

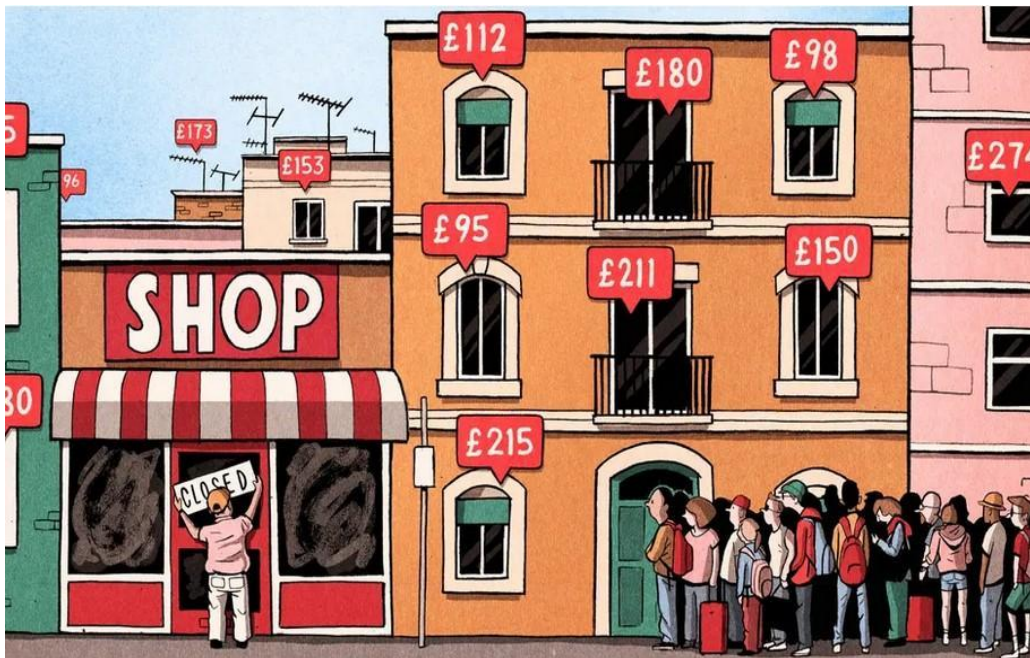


Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

ΔΠΜΣ Χωροταξία-Πολεοδομία

Σύγχρονες όψεις του ζητήματος στέγης για τη νεολαία στον
αστικό χώρο



Γιώργος Τσούμας

Επιβλ. Καθηγήτρια: Ρένα Κλαμπατσέα

Αθήνα, 2023

*Σε όλ@ εκείν@ που συνεχίζουν να πιστεύουν
πως καμία μάχη δεν είναι χαμένη.*

Ευχαριστίες

Η παρούσα διπλωματική εργασία είναι αποτέλεσμα διεξοδικής και μακροχρόνιας προσπάθειας και δεν θα είχε ολοκληρωθεί χωρίς την βοήθεια ορισμένων ανθρώπων. Με αφορμή την ολοκλήρωση της πορείας μου στον μεταπτυχιακό κύκλο σπουδών, μου δίνεται η ευκαιρία να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου και τις ευχαριστίες μου σε αυτούς.

Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα μου, αναπληρώτρια καθηγήτρια κ. Ρένα Κλαμπατσέα, καθώς χωρίς την συμβολή της, τις παρατηρήσεις της, την υπομονή της και την συνεχή υποστήριξη της, η παρούσα εργασία δεν θα είχε ολοκληρωθεί ποτέ. Θα ήθελα ακόμη να ευχαριστήσω τον αναπληρωτή καθηγητή, κ. Χάρη Δούκα, για την πολύτιμες συμβουλές του κατά την διάρκεια της εκπόνησης της παρούσας εργασίας και την αναπληρώτρια Καθηγήτρια Ειρήνη Μίχα, η οποία με την ανοιχτή της ματιά άνοιξε νέους ορίζοντες στη σκέψη μου ως προς τα ζητήματα της πόλης.

Δεν θα μπορούσα να μην αναφερθώ στους φίλους μου και αγαπητούς συνεργάτες για την υποστήριξη τους καθ' όλη τη διάρκεια της εκπόνησης της συγκεκριμένης εργασίας. Σε ένα κόσμο που γίνεται όλο και πιεστικός και μίζερος, η κατανόηση τους για τη σημασία που έχει σε προσωπικό επίπεδο η ακαδημαϊκή σκέψη και εξέλιξη και η απόλυτη ελευθερία που μου παρείχαν αυτό το διάστημα ενώ οι εξελίξεις τρέχουν συνεχώς είναι αξιοθαύμαστο. Βασίλη, Λαέρτη, Νίκο, σας ευχαριστώ θερμά.

Ακόμη, θα ήθελα να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου απέναντι σε όλους τους συντρόφους και τις συντρόφισσες που διασχίζουμε μαζί στα χρόνια της πολιτικής και συνδικαλιστικής δράσης τις λεωφόρους των ονείρων. Τα ερεθίσματα και οι αναζητήσεις από τις συζητήσεις μας και τις δράσεις μας είναι ένα φορτίο ζωής γεμάτο ρεύμα και ένταση.

Αφησα τελευταία έναν άνθρωπο που μπήκε στην ζωή μου τα τελευταία χρόνια, αλλάζοντας τη ζωή μου σε κάθε. Ήταν και είναι ταυτόχρονα ο άνθρωπος μου, το στήριγμα μου, η σύμβουλος μου, η κριτής μου, η φίλη μου. Αυτός ο άνθρωπος με

βοηθά καθημερινά να βελτιωθώ ως άνθρωπος, επιστήμονας και επιχειρηματίας, συμβάλει στην εξέλιξη της προσωπικότητάς μου και συνεχίζει να μου χαρίζει απίστευτες στιγμές, αναμνήσεις και συγκινήσεις. Βίκυ, σε ευχαριστώ.

Τέλος, χρωστώ αιώνια ευγνωμοσύνη στην οικογένειά μου για την ηθική στήριξη, την αγάπη, την υπομονή, τα κίνητρα και την υποστήριξη που εξέλαβα όλα αυτά τα χρόνια. Χρήστο, Σταυρούλα, Ελπινίκη, Νάνα, Βάσω σας ευχαριστώ από καρδιάς. Με την παράδοση της παρούσας ερευνητικής εργασίας τελειώνει μια περιπέτεια 3 χρόνων που στιγμάτισε και καθόρισε την ζωή μου σε κάθε επίπεδο.

Ραντεβού στις επόμενες.

Viva la Vida



Πηγή: Allison, Pinterest

«Μπορούμε να θεωρήσουμε την κατοικία σαν ένα από τα μέσα παραγωγής, στον βαθμό που χρησιμοποιείται για αυτήν, αλλά και ως μέσο αναπαραγωγής της εργατικής δύναμης, μια και αναφέρεται στον ελεύθερο χρόνο και στον χώρο και χρόνο διαβίωσης και ανάπαυσης των εργαζομένων.

Από την άλλη πλευρά όμως, η κατοικία, στη διαδικασία παραγωγής της, αποτελεί εμπόρευμα στην καπιταλιστική κοινωνία, με όλες τις συνέπειες που συνεπάγεται μια τέτοια ιδιότητα.»

Σαρηγιάννης Γ. (2020)

Σύγχρονες όψεις του ζητήματος στέγης για τη νεολαία στον αστικό χώρο

Περίληψη

Μετά το κλείσιμο του ΟΕΚ το 2012 και την εξάλειψη των εισφορών που τον στήριζαν, η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα έχει καταρρεύσει. Διαχρονικά, η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής είναι πιθανό να συνέβαλε στη σημερινή δύσκολη κατάσταση. Πώς όμως μπορεί να μοιάζει μια σύγχρονη στεγαστική πολιτική; Πού πρέπει να κοιτάξουν οι σχεδιαστές πολιτικής; Σε αυτό ακριβώς το σημείο επικεντρώνεται η παρούσα εργασία, έχοντας ως στόχο τη χαρτογράφηση της παρούσας κατάστασης και την οριοθέτηση του πλαισίου εντός του οποίου θα πρέπει να κινηθούν οι πρωτοβουλίες στο υπό μελέτη πεδίο, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στη διεθνή πρακτική, όσον αφορά τη στέγαση των νέων. Ουσιαστικά, επιχειρείται η δημιουργία ενός οδηγού για την προσαρμογή της χώρας στις προκλήσεις του περιβάλλοντος, όσον αφορά τη στέγαση της νεολαίας στον αστικό ιστό. Στον πυρήνα του προβληματισμού βρίσκεται η ανάγκη για επαρκή στέγαση η οποία στις μέρες μας εντείνεται συνεχώς, ιδιαίτερα όσον αφορά τις νεότερες ηλικίες οι οποίες κατά κανόνα βρίσκονται σε ασθενέστερη οικονομικά θέση. Έχοντας λοιπόν ως αφετηρία το συγκεκριμένο γεγονός εκ των πραγμάτων οδηγούμαστε στην απαίτηση για διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις έτσι ώστε να διασφαλισθούν αφενός η επαρκής στέγαση σε κοινωνικούς όρους και αφετέρου η στήριξη των ευπαθέστερων κοινωνικών ομάδων και ο περιορισμός των ανισοτήτων.

Λέξεις-Κλειδιά: στεγαστική πολιτική, αστικός χώρος, δικαίωμα στη στέγαση

Contemporary aspects of housing for youth in urban areas

Abstract

After the closure of OEK in 2012 and the elimination of the contributions that supported it, the housing policy in Greece has collapsed. The lack of housing policy is likely to have contributed to the current predicament. But what might a modern housing policy look like? Where should policy makers look? This work is focused on this very point, with the aim of mapping the current situation and delimiting the framework within which the initiatives in the field under study should move, placing particular emphasis on international practice, in terms of housing young people . Essentially, an attempt is made to create a guide for the country's adaptation to the challenges of the environment, in terms of housing the youth in the urban fabric. At the core of the problem is the need for adequate housing which nowadays is constantly intensifying, especially with regard to the younger ages who are generally in a weaker economic position. Having as a starting point the specific fact of the matter leads us to the demand for structural reforms so as to ensure on the one hand adequate housing in social terms and on the other hand the support of the most vulnerable social groups and the limitation of inequalities.

Keywords: housing policy, urban space, right to housing

Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	3
ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ	3
1.1 Η στέγαση ως θεσμός	3
1.2 Κοινωνικές προεκτάσεις – Η στέγαση ως παράγοντας ανισότητας	4
1.3 Φιλοσοφική – ιδεολογική διάσταση του δικαιώματος στη στέγαση	6
1.4 Το ελληνικό μοντέλο στέγασης	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	12
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ: ΕΝΑ ΠΕΔΙΟ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΦΑΣΕΩΝ	12
2.1 Το στεγαστικό πρόβλημα	12
2.2 Το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης	14
2.3 Φορείς εποπτείας	17
2.4 Διεθνείς πρακτικές	18
2.5 Εργαλεία στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα	20
2.5.1 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας	20
2.5.2 Οργανισμός Αποκατάστασης Προσφύγων	21
2.5.3 Επιδότηση Ενοικίου	22
2.5.4 Πρόγραμμα «Σπίτι μου»	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	24
ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΗ	24
3.1 Στεγαστική πολιτική στην Ε.Ε.	24
3.2 Αυτοδιοίκηση και στέγαση	27
3.3 Συνεταιριστική κατοικία	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	29
Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΚΗ - ΚΟΙΝΩΝΙΟΛΟΓΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ	29
4.1 Το ζήτημα της κατοικίας υπό τον Ένγκελς	29
4.2 Το δικαίωμα στην πόλη υπό τον Lefebvre	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	35
ΚΑΛΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ	35
5.1 Μοντέλα Κοινωνικής Στέγασης σε επιλεγμένες πόλεις και χώρες	35

5.1.1 Γαλλία	36
5.1.2 Ισπανία	37
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	40
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΕΟΛΑΙΑ	40
6.1 Περιορισμός του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης	40
6.1.1 Sharing economy στην πόλη	41
6.1.2 Στεγαστική κρίση και Airbnb	44
6.1.3 Μητροπόλεις του κόσμου	46
6.1.4 Airbnb και Covid-19	50
6.1.5 Αντιμετωπίζοντας τις προκλήσεις	53
6.2 Αύξηση της προσφοράς της κατοικίας	55
6.3 Κατάργηση golden visa	58
6.4 Ενεργειακή αποδοτικότητα	61
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΝΕΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ	63
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	65

Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 1: Τυπολογία ETHOS για την έλλειψη στέγης, FEANTSA (2005)

11

Κατάλογος διαγραμμάτων

Σχήμα 1: Πυραμίδα των αναγκών του Maslow, Ντούνης (2013)	4
Σχήμα 2: Η οικογένεια ως πηγή στεγαστικής κάλυψης, Κουραχάνης (2023)	8
Σχήμα 3: Κίνδυνος φτώχειας, Ελλ. Στατ. (2021)	9
Σχήμα 4: Ποσοστά στεγαστικού συνωστισμού, Eurostat (2020)	13
Σχήμα 5: Γεωγραφική κατανομή των καταχωρημένων ακινήτων στην πλατφόρμα της Airbnb, Δήμος Αθηναίων, 2018	15
Σχήμα 6: Τιμές ενοικίων – Εισόδημα, Ιδία επξεργασία-Κουραχάνης(2023)	16
Σχήμα 7: Εξέλιξη τιμών ενοικίων σε περιοχές της Αθήνας, (Μπαλαμπανίδης,2022)	17

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι ραγδαίες δημογραφικές και οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων δεκαετιών έχουν επιφέρει μια σειρά από δομικές αλλαγές στον ιστό των σύγχρονων κοινωνιών, διαταράσσοντας σημαντικά τις ισορροπίες σε όλα τα επίπεδα. Ο υπερπληθυσμός, η έντονη αστικοποίηση και οι μεταναστευτικές ροές έχουν δημιουργήσει μια «ασφυκτική» ατμόσφαιρα στα αστικά κέντρα. Στις δεδομένες συνθήκες, ένα από τα βασικότερα ζητήματα που ανακύπτουν, έγκειται στη στέγαση. Από τη μία πλευρά, η ζήτηση κατοικιών αυξάνεται με ταχείς ρυθμούς, ενώ από την άλλη η προσφορά, ως ανελαστικό μέγεθος, αδυνατεί να καλύψει τις ανάγκες, τουλάχιστον σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, υπό την έννοια πως η κατασκευή νέων κατοικιών απαιτεί σημαντικό χρόνο. Εξάλλου, η χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, η οποία είχε στον πυρήνα της την αγορά ακινήτων, σηματοδότησε την είσοδο σε μια βαθιά και μακρά περίοδο ύφεσης με τον κλάδο των κατασκευών, ουσιαστικά, να αδρανοποιείται.

Παρά το γεγονός πως η στέγαση αποτελεί θεμελιώδες και αναφαίρετο δικαίωμα, παρατηρούνται σημαντικές ελλείψεις στο εν λόγω πεδίο, οδηγώντας έτσι σε φαινόμενα κοινωνικού αποκλεισμού τα οποία πλήττουν ιδιαίτερα τις ιδιαίτερες κοινωνικές ομάδες και κυρίως του νέους. Αυτός είναι και ο λόγος που τα τελευταία χρόνια, όλο και περισσότερο, τίθενται σε εφαρμογή πολιτικές και μέτρα ενίσχυσης για την εξάλειψη τέτοιου είδους περιστατικών. Ωστόσο, οι δράσεις αυτές είναι κατά βάση μεμονωμένες και αποσπασματικές, αδυνατώντας κατ' αυτόν τον τρόπο να δώσουν μια μόνιμη λύση στο πρόβλημα.

Προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, καθίσταται επιτακτική η ανάγκη χάραξης μιας συντονισμένης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, η οποία θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες και θα έχει ως βασικό άξονα τη στέγαση των νέων. Η πολυδιάστατη φύση του αντικειμένου, βέβαια, θέτει ως προϋπόθεση έναν αναλυτικό σχεδιασμό, ο οποίος θα λαμβάνει υπόψη όλες τις επιμέρους συνιστώσες.

Σε αυτό ακριβώς το σημείο επικεντρώνεται η παρούσα εργασία, έχοντας ως στόχο τη χαρτογράφηση της παρούσας κατάστασης και την οριοθέτηση του πλαισίου εντός του οποίου θα πρέπει να κινηθούν οι πρωτοβουλίες στο υπό μελέτη πεδίο, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στη διεθνή πρακτική, όσον αφορά τη στέγαση των νέων. Ουσιαστικά, επιχειρείται η δημιουργία ενός οδηγού για την προσαρμογή της χώρας

στις προκλήσεις του περιβάλλοντος, όσον αφορά τη στέγαση της νεολαίας στον αστικό ιστό. Στον πυρήνα του προβληματισμού βρίσκεται η ανάγκη για επαρκή στέγαση η οποία στις μέρες μας εντείνεται συνεχώς, ιδιαίτερα όσον αφορά τις νεότερες ηλικίες οι οποίες κατά κανόνα βρίσκονται σε ασθενέστερη οικονομικά θέση. Έχοντας λοιπόν ως αφετηρία το συγκεκριμένο γεγονός εκ των πραγμάτων οδηγούμαστε στην απαίτηση για διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις έτσι ώστε να διασφαλισθούν αφενός η επαρκής στέγαση σε κοινωνικούς όρους και αφετέρου η στήριξη των ευπαθέστερων κοινωνικών ομάδων και ο περιορισμός των ανισοτήτων.

Αναφορικά με τη μεθοδολογία έρευνας πρόκειται ουσιαστικά για μια μελέτη περίπτωσης η οποία εστιάζει στην ελληνική αγορά στέγης. Η μελέτη περίπτωσης είναι μία ερευνητική μέθοδος, ιδιαίτερα δημοφιλής στον τομέα της κοινωνιολογίας, της ανθρωπολογίας, της ψυχολογίας, της εκπαίδευσης, της πολιτικής επιστήμης και της κοινωνικής εργασίας. Η μελέτη περίπτωσης δε βασίζεται σε έναν πληθυσμό ή σε ένα δείγμα αλλά σε μία μεμονωμένη περίπτωση. Ένα μεγάλο πλεονέκτημα αυτής της μεθόδου είναι πως ο ερευνητής επικεντρώνεται σε μία συγκεκριμένη περίπτωση ή κατάσταση και εξερευνά τις διάφορες αλληλεπιδράσεις που συμβαίνουν μέσα σε αυτή.

Όσον αφορά τη δομή της εργασίας, αυτή αναπτύσσεται ως εξής: Την εισαγωγή ακολουθεί το πρώτο κεφάλαιο, όπου αναλύεται το δικαίωμα στη στέγη, όχι μόνο ως συνταγματικό δικαίωμα, αλλά ενσωματώνοντας μια ευρύτερη διάσταση. Εν συνεχεία, στο δεύτερο κεφάλαιο, εξετάζονται οι στεγαστικές πολιτικές και η σύνδεσή τους με την οικονομία και την οικονομική ανάπτυξη. Ιδιαίτερη βαρύτητα, μάλιστα, δίνεται στον συγκρουσιακό χαρακτήρα μεταξύ στέγασης και τουρισμού. Κατόπιν, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις ευρωπαϊκές πολιτικές στέγασης, στο τρίτο κεφάλαιο, και μετέπειτα στη φιλοσοφική – κοινωνιολογική θεώρηση του στεγαστικού προβλήματος στο τέταρτο. Στο πέμπτο κεφάλαιο αποτυπώνονται καλές πρακτικές ανά τον κόσμο και στο έκτο παρουσιάζονται οι προτάσεις. Τέλος δίνονται τα συμπεράσματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

Το παρόν κεφάλαιο έχει έναν εισαγωγικό χαρακτήρα, αναλύοντας τις διαφορετικές πτυχές του δικαιώματος στη στέγαση. Στόχος είναι να δημιουργήσει ένα θεωρητικό υπόβαθρο ενισχύοντας την ανάλυση που θα ακολουθήσει στα επόμενα κεφάλαια. Αρχικά, εξετάζεται η στέγαση ως θεσμός, ενώ στη συνέχεια συζητούνται οι κοινωνικές προεκτάσεις. Τέλος, γίνεται μια σύντομη αναφορά στη φιλοσοφική διάσταση της στέγασης.

1.1 Η στέγαση ως θεσμός

Όπως ήδη αναφέρθηκε κατά την εισαγωγή, η στέγαση αποτελεί ένα θεμελιώδες δικαίωμα του ατόμου και αυτός είναι ο λόγος που προστατεύεται θεσμικά στο Ελληνικό Σύνταγμα, στο άρθρο 21 παρ. 4, όπου ορίζεται ρητά πως «...4. Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους...». Αντίστοιχη πρόβλεψη, εξάλλου, υπάρχει και στη Χάρτα Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπου στο άρθρο 34.3 τονίζεται ότι «...Η Ένωση, προκειμένου να καταπολεμηθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός και η φτώχεια, αναγνωρίζει και σέβεται το δικαίωμα κοινωνικής αρωγής και στεγαστικής βοήθειας προς εξασφάλιση αξιοπρεπούς διαβίωσης σε όλους όσους δεν διαθέτουν επαρκείς πόρους, σύμφωνα με τις διατάξεις του κοινοτικού δικαίου και τις εθνικές νομοθεσίες και πρακτικές...».

Σε κάθε περίπτωση, καθίσταται σαφές πως το δικαίωμα πρόσβασης στη στέγη, υπό την έννοια πως καλύπτει μια βασική ανάγκη του ατόμου, θα πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους οικονομικά κριτήρια και να ενστερνίζεται την αρχή της καθολικότητας.

Δε χωρά αμφιβολία πως, λαμβάνοντας υπόψη και τον αντίκτυπο της οικονομικής κρίσης, η στέγαση θεωρείται πλέον ένα ζήτημα μείζονος πολιτικής σημασίας τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Παρά το γεγονός πως πρόκειται για έναν τομέα που δεν εμπίπτει στις βασικές αρμοδιότητες της ΕΕ και ανήκει κατά κύριο λόγο στα κράτη μέλη, τα κοινά προβλήματα και οι ανησυχίες σε όλη την Ευρώπη οδηγούν σε

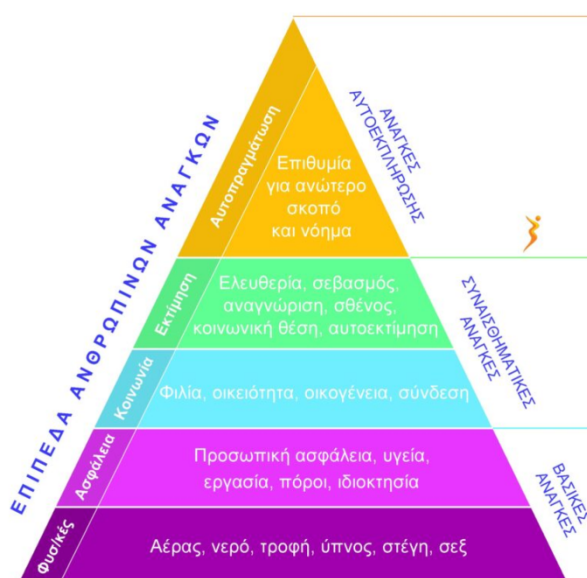
ολοένα μεγαλύτερη ευαισθητοποίηση και περισσότερο προβληματισμό στο θέμα αυτό.

Η στήριξη των πολιτικών στέγασης ανατίθεται στα διαρθρωτικά ταμεία της Ένωσης, καθώς σχετίζεται με ένα ευρύ φάσμα επιμέρους τομέων, όπως οι υποδομές και η βιωσιμότητα (ενεργειακή απόδοση), ενώ δε θα πρέπει να παραλείψουμε και την κοινωνική διάσταση που εμπεριέχεται σε τέτοιου είδους δράσεις.

Δεδομένου του γεγονότος πως το κόστος στέγασης αντιπροσωπεύει το μεγαλύτερο μέρος των δαπανών των ευρωπαϊκών νοικοκυριών, ο αποκλεισμός και η έλλειψη επαρκούς στέγασης, αναδύεται ως ένα από τα σημαντικότερα κοινωνικο-οικονομικά ζητήματα, τα οποία αναμένεται να μας απασχολήσουν τα επόμενα χρόνια.

1.2 Κοινωνικές προεκτάσεις – Η στέγαση ως παράγοντας ανισότητας

Πέραν του θεσμικού – συνταγματικού της χαρακτήρα, η στέγαση αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ικανοποίηση μιας σειράς δικαιωμάτων, όπως η υγεία ή η εργασία, δεδομένου ότι η κατοικία μας προστατεύει από φυσικούς και κοινωνικούς κινδύνους. Στην πυραμίδα των αναγκών του Maslow, μάλιστα, τοποθετείται στο κατώτερο επίπεδο, όπως αποτυπώνεται και στο ακόλουθο σχήμα.



Σχήμα 1: Πυραμίδα των αναγκών του Maslow, Ντούνης (2013)

Εν αντιθέσει με τις ακαδημαϊκές προσεγγίσεις, στη σύγχρονη πολιτική πραγματικότητα, διαμορφώνεται μια κατάσταση έντονης επισφάλειας, όσον αφορά τη στέγαση. Η αυξανόμενη τάση χρηματιστικοποίησης και εμπορευματοποίησης της κατοικίας, η συρρίκνωση του κοινωνικού κράτους και ο πολλαπλασιασμός των κοινωνικών προβλημάτων, ως αποτέλεσμα των υιοθετούμενων πολιτικών λιτότητας, ευνοούν τη γενίκευση των φαινομένων αστεγίας και στεγαστικού αποκλεισμού. Ταυτόχρονα, η επιδείνωση των στεγαστικών συνθηκών εμφανίζει αρνητική αλληλεπίδραση με πρόσθετες διαστάσεις κοινωνικής ευπάθειας.

Αυτός είναι και ο βασικός λόγος, εξάλλου, που το δικαίωμα στη στέγαση προστατεύεται από διεθνείς συνθήκες. Ήδη από το 1948, η Οικουμενική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ορίζει πως (άρθρο 25, παρ. 1): *«Κάθε άτομο έχει το δικαίωμα σε ένα βιοτικό επίπεδο ικανό να εξασφαλίσει στο ίδιο και στην οικογένειά του υγεία και ευημερία, ειδικότερα τροφή, ρουχισμό, κατοικία, ιατρική περίθαλψη, απαραίτητες κοινωνικές υπηρεσίες και κοινωνική ασφάλιση. Έχει επίσης δικαίωμα σε ασφάλιση για την ανεργία, την ασθένεια, την αναπηρία, τη χηρεία, τη γεροντική ηλικία, όπως και για όλες τις άλλες περιπτώσεις που στερείται τα μέσα για να συντηρηθεί, εξαιτίας περιστάσεων ανεξάρτητων από τη θέλησή του.»*

Αντίστοιχη πρόβλεψη υπάρχει και στο Διεθνές Σύμφωνο για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Μορφωτικά Δικαιώματα, στο άρθρο 11 παρ. 1 ρητά αναφέρεται το εξής: *«Τα Συμβαλλόμενα Κράτη αναγνωρίζουν το δικαίωμα κάθε προσώπου για ένα επίπεδο διαβίωσης ανεκτό για τον ίδιο και την οικογένειά του, συμπεριλαμβανομένης της κατάλληλης διατροφής, ενδυμασίας και κατοικίας, συγχρόνως δε και το δικαίωμα της συνεχούς βελτιώσεως των συνθηκών διαβίωσής του. Τα Κράτη θα λάβουν τα κατάλληλα μέτρα για τη διασφάλιση του δικαιώματος αυτού, αναγνωρίζοντας στην περίπτωση αυτή την ουσιώδη σημασία της διεθνούς συνεργασίας, που βασίζεται στην ελεύθερη συναίνεση.»*

Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να επισημάνουμε πως η έννοια της επαρκούς στέγασης δεν εξαντλείται στα υλικά στοιχεία μιας κατοικίας, αλλά προκύπτει ως μια σύνθεση πολλών επιμέρους παραγόντων, όπως αυτοί περιγράφονται στη συνέχεια:

- Προστασία της ιδιοκτησίας: Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, η επαρκής στέγαση συνδέεται άμεσα με την προστασία της ιδιοκτησίας έναντι όχλησης, εξώσεων και άλλων απειλών.

