

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ



PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΘΕΜΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

«Τα εθνικά συστήματα στέγασης σε μετάβαση:

Η εξέλιξη της προσιτής κατοικίας (affordable housing), Ευρώπη – Ελλάδα»



ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΖΟΡΜΠΑΣ Ι. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΨΗ: ΣΤΕΛΛΑ ΚΥΒΕΛΟΥ, ΑΝ. ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΪΟΣ 2019

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία είχε τρεις βασικούς ερευνητικούς στόχους: α) να εξετάσει την υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στην Ε.Ε. και στην Ελλάδα παράλληλα με την υπάρχουσα οικονομική κατάσταση, β) να διερευνήσει την εξέλιξη της προσιτής κατοικίας (affordable housing) στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα και γ) να αναλύσει τα προβλήματα, τους μελλοντικούς στόχους και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας. Για την προσέγγιση αυτών των στόχων χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά δευτερογενή δεδομένα.

Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι το πρόβλημα της στέγασης και της προσιτής κατοικίας είναι ένα από τα πιο σύνθετα που αντιμετωπίζουν οι χώρες της Ε.Ε. Τα ζητήματα αυτά είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με την εξελισσόμενη δημοσιονομική κρίση. Σε αυτό το πλαίσιο, η οικονομική κρίση επηρέασε τις πολιτικές που εφαρμόζονται από τα ευρωπαϊκά κράτη, αφού σε γενικές γραμμές προκάλεσε τη μείωση των δημόσιων δαπανών και τη συρρίκνωση του κοινωνικού κράτους. Επιπρόσθετα, η μελέτη του προβλήματος της προσιτής κατοικίας στην Ε.Ε. αναδεικνύει τις τάσεις απόκλισης που υπάρχουν στην Ένωση. Τα περισσότερα ανεπτυγμένα κράτη εφαρμόζουν αποτελεσματικότερες πολιτικές σε σχέση με τα υπόλοιπα, ενώ αντιμετωπίζουν εντονότερα το πρόβλημα του υψηλού κόστους στέγασης. Τέλος, η χώρα μας βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις όσον αφορά την εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας, παρόλο που οι εγχώριες οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές συνθήκες καθιστούν επιτακτική την άμεση υιοθέτησή τους.

ABSTRACT

This thesis has three basic research purposes:

- a) to examine the current situation of the accommodation in Europe and Greece, compared to the existing economic circumstances.
- b) to examine the progress of the affordable housing in E.E. and Greece.
- c) to analyze the problems, the potential goals and challenges which may face all European states while they apply policies of affordable residence.

In order to approach these goals, exclusively secondary data have been used. The results of this research show that the problem of the accommodation and affordable residence is one of the most complicated among the countries of E.E.

These issues are totally connected to the evolving fiscal crisis. Under these circumstances, the economic crisis has affected the policies which are applied by the European governments, since it caused the reduction of the public expenses and the resurrection of the state.

Furthermore, the study of the accommodation problem in E.E. reveals the divergence that seems to exist among the countries. The most developed countries apply the most effective policies in comparison to the rest, while they face more intensively the problem of high cost accommodation.

Finally, our country is in a really low level when it comes to apply policies of affordable housing, even though the socioeconomic and environmental conditions shows that we are in desperate need of them.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ...

