΔΝΤ. Η δραστηριότητα αυτή απαιτούσε τη φιλελευθεροποίηση της διεθνούς πίστωσης και των χρηματοπιστωτικών αγορών, και η κυβέρνηση των ΗΠΑ άρχισε να προωθεί δραστήρια και να υποστηρίζει παγκόσμια αυτή τη στρατηγική στη δεκαετία του 1970, για την απόσπαση «φόρου υποτέλειας» διαμέσου των χρηματοπιστωτικών οργανισμών (Harvey, 2011: 56, 212).

Είναι σημαντικό βέβαια να τονιστεί πως αυτή η υπερτροφία του χρηματοπιστωτικού τομέα απηχούσε –ήδη από τότε– το λαχάνιασμα κι όχι την άνθηση της καπιταλιστικής κερδοφορίας στην «πραγματική» οικονομία. Όπως περιέγραφε άλλωστε ο Braudel, *«κάθε κύκλος καπιταλιστικής ανάπτυξης αυτής της κλίμακας, φαίνεται ότι, καθώς φτάνει στο στάδιο της χρηματιστικής επέκτασης, αναγγέλλει την ωριμότητά του: Είναι η αναγγελία του χρυσού φθινοπώρου»* (Αρίγκι, 2014:10) Είναι σημείο παρακμής της καπιταλιστικής οικονομίας, που όπως και το πληγωμένο λιοντάρι, γίνεται πιο επιθετική και πιο επικίνδυνη.

### **2.2.2 Ο όγκος και ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού τομέα**

Ίσως ο αριθμός των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων που χρεοκόπησαν στην κρίση του 2008 να φαντάζει μηδαμινός σε πρώτη ανάγνωση μπροστά στις 1.860 τράπεζες που κατέρρευσαν στις ΗΠΑ το 1929. Αλλά μόνο και μόνο το γεγονός ότι το παθητικό της Freddie Mac και της Fannie Mae ισοδυναμεί με το 45% του ΑΕΠ των ΗΠΑ (που με τη σειρά του είναι μεγαλύτερο από τον παραγόμενο πλούτο όλης της παγκόσμιας οικονομίας το 1955) αποκαλύπτει το μέγεθος του φαινομένου. Για δεκαετίες η διόγκωση της χρηματοπιστωτικής σφαίρας επιχειρήθηκε να αναβάλλει τη δομική κρίση υπερσυσσώρευσης, μοχλεύοντας εικονικό χρήμα με ιλιγγιώδεις

πολλαπλασιαστές, οδηγώντας τη σχέση “πλασματικού”/ “πραγματικού” κεφαλαίου σε δυσθεώρητα ύψη. Στα τέλη του 2007, λίγο πριν ξεσπάσει η κρίση, η πλασματική αξία των σημαντικών χρηματοοικονομικών συμβολαίων διεθνώς ανήλθε στα 600 τρις δολάρια, ποσό 11 φορές μεγαλύτερο του παγκόσμιου ΑΕΠ, από 2,5 φορές που ήταν την προηγούμενη δεκαετία.

Η μαζική αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών στην παραγωγική διαδικασία (απαραίτητη πλευρά στην προσπάθεια αντιστροφή των πτωτικών τάσεων του μέσου ποσοστού κέρδους) και η συναφής ανανέωση του πάγιου κεφαλαίου απαιτούσε σημαντικά κεφάλαια, και αυτό ήταν ένα βασικό χαρακτηριστικό της περιόδου. Το γεγονός αυτό διαμόρφωσε, από τα μέσα της δεκαετίας του 1980, έναν αναβαθμισμένο και πρωτόγνωρα κομβικό -συνολικά για την κεφαλαιακή συσσώρευση- «τόπο» σύγκλισης του παραγωγικού κεφαλαίου με το χρηματοπιστωτικό σύστημα, σε πρώτη φάση με τη συνδρομή του χρηματιστηρίου, καθώς «ο στενός σύνδεσμος μεταξύ μεγάλων εταιρειών και τραπεζών [...] αντικαταστάθηκε από την αυξανόμενη διασύνδεση μεταξύ μεγάλων εταιρειών και χρηματοπιστωτικών αγορών (χρηματιστήριο)» (Harvey, 2011: 128). Έναν «τόπο» πολύ πιο ισχυρής και οργανικής διαπλοκής, που ξεπερνούσε κατά πολύ -τόσο ποσοτικά όσο και, κυρίως, ποιοτικά- τα φαινόμενα που είχαν αναδείξει ο Μαρξ εμβρυακά στα μέσα του 19ου αιώνα, και διεξοδικότερα στις αρχές του 20ού αιώνα ο Λένιν στο «*Ιμπεριαλισμός, Ανώτατο στάδιο του καπιταλισμού*» και άλλοι μαρξιστές στα κείμενά τους.

Το βασικό πλεονέκτημα αυτής της άμεσης σχέσης επιχειρήσεων-χρηματοπιστωτικού τομέα, και των αστραπιαίων διεθνών ροών κεφαλαίων έγκειται στην επιτάχυνση του χρόνου περιστροφής-ανακύκλωσης του κεφαλαίου<sup>88</sup>. Ενδεικτικά της επιτάχυνσης αυτής στις σημερινές συνθήκες είναι τα εξής: το 40% των κερδοσκοπικών τοποθετήσεων διαρκεί λιγότερο από 2 ημέρες και το 80% λιγότερο από μία εβδομάδα, ενώ παροιμιώδης έγινε ο Σόρος όταν κέρδισε τον Απρίλιο του 1992, μέσα σε μια νύχτα, 1 δις δολάρια «ποντάροντας» στην υποχώρηση της στερλίνας!

Οδηγηθήκαμε επομένως σε μια νέου τύπου σύζευξη παραγωγικού-χρηματοπιστωτικού τομέα, στο πλαίσιο της οποίας το πλασματικό-χρηματικό κεφάλαιο άρχιζε να διαδραματίζει ολοένα και πιο καθοριστικό και σχετικά αυτόνομο ρόλο στη διαδικασία συσσώρευσης του κεφαλαίου συνολικά και στην πρόσκαιρη επιβράδυνση της κρίσης. Το 50 % των κερδών της General Electric το 2007 προήλθε από θυγατρικές της στον χρηματοπιστωτικό κλάδο, ενδεικτικό του πόσο επιδίδονται

<sup>88</sup> Εξίσου βασική πλευρά αντιστροφής της πτωτικής τάσης του μέσου ποσοστού κέρδους, καθώς «όσο πιο σύντομος είναι ο χρόνος περιστροφής, τόσο πιο μικρό θα γίνεται, σε σύγκριση με το συνολικό κεφάλαιο, το αχρησιμοποίητο αυτό μέρος του κεφαλαίου, επομένως τόσο πιο μεγάλη θα γίνεται επίσης η ιδιοποιούμενη υπεραξία, όταν όλοι οι άλλοι όροι μένουν αμετάβλητοι» (Μαρξ, 1894, 2013: 95).

σε αυτού του τύπου την κερδοφορία όλων των ειδών οι επιχειρήσεις (και οι βιομηχανικές). Βιομηχανικοί κολοσσοί κινδύνευσαν με κατάρρευση λόγω της χρηματιστηριακής κρίσης, όπως η general motors η οποία το 1ο εξάμηνο του 2008 έχει απώλειες 18,7 δις δολάρια τη στιγμή που το συνολικό κεφάλαιο της είναι 21 δις δολάρια (Αντωνοπούλου Σ., 2008).

### 2.2.3 Τα νέα ποιοτικά στοιχεία

Η υπερδιόγκωση του χρηματοπιστωτικού έναντι του παραγωγικού τομέα, έχει έναν καταρχήν αντικειμενικό πυρήνα, καθώς πάντα το χρηματικό κεφάλαιο πρέπει να είναι μεγαλύτερο από αυτό που εφαρμόζεται στην παραγωγική σφαίρα με σκοπό τη μεγέθυνση της ικανότητας επέκτασης των παραγωγικών δυνάμεων. Είναι δηλαδή απαραίτητος μοχλός για την αποτελεσματική συσσώρευση και συγκέντρωση του κεφαλαίου, και δεν μπορεί να αναχθεί σε μια εξ ορισμού φούσκα, αποκόνημα της φαντασίας και της ασυδοσίας των χρηματιστών (Harvey, 2012) Όμως, η συμμετοχή στην παραγωγή δεν είναι αυτοσκοπός για τον καπιταλιστή. *“Σαν το ελάφι που λαχταράει φρέσκο νερό, έτσι και η ψυχή του αστού λαχταράει χρήμα, τον μοναδικό πλούτο. Τον καιρό της κρίσης, η αντίθεση ανάμεσα στο εμπόρευμα και τη μορφή της αξίας του, το χρήμα, ανυψώνεται ως την απόλυτη αντίφαση”* (Μαρξ Κ. 2008 (1867): 151). Έτσι, ο αυτοσκοπός της αναζήτησης του κέρδους οδηγεί στην υπέρογκη χρηματοπιστωτική δραστηριότητα, με σημαντικό της τμήμα να είναι πράγματι καθαρά κερδοσκοπικού χαρακτήρα, αφού οι τιμές στο χρηματιστήριο βασίζονται στις προσδοκίες και έχουν ένα κατεξοχήν εικονικό στοιχείο.

Όλο το προηγούμενο διάστημα, δεν είχαμε μόνο τη διόγκωση του χρηματοπιστωτικού τομέα (ποσοτικά), αλλά και τη χρηματιστικοποίησή των πάντων (ποιοτική αλλαγή), την μετατροπή δηλαδή κάθε στοιχείου ιδιωτικής ή δημόσιας παρουσίας σε χρηματιστηριακό είδος προς άμεση ή έμμεση διαπραγμάτευση. Χαρακτηριστική πλευρά αποτελεί η ένταξη των αποθεματικών των ασφαλιστικών ταμείων<sup>9</sup> στο χρηματοπιστωτικό σύστημα (εξού και τα «δομημένα ομόλογα» ή οι οδηγίες της Ε.Ε. που αύξαναν το ποσοστό των αποθεματικών που τοποθετούνταν στο χρηματιστήριο) Η χρηματιστικοποίηση των πάντων όμως δεν σταματάει εκεί, καθώς πλέον ακόμα και ο ίδιος ο πιστωτικός κίνδυνος μετατρέπεται σε αντικείμενο κερδοσκοπίας!

<sup>9</sup> Ενδεικτική είναι η περίπτωση του ΤΣΜΕΔΕ που επένδυσε 440 εκατ. στην Attica bank (μαζί με τα 270 εκατομμύρια της νέας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου φτάνει τα 710 εκατ.) και η αξία αυτής της επένδυσης σήμερα βρίσκεται στα 22 εκατ. ευρώ!

Στηριζόμενη πάνω στην έννοια των παράγωγων προϊόντων<sup>10</sup> δημιουργήθηκε ένα πλήθος χρηματοπιστωτικών προϊόντων (π.χ. CDS, παράγωγα), που δημιούργησαν πλασματικές αξίες και κεφάλαια πολλαπλάσια της αξίας των προϊόντων που βρίσκονταν στη βάση αυτής της πυραμίδας. Ακραία παραδείγματα αυτής της τάσης είναι τα «παράγωγα καιρού» (που εμφανίστηκαν για πρώτη φορά το 1997 στις ΗΠΑ και το 1998 στην Ευρώπη, με πρωτεργάτη την Enron) και η «αγορά τρόμου». Στην πρώτη περίπτωση, μια αγροτική επιχείρηση μπορεί να χρησιμοποιήσει ένα παράγωγο καιρού ως αντιστάθμιση έναντι του κινδύνου ζημιάς που μπορεί να υποστεί η σοδειά της εξαιτίας κακών καιρικών συνθηκών. Παράγωγα καιρού, ωστόσο, χρησιμοποιούν και οι σιντοϊστικοί ναοί στην Ιαπωνία, για να καλύψουν την απώλεια εσόδων που μπορεί να έχουν από τη μειωμένη προσέλευση προσκυνητών εξαιτίας κακών καιρικών συνθηκών. Ακόμη πιο ακραία είναι η περίπτωση της «αγοράς τρόμου», που δίνει οικονομικά κίνητρα σε κάθε ενδιαφερόμενο να στοιχηματίσει για την πιθανότητα να συμβούν τρομοκρατικά χτυπήματα, πολιτικές δολοφονίες, ανατροπές καθεστώτων κ.λπ. (Αντωνοπούλου, 2008: 170-3).

### 2.3 Η διαμόρφωση ενός ιδιότυπου “τραπεζικού κεϋνσιανισμού”

Ήδη από την δεκαετία του '70 ξεκίνησε μια προσπάθεια να δημιουργηθεί μια διεύρυνση της καταναλωτικής πίστης, δηλαδή η ανταλλαγή των καταναλωτικών αγαθών να γίνεται όλο και πιο πολύ όχι έναντι πραγματικών εισοδημάτων, δημιουργημένων πάνω στην παραγωγική διαδικασία, αλλά έναντι πιστωτικού χρήματος (Μαντέλ, 2004: 483). Στη θέση της παραδοσιακής πολιτικής «ενεργού ζήτησης» και του «έμμεσου μισθού, με μια βεντάλια πολιτικών στήριξης της ζήτησης, διαμορφώθηκε ένας ιδιόμορφος «τραπεζικός κεϋνσιανισμός» (ή ιδιωτικοποιημένος κεϋνσιανισμός κατά τον *Riccardo Beliefiore*) που προωθούσε την απλόχερη χορήγηση δανείων (για αγορά κατοικίας, καταναλωτικών αγαθών κ.λπ.) – συχνά, μάλιστα, με υψηλό ρίσκο. Σύμφωνα με τον Ρικ Γουλφ, «[...] Αφού οι εργοδότες κατάφερναν να κρατούν τους μισθούς χαμηλούς, ο μόνος τρόπος για να πουλούν τους καρπούς της

<sup>10</sup> Παράγωγο προϊόν στα χρηματοοικονομικά ονομάζεται ένα συμβόλαιο, η αξία του οποίου εξαρτάται από την αξία κάποιου άλλου βασικότερου προϊόντος (υποκείμενο προϊόν, αγγλ. underlying asset). Σε κάθε τέτοιο συμβόλαιο υπάρχουν δύο αντισυμβαλλόμενοι, ο αγοραστής και ο πωλητής. Τα υποκείμενα προϊόντα από τα οποία προέρχεται ένα παράγωγο μπορεί να είναι σχεδόν οτιδήποτε από εμπορεύσιμες μετοχές και ομόλογα μέχρι αγροτικά προϊόντα είτε προϊόντα που τίθενται υπό διαπραγμάτευση σε μία οργανωμένη δευτερογενή αγορά, όπως ένα χρηματιστήριο. Τα Προθεσμιακά Συμβόλαια (forward contracts) αποτελούν την απλούστερη μορφή παραγώγου. Σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου ο ένας αντισυμβαλλόμενος συμφωνεί να αγοράσει μια ποσότητα ενός συγκεκριμένου αγαθού σε μια προκαθορισμένη τιμή σε ένα προκαθορισμένο χρονικό σημείο στο μέλλον. Αν τότε η τιμή του προϊόντος ανέβει, κερδίζει ο «αγοραστής», αν πέσει, κερδίζει ο «πωλητής». Πρόκειται δηλαδή για καθαρά πλασματική τιμή, χρηματιστηριακού παιχνιδιού που βασίζεται πάνω σε προβλέψεις. Τα «συμβόλαια» αυτά εισάγονται στο Χρηματιστήριο, πωλούνται, αγοράζονται, επενδύονται, από Τράπεζες, ιδιώτες κερδοσκόπους, ακόμη και κράτη.

---

ολοένα κι αυξανόμενης παραγωγής ήταν με το να δανείζουν στους εργάτες χρήματα για να αγοράζουν αυτοί ό, τι ήθελαν». Μακροχρόνια αυτού του τύπου ο δανεισμός δεν μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω αύξηση της ζήτησης, αλλά μπορεί να την μεταθέτει χρονικά και όταν αυτό συμβαίνει σε μεγάλο βαθμό, οδηγεί σε έντονη κυκλικότητα.

Η πολιτική αυτή αποτελούσε σημείο μιας ορισμένης σύγκλισης συμφερόντων των δύο αντίπαλων κοινωνικών πόλων: οι εργαζόμενοι, από τη μια, απέφευγαν πρόσκαιρα την απόλυτη εξαθλίωση και εξασφάλιζαν μέσω του εύκολου δανεισμού «χρήμα» σε περιόδους σκληρής λιτότητας (είτε άμεσα είτε μέσω πιστωτικών καρτών). Ιδιαίτερη βαρύτητα στο πλαίσιο αυτό απέκτησε η αγορά κατοικίας και ακινήτων, η οποία εκτοξεύτηκε στα ύψη, όπως θα δούμε και στα επόμενα κεφάλαια. Από την άλλη, το κεφάλαιο επιτύγχανε την πρόσκαιρη –όπως αποδείχτηκε– εξασφάλιση της πώλησης των προϊόντων, άρα την πραγμάτωση της υπεραξίας, τον ετεροχρονισμό της κρίσης, τη διατήρηση μιας ορισμένης κερδοφορίας. Διά του τρόπου αυτού το κεφάλαιο συνολικά συνέχιζε για μια περίοδο να έχει κέρδη, παρότι δυσκολευόταν να πραγματοποιηθεί ως τέτοιο στην παραγωγή, που «μπούκωνε» εξαιτίας του φθίνοντος μέσου ποσοστού κέρδους. Παράλληλα μετέτρεπε τους μισθωτούς σε απευθείας μόνιμους δανειολήπτες, μόνιμους ομήρους του συστήματος (ένας δανεισμένος ως τον λαιμό πολύ πιο δύσκολα π.χ. θα σκεφτεί να απεργήσει).

Έχετε πει ποτέ καφέ  
στο Empire State  
Building;

ΔΙΑΚΟΠΟΔΑΝΕΙΟ  
αποκτήστε €3.000

- Με ανταγωνιστικό επιτόκιο
- Ευνοϊκή περίοδο χάριτος
- Αποπληρωμή σε πολλές μηνιαίες δόσεις

Στηρίζει τις επιλογές σας!

**ΑΓΡΟΤΙΚΗ**  
ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

800 11 54000

www.atb.gr

Εικόνα 6: Χαρακτηριστική περίπτωση της καταναλωτικής φρενίτιδας που επικρατούσε με την αθρόα χορήγηση δανείων (διαφήμιση από το 2003)

Αν η ζήτηση ήταν ο ένας παράγοντας για να στηθεί η «αγορά χρέους», η προσφορά υπερυσσωρευμένων κεφαλαίων που αναζητούσαν αποδοτική αξιοποίηση ήταν ο άλλος. Τέτοια κεφάλαια υπήρχαν, και μάλιστα σε αφθονία όπως είδαμε και στην προηγούμενη υποενότητα. Το μοντέλο αυτό άρχισε να καταρρέει όταν άρχισε να συρρικνώνεται η καταναλωτική δυνατότητα των εργαζομένων της Δύσης, και ειδικότερα των φτωχότερων λαϊκών στρωμάτων, που ήταν οι βασικοί δανειολήπτες των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων αλλά είχαν πλέον πληγεί από την εφαρμοζόμενη πολιτική. Το χρέος των νοικοκυριών άρχισε να αυξάνει δραματικά από τη δεκαετία του 1970 και μετά, κατά την ίδια δηλαδή περίοδο που άρχισε και η αύξηση του δημοσίου χρέους. Αναλυτικά παρουσιάζονται αυτές οι εξελίξεις στο Κεφάλαιο 3 για την Αμερική και στο Κεφάλαιο 4 για την περίπτωση της Ελλάδας. Η καταναλωτική δυνατότητα των εργαζομένων μειώθηκε την περίοδο αυτή λόγω της αύξησης των επιτοκίων (που ωφελούσαν τον χρηματοπιστωτικό τομέα, αλλά δυσκόλευαν τους ιδιώτες-δανειολήπτες και τις επιχειρήσεις-δανειολήπτες) και κυρίως λόγω των δυσκολιών που παρουσίαζε η κερδοφορία της «πραγματικής οικονομίας» (του παραγωγικού κεφαλαίου, της πραγματικής συσσώρευσης). Η κατάσταση οδηγήθηκε αναπόφευκτα σε αδυναμία αποπληρωμής των δανείων και σε



καταβαράθρωση των πλασματικών αξιών που αντιπροσώπευαν τα κάθε λογής «τοξικά ομόλογα». Παράλληλα είχαν γιγαντωθεί οι κίνδυνοι μιας ανεξέλεγκτης κατάστασης. Όπως από την μια όσο πολύπλοκες και εκτεταμένες είναι οι πιστωτικές αγορές, τόσο πιθανότερο είναι να προκύψει μια “αφύσικη διαστολή”, τόσο μεγαλύτερος θα είναι από την άλλη ο βαθμός της τελικής συστολής, όταν ο νόμος της αξίας κάνει τελικά αισθητή την παρουσία του. Είναι σαν την επαναφορά ενός τετνωμένου λάστιχου (Κλίμαν, 2011).

## **2.4 Αστικοποίηση και συσσώρευση κεφαλαίου**

### **2.4.1 Η εμπορευματοποίηση του χώρου και της κατοικίας, αλλά και ο νέος ρόλος της πόλης**

Ιδιαίτερη σημασία έχει το ζήτημα του χώρου, από τη σκοπιά της προσπάθειας του καπιταλισμού να ξεπερνά τις κρίσεις του και να βρίσκει νέους δρόμους κερδοφορίας. Εν γένει δηλαδή, ως πλευρά των τάσεων αντιρρόπησης της πτωτικής τάσης του μέσου ποσοστού κέρδους. Ειδικά η γη και τα ακίνητα αποκτούν ξανά δεσπόζουσα θέση στις διαδικασίες συσσώρευσης του κεφαλαίου, με επενδυτές κάθε είδους να σπεύδουν σε όλο τον κόσμο να υφαρπάξουν τεράστιες εκτάσεις και με την ανάδυση μιας νέας παγκόσμιας τάσης επενδύσεων κερδοσκοπικών κεφαλαίων στη γη και στα ακίνητα. Από στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας αλλά και άλλων οργανισμών όπως το Land Deal Politics Initiative ([www.iss.nl/Ldpi](http://www.iss.nl/Ldpi)), προκύπτει ότι μετά το 2007 κεφάλαια κάθε είδους (ιδιωτικά, κρατικά, hedge funds, venture capital) εισέρχονται μαζικά στην αγορά γης και στο real estate, αναζητώντας εκτάσεις, εμπορικά ακίνητα και προνομιακές θέσεις για υψηλών προδιαγραφών κατοικίες που μελλοντικά θα είναι σπάνιες, δηλαδή αναζητώντας μονοπωλιακή γαιοπρόσοδο. Ενώ παλαιότερα οι σίγουρες επενδύσεις ήταν σε μετοχές κερδοφόρων μεγάλων βιομηχανιών, σήμερα αναζητούν καταφύγιο στη γη και στα ακίνητα. Σύμφωνα με την Παγκόσμια Τράπεζα, στο διάστημα 2007-2012 (δεν υπάρχουν πιο πρόσφατα στοιχεία) από το σύνολο των παγκόσμιων επενδύσεων κεφαλαίων λίγο πάνω από τις μισές κατευθύνονται στη γη και σε ακίνητα (Χατζημιχάλης, 2014).

#### **2.4.1.1 Ο αστικός χώρος ως ενεργός οικονομικός συντελεστής**

Στον σύγχρονο καπιταλισμό της καθολικής εμπορευματοποίησης, της εξάπλωσης των νομισματικών σχέσεων και της μεγέθυνσης του πιστωτικού συστήματος ο αστικός χώρος δεν είναι μόνο η έκφραση του κοινωνικοπολιτικού συστήματος στον χώρο, ή το πεδίο όπου εκτυλίσσονται κοινωνικές ή οικονομικές διεργασίες, (ο “χώρος του κοινωνικού εγκλήματος” για τον Ένγκελς, ή το “ δραματικό θέατρο της μετάβασης από την φεουδαρχία στον καπιταλισμό” κατά τον Λεφέβρ) αλλά μετέχει ο ίδιος στα

δρώμενα, ως ενεργός οικονομικός συντελεστής και ως παραγωγός οικονομικών μεγεθών.

Πάντα, και από την αρχαιότητα ο αστικός χώρος αποτελούσε αντικείμενο συναλλαγής και δεν ήταν εκτός εμπορίου, απλά δεν ήταν εμπορεύσιμο αγαθό. Αγοραζόταν και πουλιόταν προς χρήση, ήταν κληρονομούμενο ή μεταβιβαζόμενο είδος, αλλά χωρίς να είναι σκοπός του το εμπορικό κέρδος. Αυτό συνέβαινε βέβαια σε οικοδομικές επιχειρήσεις της κάθε εποχής, αλλά πουλιόταν μια φορά στον χρήστη για χρήση και αποτελούσε πλέον αντικείμενο χρήσης και όχι αντικείμενο διαρκούς αγοραπωλησίας (Σαρηγιάννης, 1978).

Η ποιοτική διαφορά έγκειται στο ότι σήμερα ο αστικός χώρος γίνεται αντικείμενο επενδύσεων κατά βάση για την μακροπρόθεσμη αξιοποίηση του και δευτερευόντως για ίδια χρήση. Σε εκθέσεις του ΟΟΣΑ, αμέσως μετά το ξέσπασμα της κρίσης του 2008 προτείνει να ενισχυθεί «η ευελιξία της προσφοράς» αντί της ζήτησης ή ακόμα πιο καθαρά η «ενθάρρυνση» της εκμετάλλευσης των ακινήτων έναντι της χρήσης. Είναι χαρακτηριστικές οι διαδοχικές του πωλήσεις, η διαμόρφωση της τιμής του μέσα από την αγορά, ενώ πλέον αποτελεί ακόμα και χρηματιστηριακό είδος, όπως υπογραμμίζει και η υπόθεση με τα τοξικά ομόλογα που προήλθαν από τα επισφαλή δάνεια κατοικίας. Παράλληλα, δημιουργούνται ομάδες επενδυτών, εταιρείες – συνήθως θυγατρικές τραπεζών- οι οποίες οργανώνουν «χαρτοφυλάκια» με επενδύσεις σε κτήρια, μετοχές εταιρειών διαχείρισης και αγοραπωλησιών αστικού χώρου, κ.α., τα γνωστά μας real estates. Το real estate είναι πλέον μια ακόμα χρηματοπιστωτική συναλλαγή, εντάσσεται κανονικά στη διαδικασία συσσώρευσης του κεφαλαίου.

Η διαδικασία αντιμετώπισης της γης σαν χρηματοπιστωτικό προϊόν είναι ένα καθαριστικό στοιχείο για την κατανόηση του ρόλου της αγοράς κατοικίας στη σημερινή εποχή. Οι μηχανισμοί πρόσβασης στην κατοικία έχουν πλέον στον πυρήνα της λειτουργίας τους το χρηματοπιστωτικό σύστημα, και επομένως όλες οι πολιτικές για τη στέγαση υπάγονται στις επιδιώξεις και τις στρατηγικές του. Πλέον οι ροές του πλασματικού κεφαλαίου πολλές φορές ρυθμίζουν τόσο την προσφορά όσο και την ζήτηση των κατοικιών. Επιτρέπουν δηλαδή τόσο την διαδικασία του κτισίματος όσο και του καθοριστικού κρίκου για την βιωσιμότητα του κλάδου, την είσπραξη της παραγόμενης αξίας μέσω του δανεισμού σε υποψήφιους αγοραστές. Πολλές φορές μάλιστα στην Αμερική είναι η ίδια χρηματοπιστωτική εταιρεία που προμήθευε το χρήμα και για τις δύο διαδικασίες. Ήδη από τα μέσα του 1990 η μεγέθυνση του FIRE (finance, insurance, real estate), δηλαδή του χρηματοπιστωτικού και ασφαλιστικού τομέα και της αγοράς ακινήτων της Αμερικής, ξεπέρασε το ποσό των κερδών που προέρχονταν από την βιομηχανία (Ανδρίτσος, 2011).

#### 2.4.1.2 Η ιδιαιτερότητα του εμπορεύματος της κατοικίας.

Η κατοικία, και εν γένει οι κατασκευές, έχει αρκετές ιδιαιτερότητες ως εμπόρευμα, καθώς όπως αναφέρει ο Harvey, «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, 1972:16). Παράλληλα έχει περισσότερο μακροχρόνια ζωή από ότι ο χρήστης, ενώ χρειάζεται επιπλέον συνεχή επίβλεψη για την επαρκή συντήρηση του, να αλλάζει μορφή και να ανανεώνεται/ανακατασκευάζεται (είναι χαρακτηριστική η προσπάθεια συντήρησης της αγοράς των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα μέσω των διαρκών ανακαινίσεων για αλλαγή χρήσης). Έχει απρόβλεπτες συνθήκες απόσβεση, καθώς πρέπει να καταναλώνεται στον ελάχιστο δυνατό χρόνο, αφού ένα ακίνητο όπου δεν πουλιέται απαξιώνεται όσο δεν χρησιμοποιείται. *“Οι αξίες χρήσης των εμπορευμάτων διαφέρουν ανάμεσα στα άλλα και κατά το ότι η κατανάλωσή τους απαιτεί διαφορετικά χρονικά διαστήματα. Ένα καρβέλι ψωμί τρώγεται μέσα σε μια μέρα, ένα παντελόνι λιώνει μέσα σε ένα χρόνο, ένα σπίτι αχρηστεύεται, ας πούμε, μέσα σε εκατό χρόνια. Έτσι για τα εμπορεύματα που ώσπου να φθαρούν χρειάζεται μεγάλο χρονικό διάστημα, υπάρχει η δυνατότητα να πουλιέται τμηματικά η αξία χρήσης τους, κάθε φορά για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, δηλαδή να ενοικιάζονται. Η τμηματική λοιπόν πώληση πραγματοποιεί μόνο σιγά-σιγά την ανταλλακτική αξία.”* (Ένγκελς, 2012 (1872):123)

Ιδιαίτερη επίσης είναι η βάση για την χρηματιστική χρήση του εμπορεύματος κατοικία. Το εμπόρευμα κατοικία (τα ακίνητα/real estate) έχουν/είχαν τη φήμη της ασφαλέστερης επένδυσης, με την έννοια της πολύ μικρής πιθανότητας εκδήλωσης απαξιωτικών τάσεων και της σχεδόν βέβαιης προοπτικής αύξησης της τιμής και της αξίας τους. Οι προσδοκίες αυτές (σταθερή αισιοδοξία) αποτελούν καθοριστικό προσδιοριστικό παράγοντα της οικονομικής τους συμπεριφοράς, ειδικά με τα παράγωγα προϊόντα τα οποία στηρίζονται στην προσδοκία. Η κατοικία απέκτησε επομένως στην χρηματοπιστωτική γλώσσα τον τίτλο του «ισχυρού χαρτιού», με σταθερές και ασφαλείς αποδόσεις. Χαρακτηριστική από αυτή την άποψη είναι η σκηνή στην ταινία “The big short”, όπου όταν ένας χρηματιστής δέχεται την ερώτηση για το κατά πόσο είναι επικίνδυνα τα ομόλογα που βασίζονται στην αποπληρωμή των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων, απαντάει με το αφοπλιστικό: *«Μα καλά, ποιος δεν πληρώνει την δόση του σπιτιού του;»* .

#### 2.4.1.3 Το ειδικό βάρος και ο νέος ρόλος της πόλης στη σύγχρονη εποχή.

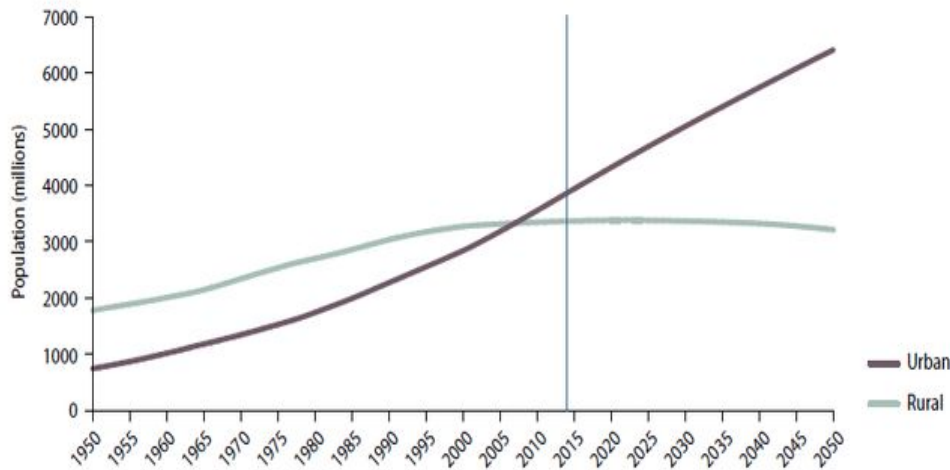
Η περίοδος που προηγήθηκε της κρίσης συνοδεύτηκε από μια άνευ προηγουμένου μετακίνηση πληθυσμών, και από την αναδιάταξη του συσχετισμού μεταξύ αγροτικού και αστικού πληθυσμού και με ταυτόχρονη γιγάντωση των πόλεων. Κάθε αστική

περιοχή στον κόσμο έχει σε πλήρη ανοδική πορεία την αύξηση της ανοικοδόμησής της, εν μέσω μιας πλημμύρας φτωχών μεταναστών που δημιουργούν την ίδια στιγμή ένα πλανήτη παραγκουπόλεων (Davis, 2004). Η ραγδαία αστικοποίηση (πλέον ο αστικός πληθυσμός ξεπερνά τον αγροτικό για πρώτη φορά στην ιστορία του ανθρώπινου πολιτισμού, όπως φαίνεται και στο ακόλουθο διάγραμμα) καθιστά το ζήτημα της αγοράς κατοικίας και του real estate ακόμα σημαντικότερο. Ειδικά στις Η.Π.Α. το 67% των κατοίκων κατοικεί σε 10 μητροπολιτικές περιοχές.

Η αστική διαδικασία, όμως, υπέστη άλλον ένα μετασχηματισμό, στην κλίμακα. Έγινε, με λίγα λόγια, παγκόσμια. Άρα, δεν μπορούμε να εστιάσουμε μόνο στις Ηνωμένες Πολιτείες, αφήνοντας εκτός εστίασης τις αναδυόμενες οικονομίες της Ν.Α. Ασίας. Ο ρυθμός αστικοποίησης της Κίνας αυξήθηκε τερατωδώς ύστερα από μια σύντομη ύφεση γύρω στο 1997, τόσο που η Κίνα έχει απορροφήσει σχεδόν τις μισές παγκόσμιες προμήθειες τσιμέντου από το 2000. Πάνω από εκατό πόλεις πέρασαν το όριο του ενός εκατομμυρίου κατοίκων τα τελευταία είκοσι χρόνια και μικρά χωριά, όπως το Shenzhen, έχουν γίνει τεράστιες μητροπόλεις με 6 ως 10 εκατομμύρια κατοίκους. Τεράστια έργα υποδομών, όπως φράγματα και αυτοκινητόδρομοι –για άλλη μια φορά όλα χρηματοδοτούμενα με δάνεια– μετασχηματίζουν το τοπίο. Αλλά η Κίνα είναι μόνο το επίκεντρο μιας διαδικασίας αστικοποίησης που τώρα έχει γίνει αληθινά παγκόσμια, εν μέρει μέσω της εντυπωσιακής παγκόσμιας ενοποίησης των χρηματοοικονομικών αγορών που χρησιμοποιούν την ευελιξία τους για να χρηματοδοτήσουν με δάνεια αστικά mega-projects από το Ντουμπάι ως το Σάο Πάολο και από την Βομβάη, στο Χονγκ Κονγκ και το Λονδίνο (Harvey, 2008). Υπό αυτή την έννοια αν και πάντα οι πόλεις έπαιζαν κεντρικό ρόλο στην καπιταλιστική συσσώρευση, σήμερα μπορούμε να πούμε ότι πλέον είναι ο απόλυτος πρωταγωνιστής των εξελίξεων.