- Διαθεσιμότητα παροχών εγκαταστάσεων και υποδομών: Επουδενί η στέγαση δεν μπορεί να χαρακτηριστεί επαρκής εάν οι ένοικοι δεν έχουν πρόσβαση σε πόσιμο νερό, επαρκή αποχέτευση, ενέργεια για μαγείρεμα, θέρμανση, φωτισμό, αποθήκευση τροφίμων ή απόρριψη απορριμμάτων.
- Προσιτότητα: Η πρόσβαση στη στέγαση δε θα πρέπει να αποκλείει το άτομο από άλλα δικαιώματα ως αποτέλεσμα της υπέρμετρης οικονομικής επιβάρυνσης.
- Καταλληλότητα: Η στέγαση δεν είναι επαρκής εάν δεν εγγυάται ασφάλεια έναντι φυσικών κινδύνων ή δεν παρέχει επαρκή χώρο, καθώς και προστασία από το κρύο, την υγρασία, τη ζέστη, τη βροχή, τον άνεμο και άλλες απειλές για τη ζωή και την υγεία.
- Προσβασιμότητα: Το δικαίωμα στη στέγαση απευθύνεται σε όλο το φάσμα των κοινωνικών ομάδων και ως εκ τούτου θα πρέπει να διασφαλίζεται η εξάλειψη φαινομένων αποκλεισμού ή περιθωριοποίησης.
- Τοποθεσία: Ως αναπόσπαστο χαρακτηριστικό μιας κατοικίας, η τοποθεσία θα πρέπει να διασφαλίζει κατά το δυνατόν την εγγύτητα σε ευκαιρίες απασχόλησης, υπηρεσίες υγειονομικής περίθαλψης, σχολεία, κέντρα παιδικής μέριμνας και άλλες κοινωνικές εγκαταστάσεις.

1.3 Φιλοσοφική – ιδεολογική διάσταση του δικαιώματος στη στέγαση

Το βασικό φιλοσοφικό ερώτημα, περί του δικαιώματος στη στέγαση, έγκειται στην αποσαφήνιση της επαρκούς στέγασης και της σημασίας που αυτή έχει για το άτομο. Και ενώ πολλοί είναι αυτοί οι οποίοι έχουν επιχειρήσει να δώσουν μια σαφή απάντηση, η επάρκεια στέγασης παραμένει, εν πολλοί, ένα ανεξερευνήτο ζήτημα στον κλάδο της φιλοσοφίας.

Εν γένει, φαίνεται να υπάρχει ένας ισχυρός δεσμός με τις ανθρώπινες ελευθερίες και την ευημερία, γεγονός το οποίο, εξάλλου, καταδεικνύει και το φιλοσοφικό υπόβαθρο του δικαιώματος στη στέγαση. Οι θεωρητικοί ικανοτήτων, όπως ο Sen και η Nussbaum υποστηρίζουν πως η επάρκεια στέγασης δεν αναφέρεται σε υλικά χαρακτηριστικά του αγαθού της στέγης, καθώς είναι αδύνατον να κατασκευασθεί ένας πλήρης, καθολικά αποδεκτός και περιοριστικός κατάλογος στοιχείων τα οποία διασφαλίζουν μια επαρκή στέγη.

Το ενδιαφέρον, λοιπόν, μετατοπίζεται στο δεύτερο ερώτημα, το οποίο στην ουσία εμπεριέχει και την απάντηση στο πρώτο. Ένα κατάλληλο – επαρκές σπίτι είναι αυτό το οποίο εκπληρώνει το ρόλο του, που συνίσταται στο να παρέχει τη δυνατότητα στους ανθρώπους να αναπτυχθούν, να επιτύχουν ένα ελάχιστο επίπεδο διαβίωσης και να ανταπεξέλθουν στις υπόλοιπες δραστηριότητές τους. Η επαρκής στέγαση μεταφράζεται σε ικανοποίηση των αναγκών για επιβίωση, για εργασία και ευρύτερα κάθε ανάγκης.

1.4 Το ελληνικό μοντέλο στέγασης

Κλείνοντας το παρόν κεφάλαιο, κρίνεται σκόπιμη μια σύντομη αναφορά στο ελληνικό μοντέλο στέγασης ως δομικό στοιχείο της οικιστικής συμπεριφοράς των ατόμων. Εν αντιθέσει με τα κράτη της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης, όπου στη μεταπολεμική περίοδο εφαρμόστηκαν πολιτικές παροχής κεντρικά σχεδιασμένης «έτοιμης κατοικίας», η χώρα μας υιοθέτησε ένα εντελώς διαφορετικό μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης με την προώθηση της ιδιοκατοίκησης, επαφίωντας ουσιαστικά την κοινωνική προστασία στην οικογένεια και μάλιστα στην εκτεταμένη της μορφή. Χαρακτηριστικό είναι το σχήμα που δίνεται στη συνέχεια και παρουσιάζει τις πηγές της στεγαστικής κάλυψης.



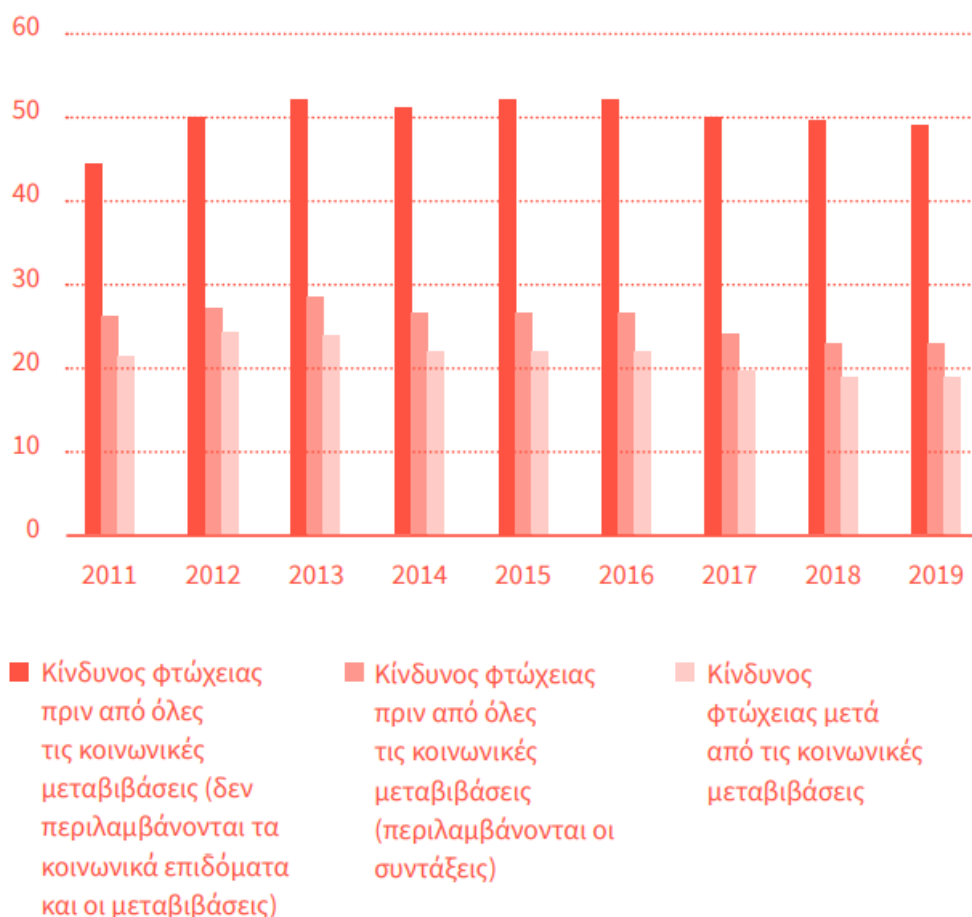
Σχήμα 2: Η οικογένεια ως πηγή στεγαστικής κάλυψης, Κουραχάνης (2023)

Αν και για πολλές δεκαετίες το συγκεκριμένο σύστημα αποδείχθηκε αποτελεσματικό, οι ραγδαίες αλλαγές οι οποίες συντελούνται σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο το καθιστούν εν πολλοίς παρωχημένο. Το οικογενειοκρατικό σύστημα στέγασης δε μπορεί να απορροφήσει αποτελεσματικά τις πιέσεις που αντιμετωπίζουν μεγάλα τμήματα του πληθυσμού ενώ η διοίκηση δεν έχει αναπτύξει στρατηγικές, μηχανισμούς και εργαλεία άμεσης παρέμβασης και με εξαίρεση το επίδομα στέγασης περιορίζεται στην παροχή επιδομάτων για την ανακούφιση του κινδύνου φτώχειας, και στη δημιουργία ξενώνων προσωρινής διαμονής για τον άστεγο πληθυσμό. Τα κενά που δημιουργούνται λόγω της απουσίας συγκροτημένης δημόσιας πολιτικής για τη στέγαση είναι σήμερα πιο ορατά από ποτέ, ιδιαίτερα για άτομα που δεν απολαμβάνουν το άτυπο «δίκτυ προστασίας» της οικογένειας.

Παρά την βαρύνουσα σημασία της αστεγίας, ωστόσο, το ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο μόλις μια δεκαετία πριν αναγνώρισε νομικά τους αστέγους με το άρθρο 29 του Ν.4052/2012 (Ν. 4052/ΦΕΚ Α41/01.03.2012) στα πλαίσια του οποίου ορίζονται μεταξύ άλλων τα εξής: «1. Αναγνωρίζονται οι άστεγοι ως ευπαθής κοινωνική ομάδα, στην οποία παρέχεται κοινωνική προστασία. Ως άστεγοι ορίζονται τα άτομα που διαμένουν νόμιμα στη χώρα, τα οποία στερούνται πρόσβασης ή έχουν επισφαλή πρόσβαση σε επαρκή ιδιόκτητη, ενοικιαζόμενη ή παραχωρημένη κατοικία που πληροί τις αναγκαίες τεχνικές προδιαγραφές και διαθέτει τις βασικές υπηρεσίες ύδρευσης και ηλεκτροδότησης. 2. Στους άστεγους περιλαμβάνονται ιδίως αυτοί που διαβιούν στον

δρόμο, σε ξενώνες, αυτοί που φιλοξενούνται κατ' ανάγκη προσωρινά σε ιδρύματα ή άλλες κλειστές δομές, καθώς και αυτοί που διαβιούν σε ακατάλληλα καταλύματα. 3. Με απόφαση του Υπουργού Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και του εκάστοτε συναρμόδιου Υπουργού που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα εφαρμογής της παρούσας, ιδίως το περιεχόμενο, η έκταση και ο χρόνος παροχής κοινωνικής προστασίας, καθώς και η διαδικασία και οι φορείς υλοποίησης της καταγραφής των αστέγων.»

Τα αυξημένα επίπεδα φτώχειας, άλλωστε, όπως αυτά παρουσιάζονται στο ακόλουθο σχήμα, επιδεινώνουν ακόμη περισσότερο την κατάσταση.



Σχήμα 3: Κίνδυνος φτώχειας, Ελλ. Στατ. (2021)

Η έλλειψη στέγης, βέβαια, επουδενί δεν περιορίζεται στην αστεγία, αλλά αφορά σαφώς ευρύτερες ομάδες πληθυσμού. Εξάλλου, ήδη σε προηγούμενη ενότητα έγινε λόγος για την έννοια της επαρκούς στέγασης. Προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εθνικών Ενώσεων (FEANTSA) έχει αναπτύξει μια

τυπολογία για την έλλειψη στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία, που ονομάζεται ETHOS. Η τυπολογία αυτή ξεκινάει από την κατανόηση του ότι υπάρχουν τρεις παράμετροι που συνιστούν την έννοια του “ σπιτιού ”, η έλλειψη των οποίων περιγράφει την έλλειψη στέγης:

- Το να έχει κάποιος σπίτι σημαίνει ότι έχει ένα κατάλληλο οίκημα (ή χώρο), στο οποίο το άτομο και η οικογένεια του έχουν την αποκλειστική κυριότητα (φυσική διάσταση)
- Το να είναι κανείς σε θέση να διαθέτει προσωπικό χώρο και να απολαμβάνει τις κοινωνικές του σχέσεις (κοινωνική διάσταση) και
- Το να έχει κανείς έναν νόμιμο τίτλο για την ιδιοκτησία ενός χώρου (νομική διάσταση).

Αυτή η ανάλυση οδηγεί στις 4 κύριες διαφοροποιήσεις: Άστεγοι στον δρόμο, Έλλειψη κατοικίας, Επισφαλής στέγη και Ανεπαρκής ή Ακατάλληλη στέγη, οι οποίες όλες υποδηλώνουν την έλλειψη σπιτιού. Τα σχετικά δεδομένα παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας : Τυπολογία ETHOS για την έλλειψη στέγης, FEANTSA (2005)

		Λειτουργικός Ορισμός	Συνθήκες Διαβίωσης	Γενικοί Προσδιορισμοί Όρων Κατοικίας	
Εννοιολογική Κατηγορία	ΑΣΤΕΓΟΙ ΣΤΟ ΔΡΟΜΟ	1	Ανθρωποι που ζουν στο δρόμο	1.1 Διαμονή σε δημόσιους χώρους ή εξωτερικούς χώρους	Διαμονή στο δρόμο ή σε δημόσιους χώρους, χωρίς το κατάλυμα να μπορεί να θεωρηθεί τόπος κατοικίας
		2	Διαμονή σε χώρους για επείγουσες περιπτώσεις	2.1 Διανυκτέρευση σε ξενώνες ύπνου	Ανθρωποι χωρίς σταθερό τόπο διαμονής, που χρησιμοποιούν για διανυκτέρευση υποβαθμισμένα καταλύματα.
	ΣΤΕΡΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	3	Διαμονή σε ξενώνες για αστέγους	3.1 Διαμονή σε ξενώνα για αστέγους 3.2 Προσωρινή παραμονή σε ξενώνα για αστέγους 3.3 Υποστηριζόμενη διαμονή σε μεταβατικό στάδιο	Ο χρόνος παραμονής ορίζεται να είναι σύντομος*
		4	Φιλοξενία σε ξενώνες γυναικών	4.1 Διαμονή σε ξενώνες για γυναίκες	Σύντομη* φιλοξενία γυναικών, που έχουν βιώσει ενδο-οικογενειακή βία.
		5	Διαμονή σε κέντρα για μετανάστες πρόσφυγες	5.1 Προσωρινή φιλοξενία σε κέντρα υποδοχής για αιτούντες άσυλο 5.2 Προσωρινή φιλοξενία για μετανάστες	Βραχυχρόνια φιλοξενία σε χώρους υποδοχής λόγω νομικής εκκρεμότητας.
		6	Πρόσωπα που φεύγουν από ιδρύματα	6.1 Εξιτήριο από σωφρονιστικά καταστήματα – Αποφυλακίζομενοι 6.2 Εξιτήριο από Ψυχιατρεία και άλλα Νοσοκομεία η αποφοίτηση από Θεραπευτικά προγράμματα για χρήση ουσιών 6.3 Λήξη φιλοξενίας σε Ιδρύματα Παιδικής Προστασίας /στέγες ανηλίκων	Δεν υπάρχει άλλη κατοικία πριν την αποφυλάκιση Παράταση της νοσηλείας λόγω της έλλειψης στέγης Δεν πιστοποιείται η ύπαρξη κατοικίας (με την συμπλήρωση των 18 χρόνων)
		7	Πρόσωπα που λαμβάνουν μακροχρόνια υποστήριξη	7.1 Στεγαστική φροντίδα για ηλικιωμένους αστέγους 7.2 Υποστηριζόμενη διαμονή για πρώην αστέγους	Διαμονή μακράς διάρκειας* και παροχή φροντίδας για πρώην αστέγους
	ΑΝΘΡΩΠΟΙ ΠΟΥ ΖΟΥΝ ΣΕ ΕΠΙΣΤΡΑΦΕΙΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ	8	Ανθρωποι που ζουν σε επισφαλή κατοικία	8.1 Προσωρινή φιλοξενία σε συγγενείς ή φίλους (από ανάγκη) 8.2 Διαμονή σε καθεστώς παράνομης ή παράτυπης υπενοικίασης 8.3 Παράνομη καταπάτηση γης (για στεγαστικό σκοπό)	Προσωρινή διαμονή σε συμβατική κατοικία αλλά όχι σε κανονική και μόνιμη λόγω έλλειψης στέγης Διαμονή χωρίς νόμιμη ενοικίαση –παράνομη κατάληψη Καταπάτηση γης χωρίς νόμιμα δικαιώματα
		9	Ανθρωποι που ζουν υπό την απειλή έξωσης	9.1 Αναγκαστική έξωση με δικαστική εντολή από ενοικιαζόμενη κατοικία 9.2 Εντολή κατάσχεσης ιδιόκτητης κατοικίας	Όπου εντολές για έξωση είναι σε ισχύ Όπου υπάρχει δικαστική εντολή για κατάσχεση
		10	Πρόσωπα που ζουν υπό την απειλή βίας	10.1 Διαμονή στην οικογενειακή εστία με καταγγραμμένα από την αστυνομία περιστατικά βίας	Όταν η αστυνομία λαμβάνει μέτρα για να εξασφαλίσει ασφαλή διαμονή σε θύματα ενδοοικογενειακής βίας
	ΑΝΘΡΩΠΟΙ ΠΟΥ ΔΙΑΒΙΟΥΝ ΣΕ ΑΝΕΠΑΡΚΗ – ΑΚΑΤΑΛΛΗΛΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	11	Ανθρωποι που ζουν σε προσωρινά ή πρόχειρα καταλύματα	11.1 Τροχόσπιτα – Αυτοκίνητα 11.2 Μη συμβατικές κατασκευές 11.3 Προσωρινές κατασκευές	Δεν προορίζονται για μόνιμη διαμονή Αυτοσχέδιες κατασκευές, παραπήγματα ή παράγκες Ημι-μόνιμες κατασκευές, λυόμενα ή containers
		12	Ανθρωποι που ζουν σε ακατάλληλα καταλύματα	12.1 Κατειλημμένα κτίρια ακατάλληλα για κατοίκηση	Χώροι που θεωρούνται ακατάλληλοι για κατοίκηση σύμφωνα με την υπάρχουσα νομοθεσία
		13	Διαμονή υπερβολικά μεγάλου αριθμού ανθρώπων στον ίδιο χώρο	13.1 Υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπτού ορίου συνωστισμού σε κατοικία	Υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπτού εθνικού ορίου ανθρώπων ανά χρησιμοποιούμενο δωμάτιο ή επιφάνεια κατοικίας ανά άτομο.
<p>Σημείωση: Ως διαμονή σύντομης διάρκειας ορίζεται χρόνος λιγότερος του έτους Ως διαμονή μακράς διάρκειας ορίζεται χρόνος πέραν του έτους Αυτός ο ορισμός είναι συμβατός με τους ορισμούς των απογραφών, όπως συνιστώνται στην Έκθεση του 2006 της UNECE / EUROSTAT</p>					

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ: ΕΝΑ ΠΕΔΙΟ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΦΑΣΕΩΝ

Έχοντας εξετάσει τη φύση και τις διαστάσεις του δικαιώματος στη στέγη, στο παρόν κεφάλαιο το ενδιαφέρον μετατοπίζεται στις στεγαστικές πολιτικές και τη σύνδεσή τους με την οικονομική ανάπτυξη. Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στο φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ενώ παράλληλα αναλύονται οι φορείς εποπτείας και η διεθνής πρακτική στο εν λόγω πεδίο.

2.1 Το στεγαστικό πρόβλημα

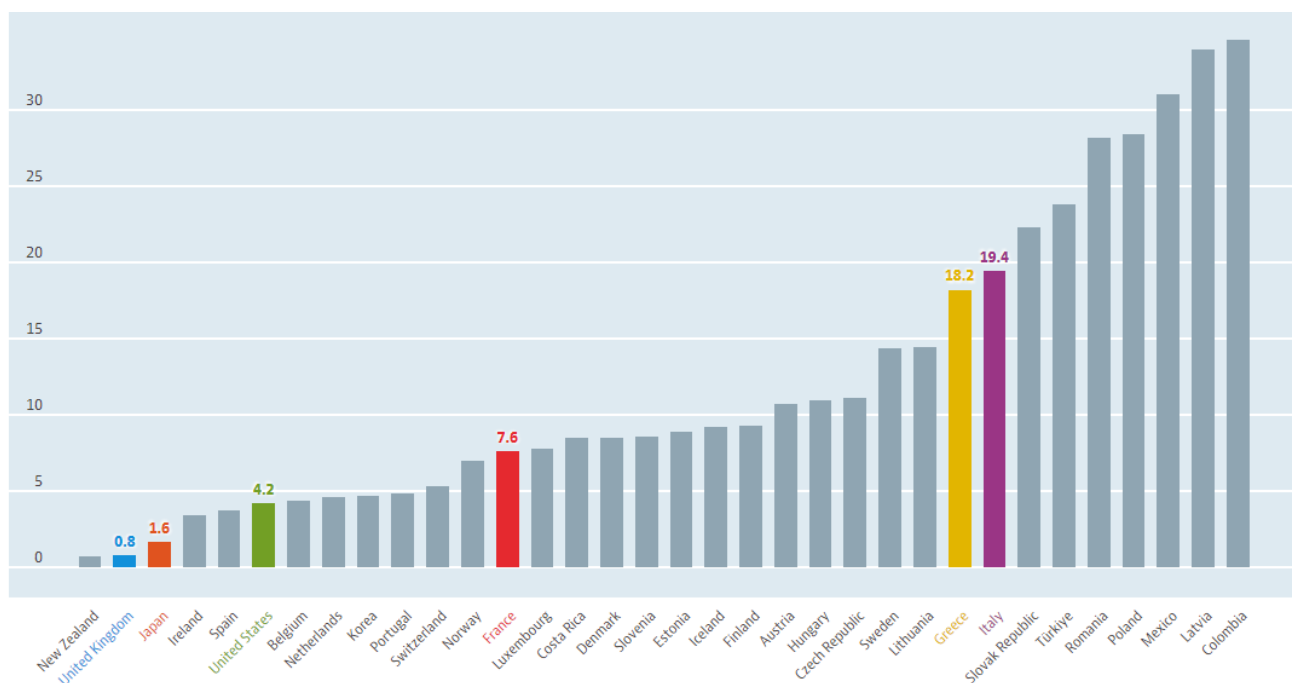
Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές στην ελληνική αγορά ακινήτων έχουν σχεδόν επανέλθει στα προ-κρίσης επίπεδα. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός πως οι τιμές στην περιοχή της Αττικής, από το δεύτερο τρίμηνο του 2018 έως το δεύτερο τρίμηνο του 2022, έχουν σημειώσει μια ραγδαία άνοδο της τάξεως του 44,6%. Στο ίδιο μοτίβο, οι τιμές των κατοικιών στη Θεσσαλονίκη αυξήθηκαν κατά 32,3%, ενώ αντίστοιχη είναι η κατάσταση στις πλειοψηφία των μεγάλων (τουλάχιστον) ελληνικών πόλεων με τη μέση αύξηση των τιμών να διαμορφώνεται στο 18,6%.

Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, το εισόδημα των καταναλωτών αυξάνεται με σαφώς βραδύτερους ρυθμούς και παραμένει ακόμη σε σχετικά χαμηλά επίπεδα. Κατά το έτος 2021, σύμφωνα με τη Eurostat, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας ήταν το δεύτερο χαμηλότερο σε όλη την Ε.Ε., μετά τη Βουλγαρία. Την ίδια στιγμή, η χώρα εξακολουθεί να έχει ένα από τα υψηλότερα ποσοστά ανεργίας στην Ε.Ε., ιδιαίτερα όσον αφορά τους νέους, παρά το γεγονός πως τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει σημαντικά βήματα προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση.

Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, στις δεδομένες συνθήκες δημιουργείται ένα χάσμα ανάμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση στέγης. Θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί πως κάτι τέτοιο μοιάζει, εν πολλοίς οξύμωρο, υπό την έννοια πως η αγορά τείνει να ισορροπεί σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Δε θα πρέπει, εντούτοις, να υποτιμούμε την

επίδραση των τουριστικών ροών, οι οποίες, παρά τα πολλαπλά οφέλη σε οικονομικό επίπεδο, διαταράσσουν τις τοπικές κοινωνίες, αυξάνοντας το επίπεδο τιμών για τους ντόπιους πληθυσμούς.

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα τα οποία συνδέονται με το πρόβλημα της έλλειψης κατοικιών είναι ο στεγαστικός συνωστισμός ως ένα εναλλακτικό μέτρο αξιολόγησης της στέγασης το οποίο λαμβάνει υπόψη τη σύνθεση του νοικοκυριού. Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται από την Ε.Ε., λαμβάνοντας υπόψη χαρακτηριστικά όπως το φύλο και η ηλικία, ένα νοικοκυριό θεωρείται ότι ζει σε συνθήκες συνωστισμού εάν είναι διαθέσιμο λιγότερο από ένα δωμάτιο: για κάθε ζευγάρι του νοικοκυριού, για κάθε άτομο ηλικίας 18 ετών και άνω, για κάθε ζευγάρι ατόμων του ίδιου φύλου μεταξύ 12 και 17, για κάθε άτομο μεταξύ 12 και 17 ετών που δεν περιλαμβάνεται στην προηγούμενη κατηγορία και για κάθε ζευγάρι παιδιών κάτω των 12 ετών. Τα δωμάτια αναφέρονται σε υπνοδωμάτια, σαλόνι και τραπεζαρία και, σε μη ευρωπαϊκές χώρες, περιλαμβάνουν επίσης το χώρο της κουζίνας. Στο ακόλουθο σχήμα αποτυπώνονται τα επίπεδα στεγαστικού συνωστισμού (ως ποσοστό επί του πληθυσμού) για ένα μεγάλο αριθμό χωρών.



Σχήμα : Ποσοστά στεγαστικού συνωστισμού, Eurostat (2020)

Όπως παρατηρούμε, η Ελλάδα παρουσιάζει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά πολύ κοντά σε αυτό της Ιταλίας και ευρισκόμενη σε σαφώς δυσμενέστερη θέση σε σχέση με τις χώρες της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης. Για να έχουμε μια τάξη μεγέθους, ο στεγαστικός συνωστισμός στην Ελλάδα για το έτος 2020 διαμορφώνεται στο 18,2%, τη στιγμή που χώρες όπως η Πορτογαλία, το Βέλγιο και η Ολλανδία κινούνται περί το 5%. Στον αντίποδα βρίσκουμε χώρες της Κεντρικής και Λατινικής Αμερικής όπως το Μεξικό και η Κολομβία όπου το αντίστοιχο μέγεθος ξεπερνά το 30%.

