

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ:

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΜΑΘΗΜΑ: **Θέματα Αστικού Σχεδιασμού**

ΔΙΔΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ: Ντίνα Βαΐου, Μαρία Μαντουβάλου, Μαρία Μαυρίδου

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

Η "κρίση" της κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας

Καλαμά Βάσω



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β:
Πολεοδομία – Χωροταξία

ΜΑΘΗΜΑ
Θέματα Αστικού Σχεδιασμού

ΔΙΔΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ
Ντίνα Βαΐου, Μαρία Μαντουβάλου, Μαρία Μαυρίδου

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

"Κρίση" της κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας

Καλαμά Βάσω

Νοέμβριος 2011

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή

1.α. Άξονας προσέγγισης

1.β. Μεθοδολογία

2. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία

3. Η κατοικία στο κέντρο της Αθήνας

4. Η κατοικία στις περιοχές του Μεταξουργείου/Κεραμεικού/Γερανίου

5. Τα νέα δεδομένα:

5.α. Η κατοικία στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης

5. β. Η αύξηση των αστέγων και το φαινόμενο των "νεοαστέγων"

5. γ. Το κέντρο της πόλης

6. Η "επιστροφή των κατοίκων" στο κέντρο

7. Μια κριτική των μέτρων για την "επιστροφή των κατοίκων"

8. Συμπεράσματα – Απολογισμός

9. Βιβλιογραφία – Αρθρογραφία – Διαδίκτυο

1.Εισαγωγή

Στο παρελθόν η "κρίση" της κατοικίας στον ελληνικό αστικό χώρο, αφορούσε στην έλλειψη κτιριακού αποθέματος κατάλληλου για τη στέγαση των μεγάλων μεταναστευτικών ρευμάτων. Σήμερα αναδεικνύεται η εξής αντίφαση: οι περιοχές κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας είναι ιδιαίτερα πυκνοδομημένες με πλεόνασμα τετραγωνικών μέτρων κατοικήσιμης επιφάνειας, με ταυτόχρονη την κλιμάκωση του φαινομένου της αύξησης των αστέγων και των κακώς στεγαζόμενων ατόμων (Βρυχέα, 2003).

Το τελευταίο διάστημα όλο και περισσότερα δημοσιεύματα προβάλλουν την ανάγκη επίλυσης των προβλημάτων που αντιμετωπίζει το κέντρο της Αθήνας μέσω της "επαναπροσέγκυσης" των κατοίκων σε αυτό. Η συζήτηση όμως για την "επιστροφή" των κατοίκων στο κέντρο έρχεται παράλληλα με μια σειρά νέων δεδομένων που αφορούν στις αλλαγές των τρόπων πρόσβασης στην κατοικία και στη ραγδαία αύξηση των αστέγων στη πόλη.

Βασικός σκοπός της παρούσας εργασίας αποτελεί η διερεύνηση διαφόρων όψεων του στεγαστικού προβλήματος στην Αθήνα, η καταγραφή, η κατανόηση και η σύνθεση των νέων δεδομένων που σκιαγραφούν μια "κρίση" στον τομέα της κατοικίας άμεσα συνδεδεμένης με την παγκόσμια οικονομική κρίση και της γενικότερης οικονομικής συμπίεσης του πληθυσμού. Με βάση το παραπάνω πλαίσιο, εστιάζω τη μελέτη μου στο κέντρο της Αθήνας και πιο συγκεκριμένα στις περιοχές του Γερανίου, του Μεταξουργείου και του Κεραμεικού. Η επιλογή αυτή δεν είναι τυχαία καθότι προκύπτει από τον προβληματισμό που δημιουργούν οι νέες εξαγγελίες από διάφορους φορείς για επαναφορά των κατοίκων στις περιοχές αυτές με απώτερο στόχο την αναχαίτιση "*των φαινομένων αποσάθρωσης, της ραγδαίας υποβάθμισης, της εγκληματικότητας και της άρχουσας γκετοποίησης*" που αντιμετωπίζουν τα συγκεκριμένα τμήματα του κέντρου. Το ΥΠΕΚΑ μέσω ενός πλέγματος προτάσεων, φορολογικών και οικονομικών κινήτρων, αισθητικής και περιβαλλοντικής αναβάθμισης των περιοχών αυτών προσπαθεί να προσελκύσει συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, αγνοώντας πλήρως τα προβλήματα και τις ανάγκες των ήδη υπάρχοντων σημερινών κατοίκων και τη πληθώρα των αστέγων που συγκεντρώνονται στις συγκεκριμένες περιοχές.

1.α. Άξονας προσέγγισης

Αντιλαμβανόμενη πως η κατοικία αποτελεί ένα σύνθετο ζήτημα προς διερεύνηση, αφού συναρτάται προς τις γενικότερες κοινωνικοοικονομικές και πολιτικές συνθήκες που επικρατούν σε μια χώρα, ο άξονας προσέγγισης που επιλέγω για την ανάλυση του θέματος μου είναι: "πόλεις και σχεδιασμοί μεταξύ κράτους και αγοράς". Η επιλογή αυτή βασίζεται στη διάκριση που συχνά γίνεται ανάμεσα στην κατοικία ως οικονομικό αγαθό, δηλαδή ως αγαθό με επενδυτικό χαρακτήρα, και στην κατοικία ως κοινωνικό αγαθό, δηλαδή ως μια κοινωνική ανάγκη που πρέπει να αντιμετωπίζεται με ευθύνη της κοινωνίας για το σύνολο των μελών της (Μαρμαράς, 2002, σελ 146-147). Η διάκριση αυτή οδηγεί

και στις εξής δύο αντιλήψεις: από τη μια η παραγωγή του προϊόντος της κατοικίας πρέπει να διαμορφώνεται ελεύθερα από τους μηχανισμούς και τις δυνάμεις της ελεύθερης αγοράς και από την άλλη η παραγωγή της κατοικίας πρέπει να αποτελεί κρατική μέριμνα έτσι ώστε να παρέχεται σε όλους δικαιωματικά ένα ελάχιστο ανεκτό επίπεδο στέγασης.

Στην Ελλάδα, βέβαια, στο σύστημα παραγωγής κατοικίας είναι δύσκολο κανείς να ξεχωρίσει από ποιο σημείο αρχίζει και σε πιο τελειώνει ο ρόλος είτε της ελεύθερης αγοράς είτε του κράτους. Από την αρχή σχεδόν της συγκρότησης του ελληνικού κράτους η αγορά χαρακτηριζόταν από τη λειτουργία μικρών οικοδομικών επιχειρήσεων που δεν μπορούσαν να επιβάλλουν εξ ολοκλήρου την εξυπηρέτηση των δικών τους συμφερόντων. Από την άλλη πλευρά, η κρατική παρέμβαση στην κατοικία δεν παρουσίαζε χαρακτηριστικά προνοιακής πολιτικής και χρησιμοποιούσε την οικοδομική δραστηριότητα για την επίτευξη γενικότερων εθνικών αναπτυξιακών στόχων.

Στο Σύνταγμα του 1975, υπάρχει μια διάταξη σχετική με τη στέγαση: *Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους* (Σύνταγμα, 1975, Άρθρο 21.4). Εάν λοιπόν η κατοικία αποτελεί δικαίωμα του κάθε ατόμου ή κάθε οικογένειας, που οφείλεται τότε το στεγαστικό πρόβλημα των ημερών μας και πως λειτουργούν οι εκάστοτε πολιτικές για την κατοικία; Πρόκειται για ένα θεσμό παρέμβασης για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος ή μήπως λειτουργούν ως θεσμός δημιουργίας του;

1.β. Μεθοδολογία

Πρόθεση της παρούσας εργασίας αποτελεί η διερεύνηση της νέας διαμορφούμενης κατάστασης του στεγαστικού ζητήματος στο κέντρο της Αθήνας καθώς η κατοικία φαίνεται να επηρεάζεται από τις αλλαγές που συντελούνται στη χώρα σε οικονομικό επίπεδο. Τα ερωτήματα που τίθενται είναι τα εξής:

_ πως λειτουργούν οι εκάστοτε πολιτικές του κράτους και της πολιτείας στον τομέα της στέγασης;

_ ποιά τα χαρακτηριστικά της κατοικίας στις περιοχές του Μεταξουργείου, του Κεραμεικού και του Γερανίου και ποιες σχέσεις ή αλληλοσυγκρουόμενα συμφέροντα διαμορφώνουν τάσεις (ή όχι) για αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης του πληθυσμού τους;

_ ποιά είναι τα νέα δεδομένα που επηρεάζουν την πρόσβαση στην κατοικία στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης και σταχυολογούν αδρομερώς την "νέα περίοδο κρίσης κατοικίας και κατοίκησης" στην οποία εισερχόμαστε;

_ πως λειτουργούν τα νέα φορολογικά μέτρα για την "επιστροφή των κατοίκων" στο κέντρο της Αθήνας και που αποσκοπούν;

Οι πληροφορίες για την συγγραφή της συγκεκριμένης εργασίας αντλήθηκαν, επεξεργάστηκαν και συντέθηκαν κυρίως μέσα από την επισκόπηση συγκεκριμένης βιβλιογραφία, ερευνητικών μελετών και στοιχείων που δημοσιεύονται στο καθημερινό δημόσιο τύπο. Παρόλο που έγινε προσπάθεια για άντληση πληροφοριών μέσα από προσωπικές επισκέψεις στις περιοχές μελέτης, δεν κατέστη δυνατή η διεξαγωγή μιας έρευνας πεδίου κυρίως λόγω απροθυμίας των κατοίκων να δώσουν επώνυμες

συνεντεύξεις. Για την συγγραφή το ενοτήτων «Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία» και «Η κατοικία στο κέντρο της Αθήνας» βασίστηκα αποκλειστικά στην επισκόπηση της βιβλιογραφίας ενώ για την ενότητα «Η κατοικία στις περιοχές του Μεταξουργείου/Κεραμεικού/Γερανίου» σε ερευνητικές μελέτες. Τα στοιχεία για την ενότητα «Τα νέα δεδομένα: Η κατοικία στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης / Η αύξηση των αστέγων και το φαινόμενο των "νεοαστέγων" / Το κέντρο της πόλης» στην οποία προσπαθώ να περιγράψω την επίδραση της οικονομικής κρίσης στην πρόσβαση στην κατοικία, αντλήθηκαν κυρίως από αρθρογραφία του δημόσιου τύπου, από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία καθώς και από την μελέτη: Το κοινωνικό πορτραίτο της Ελλάδας 2010, ΕΚΚΕ, Αθήνα. Τα φαινόμενα που περιγράφονται σε αυτή την ενότητα νοούνται κυρίως ως τάσεις καθώς βρίσκονται εν εξελίξει.

Πριν περάσω στην ανάλυση του θέματος, να αναφέρω πως η διερεύνηση για ζητήματα σχετικά με την κατοικία δεν μπορεί να είναι ουδέτερη αλλά παραπέμπει αναγκαστικά σε γενικότερες θέσεις και απόψεις του γράφοντα για την κοινωνία, τον πολιτισμό τον χώρο και την πόλη. Επίσης είναι φανερό πως για να εξετάσει κανείς τις σχέσεις κατοικία-κοινωνική τάξη και κράτος-αγορά, πρέπει πρώτα να ορίσει πολύ συγκεκριμένα την κάθε μια έννοια από αυτές, εξ αιτίας της πολυμέρειας και της πολυπλοκότητας τους. Αυτό θα υπερέβαινε κατά πολύ τα όρια μιας τέτοιας εργασίας οπότε οι έννοιες και οι όροι αυτοί χρησιμοποιούνται με έναν απλουστευτικό και γενικευμένο τρόπο που δεν εξυπηρετεί σε μια εις βάθος κατανόηση των σχέσεων αυτών. Έπειτα σε μια τέτοια μελέτη που δεν βασίζεται σε περισσότερο άμεσα στοιχεία πρωτογενούς έρευνας υπάρχει περίπτωση να στραφεί σε γενικά, αφαιρετικά σχήματα, που επιδιώκουν να εκφράσουν τις μόνο υπάρχουσες τάσεις. Τέτοιες γενικεύσεις και αποκλίσεις διαφαίνονται από την χρήση των εκφράσεων όπως: συχνά, πολλές φορές, η μεγάλη πλειοψηφία κτλ., δείχνοντας μόνο μια διαισθητική προσέγγιση σε φαινόμενα που είναι αδύνατον να μετρηθούν με ακρίβεια. Τέλος ο κίνδυνος να ειπωθούν λίγα μόνο πρωτότυπα πράγματα είναι ιδιαίτερα υπαρκτός σε θέματα τέτοιου πλάτους.