Figure 2.  
Urban and rural population of the world, 1950–2050

A majority of the  
world's population  
lives in urban areas

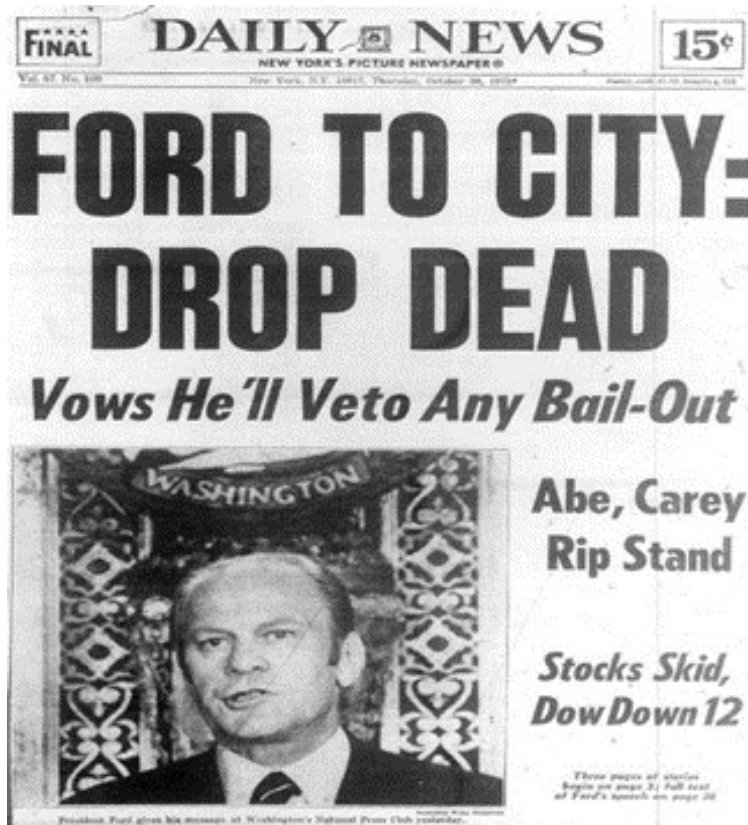


### Εικόνα 7: Η εξέλιξη αγροτικού (rural) και αστικού (urban) πληθυσμού

(Πηγή: UNWUP, 2014)

Εκτός βέβαια από τον όγκο και την γεωπολιτική σημασία αλλάζει και ο ίδιος ο ρόλος της πόλης. Η πόλη εξωθείται να ανακαλύψει από μόνη της την τέχνη του επιχειρείν μέσα σε μια εθνική οικονομία ολοένα και πιο αποσυνδεδεμένη και ανεξάρτητη από τις πόλεις της. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η άρνηση του Προέδρου Ford να διασώσει την Πόλη της Νέας Υόρκης στο μέσο μιας βαθιάς δημοσιονομικής κρίσης που αποθανατίστηκε από την περίφημη επικεφαλίδα των Daily News: “Ford to City: Drop Dead”. Ενδεικτικός προς αυτή την κατεύθυνση είναι ο νέος διαχειριστικός και οικονομικός ρόλος των πόλεων στην Ε.Ε. μετά τη Συνθήκη του Μάαστριχτ. Στο Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό περιβάλλον υπογραμμίζεται η ανάγκη συγκρότησης μιας Ευρωπαϊκής πολιτικής για τις πόλεις, και τονίζεται ο ρόλος των ευρωπαϊκών πόλεων ως «κέντρων οικονομικής δραστηριότητας, καινοτομίας και πολιτισμού», ιδιαίτερα στο κατώφλι του 21ου αιώνα. Σε αυτό το τοπίο η πόλη καλείται να επαναανακαλύψει την “εικόνα της”, το πώς θα «πλασάρει» δηλαδή τον εαυτό της, ώστε αυτός να είναι ελκυστικός για τα επενδυτικά κεφάλαια. Η νεοφιλελεύθερη πολεοδομία είναι συστατικό κομμάτι αυτού του ευρύτερου επαναπροσδιορισμού της κλίμακας των λειτουργιών, των δραστηριοτήτων και των σχέσεων, καθώς μία πολεοδομία “λάθος κλίμακας” μπορεί να παρεμποδίσει σοβαρά τη συσσώρευση του κεφαλαίου και αντίστροφα. Η λειτουργία πλέον ακολουθεί την μορφή (σε αντίθεση με τον μοντερνισμό όπου η μορφή ακολουθεί την λειτουργία (Louis Sullivan)). Ταυτόχρονα η μορφή θέλει να φιλοξενήσει την παράδοση, να είναι ανοιχτή στα νέα δεδομένα και να απαλλαγεί από τα “βαρίδια” που εμποδίζουν την εμπορευματική της

λειτουργία. Έτσι σήμερα η πόλη δεν προσεγγίζεται με βάση την λογική του πολεοδομικού σχεδιασμού (urban planning) αλλά της αρχιτεκτονικής πολεοδομικής σύνθεσης (urban design), δηλαδή με τα στοιχεία της μορφολογικής επεξεργασίας και του καλλωπισμού (Λεοντίδου Λ, 1996:54).



Εικόνα 8: Το διάσημο πρωτοσέλιδο της daily news

(Πηγή: <http://www.nydailynews.com> )

#### 2.4.2 Η σχέση αστικοποίησης και κρίσης.

Οι μεγάλες επενδύσεις στο κτισμένο περιβάλλον παίζουν έναν ιδιαίτερα ενεργό ρόλο (μαζί με άλλους τομείς όπως π.χ. οι στρατιωτικές δαπάνες) στην απορρόφηση του υπερπροϊόντος που διαρκώς παράγεται στα πλαίσια του κυνηγιού της υπεραξίας. Χαρακτηριστικές υπό αυτή την έννοια είναι οι επεμβάσεις του Βαρώνου Hausmann στο Παρίσι το 1853, η κατεδάφιση των τειχών στην Βιέννη το 1857 η παρέμβαση του Robert Moses στη Νέα Υόρκη μετά τον Β΄ παγκόσμιο πόλεμο, με ένα γιγάντιο πρόγραμμα αυτοκινητοδρόμων και υποδομών, και μια σειρά άλλων παραδειγμάτων στην πρόσφατη σύγχρονη ιστορία. Οι καπιταλιστές αντιμετωπίζουν ένα “υπαρξιακό” δίλημμα: να επανεπενδύσουν για να πάρουν ακόμη περισσότερα χρήματα ή να καταναλώσουν το πλεόνασμά τους σε απολαύσεις; Οι εξαναγκαστικοί νόμοι του ανταγωνισμού τους υποχρεώνουν να επανεπενδύσουν επειδή αν κάποιος δεν

επανεπενδύσει, σίγουρα το κενό θα καλυφθεί από κάποιον άλλον. Για να παραμείνει καπιταλιστής, κάποιο από το πλεόνασμα πρέπει να επανεπενδυθεί για να παραχθεί ακόμα μεγαλύτερο πλεόνασμα (πέραςμα από την απλή στην διευρυμένη αναπαραγωγή). Αποτέλεσμα αυτής της ανάγκης είναι η επένδυση αυτών των πλεονασμάτων σε μια σειρά από έργα μεγάλης κλίμακας. Εντυπωσιακά -και από μια άποψη εγκληματικά παράλογα- megarprojects αστικοποίησης αναδύθηκαν στη Μέση Ανατολή σε μέρη όπως το Ντουμπάι και το Άμπου Ντάμπι σαν ένας τρόπος να απορροφηθούν τα πλεονάσματα που προκύπτουν από τον πλούτο του πετρελαίου με τους πιο καταφανώς, κοινωνικά άδικους και περιβαλλοντικά σπάταλους τρόπους που είναι πιθανοί (όπως π.χ. μια πίστα για σκι σε εσωτερικό χώρο) (Harvey, 2012).

Κομβική είναι η συνεισφορά του D. Harvey στο έργο του *The Urbanization of Capital* (1985), όπου κάνει λόγο για 3 κύκλους συσσώρευσης του κεφαλαίου. Ο πρωτογενής (primary circuit of capital) αφορά την επένδυση στην βασική εμπορευματική παραγωγή. Ωστόσο, η συσσώρευση μέσω του πρωτογενή κύκλου του κεφαλαίου έχει εγγενή αδιέξοδα και οδηγείται σε υπερσυσσώρευση που μπορεί να έχει πολλές μορφές. Υπερπαραγωγή αγαθών, μειωμένα ποσοστά κέρδους, πλεόνασμα κεφαλαίου, πλεόνασμα εργασίας και αυξανόμενο ποσοστό εκμετάλλευσης της εργατικής δύναμης με οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα να δημιουργούνται. Σαν προσωρινή λύση σε αυτό το πρόβλημα το κεφάλαιο κατευθύνεται στον δευτερογενή κύκλο συσσώρευσης (secondary circuit of capital). Ως δευτερογενής κύκλος εννοείται η επένδυση στο σταθερό κεφάλαιο και στην τόνωση της κατανάλωσης (consumption fund). Το σταθερό κεφάλαιο περιλαμβάνει εργοστάσια, βαρύ εξοπλισμό αλλά και το κτισμένο περιβάλλον (δρόμοι, υποδομές κτλ). Μια βασική αντίφαση αυτής της πλευράς είναι ότι το σταθερό κεφάλαιο και οι επενδύσεις στο κτισμένο περιβάλλον είναι αρκετά “αμετακίνητες” (immobile). Δεν μπορούν να μετακινηθούν χωρίς να καταστρέψουν την αξία τους. Από την άλλη η προσπάθεια για τόνωση της κατανάλωσης περιλαμβάνει το χτίσιμο περισσότερων σπιτιών και το γέμισμα τους με αγαθά. Αυτό απαιτεί χρήματα, τόσο για την επένδυση του κεφαλαίου όσο και για την κατανάλωση. Όπως χαρακτηριστικά σημειώνει ο Harvey (1985), «η στροφή στους πόρους δεν μπορεί να επιτευχθεί χωρίς παροχή χρήματος και ενός πιστωτικού συστήματος που δημιουργεί “φανταστικό κεφάλαιο” πριν από την πραγματική παραγωγή και κατανάλωση».

Η αστικοποίηση έχει μια ιδιαιτερότητα εξαιτίας της γεωγραφικής διάστασης της, τους μεγάλους χρόνους των κύκλων εργασιών και την μακροχρόνια διάρκεια ζωής της επένδυσης. Όλοι αυτοί οι παράγοντες προϋποθέτουν ως θεμελιώδεις παραμέτρους για την βιωσιμότητα της επένδυσης έναν εκτεταμένο συνδυασμό χρηματιστηριακής και κρατικής εμπλοκής. Είναι χαρακτηριστικό π.χ. ότι ενώ το συμβόλαιο χρηματοδότησης της κατασκευής των Δίδυμων Πύργων είχε συνταχθεί αρκετά

νωρίτερα άνοιξαν λίγο μετά το κραχ του 1973 και για χρόνια δεν μπορούσαν να βρουν ιδιώτες ενοίκους. Σε αυτή την ιδιαιτερότητα οφείλεται ο επιρρεπής χαρακτήρας των αστικών και άλλων επενδύσεων στο φυσικό περιβάλλον (σιδηρόδρομοι, αυτοκινητόδρομοι, φράγματα κ.α.) στις χρηματιστηριακές κρίσεις (Harvey, 2012).

#### – Σχέση κατασκευαστικής φούσκας με τρέχουσα κρίση

Η σε βάθος διερεύνηση της εν εξελίξει οικονομικής κρίσης απαιτεί συστηματική μελέτη, η οποία πρέπει να διεξαχθεί αναπτύσσοντας τα κεκτημένα της σύγχρονης επιστήμης και μεθοδολογίας, και αναδεικνύοντας το όλο πλέγμα των σχέσεων παραγωγής του σύγχρονου καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής: την ουσία (παραγωγή), το φαινόμενο (κυκλοφορία), και την πραγματικότητα (ενότητα ουσίας και φαινομένου). Ένα ουσιαστικό ερώτημα, που σχετίζεται και με την παρούσα εργασία, αφορά το κατά πόσο η έκρηξη της κατασκευαστικής φούσκας συνέβαλλε καθοριστικά στο ξετύλιγμα της παγκόσμιας κρίσης. Υπάρχει καταρχάς μια προφανή σχέση κρίσεων στην αγορά ακινήτων και καπιταλιστικής κρίσης, μέσω μιας απλής περιοδολόγησης των κρίσεων. Οι ραγδαίες αυξήσεις των τιμών στην αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας, που προηγήθηκαν των συντριβών των ετών 1929, 1973, 1987, 2008 δείχνουν την συμμετοχή τους στην εξέλιξη των καπιταλιστικών κρίσεων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της κρίσης του 1973 που από πολλούς προβάλλεται σαν στενά πετρελαϊκή κρίση, όπου η αρχική υπερδιόγκωση της αγοράς ακινήτων, εξελίχθηκε στη συντριβή της αγοράς ακίνητης ιδιοκτησίας (6 μήνες πριν την αύξηση των τιμών του πετρελαίου) και στην μετέπειτα μετατροπή της σε δημοσιονομική κρίση στο εσωτερικό κάθε πολιτείας. Η επακόλουθη δημοσιονομική κρίση στην Νέα Υόρκη το 1975 ήταν ιδιαίτερα σημαντική, καθώς η ίδια ήλεγχε έναν από τους μεγαλύτερους προϋπολογισμούς στον κόσμο και κατέστη το εργαστήριο επινόησης των περισσότερων νεοφιλελεύθερων πρακτικών (Harvey D., 2012).

Παρόλα αυτά η απλή παράθεση της χρονικής σύμπτωσης των κρίσεων στην αγορά κατοικίας με την συνολική κρίση δεν αρκεί για να στοιχειοθετήσει μια σχέση αιτίας-αιτιατού. Απαιτείται μια προσέγγιση που, αν και θα υιοθετεί την άποψη ότι «η ικανή συνθήκη, η οποία θα μας επιτρέψει να κατανοήσουμε τις παρατηρούμενες εξελίξεις θα πρέπει να αναζητηθεί στην ίδια τη διαδικασία της συσσώρευσης του κεφαλαίου και ειδικά στη σημερινή “συγκυρία” της διευρυμένης αναπαραγωγής του» (Μελάς, 2011: 35), θα επιχειρεί παράλληλα να ανιχνεύσει τη διαπλοκή αυτού του πρωταρχικού πεδίου με τις σφαίρες της κυκλοφορίας και της πραγματοποίησης της υπεραξίας, καθώς και με εκείνες της πολιτικής και της ιδεολογίας. Από αυτή την άποψη, προσυπογράφουμε την εξής θέση του Ερνέστ Μαντέλ:



«Για να καταλάβουμε την πραγματική αλυσιδωτή σχέση που υπάρχει ανάμεσα στην πτώση του ποσοστού του κέρδους, την κρίση υπερπαραγωγής και το ξέσπασμα της κρίσης, πρέπει να κάνουμε διάκριση ανάμεσα στα φαινόμενα, με τα οποία εκδηλώνεται η κρίση, τους πυροδότες της, τη βαθύτερη αιτία και τη λειτουργία τους μέσα στα πλαίσια της εσωτερικής λογικής του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής [...] Πρέπει να διακρίνουμε το γεγονός-πυροδότη, που κάνει τις κρίσεις υπερπαραγωγής να ξεσπάσουν, από τις μορφές που θα πάρουν αυτές οι κρίσεις. Μπορεί αυτό το γεγονός να είναι ένα χρηματιστικό σκάνδαλο, ένας απότομος τραπεζικός πανικός, η χρεοκοπία μιας μεγάλης επιχείρησης, αλλά μπορεί να είναι και απλά η μεταστροφή της συγκυρίας (γενική πτώση των πωλήσεων) σ' έναν τομέα-κλειδί της παγκόσμιας αγοράς. Πυροδότης μπορεί να είναι ακόμα και η απότομη έλλειψη μιας πρώτης (ή ενεργειακής) ύλης. Αυτό έγινε κατά την κρίση του 1866, που προκλήθηκε από έλλειψη βαμβακιού εξαιτίας του Εμφύλιου Πολέμου στις Ενωμένες Πολιτείες. Αλλά ο πυροδότης δεν είναι η αιτία της κρίσης. Δεν προκαλεί το ξέσπασμά της παρά μόνο στο βαθμό που δημιουργεί τη συσσωρευτική κίνηση που περιγράψαμε πιο πάνω. Για να γίνει αυτό, πρέπει να συμπέσουν μια σειρά προϋποθέσεις, που δεν απορρέουν με κανένα τρόπο από το αυτόνομο παιχνίδι του πυροδότη. Έτσι η παταγώδης χρεοκοπία ενός μεγάλου εμπορικού οίκου ή μιας μεγάλης Τράπεζας συνήθως δεν θα ανακόψει τη συγκυρία στην αρχή μιας φάσης “μπουμ”, επιταχυνόμενης ανάπτυξης. Μόνο προς το τέλος αυτής της φάσης θα έχει ένα τέτοιο αποτέλεσμα γιατί όλα τα στοιχεία της επικείμενης κρίσης είχαν ήδη συγκεντρωθεί και περίμεναν μόνο ένα καταλυτικό στοιχείο για να εκδηλωθούν» (Μαντέλ, 1980) [το κεφάλαιο παρατίθεται αναρτημένο στο [praxisreview.gr](http://praxisreview.gr)]

Η συντριπτική πλειοψηφία των αναλύσεων που κυκλοφορούν για την κρίση μένει στο προαναφερθέν πρώτο επίπεδο ανάλυσης (χρηματοπιστωτική σφαίρα, δημοσιονομικά ελλείμματα, δημόσιο χρέος), χαρακτηρίζοντας την κρίση ως «χρηματοπιστωτική» και ταυτίζοντας τον πυροδότη (π.χ. ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια χαμηλής ασφάλειας) και το αρχικό πεδίο εκδήλωσής της (χρηματοπιστωτικό σύστημα) με τα συνολικότερα χαρακτηριστικά της και τις διεργασίες που βρίσκονται κάτω από την κορυφή του παγόβουνου. Δεν μας βρίσκει σύμφωνους μια τέτοια οπτική. Ούτε, όμως, κι εκείνη που εμφανίζεται ως κατοπτρικά αντίθετή της, ταυτίζοντας στην ουσία πλήρως τη χρηματοπιστωτική σφαίρα με την παραγωγική και θεωρώντας την πρώτη λίγο πολύ απλή απεικόνιση της δεύτερης.

Με την παραπάνω μεθοδολογία πρέπει να καθορίσουμε μια περισσότερο ακριβή αιτιολογική σειρά, συνδυάζοντας τα συγκυριακά και τα μακροπρόθεσμα φαινόμενα που την τροφοδοτούν και συνάδει με την ακόλουθη θέση του Μαρξ: «Ιδού το φαινόμενο που παρατηρείται στις κρίσεις, ότι δηλαδή δεν εκδηλώνονται και δεν ξεσπούν πρώτα στο λιανεμπόριο -που έχει να κάνει με την άμεση κατανάλωση-, αλλά

---

στις σφαίρες του χονδρεμπορίου και των τραπεζών, που θέτουν στη διάθεσή του το χρηματικό κεφάλαιο της κοινωνίας» (Μαρξ, 2013[1894]: 385-6). Ακολουθώντας αυτή την οπτική, βλέπουμε ότι η παρούσα κρίση έχει πίσω της τρεις τουλάχιστον δεκαετίες αλληπάλληλων και γιγαντιαίων αναδιαρθρώσεων σε όλες της σφαίρες της κοινωνικής, οικονομικής, πολιτικής και ιδεολογικής πραγματικότητας. Οι αναδιαρθρώσεις αυτές, μέσα από συγκρούσεις, κρισιακούς σπασμούς, και ανατροπές οδήγησαν στη διαμόρφωση (όχι όμως και στην οριστική ή τελική αποκρυστάλλωση) των βασικών χαρακτηριστικών μιας νέας εποχής του καπιταλισμού τις αδρές γραμμές του οποίου προσπαθήσαμε να περιγράψουμε στα πιο πάνω κεφάλαια. Σε αυτό το υπέδαφος, το όλο κύκλωμα αγοράς και πώλησης γης και κτιρίων και η κρίση στην αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων στις Η.Π.Α., όντας πυρηνικό κομμάτι της σύγχρονης καπιταλιστικής οικονομίας, αποτέλεσε τον πυροδότη -άλλα όχι την αιτία- όπου τροφοδότησε την κρίση ολόκληρου του σύγχρονου καπιταλισμού.

### Κεφάλαιο 3. Η περίπτωση της Αμερικής: Η κρίση στην αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων το 2008

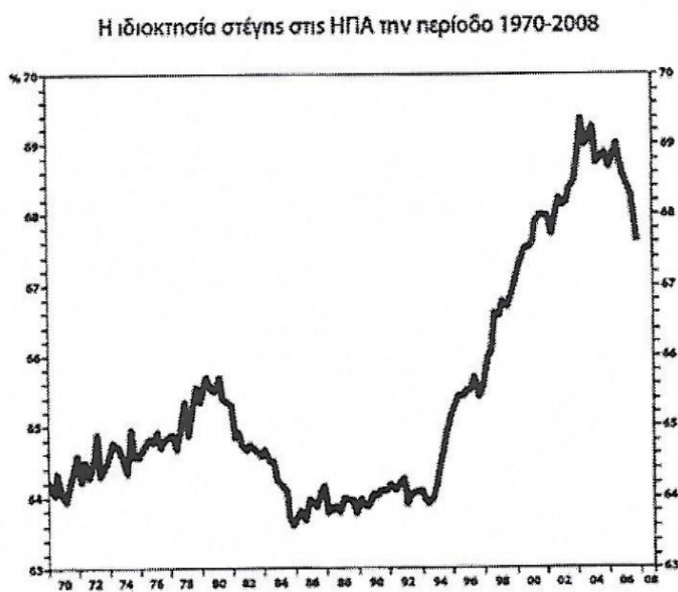
#### 3.1 Η πρόσβαση στην κατοικία στην Αμερική: το όραμα της ιδιοκατοίκησης

Στις Η.Π.Α. το όραμα της ιδιοκατοίκησης έχει μια μακρά ιστορία απόσπασης συναίνεσης αλλά και κερδοφορίας του κεφαλαίου. Ήδη από την δεκαετία του '30 η εξάπλωση της ιδιοκατοίκησης στην εργατική τάξη εξασφάλισε κοινωνική σταθερότητα σε μια πολιτικά ταραγμένη περίοδο, αλλά και τεράστιες νέες αγορές. Μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο η προαστιοποίηση ήταν μια ακόμη λύση στην υπερσυσσώρευση του κεφαλαίου, καθώς και ένας ολόκληρος τρόπος ζωής (life style) που τη συνόδευσε. (Harvey, 1985) Το μοντέλο της ιδιόκτητης μονοκατοικίας στα προάστια, με κήπο και γκαράζ για το αυτοκίνητο, έγινε η απεικόνιση του αμερικάνικου ονείρου, το οποίο σε μεγάλο βαθμό έγινε προσιτό για αρκετές λευκές οικογένειες. «*Το προσωπικό κίνητρο για ιδιοκτησία κατοικίας έγινε πιο συχνά κοινωνικό παρά οικονομικό*» (Stone, 1975: 25). Είναι η περίοδος όπου ολόκληρες προκατασκευασμένες συνοικίες (tract housing) χτίζονται από real-estate εταιρείες στα προάστια των αμερικανικών πόλεων για να στεγάζουν μαζικά την νέα λευκή μεσαία τάξη και τα τμήματα της εργατικής τάξης με σταθερή απασχόληση.



Εικόνα 9: Tract housing στο Kentucky, Η.Π.Α.

Αλλά και στην περίοδο που προηγήθηκε της σημερινής η ιδιοκατοίκηση προβλήθηκε ως μονόδρομος σαν μια νέα εκδοχή του κλασικού American dream, με αποτέλεσμα η ιδιοκτησία κατοικίας να φτάνει στο απόγειο της στο 70% το 2004, για να υποχωρήσει στο 66% το 2010 (Χάρβεϊ, 2011). Μάλιστα υπάρχει μια προσπάθεια διεύρυνσης του υποψήφιου κοινού καθώς πλέον στις διαφημίσεις των τραπεζών και της κτηματαγοράς εμφανίζονται όλο και περισσότερο φιγούρες που μέχρι πρότινος βρισκόνταν στο περιθώριο της κοινωνικής ζωής και του marketing. Οικογένειες μαύρων, μειονότητες, ανύπαντρες μητέρες, ηλικιωμένοι, άτομα με ειδικές ανάγκες όλοι έχουν “δικαίωμα στο δάνειο” τι κι αν τα δάνεια αυτά είχαν, στα ψιλά γράμματα, ρυθμίσεις που επέτρεπαν το επιτόκιο να κυμαίνεται κατά βούληση;



Εικόνα 10: Η ιδιοκτησία στέγης στις ΗΠΑ την περίοδο 1970-2008

(Πηγή: Χάρβεϊ, 2011)

#### – Τα οφέλη της ιδιοκατοίκησης

Μέσω της διάχυσης της ιδιοκατοίκησης επιτυγχάνονται πολλαπλά κοινωνικοπολιτικά αποτελέσματα, πέρα από την προφανή οικονομική διάσταση, και για αυτό η ενίσχυση της ήταν εξ αρχής θεμέλιος πυλώνας του εκάστοτε επιδιωκόμενου κοινωνικού συμβολαίου. Άλλωστε η σύνδεση της κοινωνικής σταθερότητας με την εξασφάλιση κατοικίας ήταν πάντα στα προγράμματα όλων των κυβερνήσεων, με ξεχωριστή την περίοδο όπου ο Χίτλερ υποσχόταν «*μια θέση εργασίας, μια κατοικία και ένα ιδιωτικό αυτοκίνητο*» αποτέλεσμα του οποίου ήταν η δημιουργία του Volkswagen (=λαϊκού αυτοκινήτου) (Σαρηγιάννης, 2010).

Ο νέος ιδιοκτήτης είναι πιο πιθανό να πιέζει για αύξηση της αστυνόμευσης ή της ισχυρής διοίκησης που θα προστατέψει την περιουσία του, και αντίστροφα οι υπερχρεωμένοι ιδιοκτήτες δύσκολα απεργούν υπό τον φόβο της ενδεχόμενης απώλειας της μοναδικής πηγής αποπληρωμής των χρεών τους. Ταυτόχρονα οι ταξικές διαιρέσεις φαινομενικά αναιρούνται προς ένα σύνολο ιδιοκτητών που αναζητά τις ευκαιρίες του για ανέλιξη. Όπως χαρακτηριστικά διατύπωσε η Εθνική Επιτροπή για τα Αστικά Προβλήματα, στις ΗΠΑ «η ιδιοκτησία κατοικίας ενθαρρύνει την κοινωνική σταθερότητα και την χρηματιστική ευθύνη. Δίνει στον ιδιοκτήτη μια χρηματοδοτική συμμετοχή στην κοινωνία» (Stone, 1975: 25). Ο Φρίντριχ Ένγκελς, ήδη από το 1872, στη μελέτη του «Για το ζήτημα της κατοικίας» τονίζει σχετικά με το ζήτημα της στέγασης της εργατικής τάξης μέσω της ιδιοκτησίας, η οποία μάλιστα από τότε συνδεόταν με το δανεισμό, τους τόκους και τις δόσεις. *«Με αυτό τον τρόπο, αναγκάζονται οι εργάτες, για να αποκτήσουν αυτές τις κατοικίες, να συνάψουν βαριά υποθηκικά χρέη και γίνονται στα σωστά σκλάβοι των αφεντικών τους που τους ταΐζουν. Καθηλώνονται στα σπίτια τους, δε μπορούν να φύγουν και είναι αναγκασμένοι να δέχονται κάθε όρο εργασίας που τους επιβάλλουν.»* (Ένγκελς 2012 [1872]: 47)

#### **Οι διαδικασίες πρόσβασης στην κατοικία.**

Αυτή η πολιτική οδήγησε από την μια στην ανοδική κούρσα των τιμών των ακινήτων, σπάζοντας κάθε χρόνο νέα ρεκόρ. Ενώ η μέση τιμή για την αγορά μιας κατοικίας, στις ΗΠΑ, το 1963, ήταν 19.300 δολάρια, το 2002 είχε φτάσει τα 228.700 για να εκτιναχθεί μέχρι το 2007, στις 313.600. Από την άλλη είναι αυτή η πολιτική που έφερε στα όρια της φτώχειας και της εξαθλίωσης τεράστια κομμάτια της κοινωνίας. Από τη μια μεριά οι εργαζόμενοι αδυνατούν να καταναλώσουν τα «προϊόντα» της κατασκευής, και από την άλλη η διάλυση της κοινωνικής κατοικίας τους ωθεί στην αναζήτηση αγοράς ή ενοικίασης ακινήτου. Αυτή η καθοριστική αντίφαση είναι που θα οδηγήσει στη φούσκα των στεγαστικών δανείων, μαζί προφανώς με τη γιγάντωση και απελευθέρωση του χρηματοπιστωτικού τομέα.

Σχεδόν πάντα η αγορά κατοικίας συνοδευόταν με δανεισμό, αφού ποτέ οι τιμές των ακινήτων δεν ήταν κοντά στα εισοδήματα των εργαζομένων. Μετά την κατάρρευση της κατασκευαστικής άνθησης με το κραχ του 1929, στα πλαίσια της τόνωσης της στεγαστικής αγοράς δημιουργήθηκε η Ομοσπονδιακή Εθνική Ένωση Υποθηκών (Fannie Mae) το 1938, με στόχο να ασφαρίζει τις υποθήκες και να παρέχει την απαιτούμενη ρευστότητα στην αγορά. Επρόκειτο για έναν οργανισμό δημοσίου συμφέροντος, του οποίου κύριος ρόλος ήταν να αγοράζει τα στεγαστικά δάνεια από τους αρχικούς εκδότες (τράπεζες ή άλλοι οργανισμοί δανειοδότησης), επιστρέφοντας τους έτσι τα μετρητά, δημιουργώντας έτσι μια δευτερογενή αγορά στεγαστικών

δανείων. Μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο η χρηματοδότηση της ιδιοκατοίκησης γινόταν μέσα από μακροχρόνια δάνεια με σταθερό και σχετικά χαμηλό επιτόκιο. Αυτή, η πρακτική παρότι οδήγησε στην αιώνια χρέωση των νοικοκυριών, διατήρησε μια σταθερότητα, για τις οικογένειες, την κίνηση του real estate και τις εθνικές τράπεζες. Εκείνη την περίοδο "δημιουργήθηκε" ένας ανταγωνιστής της πρόσφατα ιδιωτικοποιημένης Fannie Mae: η Ομοσπονδιακή Εταιρεία Υποθηκών, γνωστή και ως **Freddie Mac**. Οι δύο εταιρείες μέσα σε μερικά χρόνια αποτελούσαν πολύ σημαντική πηγή χρηματοδότησης των στεγαστικών δανείων της Αμερικής, καθώς αγόραζαν και κρατούσαν στο χαρτοφυλάκιο τους μεγάλο μέρος του συνόλου των στεγαστικών δανείων και πολλά από αυτά τα τιτλοποιούσαν σε Mortgage Backed Securities (MBS) (Κανονάκη, 2010). Και οι δύο έχουν περάσει πλέον υπό κυβερνητικό έλεγχο.

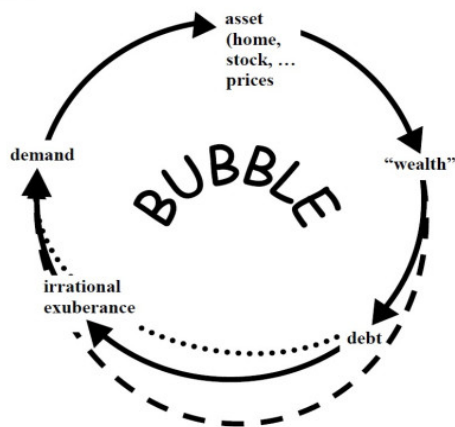
Τα πράγματα αλλάζουν μετά τη δεκαετία του 1970. Οι μεταβολές που έχουν περιγραφεί στα προηγούμενα κεφάλαια, οδήγησαν κοινωνικές ομάδες, με πολύ χαμηλά ή και μηδαμινά εισοδήματα σε αναζήτηση στέγης. **Αυτός ο πληθυσμός έγινε το υποκείμενο μιας νέας ιδεολογικής εκστρατείας** μιας και η απόκτηση κατοικίας (αλλά και του αυτοκινήτου) υποσχόταν την είσοδο στην ομάδα των προνομιούχων, των ενταγμένων σε αυτή την κοινωνία. Ο επισφαλής ενυπόθηκος δανεισμός εδραιώνεται, με μια πλειάδα «ευφάνταστων» αστικών ληστρικών πρακτικών, δημιουργώντας ένα τεράστιο πεδίο συσσώρευσης δια της υφαρπαγής, με θύμα τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Στα απομεινάρια του red lining, άνθισε την δεκαετία του 70 η λεγόμενη σύμβαση δόσεων γης όπου οι αφροαμερικάνοι διευκολύνονταν από τους ιδιοκτήτες ακινήτων να πάρουν ένα στεγαστικό δάνειο στο όνομα τους. Μετά από μερικά χρόνια όταν ένα μέρος από το αρχικό δάνειο θα είχε καταβληθεί, ο τίτλος ιδιοκτησίας θα πέρναγε σε αυτόν που κατοικούσε το σπίτι. Τα "ψιλά γράμματα" βέβαια προέβλεπαν ότι ο ιδιοκτήτης ακινήτου μπορούσε να χρεώσει τέλη για την κάλυψη των φόρων ακίνητης περιουσίας, τα οποία προστίθενται στο αρχικό κεφάλαιο της υποθήκης. Μετά από χρόνια σταθερής πληρωμής, οι εξαπατημένες οικογένειες ανακάλυπταν ότι χρωστάνε περισσότερα για το αρχικό κεφάλαιο του σπιτιού τους από ότι χρώσταγαν στην αρχή. Η αδυναμία πληρωμής οδηγούσε σε ακύρωση του συμβολαίου και έξωση. Από την άλλη με βάση τις πρακτικές γρήγορης επανατοποθέτησης "flipping" τη δεκαετία του 80 ένας έμπορος γης μπορούσε να αγοράσει ένα εγκαταλελειμμένο σπίτι αρκετά φθηνά, να κάνει μερικές γρήγορες υπερτιμημένες αισθητικές επισκευές και να κανονίσει "ευνοϊκή" χρηματοδότηση για τον ανυποψίαστο πελάτη, αν στο μεταξύ δεν του είχε πέσει το ταβάνι στο κεφάλι! (Harvey, 2013). Αυτές οι πρακτικές ξεκίνησαν την διαδικασία υπερχρέωσης των φτωχών νοικοκυριών και έθεσαν τις βάσεις για την μετέπειτα φούσκα στην αγορά ακινήτων.

### 3.2 Η διαμόρφωση της φούσκας στην αγορά ακινήτων, η έκταση και τα χαρακτηριστικά της

#### – Τι είναι και από τι χαρακτηρίζεται η φούσκα

Το 2007, εκρήγνυται η φούσκα στην αγορά ακινήτων, μετά από μια πενταετία ανόδου των τιμών των ακινήτων. Η κατάρρευση του χρηματιστικού κολοσσού της Lehmann Brothers στα μέσα του Σεπτεμβρίου του 2008 και η **έκρηξη της κατασκευαστικής φούσκας ήταν ο πυροδότης της παγκόσμιας κρίσης, ακριβώς επειδή η δημιουργία της φούσκας ήταν βασικό συστατικό ολόκληρου του οικονομικού συστήματος**. Υπό αυτή την έννοια, έχει ιδιαίτερη σημασία η περαιτέρω διερεύνηση των ειδικών χαρακτηριστικών της διαμόρφωσης της φούσκας στην αγορά ακινήτων. Με τον όρο «φούσκα», περιγράφουμε το φαινόμενο κατά το οποίο, η ζήτηση για ένα περιουσιακό στοιχείο, όπως η κατοικία ή οι μετοχές αυξάνεται, κάτι που προκαλεί αύξηση της τιμής του συγκριτικά με την πραγματική του αξία. Ο πλούτος των ανθρώπων και των επιχειρήσεων επομένως αυξάνεται, αλλά μόνο φαινομενικά. Αυτό τους δίνει την δυνατότητα να δανείζονται μεγαλύτερα ποσά, κάτι που οδηγεί σε εκ νέου αύξηση της ζήτησης και της τιμής των περιουσιακών στοιχείων (και φαινομενικά του πλούτου), εν μέρει καθώς οι ιδιοκτήτες τους αρχίζουν να είναι υπερβολικά σίγουροι για την μελλοντική πορεία της τιμής τους καθώς εκτυλίσσεται η εν λόγω διαδικασία όπως φαίνεται και στο ακόλουθο σχήμα. Ο Paul Krugman το 2010 περιγράφοντας χαρακτηριστικά τις αντιφάσεις αυτής της διαδικασίας, αναφέρει ότι ο Alan Greenspan (πρώην πρόεδρος της Κεντρικής Τράπεζας των Η.Π.Α.) ήρθε αντιμέτωπος με το ξεφούσκωμα της *dot.com* φούσκας, στη συνέχεια με την κατάρρευση του χρηματιστηρίου το 1987 και έπειτα με την χρηματιστηριακή κρίση στην Ασία. *“Εκ των υστέρων μπορούμε να πούμε ότι η ιστορία του είναι αυτή της αντικατάστασης της μιας φούσκας από την άλλη. Στο τέλος όμως ξεμείναμε από φούσκες...”* (Krugman, 2010)[διαθέσιμο στο <http://www.nybooks.com>]

Figure 3.