2.2 Το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω, το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης, το οποίο λαμβάνει ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις στην ελληνική και τη διεθνή αγορά οικιστικών ακινήτων, επιβαρύνει σημαντικά το ζήτημα της στέγασης αυξάνοντας το επίπεδο των τιμών και μειώνοντας τον αριθμό των διαθέσιμων κατοικιών σε μια δεδομένη αγορά. Η οικονομία διαμοιρασμού βέβαια, η κεντρική ιδέα της οποίας διέπει αυτή τη μορφή διάθεσης κατοικιών, δεν είναι νέα ως έννοια, ωστόσο στις μέρες μας έχει βρει εύφορο έδαφος για ανάπτυξη. Καθοριστική, προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, ήταν η συμβολή του διαδικτύου και των μέσων κοινωνικής δικτύωσης, καθώς η ανάπτυξη νέων τεχνολογιών κατέστησε δυνατή τη δημιουργία ψηφιακών πλατφορμών για την προώθηση των κατοικιών. Την ίδια στιγμή, το νομοθετικό πλαίσιο παρουσιάζει σημαντικές ακαμψίες, αδυνατώντας να ευθυγραμμιστεί με τις τρέχουσες ανάγκες και να ρυθμίσει την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων με σκοπό την προστασία των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Εξάλλου, οι συνέπειες δεν περιορίζονται σε οικονομικό επίπεδο, αλλά εκτείνονται σε όλο το φάσμα της κοινωνικής δραστηριότητας.

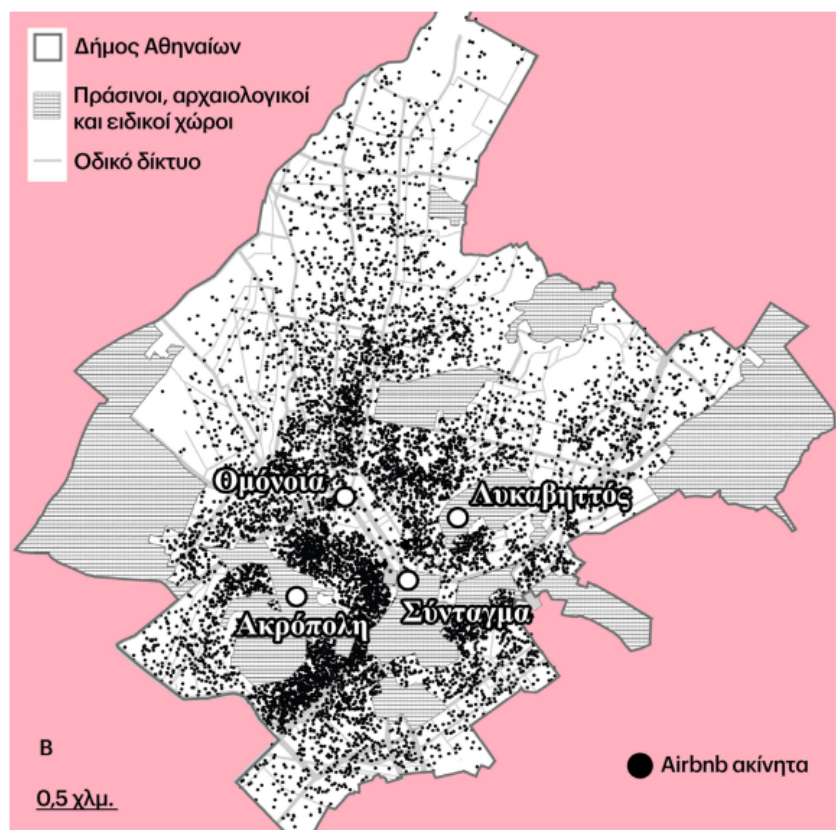
2.2.1 Οικονομικές συνέπειες

Η οικονομία διαμοιρασμού, ως φιλοσοφική θεώρηση, προωθεί έναν καινοτόμο τρόπο διάθεσης αγαθών (κατοικιών εν προκειμένω), υιοθετώντας επιχειρηματικά μοντέλα χαμηλού ρίσκου (Dredge & Gyimothy, 2015). Ένα άτομο, λοιπόν, έχει τη δυνατότητα

να αξιοποιήσει αδρανείς πόρους, παρέχοντάς τους προσωρινά σε άλλους και να αποκομίζει κέρδος για την παροχή αυτή (Bostman & Rogers, 2010).

Η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αφορά μόνο κατοικίες, αλλά βρίσκει εφαρμογή και σε άλλα αγαθά, όπως τα μεταφορικά μέσα. Επανερχόμενοι στον κομβικό ρόλο της τεχνολογίας, οι ψηφιακές πλατφόρμες, τύπου Airbnb, λειτουργούν ως σημείο επαφής της προσφοράς με τη ζήτηση και μειώνουν το συνολικό κόστος διαχείρισης, καθιστώντας έτσι τις εν προκειμένω συναλλαγές αποδοτικές για όλα τα συμβαλλόμενα μέρη.

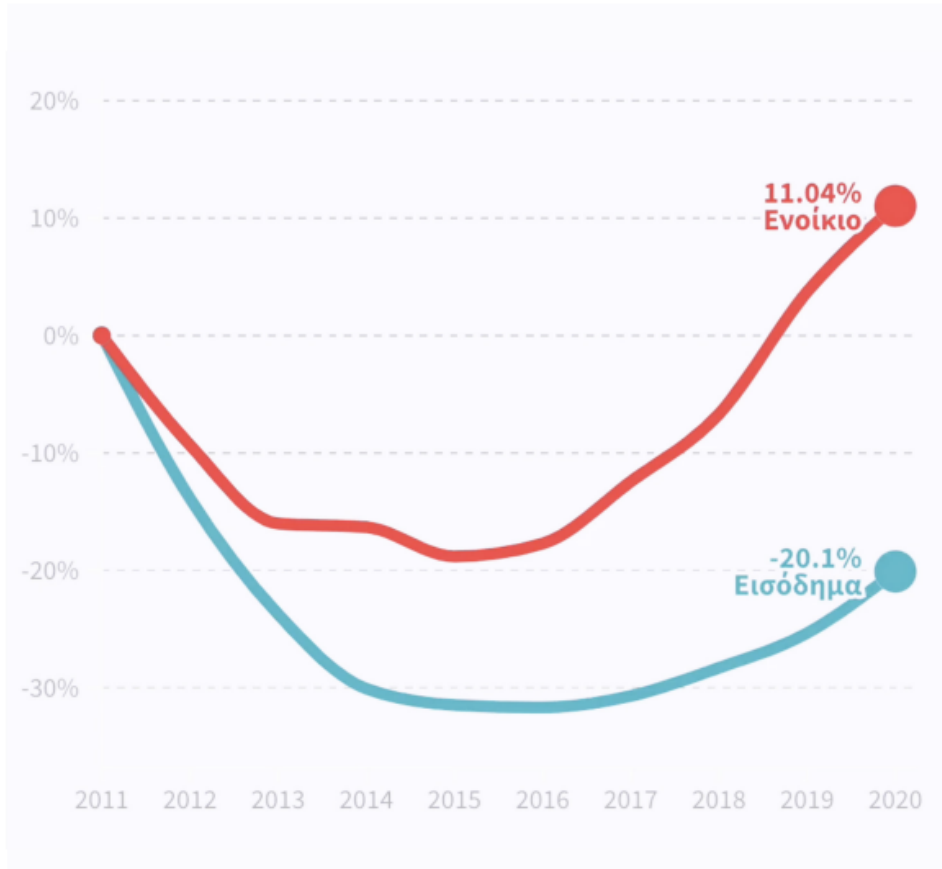
Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός πως μέσα σε λιγότερο από μια δεκαετία, τα διαθέσιμα προς βραχυχρόνια μίσθωση ακίνητα, από 130 το 2010 αυξήθηκαν σε πάνω από 200.000 στα τέλη του 2019. Ειδικά μεταξύ των ετών 2018 και 2019, η προσφορά καταλυμάτων στις δύο δημοφιλέστερες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξήθηκε κατά 24%. Μάλιστα, ο αριθμός των διανυκτερεύσεων, κατά το ίδιο διάστημα, αυξήθηκε κατά 95%, αν και η μείωση της πληρότητας κατά 15% καταδεικνύει μια υπερβάλλουσα προσφορά στο εν λόγω πεδίο. Στο ακόλουθο σχήμα αποτυπώνεται η κατανομή των καταχωρημένων ακινήτων στην πλατφόρμα της Airbnb στο Δήμο Αθηναίων για το έτος 2018.



Σχήμα 5: Γεωγραφική κατανομή των καταχωρημένων ακινήτων στην πλατφόρμα της Airbnb, Δήμος Αθηναίων, 2018

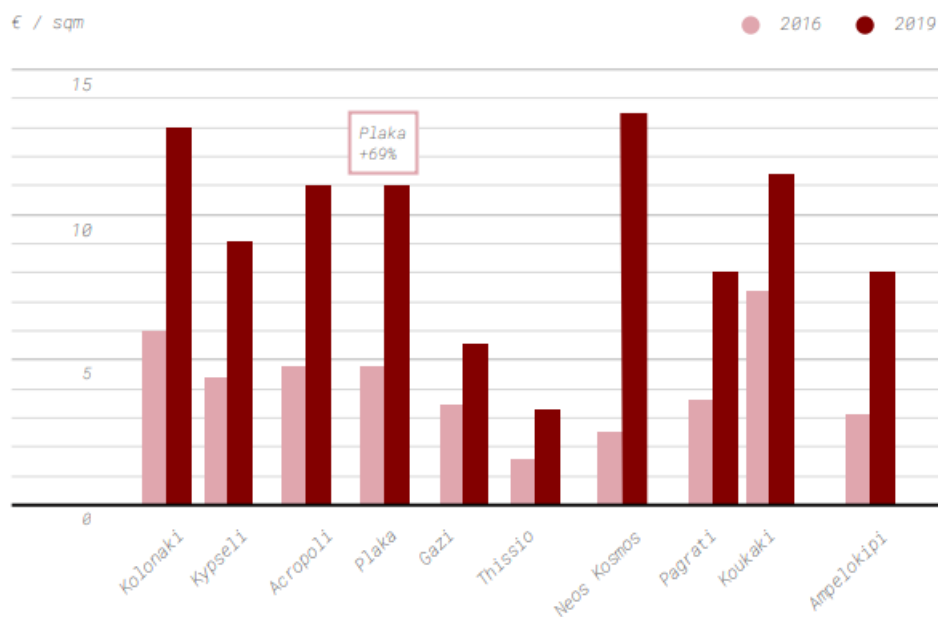
2.2.2 Κοινωνικές συνέπειες

Μετατοπίζοντας το ενδιαφέρον σε κοινωνικό επίπεδο, οι επιπτώσεις για τα νοικοκυριά είναι ιδιαίτερα δυσμενείς, καθώς το κόστος ενοίκιασης των κατοικιών βαίνει διαρκώς αυξανόμενο. Χρησιμοποιώντας ως έτος βάσης το 2011, παρατηρείται μια αύξηση της τάξεως του 11,04% στα ενοίκια των κατοικιών, ενώ την ίδια στιγμή το εισόδημα των νοικοκυριών έχει μειωθεί κατά 20,1%.



Σχήμα 6: Τιμές ενοικίων – Εισόδημα, Ιδία επεξεργασία-Κουραχάνης(2023)

Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, το πρόβλημα είναι ακόμη εντονότερο στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα, όπου σε πολλές περιοχές οι τιμές των ενοικίων έχουν διπλασιαστεί μεταξύ του 2016 και του 2019.



Σχήμα 7: Εξέλιξη τιμών ενοικίων σε περιοχές της Αθήνας, (Μπαλαμπανίδης, 2022)

2.3 Φορείς εποπτείας

Από την ανάλυση που προηγήθηκε καθίσταται σαφές πως το φαινόμενο της βραχυχρόνιας τουριστικής μίσθωσης ακινήτων, παρά τα πλεονεκτήματα τα οποία κομίζει, κατά βάση σε ατομικό επίπεδο, εγείρει, παράλληλα, ένα ευρύ φάσμα απειλών για το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας. Είναι, λοιπόν, αναγκαία η θέσπιση ενός κανονιστικού πλαισίου για την αποτελεσματική ενσωμάτωσή της στην οικονομική δραστηριότητα και τη διασφάλιση της ισορροπίας, τόσο στον τουριστικό κλάδο, όσο και στην αγορά γενικότερα.

Παρά ταύτα, στη χώρα μας, η σχετική νομοθεσία βρίσκεται ακόμη σε πολύ πρώιμα στάδια. Αν και η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας τουριστικής μίσθωσης ακινήτων ήταν ραγδαία την τελευταία δεκαετία, εντούτοις το ρυθμιστικό πλαίσιο που τη διέπει έχει παραμείνει σχεδόν αναλλοίωτο. Η Ελλάδα αποτελεί μια από τις λίγες χώρες οι οποίες δεν έχουν θέσει, σε ουσιαστική εφαρμογή, κάποιους περιορισμούς στο εν λόγω πεδίο, αποτυγχάνοντας έτσι να ελέγξει τη συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Τα τελευταία χρόνια, βέβαια, παρατηρείται ένα όλο και μεγαλύτερο ενδιαφέρον προς αυτή την κατεύθυνση. Η αρχή έγινε με το Ν. 4446/2016 και την επακόλουθη τροποποίησή του από το Ν. 4472/2017, οι οποίοι ρυθμίζουν επιμέρους

αποσπασματικά θέματα. Σημείο αναφοράς, ωστόσο, αποτελεί η ΠΟΛ 1187/2017, η οποία θεσπίζει ένα πλαίσιο για τη βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση ακινήτων.

Βάσει των σχετικών διατάξεων δημιουργείται ένα «μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής», μια βάση δεδομένων, ουσιαστικά, όπου εγγράφονται όλα τα ακίνητα τα οποία προορίζονται για τέτοιου είδους χρήση σε συνάρτηση φυσικά με τα στοιχεία των διαχειριστών και των δικαιούχων του εισοδήματος. Η εν λόγω διάκριση μεταξύ διαχειριστών και δικαιούχων στηρίζεται στο γεγονός πως τα τελευταία χρόνια η διαχείριση των ακινήτων, πολλές φορές, δε γίνεται από τους ιδιοκτήτες αυτών, αλλά από ιδιωτικές εταιρείες οι οποίες δραστηριοποιούνται σε αυτό το πεδίο.

Ακολούθως, περιγράφεται λεπτομερώς τόσο η διαδικασία διάθεσης του ακινήτου στις σχετικές ψηφιακές πλατφόρμες, όσο και η διαδικασία υποβολής της κατά περίπτωση δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής η οποία καθίσταται υποχρεωτική.

Όλες οι παραπάνω ενέργειες στοχεύουν, όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, στον αποτελεσματικότερο έλεγχο του φαινομένου της βραχυχρόνιας τουριστικής μίσθωσης ακινήτων, έτσι ώστε να περιοριστούν οι απώλειες εσόδων και τα περιθώρια για αθέμιτο ανταγωνισμό.

Ήδη έχει αναφερθεί πως, το υπό μελέτη φαινόμενο, έχει πολλαπλές προεκτάσεις σε διάφορα επίπεδα της οικονομικής δραστηριότητας. Ως εκ τούτου, ο έλεγχος δε θα μπορούσε να είναι μονοδιάστατος. Έτσι λοιπόν, η εποπτεία συγκεντρώνει στοιχεία από διάφορους φορείς.

2.4 Διεθνείς πρακτικές

Παρά τις προσπάθειες των τελευταίων ετών, όσον αφορά το ρυθμιστικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας τουριστικής μίσθωσης ακινήτων, τα αποτελέσματα δεν είναι ακόμη τα αναμενόμενα. Απαιτείται, λοιπόν, μια συντονισμένη δράση προς αυτή την κατεύθυνση έτσι ώστε να διασφαλισθεί η αποκόμιση της μέγιστης δυνατής ωφέλειας και να περιοριστούν οι αρνητικές συνέπειες του εν λόγω φαινομένου. Οδηγό μπορεί να αποτελέσει η διεθνής πρακτική στο εν λόγω πεδίο, καθώς πολλές είναι οι πόλεις και οι χώρες οι οποίες έχουν υιοθετήσει σχετικά μέτρα.

Στη Γαλλία, για παράδειγμα, και συγκεκριμένα στο Παρίσι, το οποίο αποτελεί έναν κλασικό τουριστικό προορισμό, πολύ πρόσφατα θεσπίστηκε ως υποχρεωτική η

κοινοποίηση από τις διαδικτυακές πλατφόρμες προς τη φορολογική διοίκηση συγκεκριμένων στοιχείων που αφορούν τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Ειδικότερα, πέραν των στοιχείων ταυτότητας, μεταβιβάζονται στοιχεία, όπως τα συνολικά ετήσια έσοδα και ο συνολικό αριθμός κρατήσεων κατά τη διάρκεια του έτους. Μάλιστα, όταν πρόκειται για τη μόνιμη κατοικία του ιδιοκτήτη απαγορεύεται η μίσθωση για διάστημα άνω των 120 ημερών σε ετήσια βάση (Μπαλαμανίδης et all, 2020).

Αντίστοιχα, στη Μαδρίτη, όσα ακίνητα βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο της πόλης και μισθώνονται για χρονικό διάστημα άνω των 90 ημερών σε ετήσια βάση, απαιτείται να έχουν αυτόνομη είσοδο, ενώ παράλληλα να διαθέτουν και σχετικό αριθμό μητρώου από τις αρμόδιες τοπικές αρχές (Μπαλαμανίδης et all , 2020).

Η λήψη αριθμού μητρώου απαιτείται και στη Βαρκελώνη, ενώ όταν πρόκειται το ακίνητο να διατεθεί για τουριστική χρήση, είναι απαραίτητη και η σχετική επιθεώρησή του από τις δημοτικές αρχές. Σε κάθε περίπτωση πάντως τίθεται ο χρονικός περιορισμός των 31 ημερών ανά έτος (Μπαλαμανίδης et all , 2020).

Στο Βερολίνο υπάρχει διαχωρισμός ανάλογα με το εάν διατίθεται η πρώτη κατοικία του ιδιοκτήτη ή κάποια δευτερεύουσα. Όταν πρόκειται για πρώτη κατοικία, απαιτείται σχετική άδεια ανεξάρτητα μάλιστα από το χρονικό διάστημα της μίσθωσης. Από την άλλη πλευρά, όταν αναφερόμαστε σε δευτερεύουσα κατοικία, υπάρχει ο χρονικός περιορισμός των 90 ημερών, ο οποίος ωστόσο δεν εφαρμόζεται όταν η μίσθωση αφορά δωμάτια σε κατοικία συνολικού εμβαδού κάτω του 50% αυτής (Μπαλαμανίδης et all , 2020).

Χρονικός περιορισμός της τάξεως των 30 ημερών ανά έτος, υφίσταται και στο Άμστερνταμ. Για μισθώσεις οι οποίες ξεπερνούν το παραπάνω διάστημα απαιτείται σχετική άδεια, ενώ σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτήτες οφείλουν να δηλώνουν το υπό μίσθωση ακίνητο στην τοπική δημοτική αρχή. Σχετική γνωστοποίηση απαιτείται και στην περίπτωση της Ρώμης, όπου οι ιδιοκτήτες μεταβιβάζουν τα στοιχεία ταυτότητας ή διαβατηρίου των μισθωτών στις αρμόδιες αρχές (Μπαλαμανίδης et all, 2020).

Στη Νέα Υόρκη, όπου παρατηρείται ο μεγαλύτερος αριθμός καταχωρήσεων Airbnb παγκοσμίως, ορίζεται πως τα κατά περίπτωση ακίνητα θα πρέπει να μισθώνονται για 30 συνεχόμενες ημέρες. Μάλιστα, έχουν γίνει προσπάθειες για πλήρη ενημέρωση της δημοτικής αρχής σχετικά με την ταυτότητα και τη διεύθυνση των ενοικιαστών, οι οποίες ωστόσο κρίθηκαν αντισυνταγματικές (Μπαλαμανίδης et all, 2020).

Στη Δανία, η εκκαθάριση του φόρου, που σχετίζεται με τη βραχυχρόνια μίσθωση, πραγματοποιείται αυτόματα βάσει των στοιχείων που διαβιβάζουν οι σχετικές πλατφόρμες στη φορολογική διοίκηση. Προχωρώντας ένα βήμα παραπάνω, στη Γενεύη της Ελβετίας η Airbnb είναι υποχρεωμένη να εισπράττει η ίδια το σχετικό φόρο και εν συνεχεία να τον αποδίδει στις δημοτικές αρχές (Ρουσάνογλου, 2018).

Η συνεργασία σε θέματα φορολόγησης περιορίζει, παράλληλα, και το διοικητικό κόστος, το οποίο σχετίζεται με τη διαχείριση ενός μεγάλου, αναμφισβήτητα, όγκου πληροφοριών.

2.5 Εργαλεία στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα

Η άρρηκτη σχέση πολιτικών στέγασης και οικονομίας έχει οδηγήσει διαχρονικά στην ανάπτυξη ενός μεγάλου φάσματος εργαλείων τα οποία δύνανται να χρησιμοποιηθούν προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση σε μια προσπάθεια επίτευξης της μέγιστης δυνατής ωφέλειας.

2.5.1 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας αποτελούσε για πολλά χρόνια τον κύριο φορέα κοινωνικής κατοικίας και βασικό όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής στη χώρα μας, υπό την έννοια πως οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδίασε και ανήγειρε ο οργανισμός σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσώπευε το 95% περίπου της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα.

Επρόκειτο για ένα Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, εποπτευόμενο από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Απασχόλησης με την ίδρυσή του να τοποθετείται το 1954 (ιδρυτικό μέλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Συντονισμού Κοινωνικής Κατοικίας – CECODHAS). Πρωταρχικός σκοπός του Ο.Ε.Κ. ήταν η αποκατάσταση των αστέγων εργατοϋπαλλήλων στη χώρα. Κύριο χαρακτηριστικό του Ο.Ε.Κ. αποτελεί η αυτονομία του όσον αφορά τη χρηματοδότηση, η οποία προέρχεται κατά κύριο λόγο από τις εξής πηγές:

- εισφορές εργαζομένων σε ποσοστό 1% επί των αποδοχών
- εισφορές εργοδοτών σε ποσοστό 0,5% - 0,75% επί των αποδοχών

- τοκοχρεολυτικές δόσεις των δικαιούχων που έλαβαν δάνειο
- ενοίκια, τόκοι κλπ

Ως δικαιούχοι ορίζονταν: (1) Όλοι οι εργατοϋπάλληλοι της χώρας που ήταν ασφαλισμένοι σε οποιοδήποτε φορέα κύριας ασφάλισης μισθωτών και κατέβαλαν εισφορά υπέρ του ΟΕΚ. (2) Οι υπάλληλοι Νομικών Προσώπων Δικαίου και φορέων του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.) που επίσης συνεισέφεραν υπέρ του ΟΕΚ. Και (3) οι συνταξιούχοι όλων αυτών των κατηγοριών.

Έως και τις αρχές του 21^{ου} αιώνα, ο Ο.Ε.Κ. είχε να επιδείξει ένα εξαιρετικά πλούσιο έργο. Ωστόσο, οι χρόνιες παθολογίες του ελληνικού συστήματος διοίκησης και η χρηματοπιστωτική κρίση, η οποία επέφερε ένα εξαιρετικά ισχυρό πλήγμα στην οικονομία της χώρας, οδήγησαν στην κατάργησή του το 2012 στα πλαίσια των μνημονιακών δεσμεύσεων. Οι άμεσες επιπτώσεις περιελάμβαναν μεταξύ άλλων τη διακοπή 10.000 δανειοδοτήσεων που παρέχονταν με ευνοϊκότερους όρους για απόκτηση πρώτης κατοικίας, στους δικαιούχους, την αναστολή έκδοσης 15.000 τίτλων ιδιοκτησία που βρίσκονταν σε εκκρεμότητα και το «πάγωμα» της κατασκευής 1.300 σε εξέλιξη. Παρά ταύτα, υπήρξαν και παράπλευρες απώλειες, όπως η παύση της λειτουργίας του Οργανισμού Εργατικής Εστίας (Ο.Ε.Ε.), ο οποίος ενεργούσε μεν ανεξάρτητα από τον Ο.Ε.Κ., αλλά συνεργαζόταν με αυτόν.

2.5.2 Οργανισμός Αποκατάστασης Προσφύγων

Στις 3 Νοεμβρίου 1922 η Πολιτεία αποφασίζει την ίδρυση του Ταμείου Περιθάλψεως Προσφύγων (Τ.Π.Π.). Πρόκειται για ένα ανεξάρτητο κρατικό όργανο το οποίο αναλαμβάνει παράλληλα με το Υπουργείο Υγιεινής, Προνοίας και Αντιλήψεως την κατασκευή οικημάτων για τη στέγαση των προσφύγων. Το Τ.Π.Π. διαλύεται το Μάιο του 1925, εξαιτίας της ίδρυσης –ήδη από το 1923- της Επιτροπής Αποκαταστάσεως Προσφύγων (Ε.Α.Π.), έναν αυτόνομο οργανισμό, ο οποίος αναλαμβάνει τη διαχείριση των πόρων του δανείου της Κοινωνίας των Εθνών (Κ.τ.Ε.) προς την Ελλάδα και έχει την κύρια ευθύνη της αποκατάστασης των προσφύγων.

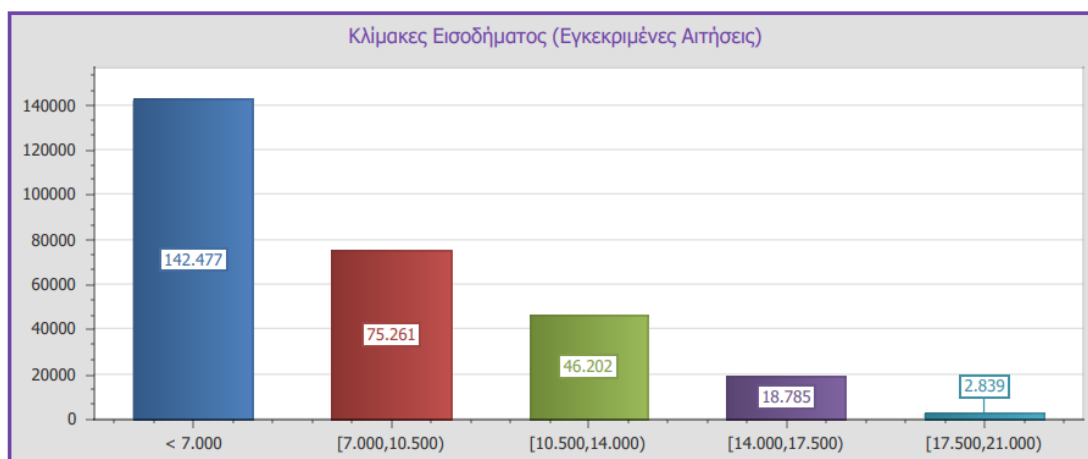
Την περίοδο εκείνη, οι μεταβολές του πληθυσμού - ως αποτέλεσμα της εισροής των προσφύγων - δημιούργησαν ένα μείζον κοινωνικό πρόβλημα στη χώρα, το οποίο επικεντρώθηκε κυρίως στο θέμα της κατοικίας. Το κράτος θέτει σε λειτουργία νέους

μηχανισμούς οικοδόμησης, στα πλαίσια της οποίας ξεκινά στην χώρα για πρώτη φορά η παραγωγή κατοικίας μέσω της οργανωμένης δόμησης.

2.5.3 Επιδότηση Ενοικίου

Το Επίδομα Στέγασης είναι προνοιακό πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους. Πρόκειται για την πρώτη οργανωμένη προσπάθεια να αποκτήσει η χώρα συνεκτική στεγαστική πολιτική και αποτελεσματικό σύστημα κοινωνικής προστασίας της πρώτης κατοικίας σε τέτοια κλίμακα.

Για να έχουμε μια εικόνα του προγράμματος, τον Αύγουστο του 2019 υπήρχαν 285.564 εγκεκριμένες αιτήσεις, οι οποίες αριθμούσαν συνολικά 742.794 μέλη. Στην πλειοψηφία τους, οι δικαιούχοι παρουσιάζουν εξαιρετικά χαμηλά εισοδήματα, σύμφωνα με τα δεδομένα του παρακάτω πίνακα, στοιχείο το οποίο επιβεβαιώνει τον κοινωνικό προσανατολισμό της συγκεκριμένης πολιτικής.