2. Στεγαστικές πολιτικές και τρόποι πρόσβασης στην κατοικία

Για να μπορέσω να σχηματίσω μια πιο πλήρη εικόνα και να απαντήσω στο ερώτημα για το πώς λειτουργούν οι στεγαστικές πολιτικές κρίνω αναγκαία μια συνοπτική αναφορά στις μέχρι τώρα στεγαστικές πολιτικές του κράτους και της πολιτείας των τελευταίων δεκαετιών στη χώρα μας. Δεν φιλοδοξώ να καλύψω όλο το μέγεθος και την έκταση των στεγαστικών πολιτικών στη χώρα, άλλωστε αυτό θα ήταν αδύνατο στα πλαίσια μιας τέτοιας εργασίας. Στόχος μου είναι να ψηλαφήσω το πλαίσιο γύρω από το οποίο συγκροτήθηκαν οι πολιτικές αυτές καθώς και των τρόπων πρόσβασης στην κατοικία μέχρι τώρα.

Στην Ελλάδα το σύστημα παραγωγής κατοικίας καθόρισε και σε πολύ μεγάλο βαθμό τις κρατικές στεγαστικές πολιτικές. Στον οικοδομικό τομέα, που γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη τη μεταπολεμική περίοδο, επικράτησε ένα εξαιρετικά ιδιόμορφο σύστημα παραγωγής κατοικίας. Η ιδιόμορφη σύμπραξη της γης μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, η απουσία μεγάλων εταιριών και η μικρή ιδιοκτησία αστικής γης, εμπόδισαν τη διείσδυση μεγάλου κεφαλαίου στον τομέα της οικοδομικής δραστηριότητας. Δεδομένου αυτού, διασφαλίστηκε πρόσβαση στην κατοικία για ευρύτατα κοινωνικά στρώματα με σχετικά χαμηλό κόστος. Μια ακόμη συνιστώσα που συνέβαλε στην κάλυψη των μεταπολεμικών στεγαστικών αναγκών αποτελούν οι αυτόνομες πρακτικές στέγασης κοινωνικών στρωμάτων που δεν μπορούσαν να έχουν πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση μέσω της αγοράς έτοιμων κατοικιών.

Έτσι, αντιπαροχή και αυτοστέγαση εξασφάλισαν ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης (περίπου 77%¹). Γεγονός που συνετέλεσε, κατά τον Μαλούτα, στο να μην αναπτυχθούν διεκδικητικές κινήσεις απέναντι στο κράτος αλλά στο να καταβληθούν προσπάθειες αυτόνομης ρύθμισης του ατομικού ή και οικογενειακού στεγαστικού προβλήματος (Μαλούτας, 1990, σελ 21). Απαλλαγμένη από τέτοιες ευθύνες η κρατική παρέμβαση στο τομέα της στέγασης προσδιορίστηκε κυρίως ως πολιτική πριμοδότησης που διευκόλυνε τις αυτόνομες πρακτικές στέγασης με μέτρα όμως αύξηση των συντελεστών δόμησης, εντάξεις στο σχέδιο πόλης, ανοχή στην αυθαίρετη δόμηση, συγκράτηση του κόστους κατασκευής κτλ. Στην διαμόρφωση της πολιτικής αυτής, υποστηρίζει ο Εμμανουήλ, ότι συνέβαλε και η επικρατούσα άποψη ότι δεν υπάρχει στεγαστικό πρόβλημα στην Ελλάδα που συντηρείται ως πάγια θέση των αρμόδιων και συγκεκριμένα του ΥΠΕΧΩΔΕ από το 1980(Εμμανουήλ, 2006, σελ 15). Η θέση αυτή βασίζεται σε έρευνες και στατιστικά στοιχεία που παρουσιάζουν μεγάλο πλεόνασμα κατοικιών σε σχέση με τον πληθυσμό και μέσω όρο πυκνοκατοίκησης που υπερβαίνει το ένα δωμάτιο ανά άτομο. Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα συνηγορούν στην ενίσχυση αυτής της θέσης.

Ας δούμε όμως λίγο πιο αναλυτικά τα στοιχεία γύρω από τα οποία συγκροτήθηκε η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα στο παρελθόν όπως τα καταγράφει και τα κατηγοριοποιεί ο Εμμανουήλ στη μελέτη του «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», που εν μέρει ισχύουν μέχρι και σήμερα(Εμμανουήλ, 2006, σελ 5-6):

¹ Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής της ΕΣΥΕ του 2001

_ το σύνολο φορολογικών ρυθμίσεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, όπως η απαλλαγή φόρου μετεπιβίβασης

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

_οι επιδοτήσεις επιτοκίου σε περίπτωση λήψης δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας και οι φοροαπαλλαγές για την αποπληρωμή των τόκων.

_τα στεγαστικά προγράμματα παροχής έτοιμης στέγης, δανειοδότησης και επιδότησης ενοικίου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Ο ΟΕΚ είναι ένας αυτόνομος και αυτοχρηματοδοτούμενος φορέας που καλύπτει τους ασφαλισμένους στο ΙΚΑ που έχει στόχο την ευρύτερη παροχή στεγαστικών ευκαιριών σε ένα φάσμα δικαιούχων βάσει κριτηρίων, όπως το μέγεθος του εισοδήματος, ο αριθμός μελών της οικογένειας, η ύπαρξη αναπηρίας και η έλλειψη ιδιοκτησίας. Στηρίζεται στις εισφορές των εργαζομένων και παράγει ένα πολύ μικρό ποσοστό, περίπου 3%, της συνολικά παραγόμενης κατοικίας στην Ελλάδα (Πορτάλιου, 2006).

_πολεοδομικός σχεδιασμός που εξασφαλίζει προσφορά γης και πολεοδομικές ρυθμίσεις που εξασφαλίζουν ευνοϊκούς όρους δόμησης (ένταξη των αυθαίρετων κατοικιών στο σχέδιο πόλης, παρεκκλίσεις στην αρτιότητα των μικρών οικοπέδων) και λειτουργούν ουσιαστικά ως υποκατάστατο μια κοινωνικής πολιτικής κατοικίας.

_μέτρα αντιμετώπισης έκτακτων περιπτώσεων στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων όπως οι σεισμόπληκτοι, πλημυροπαθείς παλιννοστούντες, Ρωμά κτλ.

Σε πολλές ερευνητικές μελέτες και επιστημονικά κείμενα εμφανίζεται συχνά το επιχείρημα πως το σύστημα παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα λειτούργησε ως υποκατάστατο του απόντος κράτους πρόνοιας δημιουργώντας έναν αστικό ιστό χωρίς μεγάλες χωροκοινωνικές αντιθέσεις². Η κατοικία, λόγω χάρη στο κέντρο της Αθήνας, αναφέρεται σε ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών ομάδων που συνυπάρχουν στις ίδιες περιοχές ακόμα και στις ίδιες πολυκατοικίες αποκαθιστώντας έτσι ένα είδος κοινωνικής συνοχής.

Υπάρχει όμως ένα έλλειμμα στην συζήτηση. Όπως επισημαίνει ο Εμμανουήλ, τα στοιχεία που απαρτίζουν τη στεγαστική πολιτική της χώρας αποκαλύπτουν μια οικονομική πολιτική με έντονη κοινωνική ανισομέρεια στην κατανομή των πόρων, ευνοώντας κυρίως ίσως και αποκλειστικά τα μεσαία στρώματα, την οικοδομή, την ιδιοκατοίκηση ή την προσπάθεια απόκτηση κατοικίας (Εμμανουήλ, 2006, σελ 9-10). Από πλευράς του κράτους δεν προβλέπεται καμία βοήθεια των νοικοκυριών και των ατόμων που αντιμετωπίζουν άμεσο και οξύ στεγαστικό πρόβλημα. Σε κάθε περίπτωση, οι ενοικιαστές,

² Ενδεικτικά αναφέρουμε κάποια από τα κείμενα αυτά όπου συναντάμε την ανάπτυξη αυτών των επιχειρημάτων:

_Εμμανουήλ Δ., 2006, *Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας*, τεύχος 120, τόμος Β', ΕΚΚΕ, Αθήνα

_Μαντουβάλου Μ., 1985, *Η οικοδόμηση στην Αθήνα μετά τον πόλεμο: Οικονομικές και κοινωνικές απόψεις μιας ευκαιριακής ανάπτυξης*, σημειώσεις του μεταπτυχιακού μαθήματος: Μεταλλαγές των ιδεών για την πόλη στον 20^ο αιώνα, διαθέσιμο στο <http://courses.arch.ntua.gr>, ΕΜΠ, 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 21^{ου} αιώνα*, Ε.Κ.Κ.Ε, Αθήνα

_Μαλούτας Θ., 2000, *Οι πόλεις – Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, Ε.Κ.Κ.Ε, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Αθήνα-Βόλος

_Μαλούτας Θ., 1990, *Αθήνα, Κατοικία, Οικογένεια*, Ε.Κ.Κ.Ε/ΕΞΑΝΤΑΣ, Αθήνα

με εξαίρεση λίγων δικαιούχων επιδόματος ενοικίου του ΟΕΚ, δεν απολαμβάνουν καμία οικονομική ή φορολογική αρωγή και αγνοούνται ως κατηγορία για προστασία ή ενίσχυση.

Σαφή απουσία ουσιαστικών στοιχείων μιας κοινωνικής πολιτικής, διαπιστώνεται επίσης και σε περιπτώσεις ενοικιαστών ή ιδιοκτητών βεβαρυσμένων από στεγαστικά δάνεια που αντιμετωπίζουν οξύ στεγαστικό πρόβλημα σε συνθήκες αρνητικών οικονομικών αλλαγών. Στις μέρες μας, η μείωση των μισθών, η αύξηση της ανεργίας και ο πληθωρισμός των ενοικίων την τελευταία δεκαετία έχει οδηγήσει πολλά νοικοκυριά ή και άτομα στην αδυναμία συντήρησης ενός αξιοπρεπούς επιπέδου διαβίωσης. Γεγονός που αναδεικνύει ακόμα πιο γλαφυρά την απουσία ενός "δίχτυ προστασίας" εκ μέρους της πολιτείας για τις συγκεκριμένες περιπτώσεις.

3. Η κατοικία στο κέντρο της Αθήνας

Με σκοπό να μελετήσουμε την κατοικία στο κέντρο της Αθήνας, αρχικά θα πρέπει να γίνει μια πολύ σύντομη αναφορά στις ευρύτερες μεταλλαγές που υπέστησαν οι περιοχές κατοικίας στο κέντρο σε σχέση με τις γύρω προαστιακές περιοχές από τη δεκαετία του 1950 έως το 2001. Βασικοί παράγοντες που επέδρασαν στην διαμόρφωση της δομής και της κοινωνικοοικονομικής διάρθρωσης των κεντρικών συνοικιών της Αθήνας αποτελούν η αστικοποίηση, η προαστιοποίηση και η μαζική εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση.

Κατά την πρώτη μεταπολεμική περίοδο η αστικοποίηση στην Ελλάδα αναπτύχθηκε με πολύ γρήγορους ρυθμούς, τριπλασιάζοντας τον πληθυσμό της Αθήνας μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1970. Οι ασφυκτικές ανάγκες για στέγαση που προέκυψαν λόγω της μετακίνησης εσωτερικών μεταναστών στην Αθήνα και σε άλλα αστικά κέντρα το διάστημα 1950-1960, οδήγησαν στην μεγάλη οικοδομική ανάπτυξη της χώρας, γνωστή και ως "οικοδομικό θαύμα".

Αυτές οι διαδικασίες αστικοποίησης αντικατοπτρίζονται στο δομημένο περιβάλλον της Αθήνας. Ορισμένα στοιχεία του ιστού και του κτιριακού αποθέματος, ιδιαίτερα της Αθήνας, δείχνουν την προσπάθεια ενσωμάτωσης αυτού του αγροτικού μεταναστευτικού πληθυσμού στην αστική κοινωνία (Μαλούτας, 2000 σελ. 2). Η γρήγορη συγκρότηση των μεσαίων στρωμάτων στην Αθήνα, τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, μετέβαλε σταδιακά και τη γεωμετρία της κοινωνικής δομής της πόλης. Η κοινωνική ανέλιξη σημαντικού τμήματος του πληθυσμού επικυρώνεται και από την στεγαστική του αναβάθμιση την δεκαετία του 1960 και 1970 μέσω των διαμερισμάτων των πολυκατοικιών της αντιπαροχής. Βασική χωρική επίπτωση του συστήματος της αντιπαροχής είναι η έντονη πύκνωση ζωνών κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας και γύρω από αυτό (Μαλούτας, 2008, σελ 43). Μέχρι και το 1979 συναντάται ιδιαίτερα υψηλή οικοδομική δραστηριότητα, εκτεταμένες επενδύσεις στον τομέα και πληθώρα νέων παραγόμενων κατοικιών ετησίως. Η κατάσταση αυτή αρχίζει να αλλάζει από τα τέλη της δεκαετίας του 1970 λόγω της γενικότερης οικονομικής κρίσης, της διακοπής των στεγαστικών δανείων και την αύξηση της φορολογίας που οδήγησαν τον οικοδομικό κλάδο σε ύφεση.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 και τη δεκαετία του 1990, δημιουργούνται νέα κριτήρια για την επιλογή κατοικίας που συμβαδίζουν με τις νέες μορφές καταναλωτικών προτύπων της εποχής και δίνουν νέο νόημα στην κατοικία ως σύμβολο ευμάρειας και κοινωνικής ανέλιξης. Ταυτόχρονα συντελούνται μια σειρά από κοινωνικές αλλαγές όπως η είσοδος της γυναίκας στην εργασία, μονοपुरινικά μοντέλα οικογένειας έναντι παραδοσιακών κτλ., που γεννούν την ανάγκη επαναπροσδιορισμού του μοντέλου κατοίκησης. Όλες αυτές οι αλλαγές έχουν επιπτώσεις και στις τιμές γης αλλά και στους τρόπους πρόσβασης στην κατοικία.