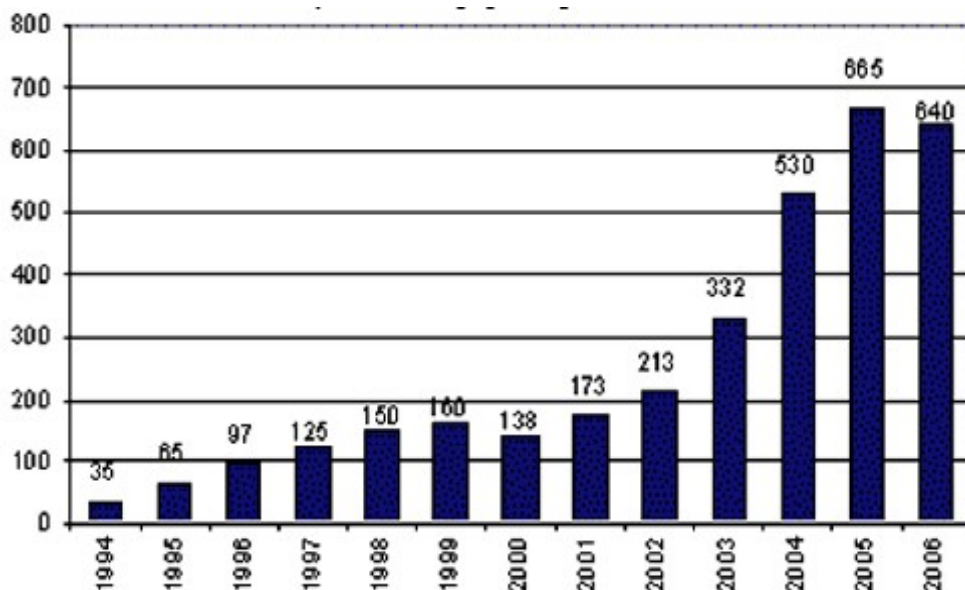
Εικόνα 11: Σχηματική αναπαράσταση της φούσκας

(Πηγή: Κλίμαν, 2008)

Ξεχωρίζουμε δύο πρωταρχικούς παράγοντες για την διαμόρφωση της φούσκας στην αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων των Η.Π.Α. :

**1) Η αύξηση του ενυπόθηκου στεγαστικού δανεισμού από τα μέσα της δεκαετίας του 90 και έπειτα.** Στο παρακάτω διάγραμμα, παρατηρείται ότι η αξία των εν λόγω δανείων εκτοξεύθηκε στα 640 δις δολάρια το 2006 (από 173 δις δολάρια το 2001). Σε διάστημα 5 ετών είχαμε ανάπτυξη της τάξεως του +270%. Η γιγάντωση του ενυπόθηκου δανεισμού εντάσσεται μέσα σε ένα ευρύτερο πλαίσιο αύξησης των χρηματικών υποχρεώσεων των αμερικάνικων νοικοκυριών την ίδια περίοδο. Είναι χαρακτηριστικό πως σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα των ΗΠΑ (Federal Reserve), το μέσο μερίδιο του διαθέσιμου προσωπικού εισοδήματος για την κάλυψη δανειακών υποχρεώσεων αυξήθηκε σταθερά από το 15,6% στις αρχές του 1983 στο 19,3% τον Ιούνιο του 2007 (Λαπαβίτσας, 2008)





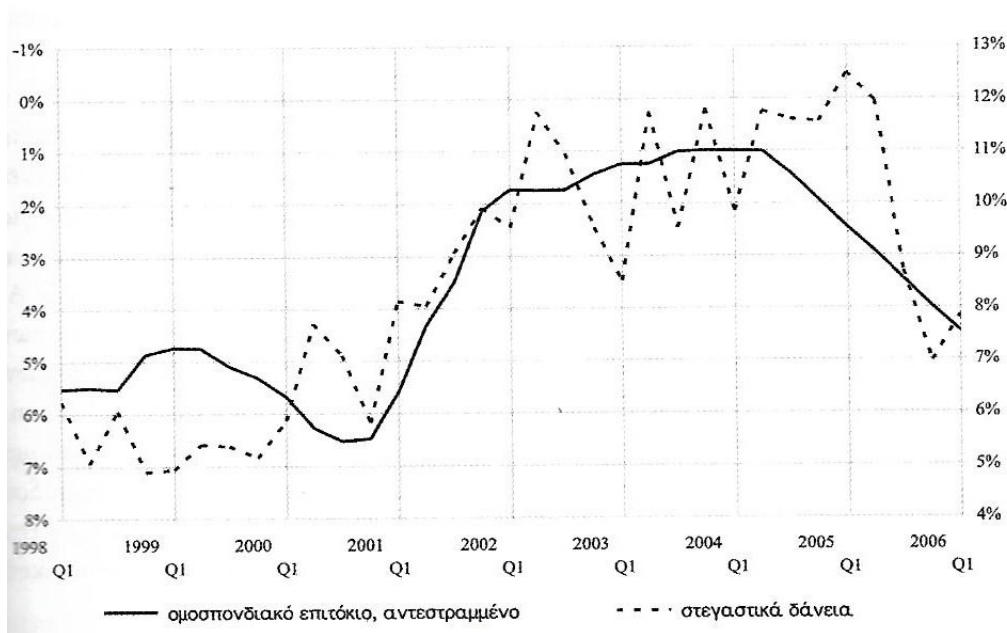
Διάγραμμα 1: Η εξέλιξη των Αμερικανικών Ενυπόθηκων Δανείων Υψηλού Κινδύνου (1994-2006)

(Πηγή: Μπαλφούσια, 2013: 25)

Δυο αιτίες συνέβαλλαν καθοριστικά στην αύξηση του ενυπόθηκου στεγαστικού δανεισμού:

Α. Μετά την φούσκα των λεγόμενων dot com εταιρειών (βλ. κεφάλαιο 2), αλλά και υπό το ευρύτερο κλίμα φόβου που εγκαθίδρυσε η επίθεση της 11/9 στη Νέα Υόρκη, μεγάλο μέρος των επενδυτών κατευθύνθηκε προς την αγορά ακινήτων για στεγαστική ή εμπορική χρήση, ως μια σίγουρη και ασφαλής επιλογή. Η κίνηση αυτή ενισχύθηκε και από την Κεντρική Τράπεζα (Κ.Τ.) των Η.Π.Α., η οποία υπό τον φόβο μιας μόνιμης αποπληθωριστικής αποτελμάτωσης όμοια με αυτή της χαμένης δεκαετίας του 90 πέρασε η Ιαπωνία, αντέδρασε με μια πολιτική “εύκολου χρήματος” η οποία βέβαια πυροδότησε μια ακόμη φούσκα. Προκειμένου να αποφύγουν οι ΗΠΑ, αλλά και η παγκόσμια οικονομία, πιθανά αδιέξοδα, υπήρξε μια μείωση από την πλευρά της Κ.Τ. των ομοσπονδιακών επιτοκίων<sup>11</sup> και μια χαλάρωση της πίστης. **Η μείωση των ομοσπονδιακών επιτοκίων από την Κεντρική τράπεζα της Αμερικής είχε ως αποτέλεσμα την πτώση και των επιτοκίων των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων.** Η μείωση αυτή αύξησε το μέγεθος του ενυπόθηκου δανεισμού καθώς τα δάνεια φάνηκαν ελκυστικότερα.

<sup>11</sup> Ομοσπονδιακό επιτόκιο είναι το επιτόκιο δανεισμού από τράπεζα σε τράπεζα. Αποτελεί βασικό εργαλείο για την χάραξη της πολιτικής της Κ.Τ.. Από 6.5% στις αρχές του 2001 έφτασε το 1% το 2003 σε μια ασυνήθιστα διασταλτική πολιτική εύκολου χρήματος. Όπως αναφέρει ο Klíman [2014](σελ.65-66) το πραγματικό ομοσπονδιακό επιτόκιο ήταν αρνητικό από τις αρχές του 2002 έως τα μέσα του 2005. Αυτό πρακτικά σήμαινε ότι μια τράπεζα μπορούσε να δανείζεται χρήματα από άλλες τράπεζες, να τα δανείζει σε τρίτους και μετά να πληρώνει λιγότερα από αυτά που είχαν δανειστεί αφού προσμετρηθεί ο πληθωρισμός.



**Διάγραμμα 2: Τα ομοσπονδιακά επιτόκια και ο ενυπόθηκος στεγαστικός δανεισμός**

(Πηγή: Κλίμαν, 2011: 67)

Β. Η αλλαγή της νομοθεσίας σχετικά με τον φόρο εισοδήματος. Μέχρι το 1997 όσοι πουλούσαν τα σπίτια τους σε τιμή μεγαλύτερη από αυτή που τα αγόραζαν ήταν αναγκασμένοι να πληρώνουν φόρο επί της διαφοράς. Αλλά εκείνη την χρονιά το Κογκρέσο κατήργησε τους περισσότερους φόρους υπεραξίας, κάτι που γιγάντωσε το χρέος των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων. Το 1999 το μέγεθος του ενυπόθηκου δανεισμού ήταν ήδη μεγαλύτερο από αυτό του 1995 κατά 146%. (Κλίμαν, 2011: 50)

**2) Ταυτόχρονα έχουμε παράλληλη πτώση των πραγματικών εισοδημάτων σε αυτή την περίοδο.** Το μετα-φορολογημένο εισόδημα των νοικοκυριών αυξήθηκε μόνο κατά το ένα τέταρτο συγκριτικά με τον ενυπόθηκο δανεισμό από το 1999 έως το 2005. Αυτό έκανε την αποπληρωμή των ενυπόθηκων δανείων ολοένα και πιο δύσκολη για τους αγοραστές κατοικίας (Κλίμαν, 2011: 50-53). Η αποταμίευση των νοικοκυριών στις ΗΠΑ μειώθηκε στο μηδέν την περίοδο 2005-2007 (συγκριτικά με το 7% στις αρχές της δεκαετίας του '90). Παράλληλα, η σχέση συνολικού χρέους αμερικανικών νοικοκυριών προς διαθέσιμο εισόδημα αυξήθηκε από 85% το 1995 στο 135% το 2007.

Το καθοριστικό πεδίο της «πραγματικής οικονομίας» είναι που μετέτρεψε την αγορά ακινήτων σε ένα κυριολεκτικό ναρκοπέδιο, καθώς είχε εξαρχής βασιστεί στην ικανότητα των δανειοληπτών να πληρώνουν τις δόσεις τους. Υπενθύμισε πως η πρότερη «ευημερούσα» κατάσταση ήταν δομικά ασταθής καθώς δεν πατούσε σε πραγματική άνοδο των εισοδημάτων και κατανομή του πλούτου αλλά στο δανεισμό, το φανταστικό χρήμα και την συνεχιζόμενη διεύρυνση του χάσματος μεταξύ

πλουσίων και φτωχών. Σε τελική ανάλυση η αγορά «μπορεί να τους (σ. τους δανειολήπτες) πιέσει για να ξοδέψουν περισσότερο από ότι μπορούν σε σχέση με άλλες ανάγκες τους. Δεν μπορεί όμως να τους πιέσει να πληρώσουν περισσότερο από ότι έχουν» (Stone, 1975: 24).

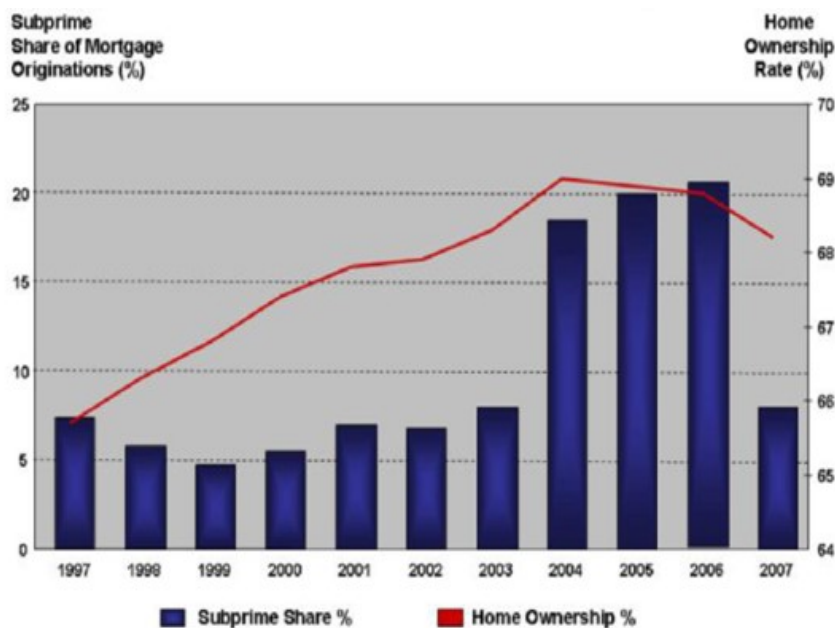
#### – Η γιγάντωση της φούσκας

Η λογική λέει ότι αυτή η αλληλουχία παραγόντων θα μετρίαζε την ζήτηση κατοικιών και θα έριχνε τις τιμές τους. Όμως αυτό που συνέβη στη δεκαετία του 2000 ήταν ότι **το έλλειμμα των εισοδημάτων συγκαλύφθηκε προσωρινά από ακόμα περισσότερα δανεικά χρηματικά ποσά για να μην σπάσει ο κύκλος που είχε δημιουργηθεί**. Οι κατοικίες αποκτιούνταν με μικρότερες προκαταβολές και με μεγαλύτερα ενυπόθηκα δάνεια, ενώ οι ιδιοκτήτες κατοικιών που αντιμετώπιζαν δυσκολίες στην αποπληρωμή των ενυπόθηκων δανείων τους έπαιρναν συχνά πρόσθετα δάνεια για να αποπληρώσουν τα προηγούμενα. Κατάφερναν δε να τα παίρνουν –στο βαθμό που οι τιμές των κατοικιών εξακολουθούσαν να ανεβαίνουν- χρησιμοποιώντας την αύξηση της “αξίας” των κατοικιών τους σαν εγγύηση. Όμως τελικά οι κατοικίες έπρεπε να αποπληρωθούν από το εισόδημα και τα χρέη εξίσου να διευθετηθούν με εισόδημα και όχι με περισσότερο χρέος. Συνεπώς ο φαύλος κύκλος της έκρηξη της αγοράς κατοικίας δεν ήταν βιώσιμος, και ήταν ιδιαίτερα ευάλωτος σε γεγονότα που λειτουργούν ως «πυροδότες» όπως μπορεί να είναι ένα χρηματιστικό σκάνδαλο ή μια κατάρρευση μιας μεγάλης εταιρείας. «*Η αγορά θα μπορούσε να διδαχτεί κάτι απλό: μη χορηγείτε δάνεια σε ανθρώπους που δεν μπορούν να τα ξεπληρώσουν. Αντιθέτως διδάχτηκε κάτι περίπλοκο: μπορείτε να συνεχίσετε να χορηγείτε αυτά τα δάνεια, απλώς μην τα κρατάτε στα βιβλία σας. Χορηγήστε τα δάνεια, έπειτα πουλήστε τα στα τμήματα σταθερού εισοδήματος των μεγάλων τραπεζών επενδύσεων της Γουόλ Στριτ, που με τη σειρά τους θα τα κάνουν πακέτο, θα τα μετατρέψουν σε ομόλογα και θα τα πουλήσουν σε επενδυτές*» (Lewis M., 2015:49).

Χαρακτηριστική περίπτωση της άνευ όρων συνέχισης του δανεισμού είναι η γιγάντωση των **ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης ή υψηλού ρίσκου** {subprimes}<sup>12</sup>, τα δάνεια δηλαδή που χορηγήθηκαν στους λιγότερο αξιόπιστους υποψήφιους (χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητας), οι οποίοι δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις για τα παραδοσιακά ή προνομιακά (πιστωτικά αξιόπιστα) δάνεια. Πρόκειται για μια σύμβαση με την οποία άτομα με χαμηλό ή και μηδαμινό εισόδημα που δεν θα γίνονταν δεκτά υπό κανονικές συνθήκες, τώρα προμηθεύονται χρήμα, με δυσμενείς όρους. Τα sub primes, δεν παρέχονταν μόνο

<sup>12</sup> Σε αντίθεση με τα sub primes, η κατηγορία στεγαστικών δανείων prime, αναφέρεται σε δάνεια για τα οποία πρέπει να πληρούνται αυστηρά κριτήρια χρηματοδότησης. Δίνονται σε δανειολήπτες με καλό ιστορικό πληρωμών και συχνά αναφέρονται ως “A-paper” δάνεια, δηλαδή Α ποιότητας. (Κανονάκη, 2010: 29)

στους οικονομικά ασθενέστερους αλλά και σε ομάδες που θα μπορούσαν με βάση το εισόδημα τους να προαχθούν σε καλύτερο επίπεδο δανεισμού, ωστόσο προσέκρουαν σε τοίχος λόγω της ηλικίας, του τύπου κατοικίας, της οικογενειακής κατάστασης, της φυλής και του φύλου (μεξικάνους μετανάστες, πόρνες, κ.λπ.) Το 2005 τα subprime δάνεια θα έφταναν τα 625 δις. δολάρια, με τα 507 από αυτά να διοχετεύονται σε ενυπόθηκα ομόλογα. Το ποσό αυτό αντιστοιχούσε στο 20% των συνολικών στεγαστικών δανείων (625 δις στα 3 τρις δολάρια). (Lewis M., 2015:48) Ακόμη πιο σκανδαλώδες ήταν το γεγονός ότι οι όροι των δανείων άλλαζαν με τρόπους που αύξαναν την πιθανότητα επισφάλειας. Το 1996 το 65% των subprime δανείων ήταν σταθερού επιτοκίου, πράγμα που σήμαινε ότι μπορεί ο τυπικός δανειολήπτης με χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα να πιανόταν κορόιδο, αλλά τουλάχιστον ήξερε με βεβαιότητα πόσα χρωστούσε κάθε μήνα μέχρι να ξεπληρώσει το δάνειο. Το 2005 το 75% των subprime δανείων ήταν κάποιας μορφής κυμαινόμενου επιτοκίου, συνήθως σταθερού για τα πρώτα δύο χρόνια» (Lewis, 2015:48). Άλλη μορφή επισφαλούς δανεισμού ήταν τα λεγόμενα «interest rate only loans» (Μπαλφούσια, 2013:24) που έδιναν την δυνατότητα στον δανειολήπτη η μηνιαία του πληρωμή τα πρώτα χρόνια να είναι μόνο ο τόκος, και το κεφάλαιο αποπληρωνόταν εξ ολοκλήρου στη λήξη.



Εικόνα 12: Η πορεία των subprime δανείων και της ιδιοκατοίκησης

(Πηγή: US Census Bureau, Harvard University- State of the Nation's housing report 2008. (Κανονάκη, 2010: 34))

Για ποιο λόγο όμως, παρέχονταν με τέτοια άνεση δάνεια? Πέρα από την “ευκαιρία” για επένδυση μέσα από την προοπτική της κατάσχεσης, το χρηματοπιστωτικό εργαλείο της **τιτλοποίησης** δίνει μια πρώτη απάντηση σχετικά με τα άμεσα οικονομικά κίνητρα των τραπεζών. Με τη διαδικασία της τιτλοποίησης» («securitization»), παρέχεται η δυνατότητα σε μια τράπεζα να μετατρέψει τη μελλοντική και προβλέψιμη ροή πληρωμών από δάνεια, σε άμεση ρευστότητα, μέσω έκδοσης εγγυητικών παράγωγων<sup>13</sup> τίτλων που διατίθενται στο επενδυτικό κοινό ως ομόλογα. Το γεγονός ότι με αυτήν την «καινοτομία» οι τράπεζες μπορούν να ξεφορτωθούν τα επισφαλή δάνεια που έχουν χορηγήσει, **μεταβιβάζοντας τον πιστωτικό κίνδυνο των δανείων**, εξηγεί την αλόγιστη προθυμία με την οποία οι αμερικανικές τράπεζες χορηγούσαν αφειδώς στεγαστικά δάνεια δισεκατομμυρίων σε ανθρώπους με χαμηλή φερεγγυότητα, πρακτικά σε όποιον τα ζητούσε, όσο διαρκούσε η φούσκα των ακινήτων. Παράλληλα η τράπεζα ωφελείται μέσω της διαδικασίας τιτλοποίησης, διότι χρηματοδοτείται με ίδια κεφάλαια χωρίς να εμφανίζεται ότι παίρνει δάνεια, ενώ αποκτά άμεσα ρευστό απευθείας από τους επενδυτές.

Συγκεκριμένα, στοιχεία του ενεργητικού των τραπεζών που συνεπάγονταν υψηλό κίνδυνο, για παράδειγμα «ριψοκίνδυνα» δάνεια, τιτλοποιήθηκαν και μεταλλάχθηκαν σε παράγωγα κάλυψης πιστωτικού κινδύνου (credit default swaps-CDS<sup>14</sup>). Με τον τρόπο αυτόν οι τράπεζες απομάκρυναν από το ενεργητικό τους τα επισφαλή δάνεια, «μεταπωλώνοντας» τα στην αγορά, αφού προηγουμένως τα είχαν μετασηματίσει (τιτλοποιήσει) σε πιστωτικά παράγωγα (CDS). Με άλλα λόγια, χειρίστηκαν τα δάνεια σαν περιουσιακά στοιχεία (ενεργητικό) που εγγυούνταν την αποπληρωμή των έντοκων δόσεων τους στον κάτοχό τους. Όπως σημειώνουν οι Ήτγουελ και Ταίιλορ (Ήτγουελ,Τ.,Ταίιλορ, Λ., 2001: 150), για τις συνθήκες που επικρατούσαν ήδη προ αρκετών ετών, «μία από τις λειτουργίες των παραγώγων ήταν να δημιουργήσουν “πύργους δανειακής στήριξης” πολύ-πολύ υψηλότερους από εκείνους που είχαν

<sup>13</sup> Παράγωγο προϊόν στα χρηματοοικονομικά ονομάζεται ένα συμβόλαιο, η αξία του οποίου εξαρτάται από την αξία κάποιου άλλου βασικότερου προϊόντος (υποκείμενο προϊόν, αγγλ. underlying asset). Σε κάθε τέτοιο συμβόλαιο υπάρχουν δύο αντισυμβαλλόμενοι, ο αγοραστής και ο πωλητής. Τα υποκείμενα προϊόντα από τα οποία προέρχεται ένα παράγωγο μπορεί να είναι σχεδόν οτιδήποτε από εμπορεύσιμες μετοχές και ομόλογα μέχρι αγροτικά προϊόντα είτε προϊόντα που τίθενται υπό διαπραγμάτευση σε μία οργανωμένη δευτερογενή αγορά, όπως ένα χρηματιστήριο. Τα Προθεσμιακά Συμβόλαια (forward contracts) αποτελούν την απλούστερη μορφή παραγώγου. Σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου ο ένας αντισυμβαλλόμενος συμφωνεί να αγοράσει μια ποσότητα ενός συγκεκριμένου αγαθού σε μια προκαθορισμένη τιμή σε ένα προκαθορισμένο χρονικό σημείο στο μέλλον. Αν τότε η τιμή του προϊόντος ανέβει, κερδίζει ο «αγοραστής», αν πέσει, κερδίζει ο «πωλητής». Τα «συμβόλαια» αυτά εισάγονται στο Χρηματιστήριο, πωλούνται, αγοράζονται, επενδύονται, από Τράπεζες, ιδιώτες κερδοσκόπους, ακόμη και κράτη.

<sup>14</sup> Τα CDS (Credit Default Swap) «σύμβαση κινδύνου αθέτησης», είναι ασφαλιστήρια συμβόλαια που ασφαλίζουν κατόχους τίτλων (ομολόγων, μετοχών, χαρτοφυλακίων κ.α.) από τον κίνδυνο να χάσουν οι τίτλοι την αξία τους. Γύρω στο 2007 έφθασαν τα 62.2 τρισεκατομμύρια δολάρια και μετά την κρίση μειώθηκαν το 2008 σε 38.6 τρισεκατομμύρια δολάρια. Οι αυτορρυθμιζόμενες αγορές μετέτρεψαν τον ίδιο τον πιστωτικό κίνδυνο σε αντικείμενο κερδοσκοπίας. (Αντωνοπούλου, 2008:19)

.....

συντελέσει στην κατάρρευση του αμερικανικού χρηματοπιστωτικού συστήματος τη δεκαετία του '20 [κραχ του 1929]». Τώρα ο χάρτινος πύργος καταρρέει. Ένας σχετικά ασήμαντος εκπυρσοκροτητής, τα πιστωτικά παράγωγα με αντίκρουσμα τα ενυπόθηκα δάνεια υψηλού ρίσκου, υπονομεύει καίρια το ανισόρροπο οικοδόμημα του σύγχρονου καπιταλισμού.

Εμφανίστηκε λοιπόν ένα ολόκληρο πλήθος νέων θεσμών και οργανισμών που άρχισαν να ειδικεύονται σ' αυτή την πολύπλοκη διαδικασία. Αποκτούσαν φτηνές πιστώσεις στο περιβάλλον των χαμηλών επιτοκίων μετά το 2001, τις χρησιμοποιούσαν για να χορηγήσουν δάνεια και δημιουργήσουν «εγγυητικούς τίτλους» για αυτά. Κάποιοι άλλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί χρησιμοποιούσαν επίσης φτηνές πιστώσεις για να αγοράσουν τους νέους αυτούς τίτλους. Στη συνέχεια, κάποιοι άλλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί συνένωναν ορισμένους απ' αυτούς τους «εγγυητικούς τίτλους» για να δημιουργήσουν ακόμα πιο πολύπλοκες «συνθετικούς» τίτλους που αφορούσαν Χρέη με Εγγύηση Χρεών (Collateralized Debt Obligations, CDO), που έδιναν στους κατόχους τους το δικαίωμα σωρευτικών τόκων επί των προηγούμενων «εγγυητικών τίτλων», δηλαδή η αξία τους προερχόταν από την αποπληρωμή των ενυπόθηκων δανείων<sup>15</sup>. Η διαδοχική δημιουργία χρηματοπιστωτικών τίτλων (assets) οι οποίοι πηγάζουν από άλλους τίτλους, οι τιμές των οποίων εξαρτιόνταν από την ροή της αποπληρωμής των ενυπόθηκων δανείων, δημιούργησε μια πολύπλοκη αλυσίδα φτηνής πίστης όπου σύντομα όλοι σχεδόν οι μεγάλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί σ' ολόκληρο τον κόσμο βρέθηκαν να κατέχουν «εγγυητικούς τίτλους» που περιείχαν κομματάκια ενυπόθηκων δανείων χαμηλής αξιοπιστίας (subprimes) (Λαπαβίτσας, 2008). Αυτή η διαδικασία επέτεινε την **διασπορά του κινδύνου** για μη εξόφληση των επισφαλών δανείων, μέσα από την αγοραπωλησία των παραγώγων, σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών και ιδρυμάτων, και η κρίση έγινε παγκόσμια αντί να παραμείνει μια κρίση που αντιμετώπιζαν οι δανειστές ενυπόθηκων δανείων.

Προκειμένου όμως να αγοραστούν οι «εγγυητικοί τίτλοι» οποιουδήποτε βαθμού αξιοπιστίας, θα πρέπει να εμφανιστεί ένας άλλος φορέας, ανεξάρτητος από τον πωλητή και στη βάση μιας «επιστημονικής» βαθμολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας να εγγυηθεί για την καλή απόδοση σε ροές τόκων αυτών των τίτλων στο μέλλον. Αυτός είναι ο ρόλος των περιβόητων **οίκων αξιολόγησης** (π.χ. Moody's,

---

<sup>15</sup> Μια επεξηγηματική μεταφορά του τι είναι το cdo υπάρχει στην ταινία «The big short» με το παράδειγμα ενός σεφ. Στον σεφ έχει ξεμείνει ψάρι που δεν το πούλησε όταν ήταν φρέσκο. Στην πιθανότητα να το πετάξει, και να έχει ζημιά, απαντάει με την δημιουργία μιας ψαρόσουπας με τα μπαγιάτικα (πλέον) ψάρια, με την δημιουργία δηλαδή ενός νέου «φρέσκου» προϊόντος. Αυτό είναι ένα cdo με το πακετάρισμα των προβληματικών δανείων σε συνθετικά ομόλογα, έτσι ώστε συνειδητά και προσχεδιασμένα ο τοξικός τους χαρακτήρας να αποκρύβεται αφού οι εταιρείες πιστοποίησης τα βαθμολογούσαν με άριστα.

Standard & Poor's, Fitch Ratings κ.α.). Κατά το παρελθόν, η σύναψη ενός ενυπόθηκου δανείου ή σχεδόν οποιουδήποτε άλλου δανείου ήταν σε μεγάλο βαθμό μια διαδικασία προσωπικής σχέσης. Ο δανειζόμενος πήγαινε στον τραπεζίτη και επεδίωκε μια προσωπική σχέση μαζί του, προσπαθώντας να τον πείσει για την αξιοπιστία του.



**Εικόνα 13: Αναπαράσταση της ομαδοποίησης των στεγαστικών σε CDO ως ένας πύργος jenga**

*Πάνω-πάνω ενυπόθηκα ομόλογα, με την ανώτερη αξιολόγηση AAA, που δίνει την μικρότερη απόδοση και πληρώνονται πρώτα, και κάτω κάτω αυτά που είναι αξιολογημένα ως B. Τα B πληρώνονται τελευταία και είναι τα πρώτα που χρεοκοπούν, με αποτέλεσμα να καταρρεύσει ο πύργος*

**(Πηγή: Από την ταινία Big short)**

Κάποιοι μικροί ή μεσαίοι δανειολήπτες στις ΗΠΑ και το Ην. Βασίλειο έφταναν μέχρι να καλέσουν σε γεύμα τους τραπεζίτες, να γίνουν μέλη της ίδιας λέσχης, κ.ο.κ. Ωστόσο, στις δύο τελευταίες δεκαετίες, και ιδιαίτερα στα τελευταία επτά ή οκτώ χρόνια, η πρακτική αυτή παρακάμφθηκε και πλέον η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας έχει καταστεί μια ψευδοεπιστημονική ποσοτική διαδικασία, που ονομάζεται αξιολόγηση της πίστης (credit scoring). Ο υπάλληλος της τράπεζας μαρκάρει κάποια κουτάκια σε μια φόρμα αξιολόγησης, βαθμολογεί κάποιες απαντήσεις και αν ο αιτών βρίσκεται πάνω από ένα ορισμένο επίπεδο του χορηγεί το δάνειο. Εφ' όσον ο δανεισμός φαίνεται να πηγαίνει καλά, οι τράπεζες έχουν την τάση να χαμηλώνουν τον πήχη. Και συνεχίζουν να τον χαμηλώνουν υπό την πίεση του εντεινόμενου ανταγωνισμού με τις άλλες τράπεζες (Λαπαβίτσας, 2008).

Γενικά η **ψυχολογία** που επικρατούσε στην αγορά ενίσχυσε ιδιαίτερα την συνέχιση αυτού του φαύλου κύκλου. Στην ιστορία των Η.Π.Α. (με μικρές εξαιρέσεις) οι τιμές

των κατοικιών δεν είχαν πέσει ποτέ σε εθνικό επίπεδο μετά την εποχή της Μεγάλης Κρίσης. Αυτό το γεγονός συνηγορούσε υπέρ της γενικής εκτίμησης ότι οι τιμές των κατοικιών ή θα συνεχίζουν να ανεβαίνουν ή θα έπεφταν μόνο ελαφρώς. Η αγορά ακινήτων θεωρούνταν η απόλυτη σταθερά, καθώς η αποπληρωμή του δανείου ήταν ταυτόσημη με την διατήρηση του ονείρου της ιδιοκατοίκησης και του αντίστοιχου κοινωνικού συμβολαίου. Η βεβαιότητα πως δεν θα σπάσει η φούσκα ήταν ανάλογη με την περίοδο της φούσκας dot com. Την δεκαετία του 90 οι άνθρωποι αφέθηκαν να πιστέψουν πως οι τιμές των μετοχών θα ανέβαιναν απ αόριστον, επειδή η πληροφορική τεχνολογία, το διαδίκτυο και οι ανερχόμενες dot. com εταιρείες είχαν δημιουργήσει τη νέα οικονομία, όπου οι άκαμπτοι οικονομικοί νόμοι που δέσμευαν τον καπιταλισμό στο παρελθόν δεν ίσχυαν πλέον. Ταυτόχρονα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που χορηγούσαν στεγαστικά δάνεια, αδιαφόρησαν για το ρίσκο μιας και μεταπωλούσαν τα δάνεια. Επικρατούσε μια γενική αίσθηση αδιαφορίας για το αν η επενδυτική συμπεριφορά είναι παρακινδυνευμένη καθώς υπέθεταν βάσιμα πως η κυβέρνηση θα τις θεωρούσε «too big to fail» και θα τους διέσωζε από την χρεωκοπία (Κλίμαν, 2011: 38-39) κάτι που έγινε εν μέρει (π.χ. AIG, FANNY MAE κτλ) αλλά δεν επικράτησε καθολικά.

Στη βάση του μη βεβαρημένου ιστορικού προηγούμενου οι οίκοι αξιολόγησης υπέθεταν -και αυτό ήταν το χειρότερο πιθανό τους σενάριο- ότι οι τιμές των κατοικιών θα έπεφταν ελαφρώς. Το σύστημα αυτό λειτούργησε με τρελούς ρυθμούς, την πενταετία 2002 με 2007, κάνοντας το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο να μιλάει για «ένα κόσμο με κύματα πλεονάζουσας ρευστότητας». Εξαιτίας αυτής της εικασίας - αλλά και εξαιτίας των σχέσεων τους με τους φορείς των τοκοφόρων τίτλων<sup>16</sup>- φαίνεται ότι απένεμαν αξιολογήσεις «AAA» χωρίς κάποια σοβαρή διερεύνηση των υποκείμενων δανείων, ενός μεγάλου αριθμού χρεογράφων που αφορούσαν υποθήκες, η αξία των οποίων βασιζόταν εν μέρει σε ενυπόθηκα δάνεια μειωμένης εξασφάλισης και σε άλλου είδους ριψοκίνδυνα ενυπόθηκα δάνεια. Αυτά τα χρεόγραφα ονομάστηκαν αργότερα “τοξικά” ελάχιστοι ήταν οι επενδυτές που ήταν πρόθυμοι να τα ακουμπήσουν εκτός και αν οι τιμές τους μειώνονταν δραστικά. Αλλά αν αυτοί οι οίκοι είχαν δίκιο για το χειρότερο πιθανό σενάριο οι επενδυτές που αγόρασαν αυτά τα χρεόγραφα θα αποκόμιζαν πράγματι ικανοποιητικά κέρδη. Όμως οι οίκοι αξιολόγησης έπεσαν εντελώς έξω, αφού από τα μέσα του 2006 έως τον Απρίλιο του 2009 οι τιμές των κατοικιών έπεσαν κατά ένα τρίτο.

---

<sup>16</sup> Στις πιο πολλές περιπτώσεις οι εν λόγω οίκοι πληρώνονται από τις τράπεζες που είναι ανάδοχοι των εν λόγω ομολόγων.



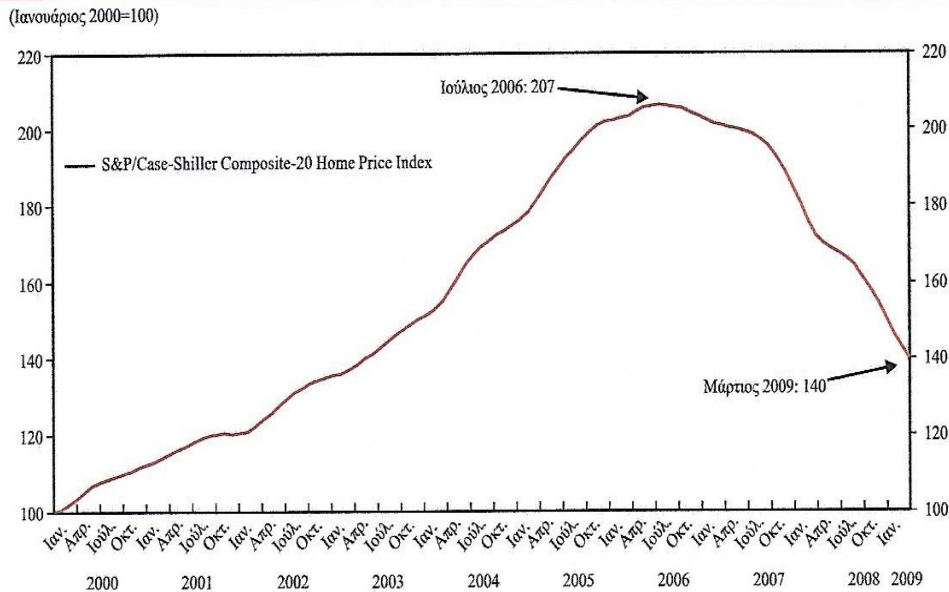
Ισχύει γενικά ότι η πορεία της αγοράς κατοικίας, δηλαδή η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών επηρεάζουν με τη σειρά τους το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Η διασύνδεση και εξάρτηση της πορείας αλλά και της σταθερότητας του τραπεζικού και χρηματοπιστωτικού συστήματος με την πορεία των τιμών των κατοικιών προκύπτει από την υποθήκευση της κατοικίας ως εγγύηση αποπληρωμής του χρέους των ιδιοκτητών προς τις τράπεζες. Όσο πιο πολύ αυξάνονται οι τιμές τόσο πιο πολύ αξίζει η ακίνητη περιουσία, άρα τόσο πιο υψηλό είναι το πιστωτικό όριο και ο δανεισμός αυξάνεται, και αντίστροφα (ALPHA BANK, 2002). Η απότομη αύξηση του ενυπόθηκου στεγαστικού δανεισμού οδήγησε σε ξαφνική άνοδο στις τιμές της κατοικίας κατά το δεύτερο μισό της δεκαετίας του 90'. Η αξία του ενέχυρου ενός στεγαστικού δανείου συνεχώς αυξανόταν (έως το 2006), επομένως ο κίνδυνος πτώχευσης ενός νοικοκυριού δεν συνεπαγόταν αναμενόμενες απώλειες για τις τράπεζες, κάτι που επιτάχυνε τις διαδικασίες έκδοσης στεγαστικών δανείων. Αντίστοιχα οι καταναλωτές θεώρησαν τις αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών τους ως πρόσθετο εισόδημα, που μπορούν να ξοδεύουν και να υποθηκεύουν, και το σπίτι μετατράπηκε σε επικερδή επιχείρηση, ένα προσωπικό ATM (Χάρβεϊ, 2012).



**Εικόνα 14. Η «τύφλωση» των εταιρειών αξιολόγησης**

Χαρακτηριστικό είναι ότι στην ταινία *the big short* η εκπρόσωπος μιας εταιρείας αξιολόγησης εμφανίζεται με μεγάλα μαύρα γυαλιά, συμβολίζοντας την εσκεμμένα μυωπική αντίληψη τους.

Διάγραμμα 8 Δείκτης ονομαστικών τιμών κατοικιών των Case &amp; Shiller



Πηγή: Bloomberg.

