

**Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο**  
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών  
ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του Χώρου  
Κατεύθυνση Β: Πολεοδομία-Χωροταξία

**Θέματα αστικού σχεδιασμού**

Διδάσκοντες : Βαΐου Ντίνα , Παγώνης Αθανάσιος, Μαντουβάλου Μαρία

Μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία

**Οψεις της Στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα της κρίσης : Ο «νόμος Κατσέλη»**

Το παράδειγμα της Αθήνας

**Ζιάκα Σοφία**

Οκτώβρης 2016



## **1. Εισαγωγή**

- I. Αφορμές -Ερωτήματα
- II. Μεθοδολογία

## **2. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία**

- I. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία στην Ευρώπη
- II. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα
- III. Τρόποι πρόσβασης στην κατοικία - το παράδειγμα της Αθήνας

## **3. Η χρηματοπιστωτική κρίση**

- I. Η κρίση σε παγκόσμιο επίπεδο
- II. Η κρίση στην Ελλάδα
- III. Η στεγαστική πολιτική την εποχή της κρίσης

## **4. Το νομικό πλαίσιο**

- I. Ο νόμος Κατσέλη και οι τροποποιήσεις του
- II. Μια πρώτη κριτική του νόμου
- III. Η παράλληλη νομολογία

## **5. Έρευνα πεδίου**

- I. Συνεντεύξεις
- II. Χωρική αναφορά

## **6. Γενικά συμπεράσματα**

## **7. Βιβλιογραφία**

## 1. Εισαγωγή

### I. Αφορμές - Ερωτήματα

Αφορμή για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας είναι οι προβληματισμοί που προκύπτουν σε σχέση με την αλλαγή του "δικαιώματος στην στέγη" έτσι όπως φαίνεται να διαμορφώνεται στην σημερινή εποχή του "ύστερου καπιταλισμού" ή του "καταστροφικού καπιταλισμού". Οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές που μεθοδεύονται σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά διακρίνονται εμφανώς στην Ελλάδα λόγω του καθεστώτος μνημονίων στο οποίο υπόκειται, καθιστούν τόσο τη δημόσια ακίνητη περιουσία προς πώληση (με την αιτιολογία της μείωσης του χρέους) όσο και την ιδιωτική, μέσω διαδικασιών κτηματομεσιτικής κερδοσκοπίας. Είμαστε μάρτυρες μιας πρωτοφανούς επίθεσης σε πολλά επίπεδα, επίδικο της οποίας είναι μια από τις κατεξοχήν εκφάνσεις των κοινωνιών, η γη και, σε ένα άλλο επίπεδο, το κτιριακό απόθεμα, κυρίως δημόσια κτίρια, εμπορικά ακίνητα και κατοικίες. Κατακτήσεις γενεών, υλικές, θεσμικές αλλά και συμβολικές, χάνονται σε λίγο χρόνο, μέσω της υπαρπαγής της γης, της δημόσιας περιουσίας και της μικροϊδιοκτησίας. (Χατζημιχάλης 2013)

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο της γενικευμένης στεγαστικής επισφάλειας που διαμορφώνεται, σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση της σημερινής στεγαστικής πολιτικής του ελληνικού κράτους επικεντρώνοντας τη μελέτη μου στο θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της πρώτης κατοικίας το νόμο Κατσέλη (Ν.3869/2010). Τα ερωτήματα που τίθενται είναι τα εξής:

- Πως λειτούργησαν διαχρονικά οι εκάστοτε πολιτικές του κράτους, αλλά και της αγοράς στον τομέα της στέγασης και ποιους ωφέλησαν; Ποια είναι τα νέα δεδομένα σήμερα;
- Πώς "λειτουργεί" ο νόμος Κατσέλη και ποιους πραγματικά ωφελεί;
- Ποια είναι τα χαρακτηριστικά κοινωνικά, οικονομικά και χωρικά των υπερχρεωμένων νοικοκυριών; Πού παρατηρούνται οι γεωγραφικές πυκνώσεις τους στο λεκανοπέδιο της Αττικής;

Τα παραπάνω ερωτήματα προσπαθούν να απαντηθούν υπό το πρίσμα της συσχέτισης της παραγωγής του κτισμένου περιβάλλοντος με τη διαδικασία παραγωγής και συσσώρευσης του κεφαλαίου, και τις κοινωνικές δυναμικές που αναπτύσσονται. (Βαΐου, Μαντουβάλου, 2001)

### II. Μεθοδολογία

Η εργασία, πέρα από τη βιβλιογραφική επισκόπηση, τόσο σε θέματα ανάπτυξης του αστικού χώρου και πολιτικών στέγασης στηρίχθηκε σε μελέτη του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, σε επεξεργασία δευτερογενούς πληροφορίας, καθώς και σε πρωτογενή στοιχεία από την ποιοτική έρευνα πεδίου που πραγματοποιήθηκε. Συγκεκριμένα για τη συγγραφή των εννοιών "Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία" και " Η χρηματοπιστωτική κρίση", άντλησα στοιχεία κυρίως από την βιβλιογραφία αλλά και στοιχεία μελετών που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος. Για τη σύνταξη της ενότητας "Το νομικό πλαίσιο" όπου προσπαθώ να αποδώσω τα βασικά χαρακτηριστικά του νόμου Κατσέλη και των υπολοίπων που σχετίζονται με αυτόν, βασίστηκα στην επισκόπηση των ψηφισμένων νόμων και των διατάξεων καθώς και σε αρθρογραφία. Τέλος στην ενότητα που αφορά την έρευνα πεδίου μου άντλησα δευτερογενή πληροφορία από τα στοιχεία της απογραφής του 2011 της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

## **2. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία**

Τα πιο πρόσφατα δημοσιευμένα στατιστικά στοιχεία της Eurostat (για το έτος 2014) σε σχέση με τις συνθήκες διαβίωσης στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης δείχνουν ότι η πλειοψηφία των πολιτών της Ε.Ε. (70%) ζει σε ιδιόκτητες κατοικίες. Τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτητών καταγράφονται στις λεγόμενες χώρες του "πρώην ανατολικού μπλοκ" -τη Ρουμανία (96,4%), τη Σλοβακία (90,3%), τη Λιθουανία (89,4%), την Κροατία (89,7%) και την Ουγγαρία (88,2%), ενώ τα χαμηλότερα ποσοστά στις χώρες του ευρωπαϊκού βορρά -στη Γερμανία (52,5%), την Αυστρία (55,7%), τη Δανία (62,7%), το Ηνωμένο Βασίλειο (63,5%) και τη Γαλλία (65%). Η Ελλάδα βρίσκεται στη 14<sup>η</sup> θέση των κρατών-μελών με ποσοστό 74%, ανάμεσα και στις υπόλοιπες χώρες του ευρωπαϊκού νότου, την Ισπανία με 78,2%, την Πορτογαλία με 74,9% και την Ιταλία με 73,1%.

Ο λόγος που υφίσταται αυτός ο διαχωρισμός όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς των κατοικιών είναι διότι ο αστικός χώρος αναπτύχθηκε τελείως διαφορετικά στους εκάστοτε γεωγραφικούς αυτούς τομείς της Ευρώπης, αντανακλώντας τις διαφορετικές οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες.

### **I. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία στην Ευρώπη**

Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης των χωρών του "πρώην ανατολικού μπλοκ" σχετίζονται με τις στεγαστικές πολιτικές που ακολουθήθηκαν μετά την πτώση των παλιών καθεστώτων.

Τα μειωμένα ποσοστά ιδιοκατοίκησης που εμφανίζονται στις βορειοευρωπαϊκές πόλεις τώρα, αντανακλούν ουσιαστικά τον αναπτυσσόμενο καπιταλισμό των χωρών αυτών. Εκεί, από τις αρχές του 20ου αιώνα, λόγω της εκβιομηχάνισης η οποία προκάλεσε την ραγδαία αστικοποίηση του πληθυσμού, τα κράτη οδηγήθηκαν στο να αναπτύξουν πολιτικές στεγαστικής πρόνοιας που εκφράστηκαν με την κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Εμμανουήλ "η κοινωνική πολιτική κατοικίας εμφανίστηκε σε μεγάλη ποικιλία μορφών στο μεσοπόλεμο, ωθούμενη από μια ιδιότυπη σύμπραξη αστικών μεταρρυθμιστικών κινήσεων, σοσιαλδημοκρατικών δυνάμεων (εδώ περιλαμβάνεται και το New Deal) και συντηρητικών πατερναλιστικών πολιτικών που ανησυχούσαν για την υγεία των εργατών-πολιτών σε σχέση με τα στρατιωτικά και εργασιακά καθήκοντά τους (Εμμανουήλ, 2006).

Αυτή η πολιτική παροχής κοινωνικής κατοικίας στα κράτη της δύσης συνεχίστηκε και μετά το Β παγκόσμιο πόλεμο όχι μόνο για την ανακατασκευή των πόλεων, αλλά κυρίως για να επιτευχθεί η κοινωνική ενσωμάτωση των λαϊκών στρωμάτων. Η κοινωνική ενσωμάτωση αλλά και η ίδια η ιδιότητα του πολίτη συνδέονται στενά με τις λειτουργίες του κράτους πρόνοιας, όχι μόνο στους τομείς της κατοικίας, αλλά και της υγείας, των κοινωνικών υπηρεσιών.(Βαΐου, Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1995) Οι προνοιακές αυτές πολιτικές συνεχίστηκαν μέχρι και τη δεκαετία του 1970.