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος μεταπτυχιακών σπουδών με τίτλο “Οικονομικών της αγοράς ακινήτων” υπό την επίβλεψη της αναπληρώτριας καθηγήτριας κ.Στέλλας Κυβέλου την οποία θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά για την εμπιστοσύνη και το ενδιαφέρον που έδειξε κατά την ανάθεση της εργασίας όσο και για τη συμπαράστασή της καθ’ όλη τη διάρκεια της εκπόνησης. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τα υπόλοιπα μέλη της τριμελούς Συμβουλευτικής Επιτροπής καθώς και όλους τους καθηγητές που γνώρισα κατά τη διάρκεια αυτού του κύκλου σπουδών και οι οποίοι με ενέπνευσαν και μου χάρισαν πολύτιμες συμβουλές οι οποίες θα με καθοδηγούν σε όλη τη μετέπειτα πορεία μου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	7
Εισαγωγή	7
1.1 Στόχοι της εργασίας και προστιθέμενη αξία	7
1.2 Ερευνητική μεθοδολογία	8
1.3 Δομή της εργασίας	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	12
Υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης σε Ελλάδα και Ευρώπη σε σχέση με την οικονομική κατάσταση	12
2.1 Εισαγωγή	12
2.2 Η στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)	12
2.3 Η Στέγαση στην Ελλάδα	19
2.3.1 Η επιρροή της κρίσης στην ελληνική οικονομία	19
2.3.2 Η κατάσταση της στέγασης στην Ελλάδα	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	24
Η προσιτή κατοικία (εργατικές κατοικίες, άλλες μορφές κοινωνικής πρόνοιας, κ.τ.λ.) σε Ελλάδα και Ευρώπη	24
3.1 Ορισμός του όρου της προσιτής κατοικίας	24
3.2 Εργαλεία πολιτικών κοινωνικής στέγασης	26
3.3 Η προσιτή κατοικία στην Ευρώπη	29
3.3.1 Το οικονομικό περιβάλλον στην Ευρωπαϊκή Ένωση	29
3.3.2 Πολιτικές προσιτής κατοικίας στην Ε.Ε.	31
3.3.3 Η πολιτική του κάθε Ευρωπαϊκού κράτους	33
3.3.4 Αναλυτική παρουσίαση των πολιτικών που εφαρμόζουν τα Ευρωπαϊκά κράτη για την προσιτή κατοικία	36
3.5 Η προσιτή κατοικία στην Ελλάδα – ο ρόλος του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας	44
3.6 Προγράμματα που εφαρμόζονται από τον ΟΑΕΔ	47
3.7 Το έργο του ΟΕΚ	50
3.8 Αειφορία και προσιτή κατοικία	51
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	54
Προβλήματα και προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας	54
4.1 Προβλήματα και προκλήσεις	54

4.2 Μελλοντικοί στόχοι	57
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	61
Συμπεράσματα.....	61
5.1 Συμπεράσματα.....	61
5.1.1 Η υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στην Ε.Ε. και στην Ελλάδα (σε σχέση και με το οικονομικό περιβάλλον).....	62
5.1.2 Η εξέλιξη της προσιτής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα.	63
5.1.3 Προβλήματα και μελλοντικοί στόχοι.....	65
5.2 Ερευνητικοί περιορισμοί	66
5.3 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα	66
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	68
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	71

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Εισαγωγή

1.1 Στόχοι της εργασίας και προστιθέμενη αξία

Η στέγαση και η κάλυψή της, δεδομένου ότι ικανοποιεί μια από τις βασικότερες ανάγκες του ανθρώπου, είναι ένα από τα πιο σύνθετα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι σύγχρονες οικονομίες και κοινωνίες. Για τους λόγους αυτούς, τα κράτη και οι δημόσιοι οργανισμοί χαράσσουν κοινωνικές πολιτικές για την αντιμετώπιση του προβλήματος, δεδομένου ότι αρκετοί άνθρωποι αδυνατούν να καλύψουν το απαιτούμενο κόστος στέγασης. Αντικείμενο μελέτης αποτελεί ο όρος “προσιτή κατοικία” ο οποίος ορίζεται ως η στέγαση που θεωρείται προσιτή σε νοικοκυριά με μέσο και χαμηλό εισόδημα, όπως αυτό προκύπτει από τις επίσημες στατιστικές υπηρεσίες του κάθε κράτους (Bhatta, 2010). Λαμβάνοντας υπόψη λοιπόν όλα τα παραπάνω, η παρούσα διατριβή έχει τους παρακάτω στόχους:

- Να εξετάσει την υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στην Ε.Ε. και στην Ελλάδα, σε σχέση και με την υπάρχουσα οικονομική κατάσταση.
- Να διερευνήσει την εξέλιξη της προσιτής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα.
- Να αναλύσει τα προβλήματα, του μελλοντικούς στόχους και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας.

Τα αποτελέσματα της διατριβής αναμένεται να είναι χρήσιμα για τους φορείς χάραξης πολιτικών στέγασης, δεδομένου ότι θα τους βοηθήσει να κατανοήσουν βαθύτερα τις διαστάσεις του προβλήματος της προσιτής κατοικίας και την αλληλεπίδρασή του με την υπάρχουσα οικονομική κατάσταση. Παράλληλα, η σφαιρική εξέταση των πολιτικών που εφαρμόζονται στις διαφορετικές χώρες της Ε.Ε. μπορεί να τροφοδοτήσει με χρήσιμο υλικό και ιδέες τους υπεύθυνους οργανισμούς κάθε χώρας. Τέλος, η εργασία θα ενισχύσει την υπάρχουσα

βιβλιογραφία - η οποία είναι σχετικά περιορισμένη - που αφορά την προσιτή κατοικία στην Ελλάδα.