Οι παραπάνω συνθήκες και σε συνδυασμό με τα προβλήματα που προέκυψαν στο κέντρο της Αθήνας όπως η υποβάθμιση του κέντρου λόγω πυκνοδόμησης, η έλλειψη υποδομών και η ατμοσφαιρικής ρύπανση συνέβαλαν σε μεγάλη κινητικότητα των μεσοαστικών στρωμάτων από τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας προς την περιφέρεια της πόλης. Αυτή η ανακατανομή του πληθυσμού είχε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση πολλών συνοικιών στο κέντρο της πόλης λόγω εγκατάλειψης και σταδιακής ερήμωσης του κτιριακού αποθέματος.

Ταυτόχρονα όμως με την μετακίνηση του πληθυσμού προς τα προάστια, από τις αρχές τις δεκαετίας του '90, η Ελλάδα αλλάζει από χώρα αποστολής μεταναστών σε χώρα "υποδοχής" μεταναστών. Έτσι οι εξωτερικοί μετανάστες επανακατοικούν στο κτιριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας, δίνοντας ξανά ζωή σε πολλές υποβαθμισμένες συνοικίες του. Λόγω λοιπόν και της εγκατάστασης των μεταναστών το κέντρο διατήρησε τη χρήση της κατοικίας, αναφερόμενη μάλιστα σε διαφορετικά κοινωνικοοικονομικά στρώματα λόγω των μεγάλων διαφοροποιήσεων στις τιμές στην εκάστοτε περιοχή. Η ύπαρξη των μεταναστών σε περιοχές υποβαθμισμένες ξαναέβαλε στην αγορά ακινήτων μεγάλο κτιριακό απόθεμα που έμενε αχρησιμοποίητο και ερημωμένο από τους ντόπιους και συνέβαλλε στην ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων και στην ενίσχυση του εμπορίου στο κέντρο της πόλης. Σε συνδυασμό με την παράλληλη εισαγωγή νέων χρήσεων εμπορίου και αναψυχής σε πολλές περιοχές, το κέντρο της Αθήνας δεν ερήμωσε ποτέ σε αντιδιαστολή με τέτοια φαινόμενα που παρατηρήθηκαν σε άλλες Ευρωπαϊκές πόλεις μετά την μετακίνηση των κατοίκων τους προς τα προάστια (Βάταλη Φ., Μπαλαμπανίδης Δ., Σιατίτσα Δ., 2011).

4. Η κατοικία στις περιοχές του Μεταξουργείου/Κεραμεικού/Γερανίου

Προσπαθώντας να επικεντρώσω στη μελέτη της κατοικίας των περιοχών του Μεταξουργείου, του Κεραμεικού και του Γερανίου πρέπει αρχικά να γίνει μια διάκριση. Οι περιοχές του Μεταξουργείου και του Κεραμεικού αποτελούσαν και αποτελούν παραδοσιακά περιοχές κατοικίας παρά την εισαγωγή νέων χρήσεων σε αυτές, ενώ η περιοχή του Γερανίου ήταν ανέκαθεν συνδεδεμένη με άλλες δραστηριότητες του κέντρου. Για το λόγω αυτό οι δύο πρώτες περιοχές θα εξεταστούν με έναν ενιαίο τρόπο καθώς παρουσιάζουν κάποια κοινά ιστορικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά,

ενώ του Γερανίου θα εξεταστεί ξεχωριστά μιας και είχε διαφορετική εξέλιξη με την πάροδο του χρόνου.

Οι περιοχές του Μεταξουργείου και του Κεραμεικού είναι συνδεδεμένες με την πορεία των χαμηλών, ως επί το πλείστον, στρωμάτων της αθηναϊκής κοινωνίας. Παρόλο τον οικοδομικό οργανισμό που γνώρισε η Αθήνα στην δεκαετία του 60' και αργότερα, στο Μεταξουργείο και στον Κεραμεικό δεν παρατηρήθηκε αυτό το φαινόμενο. Η "ατελής πολυκατοικιοποίηση" για την ανανέωση του οικιστικού αποθέματος της περιοχής, όπως πολλές φορές περιγράφεται από τις διάφορες μελέτες αναβάθμισης και τα δημοσιευμένα ερευνητικά, οφείλεται στα μικρά μεγέθη οικοπέδων και στην ύπαρξη πολλών στενών δρόμων και στο ενδεχόμενο ύπαρξης αρχαιολογικών ευρημάτων (κυρίως στην περίπτωση του Κεραμεικού). Το κύμα προαστιοποίησης που χαρακτήρισε την Αθήνα από το 80' και μετά, συνέβαλε στην εισροή νέων χρήσεων όπως χονδρεμπόριο, αποθήκες και συνεργεία, χρήσεις ασυμβίβαστες προς την κατοικία. Η εγκατάλειψη της περιοχής επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία της απογραφής της ΕΣΥΕ 1981-1991, σύμφωνα με τα οποία παρατηρήθηκε μείωση των νοικοκυριών άνω του 20%.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ερευνητικού «Έρευνα δυνατοτήτων εφαρμογής μιας εξειδικευμένης πολιτικής κατοικίας, στα πλαίσια της πολεοδομικής εξέλιξης – αναβάθμισης, ιστορικών περιοχών του κέντρου της Αθήνας: η περίπτωση του Μεταξουργείου» του 1995, η περιοχή κατοικούνταν από δύο πληθυσμιακές ομάδες. Πρόκειται για ομάδες από τη μια ηλικιωμένων παλαιών κατοίκων και από την άλλη οικονομικών μεταναστών Αλβανικής και Πολωνικής υπηκοότητας, τσιγγάνων καθώς και μουσουλμάνους από τη Θράκη³. Η εγκατάσταση των μεταναστών έγινε είτε σε τυπικές συνθήκες κατοικίας (ενοίκιο) είτε σε άτυπες μέσω της κατάληψης εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Βασικοί παράγοντες προσέλκυσης των κατοίκων στην περιοχή της περιόδου 1981-1990 ήταν η μικρή απόσταση από τον τόπο εργασίας, η διαμονή σε συγγενείς ή φίλους και η χαμηλή τιμή των ενοικίων⁴. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης της περιοχής ήταν ιδιαίτερα χαμηλό⁵ και η έρευνα έδειξε πως οι ενοικιαστές σε αντιπαράθεση με τους ιδιοκατοίκους δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να ανταπεξέλθουν σε μια ενδεχόμενη μελλοντική αύξηση των ενοικίων.

Από τις αρχές του 90' ήδη επιδιώκεται η αξιολόγηση της εικόνας της περιοχής και η δρομολόγηση τάσεων προς φαινόμενα κοινωνικού και οικονομικού μετασχηματισμού μέσω διαφόρων πολεοδομικών μελετών. Το 1993 ανατέθηκε από τον Δήμο Αθηναίων η Μελέτη Αναβάθμισης του Μεταξουργείου στην Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος ΕΠΕ Ι. Δημητριάδης και Συνεργάτες. Η μελέτη θεώρησε ότι το Μεταξουργείο πληρεί τις προϋποθέσεις και με τις κατάλληλες ρυθμίσεις πρέπει να χαρακτηρίζεται κύρια ως περιοχή κατοικίας. Ένας από τους βασικούς στόχους της μελέτης ήταν η ενίσχυση στο βαθμό του δυνατού της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς του Μεταξουργείου και της ταυτόχρονης τόνωσης της κατοικίας μέσω της εισροής νέων κατοίκων. Στο κεφάλαιο κοινωνικών υποδομών της μελέτης αυτής θεωρείται δεδομένο ότι με την εφαρμογή του προγράμματος, η σύνθεση του πληθυσμού θα γίνει πιο ομοιογενείς, χωρίς να

³ Αυγερινού, 1995, βλ. ενότητα 6.1.1 *Σύνθεση πληθυσμού κατά φύλο και ηλικία*, σελ 71- 76, ενότητα 6.1.3. *Τόπος γέννησης - Γλώσσα - Θρησκεία*, σελ 78- 84 και ενότητα: *Συμπεράσματα*, σελ 116-117

⁴ ο.π. βλ. ενότητα 6.2.6: *Κύριοι λόγοι εγκατάστασης στην περιοχή έρευνας*, σελ 134-135

⁵ ο.π. βλ. ενότητα 6.2.1. *Ιδιοκτήτες και ενοικιαστές*, σελ 118-120

λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες του υπάρχοντος πληθυσμού που σε μεγάλο βαθμό είναι εξωτερικοί μετανάστες⁶.

Την τελευταία δεκαετία αναδεικνύεται ένα σημαντικό κερδοσκοπικό ενδιαφέρον για επενδύσεις σε αγορές κτιρίων στην περιοχή, που σε συνδυασμό με την εφαρμογή των μέτρων ανάπλασης, λειτουργεί ευνοϊκά στην αύξηση των τιμών γης και άρα στην εγκατάλειψη της από τους εναπομείναντες κατοίκους. Ενδεικτικά αναφέρεται μια από τις πιο φιλόδοξες επενδύσεις που έχει γνωστοποιηθεί μέχρι σήμερα και αφορά στην εταιρεία Oliaros, η οποία προτίθεται να επενδύσει συνολικά 100 εκατ. ευρώ την επόμενη πενταετία που θα μετατρέψει τα αγορασμένα ακίνητα κατά κύριο λόγο σε κατοικίες αλλά και γραφεία, ανοικτούς χώρους, εμπορικούς και αποθηκευτικούς χώρους.

Η ιδιωτική πρωτοβουλία επενδύσεων κινείται σε δύο τάσεις: στην ανέγερση πολυτελών και εναλλακτικών συγκροτημάτων κατοικιών και την δημιουργία χώρων αναψυχή και πολιτισμικού ενδιαφέροντος. Επίσης εμφανίζονται επενδύσεις σε μια νέα μορφή ακινήτων που αναφέρεται σε συγκεκριμένες ανώτερες και μεσαίες κοινωνικές ομάδες προτείνοντας ένα νέο τρόπο ζωής στο κέντρο της πόλης, μετά από τόσα χρόνια παραμονής στα προάστια. Έτσι στο καθημερινό μας λεξιλόγιο προστίθεται ο όρος "loft" που χρησιμοποιείται για να περιγράψει αυτή τη νέα τάση εναλλακτικής κατοίκησης που αρχίζει να "ανθεί" στις περιοχές του Μεταξουργείου και του Κεραμεικού⁷.

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε πως ήδη από τη μελέτη της ΕΠΕ Ι. Δημητριάδης και Συνεργάτες του 1993, δίνεται η εντύπωση της εμφάνισης των πρώτων ενδείξεων για μετασχηματισμό της κοινωνικής σύνθεσης του πληθυσμού της περιοχής. Αρχίζει να αναδεικνύεται έτσι η επιθυμία για προσέλκυση ενός ιδανικού κατοίκου μιας νέας μεσαίας και ανώτερης αστικής τάξης. Αυτή η υπολανθάνουσα πολιτική του εκτοπισμού των κατοίκων χαμηλότερων κοινωνικοοικονομικών ομάδων αρχίζει να γίνεται και πιο ξεκάθαρη σε μεταγενέστερο χρόνο που η συζήτηση για τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή αναδεικνύει ως κύριο επαίτη αυτών τους μετανάστες, τους τοξικοεξαρτημένους, τους άστεγους και άλλων περιθωριακών ομάδων που βρίσκονται στην περιοχή.