Αντίθετα, βασικό χαρακτηριστικό των στεγαστικών συστημάτων της Νότιας Ευρώπης είναι ο καθοριστικός ρόλος της οικογένειας και των συγγενικών δικτύων για την παροχή κατοικίας στα μέλη τους. Η έννοια της οικογενειακής περιουσίας - κληρονομιάς σε αυτό το πλαίσιο είναι σημαντική για την ερμηνεία των διαδεδομένων οικογενειακών στρατηγικών επένδυσης σε γη και κατοικία. Η στρατηγική αυτή ερμηνεύει σε μεγάλο βαθμό τα μεγάλα ποσοστά ιδιοκατοίκησης και πολυιδιοκτησίας. (Σιατίτσα, 2014). Αυτό οφείλεται τόσο σε οικονομικούς λόγους καθώς τα κράτη αυτά καθυστέρησαν σε σχέση με τον ανεπτυγμένο βορρά να μεταβούν από το αγροτικό μοντέλο παραγωγής στο βιομηχανοποιημένο - φορντικό, αλλά και σε πολιτικούς (δικτατορικά καθεστώτα που κατέλαβαν την εξουσία, ιδιότυπη ανάπτυξη πελατειακών σχέσεων των πολιτών με κρατικούς και πολιτικούς φορείς).

## II. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα

Κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα δεν αναπτύχθηκε λοιπόν και το ρόλο αυτό αναγκάστηκε να τον υποκαταστήσει η οικογένεια (όχι μόνο στον τομέα της στέγασης αλλά και σε ένα ευρύτερο πεδίο απουσίας προνοιακής πολιτικής όπως π.χ στη φροντίδα αρρώστων και ηλικιωμένων, στην εύρεση εργασίας σε μέλη της οικογένειας κ.τ.λ).

Βέβαια από την ίδρυσή του ακόμα το Ελληνικό κράτος προωθεί την μικροϊδιοκτησία της αγροτικής και της αστικής γης η οποία είναι κατατεμαχισμένη σε πολλά μικρού μεγέθους τμήματα - γήπεδα. (Βαΐου, Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1995) Σ αυτόν τον αστικό χώρο τα νοικοκυριά - διευρυμένες οικογένειες, καλούνται να καλύψουν μόνες τους τις στεγαστικές τους ανάγκες. Συνάρτηση αυτής της κατάστασης είναι η κυριάρχηση τριών βασικών τύπων οικοδόμησης: Των αυτοκατασκευών και της οικοδόμησης κατά παραγγελία, που αποτελούν κατ' αρχήν μη εμπορική παραγωγή και την αντιπαροχή, που συνιστά και το βασικό τύπο εμπορικής παραγωγής κτιρίων. (Μαντουβάλου, 1996) Τα μόνα οργανωμένα κρατικά στεγαστικά προγράμματα είναι η ίδρυση της ΕΑΠ (Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων) το 1924 και του ΟΕΚ (Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας) το 1954. Η ΕΑΠ όμως δεν αποτέλεσε ακριβώς κοινωνικό πρόγραμμα κατοικίας καθώς κατασκεύαζε κατοικίες προς πώληση, απευθυνόμενες προφανώς στους πιο εύπορους πρόσφυγες, αλλά και ο ΟΕΚ, ενώ η προσφορά του στους δικαιούχους του ήταν ιδιαίτερα σημαντική, αφενός απευθυνόταν αποκλειστικά σε εργαζόμενους που πληρούσαν κάποια συγκεκριμένα κριτήρια, αφετέρου η κατασκευαστική του δραστηριότητα ήταν ιδιαίτερα περιορισμένη.

Με μια πρώτη ανάγνωση των παραπάνω πρακτικών στέγασης το κράτος φαίνεται να απουσιάζει ολοκληρωτικά στην πραγματικότητα, όμως, είναι απολύτως παρόν μέσω των διαδοχικών νομιμοποιήσεων των αυθαίρετων κατασκευών και τη σταδιακή ένταξη των περιοχών αυθαίρετων στο σχέδιο πόλης με μηδενικές εισφορές σε γη και χρήμα (αν εξαιρέσουμε φυσικά περιπτώσεις όπου το αστικό καθεστώς παρενέβη βίαια με κύριο στόχο του να διαλύσει συμπαγείς κοινωνικά εργατικούς οικισμούς με αριστερή κατεύθυνση όπως π.χ πολλές από τις προσφυγικές περιοχές, όπως της Καλλιθέας, της Δραπετσώνας, του Ταύρου, του Ασυρμάτου κτλ) (Σαρηγιάννης, 2008), ενώ πριμοδότησε και την περαιτέρω ανάπτυξή τους εντάσσοντάς τους στο σύστημα αντιπαροχής.

Για τη λειτουργία της τελευταίας εξασφάλισε ευνοϊκούς όρους, όπως υψηλούς συντελεστές δόμησης και παρεκκλίσεις στην αρτιότητα μικρών οικοπέδων, ενώ απάλλαξε τους εργολάβους από την υποχρέωση να κατασκευάζουν υποδομή, συμπιέζοντας έτσι σημαντικά το κόστος κατασκευής. Παράλληλα το 1980 θέσπισε ένα σύνολο φορολογικών και άλλων ρυθμίσεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας για αγοραστές και κληρονόμους, όπως η κατάργηση του τεκμηρίου αγοράς και η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης (Ν. 1078/1980), το χειρισμό των αντικειμενικών αξιών για "κοινωνικούς λόγους" καθώς και επιδοτήσεις επιτοκίου σε περίπτωση λήψης δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας με φοροαπαλλαγές για την αποπληρωμή των τόκων. (Εμμανουήλ, 2006).

Γίνεται λοιπόν σαφές ότι μέσω της ιδιάζουσας παρουσίας του, το κράτος όχι μόνο συνέβαλε στην τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στην ευρεία πρόσβαση του πληθυσμού στην κατοικία αλλά ευνόησε ιδιαίτερα την ιδιοκατοίκηση. Η διάχυση αυτή της γαιοπροσόδου, οδήγησε σε μια ανοδική κοινωνική κοινήτικότητα των χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων, στη μικροαστικοποίηση των εργατικών στρωμάτων και λειτούργησε και ως μέσο κοινωνικής ενσωμάτωσης και κοινωνικού ελέγχου. (Βαΐου, Μαντουβάλου, 2001)

## III. Τρόποι πρόσβασης στην κατοικία - το παράδειγμα της Αθήνας

### Οι πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες

Στην Αθήνα, η μεγάλη αύξηση του πληθυσμού της κατά τη δεκαετία του 50 δεν συνδέεται με την εκβιομηχάνισή της άρα και την παράλληλη προσφορά εργασίας, αλλά κυρίως με τα προβλήματα της

αγροτικής οικονομίας και τις δύσκολες συνθήκες για τους ηττημένους του εμφυλίου που τους ώθησαν να βρουν καταφύγιο στην ανωνυμία της πόλης. (Μαλούτας, 2008) Η αυτοστέγαση με χρονικό πλαίσιο τις δεκαετίες του 50 και του 60 αποτέλεσε τον κύριο τρόπο απόκτησης κατοικίας των λαϊκών στρωμάτων και την απαρχή ουσιαστικά της αυθαίρετης δόμησης ενώ η οικοδόμηση κατά παραγγελία των υπολοίπων κοινωνικών στρωμάτων.(Μαλούτας, 2000) Η αντιπαροχή από την άλλη, κυριάρχησε ως σύστημα δόμησης τις δεκαετίες του 60 και του 70, (και λειτούργησε ως η "ατμομηχανή" της οικονομίας) και εξυπηρέτησε όλο το φάσμα των κοινωνικών στρωμάτων ακόμα και τα λαϊκά καθώς η τιμή των διαμερισμάτων ήταν σχετικά προσιτή. (Μαλούτας, 2000).

Είναι το σημείο εκείνο όπου η κατοικία από αξία χρήσης αποκτά και εμπορική αξία ενώ παράλληλα λόγω ανάπτυξης της οικονομίας έχουμε άνοδο του βιοτικού επιπέδου. Έτσι, λοιπόν, παράλληλα με το ισχύον κράτος πρόνοιας που οδηγεί ακόμα και τα λαϊκά στρώματα στην απόκτηση περισσότερων από ένα αστικών ακινήτων, ως εξασφάλιση για το μέλλον, η αντίληψη ότι "όποιος αγοράζει γη δεν χάνει" οδηγεί στην ανάπτυξη μιας τεράστιας αγοράς αστικών ακινήτων, που καλύπτει όλο τον αστικό και περιαστικό χώρο (και της Αθήνας) και περιλαμβάνει ακίνητα για κάθε προτίμηση και εισόδημα.(Βαΐου, Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1995)

Η δεκαετία του 1980, στη συνέχεια, υπήρξε δεκαετία έντονων κοινωνικο-δημογραφικών μεταβολών, τόσο στο κέντρο όσο και στην περιφέρεια, και σημαντικών μετασχηματισμών του χαρακτήρα της πόλης. Η οικοδομική δραστηριότητα συνεχίζεται παρά την σχεδόν μηδενική αύξηση του πληθυσμού στο λεκανοπέδιο.(Μαλούτας, 2000) Αυτό συναρτάται με τις εσωτερικές μετακινήσεις των κατοίκων που εγκαταλείπουν τις περιοχές, που λόγω της πυκνοδόμησης των προηγούμενων χρόνων παρουσιάζουν έλλειψη υποδομών και αυξημένη ατμοσφαιρική ρύπανση, για τα προάστια της πόλης. Ο δήμος Αθηναίων παρουσιάζει για πρώτη φορά πληθυσμιακή κάμψη. Το κέντρο της πόλης πλέον εγκαταλείπεται από τα μεσαία και υψηλά κοινωνικά στρώματα που κατετοίχισαν, για τα λεγόμενα "καλά προάστια" στα βόρεια και στα νοτιο-ανατολικά του λεκανοπεδίου τα οποία παρουσιάζουν και τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή μεταβολή. (Μαλούτας, 2006)

### **Οι δεκαετίες μετά το 80**

Η απόκτηση κατοικίας, παρά την εμφάνιση του ιδιωτικού συστήματος δανεισμού, γίνεται ακόμη μέσω αποταμίευσης, υπερεργασίας, δανεισμού από το οικογενειακό περιβάλλον κτλ. Αυτό αρχίζει να αλλάζει από τα τέλη της δεκαετίας (από το 1988, καταργείται το όριο που ίσχυε μέχρι τότε για την τραπεζική χρηματοδότηση μέχρι το 70% της συνολικής αξίας ενός ακινήτου) και κορυφώνεται με την είσοδο της χώρας στην ΟΝΕ, όπου πλέον η απόκτησή της, εξαρτάται πλήρως από τον τραπεζικό δανεισμό.