### Διάγραμμα 3: Πορεία των τιμών των κατοικιών

(Πηγή: Χαρδούβελης, 2009)

Από το 1995 έως το 2005 το μετα-φορολογημένο εισόδημα των νοικοκυριών αυξήθηκε μόνο κατά το ένα τέταρτο συγκριτικά με τον ενυπόθηκο δανεισμό. Αυτό έκανε την αποπληρωμή των δανείων ολοένα και πιο δύσκολη για τους αγοραστές κατοικίας. Το εισόδημα αυξήθηκε πολύ πιο αργά από ότι οι τιμές των ακινήτων, μια κατάσταση όπου κανονικά θα μετρίαζε την ζήτηση των κατοικιών και θα έριχνες τις τιμές τους. Όμως, αυτό που συνέβη στη δεκαετία του 2000 ήταν ότι το έλλειμμα των εισοδημάτων καλύφθηκε με ακόμα περισσότερα δανεικά χρηματικά ποσά. Οι κατοικίες αποκτιούνταν με μικρότερες προκαταβολές και με μεγαλύτερα ενυπόθηκα δάνεια, ενώ οι ιδιοκτήτες κατοικιών που αντιμετώπιζαν δυσκολίες στην αποπληρωμή των ενυπόθηκων δανείων τους, έπαιρναν συχνά πρόσθετα δάνεια για να αποπληρώσουν τα προηγούμενα. Κατάφεραν δε να τα παίρνουν στον βαθμό που οι τιμές των κατοικιών εξακολουθούσαν να ανεβαίνουν χρησιμοποιώντας την αύξηση της «αξία» των κατοικιών τους ως εγγύηση. Όμως οι κατοικίες και τα χρέη πρέπει να αποπληρωθούν από το πραγματικό εισόδημα και όχι με περισσότερο χρέος. Συνεπώς η έκρηξη της αγοράς κατοικίας δεν ήταν βιώσιμη. Οι πωλήσεις νεόδμητων και παλαιότερων κατοικιών άρχισαν να μειώνονται από τα μέσα του 2005, ενώ οι τιμές τους άρχισαν να πέφτουν ένα χρόνο μετά. Τον Αύγουστο του 2008 είχαμε 10,5% μείωση στις τιμές των ακινήτων σε ένα χρόνο (Μπαλφούσια, 2013: 15). Ολοένα και περισσότεροι νέοι αγοραστές βρέθηκαν με “αρνητικές αξίες” [negative equity] -με δανειακά υπόλοιπα προς εξόφληση δηλαδή- που ξεπερνούσαν την αγοραία τιμή των

κατοικιών τους. Δεν μπορούσαν να εξακολουθούν να αποπληρώνουν τα χρέη υποθήκης τους με το να χρεώνονται όλο και περισσότερο, με αποτέλεσμα να αυξηθούν οι αθετήσεις πληρωμών και να πληθύνουν οι κατασχέσεις. Αυτή η κατάρρευση των τιμών των κατοικιών ήταν που ξετύλιξε το κουβάρι της κρίσης της αγοράς ακινήτων (Κλίμαν, 2011: 53).

### 3.3 Στιγμιότυπα της κατάρρευσης

Καθώς οι απώλειες από τα ενυπόθηκα δάνεια αυξήθηκαν μέσα στο 2006 και στο 2007 οι πιστωτικές αγορές υπέστησαν μια κρίση εμπιστοσύνης, κάτι που σημαίνει πως αυξήθηκαν οι λόγοι ανησυχίας για το αν θα επέστρεφαν πραγματικά τα χρήματα που άνηκαν στους πιστωτές, γεγονός που πίεσε τις τιμές των ακινήτων να πέσουν ακόμη περισσότερο. Όσοι έβγαιναν στις αγορές ανησυχούσαν ιδιαίτερα για τη ρευστότητα (τη δυνατότητα πρόσβασης σε μετρητά) και τη χρηματοοικονομική υγεία των υπόλοιπων ιδρυμάτων με τα οποία συναλλάσσονταν καθώς και για το πώς θα αντιμετώπιζαν την κρίση οι κυβερνήσεις των Η.Π.Α. και των υπόλοιπων χωρών. Από τον Αύγουστο και μετά η χρηματαγορά κινήθηκε από το πλήρες πάγωμα μέχρι περίπου το ξεφούσκωμά της. Ο λόγος είναι προφανώς ότι οι τράπεζες δεν εμπιστεύονται η μια την άλλη, εφ' όσον όλες τους κατέχουν περιουσιακά στοιχεία που έχουν μολυνθεί από τα δάνεια των *subprimes*. Η μεγάλη αβεβαιότητα στη χρηματαγορά είχε σαν συνέπεια το χρηματοπιστωτικό σύστημα να δυσκολεύεται όλο και περισσότερο να δημιουργεί νέες πιστώσεις, και να αποφεύγεται όσο το δυνατόν περισσότερο η ανάληψη οποιουδήποτε ρίσκου από μέρους πολλών επενδυτών και ιδρυμάτων. Εφόσον ακόμα και οι μεγάλες και ακμάζοντες εταιρείες δανείζονται για να πραγματοποιήσουν τις καθημερινές τους συναλλαγές – για να καταβάλλουν τους μισθούς, να αγοράσουν προμήθειες και να παρατείνουν την πίστωση στους αγοραστές γίνεται εύκολα κατανοητές οι επιπτώσεις στην λεγόμενη πραγματική οικονομία αυτής της κατάστασης.

Η ανησυχία μετατράπηκε σε πανικό, όταν στις 15 Σεπτέμβρη 2008, η ιστορική αμερικανική επενδυτική τράπεζα Lehman Brothers (με 158 χρόνια ζωής), η φερόμενη ως ναυαρχίδα της Γουόλ Στριτ ανακοινώνει τη χρεοκοπία της, μετά το «ναυάγιο» των συνομιλιών για πιθανή εξαγορά της και την απροθυμία της αμερικανικής κυβέρνησης να δαπανήσει δημόσιο χρήμα για την διάσωση της. Αμέσως οι αγορές πάγωσαν, οι τράπεζες κατέρρεαν και ο φόβος της γενικής διάλυσης όλου του χρηματοοικονομικού συστήματος ήταν περισσότερο από ποτέ ορατός. Δηλώσεις όπως «*Γίγαντες καταρρέουν, εν μια νυκτί, στις ΗΠΑ*» κάνουν το γύρο του κόσμου, ενώ μνήμες της αμερικανικής τραπεζικής κρίσης του '30 άρχισαν να ανασύρονται (Καθημερινή, 2008). Παράλληλα η Βουλή των Αντιπροσώπων απέρριψε προσωρινά την πρόταση διάσωσης [bail out] του τραπεζικού τομέα με τη βοήθεια ενός πακέτου διάσωσης 700 δις

δολαρίων [το λεγόμενο TARP – Πρόγραμμα αρωγής τοξικών περιουσιακών στοιχείων]. Τότε ήταν που ο πρόεδρος των ΗΠΑ Τζώρτζ Μπους δήλωσε πως αν δεν χαλαρώσουμε την ροή του χρήματος αυτό το πλοίο θα μπορούσε να βυθιστεί “if money isn’t loosened up, this sucker could go down” (Herszenhorn, 2008). Λίγους μήνες αργότερα στις 14 Οκτωβρίου ενέκρινε πανικόβλητο το TARP με αποτέλεσμα την προσωρινή σταθεροποίηση της κατάστασης σε μακροοικονομικό επίπεδο. Αντίστοιχα πακέτα διάσωσης τραπεζών ανακοινώνονται σε Γερμανία, Αγγλία, Ισλανδία κ.α. παρέχοντας τρισεκατομμύρια από τα χρήματα των φορολογούμενων.

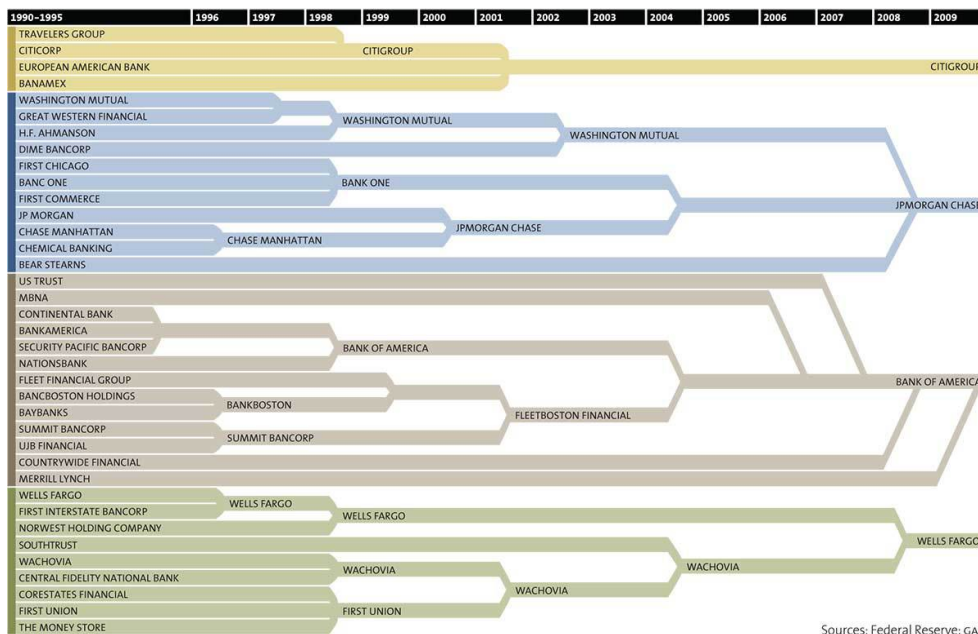
Η πιστωτική ασφυξία (credit crunch) οδηγεί σε πωλήσεις πανικού προκειμένου να αποκτηθεί με κάθε κόστος ρευστό χρήμα, να μετασηματιστεί σε κεφάλαιο και να προλάβουν οι τράπεζες και άλλοι μεγάλοι κερδοσκόποι την πτώχευση. Αυτός όμως είναι ένας φαύλος κύκλος, όσο περισσότεροι σπεύδουν να ρευστοποιήσουν όλων των ειδών τους τίτλους τόσο το σύστημα καταρρέει. Έτσι άρχισαν μαζικά οι πτωχεύσεις, και ως συνέπεια και οι κατασχέσεις. Αυτό έφερε αλυσιδωτές αντιδράσεις στην ήδη κορεσμένη αγορά κατοικίας, καθώς η αύξηση των κατασχέσεων μεγάλωσε το απόθεμα κατοικιών προς πώληση, και έριξε τις τιμές τους καθώς η αγορά δεν ήταν σε θέση να τις καλύψει. Όταν μειώνεται η αξία ενός ακινήτου, σε μια περιοχή που ένα-ένα τα σπίτια βάζουν ένα πωλητήριο από έξω, τότε μειώνεται και η οικονομική δυνατότητα ακόμα και των οικογενειών που κατάφεραν να ξεπληρώσουν τα δάνεια, η αξία της υποθήκης. Ξεκινά ένας δεύτερος κύκλος παύσης πληρωμών των δανείων, από οικογένειες που δεν ήταν στη χειρότερη θέση και πλέον είτε δεν μπορούν να ανταποκριθούν είτε αρνούνται να πληρώσουν ένα δάνειο διπλάσιο και τριπλάσιο της αξίας της κατοικίας (Ανδρίτσος, 2010).

Εκτός από την Lehman Brothers κατέρρευσαν οι περισσότερες τράπεζες που πρωτοστάτησαν στην έκδοση ελκυστικών πακέτων σύνθετων δομημένων ομολόγων με αντίκρισμα τα subprime. Ο πρόεδρος Τζορτζ Μπους πρότεινε μια σειρά (αδιανόητων μέχρι τότε) κινήσεων κρατικοποιήσεων τραπεζικών και ασφαλιστικών κολοσσών που καταρρέουν για την αποτροπή φαινομένων ντόμινο. Η χρεωκοπημένη Merrill Lynch, κάποτε μια από τις μεγαλύτερες ασφαλιστικές εταιρείες στον κόσμο, εξαγοράστηκε από την Bank of America για ένα ποσοστό της τάξης του 39% της τιμής που άξιζε πριν από ένα έτος. Οι Goldman Sachs και Morgan Stanley που χαροπάλευαν απομακρύνθηκαν εσπευσμένα από την “Μέκκα των επενδύσεων”, και μετατράπηκαν σε εμπορικές τράπεζες (μέχρι πρότινος ήταν επενδυτικές) ενώ παράλληλα, εξαγοράζονται, οι Fannie Mae και Freddie Mac οι δύο μεγαλύτεροι πάροχοι στεγαστικών δανείων στις ΗΠΑ<sup>17</sup>. Η Bear Stearns κατέρρευσε ήδη τον Μάρτιο

<sup>17</sup> Οι δύο εταιρίες έχουν εγγυηθεί περί τα \$5 τρισεκατομμύρια σε στεγαστικά δάνεια (Μπαλφούσια, 2013:16.)

του 2008 και πωλήθηκε σε εξευτελιστική τιμή στην J.P. Morgan<sup>18</sup>, υπό τις εγγυήσεις της FED.

Το Σεπτέμβριο του 2008, η αμερικανική κυβέρνηση κρατικοποίησε τον μεγαλύτερο ασφαλιστικό όμιλο στον κόσμο (AIG) αποκτώντας το 80% των μετοχών του έναντι 105 δις δολαρίων. Η AIG με εργατικό δυναμικό 116.000 άτομα παγκοσμίως, δραστηριότητα σε παραπάνω από 130 χώρες, και ενεργητικό που φτάνει το 1 τρις δολάρια, βυθίστηκε στις ζημιές όπως όλες οι εταιρείες ασφάλισης που έχουν εγγυηθεί τα “τοξικά απόβλητα”<sup>19</sup>. Τα προβλήματα της AIG πυροδότησαν φόβους ότι πιθανή πτώχευση της θα αφήσει τις τράπεζες με ανυπολόγιστες ζημιές από πιστωτικά παράγωγα. Οι αναλυτές έκαναν λόγο για φαινόμενα ντόμινο καθώς κανείς δεν γνωρίζει ποιος είναι εκτεθειμένος και ποιος θα μπορέσει να ανακτήσει τα χρήματα του. Όπως δηλώνει ο Κένεθ Λιούις, επικεφαλής της Bank of America, «Κάθε μεγάλη τράπεζα παγκοσμίως έχει έκθεση στην AIG». (Αντωνοπούλου, 2009). Όλη αυτή η διαδικασία άλλαξε συθέμελα τον χάρτη στον τραπεζικό τομέα στις Η.Π.Α. αυξάνοντας κατακόρυφα την συγκεντροποίηση: από 37 τράπεζες στα μέσα τις δεκαετίας του 90 κατέληξαν 4, μέσα από αλληπάλληλες διαδικασίες συγχωνεύσεων – εξαγορών κτλ.



Εικόνα 15: Η συγκεντροποίηση του τραπεζικού κλάδου στις Η.Π.Α.

(Πηγή: Federal Reserve, CAO)

<sup>18</sup> Στις 17/3/2008, Εξαγοράζεται η Bear Stearns (5η μεγαλύτερη τράπεζα στη Wall Street) έναντι \$240 εκατομμυρίων από την JP Morgan, κατόπιν κρατικής χρηματοδότησης. Ένα χρόνο πριν η χρηματιστηριακή αξία της Bear Stearns ήταν \$18 δισεκατομμύρια (98% απώλεια της χρηματιστηριακής της αξίας) (Μπαλφούσια, 2013: 15)

<sup>19</sup> Οι εταιρείες ασφάλισης ομολόγουν παίζουν κεντρικό ρόλο στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, καθώς εγγυώνται τις πληρωμές εταιρικών ομολόγων και ομολόγων της τοπικής αυτοδιοίκησης.

## – Το ντόμινο στην παγκόσμια αγορά

Η κρίση αυτή επεκτάθηκε και έπληξε και άλλους τομείς καταρχάς λόγω του **όγκου** των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων (εκτιμάται στο 15 με 25% του συνολικού όγκου των ενυπόθηκων δανείων που εκκρεμούσαν τότε στις Η.Π.Α.) που δημιούργησε σε πολλά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα σοβαρά προβλήματα ρευστότητας και φερεγγυότητας. Όσο μεγαλύτερο είναι το μερίδιο της αγοράς ακίνητης ιδιοκτησίας στο ΑΕΠ τόσο πιθανότερο είναι η σύνδεση χρηματοδότησης και επένδυσης στο δομημένο περιβάλλον να καταστεί ενδεχόμενη πηγή κρίσεων χαμηλής ή υψηλότερης έντασης. Δεύτερος λόγος γενίκευσης και διεθνοποίησης της κρίσης ήταν η πολύπλοκη δομή και αρχιτεκτονική του συστήματος όπως περιγράφηκε στο κεφάλαιο 4.2. Ιδιαίτερα γνωστή είναι η ιστορία, του 2005 όπου η Goldman Sachs δημιουργεί ένα «χρηματοοικονομικό προϊόν», ένα χαρτοφυλάκιο, που περιλαμβάνει κυρίως επισφαλή στεγαστικά δάνεια με την ονομασία Abacus. Στα τέλη του 2006 η Goldman Sachs διαπιστώνοντας την ένταση στο αδιέξοδο πληρωμών των subprimes τα ξεφορτώνεται μαζί με άλλους οργανισμούς ακόμη συλλέγουν ως φθηνά πλέον και αν και με μεγάλο γνωστό κίνδυνο πακέτα από subprimes : η Bear Stearns, οι γνωστές Lehman Brothers και Merrill Lynch, η Citigroup, η AIG και άλλες. Όταν τελικά καταρρέει ο abacus, τον έχει ήδη πουλήσει η Goldman Sachs στην Κίνα, την Γερμανία (στην Τράπεζα IKB), στην Ολλανδία. Γενικά, θύματά της ήταν οι βρετανικές Lloyds Banking Group και Royal Bank of Scotland, η γερμανική IKB, η ελληνική Κυβέρνηση, διάφοροι κινεζικοί ενεργειακοί όμιλοι κ.α. (Roche, 2011) Ένας επιπλέον λόγος που η κρίση έλαβε αυτήν την έκταση ήταν το γεγονός ότι τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ήταν πολύ **μοχλευμένα**<sup>20</sup>.

Η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας μεγιστοποιεί τις αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στις πιο απομακρυσμένες περιοχές του κόσμου, και οδηγεί τα скаμπανεβάσματα του real estate στην Καλιφόρνια και το Μαϊάμι, να επηρεάζουν ολόκληρη τη χρηματοπιστωτική σφαίρα, να σχετίζονται με την παρατεταμένη ύφεση, ή ακόμα και

<sup>20</sup> Η μόχλευση είναι ένα χρηματοπιστωτικό εργαλείο που σου δίνει την δυνατότητα να επενδύεις με περισσότερα από όσα πραγματικά έχεις. Με μικρά ίδια κεφάλαια επομένως έχεις την δυνατότητα για πολλά κέρδη αλλά διατρέχεις και πολλούς κινδύνους. Όταν τα πράγματα πάνε καλά η μόχλευση μεγεθύνει κατά πολύ το ποσό επιστροφής από την επένδυση (το κέρδος ή ο τόκος ως κλάσμα των χρημάτων που επενδύθηκαν), επειδή τα περισσότερα από τα χρήματα που επενδύονται είναι δανεικά και δεν ανήκουν στον εκάστοτε επενδυτή. Όμως αν τα πράγματα δεν πάνε καλά η μόχλευση μεγεθύνει τις απώλειες, λειτουργεί δηλαδή σαν ένα δίκικο μαχαίρι. Ασύλληπτες είναι οι διαστάσεις της επενδυτικής μόχλευσης στο σύγχρονο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Για παράδειγμα ο τραπεζικός κολοσσός lehmann brothers που πτώχευσε είχε αναλογία κερδοσκοπικών τοποθετήσεων προς ίδια κεφάλαια (leverage ratios) 30 προς 1. Δηλαδή τα ίδια κεφάλαια αντιπροσώπευαν το 3,3% των επενδύσεων. Αντίστοιχα leverage ratios για την Deutsche Bank ήταν 1,2% για την UBS 2,1% (Ελβετία) και για την Barclays 2,4% (Ηνωμένο Βασίλειο) (Αντωνοπούλου, 2008: 13)

με τα «προγράμματα διάσωσης» ολόκληρων χωρών. Το ΔΝΤ εκτίμησε ότι οι ζημιές των τραπεζών ανά τον κόσμο από τα τιτλοποιημένα subprime δάνεια θα ξεπεράσουν το 1 τρισ. δολάρια. Αλλά οι εκτιμήσεις αυτές συνεχώς αναθεωρούνται προς τα πάνω. (Αντωνοπούλου, 2009) Πλέον η κτηματαγορά δεν έχει «χώρα» και «τόπο» αλλά εμπλέκονται σε αυτή επενδυτές, ιδιοκτήτες και εταιρείες από ολόκληρο τον πλανήτη. *“Οι τιμές των ακινήτων στο κέντρο της Νέας Υόρκης συνδέονται περισσότερο με τις τιμές στο Λονδίνο ή τη Φρανκφούρτη από ότι στο σύνολο της κτηματαγοράς στην πόλη. Ισχυροί θεσμικοί επενδυτές, από την Ιαπωνία για παράδειγμα, βρίσκουν κερδοφόρο να αγοράσουν και να πουλήσουν ιδιοκτησίες στο Μανχάταν, ή στο κεντρικό Λονδίνο. Πιέζουν προς τα πάνω τις τιμές εξαιτίας του ανταγωνισμού και τις ανεβάζουν ακόμα περισσότερο για να πουλήσουν με κέρδος. Πως μπορεί μια μικρή εμπορική επιχείρηση στην Νέα Υόρκη να ανταγωνιστεί με τέτοιους επενδυτές και τις τιμές που μπορούν να διαχειριστούν...”* (Sassen, 1994: 10).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο τραπεζικός κολοσσός UBS, η μεγαλύτερη τράπεζα της Ελβετίας, με ενεργητικό 1,9 τρισ. δολάρια, η οποία ήταν από τις χειρότερα πληγείσες ευρωπαϊκές τράπεζες από την κρίση στην αγορά στεγαστικών δανείων των ΗΠΑ. Το καλοκαίρι του 2008 οι διαγραφές της UBS λόγω της μεγάλης έκθεσής της στα τιτλοποιημένα subprime των ΗΠΑ έφθασαν τα 37 δισ. δολάρια. (Αντωνοπούλου, 2009) Όλοι αυτοί οι παράγοντες διαμόρφωσαν ένα παγκόσμιο ντόμινο με πολλούς σταθμούς και καμπές στην εξέλιξη του που εκφράστηκε στην κρίση στην ευρωζώνη το 2011-12 και που όπως όλα δείχνουν δίνουν την σκυτάλη σήμερα σε ένα νέο γύρο κρίσης στις αναπτυσσόμενες χώρες (Κίνα κτλ), χωρίς προφανώς αυτό να σημαίνει ότι το λεγόμενο «κέντρο» του καπιταλισμού ζει αμέριμνα σε μια νέα «εποχή παχιών αγελάδων». Κοινός παρονομαστής σε όλα αυτά τα επεισόδια η παγκόσμια κρίση του καπιταλισμού, οι πενιχροί ρυθμοί ανάπτυξης που καρκινωβατούν γύρω από το 0% και η ανυπαρξία ορατής προς το παρόν προοπτικής διεξόδου για το σύστημα. Η κρίση στην αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων πυροδότησε αυτή την εξέλιξη και τα χρηματοοικονομικά παράγωγα που είχαν δημιουργηθεί με βάση τα παραπάνω δάνεια, υπήρξαν το όχημα για την μετάδοση της κρίσης σε ολόκληρο τον κόσμο. Η πυροδότηση αυτή όμως βρήκε εύφλεκτο έδαφος εξαιτίας της προϊούσας κρίσης υπερσυσώρευσης που ήταν αυτή που ανάγκαζε και το κεφάλαιο να στραφεί με τόσο έντονο τρόπο στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και να διαμορφώσει αυτή την ισορροπία τρόμου.

### 3.4 Οι επιπτώσεις

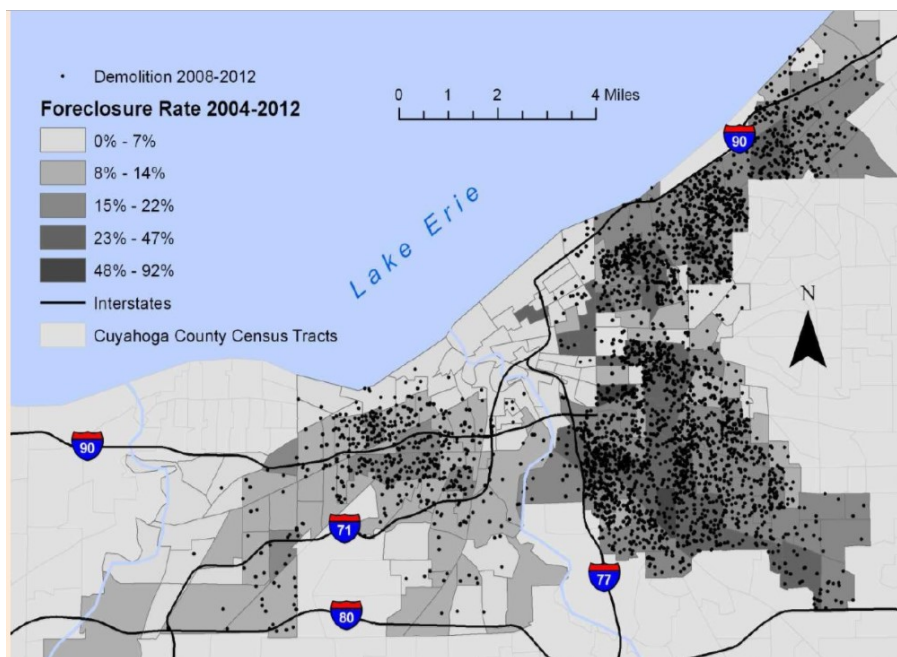
Πέρα από το αλυσιδωτές αντιδράσεις που επέφερε η κατάρρευση της αγοράς ακινήτων στην παγκόσμια οικονομία, υπάρχει και μια πολύ πιο ορατή απεικόνιση της κρίσης, που ο καθένας τη συναντά όταν περιδιαβαίνει την πόλη και τις συνοικίες της. Όταν συναντά ομάδες σύγχρονων άθλιων, φτωχών και άστεγων. Όταν το μάτι του πέφτει συνεχώς πάνω σε ταμπέλες ενοικιαστηρίων, πωλητηρίων, εξώσεων και κατασχέσεων. Ο τεχνίτης Tom Rendon, στο Stockton της California, ξέφυγε από τα οικονομικά του προβλήματα γιατί μία και μόνο δραστηριότητα, καλύπτει όλο το χρόνο του. Η δημιουργία και τοποθέτηση πολύχρωμων πινακίδων με μια μόνο λέξη πάνω τους. «Foreclosure», κατάσχεση υποθηκευμένου ακινήτου (Ανδρίτσος, 2010).

Στις Η.Π.Α., από την εκδήλωση της κρίσης, εκατοντάδες χιλιάδες Αμερικανοί έχουν χάσει τα σπίτια τους, και το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης, που αποτέλεσε συστατικό στοιχείο του λεγόμενου «αμερικανικού ονείρου», έχει κατακυλήσει στα επίπεδα της δεκαετίας του '70. Οι συνέπειες αυτές είχαν βαθύτερο αντίκτυπο στους οικονομικά και κοινωνικά ασθενέστερους πληθυσμούς. Ειδικά πλήγηκε ο αφροαμερικάνικος πληθυσμός όπου εκτιμάται ότι έχασε κάπου μεταξύ 71\$ και 93\$ δις σε τιμές περιουσιακών στοιχείων (Χάρβεϊ, 2013). Οι κατασχέσεις κατοικιών από 4% το 2005, διπλασιάστηκαν και το 2007 άγγιξαν το 8% (Κανονάκη, 2010) και ξεπέρασαν το ένα εκατομμύριο το 2012 (Χάρβεϊ, 2013). Το αποτέλεσμα ήταν ολόκληροι δρόμοι και γειτονιές να θυμίζουν έρημα τοπία, όπου ο αριθμός των άδειων σπιτιών (απούλητα ή κατασχεμένα) είναι μεγαλύτερος από τα κατοικημένα. Χαρακτηριστικές ήταν οι περιπτώσεις παλιών αστικών κέντρων όπως το Κλίβελαντ ή το Ντιτρόιτ. Παλιές βιομηχανικές πόλεις και οι δύο, όπου με την αποβιομηχάνιση οι περισσότερες βιομηχανίες έφυγαν για την Ν.Α. Ασία, επειδή εκεί υπήρχε φθηνό εργατικό δυναμικό, και η ανεργία έφτασε στα ύψη, πλέον είναι από τις “πρωταθλήτριες” στην Αμερική στις κατασχέσεις. Στο Michigan ο αριθμός των αστέγων μεταξύ 2006 και 2008 αυξήθηκε κατά 200%, ενώ στο Los Angeles οι άστεγοι έφτιαξαν αυτοσχέδιους καταυλισμούς-τεντούπολεις (Γαβαλά, 2014).

Το αμερικανικό κράτος έχει εντοπίσει 500.000 περιπτώσεις καταχρηστικής εφαρμογής του νόμου για τις κατασχέσεις κατοικιών. Πώς αποζημιώνει τους ανθρώπους που υπέστησαν την καταχρηστική κατάσχεση των σπιτιών τους; Παρέχοντας τους το εφάπαξ επίδομα των... 300 δολαρίων, αλλά και παρέχοντας τους την δυνατότητα να μεταφέρουν τα πράγματα από το κατασχεμένο πλέον σπίτι τους σε αποθήκη για 30 μέρες με τα έξοδα να βαραίνουν την τράπεζα. Ενώ δηλαδή ξοδεύτηκαν πολλά δις δολάρια από την κυβέρνηση για τις τράπεζες και την ευημερία τους, δεν έγινε κάτι αντίστοιχο για τους ιδιοκτήτες κατοικιών που έχαναν τα σπίτια τους και τις γειτονιές τους που καταστρέφονταν (Αυγερόπουλος, 2008). Παράλληλα όλοι αυτοί οι



άνθρωποι, φορτωμένοι με χρέη – συχνά χωρίς καθόλου αποταμιεύσεις-αντιμετωπίζουν ανυπέρβλητα εμπόδια στο να αποκτήσουν ξανά πρόσβαση σε κατοικία, είτε μέσω αγοράς είτε μέσω ενοικίασης. Είναι πολύ δύσκολο πια να κερδίσουν την εμπιστοσύνη των μεσιτικών γραφείων και των ιδιοκτητών. Κάποιοι που αρνήθηκαν να εγκαταλείψουν το σπίτι τους, μηνύθηκαν και τοποθετήθηκαν στη μαύρη λίστα του μητρώου των ενοικιαστών. Οι συνέπειες είναι ευρύτερες: ζητήματα υγείας, επαγγελματικής αποκατάστασης, εκπαίδευσης για τα παιδιά και ασφάλειας (Γαβαλά, 2014) .



Εικόνα 16: Cleveland Ohio. Η “πρωταθλήτρια” πόλη των Η.Π.Α. στις κατασχέσεις



**Εικόνα 17: Το πρώτο βραβείο στον διαγωνισμό Word Press Photo για το 2008. Ένας αστυνομικός που μπαίνει σε σπίτι υπό κατάσχεση.**

**(Πηγή: Ανδρίτσος, 2010)**

## Κεφάλαιο 4. Η περίπτωση της Ελλάδας: Τα κόκκινα δάνεια και η κρίση της κατοικίας

### 4.1 Ιστορική προσέγγιση των διαδικασιών πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα

Η Ελλάδα αποτελεί μια ιδιάζουσα περίπτωση σε σχέση με το ζήτημα της κατοικίας, και κρίνεται σκόπιμη μια ιστορική αναδρομή της αστικοποίησης στην Ελλάδα πριν από τη σκιαγράφηση των σημερινών τάσεων. Άλλωστε η πορεία διαμόρφωσης ενός φαινομένου αναδεικνύει πάντα ορατές ή και αθέατες πλευρές του.

#### 4.1.1 Διαφορά αστικοποίησης Ελλάδας – Δυτικού κόσμου. Το ελληνικό μοντέλο

Στην Ευρώπη, κατά τη διάρκεια του 19ου αιώνα, το δικαίωμα στην κατοικία συνδέεται με τις διαδικασίες ανεύρεσης στέγης για τους εργάτες που συρρέουν στα αστικά κέντρα, προκαλώντας έτσι μεγάλη πυκνότητα πληθυσμού στις πόλεις. Στις αρχές του 20ού αιώνα οι δύο παγκόσμιοι πόλεμοι που έλαβαν χώρα και οι έντονοι μεταπολεμικοί ρυθμοί αστικοποίησης δημιούργησαν τεράστιες ανάγκες για κατοικία και το ζήτημα της στέγασης του πληθυσμού των πόλεων αναδεικνύεται ως προτεραιότητα (Πορτάλιου, 2006). Παράλληλα, η ανάγκη αντιρρόπησης της αίγλης της Ε.Σ.Σ.Δ., ειδικά μετά τη μεγάλη αντιφασιστική νίκη, αλλά και η απειλή του ανερχόμενου εργατικού κινήματος οδηγούν στο λεγόμενο κράτος πρόνοιας στον δυτικό κόσμο, πλευρά του οποίου ήταν η αναγνώριση της πρόσβασης στην κατοικία ως θεμελιακού δικαιώματος. Το **κράτος πρόνοιας** γίνεται φορέας διασφάλισης του δικαιώματος αυτού, παράγοντας ένα τεράστιο οικιστικό απόθεμα μέσα από την οργανωμένη δόμηση. Το μοντέλο αυτό βέβαια απέτυχε παράγοντας κατά βάση ευτελείς κατοικίες αρχιτεκτονικά και κατασκευαστικά, εντείνοντας τον πολεοδομικό και κοινωνικό αποκλεισμό και όπου σήμερα έχουν απαξιωθεί πλήρως (π.χ. ο οργανισμός H.L.M. -Habitations a Loyer Modere- όπου έγιναν και οι εξεγέρσεις των banlieues («προαστείων»)).

Όπως είναι εύλογο, οι παραπάνω διεργασίες δεν συντελέστηκαν με έναν καθολικό και ενιαίο τρόπο για όλες τις ευρωπαϊκές πόλεις. Στην ιδιαίτερη περίπτωση της ανάπτυξης της ελληνικής πόλης, η πρόσβαση στην κατοικία ακολούθησε μια άλλη διαδρομή, η οποία οφείλεται στην ιδιαίτερη συγκρότηση του ελληνικού καπιταλισμού. Η **πριμοδότηση της μικρής ιδιοκτησίας** από καταβολής ελληνικού κράτους οδηγεί, ειδικά στη μεταπολεμική περίοδο, την παραγωγή κατοικιών να είναι σε μεγάλο βαθμό αποτέλεσμα της διαπλοκής δύο βασικών και αλληλοσυμπληρούμενων τύπων οικοδόμησης: της εμπορικής κατασκευής κατοικίας με τη μέθοδο της αντιπαροχής και της αυθαίρετης δόμησης. Κυρίαρχα δηλαδή, η οικοδόμηση κατοικιών πραγματοποιήθηκε από την **ιδιωτική πρωτοβουλία με**

**αξιοσημείωτη έλλειψη κεντρικού ελέγχου και σχεδιασμού.** Ο ρόλος του δημόσιου τομέα τόσο στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής όσο και στη διαμόρφωση του χώρου, συμπεριλαμβανομένης της επίλυσης του στεγαστικού ζητήματος, ήταν πολύ περιορισμένος, και κατά βάση περιοριζόταν στην συγκρότηση εκείνου του θεσμικού πλαισίου που ενίσχυε το προωθούμενο μοντέλο πρόσβασης στην κατοικία. Η εν γένει κρατική δραστηριότητα σε όλους τους τομείς καλύπτει μόλις το 3% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας για την δεκαετία του 60 φτάνοντας στην κορυφή το 1969 με 5%. Αλλά και αυτό είναι ουσιαστικά μικρότερο καθώς στα ποσοστά δεν λαμβάνονται υπόψη τα αυθαίρετα. (Συνδικαλιστική Παράταξη Δημοκρατικών Αρχιτεκτόνων, 1976) Εξαιρέσεις αποτελούν προπολεμικά η μερική στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων (Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων 1922 και Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων 1924) και η δράση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), ο οποίος καταργήθηκε το 2012 στο πλαίσιο των μνημονιακών αναδιαρθρώσεων. Και τα δύο βασικά μοντέλα παραγωγής της κατοικίας (αυθαίρετη δόμηση και αντιπαροχή) αποτέλεσαν αλληλοδιαπλεκόμενες κοινωνικές διαδικασίες μεγάλης εμβέλειας, η εκτενής παρουσίαση των οποίων ξεφεύγει από τις ανάγκες αυτής της εργασίας. Θα επιχειρηθεί να παρουσιαστούν κάποιες βασικές τους πλευρές και κυρίως να σκιαγραφηθεί το ιδιαίτερο ελληνικό μοντέλο παραγωγής της κατοικίας.

#### 4.1.2 Η αυθαίρετη κατοικία

Τις δεκαετίες του 1950 και του 1960 η αυθαίρετη δόμηση καλύπτει την ανάγκη στέγασης για πλατιά λαϊκά στρώματα (κυρίως εσωτερικοί μετανάστες από την ελληνική ύπαιθρο) και ουσιαστικά υποκατέστησε μια αναγκαία κοινωνική πολιτική κατοικίας. Πρόκειται για έναν τύπο αντιμετώπισης της στέγασης των πλατιών λαϊκών στρωμάτων που διαφέρει και από τους δύο βασικούς τύπους που κάλυψαν το ζήτημα αυτό στον διεθνή χώρο: την **οργανωμένη δόμηση**,<sup>21</sup> που αποτέλεσε τον άξονα της κοινωνικής πολιτικής κατοικίας στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες, και τις **αυτοκατασκευές**<sup>22</sup> μέσω των οποίων στεγάζονται οι αστικοποιούμενοι πληθυσμοί στις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες. Η ελληνική αυθαίρετη δόμηση, τυπικά μόνο ανταποκρίνεται στα βασικά χαρακτηριστικά των αυτοκατασκευών, καθώς υπάρχει

<sup>21</sup> Η οργανωμένη δόμηση προϋποθέτει τη χρήση βιομηχανικών μεθόδων παραγωγής, την ενσωμάτωση των νέων τεχνολογιών, την τυποποίηση και μερική εκβιομηχάνιση της διαδικασίας της παραγωγής προκειμένου να διεκπεραιωθούν έργα μεγάλης κλίμακας κατά βάση από δημόσια χρηματοδότηση.