Μια εντελώς διαφορετική πορεία είχε η περιοχή του Γερανίου, νότια και δυτικά της Ομόνοιας, από το Μεταξουργείο και το Κεραμεικό. Από το 1960 στην περιοχή αναπτύσσονται δραστηριότητες που σχετίζονται με την παραγωγή όπως βιοτεχνίες, εργαστήρια, εμπόριο τροφίμων καθώς και υπηρεσίες σχετικές με το κέντρο της Αθήνας. Η κατοικία αποτελούσε ένα πολύ περιορισμένο ποσοστό των υπαρχόντων χρήσεων και αναφερόταν κυρίως στη μεσαία τάξη. Η μαζική "έξοδος" των κατοίκων του κέντρου προς τα προάστια δεν έπληξε σε μεγάλο βαθμό την περιοχή του Γερανίου καθότι η κατοικία

⁶ Χαρακτηριστικά στις σελίδες 90-91 της μελέτης αναφέρεται: «Ο μελλοντικός αυτός πληθυσμός αναμένεται να είναι σταθερός και ομοιογενέστερος από τον σημερινό, δεδομένου ότι η αναβάθμιση είναι φυσικό να οδηγήσει σταδιακά στην απομάκρυνση σημαντικού αριθμού μεταναστών, κυρίως των εξωτερικών, που η εγκατάστασή τους είναι προσωρινή, αλλά και στην αφομοίωση εκείνων που θα απομείνουν ως μόνιμοι κάτοικοι. Θα πρέπει πάντως να ληφθεί υπόψη ότι, λόγω της κεντρικότητάς της, η περιοχή θα προσελκύσει μεγαλύτερο του συνήθως ποσοστό ολιγομελών νοικοκυριών»

⁷ Το 2009 ολοκληρώθηκε το συγκρότημα κατοικιών στην οδό Μυλερού με χρηματοδότηση της εταιρείας ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Άλλα lofts της περιοχής: loft 45 (Ευμολιπιδών 4 και Ευνειδών), urban loft (Βουτάδων 28 και Ιάκχου), city lofts (Αχνιαδών 17-19 και Παράλου), Down Town Lofts. (Βίτωνος 4)

δεν ήταν η κυρίαρχη χρήση της. Τα πολλά κενά κτίρια που αριθμούνται εκείνη την εποχή προέκυψαν από τη μετεγκατάσταση ή και το κλείσιμο πολλών εργαστηρίων, βιοτεχνιών και γραφείων. Το Γεράνι, όπως και όλη η περιοχή γύρω από την Ομόνοια γίνεται κεντρικό σημείο αναφοράς των άρτι αφιχθέντων μεταναστών οι οποίοι κατέλαβαν πολλά από τα κενά κτίρια. Την περίοδο των ολυμπιακών αγώνων του 2004, "στοιβάχτηκε" βιαστικά ότι δεν έπρεπε να φαίνεται στην Ομόνοια (Σκούφογλου, 2010). Μεταφέρθηκαν δηλαδή εκεί άτυπα οι πιάτσες διακίνησης ναρκωτικών και παράνομης πορνείας καθώς και οι περιπλανώμενοι άστεγοι της περιοχής της Ομόνοιας λόγω της εκτεταμένης αστυνόμευσης στην πλατεία Ομοנוίας.

Σήμερα στην περιοχή κατοικούν και εργάζονται εκατοντάδες μετανάστες οι οποίοι έλκονται από τις ευκαιρίες απασχόλησης που δημιουργούνται μέσα και γύρω από την αγορά. Αυτό συμβαίνει δίπλα σε πλανόδιους πωλητές, ιερόδουλες, τοξικοεξαρτημένους και άλλα κοινωνικά περιθωριακά στρώματα που έχουν βρει "καταφύγιο" στην περιοχή. Όσον αφορά την κατοικία πολλά από τα κενά κτίρια γραφείων, βιοτεχνιών ή αποθηκών που πολλές φορές δεν είναι κατάλληλα για κατοικία, ενοικιάζονται σε μετανάστες. Υπάρχουν ενδείξεις πως οι μεγάλοι αυτοί χώροι ενίοτε χωρίζονται με κοντραπλακέ ή και χαρτόνια για να σχηματιστούν δωμάτια. Ο κάθε όροφος, μέσω αυτού του χωρισμού των δωματίων, φιλοξενεί μέχρι και 40 μετανάστες που πληρώνουν από 45 μέχρι και 150 ευρώ ενοίκιο το μήνα⁸. Βέβαια αξίζει εδώ να αναφέρουμε πως πολλοί ντόπιοι συνεχίζουν να κατοικούν στα ρετιρέ των διαμερισμάτων της περιοχής που παρέχουν εξαιρετική θέα του κέντρου.

Λόγω της μεγάλης κτιριακής πυκνότητας και της αυξημένης αναλογίας πολυώρων οικοδομών, που είναι δύσκολο να κατεδαφιστούν, η συγκεκριμένη περιοχή δεν παρείχε ποτέ ευκαιρίες για οικοδομική δραστηριότητα μεγάλης κλίμακας. Ενισχυτικά σε αυτό να σημειωθεί πως λειτουργεί και η μορφή της ιδιοκτησίας που είναι ιδιαίτερα διασπασμένη κάτι που βέβαια ισχύει για τις περισσότερες κεντρικές περιοχές της Αθήνας. Για τους λόγους αυτούς και σε συνδυασμό με την ιδιαίτερα σύνθετη κοινωνική πραγματικότητα της περιοχής, το Γεράνι μέχρι σχετικά πρόσφατα δεν ήρθε αντιμέτωπο με τη τύχη των αναπλάσεων που είχαν άλλες γειτονικές του περιοχές όπως το Μεταξουργείο ή του Ψυρρή. Από το 2008 αρχίζει η συζήτηση για την αναβάθμιση της περιοχής αρχικά με την πεζοδρόμηση της Αθηνάς, σχέδιο που δεν υλοποιήθηκε ακόμα, και συνεχίστηκε με την προκήρυξη του διαγωνισμού της πλατείας Θεάτρου το 2010 που επίσης δεν έχει υλοποιηθεί. Έτσι η περιοχή αρχίζει να γίνεται υποψήφια για σενάρια εξευγενισμού και εκδίωξης του ιδιαίτερου υπάρχοντος πληθυσμού της.

⁸ Κάποια στοιχεία για τον τρόπο ενοικίασης των χώρων αυτών σε μετανάστες συναντώνται στην έρευνα της ΜΚΟ Sarcha μέσα από αποτύπωση του καθεστώτος κατοίκησης της περιοχής σε χάρτες και στο άρθρο: «Ερμού Vs Γερανίου», διαδικτυακή εφημερίδα Real Estate News, 23/05/2011.

Στο σημείο αυτό να παραθέσω και ότι πολλοί κάτοικοι που δραστηριοποιούνται και επαγγελματικά στην περιοχή επιβεβαίωσαν τα στοιχεία αυτά, σε μια προσωπική προσπάθεια να αντλήσω πρωτογενή στοιχεία για την περιοχή. Οι μαρτυρίες του δεν παρατίθενται εκ μέρους μου σε μορφή συνεντεύξεων καθώς οι ίδιοι αρνήθηκαν κατηγορηματικά να μαγνητοφωνηθούν ή/και να καταγραφούν επώνυμα.

5. Τα νέα δεδομένα: η κατοικία στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης, οι "νεοάστεγοι" και το κέντρο της πόλης

5. α. Η κατοικία στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης

Τα τελευταία χρόνια τα δεδομένα στον τομέα της κατασκευής της κατοικίας, που υπήρξε στο παρελθόν αυτοχρηματοδοτούμενος, είναι εντελώς διαφορετικά. Η ραγδαία άνοδος τιμών της κατοικίας και η παραγωγή της κατοικίας κυρίαρχα από τον ιδιωτικό τομέα οδήγησαν στην πλήρη εξάρτησή του από το τραπεζικό κεφάλαιο. Η ισχυρή σύνδεση της αγοράς κατοικίας με το τραπεζικό σύστημα οφείλεται στο γεγονός ότι η αγορά κατοικίας χρηματοδοτείται κατά κύριο λόγο με τραπεζικό δανεισμό και οι κατοικίες χρησιμοποιούνται συχνά ως κύρια εγγύηση για την λήψη τραπεζικών δανείων.

Πρωταγωνιστικό ρόλο άλλωστε στο ξεκίνημα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης είχε η αγορά κατοικίας και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες που την πλαισιώνουν. Οι μεταβολές των τιμών των κατοικιών, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν αφενός τον πλούτο των νοικοκυριών και τις δυνατότητες πρόσβασης στην κατοικία και αφετέρου τις πολιτικές για οικονομική σταθερότητα αφού συνδέονται άμεσα και με τις διακυμάνσεις του πληθωρισμού. Για τους λόγους αυτούς πολλές έρευνες έχουν εκπονηθεί που παρακολουθούν στενά την εξέλιξη της αγοράς κατοικίας υποστηρίζοντας πως κρίνονται αναγκαία μέτρα και πολιτικές για την ενίσχυση του τομέα της οικοδομής που στην Ελλάδα αποτελεί παραδοσιακά ισχυρό κομμάτι της αναπτυξιακής διαδικασίας.

Στην Ελλάδα για την περίοδο 1993-2007, οι τιμές των κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν. Πιο συγκεκριμένα στην περιοχή των Αθηνών αυξήθηκαν κατά 164% με μεγαλύτερη ένταση την περίοδο 1999-2002 (Συμιγιάννης, Χονδρογιάννης, 2009). Η εξέλιξη αυτή αντανακλά κυρίως παράγοντες ζήτησης κατοικιών, η οποία επηρεάστηκε από τα νέα κριτήρια για την επιλογή κατοικίας όπως είδαμε παραπάνω, από την περαιτέρω απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος, από την διαδικασία σύγκλισης της ελληνικής οικονομίας από την ΟΝΕ, από την πτώση του πληθωρισμού και την σημαντική μείωση των επιτοκίων. Η αύξηση των τιμών των κατοικιών τα τελευταία χρόνια καθιστά την απόκτηση της κατοικίας πιο δύσκολη, καθώς αυξάνει και το ποσό της αρχικής καταβολής για όσους χρηματοδοτούν την αγορά κατοικίας με δανεισμό.

Από το 2008 και έπειτα, σημείο "έναρξης" της οικονομικής κρίσης, συντελούνται καθημερινά αλλαγές σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο που είναι αδύνατο να καταγραφούν ή και να προβλεφθούν με ακρίβεια, όσο τα φαινόμενα αυτά είναι εν εξελίξει. Για τον λόγο αυτό θα προσπαθήσω να παραθέσω ορισμένα στοιχεία που θεωρώ ότι συνδέονται με θέματα στέγασης σε μια προσπάθεια ανίχνευσης της επίδρασης της οικονομικής κρίσης σε αυτά.

Σε άρθρο στην εφημερίδα Αττική που δημοσιεύτηκε στις 24 Ιουνίου το 2011, γίνεται λόγος για την απαρχή καθιέρωσης ενός μοντέλου στην χώρα που με την πάροδο του χρόνου θα απομακρύνεται όλο και περισσότερο από την ιδιοκατοίκηση ενώ θα αυξάνεται η ζήτηση για ενοικίαση. Σύμφωνα με το άρθρο, τη θέση αυτή υιοθετεί η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) που βασίζεται σε εκτιμήσεις της ίδιας για τα

αποτελέσματα που θα φέρουν τα νέα φορολογικά μέτρα, εισπρακτικού χαρακτήρα, του Μεσοπρόθεσμου Προγράμματος σε ότι αφορά τα ακίνητα (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών). Η αύξηση της ζήτησης για ενοικίαση έναντι της ιδιοκατοίκησης θα σηματοδοτήσει μια νέα εποχή για την Ελλάδα που παραδοσιακά σημείωνε υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης.

Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) η ανεργία τον Αύγουστο του 2011 ανέρχεται στο 18,4 % έναντι του ποσοστού 12,2% που κινούνταν ένα χρόνο πριν. Στο «Κοινωνικό Πορτραίτο της Ελλάδας 2010» αναφέρεται πως η Ελλάδα συγκαταλέγεται μεταξύ των χωρών με τα υψηλότερα ποσοστά φτώχειας (20%)(Μαλούρδος, Ναούμη, 2010, σελ 18). Όσον αφορά στα θέματα της στέγασης στην ίδια έρευνα κατατίθεται πως το 15% του πληθυσμού στην Ελλάδα αδυνατεί να διατηρήσει σπίτι με ικανοποιητική θέρμανση, ενώ το 24% αδυνατεί να αποπληρώσει δόσεις δανείων για αγορά κατοικίας ή να καταβάλει το ενοίκιο του⁹.

Παρόλο που τα στοιχεία της συγκεκριμένης έρευνας αναφέρονται στο 2008, στοιχεία από εφορείες που δημοσιεύονται καθημερινά στον ημερήσιο δημόσιο τύπο επιβεβαιώνουν ότι οι τάσεις αυτές (αδυναμία καταβολής ενοικίου και αποπληρωμής δανείων) είναι υπαρκτές το 2011 και ίσως (και) σε αύξηση. Συγκεκριμένα από το Φλεβάρη του 2011 μια σειρά από άρθρα του ημερήσιου τύπου¹⁰, αποκαλύπτουν πως μέσα στις πρώτες 40 ημέρες του 2011 έχουν κινηθεί διαδικασίες για 4000 εξώσεις, οι μισές περίπου από όσες πραγματοποιήθηκαν ολόκληρη την διάρκεια του 2010. Η Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων εκτιμά πως το 50% των ενοικιαστών στο κέντρο της Αθήνας αδυνατεί να καταβάλει το ενοίκιο των κατοικιών και οι οφειλές τους πολλές φορές αγγίζουν τα 3.500 ευρώ, ενώ προβλήματα δημιουργούνται και με την αποπληρωμή των λογαριασμών της ΔΕΗ και του νερού. Η κατάσταση αυτή δεν περιορίζεται μόνο στις χαμηλά εισοδηματικές αστικές συνοικίες, αλλά αγγίζει και τα μεσοαστικά προάστια όπως στη Γλυφάδα και στου Ζωγράφου.