Σε αυτό συνετέλεσαν εκτός από την ύπαρξη της απαραίτητης ρευστότητας για τη δανειοδότηση των ενδιαφερόμενων αγοραστών, τα συνεχώς μειούμενα επιτόκια δανεισμού και η ραγδαία αύξηση των τιμών κατοικίας. Συγκεκριμένα, κατά την περίοδο 1993-2007 οι πραγματικές τιμές κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν, σημειώνοντας σωρευτική αύξηση κατά 105,3%, με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,9%. Μάλιστα, η αύξηση των τιμών στην Αθήνα φαίνεται πολύ μεγαλύτερη σε σχέση με αυτήν των υπόλοιπων αστικών κέντρων, αγγίζοντας το 30% στο διάστημα 1994-1999 έως το 34% στο διάστημα 1999-2004 (Εμμανουήλ, 2008). Συνεπώς η πρόσβαση στην κατοικία είναι πια αδύνατη με βάση το εισόδημα (Μαλούτας, 2008), και ο τραπεζικός δανεισμός αποτέλεσε σταδιακά κοινή πρακτική για όλο και ευρύτερα κοινωνικά στρώματα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος η αύξηση των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό των επενδύσεων σε κατοικίες ανήλθε σταδιακά από 10% το 1995 σε 69% το 2007 και τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα αυξήθηκαν σε 77,8 δις ευρώ το 2008 από 11,3 δις ευρώ το 2000 (Συμιγιάννης, Χονδρογιάννης, 2009).

Ο διευρυμένος στεγαστικός δανεισμός έδωσε τη δυνατότητα στα μικρομεσαία στρώματα πια, που παραδοσιακά κατοικούσαν σε κεντρικές περιοχές να διασκορπιστούν στα νέα προάστια. (Πατατούκα, 2015) Τα ευρήματα από την έρευνα της Πατατούκα που πραγματοποιήθηκε για στεγαστικά δάνεια που λήφθηκαν από νοικοκυριά κατά το διάστημα 2006 με 2013, φανερώνουν τη γεωγραφική αποτύπωση τους, αφενός σε

παραδοσιακά εργατικές περιοχές των προαστίων, (Πετρούπολη, Πέραμα) καθώς σημαντικός αριθμός νέων νοικοκυριών αγοράζει κατοικία κοντά στην περιοχή κατοικίας των γονιών τους, και αφετέρου σε περιαστικές γειτονιές όπως στο δήμο Αχαρνών στα Μεσόγεια και νότια στη Βούλα - Γλυφάδα.

Παράλληλα, η μεγάλη αυτή παροχή ρευστότητας σε συνδυασμό με τη γενικότερη αλλαγή των καταναλωτικών προτύπων οδηγεί τα νοικοκυριά και στη ευρεία λήψη καταναλωτικών δανείων. Έτσι στις αρχές του 2009 τα καταναλωτικά δάνεια και οι πιστωτικές κάρτες αποτελούν το 1/3 του συνολικού τραπεζικού δανεισμού των νοικοκυριών με ποσό που ανέρχεται στα 36,5 δισ. ευρώ και το υπόλοιπο 2/3 του χρέους των νοικοκυριών αποτελούν τα στεγαστικά δάνεια με 77,8 δισ. ευρώ όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα.

3.4. Συνολικό ποσό χορηγήσεων και ποσοστό ανά κατηγορία δανεισμού την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009

Κατηγορίες χρηματοδότησης	Ποσά	Ποσοστό (%) επί του συνόλου των χρηματοδοτήσεων
Προς εγχώριες επιχειρήσεις	133 δισ. ευρώ	53,1%
Προς Νοικοκυριά στην Ελλάδα – <b>Στεγαστικά δάνεια</b>	77,8 δισ. ευρώ	31,1%
Προς Νοικοκυριά στην Ελλάδα – <b>Πιστωτικές κάρτες</b>	10,1 δισ. ευρώ	4%
Προς Νοικοκυριά στην Ελλάδα – <b>Καταναλωτικά δάνεια με ή χωρίς δικαιολογητικά</b>	26,4 δισ. ευρώ	10,6%
Προς Νοικοκυριά στην Ελλάδα – <b>Λοιπά δάνεια</b>	3 δισ. ευρώ	1,2%
Συνολική χρηματοδότηση των εγχώριων επιχειρήσεων και νοικοκυριών στην Ελλάδα την 31.1.2009	250,3 δισ. ευρώ	100%

*Πηγή:* Τράπεζα της Ελλάδος, Μηνιαίο Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας, Τεύχος 118, Φεβρουάριος 2009.

Για να συνοψίσουμε, στο διάστημα των τελευταίων δύο δεκαετιών, πραγματοποιήθηκε μία σταδιακή διαδικασία εμπορευματοποίησης (commodification) και χρηματιστικοποίησης (financialization) των μηχανισμών παραγωγής και διάθεσης κατοικίας, που μετέβαλε δραστικά τους όρους πρόσβασης σε αυτήν (Μπαλαμπανίδης, Πατατούκα, Σιατίτσα, 2013). Παράλληλα ο δανεισμός πρόσφερε μία "αύξηση" των εισοδημάτων των νοικοκυριών εξασφαλίζοντας παράλληλα μια κοινωνική συνοχή μέσω της διευρυμένης πρόσβασης στην κατανάλωση σε μεγάλα στρώματα του πληθυσμού.

### 3. Η χρηματοπιστωτική κρίση

#### Ι. Η κρίση σε παγκόσμιο επίπεδο

Η χρηματοπιστωτική κρίση που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης, γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις και ουσιαστικά ανέδειξε την κυρίαρχη σημασία στον σύγχρονο καπιταλισμό του χρηματοπιστωτικού τομέα.

Σήμερα, ο κυρίαρχος τομέας παραγωγής είναι το χρηματοπιστωτικό κεφάλαιο, το οποίο έχει εξελιχθεί και κυριαρχεί σε όλους τους άλλους τομείς παραγωγής. (Σαρηγιάννης, 2011) Η μετάβαση αυτή έγινε σταδιακά μετά τις βαθιές αλλαγές που εισάγονται στο πεδίο της παραγωγής και της οικονομίας από τη δεκαετία του 70 ακόμα (Το 1973-74 καταργείται η ρήτρα χρυσού - και ουσιαστικά οι συμφωνίες του 1945 στο Bretton

Woods). Οι αλλαγές αυτές επιφέρουν σταδιακή αναίρεση του κεϋνσιανού προτύπου του κοινωνικού κράτους, που κυριαρχεί κατά την πρώτη μεταπολεμική 30ετία. (Βαΐου, Μαντουβάλου, 2001)

Το νέο μοντέλο παραγωγής χαρακτηρίζεται από την ευρεία αποβιομηχάνιση και σταδιακή συρρίκνωση της κρατικής προνοιακής παρέμβασης, τόνωση της κατανάλωσης μέσω του δανεισμού από τις τράπεζες και παράλληλα την απελευθέρωση-απορρύθμιση των αγορών (αγορών εργασίας και του χρηματοπιστωτικού τομέα) και τη μείωση της κρατικής παρέμβασης (σε ρητορικό επίπεδο καθώς το κράτος συνήθως αναλαμβάνει το ρόλο του διευκολυντή των συμφερόντων των μεγάλων ιδιωτικών επιχειρήσεων) (Μαλούτας, 2008). Μέσα σε αυτό το πλαίσιο η κίνηση προϊόντων και κεφαλαίου γίνεται πλέον με «άυλες» συναλλαγές χρηματιστηριακού τύπου τα λεγόμενα «χάρτινα προϊόντα». (Σαρηγιάννης, 2011) Η δημιουργία των νέων αυτών χρηματιστηριακών προϊόντων οδήγησε, μετά τη δεκαετία του 1990 και κυρίως μετά το 2000 σε εκτεταμένο real estate παντού, καθώς επέτρεψαν από τη μια ενυπόθηκο δανεισμό και από την άλλη δανεισμό και πωλήσεις με βάση μελλοντικά έσοδα μέσω τιτλοποιήσεων και διαχύθηκαν στα μεσοαστικά και στα εργατικά στρώματα με επισφαλή εισοδήματα. Αποτέλεσμα, η αδυναμία αποπληρωμής των δανείων, η απότομη κάμψη της ζήτησης, η υπερχρέωση των νοικοκυριών και των εργολάβων. (Χατζημιχάλης, 2013)

## II. Η κρίση στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα βέβαια, η αγορά ακινήτων δεν προκάλεσε την κρίση, αλλά η πολύ μεγάλη αύξηση του κρατικού χρέους και του δημοσιοοικονομικού ελλείμματος. Ο χαρακτήρας και η δομή του ελληνικού χρέους σχετίζονται κυρίως με τις σύγχρονες εξελίξεις στον ελληνικό καπιταλιστικό σχηματισμό, και λιγότερο με την ιστορική διαδρομή του από την ίδρυση του νεοελληνικού κράτους.

Η επιτροπή αλήθειας για το δημόσιο χρέος κατέληξε ότι "η αύξησή του από το 1980 και μετά δεν οφειλόταν στις υπέρμετρες δημόσιες δαπάνες αλλά κυρίως στην πληρωμή εξαιρετικά υψηλών επιτοκίων δανεισμού στους πιστωτές, στις υπερβολικά υψηλές και αδικαιολόγητες στρατιωτικές δαπάνες, στην απώλεια φορολογικών εσόδων εξαιτίας των αθέμιτων εκροών κεφαλαίου, στην ανακεφαλαιοποίηση ιδιωτικών τραπεζών από το κράτος και στις διεθνείς ανισορροπίες, οι οποίες δημιουργήθηκαν από την ελαττωματική σχεδίαση της ίδιας της Νομισματικής Ένωσης. Η υιοθέτηση του ευρώ οδήγησε σε δραστική αύξηση του ιδιωτικού χρέους στην Ελλάδα, στο οποίο βρέθηκαν εκτεθειμένες όχι μόνον ελληνικές, αλλά και μεγάλες ευρωπαϊκές ιδιωτικές τράπεζες.