2.5.4 Πρόγραμμα «Σπίτι μου»

Η τελευταία, χρονικά, δράση στο πεδίο της στεγαστικής πολιτικής είναι το πρόγραμμα «Σπίτι μου» το οποίο δημιουργήθηκε για να παρέχει συγχρηματοδοτούμενα στεγαστικά δάνεια προς ιδιώτες οι οποίοι πληρούν μια σειρά

από καθορισμένα κριτήρια. Το πρόγραμμα απευθύνεται σε νέους ηλικίας 25 έως 39 ετών και στόχο έχει να ωφελήσει νέους ιδιώτες και νέα ζευγάρια στην απόκτηση οικονομικά προσιτής στέγης με την παροχή χαμηλότοκων δανείων. Παράλληλα, βέβαια, επιτυγχάνονται και άλλοι στόχοι όπως η μείωση του υφιστάμενου αποθέματος παλαιών και κλειστών ακινήτων. Η συμμετοχή στο κεφάλαιο εκάστου δανείου, είναι κατά 75% άτοκα από το χρηματοδοτικό μέσο και κατά 25% από τα συνεργαζόμενα Πιστωτικά Ιδρύματα δημιουργώντας μόχλευση των δημοσίων πόρων.

Αναφορικά με την υλοποίηση του συγκεκριμένου προγράμματος, κατά το διάστημα από τις 3 Απριλίου μέχρι τις 19 Ιουλίου του 2023 είχαν υποβληθεί συνολικά 38.558 αιτήσεις εκ των οποίων είχαν ήδη αξιολογηθεί 30.756, ένα ποσοστό δηλαδή της τάξεως του 80%. Από τις 30.756 αξιολογημένες αιτήσεις έλαβαν προέγκριση 21.132, δηλαδή σχεδόν 7 στις 10 (69%), ενώ οι υπόλοιπες απορρίφθηκαν καθώς δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις. Από τις 21.132 προεγκρίσεις παρασχέθηκαν 4.644 δάνεια με μέσο όρο ποσού έγκρισης 104.900 € περίπου. Σε επίπεδο γεωγραφικής προσέγγισης, διαπιστώνεται όπως είναι αναμενόμενο ότι τα περισσότερα δάνεια έχουν εγκριθεί στην Περιφέρεια Αττικής (39%) και στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (22%), ενώ ακολουθούν οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (7%), Θεσσαλίας (6%) και Δυτικής Ελλάδας (6%).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΗ

Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, η ανάγκη για στέγαση δεν περιορίζεται στην ελληνική πραγματικότητα, αλλά αφορά το σύνολο του αναπτυγμένου και του αναπτυσσόμενου κόσμου. Αντίστοιχο, λοιπόν, είναι το ενδιαφέρον το οποίο παρατηρείται και σε ευρωπαϊκή επίπεδο. Προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, η Ε.Ε. έχει εδραιώσει ένα δίκτυο πολιτικών για την κάλυψη των αναγκών. Στα πλαίσια του παρόντος κεφαλαίου εξετάζονται τα εργαλεία στεγαστικής πολιτικής στην Ε.Ε. και η σχέση αυτοδιοίκησης και στέγης, ενώ παράλληλα αναλύεται ο θεσμός της συνεταιριστικής κατοικίας.

3.1 Στεγαστική πολιτική στην Ε.Ε.

Δε χωρά αμφιβολία πως η στεγαστική πολιτική αποτελεί βασικό πεδίο άσκησης κοινωνικής πολιτικής για όλα τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η υλοποίησή της, ωστόσο, σε κάθε χώρα αποτελεί προϊόν μιας μεμονωμένης ιστορικής εξελικτικής πορείας, των δομών της τοπικής αγοράς καθώς και του εθνικού ρυθμιστικού πλαισίου και των πόρων χρηματοδότησης. Σε κάθε περίπτωση, βέβαια, υπάρχουν ορισμένες κοινές συνιστώσες, ορισμένα σημεία αναφοράς. Κατά τον περασμένο αιώνα, η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών πολιτικών στέγασης κινούνταν κατά κύριο λόγο στους εξής άξονες:

- Θέσπιση κανονισμών όσον αφορά τις ελάχιστες απαιτήσεις για στέγαση
- Έλεγχος ενοικίων από τον ιδιωτικό τομέα
- Παροχή κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών
- Εστίαση στην ποιότητα της στέγασης και τις ατομικές παροχές

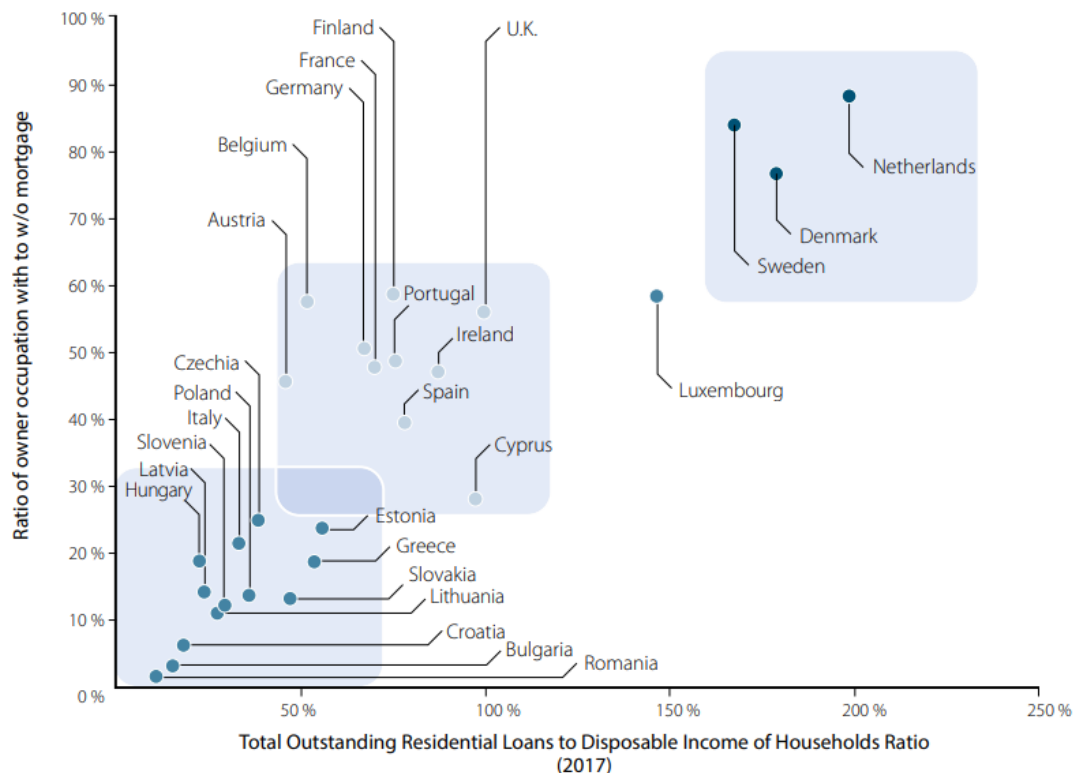
Επιχειρώντας μια συνολική προσέγγιση θα μπορούσαμε να ταξινομήσουμε τις ευρωπαϊκές χώρες σε τέσσερις κατηγορίες με κριτήριο το ύψος και τον προσανατολισμό των στεγαστικών πολιτικών.

- Η πρώτη κατηγορία αφορά χώρες με υψηλό βαθμό κρατικής παρεμβατικότητας όπως η Ολλανδία, η Σουηδία και το Ηνωμένο Βασίλειο, με τις κυβερνήσεις να

έχουν σημαντική εμπλοκή. Οι συγκεκριμένες χώρες δεσμεύουν περισσότερο από το 3% του Ακαθαρίστου Εγχωρίου Προϊόντος για δράσεις στεγαστικής πολιτικής.

- Στη δεύτερη κατηγορία το ενδιαφέρον μετατοπίζεται στον ιδιωτικό τομέα και την ιδιωτική πρωτοβουλία. Εδώ ανήκουν χώρες όπως η Αυστρία, η Δανία, η Γαλλία και η Γερμανία. Οι δημόσιες δαπάνες για τη στεγαστική πολιτική κυμαίνονται συνήθως σε ένα εύρος της τάξεως του 1%-2% του Α.Ε.Π..
- Κύριο χαρακτηριστικό της τρίτης κατηγορίας, η οποία περιλαμβάνει χώρες όπως η Ιρλανδία, η Ιταλία, το Βέλγιο, η Φινλανδία και το Λουξεμβούργο, όπου οι κρατικές δαπάνες για στέγαση περιορίζονται στο 1% του Α.Ε.Π..
- Το ποσοστό αυτό μειώνεται ακόμη περισσότερο στην Ελλάδα, που μαζί με τις χώρες της Ιβηρικής, την Ισπανία και την Πορτογαλία, αποτελεί την τελευταία κατηγορία χωρών όσον αφορά τις κρατικές δαπάνες για στεγαστική πολιτική.

Επιχειρώντας μια διαφορετική ταξινόμηση και χρησιμοποιώντας ως κριτήριο τη χρηματοδότηση της στέγης, μπορούμε να διακρίνουμε τρεις μεγάλες κατηγορίες χωρών σύμφωνα με το παρακάτω σχήμα όπου στον κατακόρυφο άξονα αποτυπώνεται ο λόγος της μη ενυπόθηκης προς την ενυπόθηκη σε κάθε χώρα και στον οριζόντιο ο λόγος των συνολικών ανεξόφλητων δανείων προς το εισόδημα



Σε μια βαθύτερη ανάλυση, το παραπάνω σχήμα εξηγεί ως ένα βαθμό το γεγονός πως δεν επηρεάστηκαν όλες οι ευρωπαϊκές χώρες το ίδιο κατά τη χρηματοπιστωτική κρίση, η οποία επέφερε ένα εξαιρετικά ισχυρό πλήγμα στη διεθνή αγορά ακινήτων. Εξάλλου, πηγή της ίδιας της κρίσης αποτέλεσε η αγορά στεγαστικών δανείων.

Το στοιχείο εκείνο το οποίο συνετέλεσε στην καθολική εξάπλωση της κρίσης σε όλο το εύρος του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος έγκειται στην ίδια τη δομή των σύγχρονων αγορών. Ο έντιμος δανεισμός αποτελεί μια πρακτική η οποία χρησιμοποιείται κατά κόρον και ουσιαστικά συνίσταται στην τιλοποίηση των δανείων και την επακόλουθη πώληση τους. Οι οίκοι αξιολόγησης διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στην όλη διαδικασία, αναλαμβάνοντας την εκτίμηση του βαθμού του κινδύνου που ενέχει κάθε τίτλος. Υποτίθεται ότι η εν λόγω προσέγγιση «εξαλείφει» τον κίνδυνο μέσω της διασποράς, καθώς οι απαιτήσεις κατακερματίζονται και διοχετεύονται σε όλο το εύρος της αγοράς. Στην πράξη όμως συνέβη το ακριβώς αντίθετο. Η τοξικότητα των εν λόγω τίτλων μόλυνε το σύνολο του χρηματοπιστωτικού συστήματος φέρνοντας την παγκόσμια κρίση, η οποία αν και δεν ήταν η πρώτη, εντούτοις αποδείχθηκε εξαιρετικά ισχυρή. (Δουράκης, 2011)

Με σκοπό την αποφυγή παρόμοιων καταστάσεων στο εγγύς ή το απώτερο μέλλον, η Ε.Ε. έχει προχωρήσει σε μια σειρά πρωτοβουλιών που στόχο έχουν την ενίσχυση της αγοράς. Προεξέχων είναι ο ρόλος του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, μέσω του οποίου η Επιτροπή συγκεντρώνει κεφάλαια δανειζόμενη από τις κεφαλαιαγορές (έκδοση ομολόγων εξ ονόματος της ΕΕ). Στη συνέχεια, τα κεφάλαια αυτά είναι στη διάθεση των κρατών μελών, προκειμένου να υλοποιήσουν φιλόδοξες μεταρρυθμίσεις και επενδύσεις οι οποίες:

- κάνουν τις οικονομίες και τις κοινωνίες τους περισσότερο βιώσιμες, ανθεκτικές και προετοιμασμένες για την πράσινη και την ψηφιακή μετάβαση, σύμφωνα με τις προτεραιότητες της ΕΕ·
- αντιμετωπίζουν τις προκλήσεις που προσδιορίζονται στις ειδικές ανά χώρα συστάσεις στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου για τον συντονισμό της οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής.

3.2 Αυτοδιοίκηση και στέγαση

Αν και κατά τα αρχικά στάδια της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης η τοπική αυτοδιοίκηση αποτελούσε ένα μάλλον ήσσονος σημασίας ζήτημα, τις τελευταίες δεκαετίες έχει καταστεί σαφής η ανάγκη για «εμπλοκή» των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, ιδιαίτερα όσον αφορά τη χρηματοδότηση. (Zerbinati, *Europeanization and EU funding in Italy and England. A comparative local perspective*, 2004)

Η κρίση, εξάλλου, είχε εξαιρετικά δυσμενείς επιπτώσεις σε υποεθνικό επίπεδο ως αποτέλεσμα της ύφεσης η οποία μείωσε τα έσοδα και σε συνδυασμό με την ακαμψία των δαπανών (τουλάχιστον σε βραχυπρόθεσμο επίπεδο) δημιούργησε σημαντικά κενά όσον αφορά τη χρηματοδότηση βασικών υπηρεσιών οι οποίες χρηματοδοτούνταν από εθνικούς πόρους. (Freire, 2013)

Ως εκ τούτου, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης στρέφονται σε εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης με σκοπό αφενός την ανταπόκριση στις πάγιες ανάγκες των κοινοτήτων και αφετέρου τη βελτίωση των υποδομών. Η ΕΕ προωθεί την κοινωνική πολιτική που βασίζεται σε τρία διαφορετικά επίπεδα ενδιαφέροντος: 1) το κοινωνικό: όλα τα κράτη μέλη πρέπει να αναγνωρίζουν την ευθύνη για τις κοινωνικές ανάγκες των πολιτών τους, καθώς και την ιδέα ενός ευρωπαϊκού κοινωνικού μοντέλου, 2) το οικονομικό: προώθηση του ανταγωνισμού και αποφυγή στρεβλώσεων που προκαλούνται από διαφορετικά κοινωνικά επίπεδα (π.χ. με την αύξηση του επιπέδου γενικής και επαγγελματικής εκπαίδευσης ή με την αύξηση της κινητικότητας των εργαζομένων), 3) το πολιτικό: οι πολίτες της ΕΕ δεν θα δέχονταν πολιτική και οικονομική ολοκλήρωση χωρίς ενεργό κοινωνική πολιτική. Η κοινωνική πολιτική είναι κυρίως η ευθύνη κάθε κράτους μέλους (Cechin-Crista et al, 2013).

Υπό αυτή την έννοια ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης ενισχύεται σημαντικά και στο πεδίο της στέγασης.

3.3 Συνεταιριστική κατοικία

Οι συνεργατικές πρωτοβουλίες στον τομέα της στέγασης θεωρούνται ολοένα και περισσότερο σημαντικές για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής στις ευρωπαϊκές περιφέρειες. Όσον αφορά τον όρο καθαυτό, η συνεργατική ή συνεταιριστική στέγαση έχει υιοθετηθεί τις τελευταίες δεκαετίες ως όρος-ομπρέλα για να συμπεριλάβει ένα ευρύ φάσμα μορφών στέγασης, με κοινό στοιχείο όλων τη συνεργασία ανάμεσα στα μέλη της κοινότητας. Εν γένει πρόκειται για μια στεγαστική επιχείρηση με τη μορφή καταναλωτικού συνεταιρισμού αμοιβαίας ιδιοκτησίας των μελών του, η οποία λειτουργεί σύμφωνα με τις Συνεταιριστικές Αρχές και Αξίες.

Το συνεταιριστικό στεγαστικό κίνημα έχει μακρά ιστορία. Οι πρώτοι οικιστικοί συνεταιρισμοί δημιουργήθηκαν στα μέσα του 19ου αιώνα, όταν ο Viktor Aimé Huber ξεκίνησε την κατασκευή αρκετών κατοικιών στο Βερολίνο. Σήμερα, οι οικιστικοί συνεταιρισμοί είναι ολοένα και πιο διαδεδομένοι στην Ευρώπη και όχι μόνο. Στις μέρες μας, η συνεταιριστική στέγαση αντιπροσωπεύει ένα ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα της στεγαστικής αγοράς σε πολλές χώρες της Ε.Ε. Στην Πολωνία για παράδειγμα, οι οικιστικοί συνεταιρισμοί διαχειρίζονται πάνω από 3,5 εκατομμύρια κατοικίες σε όλο τη χώρα (περίπου το 27% του συνολικού αποθέματος κατοικιών στη χώρα το 2009). Εξίσου υψηλά είναι τα ποσοστά και στην Τσεχία, τη Σουηδία και τη Νορβηγία.

Αν και υπάρχουν διαφορετικά μοντέλα συνεταιριστικής στέγασης, τα οποία μεταβάλλονται από χώρα σε χώρα ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες, αυτό που χαρακτηρίζει τους στεγαστικούς συνεταιρισμούς σε σύγκριση με άλλους παρόχους στέγασης είναι ότι ανήκουν από κοινού και ελέγχονται δημοκρατικά από τα μέλη τους. Το γεγονός αυτό έχει σαφείς επιπτώσεις στον τρόπο λειτουργίας τους σε σύγκριση με άλλους παράγοντες στην αγορά κατοικίας και ωφελεί όχι μόνο τα μέλη τους αλλά και το δημόσιο συμφέρον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΚΗ - ΚΟΙΝΩΝΙΟΛΟΓΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ

Έχοντας αναπτύξει το στεγαστικό πρόβλημα, τις αιτίες που το δημιουργούν και τις συνέπειές του στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμη μια προσέγγιση υπό το πρίσμα της κοινωνιολογίας – φιλοσοφίας. Ειδικότερα, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στη θεωρία του Ένγκελς όσον αφορά την κατοικία και στο δικαίωμα στην πόλη όπως αυτό εκφράζεται από τον Lefebvre.

4.1 Το ζήτημα της κατοικίας υπό τον Ένγκελς

«Δεν είναι η λύση του στεγαστικού ζητήματος που λύνει ταυτόχρονα το κοινωνικό ζήτημα, αλλά μόνο με τη λύση του κοινωνικού ζητήματος, δηλαδή με την κατάργηση του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, καθίσταται δυνατή η λύση του στεγαστικού ζητήματος». Σε αυτή τη φράση συνοψίζεται η άποψη του γερμανού φιλοσόφου Φρίντριχ Ένγκελς με αφορμή την επιδείνωση των συνθηκών στέγασης και της έλλειψης κατοικιών λόγω της αθρόας προσέλευσης εργατών στις μεγάλες γερμανικές πόλεις στα τέλη του 1800. Η αστική τάξη πίστευε ότι η κατασκευή καλύτερων εργατικών κατοικιών και η ενίσχυση της ιδιοκτησίας των εργαζομένων μέσω πληρωμών που προσομοιάζουν σε στεγαστικά δάνεια θα έλυσε τα προβλήματα αυτά. Αντικρούοντας τη συγκεκριμένη άποψη, ο Ένγκελς διερευνά τον προλεταριακό ταξικό διαχωρισμό στις φτωχές συνοικίες των βιομηχανικών πόλεων, οι οποίες είναι απομονωμένες από τις αστικές γειτονίες, στην Αγγλία και τη Γερμανία. Αναδιατυπώνοντας το ερώτημα της στέγασης το τοποθετεί σε ένα κοινωνικό πλαίσιο υποστηρίζοντας ότι οι υποβαθμισμένες συνθήκες στέγασης προκύπτουν ως αποτέλεσμα της ταξικής ανισότητας και του καπιταλιστικού παραγωγικού μοντέλου.

Ενσωματώνοντας στη θεωρία του προτάσεις από το Κεφάλαιο του Μαρξ (1867), ο Ένγκελς υποστήριξε ότι η εκμετάλλευση της εργασίας από τους εργοδότες με σκοπό το κέρδος περιορίζει την πρόσβαση της εργατικής τάξης σε βασικά αγαθά και φυσικά σε μια αξιοπρεπή κατοικία. Ως εκ τούτου, οι προσπάθειες θα πρέπει να στρέφονται στην αλλαγή του ίδιου του συστήματος.

Σήμερα, με την αυξημένη μετανάστευση στα αστικά κέντρα παγκοσμίως και τη μαζική αποδοχή και χρήση της προηγμένης καπιταλιστικής πλατφόρμας, το «ζήτημα της στέγασης» αλλάζει χαρακτήρα μετατοπίζοντας το ενδιαφέρον κυρίως στους μετανάστες και δη σε όσους εργάζονται σε ψηφιακά περιβάλλοντα που είναι ως επί το πλείστον νέοι σε ηλικία άνθρωποι. Πρόκειται για μια γενιά η οποία απασχολείται στην οικονομία της πλατφόρμας (άτομα που χρησιμοποιούν εφαρμογές για να πουλήσουν την εργασία τους), η οποία αποτελεί την ύστατη εκδήλωση της μαρξιστικής θεωρίας όσον αφορά τα δυσμενή αποτελέσματα του καπιταλισμού. Η οικονομία της πλατφόρμας εξελίχθηκε από την «οικονομία κοινής χρήσης» μετά τη Μεγάλη Ύφεση, η οποία κινητοποίησε υποχρησιμοποιημένα περιουσιακά στοιχεία, όπως περιστασιακά οδηγούμενα αυτοκίνητα και επιπλέον υπνοδωμάτια για την αποκόμιση κέρδους (Metawala, Golda-Pongratz, & Irazabal, 2021).

Στα πλαίσια της οικονομίας της πλατφόρμας, το καπιταλιστικό παραγωγικό μοντέλο κινητοποιεί την εργασία μέσω της τεχνητής νοημοσύνης για την αποτελεσματικότερη οργάνωσή της. Στις δεδομένες συνθήκες η εργατική δύναμη έχει εμπορευματοποιηθεί με τη συγκέντρωση χιλιάδων «φθηνών» εργατικών χεριών τα οποία διατίθενται εξ αποστάσεων συμπιέζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο τους μισθούς λόγω της υπερπροσφοράς εργασίας. Το γεγονός αυτό, πέραν των προφανών κοινωνικών και οικονομικών συνεπειών, έχει, όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, σημαντικό αντίκτυπο και σε ψυχολογικό επίπεδο.

Επανερχόμενοι στη θεωρία του Ένγκελς, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στα μέτρα σοσιαλιστικής μεταρρύθμισης τα οποία προτείνονται από τους θεωρητικούς της αστικής τάξης για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης που αντιμετωπίζει η εργατική τάξη. Ο Ένγκελς υποστήριζε πως τα συγκεκριμένα μέτρα, τα οποία μεταξύ άλλων περιελάμβαναν την παροχή οικονομικά προσιτής και αξιοπρεπούς στέγης στην εργατική τάξη, θα είχαν μόνο βραχυπρόθεσμα οφέλη και θα κατέληγαν εν τέλει στην αναπαραγωγή του στεγαστικού προβλήματος σε μια κατεξοχήν καπιταλιστική κοινωνία.

Το βασικό επιχείρημα του Ένγκελς ήταν ότι ο καπιταλισμός, στην ουσία της φύσης του, έχοντας στον πυρήνα του τη συνεχή επέκταση και την περαιτέρω συσσώρευση (Anwar, 2018), επιδεινώνει τις επικρατούσες κοινωνικές ανισότητες και πολλαπλασιάζει τα προβλήματα που σχετίζονται με την κατοικία και τη στέγαση. Έχοντας ως βάση τη συγκεκριμένη υπόθεση, ο Ένγκελς σκιαγράφησε ένα

κομμουνιστικό πρόγραμμα δράσης που θα αντιμετώπιζε πρώτα το «κοινωνικό» ζήτημα μέσω μιας ταξικής επανάστασης που θα καταργούσε τον καπιταλισμό και τελικά θα οδηγούσε σε ένα ένα σοσιαλιστικό μοντέλο για την επίλυση του ζητήματος της κατοικίας. Προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, πρότεινε τρεις κύριες γραμμές δράσης – άξονες ως εξής:

1. Η κατάργηση του καπιταλισμού και η επανάσταση της εργατικής τάξης:

«Για να τερματιστεί αυτή η έλλειψη στέγης υπάρχει μόνο ένας τρόπος: να καταργηθεί εντελώς η εκμετάλλευση και η καταπίεση της εργατικής τάξης από την άρχουσα τάξη... Η έλλειψη στέγης από την οποία υποφέρουν οι εργάτες και μέρος της μικροαστικής τάξης στις σύγχρονες μεγαλουπόλεις είναι ένα από τα πολυάριθμα μικρότερα, δευτερεύοντα κακά που προκύπτουν από τη σημερινή εποχή όπου κυριαρχεί το καπιταλιστικό παραγωγικό μοντέλο. Δεν είναι εν τέλει ένα άμεσο αποτέλεσμα της εκμετάλλευσης του εργάτη από τους καπιταλιστές. Αυτή η εκμετάλλευση είναι το βασικό κακό που πασχίζει η κοινωνική επανάσταση να καταργήσει».

Ο Ένγκελς εξήγησε την έλλειψη στέγης ως αποτέλεσμα της έκρηξης ακινήτων που προέκυψε από την καπιταλιστική ανάπτυξη στα αστικά κέντρα. Ο πλουτισμός των καπιταλιστών και των ανωτέρων τάξεων οδήγησαν σε αύξηση του κόστους διαβίωσης, των ενοικίων και των αξιών ιδιοκτησίας για όλους τους κατοίκους, επηρεάζοντας ωστόσο πολύ περισσότερο την εργατική τάξη, λόγω της καθοδικής κοινωνικής κινητικότητάς. (Metawala, Golda-Pongratz, & Irazabal, 2021)

2. Η απαλλοτρίωση της ιδιωτικής περιουσίας:

«Υπάρχει ήδη επαρκής αριθμός κατοικιών στις μεγάλες πόλεις για να αντιμετωπιστεί άμεσα κάθε πραγματική «έλλειψη κατοικιών», υπό τον όρο ότι χρησιμοποιούνται με σύνεση. Αυτό μπορεί φυσικά να επιτευχθεί μόνο μέσω της απαλλοτρίωσης των παρόντων ιδιοκτητών από τους αστέγους και τα υπεράριθμα νοικοκυριά της εργατικής τάξης. Μόλις το προλεταριάτο κερδίσει την πολιτική εξουσία, ένα τέτοιο μέτρο υποκινούμενο από το ενδιαφέρον για το κοινό καλό θα είναι εύκολο, το ίδιο και μια σειρά άλλων απαλλοτριώσεων». (Engels, 1872: 330)

Σε μια υποθετική μετάβαση από τον καπιταλισμό στον σοσιαλισμό, ο Ένγκελς υποστήριξε την απαλλοτρίωση της ιδιωτικής περιουσίας από την εργατική τάξη για να λύσει το στεγαστικό πρόβλημα. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, οι κρατικές

παρεμβάσεις τόσο για τη διάθεση στέγης στους εργαζόμενους όσο και για τη ρύθμιση των συνθηκών στέγασης καθίσταται ζωτικής σημασίας για τον στεγαστικό τομέα.