<sup>22</sup> Ο όρος δηλώνει έναν τύπο παραγωγής κατοικίας που δεν είναι ούτε εμπορική ούτε κοινωνική. Οι ενδιαφερόμενοι παράγουν μόνοι τους και για λογαριασμό τους ένα χώρο διαβίωσης, διότι δεν έχουν καμία δυνατότητα προσέγγισης ούτε στην αγορά κατοικίας ούτε σε επιδοτούμενη (κοινωνική) κατοικία. Αυτές οι κατοικίες ονομάζονται: *favelas* στη Βραζιλία, *campamento* στη Χιλή, *barriadas* ή *pueblos jovenes* στο Περού, *barrios de ranchos* στη Βενεζουέλα, *colonias populares* στο Μεξικό, *bustee* στις Ινδίες, *shantytown* στη Μανίλα, *barrios de chabolas* στην Ισπανία, *gecekondu* στην Τουρκία (*gecekondu* σημαίνει στα τούρκικα «χτισμένο σε μια νύχτα»). Στεγάζουν μεγάλο ποσοστό των κατοίκων όλων αυτών των χωρών (Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 1993).

μεγάλη διαφοροποίηση κοινωνικά ακόμη και κατασκευαστικά. Η βασική διαφορά έγκειται στο ότι οι ελληνικές περιπτώσεις ενσωματώθηκαν σταδιακά στον αστικό ιστό, στην κρατική –πολεοδομική και δημοσιονομική– πολιτική.

Το μοντέλο της αυθαίρετης δόμησης συνίσταται στην τμηματική μεταβολή καλλιεργημένων ή φυσικών εκτάσεων σε οικισμούς συνήθως σε απόσταση από το αστικό κέντρο (Χάιντερναχ, Χτούρης & Ίψεν, 2007). Η διαμόρφωση της οικιστικής δομής ξεκινάει με τις διαδικασίες κατάτμησης από τον οικοπεδέμπορο, (συχνά και με αυθαίρετο τρόπο με καταπάτηση δηλαδή δημόσιας γης) μεγάλων εκτάσεων με όρους που να ανταποκρίνονται στοιχειωδώς σε ό,τι προβλέπει η νομοθεσία για αστικές περιοχές, με τις μικρότερες όμως δυνατές διαστάσεις δρόμων και οικοπέδων, προκειμένου να προκύψουν όσο το δυνατόν περισσότερα οικόπεδα. Η οικοδόμηση του αυθαίρετου συχνά γίνεται σε μια νύχτα προκειμένου να εκμεταλλευτούν παραθυράκια του νόμου.<sup>23</sup> Με βάση την ανάγκη αυτή κινητοποιούνται οι περίοικοι, οι συγγενείς, οι φίλοι, αλλά και συνεργεία «εξειδικευμένα» στη γρήγορη κατασκευή. Η παράνομα χτισμένη μικρή ιδιοκτησία στη συνέχεια συμπληρώνεται και βελτιώνεται σε πολλές φάσεις ανάλογα με τις ανάγκες και τις δυνατότητες. Η σταδιακή συγκέντρωση αντίστοιχων σπιτιών συχνά σε έναν δαιδαλώδη ιστό προσομοιάζει σε συνοικισμό και με την αποσπασματική παροχή υποτυπώδους τεχνικής υποδομής μετατρέπεται σταδιακά σε κανονική αστική συνοικία αναμένοντας την ένταξή της στην επίσημη πόλη. Τέλος, με την αρχική διαμόρφωση της οικιστικής δομής στις εκτός σχεδίου περιοχές συγκροτούνται διάφορες ομάδες συμφερόντων γύρω από την ατομική ιδιοκτησία γης με το αίτημα της ένταξης στο σχέδιο πόλης το οποίο εκφράζει και ενοποιεί όλες τις κοινωνικές ομάδες. Η ένταξη στο σχέδιο πόλης ή η πρόσβαση σε υπηρεσίες κοινής ωφέλειας αποτελούσε συχνά προϊόν συναλλαγής με αποτέλεσμα να οικοδομείται ένα ιδιόμορφο σύστημα πελατειακών σχέσεων και να εξασφαλίζεται κοινωνική και πολιτική σταθερότητα σε μια ιδιαίτερα ταραχώδη περίοδο.

Στη βάση αυτή, ιδιαίτερα σημαντικός καθίσταται ο ρόλος της οικογένειας όσον αφορά την κάλυψη της κατοικίας. Η οικογένεια είναι αυτή που εξασφαλίζει τους αρχικούς οικονομικούς πόρους για την κατασκευή της (συχνά μέσω εκποίησης περιουσιακών στοιχείων), παρακάμπτοντας σε μεγάλο βαθμό το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Πολύ περισσότερο, η οικογένεια καθίσταται ο κοινωνικός φορέας της αστικοποίησης μαζί με τα άτυπα ή τυπικά δίκτυα της (οικοδομικοί συνεταιρισμοί, σύλλογοι κ.λπ.). Η μικρή οικογενειακή κατοικία γίνεται το κύτταρο της νεοελληνικής πόλης, και εδραιώνεται η

---

<sup>23</sup> Σύμφωνα με το ΠΔ 18-20.3.1926: «Τα χαρακτηριζόμενα ως αυθαίρετα κατεδαφίζονται υπό της αστυνομικής αρχής άνευ οιασδήποτε διατυπώσεως εφ' όσον δεν εγένετο εν αυτοίς μόνιμος εγκατάστασις ανθρώπων προς κατοικίαν ημέρας και νυκτός».

ευρύτερη αντίληψη ότι η πρόσβαση στη στέγη είναι ατομικό ζήτημα (ή έστω ζήτημα της οικογένειας).



**Εικόνα 18: Ο κύβος, ο αρχικός πυρήνας του αυθαιρέτου, ένα νέο ξεκίνημα για μια οικογένεια.**

(Πηγή: <http://kaistriotis.blogspot.gr>)

Η αυθαίρετη δόμηση στην εξέλιξή της διαφοροποιείται έτσι, ώστε μπορούν να διακριθούν σήμερα πολλοί τύποι, ανάλογα με τα νομικά ή κοινωνικά κριτήρια που θα χρησιμοποιηθούν. Έχει νόημα να κατανοήσουμε τις διακρίσεις αυτές και να επισημάνουμε τη διάσταση που υπάρχει ανάμεσα στην αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση πρώτης κατοικίας στις παρυφές της Αθήνας και στους υπόλοιπους τύπους. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τα αυθαίρετα που χτίζονται ως πρώτη κατοικία στις παρυφές των αστικών κέντρων, και ιδιαίτερα στη Δυτική Αθήνα (Πέραμα, Μενίδι, Ζοφριά, Λιόσια κ.α.), από χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, κυρίως εσωτερικούς μετανάστες, στα όρια της φτώχειας. Σε αυτή την περίπτωση δόμησης, η κατοικία (στην αρχή τουλάχιστον) δεν αντιμετωπίζεται ως επένδυση, αλλά ως κάλυψη ζωτικών βιολογικών και κοινωνικών αναγκών, και κέντρο βάρους της σημασιοδότησής της είναι η αξία χρήσης της κατοικίας. Ιδιαίτερη πλευρά αποτέλεσαν οι προσφυγικές γειτονιές που συγκροτήθηκαν (του Χαροκόπου, της Δραπετσώνας, του Δουργουτιού, του Ταύρου, του Ασυρμάτου – γνωστή από τη ταινία Συνοικία το όνειρο του Α. Αλεξανδράκη – κ.ά.). Οι κοινωνικά συμπαγείς αυτές ενότητες, με δεσμούς αλληλεγγύης, αλλά και πολιτικά ριζοσπαστική κατεύθυνση, αποτέλεσαν πονοκέφαλο

για το αστικό καθεστώς, το οποίο παρενέβη βίαια τη δεκαετία του 1950 και του 1960 με το πρόσχημα της εξυγίανσης και της αποκατάστασης των προσφύγων, αλλά ουσιαστικά για τη διάλυση γειτονιών με κοινωνική συνοχή και συνείδηση εργατικής τάξης.<sup>24</sup>



**Εικόνα 19: Στιγμιότυπο από τη «Μάχη της παράγκας», με κατοίκους να κρατάνε πλακάτ που αναγράφει «Ζήτω η ηρωική Δραπετσώνα».**

(Πηγή: Σαρηγιάννης, 2015)

Εντελώς διαφορετική περίπτωση αποτελούν τα μεταγενέστερα είδη αυθαίρετης δόμησης που κτίζονται από άτομα κάθε εισοδηματικής κατάστασης τα οποία δεν στερούνται πρώτης κατοικίας (π.χ. δόμηση εξοχικών κατοικιών σε περιοχές όπου για περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς λόγους απαγορεύεται). Οι περιπτώσεις αυτές εκμεταλλεύονται ουσιαστικά ένα είδος «ηθικής δικαίωσης» που καλύπτει την προηγούμενη κατηγορία και κυρίως τους διοικητικούς μηχανισμούς και την ελαστικότητα της νομοθεσίας που καθιερώθηκαν κυρίως λόγω αυτής (Μαντουβάλου & Μαυρίδη, 1993).

<sup>24</sup> Συχνά η επέμβαση αυτή κατέληγε σε δυναμική απάντηση των κατοίκων, όπως έγινε στην περίπτωση της Δραπετσώνας που έμεινε γνωστή ως η «Μάχη της Παράγκας». Από εκεί εμπνεύστηκε ο Μίκης Θεοδωράκης το γνωστό τραγούδι «Δραπετσώνα» σε στίχους Τάσου Λειβαδίτη. (βλ. εικόνα 19)

### 4.1.3 Το μοντέλο της αντιπαροχής

Αμέσως μετά τον πόλεμο, η κρίση της κατοικίας στην Ελλάδα είναι τεράστια, και υπάρχει μεγάλη ανάγκη για οικοδόμηση κατοικιών. Ήδη κατά την απογραφή του 1940 υπολογίζεται ότι το 43% των οικογενειών είναι άστεγο ή στεγάζεται σε εντελώς ακατάλληλα καταλύματα, συνήθως των πρώτων προσφυγικών καταυλισμών. Κατά την περίοδο 1940-44, σύμφωνα με τις επίσημες εκτιμήσεις, καταστράφηκαν 409.000 «μέσα ελληνικά κτίρια». Η ανοικοδόμηση, ως το 1950, γίνεται με πολύ αργό ρυθμό και εξαντλείται σε επισκευές καταστροφών, ενώ επισωρεύεται η εγκατάλειψη περιοχών και οι νέες καταστροφές λόγω του Εμφυλίου πολέμου, καθώς και η αναγκαστική μετακίνηση 700.000 ατόμων από τις ορεινές περιοχές στις πόλεις (Λαΐου, 2002). Εκείνη την περίοδο η Ελλάδα περνάει σε μια φάση περιορισμένου εκσυγχρονισμού στηριζόμενη κυρίως στα φτηνά εργατικά χέρια. Ένας από τους βασικούς μοχλούς αυτού του τύπου ανάπτυξης ήταν η ανοικοδόμηση και η καθ' ύψος ανάπτυξη των πόλεων, πολιτική που προωθήθηκε και από τη σχετική έκθεση του Κ. Βαρβαρέσου (Έκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος) το 1952 με εντολή της κυβέρνησης Πλαστήρα.<sup>25</sup>

Από πρακτική πλευρά το φαινόμενο της αστικοποίησης και της συσσώρευσης μεγάλων πληθυσμιακών συγκεντρώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές συνεπάγεται και προϋποθέτει τεράστιες δαπάνες για υλικοτεχνικές υποδομές. Προέκυψε επομένως η ανάγκη εύρεσης των κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση της ανοικοδόμησης. Η έλλειψη κεφαλαίων από την πλευρά του κράτους οδήγησε στη χρηματοδότηση της επείγουσας ανοικοδόμησης από τα διαθέσιμα ιδιωτικά κεφάλαια. Υπήρχαν μικροκεφαλαιούχοι (είτε παλιννοστούντες ομογενείς είτε όσοι είχαν πλουτίσει στην Κατοχή) οι οποίοι είχαν συγκεντρωμένες αποταμιεύσεις σε τράπεζες ή κρυμμένα χαρτονομίσματα και χρυσό. Επίσης υπήρχε ευρεία χωρική και κοινωνική διασπορά της γης. Η σύγκλιση μικροκεφαλαιούχων και οικοπεδούχων θα προκύψει μέσω της μεθόδου της αντιπαροχής (Σαρηγιάννης, 2012).

Η μέθοδος της αντιπαροχής είχε κάνει ήδη την εμφάνισή της από το Μεσοπόλεμο. Το νομικό πλαίσιο που έκανε εφικτή την εφαρμογή της ήταν κυρίως ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας<sup>26</sup> αλλά και οι διαδοχικές αυξήσεις των συντελεστών

<sup>25</sup> Η πολιτική αυτή δέχτηκε ισχυρή κριτική από την Αριστερά της εποχής, και ιδίως μέσα από το περιοδικό *ΑΝΤΑΙΟΣ* και την επιστημονική εταιρεία ΕΠΑΝ (Επιστήμη-Ανοικοδόμηση) με βασικό επιχείρημα ότι υπονομεύεται η ανάπτυξη παραγωγικών τομέων της οικονομίας και ειδικά της βιομηχανίας.

<sup>26</sup> Ο Ν. 3741/1929 περί οριζοντίου ιδιοκτησίας (ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους) επιτρέπει τη μη υποχρεωτική συγκέντρωση στο ίδιο πρόσωπο των συστατικών στοιχείων που βρίσκονται πάνω και κάτω από ένα συγκεκριμένο τμήμα εδάφους.



---

δόμησης<sup>27</sup>. Η μέθοδος αυτή συνίσταται στη διμερή συμφωνία ανάμεσα στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου και στον εργολάβο-επιχειρηματία. Η συμφωνία έγκειται στην αντιπαροχή, δηλαδή στην ανταλλαγή μέρους της κυριότητας του διαθέσιμου οικοπέδου και της δυνατότητας εμπορικής εκμετάλλευσής του με ανοικοδόμηση και πώληση διαμερισμάτων (ή/και γραφείων και καταστημάτων) έναντι ποσοστού του συνολικού οικοδομικού έργου. Σχηματικά θα λέγαμε ότι αποτελεί μια συμφωνία ανταλλαγής γης έναντι κτισμένης επιφάνειας.

Σταδιακά, η μέθοδος της αυτοστέγασης άρχισε να φθίνει και η αντιπαροχή έγινε ο κυρίαρχος τρόπος επίλυσης του στεγαστικού για τη μεγάλη μερίδα του πληθυσμού των αστικών κέντρων και ιδιαίτερα της Αθήνας. Έτσι, ενισχύεται πλέον η πλευρά της ανταλλακτικής αξίας της κατοικίας, καθώς η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση περνάει μέσα από τους μηχανισμούς της αγοράς. Η λεγόμενη αστική πολυκατοικία παράχθηκε μέσα από εμπορευματικούς μηχανισμούς και ήταν συνυφασμένη με το ιδιωτικό κεφάλαιο, ενώ η χρήση του κτιριακού προϊόντος πραγματοποιούνταν από ενοίκους που κατέβαλλαν χρηματικό αντίτιμο είτε με τη μορφή μισθώματος είτε με τη μορφή αγοραπωλησίας. Είναι αυτή η περίοδος κατά την οποία πρωτοεμφανίζεται ο ρόλος των τραπεζών στην αγορά κατοικίας, αν και ακόμα οι παραδοσιακοί μέθοδοι πρόσβασης στην κατοικία κυριαρχούν (αποταμίευση, ρευστοποίηση περιουσίας, μικρός δανεισμός από το εγγύς περιβάλλον). Ταυτόχρονα, για τη μεγάλη μερίδα του πληθυσμού οι αποταμιεύσεις οδηγούνται προς την απόκτηση ιδιωτικής κατοικίας (η κατοικία πλέον προσλαμβάνεται ως επένδυση). Η κατοικία λειτούργησε με αυτό τον τρόπο ως «ανεγκυστήρας» κοινωνικής κινητικότητας, μετατρέποντας ευρείες λαϊκές μάζες σε μεσαία στρώματα (Burgel, 1976).

---

<sup>27</sup> Διάταγμα περί ύψους οικοδομών Αθηνών και Περιχώρων του 1934, νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1955 που αύξανε ακόμα περισσότερο τους συντελεστές εκμετάλλευσης της γης, Ν. 395/1968, λεγόμενος και «αναγκαστικός νόμος» που αύξανε τους συντελεστές δόμησης κατά 30% κ.ά.



Εικόνα 20: Το ριζιμο του μπετόν με τον τενεκέ.

(Πηγή: <http://kaistriotis.blogspot.gr>)

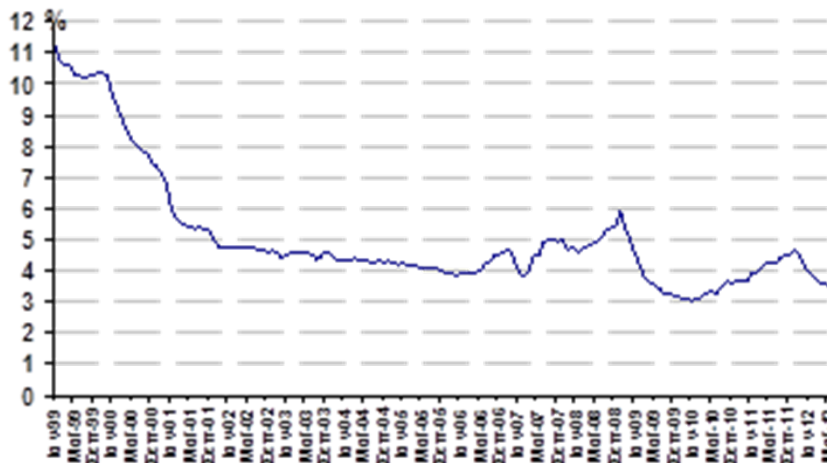
#### 4.1.4 Η άνοδος του στεγαστικού δανεισμού

Την αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα και την υψηλή ζήτηση μέχρι και τη δεκαετία του 1970 ακολουθεί η περίοδος της σχετικής στασιμότητας και της προαστιοποίησης της δεκαετίας του 1980. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και μετά, στη διαδικασία παραγωγής και διάθεσης κατοικίας αρχίζουν να εμπλέκονται σημαντικά το μεγάλο κατασκευαστικό κεφάλαιο (τοπικής έως εθνικής εμβέλειας και μάλιστα εισηγμένο στο χρηματιστήριο), τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και άλλοι ιδιωτικοί φορείς που συμπράττουν με τον δημόσιο τομέα (Μαντουβάλου & Μπαλλά, 2004). Η πρόσβαση στην κατοικία αρχίζει να συνδέεται όλο και περισσότερο με τον τραπεζικό δανεισμό, παρατηρείται άνοδος στην αγορά ακινήτων, παράλληλα με την ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας. Πολλοί ερευνητές κάνουν λόγο για ένα νέο πρότυπο αστικής ανάπτυξης, στο οποίο συμμετέχουν νέοι «παίκτες», μεγαλύτερης δυνατότητας κεφαλαιακής συσσώρευσης

και με βασικό στόχο την κερδοσκοπία επί της γης και της οικοδομής (Δελλαδέτσιμας, 2004). Έντονη είναι και η αναδιάρθρωση στο χώρο των τραπεζών εκείνα τα χρόνια. Οι τράπεζες: α) επιδίδονται σε μεγέθυνση, εξαγορές- συγχωνεύσεις για να ενισχύσουν το μέγεθος και την ανταγωνιστικότητά τους· β) απομακρύνονται ολοένα και περισσότερο από τον έλεγχο του κράτους· γ) εκσυγχρονίζονται λειτουργικά, εισάγουν νέες τεχνικές και διευρύνουν τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες· δ) ιδρύουν νέα τραπεζικά ιδρύματα, συχνά με διεθνή παρουσία, ειδικότερα στις βαλκανικές χώρες (Γαβαλά, 2014). Την ίδια εποχή ουσιαστικά διαλύθηκε και Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας ο οποίος σταμάτησε να οικοδομεί μονάδες και να δανειοδοτεί μέσω τραπεζών τους δικαιούχους.

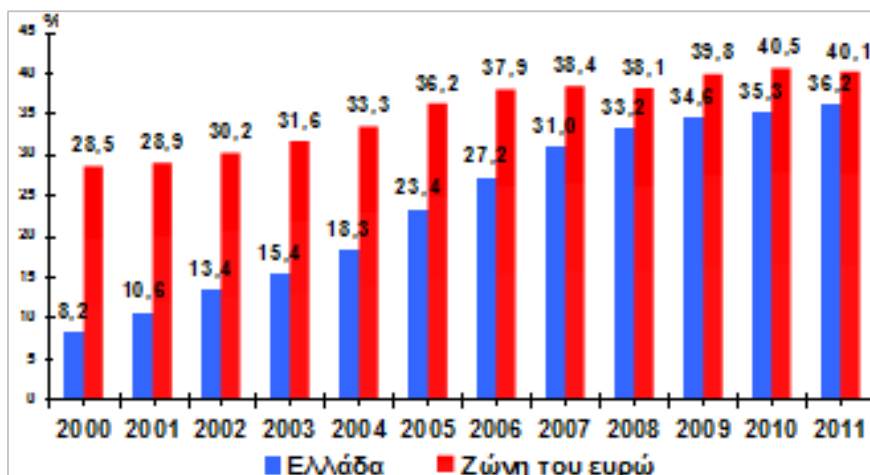
Η περίοδος 1995-2000 χαρακτηρίστηκε από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και από την είσοδο σε αυτήν των εμπορικών τραπεζών. Εντούτοις τα ονομαστικά επιτόκια κινούνταν σε υψηλά επίπεδα και συνεπώς αυτό δεν τα καθιστούσε ιδιαίτερα προσιτά στις ευρύτερες ομάδες υποψήφιων αγοραστών. Η μεγάλη τομή γίνεται στην αρχή της δεκαετίας του 2000 με τις διαδικασίες ένταξης στην ΟΝΕ και με αποκορύφωση την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων. Δημιουργούνται νέα οικονομικά δεδομένα, με βασικότερο για την αγορά κατοικίας τη μεγάλη μείωση των επιτοκίων δανεισμού. Οι τράπεζες μπορούσαν να δανείζονται φθηνά λόγω του νέου νομίσματος και κατ' επέκταση να δανείζουν και φτηνότερα απ' ό,τι πριν.

Ταυτόχρονα, εκτός από το ιδιαίτερα χαμηλό επιτόκιο, αναβαθμίστηκαν και τα εργαλεία προώθησης των νέων τραπεζικών προϊόντων (απλοποίηση της διαδικασίας χορήγησης στεγαστικού δανείου, κατάργηση του ορίου δανεισμού μέχρι το 70% της αξίας του ακινήτου, κυμαινόμενα επιτόκια κ.λπ.). Παράλληλα, η δημιουργία των προαστίων, αλλά και των «μεγάλων έργων» σηματοδοτούσε την αλλαγή και των πολιτιστικών προτύπων κατοίκησης ακολουθώντας την προώθηση της κουλτούρας του καταναλωτισμού και της πολυτέλειας, προωθώντας τη ζήτηση για πιο «αναβαθμισμένη» πρώτη κατοικία, την απόκτηση εξοχικής κατοικίας και συμπληρωματικά πιστωτικά προϊόντα, όπως καταναλωτικά δάνεια κ.λπ. Τα δεδομένα αυτά οδήγησαν στην υπέρογκη –για τα δεδομένα της Ελλάδας– αύξηση του στεγαστικού δανεισμού, όπως φαίνεται και στο ακόλουθο διάγραμμα. Ενδεικτικό είναι πως στις αρχές του 2009 το 82% των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή του τραπεζικού τομέα (Χαρδούβελης, 2009). Ακόμα όμως και στις περιπτώσεις των δανείων που δίνονταν χωρίς τις επαρκείς προϋποθέσεις για τη σίγουρη αποπληρωμή τους (ύψος εισοδημάτων δανειολήπτη), οι τράπεζες είχαν τις εξασφαλίσεις τους με την υποθήκευση των ακινήτων. Ο ενυπόθηκος δανεισμός αυξήθηκε και αυτός με τη σειρά του από το 4% του ΑΕΠ το 1995 στο 9,2% το 2000, ενώ το 2004 εκτινάχθηκε στο 20,6%.



**Διάγραμμα 4:** Στο διάγραμμα φαίνεται η εξέλιξη των επιτοκίων στεγαστικού δανεισμού. Η κατακόρυφη πτώση μετά το 2000 καταλήγει στο ιστορικό χαμηλό του 3,05% τον Ιανουάριο του 2010.

(Πηγή: Eurobank, 2012: 7)



**Διάγραμμα 5:** Ετήσια μεταβολή των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό % του ΑΕΠ στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη.

(Πηγή: Eurobank, 2012: 8)

Προφανώς αυτή η διαδικασία δεν ήταν μόνο ελληνική ιδιαιτερότητα. Το χρέος των νοικοκυριών έπαιρνε εκρηκτικές διαστάσεις σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες από τη δεκαετία του 1980 και μετά. Στη βάση της προσπάθειας του κεφαλαίου να αντirroπήσει την πτωτική τάση του μέσου ποσοστού κέρδους, διαμορφώθηκε παγκοσμίως ένας ιδιόμορφος «τραπεζικός κεϋνσιανισμός», που στη θέση της παραδοσιακής πολιτικής της «ενεργού ζήτησης» και του «έμμεσου μισθού» έβαζε την απλόχερη χορήγηση δανείων (για αγορά κατοικίας, καταναλωτικών αγαθών κ.λπ.), συχνά μάλιστα με υψηλό ρίσκο. Βέβαια, έχει αξία να σημειώσουμε πως η πορεία

χρέωσης των ελληνικών νοικοκυριών αλλά και η έντασή της ήταν κατά πολύ μικρότερες σε σχέση με τις υπόλοιπες ανεπτυγμένες χώρες. Από τον Πίνακα 1 διαπιστώνουμε πως τη δεκαετία του 1980 το οικιακό χρέος στην Ελλάδα ανερχόταν μόλις στο 8% του ΑΕΠ, για να ανεβεί στο 9% τη δεκαετία του 1990. Κατά τις ίδιες δεκαετίες το οικιακό χρέος στη Γερμανία ανερχόταν στο 59% του ΑΕΠ, στις ΗΠΑ στο 52%, στην Ιαπωνία στο 60%, στην Ολλανδία στο 43%, στην Αυστρία στο 41% τη δεκαετία του 1980, ενώ τη δεκαετία του 1990 τα ποσοστά για τις παραπάνω χώρες ήταν στη Γερμανία 61%, στις ΗΠΑ 64%, στην Ιαπωνία 82%, στην Ολλανδία 49%, στην Αυστρία 41% κ.ο.κ. (Τριανταφυλλόπουλος, 2012). Διαπιστώνουμε δηλαδή πως η αιτία του προβλήματος δεν είναι το ότι ζούσαμε «πάνω από τις δυνατότητές μας», όπως συχνά λέγεται, αλλά η όλη πορεία ένταξης της χώρας στην ΕΕ και την Ευρωζώνη, όπως χαρακτηριστικά φαίνεται από τον ακόλουθο πίνακα.

Η ζήτηση που προέκυψε υπ' αυτές τις συνθήκες τροφοδότησε και την επί μια δεκαετία ανοδική πορεία της αγοράς κατοικίας και της οικοδομικής δραστηριότητας. Ειδικά κατά την περίοδο 1993-2007 οι πραγματικές τιμές κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν, σημειώνοντας σωρευτική αύξηση κατά 105,3%, με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,9%. Την περίοδο 1999-2009, η εξέλιξη αυτή παρουσιάζει ορισμένες εντάσεις: Σύμφωνα με το ρυθμό μεταβολής του ετήσιου δείκτη τιμών των κατοικιών στο διάγραμμα που ακολουθεί, εντοπίζονται δύο χαρακτηριστικές κορυφώσεις, την περίοδο 2000-02 και 2004-06 (Κανδήλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010). Μάλιστα, η αύξηση των τιμών στην Αθήνα φαίνεται πολύ μεγαλύτερη σε σχέση με αυτήν των υπόλοιπων αστικών κέντρων, αγγίζοντας το 30% στο διάστημα 1994-99 και έως το 34% στο διάστημα 1999-2004 (Εμμανουήλ, 2008).

Η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας, με μια εντυπωσιακή κορύφωση το 2005, φαίνεται στο διάγραμμα 7, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ για την παραγωγή νέων κατοικιών στη χώρα. Η εκρηκτική αυτή αύξηση στην οικοδομική δραστηριότητα συνδέεται με όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως, καθώς και με μια σημαντική αλλαγή στη στρατηγική των μικρών εργολάβων: Χάρη στον διευρυμένο πια τραπεζικό δανεισμό, έχουν τη δυνατότητα να αγοράζουν οικοπέδα για μελλοντική ανοικοδόμηση, υπερβαίνοντας την καθιερωμένη σχέση ανταλλαγής με τον οικοπεδούχο μέσω της αντιπαροχής και ως εκ τούτου αυξάνοντας τα κέρδη τους. Οι μικροί εργολάβοι, αλλά και οι μεγαλύτεροι, από την ανέγερση οικοδομών μέχρι τα δημόσια έργα, και μέσω της διευρυμένης πρόσβασης στον τραπεζικό δανεισμό, αλλάζουν τον τρόπο χρηματοδότησης της κατασκευής, η οποία δεν εξαρτάται πλέον από τη ζήτηση, αλλά κυρίως από την προσφορά (Βαταβάλη-Σιατίστα, 2011). Σε μεγάλο βαθμό αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης είναι οι σημερινές λιμνάζουσες-απούλητες κατοικίες, και η «φούσκα» που έχει δημιουργηθεί στην αγορά ακινήτων.

**Household debt**  
As a percentage of GDP

	Levels				Changes <sup>2</sup>		
	1980	1990	2000	2010 <sup>1</sup>	1980-90	1990-2000	2000-10
United States	52	64	74	95	12	10	21
Japan	60	82	87	82	22	5	-5
Germany	59	61	73	64	2	13	-9
United Kingdom	37	73	75	106	36	2	31
France	27	46	47	69	18	2	22
Italy	6	21	30	53	15	9	23
Canada	56	63	67	94	7	4	27
Australia	42	46	74	113	5	27	39
Austria	41	41	47	57	0	6	10
Belgium	35	38	41	56	3	3	15
Denmark			95	152			57
Finland	29	48	35	67	19	-14	33
Greece	8	9	20	65	1	11	45
Netherlands	43	49	87	130	6	38	43
Norway			64	94			31
Portugal	15	23	75	106	7	52	31
Spain	24	41	54	91	17	13	37
Sweden	53	61	51	87	8	-10	36
Total of above							
Median	39	47	65	94	8	8	31
Weighted average <sup>3</sup>	46	60	69	90	14	9	18
Simple average	37	48	61	93	11	11	27
G7	43	59	65	87	16	6	16
Other advanced	32	39	58	97	7	14	34
Memo: Std deviation	17	20	21	28			

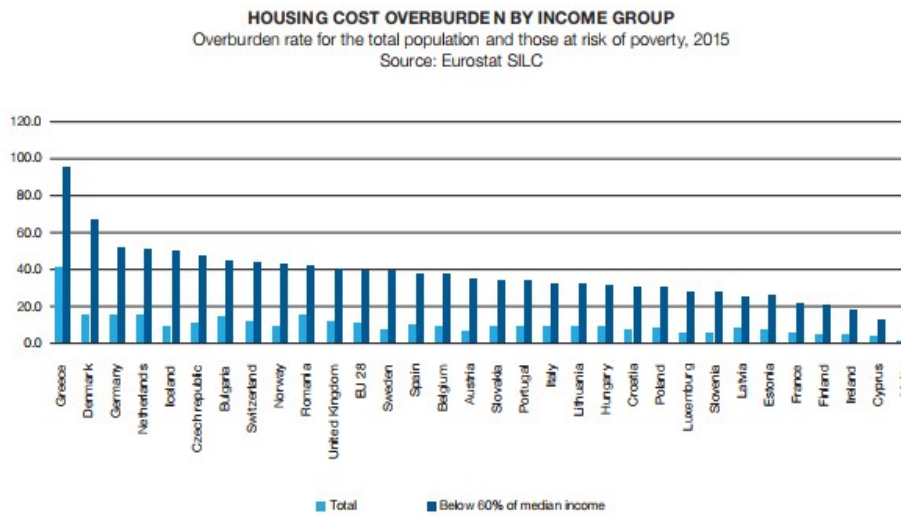
<sup>1</sup> Some figures refer to 2009. <sup>2</sup> In percentage points of GDP. <sup>3</sup> Based on 2005 GDP and PPP exchange rates.

Sources: OECD; national data, authors' estimates.

### Πίνακας 1: Μεταβολές του ιδιωτικού χρέους ως ποσοστού επί του ΑΕΠ.

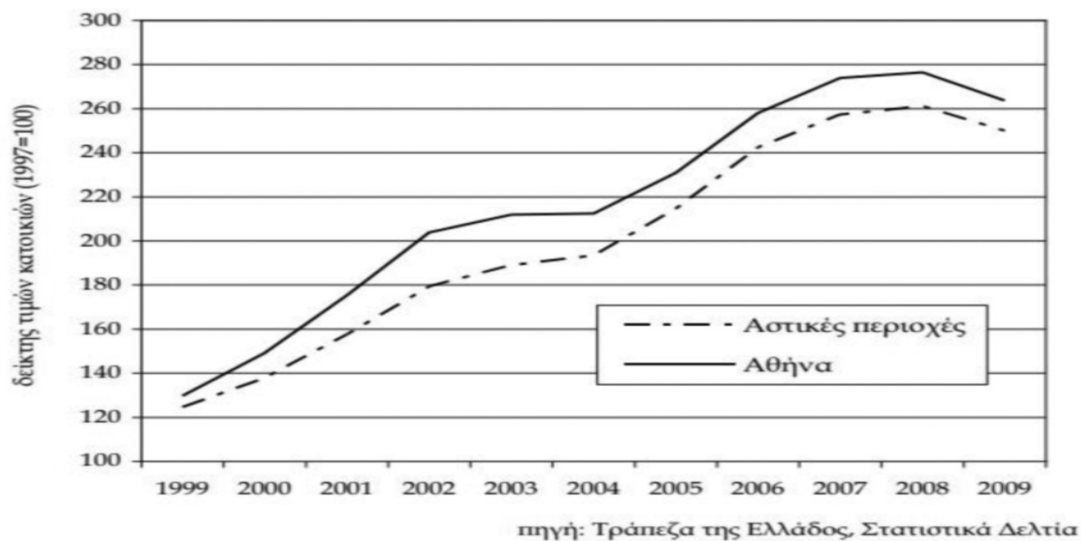
(Πηγή: Τριανταφυλλόπουλος, 2012)

Έτσι, την περίοδο 2001-08 παρατηρείται ταυτόχρονα η εκτίναξη της κατασκευής νέων κατοικιών, η σημαντική άνοδος των τιμών των ακινήτων και η αμεσότερη και μεγαλύτερη εμπλοκή των τραπεζών στους μηχανισμούς πρόσβασης στην κατοικία λόγω του φθηνού δανεισμού, ο οποίος προκάλεσε άνοδο άνω του 600% στο δανεισμό των νοικοκυριών για την αγορά κατοικίας. Ενώ οι τιμές γης και ακινήτων αυξάνονται, παράλληλα ανοίγει διαρκώς και η ψαλίδα κόστους κατοικίας (ενοικιαζόμενη ή ιδιόκτητη) και εισοδημάτων. Το 2010 το 18.1% των ελλήνων ζούσε σε νοικοκυριά που δαπανούσαν το 40% ή περισσότερο του εισοδήματός τους, για έξοδα σχετικά με την κατοικία (στεγαστικό δάνειο, ενοίκιο, επισκευές, ρεύμα, νερό κ.λπ.). Το ποσοστό αυτό ήταν το δεύτερο υψηλότερο στην Ε.Ε. (Σαμπανιώτης, Χαρδούβελης 2012). Το ποσοστό αυτό εκτινάχθηκε στα μνημονιακά χρόνια, καθώς σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα του Housing Europe, η Ελλάδα απέκτησε την θλιβερή πρωτιά σε αυτή την κατηγορία με το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν περισσότερο από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για ανάγκες στέγασης να έχει εκτιναχθεί στο 41%, όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος είναι 11.3% (Housing Europe The state of housing in the EU 2017,2017).