Ως προς τα θέματα των πλειστηριασμών μέχρι στιγμής εκκρεμούν πολλές υποθέσεις που αφορούν στην πρώτη κατοικία λόγω αναστολής εκδίκασης μέχρι της 31 Δεκεμβρίου του 2011 (νόμος 3869/2010). Ωστόσο σύμφωνα με ένα πρόσφατο άρθρο στην Ελευθεροτυπία πάνω από 50.000 ακίνητα βρίσκονται αυτή τη στιγμή υπό την απειλή του πλειστηριασμού και τα μισά από αυτά αφορούν πρώτη κατοικία¹¹. Ο πρόεδρος της Εθνικής Ομοσπονδίας Ενώσεων Προστασίας Πολιτών Καταναλωτών Δανειοληπτών, Βαγγέλης Κρητικός αναφέρει σε συνέντευξη του στην ελευθεροτυπία στις 2/10/2011 ότι η αύξηση των διαταγών πληρωμής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών είναι ιλιγγιώδης: *«Στο συγκεκριμένο δικαστήριο, εκδικάζονται αιτήσεις διαταγών πληρωμής άνω των 12 χιλιάδων ευρώ. Σε σχέση με το 2008, το 2011 οι εκδόσεις διαταγών πληρωμής αναμένεται να αυξηθούν κατά 600%. Το 2008 είχαν εκδοθεί για ολόκληρο το έτος περίπου 5.000 διαταγές πληρωμής, ενώ μόνο για το πρώτο 6μηνο του τρέχοντος έτους*

⁹ Μαλούρδος, Ναούμη, 2010, Βλ. πινάκα 5: *Υλική αποστέρηση και φτώχεια, 2008*, σελ 45

¹⁰ Βλ. «"Βροχή" οι αιτήσεις για εξώσεις» εφημερίδα έθνος, 26/02/2011, «Οι μισοί ενοικιαστές δυσκολεύονται να πληρώσουν», εφημερίδα Ελευθεροτυπία 31/01/2011, «40.000 αιτήσεις για εξώσεις μέσα σε 40 ημέρες!» εφημερίδα ΕΞΠΡΕΣ 27/02/2011

¹¹ «Αναχώματα για το τσουνάμι των πλειστηριασμών», εφημερίδα Ελευθεροτυπία, 2/10/2011

εκδόθηκαν περίπου 25.000. Το αντίστοιχο ποσοστό για το Ειρηνοδικείο Αθηνών προσεγγίζει το 220%»¹².

5.β. Η αύξηση των αστέγων και το φαινόμενο των "νεοαστέγων"

Γίνεται αντιληπτό πως σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία η αδυναμία καταβολής ενοικίου ή αποπληρωμής των δανείων, ιδιαίτερα των στεγαστικών, οδηγεί στην αυξημένη απώλεια στέγης. Τα άτομα που πλήττονται είτε καταφεύγουν σε φιλοξενία από συγγενικά πρόσωπα είτε αναγκάζονται να διαμένουν σε πρόχειρα καταλύματα ή ακόμα και στον δρόμο.

Το φαινόμενο των αστέγων πρωτοεμφανίστηκε στην Ελλάδα την δεκαετία του 1990¹³, πολύ αργότερα από άλλες ευρωπαϊκές χώρες και συνδέθηκε με την μαζική εισροή μεταναστών και αιτούντων για άσυλο. Ίσως η καθυστέρηση της εμφάνισης του φαινομένου στην Ελλάδα να οφείλεται στην ύπαρξη των άτυπων κοινωνικών και οικογενειακών δικτύων που αποτελούσαν παραδοσιακά τον κύριο υποστηρικτικό μηχανισμό αντιμετώπισης των προβλημάτων στέγασης των μελών της οικογένειας¹⁴. Οι μεταλλαγές όμως των τελευταίων χρόνων ως προς την δομή της οικογένειας, των σχέσεων αλληλεγγύης και την συνοχή των διαπροσωπικών δικτύων, συνέβαλαν στον επαναπροσδιορισμό του ρόλου αυτού του υποστηρικτικού μηχανισμού για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των αδύναμων μελών της οικογένειας¹⁵. Από το 1990 και μετά, το πρόβλημα της έλλειψης στέγης αυξήθηκε με γρήγορους ρυθμούς και δεν αφορά μόνο στους αλλοδαπούς αλλά και στον ντόπιο πληθυσμό. Τα τελευταία χρόνια οι άστεγοι στην χώρα μας αποτελούν μια ορατή κοινωνική πραγματικότητα, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και το φαινόμενο αυτό έχει πολύ μεγαλύτερη έκταση από αυτή που, εκ πρώτης όψεως φαίνεται, δεδομένου ότι ένας μεγάλος αριθμός αστέγων διαφεύγει της αντίληψης μας.

Τα περιορισμένα στοιχεία που διαθέτουμε για τον αριθμό και τα χαρακτηριστικά των αστέγων προέρχονται από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς κατά προσέγγιση καθώς δεν υπάρχει ένα οργανωμένο σύστημα συλλογής στατιστικών στοιχείων. Προβλήματα επίσης απορρέουν από την δυσκολία προσέγγισης των αστέγων, λόγω της κοινωνικής τους απομόνωσης και την συχνή μετακίνησή τους. Το 2009 το Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης ανέθεσε στις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις την καταγραφή των εκτός στέγης ατόμων. Σύμφωνα με την αυτή την καταγραφή ο αριθμός των αστέγων υπολογίζεται για εκείνη την περίοδο σε 7.720 άτομα χωρίς να συμπεριλαμβάνεται όμως ο αριθμός των

¹² «Αναχώματα για το τσουνάμι των πλειστηριασμών», εφημερίδα Ελευθεροτυπία, 2/10/2011

¹³ Βλ. Παπαλιού, 2010, σελ 213 και ΜΚΟ Κλίμακα, 2011, *Η αποτύπωση της έλλειψης στέγης στην Ελλάδα κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης*, σελ 2

¹⁴ Για την λειτουργία της οικογένειας στα θέματα της στέγασης βλ. Μαλούτας, 1990, σελ 24-26

¹⁵ Για τις μεταλλαγές της λειτουργίας της ελληνικής οικογένειας ως προς τα θέματα της στέγασης βλ. Βρυχέα, 2003, σελ 335-339

παράνομων μεταναστών και των πολιτικών προσφύγων που φιλοξενούνται κάπου προσωρινά ούτε μετακινούμενων Ρομά/Τσιγγάνων (Παπαλιού, 2010, σελ 215-216). Τα στοιχεία της καταγραφής αυτής αμφισβητούνται από εκπροσώπους Μη Κυβερνητικών Οργανώσεων οι οποίοι μιλούν για 17.000 έως 20.000 άτομα που αποκλείονται από τη στέγη. Πιο συγκεκριμένα το Ευρωπαϊκό Παρατηρητήριο για την Έλλειψη Στέγης για την Ελλάδα εκτιμά για το 2010 πως οι άστεγοι υπολογίζονται στα 20.000 άτομα, εκ των οποίων 11.000 (ντόπιοι και μετανάστες) ζουν στην Αθήνα. Με τον αριθμό των 20.000 συμφωνούν και τα στοιχεία της ΜΚΟ "Κλίμακα" για το τέλος του 2010 μιλώντας όμως και για αύξηση του αριθμού αυτού κατά 25% το 2011. Σε περισσότερους από 11.000 άτομα ανέρχονται οι κάτοικοι στην Αθήνα σύμφωνα και με τον κ. Τζανέτο Αντύπα, τον πρόεδρο της ΜΚΟ "Πράξις Ένταξις".

Σε αυτό που συμφωνούν όμως όλες οι παραπάνω εκτιμήσεις είναι πως η οικονομική κρίση, τα υψηλά ποσοστά ανεργίας και οι περικοπές της περιόδου εκτός του ότι οδηγούν σε δραματική αύξηση των αστέγων, διαφοροποιούν το φαινόμενο αυτό και ποιοτικά. Συγκεκριμένα, έρχεται στο προσκήνιο μια νέα γενιά αστέγων και στον ημερήσιο τύπο συναντάται όλο και πιο συχνά η χρήση του όρου "νεοάστεγοι". Ο όρος "νεοάστεγοι" χρησιμοποιείται για να περιγράψει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής της συγκεκριμένης κοινωνικής ομάδας που διαφέρει αρκετά από ότι μέχρι σήμερα γνωρίζαμε για τα άτομα που διαβιώνουν στον δρόμο. Πρόκειται για πληθυσμό που μέχρι πρότινος είχε ένα ικανοποιητικό βιοτικό επίπεδο. Στην πλειονότητα τους είναι άνδρες, ντόπιοι με μέτριο και υψηλό μορφωτικό επίπεδο πρώην εργαζόμενοι σε επαγγελματικούς κλάδους που έχουν πληγεί από την κρίση. Είναι κυρίως άτομα παραγωγικών ηλικιών (30-45 ετών) που έχασαν την ιδιοκτησία τους με δήμευση, λόγω δανείων ή άλλων οφειλών, νέοι άνεργοι που δεν μπορούν να συντηρήσουν μια κατοικία και έχουν απομακρυνθεί από την οικογένεια τους και άτομα που έχασαν την δουλειά τους λίγο πριν συνταξιοδοτηθούν και αδυνατούν να επαναπροσληφθούν σε μια νέα εργασία λόγω της ηλικίας τους. Δεν παρουσιάζουν χαρακτηριστικά ψυχικών διαταραχών ούτε εξάρτηση από χρήση ναρκωτικών ουσιών ή αλκοόλ και διατηρούν ισχυρές σχέσεις με το οικογενειακό και φιλικό τους περιβάλλον.

Θεωρώ σκόπιμο σε αυτό το σημείο να παραθέσω μια ενδιαφέρουσα συνέντευξη που έδωσε ο κ. Π. Παναγιωτόπουλος στην εφημερίδα Το Βήμα στις 21/11/2010. Ο κ. Π. Παναγιωτόπουλος είναι 61 ετών, φιλοξενείται προσωρινά στους ξενώνες του Ερυθρού Σταυρού στην πλατεία Κουμουνδούρου και ως θύμα της οικονομικής κρίσης ανήκει σε αυτή την ομάδα των νεοαστέγων. Στην συνέντευξη του αφηγείται πως από την πρώτη γραμμή παραγωγής της οικονομίας βρέθηκε να διαμένει στον δρόμο καθώς και το πως διαρθρώνεται στο σήμερα η καθημερινή του ζωή.

«Έπιασα δουλειά 21 χρόνων στην Πεσινέ. Ήμουν στέλεχος της επιχείρησης και τότε απαγορευόταν να απεργήσουμε. Όμως απήργησα. Και την επομένη απολύθηκα. Η Πεσινέ τότε δημιουργούσε περιβαλλοντικά προβλήματα» λέει. «Επανάληθα στην Αθήνα και δραστηριοποιήθηκα στον κλάδο των τροφίμων. Δούλευα σε αλυσίδες τροφίμων, σε επιχειρήσεις που έκαναν πωλήσεις και αργότερα στην οργάνωση των σουπερμάρκετ. Ήμουν στον χώρο από το 1978 ως το 2000» σημειώνει. Ο κ. Παναγιωτόπουλος εργάστηκε στη συνέχεια σε εταιρεία εισαγωγής ιατρικών μηχανημάτων και, έπειτα, σε εισαγωγική επιχείρηση που ήταν και η τελευταία του δουλειά.

«Εργαζόμουν σε εταιρεία εισαγωγής ενδυμάτων. Οι δύο συνέταιροι αποφάσισαν να ανεξαρτητοποιηθούν. Βρέθηκα εκτός...» διηγείται. «Κατοικούσα σε έναν χώρο και αργότερα βρέθηκα εδώ. Δεν είχα πρόσβαση σε σπίτι, όμως δεν ήθελα να απευθυνθώ σε φίλους και ήμουν μόνος» τονίζει. Έχει πάρει διαζύγιο εδώ και χρόνια και δεν έκανε παιδιά. «Είχα βρεθεί για ημέρες στον δρόμο. Είχα δυσκολία να βρω φαγητό και ήμουν χωρίς νερό. Με αλχημείες προσπαθούσα να επιβιώσω» λέει. «Είχα βρει μία καφετερία στο κέντρο της Αθήνας. Δίπλα της υπάρχουν τρία ιδρύματα, τα οποία φρουρούνται διαρκώς. Πήγαινα να κοιμηθώ εκεί για σιγουριά. Τη νύχτα τα πράγματα είναι πολύ άγρια. Μπορεί να μπλεχτείς σε διαφορές χωρίς να φταις» σημειώνει.