3. Η αποζημίωση από τους καπιταλιστές»:

«Το τίμημα που πληρώνει ο εργαζόμενος σε κρατικούς φόρους πηγαίνει μακροπρόθεσμα στο κόστος παραγωγής της εργατικής τάξης και επομένως πρέπει να αποζημιώνεται από το καπιταλιστικό σύστημα.» (Engels, 1872: 336)

Αυτή ήταν η απάντηση του Ένγκελς στην πρόταση του Δρ. A. Mulberger για κατάργηση της φορολογίας για τους εργαζόμενους. Ο Ένγκελς υποστήριξε ότι η εργασιακή εκμετάλλευση, που επιδεινώθηκε περαιτέρω από την κρατική φορολογία, δεν θα μπορούσε ποτέ να διορθωθεί χωρίς αποζημίωση από τους καπιταλιστές. Στα τέλη του 1900, η ομάδα εργασίας του Kapitalstate ανέλυσε την πολιτική οικονομία της στέγασης και αφουγκράστηκε τους προαναφερθέντες άξονες του Ένγκελς. Δεδομένης της συνεχιζόμενης ανταγωνιστικής σχέσης των εργατών με το κεφάλαιο, τόσο ως εργαζόμενοι όσο και ως καταναλωτές κατοικιών, το Kapitalstate αμφισβήτησε τη σχέση μεταξύ στέγασης και ταξικών αγώνων (Clarke and Ginsburg, 1975).

4.2 Το δικαίωμα στην πόλη υπό τον Lefebvre

Τα τελευταία χρόνια οι απαντήσεις στον νεοφιλελεύθερο αστικισμό και την κοινωνική αδικία πλαισιώνονται με όρους όπως «το δικαίωμα στην πόλη», τόσο από ακαδημαϊκούς όσο και από κοινωνικά κινήματα, με στόχο την αύξηση της κοινωνικής δικαιοσύνης και την ενθάρρυνση των διαδικασιών εκδημοκρατισμού.

Ήταν ο Γάλλος κοινωνιολόγος και φιλόσοφος Henri Lefebvre που το 1968 επινόησε το φράση *Le droit a la Ville*, «το δικαίωμα στην πόλη» (Lefebvre, 1968, 1996). Αυτό το δικαίωμα, σύμφωνα με τον Lefebvre, έχει και μια πιο αφηρημένη και μια πιο πραγματική ή συγκεκριμένη διάσταση. Η αφηρημένη διάσταση είναι το δικαίωμα να είσαι μέρος της πόλης ως έργο, δηλαδή το δικαίωμα του ανήκειν και το δικαίωμα της συμπαραγωγής των αστικών χώρων που δημιουργούνται από τους κατοίκους των πόλεων ή, με άλλα λόγια: «το δικαίωμα να μην αποξενώνονται από τους χώρους της καθημερινής ζωής» (Mitchell & Villanueva, 2010, σελ. 667). Η πραγματική διάσταση είναι μια συγκεκριμένη αξίωση για ολοκληρωμένα κοινωνικά, πολιτικά και

οικονομικά δικαιώματα όπως το δικαίωμα στην εκπαίδευση, την εργασία, την υγεία, τον ελεύθερο χρόνο και τη διαμονή σε ένα αστικό πλαίσιο που συμβάλλει στην ανάπτυξη των ανθρώπων. (Lefebvre, 1996, σ. 158).

Η ιδέα αυτή φυσικά, δεν είναι μόνο μέρος του ευρύτερου έργου του Lefebvre, αλλά και προϊόν της εποχής του. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι ο Lefebvre επινόησε το δικαίωμα στην πόλη το 1968, τη χρονιά που οι διαδηλώσεις σάρωσαν τον κόσμο και ειδικότερα τον αστικό χώρο του Παρισιού, αποτελώντας την κύρια πηγή έμπνευσης του Lefebvre. Τον Μάιο του 1968 μια σειρά από εργατικές απεργίες ένωσαν τις δυνάμεις τους με τις φοιτητικές απεργίες για να δημιουργήσουν ένα ισχυρό κοινωνικό κίνημα που για ένα διάστημα φαινόταν ικανό να ανατρέψει την κυβέρνηση. Για τον Lefebvre ήταν μια καθοριστική στιγμή κατά την οποία οι κοινωνικές πηγές της παραγωγής αστικού χώρου αμφισβητούσε ενεργά το αφηρημένο, δηλαδή το καπιταλιστικό και γραφειοκρατικό. Ο Lefebvre επιμένει ότι τα διαφορετικά θεμελιώδη δικαιώματα που μπορούν να διεκδικήσουν οι άνθρωποι δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται μεμονωμένα το ένα από το άλλο(η αφηρημένη αξίωση) και στην πραγματικότητα μπορούν να αποκτηθούν ως συγκεκριμένα δικαιώματα σε ένα αστικό πλαίσιο

Ένα θεμελιώδες μέρος της ανάλυσης του Lefebvre είναι ότι οι δυνάμεις της αλλοτρίωσης που δραστηριοποιούνται στον αστικό χώρο πρέπει συνεχώς να αμφισβητούνται. Το δικαίωμα στην πόλη δεν είναι ένα τελικό στάδιο στο οποίο ο αστικός κόσμος είναι τέλειος. Δεν είναι κάποια ανέφικτη ουτοπία, αλλά ο διαρκής και συνεχής αγώνας για τη δημιουργία αστικού χώρου που είναι λιγότερο αποξενωμένος από τους ανθρώπους που το κατοικούν. Πρόκειται για τον αγώνα της συνειδητοποίησης της αξίας χρήσης στον αστικό χώρο, δηλαδή στον κοινωνικό χώρο, εις βάρος των αλλοτριωμένων χώρων που παράγονται από την αποκλειστική εστίαση σε ανταλλακτική αξία, δηλαδή σε αφηρημένο χώρο.(Lefebvre, 1996, σελ. 68).

Ενώ η ιδιωτική ιδιοκτησία, νομική αξίωση που υποστηρίζεται από το κράτος, είναι βασική για την (αν και τελικά περιορισμένη) ικανότητα αποκλεισμού άλλων από τη χρήση του (Aalbers & Christophers, υπό έκδοση; Davies, 2007), το δικαίωμα στην πόλη είναι τόσο μια μορφή κριτικής όσο και μια ηθική αξίωση ενάντια στην ιδιωτικοποίηση και την εμπορευματοποίηση της κατοικίας και του αστικού χώρου ευρύτερα (Blomley, 2004).

Πρόκειται, δηλαδή, στην ουσία για μια έκκληση προκειμένου να δοθεί προτεραιότητα στην αξία χρήσης της πόλης έναντι της ανταλλακτικής της αξίας με σκοπό τη δημιουργία «πόλεων για ανθρώπους, όχι για κέρδος» (Brenner, Marcuse, & Mayer, 2009). Η εστίαση του Lefebvre στην «πόλη» και τον «αστικό χώρο» δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι αποκλείει αναγκαστικά την ύπαιθρο. Για τον Lefebvre, το αστικό «έχει δομηθεί σύμφωνα με βιομηχανικές, εμπορευματικές και γραφειοκρατικές λογικές. Είναι οργανωμένο με τρόπους να διευκολύνουν τη μετακίνηση προϊόντων και ανθρώπων... Είναι ένα μέρος όπου η πραγματοποίηση της υπεραξίας και της συσσώρευσης κεφαλαίου επιτυγχάνεται» (Ryan, 2010, σελ. 448).

Υπό αυτή την έννοια, το μεγαλύτερο μέρος του κατοικημένου κόσμου (ακόμα και μέρη του ακατοίκητου κόσμου) είναι αστικό καθώς είναι εμπορευματοποιημένο και δομημένο σύμφωνα με καπιταλιστικά-γραφειοκρατικά πρότυπα. Το δικαίωμα του Lefebvre στην πόλη θα πρέπει επομένως να ερμηνεύεται ως δικαίωμα να ανήκεις σε έναν τόπο, είτε σε χώρους που ονομάζουμε πόλεις ή όχι.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΚΑΛΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ

Το παρόν κεφάλαιο επικεντρώνεται σε καλές πρακτικές ανά τον κόσμο όσον αφορά τη στέγαση. Ειδικότερα, αρχικά παρουσιάζονται ορισμένα μοντέλα πόλεων τα οποία έχουν επιτύχει ικανοποιητικά αποτελέσματα στο υπό μελέτη πεδίο και εν συνεχεία το ενδιαφέρον επικεντρώνεται σε μεμονωμένα projects.

5.1 Μοντέλα Κοινωνικής Στέγασης σε επιλεγμένες πόλεις και χώρες

Πολλές είναι οι πόλεις ανά τον κόσμο οι οποίες έχουν εφαρμόσει μεταρρυθμιστικά προγράμματα όσον αφορά την κοινωνική στέγαση. Παρακάτω δίνονται ορισμένα από τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τέτοιων πόλεων ή χωρών. (Andoni, 2017)

1. Το ολλανδικό μοντέλο

Ο ολλανδικός τομέας κοινωνικής μίσθωσης αντιπροσωπεύει ένα αρκετά μεγάλο τμήμα της αγοράς κατοικίας στη χώρα με το ποσοστό να ανέρχεται στο 31%. Τα κύρια χαρακτηριστικά του περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα εξής:

- Προσφέρει κατοικίες σχετικά καλής ποιότητας και λειτουργικότητας
- Οι σύλλογοι κοινωνικής στέγασης επωφελήθηκαν από γενναιόδωρες επιδοτήσεις μεταξύ 1950 και 1980
- Αυτονομήθηκαν τη δεκαετία του 1980 και έγιναν οικονομικά ανεξάρτητοι το 1995

Λειτουργούν ολλανδικοί σύλλογοι στέγασης σύμφωνα με την αρχή του ανανεούμενου κεφαλαίου. Αυτό σημαίνει ότι το εισόδημα που οι σύλλογοι λαμβάνουν από την εκμίσθωση και την πώληση είναι αρκετό για να καλύψει επενδύσεις σε νέες οικονομικές κατοικίες, ή σε ανακαινίσεις κατοικιών.

2. Περιληπτική χωροθέτηση – Η.Π.Α.

Η περιληπτική χωροθέτηση (inclusionary zoning) στις Η.Π.Α. αναφέρεται ουσιαστικά στον καθορισμό κανονισμών για ζώνες στα πλαίσια των οποίων προωθείται η οικονομικά προστιτή

στέγαση κυρίως υπό τη μορφή ελάχιστου αριθμού κοινωνικών κατοικιών (15% επί της συνολικής δόμησης)

3. Η περίπτωση της Βιέννης

Η δημοτική αρχή της Βιέννης κατέχει και διαχειρίζεται 220.000 κοινωνικές κατοικίες, που αντιπροσωπεύουν περίπου το 25 τοις εκατό του στεγαστικού αποθέματος της πόλης. Αυτές οι οικιστικές μονάδες προορίζονται κυρίως για κατοίκους με χαμηλότερο εισόδημα. Η πόλη ελέγχει επίσης έμμεσα 200.000 κατοικίες που κατασκευάζονται και ανήκουν σε ιδιωτικούς κατασκευαστές περιορισμένου κέρδους μέσω μιας διαδικασίας που ρυθμίζεται από την πόλη, μια προσέγγιση που υιοθετήθηκε τη δεκαετία του 1980, όταν ελήφθη η απόφαση για συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα για να οικοδομηθούν οικονομικά προσιτές κατοικίες.

Στις παραγράφους που ακολουθούν εξετάζονται κάποιες χώρες διεξοδικότερα.

5.1.1 Γαλλία

Η Γαλλία είναι μια χώρα με ανεπτυγμένο σύστημα ενοικίασης κοινωνικής κατοικίας: περίπου το 14% όλων των κατοικιών στη χώρα λειτουργούν με αυτόν τον τρόπο. Ωστόσο, το σύστημα χρηματοδοτείται διαφορετικά από το αυστριακό. «Υπάρχει ένας ειδικός μηχανισμός: το 1% των μισθών διατίθεται στη στέγαση», λέει ο Arthur Acolin, Γάλλος πολεοδόμος, Αναπληρωτής Καθηγητής στο Τμήμα Real Estate, Πανεπιστήμιο της Ουάσιγκτον. "Η εισφορά κοινωνικής στέγασης έχει πλέον μειωθεί στο 0,45%, αλλά το όνομά της δεν έχει αλλάξει. Αυτό το ποσοστό αφαιρείται από όλους τους μισθούς που καταβάλλονται στη χώρα από επιχειρήσεις άνω ενός συγκεκριμένου μεγέθους και χρησιμοποιείται για την παροχή κεφαλαίων για ενοικιαζόμενες κοινωνικές κατοικίες. Ένα μικρότερο Η αναλογία χρησιμοποιείται για την υποστήριξη της ιδιοκτησίας κατοικίας. Οι επιχειρήσεις έχουν επίσης λόγο για τον τρόπο κατανομής αυτών των χρημάτων και μερικές φορές ζητούν επιπλέον παροχές για τους εργαζόμενους στον κλάδο τους».

Επίσης, το σύστημα αυτό εισήχθη αργότερα από το αυστριακό. Σχεδόν ταυτόχρονα με τη μεταπολεμική ανοικοδόμηση, οι Γάλλοι μετακινήθηκαν μαζικά από την ύπαιθρο στις πόλεις, δημιουργώντας έτσι νέες στεγαστικές ανάγκες. Για να καλύψουν αυτές τις νέες ανάγκες, τις δεκαετίες του 1950 και του 1960 οι αρχές έχτισαν

τεράστια οικοδομικά τετράγωνα με εκατοντάδες διαμερίσματα το καθένα, στα προάστια των γαλλικών πόλεων. Πολλά από αυτά τα συγκροτήματα μετατράπηκαν σε γκέτο. «Παρόλο που έχουν γίνει πιο πρόσφατες επενδύσεις για την εκ νέου ανάπτυξη, σε πολλά από αυτά τα πρώιμα τετράγωνα σήμερα υπάρχει φτώχεια και εγκληματικότητα», εξηγεί ο Άρθουρ Άκολιν.

Ωστόσο, αυτό είναι μόνο ένα μέρος της ιστορίας. Από τα περίπου 5 εκατομμύρια κοινωνικές κατοικίες που λειτουργούν στη Γαλλία, τα 2 εκατομμύρια έχουν προστεθεί τα τελευταία 20 χρόνια. «Πρόκειται συνήθως για μικρότερα συγκροτήματα 10, 20 ή 30 διαμερισμάτων, διάσπαρτα σε αστικές περιοχές, ακόμη και σε πιο ακριβές περιοχές στο κέντρο του Παρισιού. Τώρα καταβάλλεται μεγάλη προσπάθεια για την υλοποίηση μικρότερων έργων που ενσωματώνονται καλύτερα σε κάθε περιοχή όπου Επιπλέον, ακόμη και τα μεγαλύτερα νέα έργα περιλαμβάνουν κατοικίες που είναι διαθέσιμες τόσο στην ελεύθερη αγορά όσο και στην επιδοτούμενη από το κράτος αγορά», λέει ο Arthur Acolin, αναφερόμενος σε ένα έργο που βρίσκεται σε εξέλιξη στη συνοικία Clichy-Batignolles του Παρισιού.

Σε μια παλιά αποθήκη τρένων που βρίσκεται στο 17ο διαμέρισμα του Παρισιού, που εκτείνεται σε μια έκταση 54 εκταρίων, κατασκευάστηκε ένας ουρανοξύστης ύψους 160 μέτρων που σχεδίασε ο Renzo Piano και τώρα φιλοξενεί τα νέα Δικαστήρια. Απέναντι από τα δικαστήρια, γύρω από ένα μεγάλο πάρκο 10 στρεμμάτων όπου βρίσκονται τρία κρατικά θέατρα, γραφεία, σχολεία και καταστήματα, 3.400 κατοικίες είναι υπό κατασκευή, οι μισές από τις οποίες είναι νοικιασμένες ή προγραμματίζονται να ενοικιαστούν ως κοινωνική κατοικία. Ισχύουν πολλά διαφορετικά κριτήρια επιλεξιμότητας ανάλογα με την περιοχή, και για ένα τέτοιο νέο διαμέρισμα σε μια ελκυστική τοποθεσία, μπορεί να χρειαστούν περισσότερα από πέντε χρόνια για να μετακομίσουν οι δικαιούχοι στο νέο τους σπίτι.

5.1.2 Ισπανία

Το στεγαστικό ζήτημα βρίσκεται σταθερά ψηλά στην ισπανική δημόσια ατζέντα. Ωστόσο, ακόμη και μετά τις αυξήσεις των τελευταίων ετών, οι Ισπανοί, κατά μέσο όρο, δεν πληρώνουν όσο, ας πούμε, οι Έλληνες για διαμονή: πληρώνουν το 11% του εισοδήματός τους (έναντι 34%) στις πόλεις. Όμως οι νεότεροι και φτωχότεροι

αντιμετωπίζουν ένα δυσανάλογο πρόβλημα, ειδικά σε περιοχές όπου, για διάφορους λόγους, οι τιμές αυξάνονται πολύ γρήγορα. Αυτή η κατάσταση έχει ασκήσει σημαντική πίεση στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς συνέπεσε με την επέκτασή τους.

Η Mariona Segú συμμετείχε σε μια ερευνητική ομάδα που προσπάθησε να μετρήσει τον αντίκτυπο της εισόδου της Airbnb στη Βαρκελώνη το 2015. Αυτή η μελέτη βρήκε στην πραγματικότητα μια στατιστικά σημαντική αύξηση στα ενοίκια μετά την κυκλοφορία της πλατφόρμας Airbnb. Αυτή η αύξηση ήταν τριπλάσια σε περιοχές υψηλής τουριστικής κίνησης, δηλαδή σε εκείνες με πολλές καταχωρίσεις στην πλατφόρμα. "Φαίνεται ότι οι τιμές αυξήθηκαν λόγω της Airbnb, αλλά όχι εξωπραγματικά. Από την οπτική γωνία ενός ερευνητή, μπορεί κανείς να πει ότι υπήρξε αύξηση, αλλά δεν μπορεί να πει κανείς ότι η Airbnb ευθύνεται για την πλήρη αύξηση των ενοικίων τη δεδομένη περίοδο. Κάποιοι χρησιμοποίησαν την έρευνά μας για να υποστηρίξουν ότι το αποτέλεσμα δεν είναι τόσο μεγάλο και ότι δεν πρέπει να ανησυχούμε πολύ. Άλλοι είπαν "υπάρχει κάτι εδώ, πρέπει να λάβουμε κάποια δράση"», προσθέτει η Mariona Segú.

Ωστόσο, η συζήτηση για τον αντίκτυπο των πλατφορμών συνεχίζεται ακόμη και οι ειδικοί δεν έχουν καταλήξει ακόμη σε συμπέρασμα. Ταυτόχρονα, πολλές πόλεις δεν έχουν το χρόνο να περιμένουν ένα τέτοιο συμπέρασμα - η μεγάλη άνοδος των ενοικίων τις οδήγησε να επιβάλουν περιορισμούς στις τουριστικές περιοχές. Τον Σεπτέμβριο του 2020, η καταλανική τοπική κυβέρνηση επέβαλε περιορισμούς στο ύψος του ενοικίου που μπορούν να χρεώσουν οι ιδιοκτήτες στους ενοικιαστές τους σε ορισμένες τουριστικές περιοχές της περιοχής, συμπεριλαμβανομένου του κέντρου της Βαρκελώνης. Ο περιορισμός παρέμεινε σε ισχύ μόνο για ενάμιση χρόνο, μέχρι τον Μάρτιο του περασμένου έτους, όταν ακυρώθηκε από το ισπανικό Συνταγματικό Δικαστήριο.

Η σχετικά σύντομη διάρκεια των περιορισμών, καθώς και το γεγονός ότι υπήρχαν αξιόπιστα στοιχεία για τα ποσά των ενοικίων και τα νέα ενοίκια (υποχρεωτική δήλωση τους σε ηλεκτρονική πλατφόρμα) πυροδότησε έναν ακόμη γύρο έρευνας. Ως συγγραφέας μιας από αυτές τις μελέτες, η Mariona Segú εξηγεί: «Διαπιστώσαμε σημαντική μείωση 5-6% στα ενοίκια στις περιοχές όπου επιβλήθηκαν περιορισμοί. Δεν βρήκαμε όμως μείωση στον αριθμό των νέων μισθώσεων μετά τα μέτρα. Έτσι, δεν υπήρξε αντίκτυπος στην προσφορά, οι ιδιοκτήτες φαίνεται ότι συνέχισαν να

νοικιάζουν τα ακίνητά τους με τον ίδιο ρυθμό, σε ελαφρώς χαμηλότερες τιμές. Ωστόσο, αυτό που παρατηρήσαμε είναι μάλλον βραχυπρόθεσμος. Θα μπορούσε κανείς να υποθέσει ότι ο αντίκτυπος η προσφορά δεν φαίνεται τον πρώτο χρόνο αλλά θα γίνει αισθητό αργότερα».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΕΟΛΑΙΑ

Έχοντας αναπτύξει το στεγαστικό πρόβλημα, τις αιτίες που το δημιουργούν και τις συνέπειές του στο σημείο αυτό προτείνονται μια σειρά από μέτρα και βασικές κατευθύνσεις, η εφαρμογή των οποίων είναι σε θέση να ανατρέψει τη δυσμενή κατάσταση και να διασφαλίσει επαρκή στέγαση για τη νεολαία, και όχι μόνο.

6.1 Περιορισμός του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Ζούμε σε μια εποχή που οι ανισότητες οξύνονται και ο πλούτος συνεχώς συγκεντρώνεται στα χέρια λίγων και ισχυρών, μια εποχή που χαρακτηρίζεται από έλλειψη ευκαιριών και τεράστια ποσοστά ανεργίας σε παγκόσμιο επίπεδο. Το σύγχρονο “American Dream” προσφέρεται αυτή την εποχή μέσα από τη χρήση των νέων τεχνολογιών που δίνουν νέες δυνατότητες αλλά δημιουργούν και νέες ανισότητες. Εντός αυτού του πλαισίου, δίνεται η δυνατότητα σε διάφορους “μικρούς” να κυνηγήσουν το “American Dream”, την ίδια στιγμή που το πλαίσιο είναι κατασκευασμένο με τέτοιο τρόπο προκειμένου διάφοροι “μεγάλοι” να κατακτούν τη μερίδα του λέοντος στην αγορά. Αυτή είναι με λίγα λόγια η περιγραφή αυτού του απίστευτα επικερδούς πλαισίου, που δημιουργήθηκε και αναπτύσσεται μέσα από τη χρήση νέων τεχνολογιών, που ονομάζεται “οικονομία της πλατφόρμας” ή οικονομία διαμοιρασμού, κομμάτι της οποίας αποτελεί το Airbnb.

Ένα από τα σημαντικά ερωτήματα που απασχολούν έντονα τους ερευνητές είναι κατά πόσο οι δραστηριότητες που υπάγονται στην οικονομία διαμοιρασμού υποστηρίζουν τυπικές ή άτυπες πρακτικές διαμοιρασμού και άρα ορθώς λογίζονται ως τέτοιες. Μιλώντας για το Airbnb, που είναι το αντικείμενο της εργασίας μας, μπορούμε να πούμε πως ξεκίνησε από την εκμίσθωση ενός φουσκωτού στρώματος σε ένα φοιτητικό διαμέρισμα στο Σαν Φρανσίσκο το 2007, μια ιδέα που βρισκόταν πολύ κοντά στη λογική του διαμοιρασμού. Σήμερα όμως, η πρακτική του Airbnb απέχει παρασάγγας από αυτή τη λογική, καθώς εμπορευματοποιεί στο ακέραιο τους

πόρους που διαθέτει ο ιδιοκτήτης, δηλαδή την ακίνητη περιουσία του, αλλά και την καθημερινότητα της πόλης, μέσα από την πλήρη εμπορευματοποίηση των εμπειριών που προσφέρει. Επί τους ουσίας, αυτό που “μοιράζεται” το Airbnb είναι μια τεράστια δεξαμενή χρηστών ενώ όπως έχει αναδειχθεί οι εργασιακές σχέσεις που προκύπτουν ανάμεσα στους ιδιοκτήτες και την πλατφόρμα από τη μια και αυτούς που απασχολούνται για να καλύψουν διάφορες ανάγκες από την άλλη εντάσσονται στις χειρότερες μορφές εργασιακής εκμετάλλευσης. Βλέπουμε επί της ουσίας πως η επίκληση της οικονομίας του διαμοιρασμού καμουφλάρει προβληματικές πτυχές του Airbnb και νομιμοποιεί την αρύθμιστη λειτουργία και την κερδοσκοπία.

Στην Ελλάδα, η ανάπτυξη και η εδραίωση του Airbnb συνέπεσε με την ραγδαία τουριστική ανάπτυξη της Αθήνας. Μετά το 2013, σημειώθηκε μια τεράστια αύξηση της ζήτησης καταλυμάτων, στην οποία απάντησε η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η νέα αυτή αυτή τάση, αποτελεί συνέχεια της στροφής του τουριστικού προϊόντος σε αυθεντικές εμπειρίες, που καλούν τον επισκέπτη να ζήσει σαν ντόπιος. Σύμφωνα με τον Μπαλαμπανίδη (2020), από το 2010 και έπειτα, κάθε χρόνο παρατηρείται ο διπλασιασμός των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέχρι το 2017 που αυτός ο αριθμός σταθεροποιείται. Η κατανομή των συγκεκριμένων ακινήτων δεν είναι ισομερής αλλά συγκεντρώνεται σε ορισμένες περιοχές που εμφανίζουν τουριστικό ενδιαφέρον όπως το κέντρο της Αθήνας, γεγονός που προκαλεί ποικίλους προβληματισμούς για τις συνέπειες, τις επιπτώσεις και τις αλλαγές που επιφέρει στη ζωή των κατοίκων.

Στην παρούσα ενότητα, επιχειρούμε να αναδείξουμε την συσχέτιση της οικονομίας διαμοιρασμού με την πόλη μέσα από τον παράγοντα Airbnb, εξετάζουμε τη συσχέτιση του φαινομένου με την στεγαστική κρίση που αντιμετωπίζει η Αθήνα, αναλύουμε τις πρωτοβουλίες που έλαβαν πόλεις απ’ όλο τον κόσμο για να μετριάσουν την επέκταση του φαινομένου και να προστατέψουν τις γειτονιές τους, εξετάζουμε την επίδραση που είχε, έχει και πρόκειται να έχει η πανδημία της Covid-19 στο Airbnb και τέλος, προτείνουμε βέλτιστες πρακτικές για την καλύτερη αντιμετώπιση του φαινομένου.

6.1.1 Sharing economy στην πόλη

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90, με την έλευση του νεοφιλελευθερισμού, αναδύεται ένα νέο μοντέλο ανάπτυξης για τις πόλεις και τα υπόλοιπα εδάφη με απώτερο στόχο την ανάγκη να παραμείνουν ανταγωνιστικές σε μια παγκόσμια αγορά. Ορισμένες συνέπειες αυτής της διαδικασίας ήταν η ιδιωτικοποίηση και η εμπορία διαφόρων υπηρεσιών (όπως η παροχή νερού, οι μεταφορές, η εκπαίδευση, η παροχή ρεύματος και άλλες) (Shiva,2003), ο εξευγενισμός του αστικού περιβάλλοντος και η κρίση του κράτους πρόνοιας. Σε αυτό το πλαίσιο λιτότητας, στο οποίο η πόλη έγινε το επίκεντρο των αντιφάσεων της νεοφιλελεύθερης οικονομίας, η εμφάνιση της οικονομίας του διαμοιρασμού αντιπροσωπεύει μια ευκαιρία του καπιταλισμού να αντιμετωπίσει την κρίση με το μοίρασμα (του κέρδους, του κόστους, της ευκαιρίας) (Schor and Fitzmaurice, 2014).

Στην πραγματικότητα, από την προέλευσή της, η κοινή οικονομία χαιρετίστηκε ως μια βιώσιμη εναλλακτική λύση στην τρέχουσα μη βιώσιμη οικονομία (Martin, 2016) και παρουσιάστηκε ως ένα πιο ανοιχτό, χωρίς αποκλεισμούς, δημοκρατικό και οικολογικό μοντέλο σε σύγκριση με την παραδοσιακή οικονομία (Botsman and Roger, 2011). Ωστόσο, με την πάροδο του χρόνου, αυτό το μοντέλο έχει αρχίσει να δείχνει τα όριά του και η εικόνα της συνεργατικής οικονομίας ή οικονομίας διαμοιρασμού ως μια πιο οικονομική βιώσιμη εναλλακτική λύση έχει τεθεί υπό αμφισβήτηση.