1.2 Ερευνητική μεθοδολογία

Η παρούσα διατριβή στηρίχτηκε στη χρήση αποκλειστικά δευτερογενών δεδομένων. Όπως αναφέρουν οι Wrenn et al (2007), τα δευτερογενή δεδομένα ορίζονται ως δεδομένα που έχουν συλλεχθεί παλιότερα για κάποιον άλλον σκοπό. Οι Malhotra & Bricks (2003,2006) προσθέτουν ότι τα δευτερογενή στοιχεία έχουν διακριτά χαρακτηριστικά ως προς τη δομή, τη διαθεσιμότητα, τις πηγές άντλησης, τη μορφή, την αξιοπιστία, τις αναφορές και το είδος ανάλυσής τους (βλέπε πίνακα 1.1).

Πίνακας 1.1: Χαρακτηριστικά δευτερογενών δεδομένων

Χαρακτηριστικά	Δευτερογενή δεδομένα
Δομή	Οι προδιαγραφές και ο σχεδιασμός της έρευνας είναι σαφώς προσδιορισμένοι
Διαθεσιμότητα	Ενημερώνονται σε τακτική βάση
Πηγές	Παράγονται και διατίθενται από οργανισμούς με ερευνητική ικανότητα (ΟΟΣΑ, ΕΛΣΤΑΤ, Ευρωπαϊκή στατιστική υπηρεσία, κτλ.)
Μορφή	Ποσοτικά και Ποιοτικά
Αξιοπιστία	Προέρχονται από αξιόπιστες ερευνητικές πηγές
Αναφορές	Είναι σαφώς προσδιορισμένο το τι μετράνε
Ανάλυση	Ποσοτική και Ποιοτική

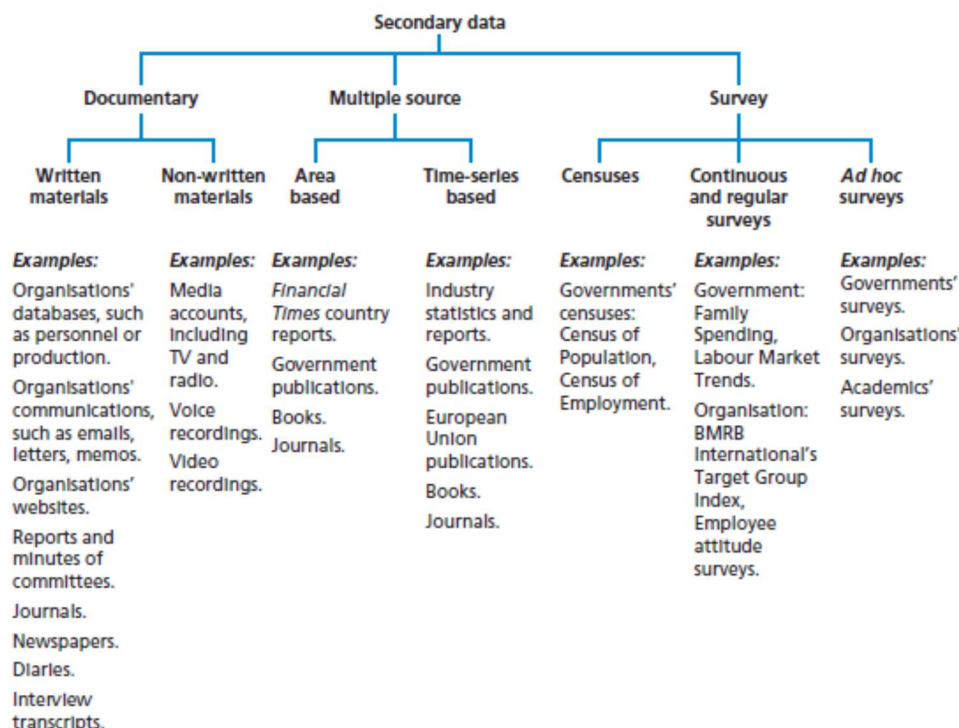
Πηγή: Malhotra and Bricks, 2006, σελ. 85

Συγγραφείς όπως οι Saunders et al. (2009) και Wrenn et al. (2007) αναφέρουν ότι τα βασικά πλεονεκτήματα από τη χρήση των δευτερογενών στοιχείων είναι τα εξής:

- Έχουν χαμηλό κόστος συλλογής: δεν απαιτείται η πρόσληψη ερευνητή, ενώ η διάθεσή τους σε πολλές περιπτώσεις γίνεται χωρίς χρηματικό αντίτιμο. Αυτό συνέβη και στην παρούσα εργασία.
- Η συλλογή τους γίνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα.
- Διαθεσιμότητα: ορισμένες πληροφορίες διατίθενται μόνο με τη μορφή δευτερογενών δεδομένων, όπως πολλά από τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα διατριβή.
- Έχουν μεγάλο βαθμό ευελιξίας, διευκολύνοντας σημαντικά την ανάλυση τους από τους ερευνητές.