Έτσι, η χώρα εισάγεται στο μηχανισμό στήριξης του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Ένωσης και υιοθετεί μια σειρά από μέτρα τα οποία, θεωρητικά, θα εξυπηρετήσουν την αποπληρωμή του χρέους, την αποκατάσταση της δημοσιοοικονομικής σταθερότητας και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της χώρας.

Τα μέτρα αυτά πιστά στο νεοφιλελεύθερο δόγμα συνοψίζονται σε μέτρα συρρίκνωσης των ήδη ισχνών προνοιακών δομών (υποχρηματοδότηση υγείας και εκπαίδευσης), ιδιωτικοποιήσεις δημόσιων κοινωφελών επιχειρήσεων (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, ΟΣΕ), μέτρα απορρύθμισης των εργασιακών σχέσεων με παράλληλες συνεχείς μειώσεις μισθών και συντάξεων και φοροεισπρακτικού τύπου μέτρα όπως αύξηση ΦΠΑ και φορολόγησης. Στον τομέα της γης τώρα και του οικιστικού αποθέματος όσον αφορά τη δημόσια (μέσω ΤΑΙΠΕΔ και των ΕΣΧΑΔΑ) όχι μόνο πωλούνται -αντί πινακίου φακής- μεγάλες εκτάσεις (Ελληνικό, ΟΛΠ, ΑΣΤΕΡΑΣ και πλήθος άλλων) αλλά επιτρέπεται και η πολεοδόμηση και εκμετάλλευσή τους με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους απ' τον εκάστοτε "επενδυτή".

## III. Η στεγαστική πολιτική την εποχή της κρίσης

Όσον αφορά την ιδιωτική μικρή και μεσαία ιδιοκτησία τώρα, επιβάλλονται σωρευτικά από το 2011 ένα πλήθος φορολογικών μέτρων όπως τεκμήρια δαπάνης διαβίωσης, ΕΝΦΙΑ καθώς και φορολόγηση των εσόδων από ενοίκια. Όλα αυτά, σε συνδυασμό με την προαναφερθείσα πτώση του βιοτικού επιπέδου,



αλλά και την τεράστια ανεργία, όχι μόνο καθιστά τα νοικοκυριά αδύναμα να ανταπεξέλθουν σε αξιοπρεπείς συνθήκες στέγασης (θέρμανση, ρεύμα-ενεργιακή κρίση), αλλά έχει επιδεινωθεί η ίδια η δυνατότητα για ένα άτομο ή μια οικογένεια να διατηρεί όχι περισσότερες, αλλά ακόμα και μία ιδιωτική κατοικία.

Στα παραπάνω προστίθεται και το γεγονός ότι μεγάλο μέρος τους, (μελέτες έχουν δείξει ότι αφορά το περίπου το 40 % του συνόλου των νοικοκυριών της χώρας - Public Issue, ΙΜΕ-ΓΣΕΒΕΕ ) έχει λάβει δάνεια στεγαστικά, καταναλωτικά τα οποία πλέον δε μπορεί να τα αποπληρώσει .Τον Ιούλιο του 2016 η έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος αναφέρει ότι ο δείκτης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων για το καταναλωτικό χαρτοφυλάκιο διαμορφώθηκε στο 54,7% το 2015 έναντι 51,2% το 2014, για το επιχειρηματικό χαρτοφυλάκιο στο 43,8% το 2015 έναντι 39,8% το 2014, ενώ για το στεγαστικό χαρτοφυλάκιο παρατηρήθηκε μεγαλύτερη αύξηση και ο λόγος διαμορφώθηκε στο 41% το 2015 έναντι 35,6% το 2014.

Όλα αυτά λοιπόν ασκούν πρωτοφανή πίεση στη μικρή και μεσαία ιδιοκτησία και από στρατηγικός πόρος (κάλυψη στεγαστικών αναγκών, συμπληρωματικό εισόδημα από ενοίκια, επενδυτική στρατηγική) μετατρέπεται σε βάρος. Γίνεται λοιπόν σαφής η εκ βάθρων αποδόμηση του παραδοσιακού προτύπου οικιστικής ανάπτυξης που κυριάρχησε υπό διάφορες εκδοχές καθ όλη τη μεταπολεμική περίοδο και τη μεταπολίτευση, δηλαδή για μια περίοδο περίπου 60 χρόνων (Ψυχάρης, 2011). Από την "στεγαστική πολιτική" του κράτους και του χρηματοπιστωτικού τομέα που προωθούσε την ιδιοκατοίκηση περνάμε στο να στιγματίζεται ως "πλούτος" η κατοχή ακινήτου που δεν αντιστοιχεί στα επίπεδα εισοδήματος που διαμορφώνονται στην κρίση, και επομένως αποτελεί πόρο που τα νοικοκυριά οφείλουν να "θυσιάσουν" για να "φανούν συνεπή στις υποχρεώσεις τους". Όπως έχει ειπωθεί χαρακτηριστικά, "όποιος δεν έχει να πληρώσει για το ακίνητό του να το πουλήσει". (Βαταβάλη, Σιατίτσα, 2013)

Η μόνη πολιτική κατοικίας πλέον μετά και την κατάργηση του ΟΕΚ το 2011 (αν εξαιρέσουμε μέτρα όπως επιδοτήσεις ενοικίου και αγοράς πετρελαίου θέρμανσης τα οποία καθίστανται περισσότερο προνοιακού τύπου, λόγω των πολύ χαμηλών εισοδηματικών κριτηρίων που πρέπει να πληρούν οι δικαιούχοι τους) είναι η νομοθέτηση ενός θεσμικού πλαισίου για την προστασία της πρώτης κατοικίας για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά (Ν. 3869/2010).

#### **4. Το νομικό πλαίσιο**

##### **Ι. Ο Νόμος Κατσέλη και οι τροποποιήσεις του**

Πριν από το ξέσπασμα της κρίσης, όπως μαρτυρούν και τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τα ελληνικά νοικοκυριά, παρά τον αξιοσημείωτο δανεισμό τους, ήταν σε θέση, στην πλειονότητά τους, να διαχειριστούν με ικανοποιητικό τρόπο τις δανειακές τους υποχρεώσεις. Η αδυναμία τους να ανταπεξέλθουν σε αυτές ανέκυψε και ήταν προϊόν της οικονομικής ύφεσης και των μέτρων που εφαρμόστηκαν απ το πρώτο κιόλας μνημόνιο. Έτσι, γινόταν φανερός ο κίνδυνος μαζικών ρευστοποιήσεων από τις τράπεζες περιουσιακών τους στοιχείων, συμπεριλαμβανομένης, προφανώς, και της κατοικίας τους, γεγονός που εκτός από έντονη κοινωνική αναταραχή, θα προκαλούσε οικονομική ζημία των ίδιων των τραπεζών καθώς θα έμενε στο χαρτοφυλάκιο τους μεγάλο απόθεμα κατοικιών που δε θα μπορούσε να διαθέσει προς πώληση (απουσία ζήτησης, κατάρρευση των εμπορικών αξιών των ακινήτων λόγω μεγάλης προσφοράς).

Ψηφίστηκε, λοιπόν, το 2010 ο νόμος Κατσέλη (νόμος 3869/2010 "Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις") που άρχισε να εφαρμόζεται από τον Ιανουάριο του 2011 για την προστασία της πρώτης κατοικίας. Στο νόμο μπορούν να υπαχθούν όλα τα φυσικά πρόσωπα (όχι εταιρίες, όχι νομικά πρόσωπα), καταναλωτές και ελεύθεροι επαγγελματίες, με εξαίρεση τους εμπόρους καθώς αυτοί υπάγονται στον πτωχευτικό κώδικα (που έχει βέβαια αυστηρότερες διατάξεις). Η υπαγωγή στο νόμο αφορά δανειολήπτες που πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις, (αντικειμενική αξία ακινήτου) με σκοπό τη ρύθμιση δανείων προς τις τράπεζες (καταναλωτικών, στεγαστικών, καρτών) και την δυνατότητα μη ρευστοποίησης της πρώτης κατοικίας τους.

Για την κατανόηση του απαραίτητο κρίνεται να αναφέρουμε τα βασικά σημεία του, καθώς και των μετέπειτα τροποποιήσεων του εστιάζοντας κυρίως στην τελευταία του.

Η υπαγωγή λοιπόν στις διατάξεις του νόμου προϋποθέτει την κατάθεση αίτησης στα κατά τόπους ειρηνοδικεία η οποία εμπεριέχει τα πλήρη χρηματοοικονομικά, εισοδηματικά και περιουσιακά στοιχεία του αιτούντος και εφόσον γίνει δεκτή, ο οφειλέτης οφείλει:

- N.3869/2010 - τα 4 πρώτα χρόνια να καταβάλλει μία μηνιαία δόση προς τις τράπεζες η οποία θα προκύπτει βάσει του ύψους του εισοδήματός του, εξαιρουμένων των δαπανών διαβίωσης, τις οποίες ορίζει ο δικαστής κατά περίπτωση, ενώ αργότερα οφείλει να αποπληρώσει σε διάστημα 20 χρόνων το 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου του.
- N.4161/2013 - τα 3 με 5 πρώτα χρόνια, ο οφειλέτης καταβάλλει μία μηνιαία δόση προς τις Τράπεζες η οποία θα προκύπτει βάσει του ύψους του εισοδήματός του, εξαιρουμένων των δαπανών διαβίωσης και αργότερα πρέπει να αποπληρώσει το 80% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου του σε διάστημα 20 με 35 χρόνια ανάλογα το ύψος του δανείου του.
- N.4336/2015 - Συγκεκριμενοποιούνται οι δαπάνες διαβίωσης ( π.χ 670€ μηνιαίως για τον άγαμο) και εντάσσονται και οφειλές προς το δημόσιο και ασφαλιστικά ταμεία. Βέβαια παράλληλα ψηφίζεται ο 4335/2015-τροποποίηση του κώδικα πολιτικής δικονομίας.
- N. 4346/2015 -Εισάγεται η έννοια του συνεργάσιμου δανειολήπτη - ο δανειολήπτης για να ενταχθεί στις ευνοϊκές διατάξεις του νόμου πρέπει να έχει ήδη ενήμερη την τράπεζα με όλα τα στοιχεία του (εισόδημα, περιουσία). Παράλληλα οφείλει να διασφαλίσει ότι οι πιστωτές του δε θα βρεθούν σε χειρότερη οικονομική θέση από αυτήν στην οποία θα βρισκόταν σε περίπτωση πλειστηριασμού του ακινήτου του.