Αρκετοί μελετητές έχουν αναλύσει τις επιπτώσεις των ψηφιακών πλατφορμών από διάφορες πτυχές και, στο τέλος, διαφωνούν με τα αισιόδοξα μηνύματα για την οικονομία του διαμοιρασμού. Οι Bardhi και Eckart (2012) υποστηρίζουν ότι το συγκεκριμένο οικονομικό μοντέλο δεν εμφανίζει απαραίτητα τις ιδιότητες που αναφέρθηκαν προηγουμένως. Αντίθετα, η επίκληση αυτών των ιδιοτήτων καμουφλάρει πολλές στρεβλώσεις. Χαρακτηριστικά, πολλές πλατφόρμες έχουν αγοραστεί από μεγάλες καπιταλιστικές εταιρείες αλλάζοντας θεμελιωδώς τη φύση τους σε μια καθαρά κερδοσκοπική μορφή (Schor and Fitzmaurice 2014). Από τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις έως τις συνθήκες εργασίας, από το θέμα της φυλής και του φύλου διάκριση έως την απουσία νομικού πλαισίου στο οποίο μπορούν να λειτουργούν ψηφιακές πλατφόρμες (Smorto 2017), οι πλευρές από τις οποίες έχει μελετηθεί και επικριθεί η οικονομία του διαμοιρασμού είναι άφθονες.

Έτσι, παρόλο που υπάρχει μια σειρά μελετών που εστιάζουν στις επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού και των ψηφιακών πλατφορμών από διαφορετικές οπτικές

γωνίες, η πτυχή των μετασχηματισμών στις πόλεις πρέπει να αντιμετωπιστεί καλύτερα και συστηματικότερα. Ορισμένοι μελετητές (Peters, 2017) έχουν αρχίσει να ερευνούν τη συγκεκριμένη σχέση μεταξύ αστικού περιβάλλοντος και πλατφορμών διαμονής. Σε αυτό το πλαίσιο, η AirBnb, που χαρακτηρίστηκε από τον Economist (2013) ως «το πιο χαρακτηριστικό επιτυχημένο παράδειγμα μιας τεράστιας νέας οικονομίας» αξίζει ιδιαίτερης προσοχής.

Η Airbnb έγινε ένα δίκτυο με περισσότερες από ένα εκατομμύριο καταχωρήσεις σε 190 χώρες και περισσότερες από 34.000 πόλεις σε όλο τον κόσμο και αντιπροσωπεύει στις μέρες μας ένα τουριστικό παγκόσμιο φαινόμενο. Παρ'όλο που όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, η AirBnb εμφανίστηκε ως πλατφόρμα φιλοξενίας από ισότιμους χρήστες, η τρέχουσα κατάσταση είναι πολύ διαφορετική. Με κέρδη 13 δισεκατομμυρίων δολαρίων, περισσότερο από κάθε μεγάλη ξενοδοχειακή εταιρεία (Bradshaw 2014), το AirBnb χαρακτηρίζεται ως ένας εκπρόσωπος του καπιταλισμού της πλατφόρμας και όχι ως μια συνεταιριστική δομή, ικανή να δώσει ώθηση και προστιθέμενη αξία στην κουλτούρα της φιλοξενίας κάθε περιοχής.

Συγκεκριμένα, το AirBnb διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στην προσέλκυση τουριστών (Saman 2015) και, κατά συνέπεια, στην εντατικοποίηση του μαζικού τουρισμού στις πόλεις και σε άλλες περιοχές που ήδη εκτίθενται στις αρνητικές επιπτώσεις του φαινομένου. Σύμφωνα με τον Saman (2015), η AirBnb έχει δημιουργήσει μια σχέση μεταξύ τουρισμού και στέγης που βλάπτει τον ενοικιαστή και τον κάτοικο σοβαρά. Στην πραγματικότητα, με κίνητρα άντλησης υψηλού κέρδους, που βρίσκουν εύφορο έδαφος λόγω της οικονομικής κρίσης, για την μετατροπή των οικιστικών μονάδων σε τουριστικά καταλύματα, το AirBnb παράγει ένα ευρύ φάσμα αρνητικών επιπτώσεων που, τελικά, βαρύνουν τους ντόπιους κατοίκους. Μέσω αυτής της έντονης δραστηριότητας, το AirBnb αλλάζει έντονα τον χαρακτήρα της γειτονιάς και τον αστικό χώρο.

Όπως υποστηρίζουν οι Novy and Colomb (2017), υπάρχουν σοβαρές οικονομικές, φυσικές και κοινωνικο-πολιτιστικές επιδράσεις που παράγονται από τον τουρισμό μεγάλης κλίμακας. Εστιάζοντας κυρίως στα κοινωνικοοικονομικά αποτελέσματα, οι κύριες σημαντικές διαδικασίες αφορούν τον μετασχηματισμό μιας τοπικής οικονομίας σε μια τουριστικά προσανατολισμένη οικονομία και τον εξευγενισμό

διάφορων αστικών περιοχών. Από τη μία πλευρά, η αγορά που προσανατολιζόταν στις ανάγκες των κατοίκων έχει μετατραπεί σε μια αγορά που προσφέρει σουβενίρ, υπηρεσίες εστίασης ή άλλα ελκυστικά καταστήματα και όχι υπηρεσίες χρήσιμες για τους ντόπιους πολίτες, μια αλλαγή που οι μελετητές ονομάζουν “εμπορικός εξευγενισμός”. Από την άλλη πλευρά, λαμβάνει χώρα μια διαδικασία εξευγενισμού του αστικού περιβάλλοντος λόγω της εμπορευματοποίησης κάθε πτυχής της καθημερινότητας, της ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου και των πόρων της κοινότητας και του εκτοπισμού των κατοίκων. Λαμβάνοντας υπόψη τον κεντρικό ρόλο που παίζει η Airbnb στον τουριστικό παράγοντα, είναι προφανές πώς η πλατφόρμα εντατικοποιεί και επιταχύνει αυτές τις αλλαγές. Στην πραγματικότητα, το Airbnb προσφέρει, για έναν τουρίστα με υψηλή αγοραστική δύναμη, τιμές πιο ανταγωνιστικές από τις ξενοδοχειακές, που ταυτόχρονα όμως δεν μπορούν να ανταγωνιστούν οι οικογένειες και οι κάτοικοι της περιοχής. Έτσι, αυτός ο μηχανισμός επιταχύνει την απώλεια πρόσβασης σε φθηνή ποιοτική κατοικίας και τον εκτοπισμό διάφορων κοινωνικών ομάδων από τη γειτονιά τους σε περιφερειακές περιοχές. Τα πρώτα δεδομένα αποδεικνύουν ότι το Airbnb προκαλεί σημαντικό κοινωνικό κόστος στις γειτονιές των πόλεων μας. Αποτελεί προτεραιότητα μας η ανάκτηση μια πόλης στην οποία οι ανάγκες της τοπικής κοινότητας θα θεωρούνται προτεραιότητα.

6.1.2 Στεγαστική κρίση και Airbnb

Είναι κοινά αποδεκτό, τόσο από τους υπέρμαχους όσο και από τους πολέμιους του, πως το Airbnb και η ταχύτατη ανάπτυξη του οδήγησε σε αυξητικές τάσεις τις τιμές της αγοράς μακροχρόνιων μισθώσεων όσο και τις τιμές της αγοράς ακινήτων εν γένει. Η πρωταρχική αλλαγή που λαμβάνει χώρα με την ανάπτυξη του Airbnb είναι ότι ακίνητα που χρησιμοποιούνταν ως ιδιοκατοίκηση ή ενοικίαση, μετατρέπονται τώρα σε ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης εξυπηρετώντας είτε τουρίστες είτε άλλους επισκέπτες. Όσο ο αριθμός των τουριστών αυξάνεται, τόσο αυξάνεται και η διάθεση ακινήτων στη βραχυχρόνια μίσθωση. Έτσι, το οικιστικό απόθεμα προς μακροχρόνια μίσθωση μειώνεται, χωρίς όμως να μειώνεται με τους ίδιους ρυθμούς η ζήτηση στέγης.

Κατ' επέκταση, όπως προκύπτει και από τον Μπαλαμπανίδη et al (2020) μειώνεται συνεχώς η δυνατότητα κάλυψης των στεγαστικών αναγκών των κατοίκων με

αποτέλεσμα η πίεση που ασκείται κυρίως στις κοινωνικές ομάδες με χαμηλά εισοδήματα να οδηγεί σε απομάκρυνση ή εγκατάλειψη των κέντρων των πόλεων. Με αυτές τις πρακτικές αντιλαμβανόμαστε ότι η στεγαστική κρίση, που προϋπήρχε της ανάπτυξης του Airbnb, οξύνεται ιδιαίτερα. Προφανώς, αν η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αφορούσε ολόκληρα διαμερίσματα, όπως συμβαίνει στην πλειοψηφία των περιπτώσεων στην Αθήνα, αλλά διαμερίσματα που θα διέμενε μόνιμα και ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, η επίδραση του Airbnb στις τιμές των ενοικίων και στο διαθέσιμο απόθεμα δεν θα ήταν τόσο αρνητική.

Θα ήταν παράλειψη από τη πλευρά μας να μην αναφέρουμε ότι η ανάπτυξη του Airbnb έχει και ορισμένα θετικά χαρακτηριστικά, που έχουν να κάνουν κυρίως με το οικιστικό απόθεμα. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων προχωρούν σε διάφορων ειδών εργασίες πριν την καταχώρηση τους στη βραχυχρόνια μίσθωση. Οι εργασίες αυτές ποικίλουν ανάλογα με τον τύπο, την περιοχή αλλά την επενδυτική προοπτική που παρουσιάζει το ακίνητο ενεργοποιώντας με αυτό τον τρόπο μια τεράστια αλυσίδα επαγγελματιών που ταλαιπωρήθηκαν ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια της κρίσης (πχ. όλα τα επαγγέλματα που σχετίζονται με την οικοδομή). Έτσι, ακίνητα που βρίσκονταν για χρόνια εκτός αγοράς ακινήτων, αναξιοποίητα και εγκαταλελειμμένα, μπαίνουν ξανά στο χάρτη της διαχείρισης ακινήτων, αναβαθμίζοντας το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα, ωθώντας ωστόσο τις τιμές ακινήτων προς τα ύψη. Μια ακόμη αλλαγή που παρατηρείται στη πόλη από την ανάπτυξη του Airbnb, αλλοιώνοντας το χαρακτήρα της, είναι η αντικατάσταση των παραδοσιακών ξενοδοχειακών καταλυμάτων από διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στη συνείδηση των επισκεπτών, γεγονός που επηρεάζει θέσεις εργασίας και την οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, αυτό θα μπορούσε να πει κανείς πως αποτελεί μια ευκαιρία για τον ξενοδοχειακό κλάδο να εκσυγχρονίσει τις υποδομές και τις υπηρεσίες του και να γίνει περισσότερο ανταγωνιστικός απέναντι στο Airbnb.

Ένα ακόμη στοιχείο που πρέπει να αναφερθεί, είναι ότι, σύμφωνα με τον Μπαλαμπανίδη et al (2020), το χάσμα που παρατηρείται στα κέρδη των ιδιοκτητών από την μακροχρόνια μίσθωση σε σχέση με τα κέρδη που προκύπτουν από τη βραχυχρόνια μίσθωση υπό φυσιολογικές συνθήκες, καθιστά την μετάβαση από την μακροχρόνια στη βραχυχρόνια μίσθωση ιδιαίτερα ελκυστική για τους ιδιοκτήτες. Η επιλογή αυτή φαντάζει ακόμη πιο λογική, αν σκεφτούμε πως κατά τη διάρκεια της κρίσης χιλιάδες ενοικιαστές αδυνατούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο τους λόγω της

οικονομικής κρίσης και της απουσίας στήριξης από τη πλευρά του κράτους. Είναι εμφανής η ανάγκη υιοθέτησης μιας κρατικής στρατηγικής που να αντιμετωπίζει αυτά τα προβλήματα με στόχο να προσφέρει φθηνή και αξιόλογη στέγη για όλους.

Προκύπτει αβίαστα ότι το Airbnb δεν θα μπορούσε να είναι ο μοναδικός παράγοντας που ωθεί τις τιμές της αγοράς ακινήτων προς τα ύψη. Η επιτυχία του όμως λειτούργησε ως επιταχυντής διάφορων άλλων διαδικασιών που δυσχεραίνουν τη πρόσβαση σε φθηνή κατοικία. Μια από αυτές τις διαδικασίες είναι η θεσμοθέτηση της “μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή” ή “golden visa”, μέσω της οποίας χορηγείται άδεια διανομής στην Ελλάδα και ελευθερία μετακίνησης εντός της ζώνης Σένγκεν, για υπηκόους τρίτων χωρών και για τις οικογένειες αυτών, εφόσον γίνουν κάτοχοι στην Ελλάδα ακίνητης περιουσίας που ξεπερνά τα 250.000 Ευρώ. Το συγκεκριμένο πρόγραμμα, τουλάχιστον μέχρι την έναρξη της πανδημίας, είχε μεγάλη επιτυχία καθώς σύμφωνα με την Enterprise Greece, είχαν αποδοθεί σχεδόν 7000 άδειες διαμονής. Επιπρόσθετα, το 2018 έλαβε χώρα η θεσμική αλλαγή των τιμών ζώνης, η οποία στόχευε στην εναρμόνιση των αντικειμενικών αξιών γης με τις εμπορικές, προκειμένου να ελεγχθεί καλύτερο το θολό πλαίσιο αγοραπωλησίας και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας στη χώρα. Παρά ταύτα, το αποτέλεσμα ήταν η τεράστιες αυξήσεις στις τιμές ζώης ακόμη και σε “λαϊκές περιοχές”.

Είναι εμφανές με βάση όσα αναλύθηκαν παραπάνω, ότι προκύπτει ένας κίνδυνος εκτοπισμού μόνιμων κατοίκων και άλλων κοινωνικών ομάδων από τις γειτονιές της πόλης εξαιτίας της ανάπτυξης του Airbnb ή ορθότερα, με αποκορύφωμα την ανάπτυξη του Airbnb. Αυτό το αποτέλεσμα είναι απόρροια της διαχρονικής απουσίας στεγαστικής πολιτικής στη χώρα και βεβαίως σχετίζεται άμεσα με την στεγαστική κρίση που πλήττει άνισα διάφορες ομάδες, με πρώτους τους ενοικιαστές που αποτελούν μια ταξικά ανομοιογενής μάζα που βιώνουν με πιο έντονο και βίαιο τρόπο τις συνέπειες της κρίσης. Με την επέκταση του Airbnb να βάζει πρωτίστως απέναντι σε αυτή την ομάδα, οι ανισότητες και οι συγκρούσεις που υπήρχαν ανάμεσα σε ιδιοκτήτες και ενοικιαστές μπαίνουν σε μια νέα βάση που περιλαμβάνει και την έννοια της κατοχής της περιουσίας, όπως επισημαίνει εύστοχα ο Μπαλαμπανίδης στην έρευνα του. Ας κρατήσουμε ως συμπέρασμα αυτής της ενότητας ότι μέσα από την πλατφόρμα του Airbnb δεν κερδίζουν ούτε χάνουν όλοι με τον ίδιο τρόπο. Αυτό

δικαιολογεί, κατά μια έννοια, και τις αντιδράσεις που αναλύουμε στο επόμενο κεφάλαιο.

6.1.3 Μητροπόλεις του κόσμου

Είναι αναμενόμενο πως η έξαρση της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης θα προκαλούσε αντιδράσεις διαφόρων ειδών. Μια γενικευμένη αντεπίθεση κατά της Airbnb, στην οποία συμμετέχουν οι δημοτικές αρχές πολλών μεγάλων πόλεων αλλά και οι ενώσεις των ξενοδόχων σε Ευρώπη και Αμερική, βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη. Παρίσι, Λος Αντζελες, Νέα Υόρκη, Αμστερνταμ, Μαδρίτη, Βαρκελώνη, Λισσαβόνα και όχι μόνο λαμβάνουν μέτρα ώστε να περιοριστεί η κυριαρχία –στο κέντρο των πόλεων– της πιο γνωστής πλατφόρμας ενοικίασης καταλυμάτων. Ο λόγος έχει να κάνει αφενός με την εκτίναξη των ενοικίων για τους πολίτες, όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, και αφετέρου με τα τρομερά έσοδα του Airbnb, χωρίς κανένα ή με ελάχιστο όφελος για τις τοπικές αρχές. Μέσα σε μόλις μία τριετία, την περίοδο 2014-17, σύμφωνα με στοιχεία του AirDna, ο τζίρος της Airbnb διπλασιάστηκε, φτάνοντας στα 86 δισ., ενώ ο κύκλος εργασιών των ξενοδοχείων την ίδια περίοδο αυξήθηκε κατά μόλις 27%.

Μία από τις πόλεις που έχουν επιβάλει περιορισμούς στη βραχυχρόνια μίσθωση είναι η Μαδρίτη. Το δημοτικό συμβούλιο της ισπανικής πρωτεύουσας ενέκρινε ένα ειδικό σχέδιο για τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης που έχουν καταχωρηθεί στο Airbnb και σε αντίστοιχες πλατφόρμες. Σύμφωνα με το σχέδιο, 10.000 τέτοια καταλύματα θα διαγραφούν από τις σχετικές πλατφόρμες. Οι νέοι κανονισμοί προβλέπουν ότι, μεταξύ άλλων, τα προσφερόμενα για βραχυχρόνια μίσθωση καταλύματα που βρίσκονται σε συγκροτήματα κατοικιών θα πρέπει να έχουν ανεξάρτητη είσοδο ενώ οι καλεσμένοι δεν θα μπορούν να χρησιμοποιούν την ίδια είσοδο με τους μόνιμους κατοίκους ή το ίδιο ασανσέρ. Σύμφωνα με τις δημοτικές αρχές της Μαδρίτης, περίπου το 95% των καταλυμάτων που είναι διαθέσιμα σήμερα στην Airbnb δεν πληροί τους νέους κανονισμούς.

Ενδιαφέρον προκαλεί η Πάλμα ντε Μαγιόρκα, η πρωτεύουσα των Βαλεαρίδων νήσων, ενός από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς της Ισπανίας και

της Μεσογείου. Τα παράπονα των κατοίκων σε βάρος των τουριστών, σύμφωνα με τις αρχές, είχαν τετραπλασιαστεί το 2017 σε σύγκριση με το 2014 και έτσι από τον Απρίλιο του 2018, βάσει των νέων κανονισμών, δεν θα επιτρέπεται πλέον η βραχυχρόνια μίσθωση σε συγκροτήματα διαμερισμάτων, αν και οι μονοκατοικίες θα συνεχίσουν να είναι διαθέσιμες αρκεί να μη βρίσκονται σε προστατευμένες περιοχές, σε περιοχές κοντά σε αεροδρόμιο και να είναι σχεδιασμένες για οικιστική χρήση. «Η Πάλμα ντε Μαγιόρκα θα πρέπει να είναι κατοικήσιμη πόλη και το χειρότερο που μπορεί να συμβεί είναι να πρέπει να φύγουν οι κάτοικοι» είχε δηλώσει ο δήμαρχος της πόλης Αντόνι Νογκέρα.

Στο Παρίσι, τον δημοφιλέστερο προορισμό της Airbnb με 70.000 καταχωρήσεις ακινήτων, οι δημοτικές αρχές επέβαλαν πρόστιμο ύψους 14 εκατ. ευρώ στην Airbnb καθώς έπειτα από δειγματοληπτικό έλεγχο που διενεργήθηκε διαπιστώθηκε ότι τουλάχιστον 1.000 από τα 60.000 διαμερίσματα που προσφέρονται στην πλατφόρμα του αμερικανικού κολοσσού δεν έφεραν τον αριθμό της σχετικής –υποχρεωτικής πλέον– άδειας. Επίσης, οι αρχές της γαλλικής πρωτεύουσας περιόρισαν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στις 120 ημέρες ανά έτος. Μάλιστα είχαν ζητήσει από δικαστήριο να επιβάλει άμεσα πρόστιμο στην Airbnb και σε δύο άλλες μικρές εταιρείες, όπως είχε δηλώσει στην εφημερίδα «Le Parisien» το 2018 ο υπεύθυνος για τη στέγαση αντιδήμαρχος, καθώς δεν απέσυραν καταχωρήσεις ακινήτων που δεν είχαν τον επίσημο αριθμό εγγραφής, ο οποίος βοηθάει να διασφαλιστεί ότι οι εταιρείες δεν εκμισθώνουν καταλύματα για περισσότερο από το επιτρεπόμενο χρονικό διάστημα των 120 ημερών τον χρόνο. Παράλληλα, τον Ιούνιο του 2020, τέσσερις πόλεις του γαλλικού νότου υιοθέτησαν μέτρα εναντίον της Airbnb γιατί αντιμετωπίζουν μεγάλο πρόβλημα έλλειψης στέγης για τους κατοίκους, που διογκώθηκε λόγω της πανδημίας. Το Μονπελιέ είναι ένα από αυτά, που απαγόρευσε την διάθεση δύο διαφορετικών σπιτιών του ίδιου ιδιοκτήτη, ώστε να σταματήσει τη μαζική αγορά κατοικιών από ιδιώτες και εταιρείες. Το ίδιο αποφάσισε και η Μασσαλία, ενώ η Νίκαια, που έχει δήμαρχο τον Κριστιάν Εστροζί, ορκισμένο εχθρό της Airbnb, έθεσε χρονικό όριο στις ενοικιάσεις για το καλοκαίρι, ώστε να αποφύγει τα πλήθη τουριστών. Αντίστοιχα μέτρα έλαβε και το Αιάκιο, η πρωτεύουσα της Κορσικής, ενώ στη Βρετάνη, η τουριστική πόλη του Σεν-Μαλό έχειβάλει όριο στον αριθμό των τουριστικών καταλυμάτων.

Στο κέντρο του Αμστερνταμ, 20.000 διαμερίσματα είναι υπό τη διαχείριση της Airbnb. Τα ενοίκια στις τουριστικές περιοχές εκτινάχτηκαν στα ύψη, καθώς αυξήθηκαν κατά 50% από το 2005 έως σήμερα. Αναγκαστικά, χιλιάδες μόνιμοι κάτοικοι άρχισαν να μετακομίζουν σε άλλες, λιγότερο τουριστικές περιοχές. Οι δημοτικές αρχές της ολλανδικής πρωτεύουσας αποπειράθηκαν αρχικά να αντιδράσουν αυξάνοντας τον φόρο διαμονής από 4% σε 7% και επιβάλλοντας ανώτατο όριο διαμονής τις 30 διανυκτερεύσεις ετησίως. Η κατάσταση ωστόσο κάθε άλλο παρά βελτιώθηκε, με αποτέλεσμα το δημοτικό συμβούλιο της ολλανδικής μητρόπολης να σκληρύνει τη στάση του ορίζοντας ότι στις νεόδμητες οικοδομές θα απαγορεύεται η ενοικίαση διαμερισμάτων μέσω των εταιρειών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η αύξηση των ενοικίων στη Βαρκελώνη κατά 50% οδήγησε στην τοποθέτηση πλαφόν στις τιμές των προσφερόμενων καταλυμάτων, ενώ έχουν δημιουργηθεί μεγάλα κινήματα πολιτών που ζητούν αυστηρή περιοριστική νομοθεσία και απαιτούν “οι Τουρίστες να πάνε σπίτια τους”! Πίσω από την τουριστική φρενίτιδα για την πόλη που φιλοξένησε το 2018 τουλάχιστον 9.861.671 επισκέπτες (σύμφωνα με τα στοιχεία του Δήμου) βρίσκονται κατά γενική ομολογία οι πλατφόρμες ενοικίασης τύπου Airbnb. Η προσκείμενη στους Podemos δήμαρχος έχει ξεκινήσει μακροχρόνιο δικαστικό αγώνα κατά της Airbnb.

Στην Λισαβόνα, με ένα πρωτοποριακό πρόγραμμα που παρακολουθούν στενά κυβερνήσεις σε όλο τον κόσμο, οι τοπικές αρχές επιχειρούν να αναδιαμορφώσουν το τοπίο της στέγασης για τη μετά-Covid εποχή. Συγκεκριμένα, ο δήμος της Λισαβόνας δίνει κίνητρο στους ιδιοκτήτες 20.000 διαμερισμάτων, που ήταν καταχωρημένα στο Airbnb, για να τα νοικιάσει για πέντε χρόνια τουλάχιστον, προσφέροντάς τους έως 1.000 ευρώ τον μήνα. Στη συνέχεια, βρίσκει ενοικιαστές που πληρώνουν χαμηλό ενοίκιο, το οποίο δεν ξεπερνά το ένα τρίτο του εισοδήματός τους. Προφανώς, οι ιδιοκτήτες θα έβγαζαν πολύ περισσότερα αν υπήρχαν τουρίστες και η πορεία της πανδημίας δεν μπορεί να επιτρέψει σε κανέναν να προβλέψει πότε θα επιστρέψουν. Ακόμα και αν επιστρέψουν, θα χρειαστούν χρόνια, εκτιμούν οι αναλυτές, για να φτάσουν στα επίπεδα-ρεκόρ προηγούμενων ετών. Αντίθετα, το χρήμα από τον δήμο είναι «ζεστό» και προκαταβάλλεται το ποσό για την επόμενη τριετία. Το πρόγραμμα της Λισαβόνας παρακολουθείται στενά από κυβερνήσεις σε όλο τον κόσμο που θέλουν να αλλάξουν το καθεστώς των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων κατοικιών και

να λύσουν το πρόβλημα της στέγασης των πολιτών τους γι' αυτό και η πορεία του έχει τεράστια σημασία.

Στην αντίπερα όχθη του Ατλαντικού, τον περασμένο Ιούλιο το δημοτικό συμβούλιο της Νέας Υόρκης πέρασε έναν νόμο που απαιτούσε από τις εταιρείες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης να δίνουν τα ονόματα και τις διευθύνσεις όλων των ιδιοκτητών των ακινήτων τους, για τον καλύτερο έλεγχο της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η Airbnb όμως κατηγορήσε ευθέως για χρηματισμό τα μέλη του δημοτικού συμβουλίου και έδωσε στη δημοσιότητα μια έκθεση με «δωρεές» που έχουν λάβει τα μέλη από ξενοδόχους! Στο Λος Αντζελες από την 1η Ιουλίου το 2019 θα μπορεί να διατίθεται προς ενοικίαση μόνο η πρώτη κατοικία και για λιγότερες από 120 ημέρες τον χρόνο, ενώ οι παραβάτες, εφόσον εντοπιστούν, θα καλούνται να πληρώσουν πρόστιμο ύψους 1.000 δολαρίων για κάθε παραπάνω ημέρα ενοικίασης. Περιπολίες δημοτικών υπαλλήλων που εισβάλλουν ακόμη και κατά τη διάρκεια της νύχτας σε «ύποπτα» διαμερίσματα έχουν αρχίσει στο Μαϊάμι. Αν εντοπιστούν «παράνομοι» τουρίστες, υποχρεούνται (και εξαναγκάζονται) να εγκαταλείψουν άμεσα το εναλλακτικό κατάλυμά τους και να μεταβούν σε κάποια από τα παραδοσιακά ξενοδοχεία της πόλης. Όσον αφορά τους ιδιοκτήτες, καλούνται να καταβάλουν πρόστιμα πολλών χιλιάδων δολαρίων (έως και 40.000) σε περίπτωση υποτροπής.