«Η παραμονή μου εδώ στον ξενώνα τελειώνει. Λογικό είναι. Υπάρχει μεγάλη ζήτηση εκεί έξω και το βλέπουμε καθημερινά. Λογικά, θα βρεθώ πάλι έξω. Προσπαθούμε εδώ με τους ανθρώπους του ξενώνα να κάνουμε επαφές με επιχειρήσεις, στέλνουμε βιογραφικά για να βρεθεί μια δουλειά. Όμως, όταν ακούν την ηλικία μου, απαντούν "ψάχνω για κάποιον νεότερο"» λέει. Μιλάει για αναληψία. «Δεν μπορεί να βγαίνει ο Πάγκαλος και να λέει "μαζί τα φάγαμε". Δεν έχουμε να αγοράσουμε ένα τσιγάρο. Δεν υπάρχει μεγαλύτερος εξευτελισμός για έναν άνθρωπο που έχει δουλέψει να ζητά ένα τσιγάρο!» σημειώνει.

«Ποτέ δεν σκέφτηκα ότι θα βρισκόμουν εδώ. Είχα σπίτι και αυτοκίνητο. Αφιερωνόμουν στη δουλειά και αμειβόμουν με το παραπάνω πάντοτε πάνω από τη συλλογική σύμβαση» λέει.

«Αυτά που ακούμε στην τηλεόραση για τον ΟΑΕΔ είναι καραμέλες. Να βρουν κονδύλια, τα οποία θα φτάσουν σε εμάς» τονίζει. «Εδώ είμαστε τα τέσσερα άλφα: Άνεργοι, ανασφάλιστοι, άστεγοι και άφραγκοι. Εάν το καταλάβουν αυτό, μόνο έτσι θα δουν και το πρόβλημά μας» λέει. «Ο ξενώνας δεν έχει τα κονδύλια. Απευθύνομαι και στους έχοντες για να προσφέρουν. Κάτι για να μας βοηθήσει ψυχολογικά» σημειώνει ο κ. Παναγιωτόπουλος. «Αυτό το πράγμα είναι παράλογο. Μηδενική ευαισθησία από τους εργοδότες. Αυτές οι εκρήξεις που δημιουργούνται θα στραφούν εν τέλει εναντίον τους» τονίζει με πικρία.

«Στα στέκια των αστέγων», Εφημερίδα το Βήμα, 21/11/2010

Στην χώρα μας, δεν υπάρχει επίσημος προσδιορισμός της ομάδας των αστέγων, γεγονός που έχει ως συνέπεια την έλλειψη δημόσιων πολιτικών πρόληψης και της αποτελεσματικής αντιμετώπισης των αναγκών αυτής της ευάλωτης ομάδας πληθυσμού. Την έλλειψη αυτή προσπαθούν να καλύψουν αρκετοί φορείς, υλοποιώντας διάφορα προγράμματα στήριξης των αστέγων κυρίως σε τοπικό επίπεδο. Στον Δήμο Αθηναίων λειτουργεί από το 1998 το Κέντρο Υποδοχής Αστέγων παρέχοντας 3 ξενώνες βραχυπρόθεσμης φιλοξενίας, κέντρο σίτισης και αναπτύσσει δράσεις κοινωνικού χαρακτήρα όπως το κοινωνικό παντοπωλείο, το κοινωνικό φαρμακείο και την Αθηναϊκή αγορά. Επικουρικά στο έργο αυτό λειτουργούν και οι διάφορες ΜΚΟ Κλίμακα, Praksis, ΑΡΣΙΣ που στο πλαίσιο λειτουργίας τους αναπτύσσονται δράσεις κατά του κοινωνικού

αποκλεισμού και ενδυνάμωσης και επανένταξης οικονομικά και κοινωνικά αποκλεισμένων ομάδων παρέχοντας και κάποιες υπηρεσίες προσωρινής στέγασης και διατροφής.

Παρόλο τις αξιόλογες προσπάθειες των παραπάνω φορέων, το κράτος αδυνατεί να εξασφαλίσει το δικαίωμα στην κατοικία σε άτομα που είναι ήδη άστεγα είτε να λειτουργήσει προληπτικά για τον περιορισμό του φαινομένου. Η αρμόδια Διεύθυνση Οικιστική Πολιτικής και Κατοικίας του ΥΠΕΚΑ εφαρμόζει προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης μόνο για επείγουσες περιπτώσεις φυσικών καταστροφών. Επιπρόσθετα, η παροχή επιδομάτων, υπηρεσιών στήριξης ή άλλων διευκολύνσεων για τους αστέγους είναι ιδιαίτερα περιορισμένες και μόνο κάποιες συγκεκριμένες ευάλωτες κοινωνικές ομάδες (ΑΜΕΑ, άποροι, μονογονεϊκές οικογένειες κλπ) δικαιούνται κάποιες κοινωνικές παροχές. Η μη διάθεση οικονομικών πόρων λοιπόν από τους ασκούντες της κρατικής εξουσίας θέτει υπό αμφισβήτηση την εφαρμογή του συνταγματικά κατοχυρωμένου κοινωνικού δικαιώματος στην κατοικία.

5.γ. Το κέντρο της πόλης

Οι συνέπειες της κρίσης όμως δεν είναι μόνο οικονομικές και δεν αφορούν μόνο στους τρόπους πρόσβασης ή και απόκτησης στην κατοικία. Η κοινωνική πόλωση στο κέντρο της Αθήνας αυξάνεται με ταχύτατους ρυθμούς. Τα πολλά προβλήματα που αντιμετωπίζει το κέντρο όπως η απαξίωση μεγάλου τμήματος του κτιριακού και στεγαστικού του αποθέματος, η ανεπάρκεια κοινωνικών υποδομών, η κακή ποιότητα του δημόσιου χώρου και η περιβαλλοντική υποβάθμιση συνδέονται και με ευρύτερες κοινωνικές αναδιαρθρώσεις της περιόδου.

Από το 2007 και μετά, στον ημερήσιο έντυπο και τηλεοπτικό τύπο όλο και περισσότερα άρθρα αναφέρονται στην "κρίση του κέντρου της Αθήνας" η οποία χρήζει άμεσης επέμβαση της πολιτείας. Ο δημόσιος εκφρασμένος λόγος των ΜΜΕ και της πολιτείας χρησιμοποιεί ως επί τω πλείστο τους όρους "γκέτο" και "άβατο". Δύο όροι με ένα πολύ συγκεκριμένο ιδεολογικό υπόβαθρο που η χρήση τους συμβάλλει στην κατασκευής μια εικόνας για περιοχές του κέντρου που προκαλεί το φόβο της κοινωνίας. Χωρικά το πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στις περιοχές της Ομόνοιας και γύρω από αυτή, του Μεταξουργείου, του Αγίου Παντελεήμονα, και των πλατειών Θεάτρου, Βάθης, Βικτωρίας και Αμερικής.

Αναμφίβολα, σε πολλές συνοικίες στην Αθήνα, υπάρχει εγκληματικότητα, η οποία εκδηλώνεται σε διάφορες μορφές. Η μη διάκριση όμως των μορφών αυτών επιτρέπει την εύκολη στοχοποίηση διάφορων κοινωνικών ομάδων με έναν ενιαίο και ισοπεδωτικό τρόπο. Φαινόμενα όπως η έντονη παρουσία μεταναστών, η πορνεία, η διακίνηση ναρκωτικών, η ραγδαία αύξηση αστέγων, το παραεμπόριο και η αύξηση της εγκληματικότητας παρόλο που αποτελούν διαφορετικής φύσης κοινωνικά προβλήματα, συχνά συσχετίζονται, για να περιγράψουνε την εικόνα πολλών κεντρικών περιοχών της

Αθήνας. Οι ομάδες αυτές συχνά και ίσως εσκεμμένα, υποδεικνύονται ως ο βασικός παράγοντας της υποβάθμισης, της εγκατάλειψης, της αύξησης της εγκληματικότητας και της εκδήλωσης της παραβατικότητας. Ταυτόχρονα η ρητορεία αυτή περί "γκέτου" και "άβατου" μπορεί να οδηγήσει σε καταναγκαστικούς συνειρμούς συνδυασμού της εγκληματικότητας με την εικόνα της ομαδικής κατοίκησης μεταναστών και αστέγων σε εγκαταλελειμμένα κτίρια. Έτσι προκύπτει το εξής: η απομάκρυνση από την περιοχή των κοινωνικών υποκειμένων που φέρουν το στίγμα της ενοχής μοιάζει να είναι κάτι το φυσικό και δίκαιο και μάλιστα με έναν τρόπο άμεσο και επιτακτικό.

6. Η "επιστροφή των κατοίκων" στο κέντρο

Παρά τη μεγάλη ιδεολογική προεργασία, την εκτεταμένη αστυνόμευση (που πολλές φορές φτάνει στα όρια της αυθαιρεσίας και της κατάχρησης εξουσίας) και τις πολλές βίαιες εκκενώσεις κτιρίων όπου στεγάζονται μαζικά μετανάστες, το κράτος δεν έχει καταφέρει να καταστείλει και να ελέγξει τα φαινόμενα εγκληματικότητας στο κέντρο της Αθήνας. Ο πολλαπλασιασμός των φαινομένων αυτών διεγείρει από την μεριά των ντόπιων ρατσιστικά και ξενοφοβικά αντανάκλαστικά τα οποία εκδηλώνονται πολλές φορές με τον πιο βίαιο τρόπο. Η πολωμένη αυτή κατάσταση στο κέντρο της Αθήνας συνετέλεσε στο να ενταχθεί το θέμα της κατοικίας σε μια σειρά από πολιτικές για την επίλυση του "προβλήματος" του κέντρο της Αθήνας. Το ΥΠΕΚΑ είχε ανακοινώσει από το 2010, μέσω του προγράμματος «Αθήνα-Αττική 2014», ότι πρόκειται να θεσπιστούν κίνητρα ενίσχυσης της κατοικίας του κέντρου με στόχο την προσέλκυση των κατοίκων.

Τον Μάιο του 2011 εκδηλώθηκε ένα τεράστιο ξέσπασμα ρατσιστικής βίας με έναν ακραίο τρόπο στις περιοχές του Αγίου Παντελεήμονα, της Αττικής, της Κυψέλης και τα Κάτω Πατήσια. Η Κυβέρνηση του κράτους σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση υπό το βάρος και την ευθύνη των εκρηκτικών αυτών γεγονότων δημοσιοποιούν, λίγες μέρες μετά, το «Σχέδιο Δράσης για την Αθήνα» στο οποίο προτείνονται μια σειρά από μέτρα για την αντιμετώπιση των ιδιαίτερων συνθηκών και προβλημάτων του κέντρου. Ο κύριος διατυπωμένος στόχος του σχεδίου είναι η ολοκληρωμένη παρέμβαση των επιμέρους δράσεων για την διασφάλιση συνθηκών ασφαλούς διαβίωσης των κατοίκων και των επισκεπτών της πόλης. Εκτός από την υλοποίηση μεγάλων γενικών αστυνομικών ελέγχων με καθημερινές περιπολίες και μια σειρά άλλων μέτρων, τίθεται το θέμα της "επιστροφής των κατοίκων" στο κέντρο της πόλης.

Η επιστροφή της χρήσης της κατοικίας παρουσιάζεται ως η λύση για την *αναχαίτιση των φαινομένων αποσάθρωσης και των προβλημάτων υποβάθμισης* που αντιμετωπίζει κεντρικές συνοικίες του ιστορικού κέντρου. Οι προτάσεις αυτές αναφέρονται σε πολύ συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, οι οποίες αποτελούνται από νεαρά ζευγάρια, φοιτητές και γενικά μεσαία και ανώτερα στρώματα. Η δέσμη κινήτρων που ανακοινώθηκαν αποβλέπει αφενός μεν στην αποκατάσταση των κτιρίων αφετέρου στην υποστήριξη των ιδιοκτησιών όσων επιθυμούν να εγκατασταθούν στις περιοχές του Γερανίου, του

Μεταξουργείου και του Κεραμεικού¹⁶. Μαζί με την ενίσχυση της κατοικίας στις συγκεκριμένες περιοχές προτείνεται και η αξιοποίηση παλιών εγκαταλειμμένων ξενοδοχείων στην περιοχή της Ομόνοιας και η μετατροπή τους σε προνομιακές κατοικίες για φοιτητές¹⁷.