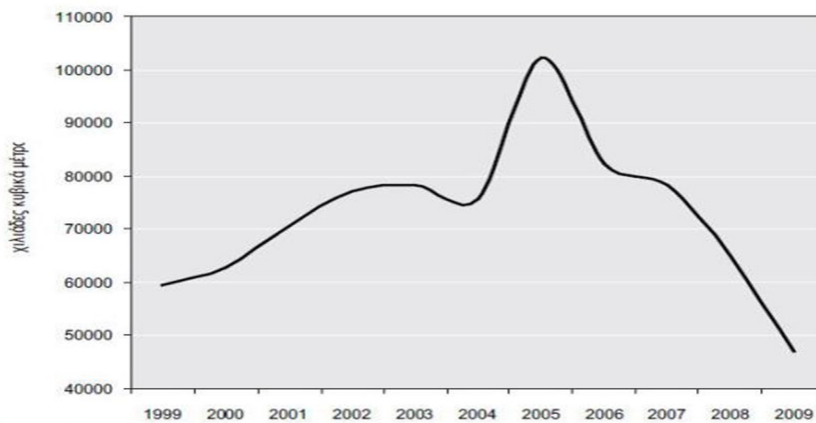
**Διάγραμμα 6: Κατάταξη των χωρών της Ε.Ε. με βάση τα έξοδα κατοικίας**

(Πηγή: Housing Europe The state of housing in the EU 2017,2017)



**Διάγραμμα 7: Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών**

(Πηγή: Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010)



**Διάγραμμα 8: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών**

(Πηγή: Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010)

Έτσι, η διεύρυνση του στεγαστικού δανεισμού και των «κρυφών μηχανισμών» που τον χαρακτηρίζουν σκιαγραφεί νέες γεωγραφίες ανισοτήτων. Η κατοικία σε αυτή τη φάση έχει πλήρως εμπορευματοποιηθεί, ενώ συχνά χρησιμοποιείται και ως κύρια εγγύηση για τη λήψη τραπεζικών δανείων. «Ντόπιοι» και μετανάστες δανείστηκαν από τις τράπεζες για το όνειρο μιας ιδιόκτητης στέγης, αλλά και επενδύοντας σε ένα ακίνητο το οποίο μπορεί μελλοντικά να μεταπωληθεί ακριβότερα. Κατά συνέπεια η εργατική τάξη αντιμετωπίζει στην πλειοψηφία της την κατοικία ολοένα και περισσότερο ως εμπόρευμα, μέσα στο γενικότερο κλίμα επέκτασης της κατανάλωσης (Σιώτος, 2015: 110). Επίσης, διαμορφώνεται ένα πλαίσιο πιο επισφαλούς πρόσβασης στην κατοικία σε σχέση με την κοινωνικά διάχυτη πρόσβαση στη στέγη που προσέφερε σχετική ασφάλεια κατά τις προηγούμενες δεκαετίες. Γενικότερα, ο στεγαστικός δανεισμός ενίσχυσε προϋπάρχουσες τάσεις κυριαρχίας της αγοράς ως τρόπου απόκτησης κατοικίας και ως μηχανισμού χωροθέτησης των διάφορων κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό (Πατατούκα, 2015).

#### **4.1.5 Αποτελέσματα αυτού του ιδιότυπου μοντέλου πρόσβασης στην κατοικία**

Στην μεταπολεμική περίοδο η Αθήνα υπερδιπλασίασε τον πληθυσμό της (από 1.500.000 το 1951 σε 3.500.000 το 1981) και η έκταση του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας μεταξύ 1961-71 αυξήθηκε κατά 371%. Μεταξύ της δεκαετίας του 1950 και του 1980 κατασκευάστηκαν στην Αθήνα περίπου 35.000 πολυκατοικίες πέντε ορόφων και άνω, ενώ πριν από την περίοδο εκείνη ο συνολικός αριθμός τους δεν ξεπερνούσε τις 1.000 (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015). Παράλληλα, άλλαξε και ο χαρακτήρας της πολυκατοικίας. Από εκεί που κατά τον Μεσοπόλεμο



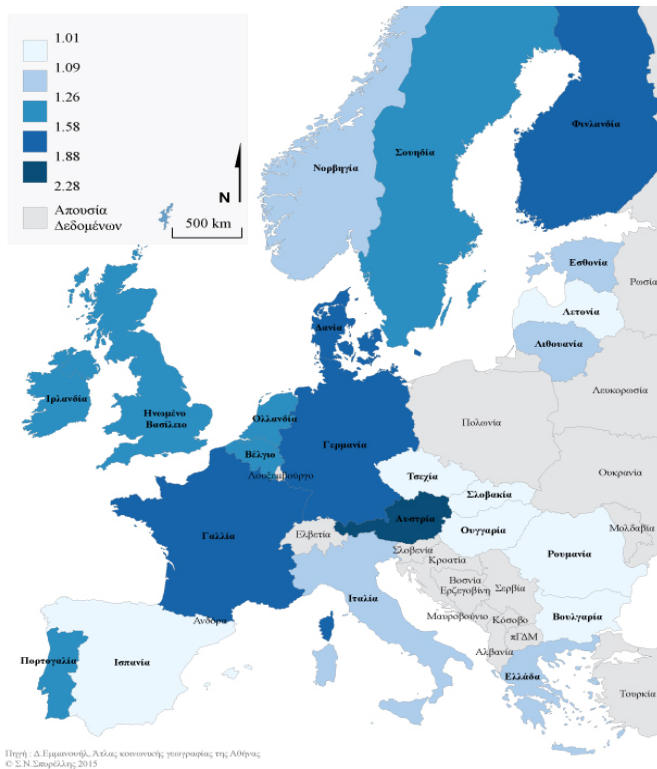
αφορούσαν την ανώτατη αστική τάξη (εφοπλιστές, μεγαλέμποροι, βιομήχανοι κ.α.), με διαμερίσματα των 400 και 600 τετρ. μέτρων, πλέον οι μεταπολεμικές ήταν περισσότερο πολυκατοικίες-κουτιά των 25 τ.μ. ανά άτομο και δωμάτια 3Χ3 ή το πολύ 3Χ4. (Μαρμαράς, 1991)

Σε κάθε περίπτωση το μοντέλο αυτό κάλυψε τις στεγαστικές ανάγκες του αυξανόμενου πληθυσμού της πόλης. Παράλληλα όμως η διαδικασία αυτή επέφερε και σημαντικές κοινωνικές τομές. Η ιδιόμορφη ανταλλαγή της γης, μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, η απουσία μεγάλων εταιρειών και η μικρή ιδιοκτησία αστικής γης, σε συνδυασμό με τις πρακτικές λαϊκής αυτοστεγάσης, διασφάλισαν πρόσβαση στην κατοικία για ευρύτατα κοινωνικά στρώματα με σχετικά χαμηλό κόστος και με αποτέλεσμα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης. Μάλιστα είναι σημαντικά τα ποσοστά της εργατικής ιδιοκατοίκησης σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες όπως παρουσιάζεται στην Εικόνα 21.

Μέχρι τη δεκαετία του 1990, η κατακερματισμένη ιδιοκτησία και η πλατιά ιδιοκτησία στη γη και την οικοδομή εξασφάλισαν τη γεωγραφική και κοινωνική διάχυση της γαιοπροσόδου, την κατανομή δηλαδή του κέρδους άνισα μεν, αλλά με μεγάλη διασπορά, μεταξύ όλων των εμπλεκομένων στην οικοδόμηση – οικοπεδούχων, εργολάβων, αγοραστών/κατοίκων (Βαΐου, Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 2004). Σ' αυτό το πλαίσιο, το αστικό κράτος βρήκε έναν ακόμη τρόπο ενσωμάτωσης στο σύστημα μετατρέποντας το προλετάριο σε μικροϊδιοκτήτη μέσω της πολυκατοικιοποίησης των λαϊκών γειτονιών, των προσφυγικών και των αυθαιρέτων της δεκαετίας του 1950 (Σαρηγιάννης, 2008).

Αυτή η μεταλλαγή αποτυπώθηκε και στην κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας. Ήδη από τον μεσαίωνα ο νοητός άξονας Βορρά-Νότου δίχαζε κοινωνικά την πόλη ανάμεσα στο πιο εύπορο ανατολικό κομμάτι και στο πιο λαϊκό δυτικό, κατά βάση για κλιματικούς λόγους, διαχωρισμός που αφορούσε ακόμα και την περιοχή του κέντρου (π.χ. Κολωνάκι-Ψυρρή) (Σαρηγιάννης, 2010). Ο άξονας αυτός εδραιώθηκε και σφραγίζει σήμερα την εικόνα της πόλης όπως αποτυπώνεται και στην Εικόνα 22. Τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα –εκτός από την αυξημένη παρουσία τους σε γειτονίες του κέντρου– παρέμειναν κυρίαρχα στο μεγαλύτερο μέρος των δυτικών προαστίων και στην ευρύτερη περιφέρεια της Αττικής (Μενίδι, Ζοφριά, Λιόσια). Ταυτόχρονα, αυτό το μοντέλο πρόσβασης στην κατοικία όξυνε και τον κάθετο κοινωνικό διαχωρισμό<sup>28</sup> (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015).

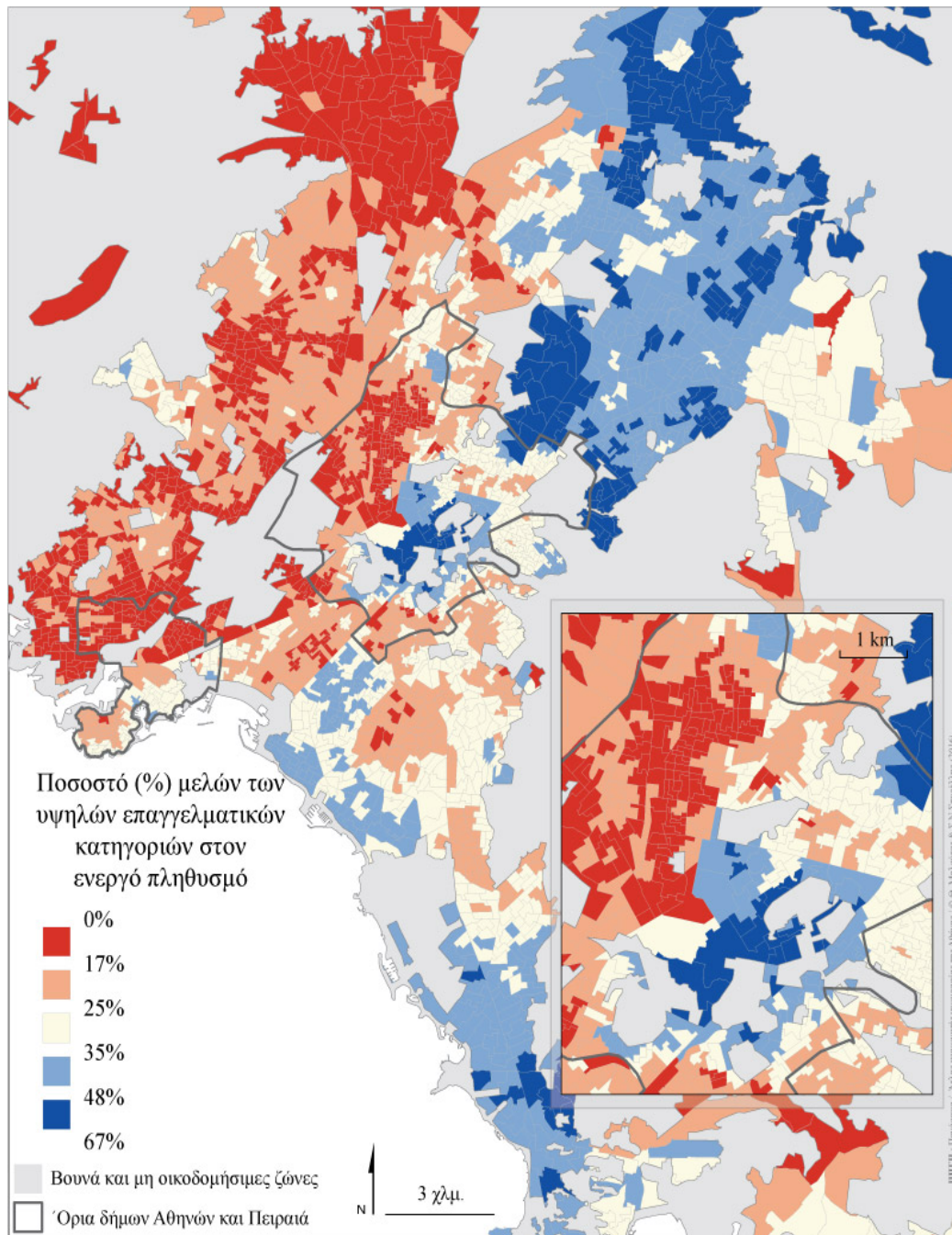
<sup>28</sup> Διαχωρισμός εντός της πολυκατοικίας όπου τα πιο εύπορα στρώματα κατοικούν στους υψηλότερους ορόφους με μεγαλύτερα διαμερίσματα, θέα κ.λπ., ενώ τα πιο υποβαθμισμένα στρώματα –κοινωνικά και εθνοτικά– διαμένουν στους πιο κάτω ορόφους.



**Εικόνα 21: Λόγος του ποσοστού ιδιοκατοίκησης των υψηλών επαγγελματικών κατηγοριών προς το αντίστοιχο ποσοστό των εργατικών κατηγοριών**

(Πηγή: Εμμανουήλ, 2015)

Συνολικά, το αποτέλεσμα ατομικών επεμβάσεων μικρής κλίμακας ασύνδετων μεταξύ τους, και όχι ενός ενιαίου φορέα με κεντρικό σχέδιο, οδήγησε σε μια άναρχη πυκνή ανάπτυξη προς όλες τις κατευθύνσεις μέχρι την κάλυψη όλου του λεκανοπεδίου. Το σχήμα της ανάπτυξης βασιζόταν στη συμπλήρωση των κενών της προηγούμενης κατάστασης και στην τυχαία διαμόρφωση συγκεντρώσεων σε ολόκληρο το λεκανοπέδιο (έως τα τέλη του 1970). Μετά, το ίδιο μοτίβο αστικοποίησης συνεχίστηκε πυκνώνοντας τους ήδη υπάρχοντες θύλακες αλλά και υπερβαίνοντας τα όρια του λεκανοπεδίου (π.χ. Μεσόγεια). Η Αθήνα και κατ' επέκταση η Αττική αναπτύσσεται ως ένα αστικό συνεχές με πολύ υψηλή πυκνότητα δόμησης και με έλλειψη υποδομών, δημόσιου χώρου και πρασίνου, και με το νέφος και όλα τα άλλα χαρακτηριστικά της «τσιμεντούπολης» να οφείλονται, σε μεγάλο βαθμό, στο μοντέλο αυθαίρετης δόμησης – αντιπαροχής και στις σχέσεις του με το σύνολο του τομέα της οικοδομής, αλλά και στην πλήρη απουσία ενός ολοκληρωμένου και κοινωνικά και περιβαλλοντικά δίκαιου χωρικού σχεδιασμού είτε σε επίπεδο πόλης είτε σε κλίμακα γειτονιάς.



**Εικόνα 22 : Κοινωνική διαφοροποίηση των περιοχών κατοικίας στην Αθήνα με βάση την παρουσία υψηλών επαγγελματικών κατηγοριών.**

(Πηγή: Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015.)

## 4.2 Η μνημονιακή κατάσταση: Τα κόκκινα δάνεια

### 4.2.1 Σύντομη απεικόνιση του οικιστικού αποθέματος στην Ελλάδα του 2017

Το ιδιότυπο αυτό πρότυπο πρόσβασης στην κατοικία δημιούργησε μια σειρά ιδιομορφίες στον ελληνικό κτισμένο χώρο. Κατ' αρχάς η Ελλάδα ανήκει στις χώρες της Ευρώπης με αρκετά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (μόνο οι χώρες της Ανατολικής Ευρώπης για ιστορικούς λόγους παρουσιάζουν μεγαλύτερα ποσοστά). Βάσει των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ (2015: 106-107), τα πιο πρόσφατα στοιχεία (2013) δείχνουν ότι στην Ελλάδα το 66,1% των νοικοκυριών διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία, χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις (π.χ. δάνεια) και το 10,8% διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία μεν, πλην όμως με οικονομική επιβάρυνση (δάνεια, υποθήκες κλπ). Το συνολικό ποσοστό ιδιοκατοίκησης για το 2013 επομένως κυμαίνεται στο 76,9%.<sup>29</sup> Το υπόλοιπο 23,1% των νοικοκυριών διαμένει είτε σε κατοικία έναντι ενοικίου (15,6%) είτε σε κατοικία που του έχει παραχωρηθεί (7,5%). Ταυτόχρονα, η Ελλάδα παρουσιάζει από τα υψηλότερα ποσοστά μεταξύ των χωρών της ΕΕ σε κενές κατοικίες (ΕΛΣΤΑΤ, 2014). Όπως φαίνεται και στην εικόνα 23, το 14,1% των κατοικιών στην Ελλάδα είναι κενές (νεόδμητες που προορίζονται για πώληση/ενοικίαση ή παλιές/εγκαταλελειμμένες, συνήθως σε κακή κατάσταση). Σε απόλυτα νούμερα τα κενά ακίνητα κάθε είδους προσεγγίζουν τις 500.000, με 80-90.000 να είναι νεόδμητα (Ρουσάνογλου, 2017β). Από το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών ένα ποσοστό της τάξεως του 1,5% εκτιμάται ότι «αποσύρεται» από την αγορά, δηλαδή περιέρχεται σε αχρηστία, καθώς πολλές φορές η μείωση της αξίας του κυμαίνεται γύρω στο 30%, ή και παραπάνω. Παράλληλα η αγορά δημιουργεί νέα ακίνητα προς χρήση που αντιστοιχούν στο 0,5% των συνολικών ακινήτων (Ρουσάνογλου, 2017α).



Εικόνα 23: Απογραφή πληθυσμού-κατοικιών 2011

(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, παρατίθεται στο Βαρκάς, Κομηνέας & Μερτής, 2015)

<sup>29</sup> Πρόσφατη έρευνα του Housing Europe, κατεβάζει το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στο 73.9% χωρίς όμως στοιχεία για την εσωτερική αναλογία αυτού του ποσοστού (με ή χωρίς οικονομική επιβάρυνση).

#### 4.2.2 Η αύξηση των κόκκινων δανείων

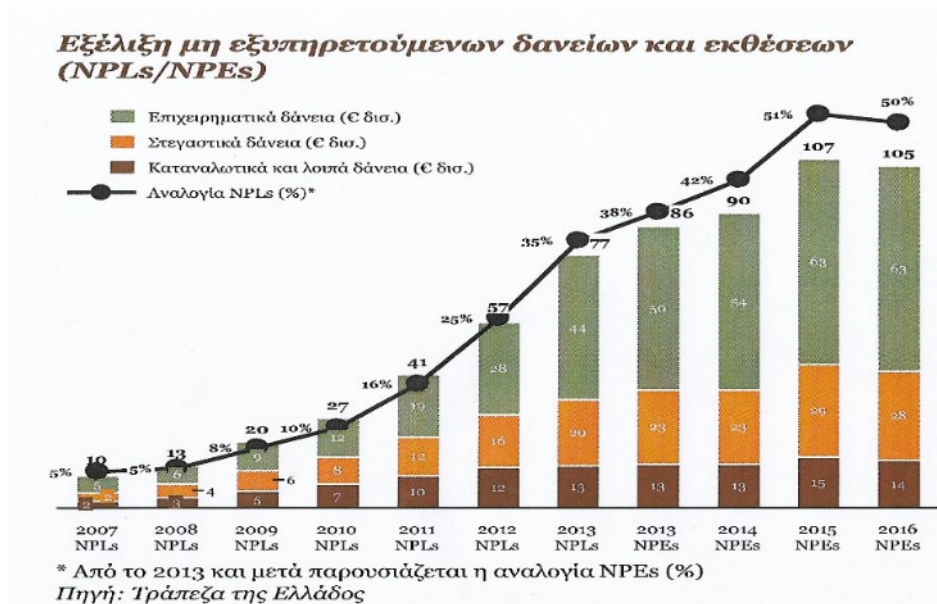
Οι δυσκολίες στην κατάσταση των λαϊκών στρωμάτων από την επίδραση της κρίσης και τις επιπτώσεις των μνημονιακών πολιτικών, καταγράφονται στην εξέλιξη των καθυστερήσεων εξυπηρέτησης των στεγαστικών δανείων, όπου αυξήθηκε κατακόρυφα ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Η συντριβή του διαθέσιμου εισοδήματος από το 2010 λόγω των μειώσεων σε μισθούς και συντάξεις και της ανεργίας ευθύνεται σε μεγάλο βαθμό για την αδυναμία χιλιάδων νοικοκυριών να ανταποκριθούν στις δανειακές απαιτήσεις που ανέλαβαν πριν από την κρίση, όταν όλοι ήταν σίγουροι πώς το εισόδημά τους θα αυξάνεται με το πέρασμα του χρόνου. Ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων αυξήθηκε από 5% το 2007 σε 34% το 2014 (Δελεβέγκος, 2015), ενώ αυτή τη στιγμή το σύνολο των στεγαστικών δανείων που είναι σε καθυστέρηση αγγίζει, σύμφωνα με προσεγγίσεις, τα 500.000.

Με ανάλογη ταχύτητα αυξάνεται επίσης το λεγόμενο «Κόκκινο ιδιωτικό χρέος» που περιλαμβάνει τις ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις φυσικών προσώπων, ελεύθερων επαγγελματιών, αγροτών, μικρού, μεσαίου και μεγάλου μεγέθους καπιταλιστικών επιχειρήσεων, κ.α. προς τα ασφαλιστικά ταμεία, Εφορία, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, Δήμους, κ.α.. Σε αρκετές περιπτώσεις (π.χ. Εφορία, Δήμοι κ.α.) για ληξιπρόθεσμα χρέη ακόμη και για μικρά ποσά δρομολογούνται πλειστηριασμοί κατοικίας. Το ίδιο διάστημα οι εξώσεις αυξήθηκαν κατακόρυφα (μόνο την διετία 2013-2014, είχαμε μια αύξηση της τάξης του 30%) ενώ μεγάλο ποσοστό των ενοικιαστών αναγκάζεται να εγκαταλείψει το σπίτι του οικειοθελώς, λόγω αδυναμίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του.

Η ιδιαίτερα ελκυστική πίτα των κόκκινων δανείων είχε διαρκώς αυξανόμενες τάσεις το προηγούμενο διάστημα (βλέπε Διάγραμμα 9) και με βάση την Έκθεση της ΤτΕ για τους Επιχειρησιακούς Στόχους των Τραπεζών, για το πρώτο τρίμηνο του 2017, τα NPEs διαμορφώθηκαν στα 103,9 δισ. ευρώ, με μικρή μείωση σε σχέση με την περσινή χρονιά και τα NPLs έφτασαν τα 75,2 δισ. ευρώ<sup>30</sup> (Μαλλιάρα, 2017). Η γεωγραφία της πίτας αποτελείται από δάνεια επιχειρηματικά, στεγαστικά και καταναλωτικά. Η μεταξύ τους αναλογία (κατά προσέγγιση μιας και η ακριβής εικόνα είναι δύσκολο να προσδιοριστεί) είναι η εξής: σε 55% ανέρχονται τα επιχειρηματικά δάνεια, σε 26,7 % τα στεγαστικά (το 43% των οποίων αφορά δάνεια πρώτης κατοικίας) και σε 18,3% τα καταναλωτικά. Όπως έχει δείξει και η διεθνής εμπειρία, οι επικείμενες αγορές θα

<sup>30</sup> Συγκεκριμένα, δάνεια σε καθυστέρηση (non-performing loans – NPLs): θεωρούνται τα δάνεια για τα οποία έχει καθυστερήσει η αποπληρωμή (του συνόλου ή ενός μέρους) των τόκων ή/και του κεφαλαίου για χρονικό διάστημα πέραν των 90 ημερών ή βρίσκεται σε δικαστικές ενέργειες. Τα NPEs (non performing exposures) συμπεριλαμβάνουν τα NPLs με βασική διαφορά ότι συμπεριλαμβάνονται και ανοίγματα που είναι μεν ενήμερα ή εμφανίζουν κατά την ημερομηνία αναφοράς καθυστέρηση μικρότερη των 90 ημερών, αλλά υπάρχουν ενδείξεις ότι ο οφειλέτης ενδέχεται τελικά να μη μπορέσει να εκπληρώσει πλήρως τις δανειακές υποχρεώσεις του.

γίνουν αρκετά κάτω από την αξία τους. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, τα «κοράκια» θα αγοράσουν τα καταναλωτικά δάνεια από 5% έως 10% της αξίας τους, τα επιχειρηματικά από 10% ως 30% και τα στεγαστικά από 30% ως 50% (Βατικιώτης, 2016).



#### Διάγραμμα 9: Η εξέλιξη των κόκκινων δανείων στην Ελλάδα

(Πηγή: PWC, 2017:28)

#### 4.2.3 Παράγοντες που θα διαμορφώσουν την εξέλιξη της αναδιάρθρωσης των κόκκινων δανείων και της αγοράς ακινήτων

Η άνοδος των κόκκινων δανείων αλληλοδιαπλέκεται με τις διαδικασίες που αφορούν τη «διάσωση-εξυγίανση» των τραπεζών, οι οποίες αποτελούν μια από τις βασικές πλευρές της καπιταλιστικής αναδιάρθρωσης που επιχειρείται αυτή την στιγμή στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς. Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στην χώρα μας αποτελούν το 10% του συνόλου των μη εξυπηρετούμενων δανείων της Ευρώπης όταν η κεφαλαιοποίηση των τραπεζών μας είναι μόλις το 1,2% της συνολικής κεφαλαιοποίησης των ευρωπαϊκών τραπεζών. Αντίστοιχα το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι οκταπλάσιο από τον αντίστοιχο μέσο όρο στην Ευρώπη (Μητράκος, 2017). Τα εγχώρια τραπεζικά ταμιακά αποθέματα, που έχουν υποστεί ζημιές από το κούρεμα των ομολόγων, την πιστωτική πολιτική των τραπεζών (δανεικά και αγύριστα προς την οικονομική ολιγαρχία και προς τα αστικά κόμματα) την εξαγωγή σε τράπεζες του εξωτερικού μεγάλου μέρους των καταθέσεων, τη διοχέτευση μεγάλου μέρους των κεφαλαίων τους σε τραπεζίτες, συμβούλους κ.α., βρίσκονται με τεράστια ανοίγματα που έχουν ξεπεράσει τα όρια κινδύνου χρεωκοπίας τους. Τα κόκκινα δάνεια αποτελούν μεγάλο πονοκέφαλο για τις τράπεζες,

καθώς δημιουργούν ανισσοροπίες ως προς το μέγεθος των καταθέσεων, με αποτέλεσμα αρνητικό πρόσημο στους ισολογισμούς. Αναζητούν επομένως πέραν των κρατικών ενισχύσεων και των χορηγήσεων από την ΕΚΤ, **την βελτίωση των οικονομικών τους δεικτών με την απαλλαγή από τα δάνεια σε καθυστέρηση («κόκκινα»)**. Μια σειρά τράπεζες, είτε ήδη έχουν πουλήσει, είτε είναι σε διαπραγματεύσεις για πώληση προβληματικών πακέτων (συχνά καταναλωτικά, και πιστωτικές κάρτες μαζί με στεγαστικά) σε τιμές αρκετά μικρότερες της αξίας των υπολειπόμενων τοκοχρεολυσίων. Η διαδικασία αυτή προωθείται γιατί θα ενισχυθεί (έστω και αναμικρά) η ρευστότητα προς τις τράπεζες, θα επιταχυνθούν οι αναδιαρθρώσεις του επιχειρηματικού χάρτη και της αγοράς ακινήτων, και ταυτόχρονα είναι και μνημονιακή υποχρέωση.

Ο στόχος των τραπεζών είναι να μειωθούν τα NPEs μέχρι το 2019 στα 66.7 δις. ευρώ και τα NPLs στα 40,2 δις. ευρώ, με βασικά μέσα προς αυτή την κατεύθυνση την έναρξη των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών και την αποτελεσματική λειτουργία της δευτερογενούς αγοράς «κόκκινων» δανείων με την διεύρυνση των εταιρειών διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων (Παπαδογιάννης, 2017). Ο στόχος αυτός προχωράει προς το παρόν με αργούς ρυθμούς κάτι που αναμένεται να επιταχύνει άμεσα τις προσπάθειες προς αυτή την κατεύθυνση. Σε αυτή την κατεύθυνση έχει αναπτυχθεί ένα **πλέγμα παραγόντων** που θα επηρεάσουν τις μελλοντικές εξελίξεις σχετικά με την ακίνητη ιδιοκτησία και ιδιαίτερα για την ιδιοκτησία κατοικίας.

#### **A. Θεσμικό πλαίσιο**

Μέχρι πρόσφατα η προστασία της πρώτης κατοικίας ήταν στο επίκεντρο των πολιτικών για την διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών σε τραπεζοπιστωτικά ιδρύματα από αδύναμους κοινωνικοοικονομικούς οφειλέτες. Το θεσμικό πλαίσιο όλο το προηγούμενο διάστημα έχει τροποποιηθεί και προσφέρει πλέον δυνατότητες διαμόρφωσης μιας «δυναμικής αγοράς των μη Εξυπηρετούμενων Δανείων», καθώς χαρακτηρίζεται από μια διαδικασία διαπραγμάτευσης του βαθμού προστασίας της Α' κατοικίας από κατασχέσεις και πλειστηριασμούς, ο οποίος όλο και συρρικνώνεται. Το προηγούμενο διάστημα, από το 2008 μέχρι το τέλος του 2014 διάφορες νομοθετικές ρυθμίσεις καθόριζαν από χρόνο σε χρόνο ένα γενικό πλαίσιο αναστολής πλειστηριασμών από τράπεζες της κύριας κατοικίας για «προστασία» από τις μνημονιακές συνέπειες. Αντίθετα, επιτρεπόντουσαν (με διακοπή για ένα μικρό χρονικό διάστημα του 2015, λόγω capital control) οι πλειστηριασμοί κατοικιών από εφορίες, ασφαλιστικά ταμεία, αλλά και ορισμένων τραπεζών (π.χ. κόκκινα δάνεια της Proton Bank που εκπλειστηρίαζε ο οίκος Price Water House) Παράλληλα, με το Ν. 3869/2010 (νόμος Κατσέλη), υπήρχε δυνατότητα προσφυγής δανειοληπτών από

συγκεκριμένες κατηγορίες για ρυθμίσεις δανείων και προστασία σε γενικές γραμμές από πλειστηριασμούς της κύριας κατοικίας.

Με το ν. 4335/23.7.2015 καθορίστηκε νέος Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, που μπήκε σε ισχύ από 1-1-2016. Ο στόχος των αλλαγών δεν είναι άλλος από τον **ασφυκτικό περιορισμό των δικαιωμάτων των οφειλετών και τη διεύρυνση των προνομίων των τραπεζών**. Οι κυριότερες αλλαγές που φέρνει:

- Περιορίζονται ασφυκτικά οι χρόνοι προσβολής των πράξεων της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης (ανακοπές – αναβολές), αφού όλες οι πράξεις μέχρι και την κατάσχεση προσβάλλονται μέσα σε προθεσμία 45 ημερών. Επίσης η προθεσμία προσβολής του πλειστηριασμού των ακινήτων περιορίζεται στις εξήντα ημέρες από τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης.
- Επανακαθορίζεται η σειρά κατάταξης των δανειστών στον πίνακα των γενικών προνομίων και ορίζεται **ότι οι απαιτήσεις του Δημοσίου κατατάσσονται στην τρίτη σειρά, αντί για τη δεύτερη, ενώ στην πρώτη ανεβαίνουν οι τράπεζες και στην τέταρτη κατεβαίνουν οι απαιτήσεις εργαζομένων από επιχειρήσεις**.
- **Για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου που κατάσχεται, λαμβάνεται υπόψη η εμπορική του αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης**. Με αποτέλεσμα να βγαίνουν σε πλειστηριασμό σπίτια με ευτελείς τιμές, να χάνεται το σπίτι και να παραμένει χρέος στον οφειλέτη.

Από τις 20/11/2015 με το **νόμο 4346/2015, που τροποποιεί το ν. Κατσέλη** στον οποίο είχαν κάνει αίτηση για να ενταχθούν 180.000 νοικοκυριά, άλλαξαν οι όροι και οι προϋποθέσεις με τόσο αυστηρά κριτήρια, που στην πραγματικότητα κατεδαφίστηκε η όποια προστασία φυσικών προσώπων από τους πλειστηριασμούς τραπεζών για την κύρια κατοικία οφειλέτη, υπήρχε το προηγούμενο διάστημα. Στην ουσία με τις ρυθμίσεις αυτές "προστατεύεται" η εισπραξιμότητα των δανείων των τραπεζών και όχι η πρώτη κατοικία. Η όποια προστασία της κατοικίας προκύπτει ως δευτερογενές αποτέλεσμα των ρυθμίσεων της εισπραξιμότητας των δανείων. Με βάση τις τροποποιήσεις του νόμου, καθορίζεται ότι ο δανειολήπτης, που δεν μπορεί να αποπληρώσει το δάνειο του και συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις ένταξης στο Ν. Κατσέλη, πρέπει να υποβάλλει στο δικαστήριο αίτηση για να μη βγει η πρώτη κατοικία του σε πλειστηριασμό με κριτήρια: α) το εισόδημα του οφειλέτη β) την αξία της πρώτης κατοικίας και γ) το ύψος του συνόλου των οφειλών. Παράλληλα πρέπει ο δανειολήπτης να χαρακτηρίζεται από την Τράπεζα συνεργάσιμος<sup>31</sup> κατά την έννοια

<sup>31</sup> Ο Κώδικας Δεοντολογίας συντάχθηκε από την Τράπεζα Ελλάδος και ορίζει το ποιος είναι συνεργάσιμος με μια σειρά όρων, μεταξύ των οποίων «να είναι διαθέσιμος σε επικοινωνία, να ανταποκρίνεται με ειλικρίνεια και σαφήνεια



του Κώδικα Δεοντολογίας Τραπεζών. Επίσης να μπορεί με συνέπεια να πληρώνει δόσεις του δανείου του, σύμφωνα με τη «μέγιστη δυνατότητά» του. Η μέγιστη δυνατότητα του δανειολήπτη για το ποσό των δόσεων του, αποφασίζεται από δικαστήριο, που συνυπολογίζει «η τράπεζα να μην βρεθεί σε χειρότερη οικονομική θέση από αυτήν που θα βρισκόταν αν έβγαζε το σπίτι σε πλειστηριασμό». Παράλληλα ορίζονται πιο αυστηρές χρονικές προθεσμίες.

Αν ο δανειολήπτης έχει αδυναμία να πληρώνει το ύψος των δόσεων, τότε προβλέπεται η δυνατότητα να υποβάλλει αίτηση στο δικαστήριο για να συμπληρώνει το ελληνικό δημόσιο το ποσό που θα ορίζεται, όπως περιγράφεται παραπάνω, για την κάλυψη της απαίτησης αποπληρωμής της τράπεζας, με προϋπόθεση όμως αυστηρά κριτήρια<sup>32</sup>. Η όποια προστασία χάνεται, αν ο οφειλέτης καθυστερεί πληρωμές τόσες ώστε το ύψος τους υπερβαίνει ποσό 3 δόσεων το χρόνο. Η τράπεζα εντός 4 μηνών μπορεί να προσφύγει στο δικαστήριο για να εκπέσει ο δανειολήπτης από τη ρύθμιση και μετά μπορεί να προχωρήσει σε διαδικασία των μέτρων της αναγκαστικής εκτέλεσης.

Χαρακτηριστικό ότι η προστασία παρέχεται στις τράπεζες και όχι στους δανειολήπτες, είναι ότι ο νόμος ορίζει πως αν κάποιος καταφέρει να πουλήσει το σπίτι του, που είναι υποθηκευμένο και το ποσό πώλησης είναι μεγαλύτερο από το υπόλοιπο των δόσεων που έχει συμφωνηθεί να καταβάλει, τότε η Τράπεζα παίρνει εκτός από το υπόλοιπο και τα μισά από τα επιπλέον λεφτά. Ταυτόχρονα προβλέπεται ότι, σε κάθε στάδιο, το τυχόν υπερβαίνον τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης, αποδίδεται στους πιστωτές του οφειλέτη, μέσω των μηνιαίων καταβολών.

Ο 4346/2015 είχε προβλεφτεί από το νόμο 4334/16.7.2015 («αποφασιστική δράση για τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια»), από το Ν. 4336/14.8.2015 -3ο μνημόνιο- («επιτάχυνση τακτοποίησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων με εξάλειψη περιττών

---

σε κλήσεις, να ορίσει και ένα φίλο ή συγγενή για επικοινωνία με την τράπεζα». Όρων η τήρηση των οποίων κρίνεται από την ίδια την τράπεζα. Σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας μετά τις 15/12/2015, αν μια δόση αποπληρωμής δανείου έχει καθυστερήσει για πάνω από 30 μέρες, τότε η Τράπεζα μπορεί να στείλει ειδοποίηση που να ορίζει προθεσμία 15 ημερών για να δοθούν στοιχεία, που αν δεν δοθούν μέσα στην προθεσμία, ξαναστέλνει επιστολή και αν δεν υπάρξει ικανοποιητική απάντηση, παύει ο δανειολήπτης να χαρακτηρίζεται συνεργάσιμος και μπορεί η Τράπεζα άμεσα να ξεκινήσει τη διαδικασία πλειστηριασμού.

<sup>32</sup> Α. το μηνιαίο διαθέσιμο οικογενειακό εισόδημα του δανειολήπτη, πρέπει να υπολείπεται ή να είναι ίσο των εύλογων δαπανών διαβίωσης. Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα, όπως ορίζονται από την ΕΛΣΤΑΤ, το μηνιαίο εισόδημα αυτό είναι για έναν άγαμο μέχρι 682 ευρώ, για ένα ζευγάρι μέχρι 1.160 ευρώ, για ένα ζευγάρι με ένα παιδί έως 1.440 ευρώ, για ένα ζευγάρι με δύο παιδιά έως 1.720 ευρώ και για ένα ζευγάρι με τρία παιδιά έως 2.000 ευρώ. Β. η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας του δανειολήπτη πρέπει να μην υπερβαίνει τα 120.000 ευρώ για τον άγαμο προσαυξημένη κατά 40.000 για τον έγγαμο και κατά 20.000 για κάθε παιδί μέχρι τρία. Παράλληλα, αυτή η κάλυψη από το δημόσιο που θα δίνει τα λεφτά στις τράπεζες για τις πιο ευάλωτες ομάδες, μπορεί να γίνεται μόνο για 3 χρόνια.