## **II. Μια πρώτη κριτική του νόμου**

Βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της κατοικίας, από την πλευρά του οφειλέτη είναι η τήρηση του πλάνου αποπληρωμής που καθορίζεται μέσα από την δικαστική διαδικασία, κατά την οποία ο οφειλέτης θα διατηρεί από το εισόδημά του όσα είναι απαραίτητα για την κάλυψη των βιοτικών αναγκών αυτού και της οικογένειάς του και θα καταβάλλει το υπόλοιπο για την εξυπηρέτηση των χρεών του. Η διαδικασία διαφοροποιείται ανάλογα με το αν υπάρχουν ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία Σε περίπτωση που υπάρχει ρευστοποιήσιμη περιουσία, ο νόμος απαλλάσσει το ακίνητο που ο οφειλέτης ορίζει ως κύρια κατοικία, και το δικαστήριο ορίζει εκκαθαριστή για την εκποίηση της υπόλοιπης ακίνητης περιουσίας για την ικανοποίηση των πιστωτών. (άρθρα 8 και 9).

Αν τα περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη δεν είναι επαρκή, το δικαστήριο, λαμβάνοντας υπόψη του τα εισοδήματά του, (προσωπική του εργασία, τη δυνατότητα συνεισφοράς της συζύγου του) και σταθμίζοντάς τα με τις βιοτικές ανάγκες του ίδιου, τον υποχρεώνει να καταβάλλει μηνιαίως για κάποιο χρονικό διάστημα (τεσσάρων ετών με τον N.3869/2010, τριών έως πέντε με τον N.4161/2013) ορισμένο ποσό για την ικανοποίηση των απαιτήσεων των πιστωτών του. Αν δεν έχει κανένα εισόδημα (π.χ απώλεια εργασίας του) του δίνεται η δυνατότητα έως και μηδενικής καταβολής δόσεων.

Μετά την πάροδο του χρόνου αυτού όμως, αρχίζει η περίοδος της συνολικής αποπληρωμής των οφειλών του (είκοσι έτη με τον N.3869/2010, είκοσι έως τριανταπέντε με τον N.4161/2013). Η συνολική οφειλή αντιπροσωπεύει το 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου για όσους έχουν υπαχθεί στον N.3869/2010 ενώ για τους υπόλοιπους διαμορφώνεται - μετά την ψήφιση του N. 4346/2015 - βάσει της αξίας του ακινήτου που θα προέκυπτε από τον πλειστηριασμό του. Οι πιστωτές λοιπόν δεν θα πάρουν σε καμία περίπτωση χαμηλότερο ποσό από αυτό που θα ελάμβαναν αν έβγαζαν το σπίτι σε πλειστηριασμό και το ύψος των δόσεων αποπληρωμής ορίζεται με κριτήριο να μη ζημιωθούν οι πιστωτές.

Αν ο οφειλέτης παρουσιάσει αδυναμία τήρησης των σχεδίων ρύθμισης των οφειλών η τράπεζα μπορεί να προσφύγει στο δικαστήριο και να ζητήσει την εξαίρεσή του από το νόμο, και παράλληλα κατάσχεση του ακινήτου του.

Τα πιο φτωχά νοικοκυριά συνεπώς δεν προστατεύονται ουσιαστικά από την απώλεια της κατοικίας τους καθώς βασική προϋπόθεση για τη μη κατάσχεσή της, αποτελεί η καταβολή των δόσεων στους πιστωτές. Ακόμα και στην τελευταία τροποποίηση του νόμου που προβλέπει τη συμμετοχή του Δημοσίου αν το εισόδημα του δανειολήπτη δεν επαρκεί, αυτή η συμμετοχή θα είναι δυνατή μόνο εφόσον ο δανειολήπτης καλύπτει ορισμένη συνεισφορά.

Συμπερασματικά ενώ ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα διάσωσης της πρώτης κατοικίας, ουσιαστικά αποτελεί ένα πλαίσιο διευθέτησης των οφειλών των νοικοκυριών προς τις τράπεζες προστατεύοντας ουσιαστικά κυρίως τις τελευταίες. Οι πιστωτές έχουν αφενός τη δυνατότητα είσπραξης των χρεών που διαφορετικά δε θα τα λάμβαναν - αφού πλέον δεν θα πάρουν σε καμία περίπτωση χαμηλότερο ποσό από αυτό που θα ελάμβαναν αν έβγαζαν το σπίτι σε πλειστηριασμό όπως προαναφέραμε και αφετέρου τη δυνατότητα κατάσχεσης περιουσιακών στοιχείων που μπορούν να τους αποφέρουν μεγαλύτερο κέρδος - δεύτερες εξοχικές κατοικίες κτλ.

### **III. Η παράλληλη νομολογία**

Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητη και η διερεύνηση των υπόλοιπων νόμων που ακολούθησαν την ψήφιση των τελευταίων τροποποιήσεων του νόμου Κατσέλη και σχετίζονται άμεσα με αυτόν, με σκοπό να αποκτήσουμε μια γενικότερη εικόνα του ευρύτερου θεσμικού πλαισίου, για να μπορέσουμε όχι μόνο να κατανοήσουμε ποιους πραγματικά εξυπηρετεί ο νόμος, αλλά και να διαυγάσουμε την κατεύθυνση των κυρίαρχων πολιτικών.

Αρχικά πρέπει να αναφέρουμε την τροποποίηση του κώδικα πολιτικής δικονομίας (N4335/2015), στον οποίο διευρύνεται έμμεσα η δυνατότητα κατασχέσεων - ανάρτηση των πλειστηριασμών σε ηλεκτρονική ιστοσελίδα - πώληση του ακινήτου στην εμπορική του αξία και όχι στην αντικειμενική, όπως ίσχυε μέχρι τώρα, ενώ παράλληλα, το ποσοστό ικανοποίησης του δημοσίου στους πλειστηριασμούς συρρικνώνεται στο 25% ενώ των τραπεζών διευρύνεται στο 65%.

Ακολουθεί ο κώδικας για την απελευθέρωσή τους (ΦΕΚ 2289/15-10-2015) βάσει του οποίου υποχρεώνεται ο δανειολήπτης για να περισώσει το σπίτι του να υπαχθεί σε ρύθμιση και να καταβάλλει την δόση που θα οριστεί, είτε από την τράπεζα είτε από το δικαστήριο, διαφορετικά χωρίς καμία άλλη αναβολή θα γίνεται ο πλειστηριασμός.

Τέλος, ο νόμος 4354/16-12-2015 εισάγει τη δημιουργία Εταιριών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΔΑΔΠ) και τις Εταιρίες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΑΑΔΠ), είναι ανώνυμες εταιρίες που αδειοδοτούνται από την Τράπεζα της Ελλάδος. Οι πρώτες αναλαμβάνουν τη διαχείριση απαιτήσεων από συμβάσεις δανείων ή άλλων πιστώσεων, οι οποίες δεν εξυπηρετούνται για διάστημα μεγαλύτερο των ενενήντα ημερών, καθώς και συμβάσεις δανείων ή και πιστώσεων που εξυπηρετούνται. (Τράπεζα της Ελλάδος 2016)

Οι εταιρείες αυτές νομιμοποιούνται να εγκρίνουν κάθε ένδικο μέσο και να προβαίνουν σε κάθε άλλη ενέργεια για την είσπραξη των οφειλών στο όνομα της τράπεζας που τους έχει αναθέσει τη διαχείριση (Πορτάλιου, 2015)

Οι δεύτερες (ΕΑΑΔΠ) δύνανται να προβαίνουν σε αγορά απαιτήσεων από συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων, εφόσον προηγουμένως έχει υπογραφεί συμφωνία ανάθεσης διαχείρισης μεταξύ εταιρίας απόκτησης απαιτήσεων και εταιρίας διαχείρισης απαιτήσεων.

Αποτελούν τα γνωστά hedge funds και ουσιαστικά αποτελούν κερδοσκοπικές εταιρείες που έχουν μοναδικό σκοπό να αποκομίσουν το μεγαλύτερο κέρδος από τα δάνειά τους. Ο δανειολήπτης και ο εγγυητής προσκαλούνται αρχικά με εξώδικη πρόσκληση εντός 12 μηνών να ρυθμίσουν τις οφειλές. Αν αυτό δεν συμβεί τα πιστωτικά και λοιπά ιδρύματα που κατέχουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια μπορούν να τα πωλήσουν/μεταβιβάσουν. (Πορτάλιου, 2015) Έτσι, περνά ουσιαστικά η κυριότητα της κατοικίας από τον δανειολήπτη στον κάτοχο του τίτλου του ενυπόθηκου δανείου.