Με μια ειδική νομοθετική ρύθμιση που θεσμοθετείται για τις περιοχές του κέντρου που κρίνεται ότι παρουσιάζουν έντονη κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική υποβάθμιση θα εγκρίνονται για ορισμένο χρονικό διάστημα ειδικές οικονομικές ρυθμίσεις με φορολογικά κίνητρα. Οι περιοχές αυτές θα κηρύσσονται ως "Ζώνες Ειδικής Ανάπλασης" και αποτελούν τμήματα της πόλης όπου ο ιδιωτικός τομέας δεν εκδηλώνει επενδυτικό ενδιαφέρον και άρα κρίνεται απαραίτητη η κρατική χρηματοδότηση για την ανάκαμψή τους¹⁸. Το Γεράνι αποτελεί την πρώτη υποψήφια περιοχή που έχει επιλεγεί για την πιλοτική εφαρμογή δράσεων και πολιτικών που αφορούν στην αναζωογόνηση της. Η έρευνα της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής έχει ήδη ανατεθεί και ολοκληρωθεί στην αστική ΜΚΟ SARCHA.

Τα φορολογικά κίνητρα ενίσχυσης της κατοικίας που εξέδωσαν στο φως της δημοσιότητας το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με το Υπ Οικονομικών έχουν ως εξής:

_φορολογικές απαλλαγές για αποκατάσταση και εκσυγχρονισμού ακινήτου με χρήση κατοικία, γραφείων, επαγγελματικού χώρου και ισόγειων καταστημάτων. Επί μια δεκαετία, θα εκπίπτει από τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος, το 80% της συνολικής δαπάνης για έργα κόστους μέχρι 600 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για το Γεράνι και 500 για το Μεταξουργείο και το Κεραμεικό.

_φορολογικές απαλλαγές από το συνολικό κόστος δαπάνης αποκατάστασης των όψεων και των κοινόχρηστων χώρων κτιρίων. Ανάλογη ρύθμιση γίνεται και για τον εκσυγχρονισμό και την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων. Θα εκπίπτει κάθε χρόνο το 1/10 της συνολικής δαπάνης αποκατάστασης και μέχρι κόστος 2.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

_χορήγηση κινήτρων για τις αγοραπωλησίες ακινήτων της περιοχής μέσα στα επόμενα δύο έτη μειώνοντας τον φόρο μετεπιβίβασης από 10%, που ισχύει σήμερα, σε 3%.

_μείωση των τιμών των αντικειμενικών αξιών 50% για τους ισόγειους χώρους και 30% για τους υπόλοιπους ορόφους και τους υπόγειους χώρους.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή των μειώσεων που τίθενται είναι τα συγκεκριμένα ακίνητα να ιδιοκατοικηθούν ή σε περίπτωση εκμίσθωσης να διατίθενται σε πρόσωπα που το δηλούμενο μηνιαίο εισόδημα τους είναι τριπλάσιο του ενοικίου. Επιπρόσθετα μέτρα που ανακοινώθηκαν και επηρεάζουν με ποιο έμμεσο τρόπο την ενίσχυση της κατοικίας μέσω της αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος όπως η ζωγραφική σε τυφλές όψεις, η χρηματοδότηση για την υλοποίηση μελετών του διαγωνισμού «Αθηνά Χ4» και της πλατείας Θεάτρου.

¹⁶ Σχέδιο Δράσης για το κέντρο της Αθήνας, 2011, σελ 16

¹⁷ Σχέδιο Δράσης για το κέντρο της Αθήνας, 2011, σελ 17

¹⁸ ο.π. σελ 16

7. Μια κριτική των μέτρων για την επιστροφή των κατοίκων

Πριν εξετάσω με έναν πιο αναλυτικό τρόπο τα ενδεχόμενα αποτελέσματα των συγκεκριμένων πολιτικών επιλογών ενίσχυσης της κατοικίας για τις περιοχές του Γερανίου, Μεταξουργείου και Κεραμεικού, θα ήθελα να κάνω κάποια σχόλια για την χρήση των όρων "προσέλκυση των κατοίκων" και "επιστροφή των κατοίκων". Το κέντρο της Αθήνας όμως δεν έμεινε ποτέ κενό από κατοίκους. Στην ενότητα «Νομοθετική Ρύθμιση για κήρυξη περιοχών ως "Ζωνών Ειδικής Ανάπλασης"» του κειμένου αναφέρεται συγκεκριμένα ότι *στις περιοχές πρέπει να στηριχθεί και να συγκρατηθεί ο υγιής πληθυσμός που έχει απομείνει και να προσελκυστεί νέος*¹⁹. Οι λέξεις και οι όροι που χρησιμοποιούνται για να περιγράψουν τα πράγματα δεν είναι κενοί περιεχομένου. Οι κοινωνικές ομάδες που θεωρούνται υγιής κατά την άποψη του ΥΠΕΚΑ είναι αυτές που ανήκουν στη νέα "δημιουργική" τάξη που αναζητά τον διαφορετικό/εναλλακτικό τύπο κατοίκησης και θα λύσουν τα προβλήματα της υποβάθμισης της πόλης. Παρόλο που συναντάται πολύ συχνά η επιχειρηματολογία για την άνοδο αυτής της "δημιουργικής τάξης", αυτό που δεν έχει εξεταστεί είναι το κατά πόσο και με ποιόν τρόπο επηρεάζεται από την εντεινόμενη οικονομική κρίση της περιόδου. Το ερώτημα αυτό προκαλεί προβληματισμό για την βιωσιμότητα τελικά αυτών των νέων κοινωνικών ομάδων στο μέλλον και την δυνατότητα τους να ανταπεξέλθουν οικονομικά και κοινωνικά στον ρόλο του "υγιή και επιθυμητού κατοίκου".

Ταυτόχρονα όμως με τη χρήση της έκφρασης "υγιής πληθυσμός" υπονοείται και το αντίθετό της. Δηλαδή οι κάτοικοι της παρούσας στιγμής δεν είναι αρκετά υγιής για να παραμείνουν στο κέντρο και άρα είναι ανεπιθύμητοι. Ποιοι λοιπόν είναι αυτοί, από ποιους και γιατί είναι ανεπιθύμητοι; Προφανώς αναφέρονται στους χιλιάδες μετανάστες που ζουν και εργάζονται στο κέντρο, στους αστέγους που αναζητούν κατάλυμα την νύχτα, στους τοξικοεξαρτημένους, στις ιερόδουλες και άλλα ακροκινούμενα στο περιθώριο άτομα. Είναι ανεπιθύμητοι γιατί κατά τον κυρίαρχο δημόσιο λόγο ευθύνονται για όλα τα προβλήματα υποβάθμισης του αστικού χώρου του κέντρου και την αύξηση της εγκληματικότητας. Είναι ανεπιθύμητοι από την πολιτεία και το κράτος γιατί αμαυρώνουν την εικόνα της πόλης και από τους φορείς της ιδιωτικής πρωτοβουλίας γιατί λειτουργούν ως τροχοπέδη στα επενδυτικά τους σχέδια. Πρόκειται για τους ανθρώπους που πρώτοι και περισσότερο από όλους έχουν υποστεί στην καθημερινότητα τους τα αποτελέσματα της οικονομικής κρίσης, που η παρουσία τους σε οποιονδήποτε χώρο είναι συνεχώς υπό αίρεση.

Τώρα όσον αφορά την κατοικία, ξεκινώντας από τη περιοχή του Γερανίου, Η συγκεκριμένη περιοχή επίσης δεν αποτελεί ένα ιδιαίτερα προτιμητέο προορισμό για κατοίκηση λόγω του γενικευμένου κλίματος ανασφάλειας που επικρατεί. Δεν μπορεί κανείς να υποστηρίξει πως οι οικονομικές και φορολογικές ελαφρύνσεις για αγορά κατοικίας θα λειτουργήσουν και ως ψυχολογικά κίνητρα "υπέρβασης" του φόβου και της ανασφάλειας που τόσο καλά έχει καλλιεργηθεί εδώ και χρόνια από τα ΜΜΕ.

Από την άλλη μεριά τα τελευταία χρόνια οι τιμές γης παρουσιάζουν μια καθοδική πορεία της τάξεως άνω του 20% και εν μέσω κρίσης ενδέχεται να πέσουν κι άλλο. Μια πρόσφατη και μικρή προσωπική έρευνα αγοράς μέσω διαδικτυακών αγγελιών έδειξε ότι οι

¹⁹ Σχέδιο Δράσης για το κέντρο της Αθήνας, 2011, σελ 16

αγοραίες τιμές για την περιοχή του Γερανού κυμαίνονται από 700 έως 3.200 ευρώ/τ.μ. για τους ορόφους ενώ για τα ισόγεια καταστήματα από 2.200 έως 6.250 ευρώ/τ.μ. Η περαιτέρω μείωση των αντικειμενικών αξιών ενδέχεται να προσελκύει μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες για την αγορά ακόμα και ολόκληρων κτιρίων και την μετατροπή τους σε κατοικίες βάσει των προτύπων της νέας εναλλακτικής κατοίκησης. Ενδεικτικό γεγονός εκδήλωσης μιας τέτοιας τάσης είναι η συνέντευξη στην εφημερίδα τα Νέα της Μίνα Χαραλαμπί, αντιπρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Αθήνας το 2009, στις 27/06/2009, ένα χρόνο πριν την προκήρυξη του διαγωνισμού για την πλατεία Θεάτρου. Συγκεκριμένα κατέθεσε πως μεγαλοκατασκευαστές και εφοπλιστές έχουν ήδη εκδηλώσει επενδυτικό ενδιαφέρον για την περιοχή, αγοράζοντας ακίνητα λόγω των πολύ χαμηλών τους τιμών²⁰. Στην συνέντευξη της διαφαίνεται ξεκάθαρα πως μια ενδεχόμενη αλλαγή στη κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού θα λειτουργήσει θετικά στην αύξηση των τιμών της περιοχής²¹.

Στο Μεταξουργείο και τον Κεραμεικό είναι προφανές πως η οικονομική κρίση δημιουργεί από πολλές απόψεις, νέα δεδομένα. Η συρρίκνωση των μισθών σε συνδυασμό με την μείωση των διαθέσιμων πιστώσεων και την άνοδο των επιτοκίων, απόρροια της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, κατέστησαν ιδιαίτερα δύσκολη την δυνατότητα αγοράς κατοικίας στα χαμηλότερα αλλά και μεσαία κοινωνικά στρώματα. Οι τιμές αυτής της νέας τυπολογίας κατοικίας του loft αγγίζουν πολλές φορές τα 5.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, τιμές ιδιαίτερας υψηλής για αγορά κατοικίας. Τα loft επίσης πολλές φορές συνδυάζονται με χώρους αναψυχής δίνοντας ένα νέο νόημα στην κατοικία που προσεγγίζει τη λογική του καταναλωτικού προϊόντος. Πολλά μεσιτικά γραφεία σημειώνουν ότι τα loft δεν σημειώνουν ιδιαίτερα θετικό απολογισμό καθώς πολλά από αυτά παραμένουν απούλητα.

Όσον αναφορά τις ιδιωτικές επενδύσεις στην περιοχή για κατασκευή κατοικιών, οι ιδιώτες επενδυτές αγοράζουν σε πολύ χαμηλές τιμές ακίνητα και παλιά κτίρια στις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου, προκειμένου να τα αναπλάσουν μελλοντικά, αποκομίζοντας σημαντικές υπεραξίες. Το ενδιαφέρον στοιχείο όμως εδώ είναι πως η ιδιωτική πρωτοβουλία δεν εντάσσεται μόνο στους κανόνες και τις νόρμες της υπάρχουσας αγοράς αλλά δημιουργεί μια νέα δική της αγορά μέσω της αγοράς παλιών κτιρίων που εκκενώνονται με έναν έμμεσο τρόπο λόγω της μη ανανέωσης των συμβολαίων των υπάρχοντων κατοίκων ή εμπόρων. Στόχος τους είναι η άντληση πολύ μεγαλύτερης αξίας της επένδυσης τους μέσω της υλοποίησης των επικείμενων αναπλάσεων και της αλλαγής της κοινωνικής σύνθεσης του πληθυσμού της περιοχής παρά η μακροχρόνια παρουσία τους.

²⁰ "Τα γκέτο του σήμερα, φιλέτα του αύριο", εφημερίδα τα Νέα, 27/06/2009

²¹ Συγκεκριμένα δηλώνει: «Εάν λυθεί το πρόβλημα με τους μετανάστες οι τιμές θα εκπιναχθούν στα ύψη, αφού αυτό το κομμάτι της Αθήνας έχει από τα μεγαλύτερα πλεονάσματα σε κτιριακό δυναμικό.»