νομικών ή άλλων εμποδίων για την εξυπηρέτηση και τη διάθεση των μη εξυπηρετούμενων δανείων») και αποτέλεσε προαπαιτούμενο για την καταβολή των δανειακών δόσεων και για την ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών. Η νομοθετική ρύθμιση αυτή είχε προβληθεί επικοινωνιακά από την κυβέρνηση και τα Μ.Μ.Ε. ως ένα ευνοϊκό πλαίσιο που κόντρα στις απαιτήσεις των δανειστών προστάττει ουσιαστικά την πληττόμενη πλειοψηφία. Η πραγματικότητα είναι ότι τα κριτήρια για το εισόδημα και την αξία της κατοικίας καλύπτουν δυνητικά, σύμφωνα με τα στοιχεία της ίδιας κυβέρνησης, για την πρώτη περίπτωση περίπου 81.000 «κόκκινους» δανειολήπτες και περίπου 58.000 νοικοκυριά από τις ευάλωτες ομάδες, αλλά και αυτοί οι 139.000 είναι υπό την αίρεση του χαρακτηρισμού ως συνεργάσιμου και της καταβολής της δόσης της ρύθμισης. Σύμφωνα, όμως, με τα στοιχεία πάλι της ίδιας της κυβέρνησης, τα κόκκινα δάνεια όλων των κατηγοριών είναι 430.000 και πίσω τους βρίσκονται υποθηκευμένες κατοικίες.

Ήδη είναι έτοιμα από τις τράπεζες για το στάδιο των πλειστηριασμών 160.000 σπίτια, που οι πλειστηριασμοί τους είχαν μπλοκάρει, λόγω της αναστολής των πλειστηριασμών κύριας κατοικίας, και το νούμερο αυτό αναμένεται να αυξηθεί άμεσα μιας και ο αριθμός όσων δεν έχουν να πληρώνουν δάνεια θα αυξηθεί κατακόρυφα. Με τροπολογία που κατέθεσε η κυβέρνηση (και σε εφαρμογή των άρθρων 59-60 του 4ου μνημονίου και του νέου Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας) προχώρησε και στις τελευταίες νομοθετικές και τεχνικές ρυθμίσεις για τη διεξαγωγή ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, επανακαθορίζοντας το νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, προκειμένου να αποφύγει τις δυναμικές αντιδράσεις των πολιτών. Ειδικότερα προβλέπεται η δυνατότητα ίδρυσης από τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους νομικών προσώπων για τη δημιουργία, την αγορά και τη χρήση ηλεκτρονικών συστημάτων και εφαρμογών για τις επαγγελματικές τους ανάγκες. Ταυτόχρονα δε ορίζεται το νομικό πλαίσιο που θα διέπει τις συγκεκριμένες συμβάσεις και θα είναι ιδιωτικού και όχι δημοσίου δικαίου, χωρίς δημόσιο διαγωνισμό δηλαδή.

Τέλος, σε ένα από τα πρόσφατα πολυνομοσχέδια προβλέπεται πλέον πώληση όχι μόνο των μη εξυπηρετούμενων δανείων, γνωστών και ως «κόκκινων» (όσα δάνεια δεν αποπληρώνονται επί 90 τουλάχιστον ημέρες), αλλά και των εξυπηρετούμενων. Εκχωρείται δηλαδή η απαίτηση σε άλλη τράπεζα ή εταιρεία και ο δανειολήπτης έχει την υποχρέωση να συνεχίσει να πληρώνει. Η κίνηση αυτή έγινε προκειμένου να μπορούν οι τράπεζες να φτιάχνουν πιο ελκυστικά πακέτα. Για παράδειγμα ένα fund θα αγοράζει 3.000 στεγαστικά δάνεια από τα οποία 2.500 θα είναι σε καθυστέρηση και 500 ενήμερα. Από τα έσοδα των ενήμερων θα μπορεί να χρηματοδοτεί το κόστος διαχείρισης των 2.500 προβληματικών δανείων.

## **B. Μαζική διαχείριση ακινήτων**

Παράλληλα ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι πολιτικές που διευκολύνουν τη συγκέντρωση ακινήτων και την εκμετάλλευση της μεγάλης ακίνητης περιουσίας από «μεγάλους παίχτες», προωθώντας έτσι ένα νέο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, που δίνει έμφαση στις μεγάλης κλίμακας σύνθετες αναπτύξεις. Άλλωστε η συγκεντροποίηση του κεφαλαίου και η ισχυροποίηση του Τραπεζικού Συμπλέγματος αποτελεί βασική πλευρά της γιγαντιαίας κοινωνικό-πολιτικής αναδιάρθρωσης που λαμβάνει χώρα στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια.

Καταρχάς η διείσδυση των τραπεζών στην αγορά ακινήτων –άρα και κατοικίας- είναι παλιά υπόθεση και τόσο μεγάλη, ώστε όλοι οι συστημικοί τραπεζικοί όμιλοι που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα, να κατέχουν θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες που έχουν αναλάβει τη διαχείριση των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο του ομίλου. Οι θυγατρικές αυτές είναι επίσης επιφορτισμένες με τον έλεγχο της κατάστασης των ενυπόθηκων ακινήτων των δανειοληπτών. Σε περίπτωση κατάσχεσης υποθηκευμένης κατοικίας ή άλλης ακίνητης περιουσίας, αυτή μπορεί -βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας- να μεταβιβάζεται από το χαρτοφυλάκιο της τράπεζας σε αυτό της θυγατρικής, χωρίς φορολογική επιβάρυνση. (Βαρκάς-Κομηνέας-Μερτής, 2014)

Συνήθως σε συνεργασία ή και ανεξάρτητα από αυτές τις εταιρείες έχουν διεισδύσει στην ελληνική αγορά ακινήτων και πολυεθνικές εταιρείες, όπως η Blackrock, η Invel, η Fairfax κλπ. Ήδη από το τέλος του 2014 η τράπεζα Πειραιώς ανακοίνωσε συμφωνία με την Αμερικανική επενδυτική εταιρεία «KKR» για τη μεταβίβαση επιχειρηματικών δανείων και μετοχών αξίας €1,2 δις σε κοινοπρακτικά σχήματα, ενώ την ίδια περίοδο, η Alpha Bank συμφώνησε αντίστοιχη μεταβίβαση με την ισπανική «Aktua Soluciones Financieras», η οποία αποτελεί τη μεγαλύτερη ιδιωτική εταιρεία διαχείρισης κόκκινων δανείων στην Ισπανία που βρίσκεται στο επίκεντρο των εξώσεων και των πλειστηριασμών (Βουρεκάς, 2014).

Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι εταιρείες με ειδική φορολογική μεταχείριση, όπως τα REITS (real estate investment trusts) στις Ηνωμένες Πολιτείες και σε άλλες χώρες. Σε αντίθεση με άλλες εταιρείες ακίνητης περιουσίας, οι ΑΕΕΑΠ δεν αναπτύσσουν ακίνητη περιουσία για να την πουλήσουν· αντ' αυτού αγοράζουν και αναπτύσσουν περιουσιακά στοιχεία, κυρίως για να τα λειτουργούν σαν μέρος του δικού τους επενδυτικού χαρτοφυλακίου». Δεν πρόκειται δηλαδή για «μεσίτες» που εμπλέκονται σε μια εμπορική συναλλαγή τρίτων ή κατασκευαστές που πωλούν ένα ακίνητο κατά/ μετά την κατασκευή του, αλλά κατέχουν και διαχειρίζονται ακίνητη περιουσία για μεγάλο χρονικό διάστημα

(Βαρκάς-Κομηνέας-Μερτής, 2014). Βασικό πλεονέκτημα των ΑΕΕΑΠ είναι το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς όπως διαμορφώθηκε από πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις (απαλλαγή φόρου μεταβίβασης, φόρων επί των εσόδων από μισθώματα κ.α.), αλλά και η διευκόλυνση της εμπλοκής τους στα ακίνητα των τραπεζών που έχουν προκύψει από τα κόκκινα δάνεια, στοιχεία που τις καθιστούν ελκυστικές για μαζικές επενδύσεις στην αγορά ακινήτων. Υπάρχει κινητικότητα με επενδύσεις εκατομμυρίων ευρώ κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος (κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικές εγκαταστάσεις κτλ.) από τις πιο γνωστές ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα (Grivalia, Εθνική Πανγαία, Trastor, ICI κ.α.) ενώ σταθερή είναι η εισροή νέων εταιρειών στον κλάδο (Ρουσάνογλου, 2017δ).

«Πάσα» σε συγκεκριμένα ιδιωτικά συμφέροντα αποτελεί και η διεύρυνση του σκοπού των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, που περιλαμβάνεται στο άρθρο 48 του 4<sup>ου</sup> μνημονίου. Το 4ο Μνημόνιο τους δίνει επιπλέον τη δυνατότητα διαχείρισης ακινήτων, που έχουν επιβαρυνθεί με προσημειώσεις ή υποθήκες. Με αυτή την τροποποίηση σπίτια και επαγγελματικές στέγες που αποτελούσαν εγγύηση σε κόκκινα δάνεια μπαίνουν σε διαδικασία «αξιοποίησης».

Τα παραπάνω μοιάζουν να εντάσσονται σε μια συνολικότερη στρατηγική που επιδιώκει να καταστήσει την ιδιόκτητη κατοικία στην Ελλάδα ένα ακόμα περιουσιακό στοιχείο προς υφαρπαγή, υποψήφιο όχημα μέσω του οποίου οι κυρίαρχες τάξεις θα επιδιώξουν και την εκποίηση της μικρής περιουσίας από τα χαμηλότερα στρώματα, που θα ανοίξουν, μέσω των ενοικιάσεων και των επενδυτικών προϊόντων διαχείρισης ακινήτων νέα πεδία κερδοφορίας. Τα πλεονεκτήματα τους είναι προφανές ότι δίνουν το έναυσμα για τη συγκεντροποίηση της ακίνητης περιουσίας σε έναν μικρό αριθμό ανώνυμων εταιρειών και μάλιστα με πολύ φθηνό τρόπο, αφού οι εμπορικές τιμές πώλησης των κατοικιών συνεχίζουν να μειώνονται. Παράλληλα είναι πιθανό να αποτελέσουν το εργαλείο της μετατροπής των κόκκινων δανείων σε μισθώματα ενοικίασης, αφαιρώντας την ιδιοκτησία από τον δανειολήπτη, αλλά διατηρώντας την εξάρτησή του στον τραπεζικό όμιλο (Μαρκάζος, 2013).

### **Γ. Η εικόνα της αγοράς ακινήτων**

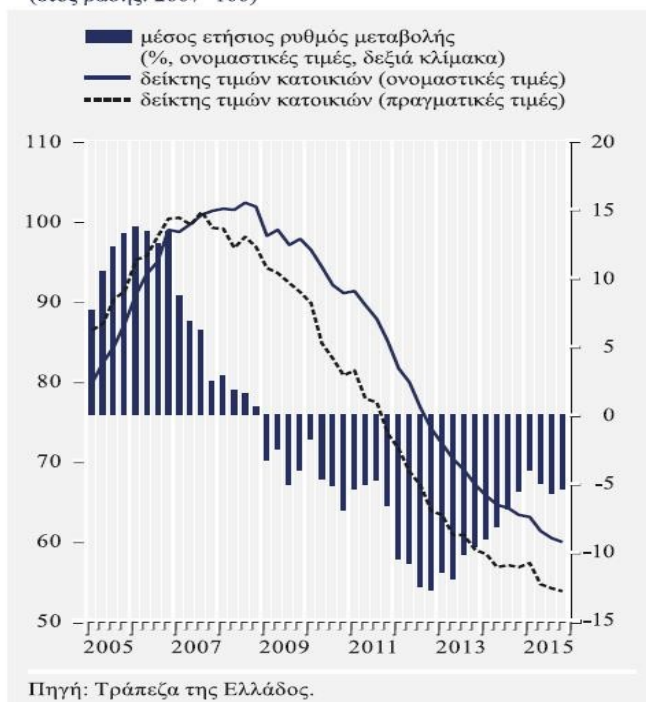
Η τιμές των ακινήτων το τελευταίο διάστημα έχουν σημειώσει μεγάλες απώλειες και οι σωρευτικές απώλειες της περιόδου 2008-2016 αγγίζουν τα 23,6 δις ευρώ και προσεγγίζουν το 45% κατά μέσον όρο. Χαρακτηριστικό είναι πως ενώ παραδοσιακά οι εμπορικές τιμές υπερέχουν των αντικειμενικών, πλέον ισχύει το αντίστροφο. Τα στοιχεία δείχνουν επιπλέον ότι η πτώση των τιμών είναι μεγαλύτερη για παλαιά διαμερίσματα (χρόνος κατασκευής μεγαλύτερος των πέντε ετών), όπου η πτώση είναι

17,8%, από ότι για νεότερα διαμερίσματα (χρόνος κατασκευής μικρότερος των πέντε ετών), όπου η πτώση είναι 14,1% (Σαμπανιώτης, Χαρδούβελης, 2012). Τα τελευταία χρόνια βέβαια οι τιμές των κατοικιών έχουν μπει σε τροχιά σταθεροποίησης μετά από πολλά χρόνια πτώσης. Κατά το πρώτο φετινό τρίμηνο, οι τιμές υποχώρησαν μεν σε ετήσια βάση, αλλά σε ποσοστό χαμηλότερο του 1%, που αποτελεί και τη χαμηλότερη μεταβολή σε ετήσια βάση από την έναρξη της οικονομικής κρίσης (Ρουσάνογλου, 2017γ). Πάρα αυτή την εξέλιξη, η ουσία είναι ότι δεν αντιστρέφεται η μεγάλη υποχώρηση των τελευταίων ετών.

Στο τέλος του 2016 οι επενδύσεις σε κατοικίες δεν ξεπέρασαν το 0,7 % του ΑΕΠ (1,3 δις ευρώ) έναντι 9,9% του ΑΕΠ (25 δις ευρώ) το 2007 (Alpha Bank, 2017). Αυξάνονται μόνο οι επενδύσεις σε εξοχικές κατοικίες, οι οποίες προσελκύουν και αγοραστές από το εξωτερικό. Αντίστοιχα οι ετήσιες συναλλαγές κατοικιών εκτιμάται ότι δεν ξεπερνούν τις 12.000-15.000, έναντι 150.000 που είχαν καταγραφεί στο απόγειο της αγοράς ακινήτων το 2007 (Ρουσάνογλου, 2017γ). Αντιστοίχως έχει μειωθεί κατακόρυφα η αντιπαροχή, καθώς η πτώση των τιμών των οικοπέδων, μειώνει τα οφέλη της αντιπαροχής. Μάλιστα αν λάβουμε υπόψη ότι μέσω των πλειστηριασμών θα εισέλθουν στην αγορά κι άλλα ακίνητα, δηλαδή θα αυξηθεί κι άλλο η προσφορά, με τη ζήτηση να παραμένει αναιμική, θα πρέπει να αναμένεται περαιτέρω πτώση των τιμών, όπως συνέβη αντίστοιχα στην Αμερική. Η πτώση αυτή των τιμών, οδηγεί τα ακίνητα που έχουν υποθηκευτεί ως εγγύηση για τα δάνεια, να έχουν αξία χαμηλότερη από το ποσό που έχει χορηγηθεί. Αυτό το γεγονός αποτελεί μια πραγματική ωρολογιακή βόμβα, καθώς αφενός μειώνει την αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων (στην περίπτωση υποθηκών) του δανειζόμενου, ενώ και από την άλλη επιφέρει επιπτώσεις και για το τραπεζικό σύστημα, καθώς αυξάνεται αναλογικά ο κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται.

**Διάγραμμα V.12 Δείκτης τιμών κατοικιών**

(έτος βάσης: 2007=100)

**Διάγραμμα 10: Εξέλιξη τιμών κατοικιών στην Ελλάδα 2005-2015**

(Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2015:66)

Καθοριστικής σημασίας για τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας, αποτέλεσε η θέσπιση νέων φορολογικών μέτρων επί της ιδιοκτησίας γης και ακινήτων, που σε συνδυασμό με την ανεργία και τη φτώχεια, ασκούν πρωτοφανή πίεση στη μικρή και μεσαία ιδιοκτησία και επηρεάζουν με την σειρά τους την αγορά κατοικίας. Η υπερφορολόγηση των ακινήτων την περίοδο του μνημονίου, μετέτρεψαν την κατοχή κατοικίας σε βραχνά, ειδικά για τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα. Το διάστημα 2009-2016 η φορολόγηση της κατοικίας επταπλασιάστηκε, καθώς από 500 εκ. ευρώ το 2009 έφτασε τα 3.5 δις ευρώ το 2016 (Housing Europe, 2017). Τέτοια μέτρα ήταν:

α) Ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ- επιβάλλεται σε όλα τα είδη ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων και αγροτεμαχίων) και του συμπληρωματικού φόρου για ιδιοκτησίες άνω των 300.000 ευρώ, σε αντικατάσταση του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων και του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ). Ειδικά ο ένφια, είναι ειδικού βάρους για τα έσοδα του ελληνικού κράτους. Ο εισπρακτικός στόχος για το 2017 είναι 3,5 δις ευρώ, ενώ χαρακτηριστικό της μεγάλης απόδοσης του φόρου αυτού είναι πως το 2016 εισπράχθησαν 3,2 δις ευρώ, δηλαδή σχεδόν 550 εκατομμύρια ευρώ πάνω από τον διακηρυγμένο στόχο (Ρουσάνογλου, 2017ε).

β) Ο φόρος υπεραξίας που βαρύνει τους ιδιοκτήτες που θα προβούν σε πώληση ακινήτων (15% διαφορά επί της διαφοράς μεταξύ της αξίας πώλησης και της αξίας κτήσης, με απομείωση ανάλογα με τα έτη διακράτησης του ακινήτου).

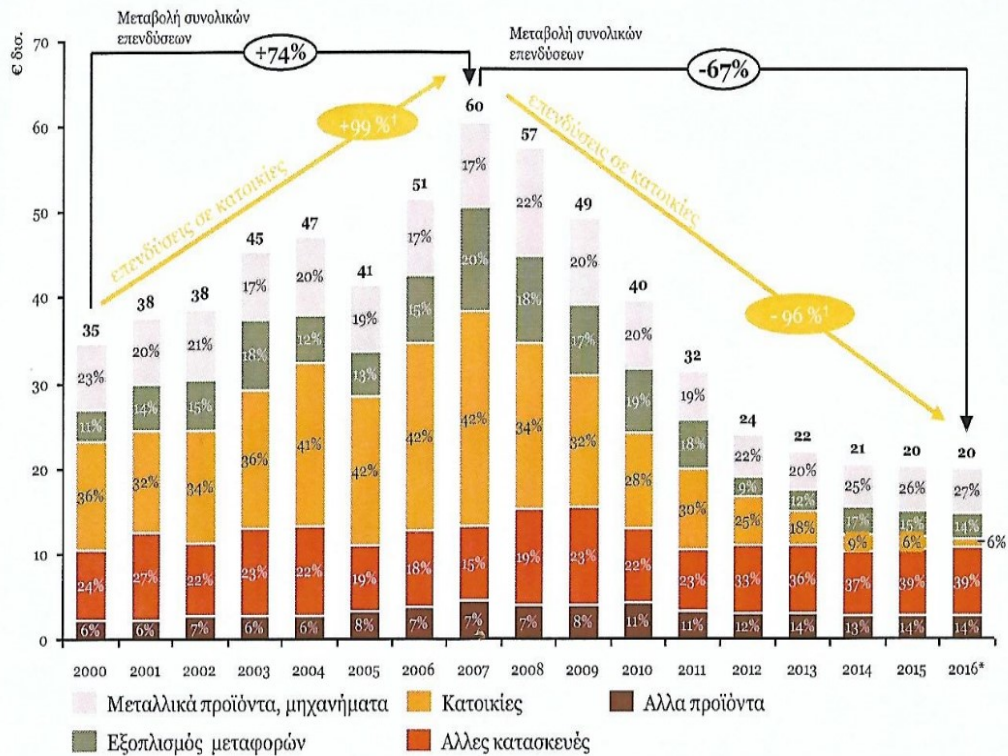
γ) Ειδική φορολόγηση στα εισοδήματα από ακίνητα με συντελεστή 11% (χωρίς αφορολόγητο όριο) για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ και 33% για εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ.

δ) Η επιβολή ΦΠΑ από 1/1/2006 στις νέες οικοδομές.

ε) Η επαναφορά του «πόθεν έσχες» για την αγορά ή την κατασκευή ακινήτου.

Η αγορά κατοικίας έχει ένα ειδικό βάρος στην ευρύτερη ελληνική οικονομία. Η αύξηση των συνολικών επενδύσεων στην Ελλάδα μεταξύ 2000-2007 κατά 74% οδηγήθηκε κυρίως από την πολύ υψηλή ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας. Μεταξύ 2007 -2016 η αγορά κατοικίας σημείωσε καθίζηση της τάξης του -96% , συντελώντας καθοριστικά στην μείωση των επενδύσεων -67% (βλέπε και Διάγραμμα 11). Η πτώση αυτή της αγοράς ακινήτων συμπαρέσυρε σε κατακόρυφη πτώση και άλλους σημαντικούς κλάδους της οικονομίας όπως των κλάδο των μη μεταλλικών ορυκτών, της μεταλλουργίας, των επίπλων, των ηλεκτρικών ειδών ενώ μεγάλη πτώση εμφανίζεται στα επαγγέλματα μηχανικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων, συμβάλλοντας αποφασιστικά στην πτώση του ΑΕΠ και της απασχόλησης τα τελευταία έτη (Γαβαλά, 2014: 51).

**Επενδύσεις (Ακαθάριστος Σχηματισμός Κεφαλαίου) - Ελλάδα**



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

<sup>1</sup>Ποσοστιαία μεταβολή των επενδύσεων σε κατοικίες

**Διάγραμμα 11: Αποτύπωση του ειδικού βάρους της κατοικίας στην τρέχουσα οικονομική κατάσταση**

(Πηγή: PWC, 2017:15)



## Κεφάλαιο 5. Τάσεις και προοπτικές στην Ελλάδα σε σχέση με τα κόκκινα δάνεια

Ήδη παρουσιάστηκαν, στο προηγούμενο κεφάλαιο, οι βασικοί παράγοντες που θα επηρεάσουν την εξέλιξη της αναδιάρθρωσης της αγοράς ακινήτων (κατάσταση τραπεζικού τομέα, θεσμικό πλαίσιο, ευνοϊκές ρυθμίσεις για μαζική διαχείριση ακινήτων κ.α.). Έχει μια σημασία να σταθούμε στο σημερινό κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο μιας και η εν λόγω εργασία, δεν εκπονείται σε συνθήκες «ακαδημαϊκής υγειονομικής ζώνης». Ο λόγος των κυρίαρχων Μ.Μ.Ε. βρίθεται από επιχειρήματα φιλικά υπέρ της εκχώρησης των κόκκινων δανείων σε funds, άλλοτε επιχειρηματολογώντας εναντίων του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα το οποίο παρουσιάζεται ως «σύμπτωμα της εποχής της υπερβολής» που πρέπει να αποτελέσει παρελθόν, άλλοτε βαφτίζοντας όλους τους οφειλέτες με τον τεχνικά ουδέτερο όρο «στρατηγικοί κακοπληρωτές», συσκοτίζοντας το κοινωνικό υπόβαθρο των οφειλετών. Όλες οι μεγάλες εφημερίδες φιλοξενούν συνεντεύξεις επιφανών τραπεζιτών, προέδρων συμβολαιογραφικών συλλόγων κ.α. όπου συνηγορούν υπέρ της επιτάχυνσης των διαδικασιών αναδιάρθρωσης της αγοράς των κόκκινων δανείων. Ιδιαίτερα έντονος είναι ο στιγματισμός όσων αντιστέκονται στους πλειστηριασμούς, όπου υπό την υπερπροβολή κραυγαλέων περιπτώσεων μπλοκαρίσματος πλειστηριασμών μεγαλοοφειλετών με υποθηκευμένα μεγάλης αξίας ακίνητά τους, γίνεται μια προσπάθεια να εμφανιστούν όσοι αντιδρούν στους πλειστηριασμούς ως υπηρέτες μεγάλων και «ύποπτων» συμφερόντων. Αν από την μία πλευρά βέβαια είναι αξιοπερίεργη μια προσπάθεια να παρουσιαστούν οι τράπεζες και η κυβέρνηση ως «φίλοι του λαού» και οι «συλλογικότητες» ως «φίλοι των πλούσιων», ακόμα πιο αξιοπερίεργα είναι σωρεία πρόσφατων δημοσιευμάτων που κάνουν λόγο ότι «τα ακίνητα με αξία έως 300.000 ευρώ θα εξαιρεθούν από ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς» (Καμηλάλης, 2017). Το αξιοπερίεργο έγκειται πως ακόμα και στην κυβερνητική εφημερίδα Αυγή στις 12/10/2017, αναφέρεται πως η συμφωνία αυτή δεν θα αποτελέσει επίσημο νόμο του κράτους, αλλά θα αντλεί την ισχύ της από μια «συμφωνία κυρίων» μεταξύ του υπουργού και των τραπεζών (Αγουρίδης & Λαζαρίδου, 2017).

Η αντικατάσταση της αναγκαίας νομοθετικής κατοχύρωσης του δικαιώματος στην στέγαση λοιπόν, από τον «λόγο τιμής» του όποιου υπουργού, κάνει φανερό πως μπαίνουμε ολοταχώς σε μια περίοδο κατεδάφισης του δικαιώματος στην στέγαση, μιας και η πρόσφατη πολιτική ιστορία κάνει φανερό πως αυτές οι υποσχέσεις μπορούν πολύ εύκολα να αναιρεθούν στο όνομα «ανωτέρας βίας» ή «έκτακτης ανάγκης» από τους δανειστές. Πέρα όμως από την παραπάνω εκτίμηση, έχει μια σημασία να δούμε πιο αναλυτικά τους λόγους όπου μας κάνουν να συνηγορούμε πως είμαστε προ των πυλών μιας μεγάλης αναδιάρθρωσης του ελληνικού καπιταλισμού

και ανακατανομής του κοινωνικού πλούτου με βασικό μοχλό τα κόκκινα δάνεια και την αξιοποίηση τους.

### **5.1 Μονόδρομος για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα το «άνοιγμα» της αγοράς των κόκκινων δανείων**

Όπως είδαμε και στα προηγούμενα κεφάλαια οι ελληνικές τράπεζες λογιστικά χαρακτηρίζονται από μεγάλα ελλείμματα, έλλειψη ρευστότητας, και ουσιαστικά είναι χρεωκοπημένες (έχουν ήδη ανακαιφαλοποιηθεί πολλές φορές). Τα όποια κέρδη τους μπορούν να πραγματοποιηθούν κυρίως από την επιθετική διαχείριση του χαρτοφυλακίου των κόκκινων δανείων. Η άλλη εναλλακτική θα αποτελούσε ενδεχόμενο κούρεμα καταθέσεων όπως συνέβη στην Κύπρο, αλλά αυτό θα απαξίωνε ακόμη περισσότερο το τραπεζικό σύστημα, και θα είχε ακόμα πιο απρόβλεπτες κοινωνικό-πολιτικές συνέπειες. Παράλληλα οι τράπεζες πιέζονται να μειώσουν άμεσα την έκθεση τους σε κόκκινα δάνεια, εν όψει και της 3ης αξιολόγησης για την εφαρμογή του μνημονίου.

Για τον λόγο αυτό επιστρατεύεται ένα παράλληλο τραπεζικό κερδοσκοπικό σύστημα με την μορφή των funds που θα αναλάβουν να ξεκαθαρίσουν το τοπίο και μετά να αποχωρήσουν παίρνοντας τα άμεσα και έμμεσα κέρδη από την εμπλοκή τους και αφήνοντας το επίσημο τραπεζικό σύστημα με λιγότερους «λεκέδες». Τέτοια χαρτοφυλάκια που ειδικεύονται στις υψηλού κινδύνου επενδύσεις και στη «διαχείριση» μη εξυπηρετούμενων δανείων <sup>33</sup>, μετά την Ισπανία έχουν αρχίσει να δραστηριοποιούνται και στην Ελλάδα. Από σταχυολόγηση των δημοσιευμάτων σε έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο, αναφέρεται η παρουσία των Blackstone <sup>34</sup>, Apollo Global Management, Fortress, Baubost, Strategic Value, Third Point, KKR, York Capital Management, Cerberus, Paulson & Co, Dromeus Capital, Oaktree Capital κ.α.

Η αρχή έγινε από την σουηδική Intrum, η οποία πρόσφατα αγόρασε ένα πακέτο μη εξυπηρετούμενων καταναλωτικών δανείων χωρίς εξασφαλίσεις (220.000 καταναλωτικά δάνεια και κάρτες), ονομαστικής αξίας 1,5 δισ. ευρώ και συνολικής αξίας 2,8 δισ. ευρώ μαζί με τους τόκους, μόλις με 45 εκατομμύρια ευρώ (πλήρωσε δηλαδή 3 σεντς για κάθε ένα ευρώ) (The Pressproject, 2017). Οι τιμές πέφτουν τόσο χαμηλά (0,3% της αξίας του) ώστε στη συνέχεια τα funds να έχουν το περιθώριο

<sup>33</sup> Είναι ειδικές δηλαδή, στις απειλές προς τους δανειολήπτες ή στην αρπαγή, εκποίηση και ρευστοποίηση των ακινήτων και των άλλων περιουσιακών στοιχείων που έχουν βάλει ως υποθήκες,

<sup>34</sup> Η Blackstone αποτελεί ένα πραγματικό μεγαθήριο, καθώς αποτελεί σήμερα τον μεγαλύτερο σπιτονοικοκύρη στις ΗΠΑ, με 41.000 ακίνητα στην ιδιοκτησία της και ενεργή συμμετοχή στην αγορά της Ισπανίας. Έχει εμπλοκή και στην Ελλάδα με την αγορά του 10% της Lamda Development, αλλά και δια της θυγατρικής της Blackrock που συμμετείχε στα λεγόμενα «τεστ αντοχής» (stress tests) των ελληνικών τραπεζών, ελέγχοντας την εξέλιξη των κόκκινων δανείων και την αποτελεσματικότητα των σχετικών ρυθμίσεων. (Βουρεκάς, 2014)

μεταπώλησης με αυξημένο κέρδος. Παράλληλα τις προηγούμενες μέρες, το οικονομικό πρακτορείο Bloomberg ανέφερε πως η Πειραιώς προετοιμάζεται για την πώληση ενός από τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια υποθηκευμένων κόκκινων δανείων στην Ελλάδα, χωρίς ωστόσο να γίνουν ακολούθως γνωστές περισσότερες λεπτομέρειες, παίρνοντας την σκυτάλη των πωλήσεων μεγάλων χαρτοφυλακίων κόκκινων δανείων (Capital, 2017).

Ένα ερώτημα που προκύπτει είναι το αν και με ποιο τρόπο θα βοηθήσουν τις τράπεζες οι πλειστηριασμοί. Η σύμφωνη γνώμη των τραπεζιτών, δεν προσφέρει ασφαλή απάντηση στο παραπάνω ερώτημα, γιατί και στο παρελθόν αυτό που συνέφερε τους τραπεζίτες αποδείχθηκε πως δεν συμφέρει τις τράπεζες. Μάρτυρας η προηγούμενη πλημμυρίδα δανείων που προσέφεραν σχεδόν σε όποιον υπέβαλε αίτηση (Βατικιώτης, 2016). Η ουσία είναι πως για τις τράπεζες, παρά τις πολύ χαμηλές τιμές πώλησης, η δημιουργία ενός νέου πλαισίου που θα επιτρέψει τους πλειστηριασμούς αποτελεί μονόδρομο.



Εικόνα 24: Η υφαρπαγή της λαϊκής κατοικίας

(Πηγή: <http://plasticobilism.blogspot.gr>)

Πρώτο, γιατί θα έρθει ρευστό. Οι τράπεζες όταν δεν πληρώνεται ένα δάνειο είναι υποχρεωμένες σταδιακά να αφαιρούν από τα κεφάλαιά τους το ύψος του δανείου. Η διαδικασία αυτή καταναλώνει τα κεφάλαια των τραπεζών, και η οικονομική τους κατάσταση παραμένει τόσο δραματική, που ακόμη και μια πώληση δανείων σαν την προαναφερθείσα, είναι καλοδεχούμενη γιατί αυξάνει τη ρευστότητα και βελτιώνει το ταμείο. Δεύτερο γιατί αυτό ζητούν οι πιστωτές. Ήδη η Τράπεζα της Ελλάδας και το ΤΧΣ έχουν δεσμευτεί με βάση το κείμενο του μνημονίου να εντοπίσουν όλα εκείνα τα εμπόδια του θεσμικού πλαισίου ώστε να αναπτυχθεί "μια δυναμική αγορά μη εξυπηρετούμενων δανείων". Αυτή η πλευρά συμπεριλαμβάνεται στην συμφωνία για το κλείσιμο της αξιολόγησης κάτι που ανάμεσα στα άλλα φέρνει επίσης τη

συμπερίληψη των ελληνικών τραπεζών στο πρόγραμμα Ποσοτικής Χαλάρωσης («φθηνό» χρήμα εκ νέου για τις τράπεζες). Τρίτο, γιατί έτσι θα επιταχυνθούν οι αναδιαρθρώσεις του επιχειρηματικού χάρτη. Η υψηλή συγκέντρωση των κόκκινων δανείων σε συγκεκριμένους κλάδους της οικονομίας (π.χ. κατασκευές και διαχείριση ακινήτων) διευκολύνει σενάρια εκτεταμένων κλαδικών αναδιαρθρώσεων, με εξαγορές και συγχωνεύσεις ομοειδών, υπερχρεωμένων επιχειρήσεων (Βατικιώτης, Λ. 2016). Ειδικά αυτή η πλευρά φαίνεται να ενδιαφέρει ιδιαίτερα μεγάλους επιχειρηματικούς ομίλους.

## **5.2 Είναι βιώσιμο το πέρασμα από την ιδιοκατοίκηση στην στεγαστική κινητικότητα;**

Σε σχέση με το ενδεχόμενο να προχωρήσει τελικά η κατάσχεση κατοικιών μέσα από την εξαγορά των κόκκινων δανείων, διατυπώνονται πολλές ενστάσεις σε σχέση με τη θελκτικότητα των πλειστηριασμών ακινήτων, σε μια ήδη ιδιαίτερα κορεσμένη αγορά. Σε μια περίοδο που περίπου 200.000 κατοικίες προς πώληση στην αγορά παραμένουν αδιάθετες, αν προστίθεντο μέσω πλειστηριασμών και οι κατοικίες που συνδέονται με ληξιπρόθεσμα δάνεια και υπολογίζονται σε 150.000, τότε είναι εύκολο να αντιληφθεί κανείς ότι θα προκαλούνταν κατάρρευση στις εμπορικές τιμές των κατοικιών, εξέλιξη που δεν ήθελαν ούτε οι τράπεζες, αφού έτσι θα έχαναν μεγάλο μέρος του ενεργητικού τους, με συνέπεια να μειωθεί η αξία των υποθηκών τους και να απαιτείται μεγαλύτερη κεφαλαιακή ενίσχυση για την κάλυψη των ζημιών τους. Αυτή η εξέλιξη θα ήταν επίσης καταστροφική και για το κατασκευαστικό κεφάλαιο, αλλά και για το ίδιο το κράτος που θα έχανε δυνητικά έσοδα από τη φορολόγηση των ακινήτων σε υψηλότερες εμπορικές τιμές (Βαταβάλη & Σιατίστα, 2014).

Αυτή η ένσταση έχει βάση, αν και δεν μπορεί να αποκλείεται το ενδεχόμενο όντως εύποροι ντόπιοι ή ξένοι να ενδιαφέρονται να αγοράσουν αρκετά φτηνά κάποιο σπίτι, όχι, φυσικά, σε κάποια υποβαθμισμένη συνοικία της Αθήνας, αλλά σε κάποιο τουριστικό φιλέτο. Δεν αποτελεί ωστόσο μονόδρομο αυτή η λύση. Κάλιστα μπορεί να δουλέψει αποδοτικά για ενδιαφερόμενες μεγάλες εταιρείες μετοχικού κεφαλαίου (*private-equity*) ή ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (π.χ. Blackstone), η μετατροπή των ενυπόθηκων δανείων σε προϊόντα προς μακροχρόνια εκμίσθωση (*leasehold*), μεταβιβάζοντας την κυριότητα και μετατρέποντας την δόση σε ενοίκιο και τον υποτιθέμενο ιδιοκτήτη σε αιχμάλωτο ενοικιαστή, που δεν θα έχει και τη δυνατότητα να αλλάξει σπίτι. Αν δεν πληρώνεται το ενοίκιο έρχεται η έξωση, ενώ αν αποπληρωθεί το χρέος, το ακίνητο δεν θα ανήκει στο νοικοκυριό. Αυτή η κατεύθυνση προωθείται από πολλούς αναλυτές ως βασικός μοχλός για την αναγκαία «αναβίωση» της αγοράς κατοικίας (PWC, 2016:38).