Στην Ιαπωνία μόλις η κυβέρνηση ανάγκασε την Airbnb να ακυρώσει κρατήσεις που αφορούσαν ακίνητα τα οποία δεν είχαν δηλωθεί στις αρχές, η εταιρεία απενεργοποίησε αμέσως το 80% των καταχωρήσεων στη χώρα ενώ στη Σιγκαπούρη δικαστήριο επέβαλε πρόστιμο 45.800 δολαρίων στον καθένα σε δύο οικοδεσπότες Airbnb για μη καταχωρημένη βραχυπρόθεσμη μίσθωση

Οι αντιδράσεις απέναντι στο Airbnb είναι δεδομένο πως θα συνεχιστούν, θα οξυνθούν ή/και θα αλλάξουν μορφή. Από τα παραδείγματα που περιγράφονται παραπάνω, είναι εμφανής η ενόχληση των τοπικών αρχών από την κερδοφορία του Airbnb μέσα από την εκμετάλλευση των πόλεων τους, χωρίς την απόδοση ενός ποσοστού των κερδών πίσω σε αυτές. Ταυτόχρονα, οι τοπικές αρχές, λόγω της αμεσότητας και της εγγύτητας με τους πολίτες, είναι οι δέκτες των διαμαρτυριών και των αιτιάσεων του κόσμου για την αυξητική πορεία των ενοικίων και δυσκολίας εύρεσης φθηνής στέγης. Η επίλυση των συγκεκριμένων προβλημάτων σε εθνικό και όχι μόνο επίπεδο, είναι αναγκαία συνθήκη για την εύρεση σημείου ισορροπίας ανάμεσα στις πόλεις και το Airbnb, ειδικά μετά την πανδημία, που δυσχεραίνει ακόμη

περισσότερο την οικονομική δραστηριότητα και την κατάσταση των πόλεων και των πολιτών.

6.1.4 Airbnb και Covid-19

Οι μολυσματικές ασθένειες αποτελούσαν πάντα απειλές για τις κοινωνίες και τις οικονομικές δραστηριότητες (Strielkowski, 2020), αλλά λόγω της αυξανόμενης διασυνδεσιμότητας του σύγχρονου παγκοσμιοποιημένου μας κόσμου, οι ασθένειες και οι συνέπειες τους εξαπλώνονται γρηγορότερα και πιο επικίνδυνα (Browne, A. et al. 2016). Επιπλέον, οι ροές πληροφοριών παγκοσμιοποιούνται όλο και περισσότερο, έτσι, οι άνθρωποι λαμβάνουν συνεχώς ανανεωμένα δεδομένα για τη διάδοση και τα αποτελέσματα των ασθενειών ή άλλων διαταρακτικών γεγονότων. Κατ' επέκταση, η αυξανόμενη ευαισθητοποίηση του κοινού και η αίσθηση του κινδύνου επηρεάζει τις αποφάσεις των καταναλωτών στον κλάδο του τουρισμού και της φιλοξενίας (Kim et al. 2020), εν προκειμένω και στο Airbnb.

Η πανδημία COVID-19 που εμφανίστηκε στο τέλος του 2019 είχε καταστροφικές επιπτώσεις σε όλες σχεδόν τις πτυχές της κοινωνικής και οικονομικής ζωής. Ο τουρισμός, ως εύθραυστος και ασταθής τομέας δεν αποτελεί εξαίρεση. Στην πραγματικότητα, ήταν μεταξύ των τομέων που επλήγησαν σοβαρότερα από κάθε άλλον. Λόγω του κλεισίματος των συνόρων, του φόβου για τον ιό και τα μέτρα περιορισμού των μετακινήσεων που εφαρμόζουν οι τοπικές και εθνικές αρχές, οι διεθνείς και εγχώριες τουριστικές ροές μειώθηκαν δραματικά. Κατά συνέπεια, ο τομέας του τουρισμού γνώρισε την μεγαλύτερη πτώση που έγινε ποτέ μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο (Stankov et al, 2020).

Επιπλέον, είναι επίσης σημαντικό να επισημανθεί ότι ο τουρισμός δεν επηρεάζεται μόνο από ασθένειες αλλά συνδέεται και με την εξάπλωσή τους. Η όλο και μεγαλύτερη κινητικότητα των ανθρώπων και η προσβασιμότητα και η προσιτότητα μακρινών προορισμών μέσω των αεροπορικών ταξιδιών, συμβάλλουν στην ταχεία εξάπλωση μολυσματικών ασθενειών, Μέχρι στιγμής, οι επιπτώσεις της πανδημίας στην Airbnb έχουν αναλυθεί ελάχιστα. Τα lockdowns, η εμφάνιση της COVID-19 ανά τόπους και η εισαγωγή τοπικών περιορισμών συνδέονται με αρνητικές

επιπτώσεις στις κρατήσεις της Airbnb, αλλά η σημασία αυτών των παραγόντων διαφέρει από περιοχή σε περιοχή. Σύμφωνα με τους Boros et al (2020) στο Λονδίνο, η πανδημία επηρέασε τη δομή της ζήτησης: λόγω του χαμηλότερου επιπέδου επαφής ιδιοκτήτη-επισκέπτη, ολόκληρα σπίτια είχαν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι ιδιωτικών δωματίων. Παρόλο λοιπόν, που η πανδημία της COVID-19 προκάλεσε σοβαρή κρίση στην τουριστική βιομηχανία, μειώνοντας τη δαπάνη και την τουριστική ζήτηση, οι πρώτες αρνητικές επιπτώσεις της επιδημίας της ασθένειας προκλήθηκαν κυρίως από τους αντιληπτούς κινδύνους της μόλυνσης και της νόσησης (Rivera, 2020). Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι τα οικονομικά προβλήματα ξεκίνησαν αργότερα από ό, τι οι αναφορές για την έξαρση της νόσου είχαν αρχίσει να κυριαρχούν στους δημόσιους και πολιτικούς λόγους.

Ως ένα τεράστιο κομμάτι της τουριστικής βιομηχανίας, μια από τις σημαντικότερες διαδικτυακές πλατφόρμες διαμονής, η Airbnb χτυπήθηκε πάρα πολύ από την πανδημία. Οι επισκέπτες της Airbnb ακύρωσαν τις κρατήσεις τους ή δεν έκαναν νέες αφού η πανδημία είχε αρχίσει να εξαπλώνεται (Boros et al, 2020). Στην ίδια μελέτη, αποδεικνύεται από την ανάλυση των στοιχείων ότι σε 15 μητροπόλεις του εξωτερικού υπήρξε μείωση των κρατήσεων που άγγιζε σε ορισμένες περιπτώσεις το 80%. Συγκεκριμένα, στο Μιλάνο, τη Ρώμη, την Πράγα, το Ρίο ντε Τζανέιρο, την Κοπεγχάγη κάθε κατηγορία ακινήτου καταχωρημένου στο Airbnb εμφανίζει τεράστια ζημία. Αντίθετα, στο Λονδίνο, στο Παρίσι, την Νέα Υόρκη και την Βαρκελώνη τα ακίνητα που σημείωσαν μεγάλη κάμψη στις κρατήσεις είχαν πολυτελές χαρακτήρα και παροχές. Διακρίνουμε λοιπόν, τις σαφείς διαφορές που έχουν οι επιπτώσεις της πανδημίας σε κάθε πόλη που σχετίζονται μάλιστα και με την ταξική προέλευση των επισκεπτών τους.

Η πανδημία εγείρει ερωτήματα σχετικά με το μέλλον του Airbnb, που συνδέεται κατά μια έννοια με το μέλλον των πόλεων και τον τουρισμό. Σύμφωνα με αναλύσεις, η πανδημία μπορεί να δώσει μια ευκαιρία για μετασχηματισμό στην τουριστική βιομηχανία, προς ένα πιο βιώσιμο μέλλον (Stankov et al, 2020). Όσον αφορά το Airbnb, θεωρείται πολύ πιθανό οι ιδιοκτήτες που διαχειρίζονται δεκάδες ακίνητα να υποστούν σημαντικές απώλειες κατά τη διάρκεια της κρίσης, που θα μπορούσαν να τους οδηγήσουν είτε σε χρεοκοπία ή στην απόφαση να εγκαταλείψουν την αγορά ή να μειώσουν το χαρτοφυλάκιό τους. Στην Ελλάδα, ήδη βλέπουμε αρκετά διαμερίσματα να επιστρέφουν στην μακροχρόνια μίσθωση με την επιστροφή των

γνωστών κίτρινων αγγελιών στις πόλεις, καθώς οι ιδιοκτήτες αποσκοπούν στην αντιμετώπιση της ζημίας που προέκυψε από την έλλειψη τουριστών τα τελευταία χρόνια.

Επιπλέον, οι μελλοντικές κρατικές πολιτικές μπορούν επίσης να επηρεάσουν το μέλλον της Airbnb. Ο ανταγωνισμός του Airbnb με τη ξενοδοχειακή βιομηχανία και τις τοπικές κοινότητες είναι ένα θέμα που συζητείται εντόνως σε πολλές περιοχές. Όταν ξεκινήσει η αναβίωση του τουρισμού, οι τοπικές και εθνικές κυβερνήσεις μπορούν να υποστηρίξουν τις «παραδοσιακές» ξενοδοχειακές εταιρείες λόγω της ισχυρότερης δύναμης πίεσης, του ρόλου τους στην απασχόληση και της συνεισφοράς στα έσοδα του κράτους. Αυτή η υποστήριξη μπορεί να εκδηλωθεί σε οικονομική υποστήριξη ή νομοθετικές ρυθμίσεις που θα προσέφεραν ένα σημαντικό πλεονέκτημα στα ξενοδοχεία έναντι των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Βέβαια, αυτό που μπορεί να ειπωθεί με σιγουριά, είναι ότι η πανδημία δεν εξαφάνισε την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης. Σύμφωνα με τον Μπαλαμπανίδη et al (2020), μετά το άνοιγμα των μετακινήσεων, το Airbnb κατόρθωσε να ανακάμψει σημαντικά, χωρίς βέβαια να φτάσει σε επίπεδα προ-πανδημίας. Σε αυτή την ανάκαμψη φαίνεται πως παίζει σημαντικό ρόλο η δυνατότητα μίσθωσης ολόκληρων διαμερισμάτων σε οποιαδήποτε περιοχή, δεδομένο που απαντά στο αναδυόμενο αίτημα των τουριστών για ασφάλεια και απομόνωση κατά τη διάρκεια των διακοπών. Συμπεραίνουμε λοιπόν, πως ο χάρτης του αστικού τουρισμού αλλάζει ξανά, με το Airbnb να εξασφαλίζει τη συνέχεια του μέσα από την προσαρμογή του στη νέα πραγματικότητα του διαμορφώνεται.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σχολιάσουμε ότι, ενώ η πανδημία επηρέασε την καθημερινή ζωή στη πόλη, και ειδικά στην Αθήνα, η καραντίνα ανέδειξε τις, καλά κρυμμένες στο δημόσιο λόγο, ανισότητες στις συνθήκες διαβίωσης των ανθρώπων στο δημόσιο και τον ιδιωτικό χώρο. Οι συνθήκες οικιακού συνωστισμού, οι έμφυλες ανισότητες, η διαφορά πυκνότητας ποιοτικού και ελεύθερου χώρου ανάμεσα στις λαϊκές και τις αστικές περιοχές αποτελούν προβλήματα που προηγουμένως η συνεχής ανάπτυξη του τουρισμού στην Αθήνα κρατούσαν καλά κρυμμένα και θεωρείται από τη μεριά μας πολύ σημαντικό να παραμείνουν στην επικαιρότητα και μετά το τέλος της πανδημίας.

6.1.5 Αντιμετωπίζοντας τις προκλήσεις

Οι πολλαπλές επιπτώσεις του Airbnb έχουν ανοίξει μια μακρά και συνεχιζόμενη συζήτηση γύρω από την ανάγκη και τον τρόπο ρύθμισης αυτής της νέας αγοράς. Όπως είδαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο, τα οικονομικά συμφέροντα είναι τεράστια και δυσχεραίνουν την επίτευξη συναινετικών λύσεων. Οι υπέρμαχοι της βραχυχρόνιας μίσθωσης ζητούν την απόλυτη απελευθέρωση της δραστηριότητας χωρίς πάντως να προσφέρουν σοβαρές απαντήσεις στα ερωτήματα που θέτει η άλλη πλευρά: πως είναι δυνατόν να αυτορυθμιστεί ο βίαιος μετασχηματισμός ολόκληρων αστικών και νησιωτικών γειτονιών, ο εκτοπισμός των μόνιμων κατοίκων τους, η επιβάρυνση των υποδομών τους.

Παρά τις ενστάσεις των υπέρμαχων του Airbnb, τα προηγούμενα χρόνια υπήρξαν πολλές χώρες της Ευρώπης και όχι μόνο, που επιχείρησαν να τιθασεύσουν-να ρυθμίσουν το φαινόμενο του Airbnb με σχετική χαλαρότητα ή αυστηρότητα, με οριζόντιο ή περισσότερο στοχευμένο τρόπο, με μεγαλύτερη ή μικρότερη επιτυχία. Κατά την άποψη μας, τρία είναι τα κύρια μέτρα που μπορούν να εγγυηθούν ένα ουσιαστικό αποτέλεσμα στη ρύθμιση της σχετικής αγοράς.

Αρχικά, αποτελεί αναγκαία συνθήκη η φορολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όχι με συντελεστή που παραπέμπει σε εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας αλλά με φορολογικό συντελεστή που θα αντικατοπτρίζει επιχειρηματική δραστηριότητα. Αυτό το μέτρο πρέπει να έχει ειδική αναφορά στους ιδιοκτήτες που διαχειρίζονται δεκάδες ακίνητα λειτουργώντας ως εταιρείες χωρίς όμως να πληρώνουν το ανάλογο κόστος. Με αυτό τον τρόπο, εξασφαλίζεται ο υγιής ανταγωνισμός ανάμεσα στη βραχυχρόνια μίσθωση και τον ξενοδοχειακό τομέα.

Επιπρόσθετα, η πιο κοινή ρυθμιστική παρέμβαση αφορά την υποχρέωση κάθε ιδιοκτήτη να δηλώσει το Airbnb ακίνητο του στην αρμόδια ρυθμιστική διοικητική αρχή, η οποία να επιτρέπει τη μίσθωση του μέσα από την έκδοση ενός μοναδικού αριθμού μητρώου. Οι αρμόδιες ελεγκτικές αρχές θα μπορούν να προχωρήσουν στην

επιβολή προστίμου στην περίπτωση που βρεθεί κάποιο αδήλωτο ακίνητο, πρακτική που συναντάται σε πολλές χώρες του εξωτερικού, με αποτέλεσμα την αποφυγή του αθέμιτου ανταγωνισμού. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η καλύτερη και ακριβέστερη χαρτογράφηση των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης επιτρέποντας στις αρμόδιες αρχές τη χάραξη πολιτικής με βάση τις ανάγκες και τα ζητήματα που προκύπτουν για κάθε γειτονιά.

Τέλος, η πιο γνωστή ίσως ρυθμιστική παρέμβαση είναι η οριοθέτηση ενός επιτρεπόμενου χρονικού διαστήματος βραχυχρόνιας μίσθωσης των ακινήτων που συναντάται με σχετικές διαφοροποιήσεις ανά πόλη και χώρα (πχ στο Αμστερνταμ 30 μέρες, στη Μαδρίτη μέχρι 120, στην Νέα Υόρκη όχι περισσότερες από 30 συνεχόμενες μέρες). Έτσι, μπορεί να περιοριστεί η μονοκαλλιέργεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης στις γειτονιές και να περιοριστεί ο εκτοπισμός των μόνιμων κατοίκων.

Συμπερασματικά, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως η κοινή συνισταμένη των παραπάνω ρυθμιστικών πολιτικών είναι η δυσκολία εφαρμογής τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν έντονο περιοριστικό χαρακτήρα. Ειδικότερα στην Ελλάδα, η έλλειψη εκπαιδευμένου προσωπικού και αξιόπιστου θεσμικού και νομοθετικού λόγου εστιασμένου στο Airbnb καθιστά σχεδόν αδύνατο τον έλεγχο τήρησης των όποιων μέτρων. Παράλληλα, στην πλειοψηφία των πόλεων μέχρι τώρα οι ρυθμιστικές πολιτικές έχουν οριζόντιο χαρακτήρα και όχι ειδικές στοχεύσεις (χωρικές ή κοινωνικές κλπ) με αποτέλεσμα την αδυναμία αντιμετώπισης των πραγματικών προβλημάτων που αντιμετωπίζει κάθε κοινωνική ομάδα εξαιτίας του Airbnb. Καταλήγουμε θέτοντας ως βασική προτεραιότητα την έναρξη μιας ευρύτερης συζήτησης για το Airbnb, αντιμετωπίζοντας το ως ισχυρό παράγοντα της τουριστικής βιομηχανίας αλλά ταυτόχρονα κι ως ένα σοβαρό πρόβλημα ως προς τη στεγαστική κρίση που πρόκειται να οξυνθεί περαιτέρω.

6.2 Αύξηση της προσφοράς της κατοικίας

Σε κάθε περίπτωση, κομβικής σημασίας στοιχείο αποτελεί η αύξηση της προσφοράς κατοικιών με σκοπό την αντιστάθμιση της ζήτησης και κατ' επέκταση τη μείωση των

τιμών για στέγαση. Προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση προτείνονται τα ακόλουθα. (Μπάκας, 2023)

1. Δημιουργία Κοινωνικών Κατοικιών – Αξιοποίηση των αδήλωτων ακινήτων– αγνώστου ιδιοκτήτη που θα προκύψουν, όπως προβλέπεται στο άρθρο 9 του Ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο και θα περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο, καθώς και των ακινήτων της τοπικής αυτοδιοίκησης που δεν χρησιμοποιούνται.

Η αξιοποίηση μπορεί να πραγματοποιεί με τον κάτωθι τρόπο:

- Να εκχωρηθούν τα ακίνητα στον νέο οργανισμό στεγαστικής πολιτικής που θα δημιουργήσει το Ελληνικό Δημόσιο
- Ο νέος οργανισμός θα προκηρύξει διαγωνισμό μακροχρόνιας εκμετάλλευσης (με ή χωρίς κόστος μίσθωσης – ανάλογα με το είδος του ακινήτου) των ακινήτων σε ιδιώτες επενδυτές με την υποχρέωση να ανακαινιστούν πλήρως σύμφωνα με τις προδιαγραφές του οργανισμού του δημοσίου. Τα τετραγωνικά μέτρα που θα προκύψουν, είτε θα προσφέρονται «δεσμευτικά» προς μακροχρόνια μίσθωση με προσιτό ενοίκιο και θα αποτελεί έσοδο του επενδυτή ή ένα μέρος των τετραγωνικών μέτρων (πχ. το 30%) θα ανήκει στη διαχείριση του οργανισμού του ελληνικού δημοσίου.
- Ανάλογα με τη πρόταση του ιδιώτη επενδυτή, μετά από 10-15 χρόνια, μπορεί να δίνετε η δυνατότητα στον οργανισμό του Δημοσίου να εισπράττει μέρος των εσόδων ώστε να τα χρησιμοποιεί σε επιδόματα στέγασης σε ευπαθείς ομάδες και νέα ζευγάρια.

Δηλαδή, με βάση την άνωθεν πρόταση, έχουμε τη δυνατότητα να ανακαινίσουμε δωρεάν τα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου, να αυξήσουμε δωρεάν τις αξίες των ακινήτων του Δημοσίου (εγγραφή των αξιών στους ισολογισμούς) και να στεγάσουμε με προσιτό ενοίκιο τον κόσμο που έχει ανάγκη. Εισπράττοντας ταυτόχρονα εισοδήματα για να παρέχουμε στήριξη μέσω επιδομάτων σ' όσους δεν μπορούν να ενταχθούν ή/και βρίσκονται σε λίστα αναμονής. Το άνωθεν μέτρο δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό ενώ αντίθετα θα μπορούσε να αντληθεί χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Eteron, 2022)

2. Δημιουργία Κοινωνικών Κατοικιών – Ακίνητα αδόμητα και δομημένα του Δημοσίου τομέα.

Αξιοποίηση των ακινήτων μέσω διαγωνισμού για την ανέγερση κατοικιών όχι με τη μέθοδο της αντιπαροχής που ουσιαστικά είναι έμμεσος τρόπος πώλησης, αλλά με δικαίωμα επιφανείας. Ουσιαστικά, παραχωρούμε στους ιδιώτες επενδυτές ένα επιφανειακό δικαίωμα σε ακίνητα που ανήκουν στο δημόσιο τομέα (Δήμοι, Υπουργεία, Οργανισμοί κλπ), και οι επενδυτές αναλαμβάνουν να κατασκευάσουν ή/και να ανακαινίσουν τα ακίνητα με την υποχρέωση να διαθέσουν το 30%-40% των διαθέσιμων οικιστικών μονάδων (τετραγωνικά μέτρα) με προσιτά ενοίκια.

Κατά την διάρκεια του δικαιώματος επιφανείας, το υπόλοιπο 60% -70% των οικιστικών μονάδων μπορεί να νοικιαστεί εξ ολοκλήρου σε αγοραίες τιμές, ενώ παρέχει τη δυνατότητα στον επενδυτή να πουλήσει το δικαίωμα επιφανείας σε τρίτο – για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Με βάση την άνωθεν πρόταση, το Ελληνικό Δημόσιο δεν χάνει την ιδιοκτησία των ακινήτων του, ενώ το άνωθεν μέτρο δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό. Το άνωθεν μέτρο δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό ενώ αντίθετα θα μπορούσε να αντληθεί χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Eteron, 2022).

3. Κλειστά Ακίνητα: Μηδενικός φόρος ή έκπτωση φόρου ακόμη κατά 90% στα εισοδήματα από ενοίκια

Σήμερα από τα «κλειστά» ακίνητα (900.000 στο σύνολο της χώρας – 770.000 στην Αττική), το δημόσιο και κατ'έπекταση οι ιδιοκτήτες δεν εισπράττουν εισοδήματα. Η έκπτωση φόρου κατά 50% ή ακόμη καλύτερα ο μηδενικός φόρος, θα αποτελέσει κίνητρο για τους ιδιοκτήτες που θα «βγάλουν» στην αγορά κατοικίες που μέχρι πρότινος δεν τις διέθεταν προς ενοικίαση. Θα μπορούσε να αφορά κατοικίες που είναι «κλειστές» τουλάχιστον 12-24 μήνες στο σύνολο της χώρας. Ο μηδενικός φορολογικός συντελεστής ή η έκπτωση φόρου κατά 50% στα εισοδήματα, να αποτελεί μέτρο για τα επόμενα τρία χρόνια σε μακροχρόνιες συμβατικές μισθώσεις – όχι μικρότερης της τριετίας. Αν ο ιδιοκτήτης μισθώσει το ακίνητο του σε νέους ηλικία 18-39 ετών η έκπτωση φόρου να 70% (αν όχι μηδενικός φόρος) και έκπτωση 90% αν πρόκειται για νέα ζευγάρια έως 45 ετών. Αν το ακίνητο βρίσκεται σε πιεσμένη περιοχή τότε να υπάρχουν επιπλέον κίνητρα- αν όχι μηδενικός φόρος:

- Μείωση φόρου 90% εάν το ακίνητο ενοικιάζεται σε νέους ηλικίας 18 έως 39 ετών ή ως μέρος επιδοτούμενων προγραμμάτων ενοικίασης.

- Μείωση φόρου 90% εάν το ακίνητο ενοικιάζεται σε νέα ζευγάρια ηλικίας 18 έως 45 ετών ή ως μέρος επιδοτούμενων προγραμμάτων ενοικίασης.
- Μείωση φόρου 90% για νέα συμβόλαια που χρεώνουν τουλάχιστον 10%-15% λιγότερο ενοίκιο από το προηγούμενο συμβόλαιο.

Το άνωθεν μέτρο δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό ενώ αντίθετα θα μπορούσε να αντληθεί χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Eteron, 2022).

4. Δημιουργία Κοινωνικών Κατοικιών – Σχέδιο κινήτρων αύξησης του συντελεστή δόμησης

Μόνο τον μήνα Ιούλιο 2023, οι εκδοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθαν σε 2.402 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 584.886 m² επιφάνειας, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 8,0% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών και αύξηση κατά 16,0% στην επιφάνεια, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2022.

Θα μπορούσαμε να «εκμεταλλευτούμε» την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας αυξάνοντας τον συντελεστή δόμησης στους κατασκευαστές που θα θελήσουν να συνεργαστούν με τον οργανισμό στεγαστικής πολιτικής (κοινωνικής κατοικίας) που θα ιδρύσουμε. Πολιτική που δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό και δεν «εκποιεί» δημόσια περιουσιακά στοιχεία.

Συγκεκριμένα, σε περιοχές που θα ορίσουμε, μπορούμε να αυξήσουμε τον συντελεστή δόμησης π.χ. κατά 30%.

Επομένως, αν σε ένα οικόπεδο χτίζαμε 1.000 τ.μ., θα αποκτήσουμε 1.300τμ, από τα επιπλέον 300τμ, το 50% το κρατάει ο κατασκευαστής που επιβαρύνεται το σύνολο του κόστους και το υπόλοιπο 50% θα αποτελεί περιουσιακό στοιχείο του οργανισμού Στεγαστικής Πολιτικής.

Επομένως, ο οργανισμός του Δημοσίου, θα αποκτά τετραγωνικά μέτρα εντελώς δωρεάν στο σύνολο της χώρας. Τετραγωνικά μέτρα που θα μπορούν να διατεθούν αρχικά προς ενοικίαση με προσιτό ενοίκιο και μια φορά το χρόνο, μέρος αυτών, να διατίθενται προς πώληση μέσω «κλήρωσης» – με κόστος αγοράς, το κόστος κατασκευής.

Με βάση την άνωθεν πρόταση, απαλείφεται η περίπτωση χαρακτηρισμού μιας περιοχής ως «εργατικές ή/και κοινωνικές κατοικίες» διότι σε κάθε νέα κατασκευή που θα αναγείρεται σε περιοχές ενδιαφέροντος του εκάστοτε κατασκευαστή, ελάχιστα διαμερίσματα θα παραχωρούνται στον Οργανισμό Στεγαστικής Πολιτικής.

Παράλληλα, από τα έσοδα που θα προκύπτουν από την πώληση των τετραγωνικών μέτρων, ο οργανισμός θα έχει τη δυνατότητα να ασκεί επιπρόσθετες κοινωνικές πολιτικές (π.χ. μέρος του κεφαλαίου της ίδιας συμμετοχής που ζητούν τα τραπεζικά ιδρύματα από τα νέα ζευγάρια). Το άνωθεν μέτρο δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό ενώ αντίθετα θα μπορούσε να αντληθεί χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Eteron, 2022).

6.3 Κατάργηση golden visa

Η “Golden Visa” είναι η κατοχύρωση του δικαιώματος για μόνιμη άδεια παραμονής, χωρίς να είναι αναγκαστική η μόνιμη διαμονή, που δίνεται σε επενδυτές τρίτων χωρών, εφόσον αποκτήσουν ακίνητα αξίας με τον αρχικό νόμο άνω των 250.000 και μετέπειτα σε κάποιες περιοχές 500.000 ευρώ στην Ελλάδα. Το τελευταίο τρίμηνο του 2022 οι αιτήσεις για έκδοση άδειας παραμονής μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», εκτινάχθηκαν, καθώς οι ανακοινώσεις για αύξηση του ελάχιστου ύψους επένδυσης ενεργοποίησε τα «αντανακλαστικά» της αγοράς, επισπεύδοντας τις σχετικές αποφάσεις. Το επενδυτικό αυτό σχήμα, πέραν της ηθικής κριτικής που δικαιολογημένα έχει δεχτεί, αφού δίνει τη δυνατότητα να εμπορεύονται οι άδειες διαμονής σε πλούσιους κατοίκους τρίτων χωρών τη στιγμή που ακολουθείται μια σκληρή -και παράνομη σε πολλές περιπτώσεις- μεταναστευτική πολιτική, ταυτόχρονα διατρέχει τον κίνδυνο να αποτελέσει ένα μεγάλο παράθυρο ευκαιρίας για **νομιμοποίηση παράνομων εσόδων**. (Eteron, 2023)

Με βάση τα στατιστικά του υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής, τον Δεκέμβριο του 2022 οι αιτήσεις για νέες άδειες έφτασαν τις 1.116, από 337 που ήταν τον Σεπτέμβριο του ίδιου έτους, μια αύξηση της τάξεως του 231%.