Συμπερασματικά, μέσω των παραπάνω, γίνεται φανερό ότι ο νόμος Κατσέλη αποτελεί ουσιαστικά ένα εργαλείο ξεκαθάρισης των χαρτοφυλακίων των τραπεζών από κόκκινα, μη εξυπηρετούμενα, καθώς και δάνεια αβέβαιης είσπραξης (unlikely to pay) με σκοπό την χρηματιστικοποίησή τους και τη μεγιστοποίηση του κέρδους των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Αποτελεί μέρος ενός γενικότερου θεσμικού πλαισίου που προσαρμόζεται αναλόγως, για την καλύτερη εξυπηρέτησή των πιστωτών ως προς την διευκόλυνσή τους για την υφαρπαγή της ιδιωτικής μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας.

Διαφαίνεται λοιπόν ότι μπαίνουμε σε μια περίοδο άρσης του δικαιώματος στη στέγη που θα πλήξει πρωτίστως τα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα, καθώς αυτά μη μπορώντας να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις των πιστωτών, θα κινδυνέψουν είτε άμεσα- μέσω πλειστηριασμών, είτε έμμεσα -μέσω της πώλησης των δανείων τους σε διεθνή funds, με την απώλεια της κατοικίας τους

## **5. Έρευνα πεδίου**

Επιδίωξη της παρούσας εργασίας αποτελεί και η διερεύνηση και η καταγραφή των χαρακτηριστικών, κοινωνικών, οικονομικών και χωρικών των υπερχρεωμένων νοικοκυριών καθώς και ο εντοπισμός, όσο είναι εφικτό στα πλαίσια μιας μεταπτυχιακής εργασίας, των νοικοκυριών εκείνων που ενδεχομένως θα αντιμετωπίσουν στο άμεσο μέλλον την απώλεια της κατοικίας τους, εστιάζοντας τη μελέτη μου στην ευρύτερη περιοχή του λεκανοπεδίου της Αττικής.

Γι αυτό το λόγο επιλέχτηκε σε πρώτο επίπεδο η έρευνα πεδίου και η συλλογή ποιοτικών στοιχείων, μέσω συνεντεύξεων με δύο δικηγόρους- διαπιστευμένους διαμεσολαβητές που δραστηριοποιούνται στον τομέα των υπερχρεωμένων νοικοκυριών - την Β.Α. και τον Π.Σ. Οι πληροφορητές αυτοί επιλέχτηκαν βάσει δύο κυρίως κριτηρίων. Αρχικά να ασχολούνται με υποθέσεις υπερχρεωμένων από όταν πρωτοεφαρμόστηκε ο νόμος Κατσέλη για να έχουν μια διαχρονική εικόνα των χαρακτηριστικών των δανειοληπτών που υπάγονται σε αυτόν. Επίσης, να εργάζονται σε μεγάλες δικηγορικές εταιρίες οι οποίες αναλαμβάνουν την εκδίκαση υποθέσεων σε όλο το νομό της Αττικής έτσι ώστε να έχουν μια συνολική εικόνα των κατά τόπους ειρηνοδικείων της .

### **I. Οι συνεντεύξεις**

Μέσω των συνεντεύξεων αντλήσαμε μια πληθώρα πληροφοριών σε σχέση με την εισοδηματική, επαγγελματική κατάσταση των δανειοληπτών, το ύψος και το είδος (καταναλωτικά - στεγαστικά) του χρέους τους προς τις τράπεζες, αλλά και τη χωρική κατανομή τους, τη ρευστοποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων, την "πολιτική" των τραπεζών απέναντί τους. Έτσι οδηγηθήκαμε σε κάποια συμπεράσματα, τα οποία φυσικά λόγω της μικρής ποσότητας του δείγματος των συνεντευξιαζόμενων δεν τα θεωρούμε ασφαλή αλλά σίγουρα μας δίνουν μια γενική εικόνα των υπερχρεωμένων.

Καταρχήν και οι δύο συνεντευξιαζόμενοι μας διαβεβαιώνουν ότι η συντριπτική πλειοψηφία όσων θέλουν να ενταχθούν στο νόμο έχουν ιδιόκτητη κατοικία, όπως αναφέρει ο Π.Σ.: "Όσοι θέλουν να ενταχθούν στο νόμο το κάνουν για τη διάσωση του σπιτιού τους, όποιος δεν έχει ακίνητη περιουσία δεν έχει να χάσει κάτι ... γιατί να μπει στο νόμο;".

Επίσης ενώ οι δανειολήπτες προέρχονται από όλες τις κοινωνικές τάξεις φαίνεται οι περισσότερες αιτήσεις για υπαγωγή στο νόμο να γίνονται από τα χαμηλά και τα μεσαία εισοδηματικά στρώματα.

Β.Α. : "... Κυρίως είναι δημόσιοι υπάλληλοι και συνταξιούχοι που μειώθηκαν τα εισοδήματά τους αλλά μετά το 2012 κυρίως, πολλοί βρέθηκαν και σε υπερχρέωση λόγω ανεργίας...πολλές τέτοιες περιπτώσεις συναντάω σε ειρηνοδικεία όπως της Νίκαιας, που μένει γενικά πιο φτωχός κόσμος." Αντίστοιχα ο Π.Σ αναφέρει: "...Ο μέσος όρος των δανειοληπτών είναι μεσαίου εισοδήματος αλλά υπάρχει και μια μεγάλη μερίδα που βρίσκεται σε κατάσταση ανέχειας...κάποτε είχαν ένα μισθό και τώρα δεν έχουν τίποτα".

Παράλληλα παρατηρείται μια αναλογική σχέση ανάμεσα στα εισοδήματα των νοικοκυριών και το ύψος των δανείων τους, όπως χαρακτηριστικά μας λέει ο Π.Σ : "Στο ειρηνοδικείο Αμαρουσίου συναντάς νοικοκυριά που έχουν καλά εισοδήματα - ακόμη και σήμερα, αλλά έχουν πολλά δάνεια - υπερδανείστηκαν για να ζήσουν ένα πολυτελή βίο... Στη Ν. Ιωνία που είναι πιο λαϊκή περιοχή είναι πιο "νοικοκυρεμένη" η κατάσταση - λιγότερα δάνεια , αλλά και πιο μικρά εισοδήματα". Επίσης διαφαίνεται και μια άμεση σχέση των εισοδημάτων των νοικοκυριών με το είδος των δανείων που έλαβαν. " Οι περισσότεροι είναι καταχρεωμένοι από κάρτες, δάσκαλοι, δημόσιοι υπάλληλοι. Στεγαστικά μόνο, έχουν οι πιο φτωχοί ... οι μετανάστες, πολλοί Αλβανοί με στεγαστικά".( Β.Α.)

Σε σχέση με τις ρευστοποιήσεις περιουσιακών στοιχείων τώρα, φαίνεται να θίγονται όπως είναι φυσικό τα μεσαία και κυρίως τα ανώτερα εισοδηματικά στρώματα, όπως μας δηλώνει η Β.Α. : "...γίνονται ρευστοποιήσεις και σε ακίνητα: αγροτεμάχια, κατοικίες στην επαρχία, εξοχικές... στην Αθήνα πιο σπάνια, κυρίως ακριβές κατοικίες στα νότια προάστια. Δε συμφέρει και την τράπεζα η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης μιας κατοικίας π.χ στα Πατήσια που δε θα βρεθεί αγοραστής, θα έχει μπει και στα έξοδα του πλειστηριασμού".

Τέλος, πληροφορούμαστε γενικά θέματα επί του εκδικασμού των υποθέσεων , όπως ότι πολλές αιτήσεις δε γίνονται δεκτές κυρίως στα ειρηνοδικεία των ακριβών προαστίων, καθώς προσπαθούν να ενταχθούν στο νόμο νοικοκυριά υψηλών εισοδημάτων, ενώ οι αιτήσεις που κατατίθενται στα ειρηνοδικεία των λαϊκών προαστίων γίνονται στο μεγαλύτερο μέρος τους δεκτές.

Σε ερώτησή μας τώρα που αφορούσε το αν έχουν υπόψη τους εκδικάσεις υποθέσεων, στις οποίες η τράπεζα κατέφυγε εκ νέου στο δικαστήριο με σκοπό να ζητήσει εξαίρεση από το νόμο νοικοκυριών που παρουσίασαν αδυναμία τήρησης των οφειλών τους προς αυτές, πληροφορούμαστε απ την Β.Α. "Δεν έχω υπόψη μου τέτοιες περιπτώσεις. Η πρώτη εκδίκαση υπόθεσης βέβαια έγινε το 2011 με τον Ν.3869/2010 όπου ο χρόνος της παράτασης αποπληρωμής της κύριας οφειλής του δανειολήπτη οριζότανε στα τέσσερα χρόνια... Πέρσι είχαμε και την αποχή (...),αν αρχίσει τέτοιο φαινόμενο θα αρχίσει από φέτος"

## II. Χωρική αναφορά

Από τις συνεντεύξεις λοιπόν προκύπτει μια σαφής γεωγραφική διαφοροποίηση του χρέους και του εισοδήματος των νοικοκυριών -υψηλότερα εισοδήματα στα ακριβά προάστια, με μεγαλύτερο χρέος - χαμηλότερα εισοδήματα στις λαϊκές γειτονίες με μικρότερο χρέος.