Το πέρασμα από την ιδιοκατοίκηση στην στεγαστική κινητικότητα μέσω του ενοικίου, αντιστοιχεί με την ευρύτερη κατεύθυνση της εμπορευματοποίησης της κατοικίας όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 2. Η ιεράρχηση της εμπορικής εκμετάλλευση του ακινήτου έναντι της ίδιας χρήσης, ειδικότερα στην Ελλάδα που αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, μπορεί να ενισχύσει την αναδυόμενη αγορά βραχύβιας ενοικίασης (π.χ. Airbnb) η οποία αποφέρει πολλαπλάσια κέρδη σε σχέση με την συμβατική ενοικίαση. Μπορεί επίσης να συνδεθεί με την επιδιωκόμενη μετατροπή των μεγάλων αστικών κέντρων σε μια «ποιοτική τουριστική στάση» πριν την μετάβαση στα ελληνικά νησιά (city break), όπου η διαμονή θα εξασφαλίζεται σε τέτοιες κατοικίες με φθηνότερο κόστος από ότι σε ξενοδοχειακές μονάδες.

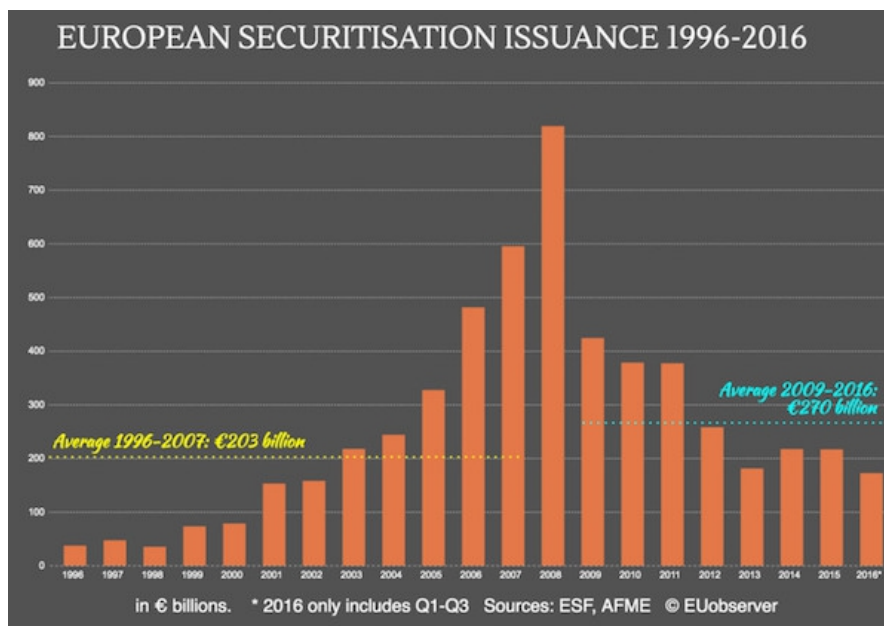
Ήδη έχουν ξεκινήσει οι διαδικασίες συσσώρευσης ακινήτων, καθώς η σημερινή κατάσταση της αγοράς ακινήτων προβάλλεται από πολλούς ως ένα εν δυνάμει επενδυτικό ατού, μιας και θεωρείται πως οι χαμηλές τιμές των ακινήτων και το ευνοϊκό θεσμικό περιβάλλον μπορούν να προσελκύσουν επενδύσεις (Eurobank, 2017:10). Εκτός από τη σταδιακή συγκέντρωση ιδιοκτησιών από τοπικούς κυρίως –όχι απαραίτητα μεγάλους– παίκτες (κτηματομεσίτες, επενδυτές σε ακίνητα κ.τ.λ.) που αγοράζουν σε τιμές ευκαιρίας, ακίνητα συγκεντρώνονται στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών, αλλά και στο Δημόσιο μέσω της διαδικασίας κατάσχεσης για χρέη και οφειλές.

### 5.3 Κάντο όπως η Αμερική; Η τάση χρηματοπιστηριοποίησης της κατοικίας

Το ξέσπασμα αυτοκριτικής κατά τον πανικό το 2008 όταν ο Σαρκοζί αποκαλούσε «τρέλα» το «ότι παριστάναμε ότι εξαφανίζουμε τα ρίσκα όταν τα διαχέουμε» έχει προ πολλού ξεχαστεί, καθώς οι αιτίες διόγκωσης του χρηματοπιστωτικού τομέα παραμένουν ενεργές, και καθιστούν αναγκαία την προσφυγή σε αυτόν υπερσυσσωρευμένων κεφαλαίων που αναζητούν διέξοδο. Με κοινό τους έγγραφο, η Ευρωβουλή, η Ευρωπαϊκή επιτροπή, και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, οι τρεις βασικοί θεσμοί της ΕΕ συμφώνησαν σε νομοθετική πρωτοβουλία για την επανεκκίνηση της τιτλοποίησης κάθε είδους δανείων και στην πράξη κυρίως των στεγαστικών (European Commission - Press release, 2017).

Οι τάσεις αυτές επανεμφάνισαν της τιτλοποίησης, εκτός από το να υπενθυμίζουν τον κίνδυνο γιγάντωσης των φουσκών που έσκασαν το 2008, αναδεικνύουν και άλλες εναλλακτικές για την ίδια την αγορά ακινήτων, όπως π.χ. το σενάριο τιτλοποίησης των εσόδων από τις μισθώσεις των ακινήτων, που θα κατέχει ο όποιος χρηματοπιστωτικός όμιλος, με τη συνεπακόλουθη διαμόρφωση μιας νέας αγοράς αξιών ομολόγων – με τιμές εκκίνησης μάλιστα πολύ πιο χαμηλά σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες ή τις

(θεωρητικές) τιμές αγοράς-πώλησης. Στην περίπτωση αυτή, δεν θα πωλούνται ακριβώς σπίτια, αλλά προσδοκία αποδόσεων, όπως εξ' ορισμού συμβαίνει με τα παράγωγα προϊόντα. Θα διαμορφωθεί δηλαδή μια αγορά μετοχών με την αναμονή βραχυπρόθεσμων κερδών, κατά τα γνωστά χρηματιστηριακά πρότυπα, για τη συσσώρευση και αρπαγή χρήματος.



powered by  
Piktochart  
make information beautiful

### Εικόνα 25: Το φαινόμενο της τιτλοποίησης

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω διάγραμμα, μάλλον το φαινόμενο της τιτλοποίησης δεν διακόπηκε ποτέ. Αν πάρουμε τον ετήσιο μέσο όρο των ετών 1996-2006 η τιτλοποίηση ήταν στα 168 δισ. Αν συμπεριλάβουμε το 2007 πάμε στα 203 δισ. και με το 2008 φτάνουμε στα 251 δισ. Από το 2009 μέχρι το 2016 είμαστε σε ένα μέσο όρο 270 δισ.

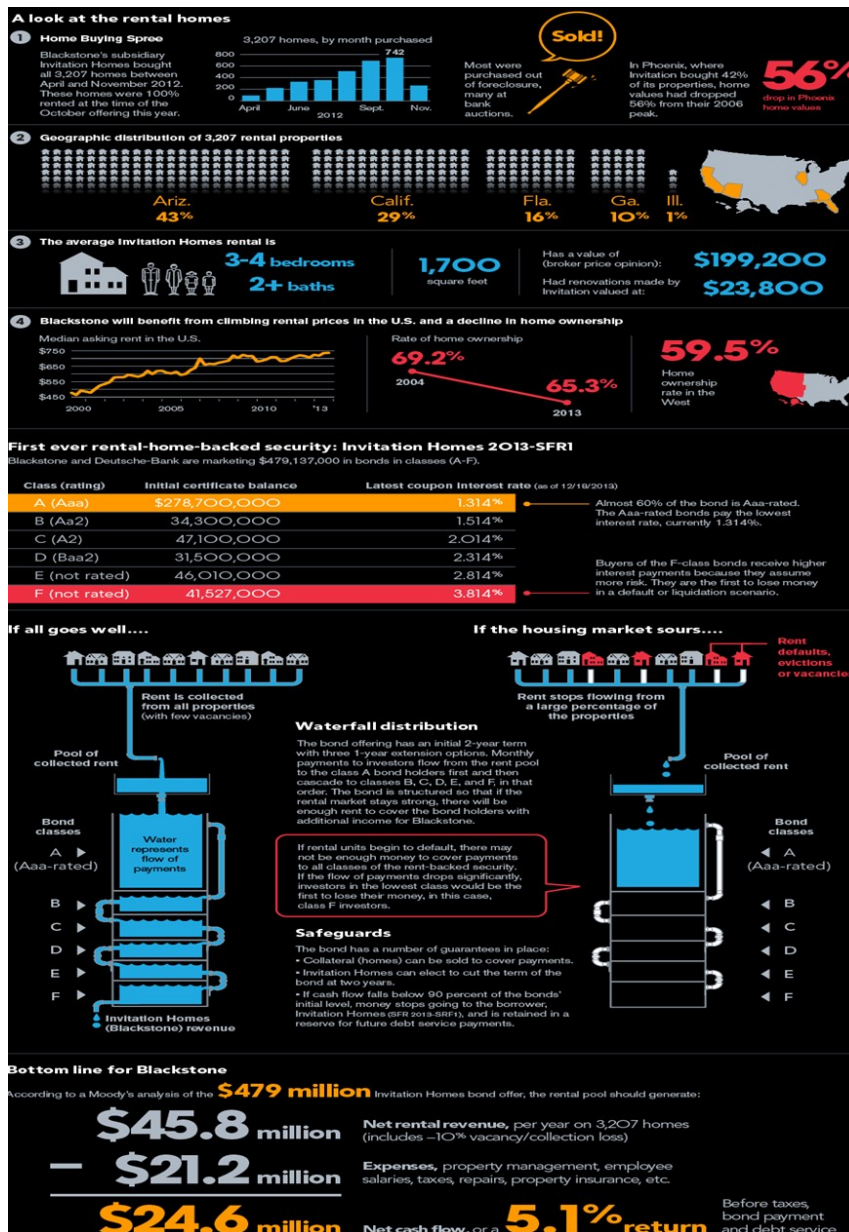
(Πηγή: Βασσάλος, 2017)

Η υπόθεση αυτή δεν αποτελεί σενάριο επιστημονικής φαντασίας, αλλά υπαρκτή τάση στην σημερινή αγορά ακινήτων της Αμερικής. Στην Αμερική ανθεί η μαζική απόκτηση φθηνών κατοικιών από «μεγάλους παίχτες» είτε σε πλειστηριασμούς, είτε απευθείας από τις τράπεζες οι οποίες έχουν αυτά τα ακίνητα στην κατοχή τους, είτε υπό την μορφή αγοράς ενυπόθηκων κόκκινων δανείων. Μετά την αγορά κάποια κόκκινα δάνεια ρυθμίζονται, ενώ στις υπόλοιπες περιπτώσεις είτε οι εταιρείες προχωράνε σε εξώσεις, είτε το ενυπόθηκο δάνειο μετατρέπεται σε μίσθωση. Τα ενοίκια τα οποία εισπράττουν οι συγκεκριμένες εταιρείες, μετατρέπονται συχνά σε χρηματοοικονομικά παράγωγα με τη μορφή ομολόγων. Το πρώτο παράγωγο αυτού του τύπου εκδόθηκε

---

στα τέλη του Οκτώβρη του 2013 από την Deutsche Bank για λογαριασμό της Blackstone. Περιλαμβάνει τα έσοδα από τα ενοίκια 3.207 κατοικιών που βρίσκονται σε πέντε διαφορετικές Πολιτείες και με βάση αυτή τη χρηματική ροή πληρώνει μηνιαία ένα τοκομερίδιο στους κατόχους των ομολόγων. Σαν εγγύηση για την πληρωμή των ομολόγων τίθενται, μεταξύ άλλων, και οι ίδιες οι κατοικίες. Η έκδοση θεωρήθηκε απόλυτα επιτυχημένη καθώς υπερκαλύφθηκε και έτσι και οι ανταγωνιστές της Blackstone ανακοίνωσαν την έκδοση παρόμοιων χρηματοοικονομικών προϊόντων που βασίζονται σε ενοίκια (Βουρεκάς, 2014).

Πάνω στα συντρίμια επομένως της κατεστραμμένης αγοράς κατοικίας των Η.Π.Α. χτίστηκε μια αντίστοιχη δευτερογενής αγορά κερδοσκοπίας χρησιμοποιώντας αυτή την φορά αντίστροφη μεθοδολογία. Αυτή την φορά είναι η προσδοκία σταθερής εισροής εσόδων από μισθώσεις που αποτελεί την βάση των περίπλοκων νέων χρηματοπιστωτικών εργαλείων, την βάση των νέων φουσκών, αλλά και το υπόβαθρο μιας βάρβαρης κοινωνικής κατάστασης. Ανάμεσα στα άλλα η εμπειρία από τις Ηνωμένες Πολιτείες δείχνει ότι οι εταιρείες που αγοράζουν μαζικά κατασχεμένες κατοικίες και κόκκινα δάνεια με σκοπό να τα μετατρέψουν σε μισθώσεις, αποδεικνύονται πολύ κακοί σπιτονοικοκύρηδες, καθώς η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων σε μεγάλη κλίμακα απαιτεί αυστηρότητα στην αποπληρωμή στην αρχή του κάθε μήνα, με συχνό το φαινόμενο των εξώσεων.



Εικόνα 26: Το παράγωγο της Deutsche Bank για λογαριασμό της Blackstone

(Πηγή: Βουρεκάς, 2014)

### 5.4 Το κίνημα αλληλεγγύης. Ο άγνωστος συντελεστής;

Οι διαδικασίες που περιγράφονται παραπάνω (διαδικασίες εν τω γίνεσθαι και όχι απόλυτα αποκρυσταλλωμένες, κάτι που δυσκολεύει και την ξεκάθαρη αποκρυπτογράφηση τους) αποτελούν ενδείξεις ότι εξελίσσεται μιας μεγάλης κλίμακας ανακατανομή του πλούτου της ακίνητης περιουσίας. Από την κοινωνική διασπορά της ατομικής ιδιοκτησίας, περνάμε στην συγκεντροποίηση της σε λιγότερα χέρια και στην απόλυτη εμπορευματοποίηση της. Κατά την γνώμη μας αυτή η



διαδικασία δεν είναι αμετάκλητη, αλλά γίνεται να αντιστραφεί από την αποφασιστική παρέμβαση του κινήματος.

Η αλήθεια είναι ότι στην Ελλάδα τα κινήματα πόλης μέχρι σήμερα επικεντρώνονται αποκλειστικά σχεδόν στα ζητήματα του δημόσιου χώρου, σε αντίθεση με άλλες περιπτώσεις διεθνώς όπου καταπιάνονται και με το ζήτημα της στέγασης. Η εδραιωμένη αντίληψη στην ελληνική κοινωνία ότι η πρόσβαση στη στέγη είναι ατομικό ζήτημα, το οποίο επιλύεται στο πλαίσιο της οικογένειας, και όχι δικαίωμα, σίγουρα συντέλεσε στην απουσία διεκδικήσεων και πιέσεων για την ανάπτυξη μιας καθολικής πολιτικής κοινωνικής κατοικίας. Η τάση αυτή φαίνεται να «σπάει» το τελευταίο διάστημα από τον πιεστικό τρόπο με τον οποίο οι πλειστηριασμοί κατοικίας μπαίνουν στο προσκήνιο, κάτι που έχει ωθήσει σχετικά μαζικές κινητοποιήσεις για την υπεράσπιση του δικαιώματος στη στέγη, με μπλοκαρίσματα πλειστηριασμών κτλ.

Υπάρχει η ανάγκη αυτές οι αντιστάσεις να μαζικοποιηθούν, να ριζώσουν σε κάθε γειτονιά και να οικοδομήσουν δεσμούς αλληλεγγύης και αλληλοβοήθειας ανάμεσα στην πληττόμενη κοινωνική πλειοψηφία, μπλοκάροντας στην πράξη κάθε σκέψη για υπαρπαγή της λαϊκής κατοικίας. Παράλληλα πέρα από τον τεχνικό εξοπλισμό του κινήματος (π.χ. τεχνογνωσία σχετικά με ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς) επείγει και ο στρατηγικός του επανεξοπλισμός. Οι αυθόρμητες αντιδράσεις των λαϊκών στρωμάτων ωθούνται από αντιφατικές τάσεις στα ζητήματα της κατοικίας και από την πρόθεση να υποστηρίξουν τα «βραχυπρόθεσμα» συμφέροντά τους, ως συμμετόχων στη σφαίρα της παραγωγής κατοικίας ή ως μικροϊδιοκτητών. Τα «μακροπρόθεσμα» συμφέροντά τους, αντίθετα, όπως, για παράδειγμα, η βελτίωση του οικιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος, φαίνονται μακρινά, αφηρημένα και δεν έχουν καθόλου διατυπωθεί σε άμεσα επιμέρους αιτήματα ή σε μια συγκεκριμένη στρατηγική. Αυτή είναι η πρώτη αντίστροφη ιεράρχηση που πρέπει να κάνει ένα κίνημα για το δικαίωμα στην κατοικία. Γιατί όχι ένα καθολικό δικαίωμα σε ποιοτική στέγη, όχι ως προσωπικός Γολγοθάς, αλλά ως δημόσια κοινωνική σχεδίαση και υλοποίηση;<sup>35</sup> Χρειάζεται άμεση αντεπίθεση του κινήματος με πλούτο αιτημάτων που θα συνδυάζουν πλαίσιο προστασίας της πρώτης κατοικίας, δικαιώματα και διευκολύνσεις για την απόκτηση κατοικίας και τη διεκδίκηση της κοινωνικής κατοικίας. Παρ' όλα αυτά η αναγκαία πολιτική πρόταση στο σήμερα δεν μπορεί να εξαντλείται μόνο στο αίτημα της αναγκαίας αναδιανομής του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, αλλά να βάζει στο στόχαστρο την ίδια την εμπορευματοποιημένη παραγωγή κατοικίας. Επείγει γενικότερα να αναδειχτεί αποφασιστικά η ανάγκη για έναν αντίστροφο ευρύ μετασχηματισμό στο επίπεδο της ιδιοκτησίας και της ιδιοποίησης του πλούτου στην

<sup>35</sup> Λαμβάνοντας, βέβαια, υπόψη την προηγούμενη αποτυχία των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης στην ανεπτυγμένη Ευρώπη.

κατεύθυνση μιας γενικευμένης κοινοκτημοσύνης και δημοκρατικού παν-κοινωνικού ελέγχου, μιας άλλης σχέσης ανάμεσα στην πόλη και στην ύπαιθρο, δηλαδή μιας άλλης κοινωνίας σε τελική ανάλυση, που δεν θα αποτελεί απρόσιτο διακηρυκτικό ορίζοντα αλλά ζωτική απάντηση, που θα ορίζει την ουσία των σημερινών διεκδικήσεων. Άλλωστε η διεκδίκηση του δικαιώματος στην πόλη και στην κατοικία είναι, με ένα ριζικό και ριζοσπαστικό τρόπο, η διεκδίκηση ενός είδους εξουσίας διαμόρφωσης της διαδικασίας της αστικοποίησης, των τρόπων με τους οποίους οι πόλεις φτιάχνονται και ξαναφτιάχνονται. Θέτει επομένως εξαρχής πολύ ψηλά τον πήχη.



Εικόνα 27: Κινητοποίηση συλλογικοτήτων έξω από ειρηνοδικείο

(Πηγή: Προσωπικό αρχείο)

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

ALPHA BANK (2002), «Χρηματιστήριο και αγορά ακινήτων. Συγκοινωνούντα δοχεία.» Παρατίθεται στο Οικονομικό Δελτίο, ALPHA BANK, τεύχος 84, Δεκέμβριος 2002.

Αντωνοπούλου, Σ. (2008), «Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση», Αθήνα, Εξάντας.

Αντωνοπούλου Σ. (2009), «Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση», παρατίθεται στο περιοδικό Ουτοπία, τεύχος 83, Ιανουάριος-Φεβρουάριος, 2009.

Αρίγκι ΤΖ. (2014), «Τα μονοπάτια του κεφαλαίου. Δύση και Ανατολή: Κράτη, Αγορές και Καπιταλισμός», Αθήνα, Εναλλακτικές εκδόσεις.

Βαΐου, Ν. – Μαντουβάλου, Μ. – Μαυρίδου, Μ. (2004), «Αθήνα 2004. Στα μονοπάτια της παγκοσμιοποίησης;», Γεωγραφίες, τεύχ. 7, σ. 13-25.

Βαρκάς, Α. – Κομηνέας Κ. – Μερτής, Χ. (2015), «Τα κόκκινα δάνεια και η αλλαγή υποδείγματος στην κατοικία στην Ελλάδα σήμερα», Διάλεξη στην σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, Σεπτέμβριος 2015.

Bachelard, G. (2014), «Η ποιητική του χώρου», μετάφραση Βέλτσου Ελένη, Αθήνα, Χατζηνικολή.

Burgel, G. (1976), «Αθήνα, η ανάπτυξη μιας μεσογειακής μητρόπολης», μτφ. Π. Ρυλμόν, Αθήνα, Εξάντας.

Γαβαλά, Α. (2014), «Εγγυημένα στεγαστικά δάνεια και διαδικασίες πρόσβασης στην κατοικία», Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ.

Davis Mike (2006), «Ο πλανήτης των παραγκουπόλεων» Στα ελληνικά δημοσιεύτηκε στο πρώτο τεύχος της ελληνικής έκδοσης της New Left Review από τις εκδόσεις Άγρα, Αθήνα 2006

Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2004), «Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό νέο πρότυπο και έργα υποδομής», Γεωγραφίες, τεύχ. 7, σ. 48-64.

Δεσποτόπουλος, Ι. (1997), «Η ιδεολογική δομή των πόλεων», μτφ. Κ. Σερράος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα.

Εμμανουήλ, Δ. (2008), «Πολοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984-2004)», Αθήνα, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.

Ενγκελς, Φ. ([1872], 2012), « Για το ζήτημα της κατοικίας», Αθήνα, Σύγχρονη Εποχή.

Eurobank (2012), «Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης», Οικονομία και αγορές, τόμ. vii, τεύχ. 2, Ιούλιος.

Ήτγουελ, Τ. & Ταϊήλορ, Λ. (2001), «Η παγκόσμια δίνη του χρήματος», Αθήνα: Πόλις

Καλαμά, Β. (2013), «Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: παρελθόν και παρόν, οικιστικό απόθεμα και διαδικασίες πρόσβασης», Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ.

Κανδύλα, Θ. – Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2010), «Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007», Αειχώρος, τεύχ. 138.

Κανονάκη, Μ.(2010), «Η κρίση των *subprimes*», Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Κλίμαν, Α. (2011), «Οι αποτυχίες της καπιταλιστικής παραγωγής: οι αιτίες της μεγάλης ύφεσης», Εκδόσεις Cognord.

Λαΐου, Α. (2002), «Μετακινήσεις πληθυσμού στην Ελλάδα τις παραμονές του εμφυλίου πολέμου», στο Βaerentzen, L. – Ιατρίδης, Γ.Ο. – Smith, O.L. (επιμ.), *Μελέτες για τον εμφύλιο πόλεμο 1945-1949*, μτφ. Α. Παρίση, Αθήνα, Ολκός.

Λαπαβίτσας Κ. (2008), «Για τη χρηματοπιστωτική κρίση», Συνέντευξη του συγγραφέα στο περιοδικό *International Socialism*, τ. 117, Winter 2008: 13-24, με τίτλο: «The credit crunch». Παρατίθεται στο περιοδικό *Θέσεις*

Λεοντίδου Λ. (1996), «Από την πολεοδομία στην πολεο-διαφήμιση: όραμα για την Αθήνα στο πλαίσιο της νεοφιλελεύθερης Ευρώπης», ΤΕΕ ελεύθερες τοποθετήσεις συνεδρίου: Ένα όραμα για την Αθήνα.

Lewis M., (2015), «Το μεγάλο σορτάρισμα», Αθήνα, Εκδόσεις Παπαδόπουλος.

Μαντουβάλου, Μ. – Μαυρίδου, Μ. (1989), «Επίδραση των διαδικασιών παραγωγής και της οργάνωσης της αγοράς ακινήτων στις τιμές της γης στην Πρωτεύουσα», δημοσιευμένο στο *Αστική γαιοπρόσοδος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίας της μεταπολεμικής Αθήνας*, Έρευνα κατ' ανάθεση της Γ.Γ.Ε.Τ. στον Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ.Π.

Μαντουβάλου, Μ. – Μαυρίδου, Μ. (1993), «Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», *Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τεύχ.7, Απρίλιος-Ιούνιος.

Μαντουβάλου, Μ. – Μπαλλά, Ε. (2004), «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα», στο *Η ελληνική πόλη προς τον 21ο αιώνα*, Αθήνα, ΕΜΠ, σ. 316-330.

Μαρκάζος Κ.,(2013), «Το νέο καθεστώς για τις ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)», στο περιοδικό «Επιχείρηση», 2013, τεύχος 8-9.

Μαρμαράς Β. Εμμανουήλ, (1991), «Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας. Η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους», Αθήνα, ΕΤΒΑ.

Μαντέλ, Ε. (1980), «Η τελευταία οικονομική κρίση», Αθήνα, Οδυσσέας.

Μαντέλ Ε. (2004), «Ο ύστερος καπιταλισμός», Αθήνα, εκδόσεις Εργατική Πάλη.

Μαρξ Κ. ([1867], 2008), «Το Κεφάλαιο Τόμος Ι», Αθήνα, Σύγχρονη Εποχή.

Μαρξ, Κ. ([1894] ,2013), «Το Κεφάλαιο Τόμος ΙΙΙ», Αθήνα, Σύγχρονη Εποχή.

Μελάς Κ. (2011), «Οι σύγχρονες κρίσεις του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος (1974-2008)», Αθήνα, Εκδόσεις Λιβάνης.

Morin F. (2011), «Ένας κόσμος χωρίς την Wall Street», Αθήνα

Μπαλφούσια Π. (2013), «Η κατάρρευση της Lehman Brothers», Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Πακωνσταντίνου Π. (2008), «Το χρυσό παραπέτασμα, η γέννηση του ολοκληρωτικού καπιταλισμού», εκδόσεις Λιβάνης.

Πορτάλιου, Ε. (2006), «Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματά της», Η εποχή, 18 Ιουνίου 2006.

Roche, M. (2010), «Η Τράπεζα –πώς η Goldman Sachs κυβερνά τον κόσμο», Αθήνα 2011, εκδόσεις Μεταίχμιο.

Σαμπανιώτης, Θ. & Χαρδούβελης Γ. (2012), «Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης» .

Σαρηγιάννης Γ. (1978), «*Η εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και η επίδραση της στην μορφή της κατοικίας και της πόλεως*». Παρατίθεται στα Αρχιτεκτονικά Θέματα, 1978

Σαρηγιάννης, Γ. (2008), «*Η μικροαστική πόλη*», Διάπλους, τεύχ. 26, Ιούνιος-Ιούλιος.

Σιώτος, Γ. (2015), «*Η αγορά κατοικίας και η περίπτωση της Αθήνας*», Η Αυγή (ειδική έκδοση).

Συνδικαλιστική παράταξη δημοκρατικών αρχιτεκτόνων (1976), «*Το στεγαστικό πρόβλημα. Μελέτη πλαισίου, υφιστάμενη κατάσταση και θέσεις*», Αθήνα, Φλεβάρης, 1976.

Τράπεζα της Ελλάδος, (2015), «*Νομισματική Πολιτική 2014-15*», Ιούνιος 2015.

Χάιντερναχ, Ε. – Χτούρης, Σ. – Ίψεν, Ν. (2007), «*Αθήνα: Η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*», μτφ. Γ. Σαγκριώτης, Αθήνα, Κριτική.

Χάρβεϊ, Ν. (2006), «*Ο νέος ιμπεριαλισμός*», μτφ. Ε. Αστερίου, επιμ. Α.-Μ. Αλαβάνου, Αθήνα, Καστανιώτης.

Χάρβεϊ, Ν. (2011), «*Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*», μτφ. Π. Χατζόπουλος, επιμ. Κ. Μαντζαβέλα, Αθήνα, Καστανιώτης.

Χάρβεϊ, Ν. (2012), «*Εξεγερμένες πόλεις: Από το δικαίωμα στην πόλη στην επανάσταση της πόλης*», μτφ. Κ. Χαλμούκου, ΚΨΜ.

Χαρδούβελης, Γ. (2009), «*Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία*», στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και προοπτικές*, σ. 13-58, Αθήνα, Τράπεζα της Ελλάδος, 29 Απριλίου.

Χατζημιχάλης, Κ. (2014), «*Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης*», εκδόσεις ΚΨΜ, Αθήνα.

### **Ξενόγλωσση**

Harvey, D. (1972), «*Society, the City and the Space Economy of Urbanism*», Resources Paper No. 18.

Harvey, D. (2001), «*Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*», New York, Routledge.

Sassen, S. (1994), «*Cities in a World Economy*», Thousand Oaks, Pine Forge Press.

Smith N. 2002, "New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy", *Antipode*, 34:3 (σελ. 427-450).

Stone, m. e. (1975), «The housing crisis, mortgage lending and class struggle», *Antipode* 7, 22–37.

## Διαδίκτυο

Αγουρίδης & Λαζαρίδου, (2017), «Εκτός e-πλειστηριασμών ακίνητα αξίας έως 300.000 ευρώ», διαθέσιμο στο : <http://www.avgi.gr>

Adler A, (2016), «*Generation Rent*», διαθέσιμο στο: <https://www.jacobinmag.com>

Alpha Bank, (2017) «Χάθηκαν επενδύσεις πάνω από 23 δισ. ευρώ στις κατασκευές την περίοδο 2008-2016», διαθέσιμο στο: <http://www.bankwars.gr>

Ανδρίτσος: <https://akea2011.com/2011/04/27/krisistinagorakatikias/>

Ανδρίτσος Θ., (2015), «Από το Λονδίνο της Πρώτης Διεθνούς και το βιομηχανικό Μάντσεστερ στις ρώσικες στέπες», διαθέσιμο στο: <https://akea2011.com>

Βασσάλος, Γ. (2017) «Κατ' επιταγή της ολιγαρχίας του χρήματος το νέο σχέδιο της Κομισιόν για τη διάσωση ευρώ και τραπεζών», διαθέσιμο στο: <https://www.kommon.gr>

Βαταβάλη, Φ. – Σιατίτσα, Δ. (2011), «Η "κρίση" της κατοικίας και η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική», διαθέσιμο στο: [www.encounterathens.wordpress.com](http://www.encounterathens.wordpress.com).

Βαταβάλη & Σιατίτσα, (2014), «Μεταλλαγές στην ιδιοκτησία της κατοικίας», διαθέσιμο στο: <https://encounterathens.wordpress.com>.

Βατικιώτης, Λ. (2016), «Πλειστηριασμοί: Χέρι χέρι τα "κοράκια" με τους τραπεζίτες», *Unfollow*, τεύχ. 54, Ιούνιος (διαθέσιμο στο: <https://leonidasvatikiotis.wordpress.com>).

Bivens & Mishel, (2015), «Understanding the Historic Divergence Between Productivity and a Typical Worker's Pay», available at : <http://www.epi.org>

Βουρεκάς, Κ. (2014), «Η αυτοκρατορία των ενοικίων», διαθέσιμο στο: [www.toperiodiko.gr](http://www.toperiodiko.gr).

Capital, (2017), «Bloomberg: Η Τρ. Πειραιώς προχωρά σε πώληση "κόκκινων" δανείων αξίας έως 1,5 δισ. ευρώ », διαθέσιμο στο: <http://www.capital.gr>

Γκιοκάς Δ., (2017), «*Deutsche Bank: Νέα παγκόσμια οικονομική κρίση προ των πυλών;*» διαθέσιμο στο <http://www.huffingtonpost.gr>

Chakraborty, A. (2016), «*Britain's shame: the people who are homeless, even though they're in work*», διαθέσιμο στο : <https://www.theguardian.com>

Δελεβέγκος, Δ. (2015), «*“Βόμβα” για την κτηματαγορά τα κόκκινα δάνεια*», διαθέσιμο στο: [www.capital.gr](http://www.capital.gr).

D’Onfro, J., (2016), “*This man built a bedroom “pod” because San Francisco housing was too expensive*”, available at: <http://www.businessinsider.com>

ΕΛΣΤΑΤ (2014), «*Απογραφή πληθυσμού-κατοικιών 2011*», 2 Σεπτεμβρίου, διαθέσιμο στο: <http://www.tovima.gr/>.

ΕΛΣΤΑΤ (2015), «*Συνθήκες Διαβίωσης στην Ελλάδα*», 3 Ιουλίου, σ. 106-107. Διαθέσιμο στο <http://www.statistics.gr/>

Eurobank, (2017), «*From a vicious to a virtuous cycle? Turning Greece into an attractive investment destination: Opportunities and Challenges*», διαθέσιμο στο: <https://www.eurobank.gr>

European Commission - Press release, (2017), «*Capital Markets Union: EU reaches agreement on reviving securitisation market*», διαθέσιμο στο: <http://europa.eu>

Forbes, (2017), «*The World's Biggest Public Companies*» available at: <https://www.forbes.com>

Harvey D., (1985), «*The Urbanization of Capital*», διαθέσιμο στο: <http://www.u.arizona.edu>

Harvey D., (2008), «*The right to the city*», διαθέσιμο στο: <http://kompreser.espivblogs.net>

Harvey D., (2012), «*Οι αστεακές καταβολές των οικονομικών κρίσεων*», παρατίθεται στο: <https://kompreser.espivblogs.net>

Herszenhorn, (2008), «*Talks Implode During a Day of Chaos; Fate of Bailout Plan Remains Unresolved*», παρατίθεται στο: <http://www.nytimes.com>

Housing Europe, (2017), «*The state of housing in the EU 2017*», διαθέσιμο στο: <http://www.housingeurope.eu>



Καμηλάλης, Θ. (2017), «Προστασία από πλειστηριασμούς με το «λόγο της τιμής» των τραπεζών», διαθέσιμο στο: <https://www.thepressproject.gr>

Κλίμαν, Α. (2008), «Worse than They Want You to Think – A Marxist Analysis of the Economic Crisis», διαθέσιμο στο: <https://radicalnotes.org>

Krugman, P. (2010), «*The Slump Goes On: Why?*» διαθέσιμο στο: <http://www.nybooks.com>

Μαλούτας, Θ. – Σπυρέλλης, Σ. (2015), «*Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός*», διαθέσιμο στο: [www.athenssocialatlas.gr/](http://www.athenssocialatlas.gr/)

Μαλλιάρη, Ν. (2017), «*"Κόκκινα" στεγαστικά δάνεια 9,3 δισ. ευρώ στο νόμο Κατσέλη*», διαθέσιμο στο: <http://www.capital.gr>

Μητράκος, Θ. (2017), «*Τα κόκκινα δάνεια της χώρας μας, αποτελούν το 10% των κόκκινων δανείων της Ευρώπης*», διαθέσιμο στο: <http://www.emea.gr>

Μπουρδάρας Γιώργος (2015), «*Βουλή: Ξεπέρασαν τους 17.000 οι άστεγοι στο Λεκανοπέδιο*», διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/>

Neate, R., (2014), "Scandal of Europe's 11m empty homes", available at: [www.theguardian.com](http://www.theguardian.com)

Παπαδογιάννης, Γ. (2017), «*Η πληρωμή χρεών Δημοσίου θα μειώσει τα «κόκκινα» δάνεια*», διαθέσιμο στο : <http://www.kathimerini.gr>

Πατατούκα, Ε. (2015), «*Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990-2013: Στεγαστική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα προάστια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας*», διαθέσιμο στο: [www.athenssocialatlas.gr](http://www.athenssocialatlas.gr)

Pwc, (2017), «*Από την ύφεση στην αναιμική ανάκαμψη*», διαθέσιμο στο: <https://www.pwc.com>

Ρουσάνογλου, Ν. (2017α), «*180.000 ακίνητα μένουν στα αζήτητα*», διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr>

Ρουσάνογλου Ν. (2017β), «*Βαρίδι*» στην ανάκαμψη της κτηματαγοράς 500.000 κενά ακίνητα», διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr>

Ρουσάνογλου Ν. (2017γ), «*Σε τροχιά σταθεροποίησης οι τιμές των κατοικιών μετά δέκα χρόνια πτώσης*» διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr>

Ρουσάνογλου Ν. (2017δ), «Επενδύσεις 237 εκατ. ευρώ σε ακίνητα το τελευταίο 18μηνο» διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr>

Ρουσάνογλου Ν. (2017ε), «Η Κυψέλη πληρώνει υψηλότερο ΕΝΦΙΑ από τη Μύκονο» διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr>

Σαρηγιάννης, Γ. (2010), «Η «ΧΑΡΤΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ» και το ιστορικό της πλαίσιο (Α μέρος)», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr>

Σαρηγιάννης, Γ. (2012), «*Si le bâtiment va bien, tout va bien* (Αν η οικοδομή πάει καλά, όλα παν καλά)», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr>

Σαρηγιάννης, Γ.(2015), «Ιδεολογία και πολεοδομία», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr>

The Pressproject, (2017), «Σε εξέλιξη το ξεπούλημα των κόκκινων δανείων», διαθέσιμο στο: <https://www.thepressproject.gr>

Τριανταφυλλόπουλος, Γ. (2012), «Ποιοι ζούσαν με δανεικά;», διαθέσιμο στο: <http://eparistera.blogspot.gr>

Τσάβαλος Κ. (2015), «Οι Ιάπωνες εργάτες που ζουν σε Internet Cafe», διαθέσιμο στο: <http://news.in.gr>

UNWUP, (2014), «*World Urbanization Prospects The 2014 Revision*» available at: <https://esa.un.org>