Συνολικά, το 2022 εκδόθηκαν 2.767 νέες άδειες επενδυτικής μετανάστευσης, αριθμός αυξημένος κατά 81% έναντι του 2021, όταν είχαν χορηγηθεί 1.525. Ωστόσο, ο αριθμός εξακολουθεί να υπολείπεται του 2019, όταν είχε σημειωθεί ιστορικό υψηλό

με 3.504 νέες άδειες. Εντός του 2022 υποβλήθηκαν συνολικά 4.264 αιτήσεις για την έκδοση νέων αδειών, αριθμός που μαζί με τις αιτήσεις ανανέωσης αυξάνεται σε 5.547.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου το ράλι των νέων αδειών διαμονής αλλοδαπών επενδυτών συνεχίστηκε με ανοδικούς ρυθμούς και το 2023. Έτσι έως και τον Αύγουστο του 2023 οι ισχύουσες άδειες μόνιμου επενδυτή Golden Visa (αρχική χορήγηση) ήταν 11.148, όταν ένα χρόνο πριν ήταν 9.178, αυξήθηκαν δηλαδή κατά 21% σε λιγότερο από έναν χρόνο.

Οι επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων του προγράμματος αυτού ήταν καταγιγιστικές. Σε συνδυασμό με το γεγονός ότι πολλά από αυτά τα σπίτια μένουν ακατοίκητα και κλειστά αλλά και με την ταυτόχρονη μετατροπή άλλων κατοικιών σε μικρά ξενοδοχεία με βραχυπρόθεσμη μίσθωση AIRBNB, τα τελευταία χρόνια αποσυρθήκαν από την αγορά της κατοικίας χιλιάδες ακίνητα και αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση των ενοικίων και των τιμών των κατοικιών.

Η εκτίναξη των τιμών στην Αττική είναι τέτοια, ώστε ξεπεράστηκε για δεύτερο διαδοχικό τρίμηνο το ιστορικό υψηλό ετήσιας μεταβολής. Το τέταρτο τρίμηνο του 2022 η ετήσια αύξηση των τιμών είχε ανέλθει σε 15,2%, όντας η υψηλότερη επίδοση των τελευταίων δεκαετιών. Αντίστοιχα, στη Θεσσαλονίκη η αύξηση είχε αγγίξει το 14,5% κατά τους τελευταίους τρεις μήνες του 2022.

Σαν αποτέλεσμα αυτού υπάρχει τεράστιο πρόβλημα για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των ελληνικών νοικοκυριών. Η άνοδος των εισοδημάτων των νοικοκυριών είναι ελάχιστη σε σχέση με την άνοδο των τιμών των ακινήτων και των μισθωμάτων. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την ύπαρξη ήδη από το 2022, τεράστιου πληθωρισμού σε είδη πρώτης ανάγκης, οδηγεί στην κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος για ένα μεγάλο μέρος του ελληνικού πληθυσμού. Στις 28.3.2022 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε σχέση και με τον πόλεμο στην Ουκρανία εκδίδει σύσταση σχετική με τα επενδυτικά σχήματα χορήγησης ιθαγένειας και αδειας παραμονής χωρών μελών. Σύμφωνα με την σύσταση αυτή η Επιτροπή θεωρεί ότι τα συστήματα ιθαγένειας επενδυτών από ένα κράτος μέλος δεν είναι συμβατά με την αρχή της ειλικρινούς συνεργασίας που κατοχυρώνεται στο άρθρο 4 παράγραφος 3 της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση και με την έννοια της ιθαγένειας της ΕΕ

όπως προβλέπεται στο άρθρο 20 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και πρέπει να καταργηθούν.

Η Επιτροπή θεωρεί ότι τα κράτη μέλη θα πρέπει επίσης να λάβουν μέτρα για να εξασφαλίσουν ότι τα σχήματα κατοικίας επενδυτών λειτουργούν με τρόπο που δεν θα δημιουργήσουν κινδύνους, οι οποίοι συνδέονται με την ασφάλεια, το ξέπλυμα χρήματος, τη φοροδιαφυγή και τη διαφθορά.

- Ο Επίτροπος Δικαιοσύνης της ΕΕ, Didier Reynders, δήλωσε σχετικά: «Οι ευρωπαϊκές αξίες δεν πωλούνται. Θεωρούμε ότι η πώληση ιθαγένειας μέσω «χρυσών διαβατηρίων» είναι παράνομη βάσει της νομοθεσίας της ΕΕ και εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους για την ασφάλειά μας. Ανοίγει την πόρτα στη διαφθορά, το ξέπλυμα χρήματος και τη φοροαποφυγή. Όλα τα ενδιαφερόμενα κράτη μέλη θα πρέπει να τερματίσουν αμέσως τα συστήματα ιθαγένειας επενδυτών. Επιπλέον, θα πρέπει να αξιολογήσουν εάν θα πρέπει να ανακαλέσουν τυχόν «χρυσά διαβατήρια» που έχουν ήδη χορηγηθεί σε άτομα υπό κυρώσεις και σε άλλα που υποστηρίζουν σημαντικά τον πόλεμο του Πούτιν».
- Η Επίτροπος Εσωτερικών Υποθέσεων, Ylva Johansson, δήλωσε: «Το δικαίωμα να ταξιδεύουμε ελεύθερα εντός του χώρου Σένγκεν είναι ένα από τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματά μας. Χρειαζόμαστε ισχυρούς ελέγχους για να βεβαιωθούμε ότι δεν γίνεται κατάχρηση αυτού του δικαιώματος. Οι χρυσές άδειες διαμονής που εκδίδονται σε Ρώσους και Λευκορώσους υπό τις κυρώσεις της ΕΕ θα πρέπει να ανακληθούν. Τώρα περισσότερο από ποτέ, ενόψει του πολέμου, πρέπει να κάνουμε τα πάντα για να διασφαλίσουμε ότι οι Ρώσοι και οι Λευκορώσοι υπό κυρώσεις και όσοι υποστηρίζουν τον επιθετικό πόλεμο του Πούτιν δεν μπορούν να αγοράσουν το δρόμο τους προς την ΕΕ».

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω τρεις Ευρωπαϊκές χώρες (Ιρλανδία, Πορτογαλία, Ισπανία) αποφασίζουν την άμεση κατάργηση όλων των διατάξεων για την χορήγηση μόνιμης άδεια διαμονής επενδυτή (Golden Visa) και η Ελλάδα οφείλει να ακολουθήσει. (economico, 2023)

6.4 Ενεργειακή αποδοτικότητα

Τα κτίρια κοινωνικής στέγασης συνήθως απευθύνονται σε πληθυσμούς με χαμηλό εισόδημα. Μπορούν να υπόκεινται σε διαφορετικό νομικό καθεστώς και μπορούν να αντιπροσωπεύουν σημαντικό ποσοστό του συνολικού αποθέματος κατοικιών σε ορισμένες χώρες της ΕΕ. Η προσαρμογή ή η ανακαίνιση των κοινωνικών κατοικιών για τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης δημιουργεί εξοικονόμηση πόρων τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους φορείς ή τις εταιρείες της δημόσιας διοίκησης που διαχειρίζονται τις κοινωνικές κατοικίες. Επιπλέον, όταν ένας φορέας διοίκησης ανακαινίζει ένα κτίριο, έχει τη δυνατότητα να βελτιώσει την ευημερία των ενοίκων ταυτόχρονα με τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας. Αυτού του είδους οι παρεμβάσεις μπορούν επίσης να συμβάλουν στη βελτίωση του κοινωνικού και υγειονομικού περιβάλλοντος των ενοικιαστών.

Οι πάροχοι κοινωνικής κατοικίας βρίσκονται όλο και περισσότερο στη μέση μιας συζήτησης σχετικά με την κλιματική αλλαγή. Όπως όλοι γνωρίζουμε, αυτό το θέμα υπερβαίνει το ηθικό ζήτημα της σημερινής γενιάς που αφήνει έναν πλανήτη που είναι κατοικήσιμος για την επόμενη. Η κλιματική αλλαγή ως θέμα είναι αλληλένδετη με μυριάδες ζητήματα, με ορισμένα φαινομενικά πιο σχετικά με τους πάροχους κοινωνικής στέγασης από άλλα.

Η μείωση των επιχειρησιακών προϋπολογισμών, η φτώχεια καυσίμων, η υγεία και η ευημερία, η ποιότητα του αέρα των πόλεων, οι περιορισμοί στο δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας και η αύξηση των επιπέδων παραγόμενης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όλα κατά κάποιο τρόπο συνδέονται με την ατζέντα της κλιματικής αλλαγής – την αντιμετώπιση της οποίας οι πάροχοι διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο .

Με το στόχο μηδενικών εκπομπών άνθρακα για το 2050 να κατοχυρώνεται πλέον με νόμο και με τις αρχές να θέτουν τις δικές τους προθεσμίες μηδενικών εκπομπών άνθρακα και να κηρύσσουν «κλιματικές καταστάσεις έκτακτης ανάγκης», υπάρχει μεγαλύτερη προσδοκία από φορείς του δημόσιου τομέα τους οποίους οι πάροχοι θα ενισχύσουν και θα δώσουν το παράδειγμα για την επίτευξη αυτών των στόχων.

Με λίγα λόγια, θα υπάρχει απαίτηση να διαχειρίζονται τα αποθέματά τους με τέτοιο τρόπο ώστε οι κατοικίες να έχουν χαμηλότερο κόστος συντήρησης ή να μπορούν να παράγουν πρόσθετα έσοδα για να αντισταθμίσουν το κόστος, να εκπέμπουν λιγότερο άνθρακα, να έχουν χαμηλότερο ενεργειακό κόστος για τους κατοίκους, να μειώσουν

τις εκπομπές αέρια και σωματίδια που συμβάλλουν στην κακή ποιότητα του αέρα, μειώνουν την πίεση στο ηλεκτρικό δίκτυο και υποστηρίζουν τη μετάβαση σε ένα σύστημα χαμηλής καταναλισκόμενης ενέργειας με χαμηλές εκπομπές άνθρακα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΝΕΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Η κρίση φαίνεται να είναι αρκετά βαθιά και δεν θα αντιμετωπιστεί εύκολα. Υπάρχουν όμως μέτρα που θα μπορούσαν να κάνουν τη διαφορά; Μετά το κλείσιμο του ΟΕΚ το 2012 και την εξάλειψη των εισφορών που τον στήριζαν, η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα έχει καταρρεύσει. Η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής είναι πιθανό να συνέβαλε στη σημερινή δύσκολη κατάσταση. Πώς όμως μπορεί να μοιάζει μια σύγχρονη στεγαστική πολιτική; Πού πρέπει να κοιτάξουν οι σχεδιαστές πολιτικής;

Μια προφανής εναλλακτική λύση σε αυτό το πρόβλημα είναι τα άδεια κτίρια. Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011, το 35% όλων των κατοικιών στην Ελλάδα, 2,2 εκατομμύρια σε αριθμό, ήταν άδειες —600.000 από αυτές μόνο στην Αττική. Αν κάποιος βγάλει εξοχικές κατοικίες ή δευτερες κατοικίες, απομένουν 900.000 σπίτια, 314.000 από αυτά στην Αττική. Πιο πρόσφατα στοιχεία, που ελήφθησαν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΙΑΡ) και δημοσιοποιήθηκαν από την κυβέρνηση, υποδηλώνουν παρόμοια εικόνα: 770.000 άδεια σπίτια (όπως δηλώθηκαν στο έντυπο Ε2) σε όλη την Ελλάδα. Μια καλύτερη και πιο συστηματική απογραφή αυτών των εκατοντάδων χιλιάδων ακινήτων θα μπορούσε να αποδείξει καλύτερα τις δυνατότητές τους: Ποια είναι η κατάστασή τους; Πού ακριβώς βρίσκονται; Ποια είναι η ζήτηση για τις περιοχές στις οποίες βρίσκονται;

Η καλύτερη αξιοποίηση των κενών ακινήτων είναι βασικό σημείο για την αντιμετώπιση των στεγαστικών προβλημάτων. Αλλά είναι επίσης η καλύτερη πρακτική, δεδομένων των περιορισμών που θα θέσει η κλιματική μετάβαση στο συνολικό κτιριακό απόθεμα. Η Ελλάδα, σε τελική ανάλυση, έχει τον υψηλότερο αριθμό κατοικιών κατά κεφαλήν μεταξύ των χωρών του ΟΟΣΑ. Οι τιμές θα διατηρηθούν χαμηλές όταν ενεργοποιηθεί η προσφορά.

Ένα άλλο βασικό σημείο σχετίζεται με την εισαγόμενη ζήτηση και τις πλατφόρμες τύπου Airbnb. Το 2019, η Airbnb είχε περισσότερα από 125.000 καταχωρημένα ακίνητα σε όλη τη χώρα. Αν και η υποχρέωση δήλωσης εισοδήματος από πλατφόρμες ισχύει από το 2017 και, σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχει όριο στον αριθμό των ημερών που κάποιος μπορεί να διαθέσει το ακίνητό του στην πλατφόρμα, η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι μπορούν να γίνουν περισσότερα. Η προσφορά σε ενοικιαζόμενες

κατοικίες έχει μειωθεί και αυτό έχει αυξήσει την τιμή του ενοικίου. Με βάση τη διεθνή εμπειρία, υπάρχουν πολλά πράγματα που μπορούν να γίνουν. Ωστόσο, υπάρχει και μια θετική πλευρά - για παράδειγμα, πολλά κτίρια έχουν αναβαθμιστεί με αυτόν τον τρόπο. Παρόμοιοι περιορισμοί στις golden visas, όπως ο πρόσφατος διπλασιασμός του ορίου από 250.000 ευρώ σε 500.000 ευρώ για ορισμένες περιοχές, είναι πιθανό να μετριάσουν κάπως τη ζήτηση από το εξωτερικό και, επομένως, να έχουν κάποιο αντίκτυπο στις τιμές των ενοικίων. Αλλά και εδώ, άλλες χώρες λαμβάνουν πολύ πιο δραστικά μέτρα: η Πορτογαλία πρόσφατα κατέργησε τη χρυσή βίζα.

Τον περασμένο Σεπτέμβριο, η κυβέρνηση ανακοίνωσε ένα φιλόδοξο πακέτο στεγαστικών μέτρων ύψους 1,8 δισ. ευρώ, από το οποίο ισχυρίζεται ότι θα ωφεληθούν 137.000 δικαιούχοι. Αυτό περιλαμβάνει επιδοτήσεις επιτοκίων στεγαστικών δανείων σε νέους, προγράμματα επιδότησης ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης για άδειες κατοικίες και νέους, αύξηση των επιδομάτων φοιτητικής στέγασης, ακόμη και ένα πρόγραμμα «κοινωνικής αντιπαροχής», όπου το κράτος θα μετατρέψει τα άδεια κτίρια σε κατοικίες ακίνητα και τα παραχωρεί σε δικαιούχους με χαμηλό ενοίκιο. Πολλά, ίσως τα περισσότερα, από αυτά τα σχέδια και μέτρα υπερβαίνουν την εντολή της σημερινής κυβέρνησης και, ως εκ τούτου, οι λεπτομέρειες της εφαρμογής τους και ο αντίκτυπός τους μένουν να φανούν. Άλλα πολιτικά κόμματα έχουν επίσης καταθέσει τις προτάσεις τους για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, εστιάζοντας τόσο στους περιορισμούς στις πλατφόρμες όσο και στην επανεισαγωγή της κοινωνικής στέγασης.

Άνοιξε ξανά ο διάλογος για την στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα. Η εμπειρία του παρελθόντος και η εμπειρία άλλων χωρών μπορούν να προσφέρουν πολύτιμα μαθήματα. Πώς μπορεί να αναπτυχθεί από την αρχή ένα νέο, αυτοχρηματοδοτούμενο και βιώσιμο μοντέλο στεγαστικής πολιτικής; Πώς θα αντιμετωπίσει τις νέες προκλήσεις που προκύπτουν από πιο σύγχρονους τρόπους εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας; Πώς θα μετριάσει τελικά τις ανισότητες πριν ξεφύγουν από τον έλεγχο χωρίς να σταθεί εμπόδιο στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων; Αυτά είναι τα ερωτήματα που θα πρέπει να απαντηθούν στο άμεσο μέλλον.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξενόγλωσση

- Andoni, D. (2017). Social housing: best international practices. UNECE.
- Anwar, M. (2018, 8 8). Retrieved 9 15, 2023, from How Marx predicted the worst effects of the gig economy more than 150 years ago: <https://techmonitor.ai/guest-opinion/karl-marx-gig-economy>
- Boros, L., Kovalcsik, T. & Dudas, G. (2020), The effects of Covid-19 on Airbnb, Hungarian Geographical Bulletin, Budapest
- Bostman, R., & Rogers, R. (2010). What's Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. New York: Harper Collins.
- Bradshaw, T. (2014). AirBnB valuation soars to \$10bn, Financial Times
- Brenner, N., Marcuse, P. & Mayer, M. (Eds.). (2012). Cities for people, not for profit: critical urban theory and the right to the city. Routledge. London
- Browne, A., Stonge Ahman, S., Beck, C.R. & Nguyen-Van-Tam, J.S. (2016). The roles of transportation and transportation hubs in the propagation of influenza and coronaviruses: a systematic review. Journal of Travel Medicine 23.
- Colomb, C. & Novy, J. (2016). Protest and resistance in the tourist city. Routledge, New York.
- Dagkouli – Kyriakoglou, M. (2018) The Ongoing Role of Family in the Provision of Housing in Greece during the Greek Crisis, Critical housing analysis, 5(2):35-45 (<https://bit.ly/3oL3v0g>)
- Dredge, D., & Gyimothy, S. (2015). The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. Tourism Recreation Research , 40 (3), 1-17.
- Economico. (2023, 11 21). economico.gr. Retrieved 11 22, 2023, from <https://economico.gr/>
- EuroStat (2020), Quality of housing report, retrieved: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en>

- FEANCHA (2005), ETHOS – ευρωπαϊκή τυπολογία για την έλλειψη στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία, προσβάσιμο στο: https://www.feantsa.org/download/el___6311838887283173706.pdf
- Imperatore, P. (2019). Airbnb and the city: One conflict, two ideas of city, the case of Barcelona, University of Pisa
- Housing Europe (2018) Housing the EU Youth, Research briefing 1, Series ‘Housing the Post-2020 EU’, Brussels, March 2018 (<https://www.housingeurope.eu/resource-1081/housing-the-eu-youth>)
- Kayali, L., (2020). French cities are working to ruined Airbnb’s summer, Politico
- Kim, J., Lee, S.K. & Tang, L.R. (2020). Effects of epidemic disease outbreaks on financial performance of restaurants: Event study method approach. *Journal of Hospitality and Tourism Management* 43
- Marcuse, P., Madden, D. 2016, *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*, London: Verso <https://bit.ly/2YwLTKG>
- MARTIN, C. J. (2016). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism?. *Ecological Economics*, 121, 149-159.
- Metawala, P., Golda-Pongratz, K., & Irazabal, C. (2021). Revisiting Engels’ ‘housing question’: Work and housing conditions of immigrant platform delivery riders in Barcelona. *Human Geography (Special Issue: Friedrich Engels and Geography)*, 1-15.
- Papahadjis, K. (2018). Cities against Airbnb, online article, *The Host*
- Papatzani Eva, Psallidaki Timokleia, Kandylis George & Micha Irini, 2021, “Multiple geographies of precarity: Accommodation policies for asylum seekers in metropolitan Athens, Greece”, *European Urban and Regional Studies*
- Peters, D. (2017). “Density Wars in Silicon Beach: the struggle to mix new spaces for toil, stay and play in Santa Monica, California”. In: Colomb, C. and Novy J. (eds.) *Protest and Resistance in the Tourist City*. Routledge. New York.
- Rivera, M.A. (2020). Hitting the reset button for hospitality research in times of crisis: Covid19 and beyond. *International Journal of Hospitality Management* 87

- Saman, R. (2015). Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. Los Angeles Alliance for a New Economy. Available in PDF.
- Schor, J. B., Fitzmaurice, C. J. (2014). Collaborating and connecting: the emergence of the sharing economy. Handbook of research on sustainable consumption, 410
- Shiva, V., (2003). *Le guerre dell'acqua*. Feltrinelli. Milano
- Siatitsa, D. (2021) Youth Housing in a Context of Socio-economic Insecurity: The Case of Greece, *Social Policy*, 14:149-162 (<http://eekp.gr/wp-content/uploads/2021/06/EEKP-T14.pdf>)
- Smorto, G. (2017). Collaborative Economy: A legal perspective, focusing on market analysis and European law, Seminar Universitat Oberta de Catalunya.
- Stankov, U., Filimonay, V. & Vujicic, M.D. (2020). A mindful shift: an opportunity for mindfulness-driven tourism in a post-pandemic world. *Tourism Geographies* 22. (3): 703–712.
- Strielkowski, W. (2020). International tourism and COVID-19: Recovery strategies for tourism organisations. Preprints.
- Tsekeris C., Ntali E., Koutrias A. and A. Chatzoulis (2017) Boomerang kids in contemporary Greece: young people's experience of coming home again, LSE Hellenic Observatory, (<http://eprints.lse.ac.uk/73395/>)
- Zerbinati, S. (2004). Europeanization and EU funding in Italy and England. A comparative local perspective. *Journal of European Public Policy* , 11 (6), 1000-1019.

Ελληνόγλωσση

- Αράπογλου Β., Μαλούτας Θ. και Σιατίτσα, Δ. 2019, «Κενές κατοικίες: ένας πόρος για την κοινωνική πολιτική κατοικία και την τοπική ανάπτυξη στην Αθήνα», άρθρο στο ειδικό αφιέρωμα Σιατίτσα, Δ. (επιμ.), «Συλλογικές διαδικασίες παρέμβασης στην κατοικία και τη γειτονιά», *Γεωγραφίες*, 33: 52-64

- Δουράκης, Γ. (2011). Οικονομικός Φιλελευθερισμός εναντίον Κοινωνικής Ευρώπης - Η Περίπτωση της Οδηγίας Μπολκεστάιν για την Ενιαία Αγορά Υπηρεσιών. In Α. Μανιτάκης, Η Δημοκρατία μεταξύ Ουτοπίας και Πραγματικότητας. Αθήνα: Εκδόσεις Σαββάλας.
- ΕΛΣΤΑΤ (2021), Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών , με περίοδο αναφοράς εισοδήματος το έτος 2020
- Eteron (2022), Project: Ένοικια στα Ύψη, Αθήνα
- Κουραχάνης, Ν. (2019), Κατοικία και Κοινωνία - Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα, Εκδόσεις Διόνικος, Αθήνα
- Κουραχάνης, Ν. (2023), Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις και προοπτικές, ΙΜΕ-ΓΣΕΒΕΕ, Αθήνα
- Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών (1948), Οικουμενική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του ανθρώπου, διαθέσιμη στο: <https://gr.humanrights.com/what-are-human-rights/universal-declaration-of-human-rights/preamble.html>
- Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών (1966), Διεθνές Σύμφωνο για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Μορφωτικά Δικαιώματα, διαθέσιμο στο: Διεθνές Σύμφωνο για τα οικονομικά, κοινωνικά και μορφωτικά δικαιώματα - Περιφερειακό Κέντρο Πληροφόρησης του ΟΗΕ - Greece (unric.org)
- Μπάκας, Θ. (2023, 11 18). newmoney. Retrieved 11 20, 2023, from Στεγαστική πολιτική: 3+1 προτάσεις για δημιουργία κοινωνικών κατοικιών χωρίς να επιβαρυνθεί ο προϋπολογισμός: <https://www.newmoney.gr/>
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζάνη, Ε. & ΠΕΤΤΑΣ, Δ., (2020), Το Airbnb στη πόλη: Ευκαιρία ή απειλή;, Εκδόσεις Πόλις, Αθήνα
- Μπαλαμπανίδης, Δ. και Παπατζάνη, Ε. (2022), «Το Airbnb και το Μέλλον της Στέγασης στην Ελλάδα», διαθέσιμο στο: <https://eteron.org/to-airbnb-kai-to-mellon-tis-stegasis-stin-ellada/>
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Ε., Σιατίτσα, Δ. 2013, «Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα, Γεωγραφίες, 22: 31-42
- Νικολαΐδης, Η. (2023), Η Στεγαστική Πολιτικής στην Ελλάδα και την Ευρώπη, Εκδόσεις Διανέοσις, Αθήνα

- Ντούνης, Α. (2013), Η Ιεράρχηση των Ανθρωπίνων Αναγκών κατά τον Maslow, προσβάσιμο στο: <https://socialpolicy.gr/2013/11/%CE%B7-%CE%B9%CE%B5%CF%81%CE%AC%CF%81%CF%87%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%84%CF%89%CE%BD%CE%B1%CE%BD%CE%B8%CF%81%CF%89%CF%80%CE%AF%CE%BD%CF%89%CE%BD%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CE%B3%CE%BA%CF%8E%CE%BD%CE%BA%CE%B1.html>
- Παπαγεωργίου, Δ. (2023), «Η συνεταιριστική κατοικία έρχεται από τα κάτω, με τους όρους τους δικούς μας», προσβάσιμο στο: Συνεταιριστική κατοικία - POPAGANDA
- Ρουσάνογλου, Ν. (2018). Η Καθημερινή. Retrieved 10 10, 2023, from Με μετρητά έγινε το 84% των αγορών ακινήτων το πρώτο εξάμηνο το 2018: <https://www.kathimerini.gr/>
- Σαρηγιάννης, Γ. (2020), Μύθοι και πραγματικότητα για την Ιδιοκτησία και την Ενσωμάτωση, και μερικά θέματα σχέσης χώρου, κοινωνικών σχέσεων και ταξικής συνείδησης, προσβάσιμο στο: <https://www.archetype.gr/blog/arthro/katikia-kai-kinoniko-sistema>
- Σιάτιστα, Δ. (2014), Αιτήματα για το δικαίωμα στην κατοικία στις πόλεις της Νότιας Ευρώπης - Ο λόγος και ο ρόλος των κοινωνικών κινημάτων, Διδακτορική Διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα
- Σιατίτσα, Δ. (2019), Που Ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: Επιπτώσεις της Λιτότητας και Προοπτικές, Αθήνα: Ίδρυμα Rosa Luxemburg.
- Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2009), προσβάσιμος στο: Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης | European Union Agency for Fundamental Rights (europa.eu)
- ΦΕΚ Α'41 (2012), «Έγκριση των Σχεδίων Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Διευκόλυνσης μεταξύ του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.), της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Τράπεζας της Ελλάδος, του Σχεδίου του Μνημονίου Συνεννόησης μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Τράπεζας της Ελλάδος και άλλες επείγουσες διατάξεις για τη μείωση του δημοσίου χρέους και τη διάσωση της εθνικής οικονομίας» και άλλες διατάξεις, Αθήνα

ΦΕΚ Α΄ 74 (2017), Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις, Αθήνα