Δεν ήταν δυνατή όμως μια ποσοτική καταγραφή της χωρικής πύκνωσης των υπερχρεωμένων νοικοκυριών. Με σκοπό λοιπόν την εύρεση τέτοιων ποσοτικών στοιχείων μια πρώτη σκέψη ήταν να καταφύγουμε στα κατά τόπους ειρηνοδικεία του Λεκανοπεδίου για να πληροφορηθούμε τον αριθμό αιτήσεων που έχουν κατατεθεί στο καθένα από αυτά. Δυστυχώς όμως αυτό δεν κατέστη δυνατό, είτε λόγω άρνησης , είτε λόγω χρονοβόρων γραφειοκρατικών ζητημάτων που ανέκυψαν. Έτσι καταφύγαμε εκ νέου στο πεδίο και καταφέραμε να έχουμε πρόσβαση στα στοιχεία αυτά, από τα αρχεία της μιας εκ των δύο εταιριών που εργάζονται οι πληροφοριοδότες μας. Έτσι μπορέσαμε να συλλέξουμε τον αριθμό αιτήσεων ( με μια μικρή απόκλιση) που κατατέθηκαν στα ειρηνοδικεία Αθηνών, Αμαρουσίου, Αχαρνών, Καλλιθέας, Ιλίου, Νίκαιας, Περιστερίου, Πειραιά και Χαλανδρίου για τα έτη 2014 και 2015. Το καθένα από αυτά περιλαμβάνει τους παρακάτω δήμους :

**Αθήνας** -Αθηναίων, Αγ. Βαρβάρας, Αγ. Δημήτριου, Αιγάλεω, Αλίμου, Αργυρούπολης, Ασπρόπυργου, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βύρωνα, Γαλατσίου, Γλυφάδας, Δάφνης, Ελληνικού, Ζωγράφου, Ηλιούπολης, Καισαριανής, Μοσχάτου, Π. Φαλήρου, Υμηττού, Χαϊδαρίου, Ν. Μάκρης

**Αμαρουσίου** : Αμαρουσίου, Πολύδροσου Αμαρουσίου, Κηφισιάς, Εκάλης ,Ν. Ερυθραίας, Δροσιάς, Λυκόβρυσσης, Πεύκης, Μελισσίων

**Αχαρνών** - Αχαρνών, Θρακ/νων, Α. Λιοσίων, Ζεφυρίου, Φυλής, Καματερού, Κρουονερίου,

**Καλλιθέας** - Καλλιθέας, Ν. Σμύρνης, Ταύρου

**Ιλίου** - Αγ. Αναργύρων, Πετρούπολης, Ιλίου

**Νίκαιας** - Νίκαιας, Κορυδαλλού, Αγ. Ιωάννη Ρέντη

**Περιστερίου** - Περιστερίου

**Πειραιά** - Πειραιά, Κερατσίνι, Ν. Φάληρο, Πέραμα, Δραπετσώνα

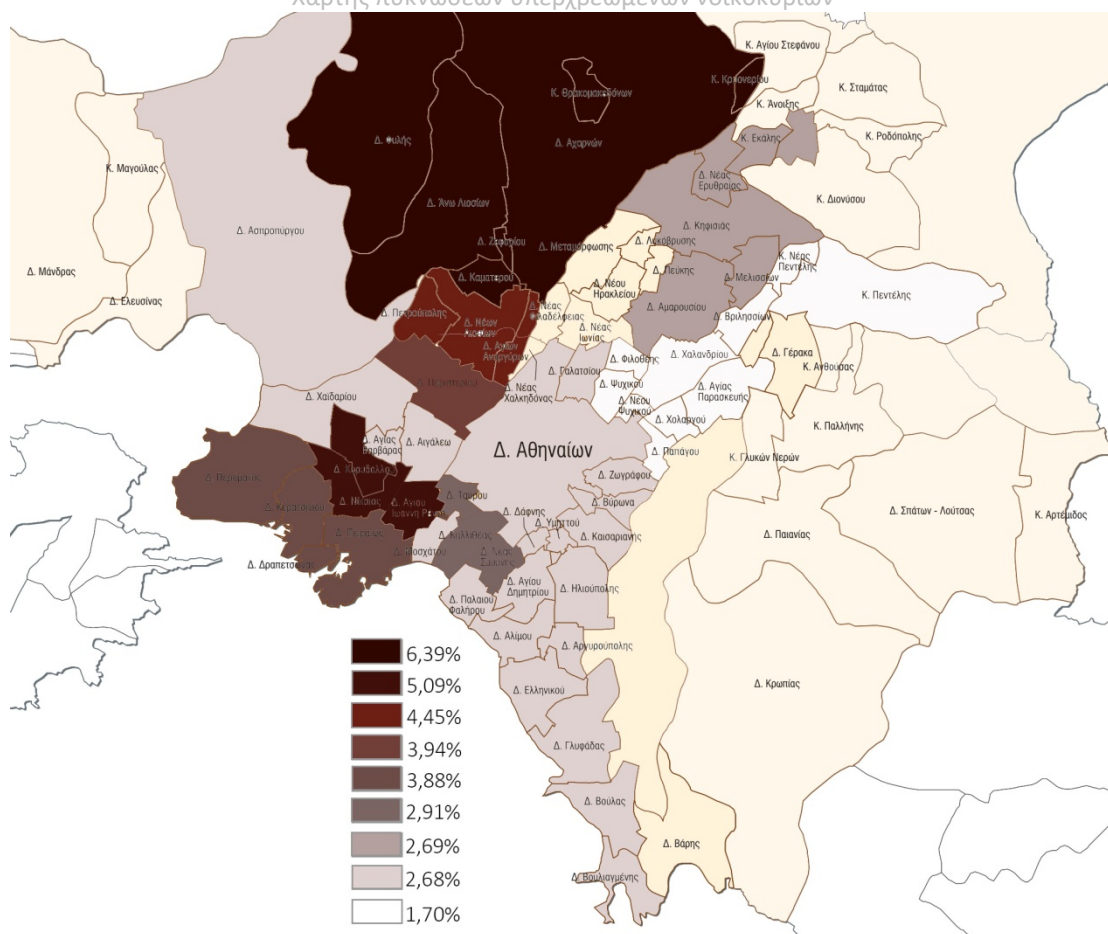
**Χαλανδρίου** - Χαλανδρίου, Αγ. Παρασκευής, Παπάγου, Χολαργού, Βριλησίων, Ν. Πεντέλης, Π. Πεντέλης, Φιλοθέης, Π. Ψυχικού, Ν. Ψυχικού.

Έπειτα, λοιπόν, μέσω των απογραφικών στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ για το 2011 καταφέραμε να αντιστοιχίσουμε στο κάθε ειρηνοδικείο το σύνολο του αριθμού των νοικοκυριών που αναφέρεται για το καθένα από αυτά. Έτσι, εξάγαμε ποσοστά κατάθεσης αιτήσεων υπερχρεωμένων νοικοκυριών σε σχέση με το σύνολο των νοικοκυριών που αναφέρεται το κάθε ειρηνοδικείο. Ο αριθμός των αιτήσεων, το σύνολο των νοικοκυριών και τα αντίστοιχα ποσοστά φαίνονται στον παρακάτω πίνακα :

Ειρηνοδικεία	Αθήνα	Μαρούσι	Αχαρνές	Καλλιθέα	Ίλιον	Νίκαια	Περιστερί	Πειραιά	Χαλάνδρι
Συνολικός αρ. αιτήσεων 2014-2015	17.504	2.122	3.882	2.358	2.901	3.294	2.121	6.616	2.192
Σύνολο νοικοκυριών	652.816	78.845	60.708	81.165	65.239	64.655	53.814	170.652	129.128
Ποσοστό επί %	<b>2,68%</b>	<b>2,69%</b>	<b>6,39%</b>	<b>2,91%</b>	<b>4,45%</b>	<b>5,09%</b>	<b>3,94%</b>	<b>3,88%</b>	<b>1,70%</b>

Τα μεγαλύτερα ποσοστά λοιπόν των υπερχρεωμένων νοικοκυριών παρατηρούνται στις παραδοσιακά φτωχότερες περιοχές της πόλης , στο δήμο Αχαρνών, Φυλής 6,39% , στη Νίκαια 5,09% στο ενώ σε περιοχές υψηλότερων εισοδημάτων και ακριβότερων δανείων τα ποσοστά είναι μειωμένα (Χαλάνδρι, Ψυχικό 1,70%, Μαρούσι - Εκάλη 2,69%). Όπως φαίνεται και στο χάρτη, η γεωγραφία των υπερχρεωμένων νοικοκυριών

Χάρτης πυκνώσεων υπερχρεωμένων νοικοκυριών



ακολουθεί την "παραδοσιακή" διχοτόμηση της πόλης σε ανατολική και δυτική πλευρά. Δυστυχώς για ένα μεγάλο μέρος του λεκανοπεδίου δε μπορούμε να εξάγουμε ασφαλή συμπεράσματα καθώς το ειρηνοδικείο Αθηνών περιλαμβάνει πολλές περιοχές από τα δυτικά του λεκανοπεδίου και το κέντρο του μέχρι τα "καλά" νότια προάστια της Βούλας και της Γλυφάδας, οπότε το ποσοστό υπερχρεωμένων που εμφανίζεται στις περιοχές αυτές αποτελεί μάλλον ένα μέσο όρο.

Μια παρατήρηση απ τη μελέτη του χάρτη είναι, ότι ενώ θα περιμέναμε περιοχές προαστίων που κατοικήθηκαν από τα μικρομεσαία στρώματα λόγω της αθρόας παροχής δανείων των προηγούμενων δεκαετιών να εμφανίζουν υψηλά ποσοστά υπερχρέωσης δεν ισχύει. Μια εξήγηση γι αυτό προκύπτει από τις συνεντεύξεις, καθώς όπως μας ανέφεραν η υπερχρέωση προκύπτει συνήθως από κάρτες και όχι στεγαστικά δάνεια και επίσης οι κάτοικοι των προαστίων αυτών, συνήθως διατηρούν ικανοποιητικά ακόμα εισοδήματα.

Τέλος, συνθέτοντας τα ποσοτικά, και τα ποιοτικά στοιχεία, καθώς και την ανάλυση του προηγούμενου κεφαλαίου για το νόμο Κατσέλη, μπορούμε να υποθέσουμε ότι καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των υπερχρεωμένων νοικοκυριών, εντοπίζεται σε φτωχές περιοχές στις οποίες όπως μας ειπώθηκε οι κάτοικοι δεν έχουν εισοδήματα λόγω ανεργίας, είναι πιθανό το επόμενο διάστημα που αρχίζει χρονικά η αποπληρωμή της κύριας οφειλής τους, να μη μπορούν να ανταποκριθούν στις δόσεις τους προς τους πιστωτές, με αποτέλεσμα να χάσουν την κύρια κατοικία τους και να βρεθούν μεγάλα τμήματα του πληθυσμού αντιμέτωπα με άμεση φτωχοποίηση.