8. Συμπεράσματα - Απολογισμός

Στην αρχή της εργασίας έθεσα το ερώτημα για το πώς λειτουργούν οι εκάστοτε στεγαστικές πολιτικές του κράτους και ποια η σχέση μεταξύ κράτους και αγοράς στον τομέα της στέγασης. Προσπαθώντας λοιπόν να διεξάγω κάποια πρώτα συμπεράσματα μέσα από την ιστορική αναδρομή όσον αφορά στους τρόπους πρόσβασης στην κατοικία και στον στεγαστικών πολιτικών μέχρι σήμερα θα μπορούσα να υποστηρίξω πως ρόλος του κράτους και της αγοράς άλλαξαν με την πάροδο του χρόνου. Με μια πρώτη ανάγνωση της δήλωσης για το ότι *«κρίνεται αναγκαία η λήψη μέτρων εκ μέρους του κράτους από την στιγμή που ο ιδιωτικός τομέας δεν εκφράζει επενδυτικό ενδιαφέρον για συγκεκριμένες περιοχές»²²* του Σχεδίου Δράσης για το Κέντρο της Αθήνας, θα μπορούσε κάποιος αρχικά συμπεράνει από την παραπάνω δήλωση είναι πως οι ρίζες αυτής της πολιτικής στάσης εντοπίζονται σε πολύ παλαιότερες περιόδους. Όπως ανέφερα άλλωστε και στην αρχή της εργασίας, η πάγια κρατική επέμβαση στον τομέα της στέγασης προσδιορίστηκε κυρίως ως πολιτική πριμοδότησης. Από την στιγμή που το κράτος δεν προσέφερε κοινωνική προστασία στους κατοίκους που είχαν ανάγκη, παρείχε κίνητρα αποκλειστικά για την ενίσχυση της αγοράς της κατοικίας.

Από την άλλη μεριά όμως αρχίζει εδώ και κάποια χρόνια να διαφαίνεται η σύναψη μιας νέας άτυπης συμμαχίας μεταξύ κράτους και αγοράς. Η αγορά και το οικοδομικό κεφάλαιο να μεν αναγινώσκουν τις επενδυτικές ευκαιρίες που προσφέρουν οι υποβαθμισμένες περιοχές αλλά δεν μπορούν να αναλάβουν το επενδυτικό αυτό ρίσκο χωρίς την κρατική στήριξη. Υπάρχει επίσης και ένα ιδεολόγημα, εδώ και πολλά χρόνια, πως ο ιδιωτικός τομέας μπορεί να επιλέξει καλύτερα από τον δημόσιο, μέσω της αγοράς, για το πού θα κατευθύνεται το κεφάλαιο και οι πιστώσεις. Αυτό το ιδεολόγημα κατέρρευσε εντυπωσιακά το 2007, δίνοντας δάνεια και πιστώσεις σε τομείς χωρίς καμία πραγματική προοπτική ανάπτυξης. Έτσι το κράτος προσπαθώντας να παρέχει ένα κλίμα ασφάλειας για της επενδύσεις αναλαμβάνοντας την υλοποίηση μιας σειράς αστικών αναπλάσεων και εκκενώνοντας τις εκάστοτε περιοχές από κοινωνικές ομάδες που δεν ανήκουν στην κατηγορία των "επιθυμητών" κατοίκων. Σε αυτή την λογική αποσκοπεί και ρύθμιση για την περίπτωση εκμίσθωσης του ακινήτου. Το δηλωμένο εισόδημα των ατόμων που θα ενοικιάσουν ένα ακίνητο και θα απολαμβάνουν τις φορολογικές απαλλαγές θα πρέπει να είναι το τριπλάσιο του ενοικίου. Άρα θα πρέπει να ανήκουν σε πιο ευκατάστατα στρώματα και ταυτόχρονα το ποσό που ιδιοκτήτες επένδυσαν για την ανέγερση νέων κατοικιών ή τη βελτίωση των παλαιότερων να τους επιστραφεί πίσω με τον πιο εγγυημένο τρόπο (Harvey, 2011).

Όπως είδαμε και στην αρχή της εργασίας οι στεγαστικές πολιτικές του κράτος στο παρελθόν συγκροτούνταν κυρίως γύρω από την ενίσχυση της οικοδομής χωρίς να είναι δυνατόν να εξυπηρετήσουν τα στεγαστικά προβλήματα αδύναμων κοινωνικά ομάδων. Στο σήμερα όμως θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει πως οι προωθούμενες πολιτικές στον τομέα της στέγασης σε συνδυασμό με τα μέτρα λιτότητας, την οικονομική κρίση και την αύξηση της ανεργίας, πως είναι αυτές που δημιουργούν την "κρίση" στη κατοικία και

²² Σχέδιο Δράσης για το κέντρο της Αθήνας, 2011, σελ 16

ευθύνονται για τις στρατιές αστέγων στις πόλεις καθιστώντας πραγματικότητα τους "χώρους αποκλεισμού".

Το να υποστηρίξει κάποιος ότι η στέρηση του δικαιώματος στη κατοικία επιταχύνει διαδικασίες κοινωνικού αποκλεισμού και περιθωριοποίησης θα ήταν μάλλον κοινότυπο. Το να επικαλεστεί κάποιος την συνταγματική κατοχύρωση του δικαιώματος στην κατοικία δεδομένου του ρόλου του κράτους στο σήμερα και των σύγχρονων πολιτικών θα ήταν μάλλον ανώφελο. Το πρόβλημα της έλλειψης στέγης αναδεικνύεται στην χώρα μας επίκαιρο όσο ποτέ και η περεταίρω αναμενόμενη διόγκωσή του επιβάλλει να μην αντιμετωπίζεται στα πλαίσια της φιλανθρωπίας. Οι δράσεις που θα ήταν απαραίτητες για την εξάλειψη του φαινομένου θα πρέπει να στοχεύουν στην ρίζα του προβλήματος, δηλαδή στις αιτίες του: τον αποκλεισμό από την αγορά εργασίας και την οικονομική εξαθλίωση. Χρειάζονται μεγάλες πολιτικοκοινωνικές τομές και υιοθέτηση άλλων μορφών οργάνωσης για να οραματιστούμε μια άλλη πόλη όπου το δικαίωμα στην κατοικία θα είναι αδιαπραγμάτευτο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αυγερινού Κολωνία Σ. (επιστημονικός υπεύθυνος), 1995, *Έρευνα δυνατοτήτων εφαρμογής μιας εξειδικευμένης πολιτικής κατοικίας, στα πλαίσια της πολεοδομικής εξέλιξης - αναβάθμισης, ιστορικών περιοχών του κέντρου της Αθήνας : η περίπτωση του Μεταξουργείου*, ΕΜΠ, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Ανάθεση Έργου: ΥΒΕΤ. Γενική Γραμματεία Έρευνας, Αθήνα

Βαΐου Ντ., Μαντουβάλου Μ., Επιλεκτική αναδρομή στη μελέτη της πόλης «μετά το 1968», στα *Σύγχρονα Θέματα*, Τ. 76-77, σελ. 121-137

Βάταλη Φ., Μπαλαμπανίδης Δ., Σιατίτσα Δ., 2011, Κατοικία στο κέντρο της Αθήνας: πως και για ποιους;, το κείμενο αυτό εκφωνήθηκε στα πλαίσια εκδήλωσης της ομάδας Encounter Athens: *Πρωτοβουλία για το κέντρο της Αθήνας, Λόγος και διεκδικήσεις για μια δίκαιη πόλη*, στις 16/05/2011 στο ΕΜΠ

Βρυχέα Α., 2003, *Κατοίκηση και Κατοικία, διερευνώντας τα όρια της αρχιτεκτονικής, ελληνικά γράμματα*, Αθήνα

Δημητριάδης Ι., 1993, *Μεταξουργείο: Μελέτη Αναβάθμισης*, Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος, ΕΠΕ, Γ' Φάση, Ανάθεση από το Δήμο Αθηναίων

Εμμανουήλ Δ., 2006, *Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας*, τεύχος 120, τόμος Β', ΕΚΚΕ, Αθήνα

Harvey D., 2011, *Κυρίαρχες πολιτικές και διεκδικήσεις «από τα κάτω» για τη ζωή στην πόλη*, συνέντευξη από τα μέλη της ομάδας encounterathens, δημοσίευση στην εφημερίδα Αυγή, 19/06/2011

Καλατζοπούλου Μ., Κουτρουλίδου Π., Πολυχρονιάδη Κ., 2011, Ο κυρίαρχος λόγος για το κέντρο της πόλης, το κείμενο αυτό εκφωνήθηκε στα πλαίσια εκδήλωσης της ομάδας Encounter Athens, *Πρωτοβουλία για το κέντρο της Αθήνας, Λόγος και διεκδικήσεις για μια δίκαιη πόλη*, στις 16/05/2011 στο ΕΜΠ

Μαλούτας Θ., 1990, *Αθήνα, Κατοικία, Οικογένεια*, Ε.Κ.Κ.Ε/ΕΞΑΝΤΑΣ, Αθήνα

Μαλούτας Θ., 2000, *Οι πόλεις – Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, Ε.Κ.Κ.Ε, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Αθήνα-Βόλος

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 21^{ου} αιώνα*, Ε.Κ.Κ.Ε, Αθήνα

Μαντουβάλου Μ., 1985, *Η οικοδόμηση στην Αθήνα μετά τον πόλεμο: Οικονομικές και κοινωνικές απόψεις μιας ευκαιριακής ανάπτυξης*, σημειώσεις του μεταπτυχιακού μαθήματος: Μεταλλαγές των ιδεών για την πόλη στον 20^ο αιώνα, ΕΜΠ, Αθήνα, διαθέσιμο στο <http://courses.arch.ntua.gr>

Μαρμαράς Ε.Β., 2002, *Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος*, ελληνικά γράμματα, Αθήνα

ΜΚΟ Κλίμακα, 2011, *Η αποτύπωση της έλλειψης στέγης στην Ελλάδα κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης*, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της ΜΚΟ Κλίμακα <http://www.klimaka.org.gr>

ΜΚΟ Sarcha, 2010, *Αθήνα-Γεράνι*, ΥΠΕΚΑ, Αθήνα

Μπαλούρδος Δ., Ναούμη Μ., 2010, Η φτώχεια στην Ελλάδα. Συγκριτικά στοιχεία με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο *Κοινωνικό Πορτραίτο της Ελλάδας 2010*, ΕΚΚΕ, Αθήνα

Παπάλιου Ό., 2010, Το ζήτημα των αστέγων: μια πρώτη προσέγγιση, στο *Το Κοινωνικό Πορτραίτο της Ελλάδας 2010*, ΕΚΚΕ, Αθήνα

Πορτάλιου Ε., 2006, *Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματα της*, δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα Εποχή, 18/6/2006, διαθέσιμο στην ιστοσελίδα http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh /h_katoikia_sthn_ellada.html

Σκούφογλου Μ., 2010, *Πλατεία Θεάτρου των κοινωνικών αντιφάσεων*, σπουδαστική εργασία στα πλαίσια του μαθήματος "Θέματα Αστικού Σχεδιασμού" του μεταπτυχιακού : "Σχεδιασμός του χώρου: Κατεύθυνση Β' Πολεοδομία- Χωροταξία", ΕΜΠ, Αθήνα

Συμιγιάννης Γ., Χονδρογιάννης Γ., 2009, Τιμές κατοικιών: Η πρόσφατη Ελληνική εμπειρία, ομιλίες ημερίδας: *Αγορές ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές*, 29/04/2009, Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα

Σχέδιο Δράσης για το Κέντρο της Αθήνας, ΥΠΕΚΑ, διαθέσιμο στο <http://government.gov.gr/>

ΑΡΘΟΓΡΑΦΙΑ

- «40.000 αιτήσεις για εξώσεις μέσα σε 40 ημέρες!», εφημερίδα *ΕΞΠΡΕΣ* 27/02/2011
- «"Βροχή" οι αιτήσεις για εξώσεις», εφημερίδα *Έθνος*, 26/02/2011
- Γιοιάκας Π., «Τα γκέτο του σήμερα, φιλέτα του αύριο», εφημερίδα *Τα Νέα*, 27/06/2009
- «Ερμού Vs Γερανίου», διαδικτυακή εφημερίδα Real Estate News, 23/05/2011 , <http://www.realestatenews.gr/> (τελευταία επίσκεψη 20/11/2011)
- « Ιδιοκατοίκηση..τέλος», εφημερίδα *Αττική*, 24/06/2011
- Καρατζιού Ν., 2011, «Αναχώματα για το τσουνάμι των πλειστηριασμών», εφημερίδα *Ελευθεροτυπία*, 2/10/2011
- «Οι άστεγοι αυξήθηκαν φέτος 25% λόγω οικονομικής κρίσης» εφημερίδα *Τα Νέα* 25/08/2011
- «Οι μισοί ενοικιαστές δυσκολεύονται να πληρώσουν», εφημερίδα *Ελευθεροτυπία*, 31/01/2011
- «Στα στέκια των αστέγων», Εφημερίδα *Το Βήμα*, 21/11/2010

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Ελληνική Στατιστική Αρχή: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>

Κέντρο Υποδοχής κ Αλληλεγγύης Δήμου Αθηναίων: <http://www.kyada.gr/>