## **Συμπεράσματα**

Στο σημείο αυτό θα επιχειρήσουμε να συνοψίσουμε τα συμπεράσματά μας επιχειρώντας να απαντήσουμε στα ερωτήματα που θέσαμε στην αρχή της εργασίας .

Όπως διαπιστώθηκε από τη βιβλιογραφική επισκόπηση το ελληνικό κράτος στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, εφάρμοσε μια ιδιότυπη "προνοιακή" πολιτική στέγασης που στηρίχτηκε στην προώθηση της ιδιοκατοίκησης. Έτσι, μέσω της διάχυσης της γαιοπροσόδου, (κυρίως κατά τη διάρκεια της μαζικής παραγωγής της κατοικίας με το σύστημα της αντιπαροχής) οδηγηθήκαμε σε ανοδική κοινωνική κινητικότητα των χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων. Με την "εμφάνιση" του χρηματοπιστωτικού συστήματος συνεχίζεται η προώθησή της, αλλά οι όροι πρόσβασης σ αυτή έχουν αλλάξει ριζικά, καθώς εξαρτώνται πλήρως από τον δανεισμό, όπως και η "αναδιανομή" των εισοδημάτων.

Με το ξέσπασμα της "κρίσης" η κατοικία όχι μόνο σε ρητορικό επίπεδο αλλά και μέσω της υπερφορολόγησής της, στιγματίζεται ως πλούτος, ενώ πολλά νοικοκυριά αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις δανειακές τους υποχρεώσεις, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο απώλειάς της. Η μόνη προνοιακή πολιτική για τη διατήρηση της κατοικίας τους, φαίνεται να είναι ο νόμος Κατσέλη. Αλλά ουσιαστικά και αυτός αποτελεί άλλο ένα παράδειγμα σύμπραξης κράτους και αγοράς καθώς όπως διαπιστώθηκε εξυπηρετεί κυρίως τους πιστωτές. Τα νοικοκυριά που μπορούν να διατηρήσουν την κατοικία τους προέρχονται από μεσαία ή υψηλά στρώματα, καθώς βασική προϋπόθεση είναι η κατοχή ενός ικανοποιητικού εισοδήματος, για να μπορούν να ανταποκριθούν στις δόσεις των οφειλών τους.

Από την έρευνα πεδίου τώρα, διαπιστώθηκε ότι τα περισσότερα υπερχρεωμένα νοικοκυριά (αν και έχουν μικρότερα δάνεια) προέρχονται από τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα τα οποία έχουν πληγεί περισσότερο από την κρίση κυρίως λόγω ανεργίας. Έτσι είναι πιθανό να μη μπορούν να ανταποκριθούν στις δόσεις τους προς τους πιστωτές, με αποτέλεσμα να χάσουν την κατοικία τους. Ο νόμος λοιπόν δεν προστατεύει τις πιο ευάλωτες αυτές κοινωνικές ομάδες.

Δυστυχώς οι υποθέσεις για την εξέλιξη του θέματος είναι δυσοίωνες καθώς φαίνεται ότι δρομολογείται η μεγαλύτερη αναδιανομή της μικρής ιδιωτικής περιουσίας υπέρ του μεγάλου κεφαλαίου μεταπολεμικά. Στο νέο τοπίο της κρίσης, η εκμετάλλευση της αστικής γης δημιουργεί (για άλλη μία φορά) νέες ευκαιρίες για το υπερσυσσωρευμένο διεθνές κεφάλαιο (Χάρβεϊ, 2007). Σε αντίθεση λοιπόν με την ως τώρα "προνοιακή" πολιτική του ελληνικού κράτους που επέτρεπε τη διασπορά της γαιοπροσόδου μέσω της ιδιοκατοίκησης και την συνεπαγόμενη ανοδική κοινωνική κινητικότητα, τώρα προωθείται, μέσα στα πλαίσια των νεοφιλελεύθερων πολιτικών, η αντίστροφη διαδικασία της συγκέντρωσης της γαιοπροσόδου και της φτωχοποίησης των κοινωνικών στρωμάτων.

Αυτό που μπορούμε να αντιτάξουμε απέναντι στις πολιτικές αυτές είναι η μαζικοποίηση των κινημάτων στέγης με σκοπό όχι μόνο τη διατήρηση της κατοικίας των πιο φτωχών νοικοκυριών αλλά και τη διεκδίκηση του καθολικού δικαιώματος στη στέγη.



## Βιβλιογραφία

- Βαΐου, Ν., Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (1995) *Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα : Τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη*. Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών , Τόμος Α' (16), σσ. 125-150.
- Βαΐου Ντ., Μαντουβάλου Μ. (2001) *Επιλεκτική αναδρομή στη μελέτη της πόλης «μετά το 1968»*, Σύγχρονα Θέματα, τ 76-77, Αθήνα
- Βαταβάλη Φ., Σιατίτσα Δ., (2013) *Μεταλλαγές στην ιδιοκτησία της κατοικίας στο Αρχιτέκτονες τ.08*, Αθήνα
- Εμμανουήλ Δ., (2006) *Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: οι διαστάσεις μιας απουσίας*, ΕΚΚΕ, Αθήνα σελ 33-35
- Εμμανουήλ Δ. κ.α. (2008) *Πολοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984-2004)*, ΕΚΚΕ, Αθήνα
- Μαλούτας Θ., Εμμανουήλ Δ., Παντελίδου-Μαλούτα Μ. (2006) *Αθήνα. Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις: Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα
- Μαλούτας Θ. (2008) *Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας στο Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα*, ΕΚΚΕ, Αθήνα
- Μαλούτας Θ. (2000) *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, ΕΚΚΕ Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Αθήνα-Βόλος
- Μαντουβάλου Μ. (1995) *Αστική γαιοπρόσδοος , τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου I : Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία , τ 88*, ΕΚΚΕ, Αθήνα
- Μαντουβάλου Μ. (1996) *Αστική γαιοπρόσδοος , τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II : Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα*, τ 89 - 90, ΕΚΚΕ, Αθήνα
- Μπαλαμπανίδης Μ., Πατατούκα Ε., Σιατίτσα Δ., (2013) *Το δικαίωμα στην κατοικία στην περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα , Γεωγραφίες , τ 22*, Αθήνα, σελ 30 - 51
- Πατατούκα Ε. (2015) *Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990 - 2013 Στεγαστική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα προάστια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας*, στο Athens Social Atlas
- Σαμπανιώτης, Θ., Χαρδούβελης Γκ. (2012) *Η Ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης*, Οικονομία και αγορά , Eurobank research,
- Σαρηγιάννης Γ., (2011) *Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο*, στο greekarchitects
- Σαρηγιάννης Γ., (2008) *Η μικροαστική πόλη , Διάπλους*, τ.26 Αθήνα
- Σιατίτσα Δ., (2014) *Αιτήματα για το δικαίωμα στην κατοικία στις πόλεις της Νότιας Ευρώπης, ο λόγος και ο ρόλος των κοινωνικών κινημάτων*, Διδακτορική Διατριβή, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Αθήνα

Συμιγιάννης Γ., Χονδρογιάννης Γ., (2009) *Η πρόσφατη ελληνική εμπειρία στο Αγορά Ακινήτων: Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές*, Τράπεζα της Ελλάδος

Τράπεζα της Ελλάδος. (2016) *Επισκόπηση του Ελληνικού χρηματοπιστωτικού Συστήματος* Αθήνα

Χατζημιχάλης Κ., (2013) *Η υπαρπαγή γης και ακινήτων στην Ελλάδα των Μνημονίων*, στο *Ενθέματα*

Ψυχάρης Ι., (2011) *Μελέτη των Επιπτώσεων της Οικονομικής Κρίσης στην Οικονομία των Περιφερειών της Ελλάδας*. Τελική Έκθεση, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών, Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αθήνα

Χάρβεϊ Ν., (2007) *Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν*, Καστανιώτης, Αθήνα

## **νομολογία**

νόμος 3869/2010. "*Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις*"

νόμος 4161/2013. "*Πρόγραμμα διευκόλυνσης για ενήμερους δανειολήπτες, τροποποιήσεις στο ν. 3869/2010 και άλλες διατάξεις*".

νόμος 4336/2015. "*Συνταξιοδοτικές διατάξεις– Κύρωση του Σχεδίου Σύμβασης οικονομικής Ενίσχυσης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και ρυθμίσεις για την υλοποίηση της Συμφωνίας Χρηματοδότησης*".

νόμος 4346 /2015 "*Επείγουσες ρυθμίσεις για την εφαρμογή της Συμφωνίας Δημοσιονομικών Στόχων και Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις*"

νόμος 4335/2015. "*Τροποποιήσεις στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας – Επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν.4334/2015*"

ΦΕΚ 2289/15-10-2015 "*Τροποποιήσεις στον Κώδικα Δεοντολογίας*"

νόμος 4354/16-12-2015 "*Διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, μισθολογικές ρυθμίσεις και άλλες επείγουσες διατάξεις εφαρμογής της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων*"

## **Αρθρογραφία**

Πορτάλιου Ε., "Ενημέρωση, κριτική αποδόμηση της νέας νομοθεσίας για το ιδιωτικό χρέος των Ελλήνων πολιτών. "Κόκκινα δάνεια" και υπαρπαγή της ιδιωτικής περιουσίας". διαδικτυακή εφημερίδα antapocrisis 23-12-2015

## **Διαδίκτυο**

Ελληνική Στατιστική Αρχή, <http://www.statistics.gr/el/home>

<http://www.gsevee.gr/meletes>

<http://www.publicissue.gr/2100/daneaia-2012/>

Π. Προκαταρκτική Έκθεση επιτροπή αλήθειας για το δημόσιο χρέος, <http://debt-truth.gr>