Από την άλλη πλευρά, τα βασικά μειονεκτήματα των δευτερογενών πληροφοριών σχετίζονται με: το επίπεδο ακρίβειας, την επικαιρότητα της πληροφορίας, την ποιότητα, την επάρκεια και τη συνάφεια των δεδομένων (Malhotra & Bricks, 2003, 2006).

Ακόμα, στη βιβλιογραφία αναφέρονται διάφορα είδη δευτερογενών πληροφοριών (Βλέπε διάγραμμα 1.1). Λαμβάνοντας υπόψη το μοντέλο των Saunders et al. (2009), στην παρούσα εργασία χρησιμοποιήθηκαν: δεδομένα από βάσεις διεθνών οργανισμών όπως ο ΟΟΣΑ, η Eurostat, η ΕΛΣΤΑΤ, το Housing Europe, κτλ. ακαδημαϊκά άρθρα δημοσιευμένα σε έγκριτα περιοδικά, βιβλία, έρευνες από οργανισμούς, κυβερνητικές στατιστικές, μελέτες και πρακτικά συνεδρίων.



Διάγραμμα 3.1: Τύποι δευτερογενών δεδομένων, Πηγή: Saunders et al. (2009)

1.3 Δομή της εργασίας

Η παρούσα εργασία περιέχει πέντε κεφάλαια με το εξής περιεχόμενο:

Κεφάλαιο 1 – Εισαγωγή. Στόχοι της εργασίας και προστιθέμενη αξία. Ερευνητική μεθοδολογία.

Κεφάλαιο 2 – Υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στην Ελλάδα και την Ε.Ε. σε σχέση με την οικονομική κατάσταση: στο κεφάλαιο αυτό αναλύονται δεδομένα σχετικά με την υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στις υπό εξέταση περιοχές και γίνεται μια θεωρητική σύνδεση ανάμεσα στο οικονομικό περιβάλλον και το πρόβλημα της στέγης.

Κεφάλαιο 3 – Η προσιτή κατοικία (εργατικές κατοικίες, άλλες μορφές κοινωνικής πρόνοιας, κτλ.) σε Ελλάδα και Ευρώπη. Το τρίτο κεφάλαιο αποτελεί το πιο βασικό μέρος της διατριβής στο οποίο παρουσιάζονται οι πολιτικές και τα εργαλεία προσιτής κατοικίας που εφαρμόζονται στην Ε.Ε. και στην Ελλάδα. Στο μέρος αυτό

της εργασίας γίνεται και μια ιστορική αναδρομή στο έργο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.).

Κεφάλαιο 4 – Προβλήματα και προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας. Στο τέταρτο κεφάλαιο παρατίθενται τα προβλήματα, οι μελλοντικοί στόχοι και οι προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα Ευρωπαϊκά κράτη σε σχέση με την προσιτή και την κοινωνική κατοικία.

Κεφάλαιο 5 – Συμπεράσματα. Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο της εργασίας σκιαγραφούνται τα συμπεράσματα αυτής, καθώς επίσης παρουσιάζονται οι περιορισμοί της εργασίας αλλά και προτάσεις για μελλοντικές έρευνες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης σε Ελλάδα και Ευρώπη σε σχέση με την οικονομική κατάσταση

2.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφεται η υπάρχουσα κατάσταση αναφορικά με τα ζητήματα στέγασης τόσο στην Ευρωπαϊκή Ένωση όσο και στην Ελλάδα. Το κεφάλαιο χωρίζεται σε δυο αντίστοιχα μέρη και παραθέτει αναλυτικά στοιχεία που αφορούν τόσο τη στέγαση και τις κατοικίες όσο και την επικρατούσα οικονομική κατάσταση.

2.2 Η στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.)

Ένα από τα βασικά ζητήματα των σύγχρονων κοινωνιών που επηρεάζει τη λειτουργία τους είναι το θέμα της στέγασης (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2016; Εμμανουήλ, 2006). Η στέγαση και η κατοικία ικανοποιούν βασικές ανάγκες των ανθρώπων και αυτό αντικατοπτρίζεται και στην πυραμίδα της ιεραρχίας των αναγκών που ανέπτυξε ο Maslow (Kotler & Keller, 2006; Jobber 2004). Μάλιστα ο τελευταίος υποστήριξε ότι η ικανοποίηση των αναγκών του ανθρώπου καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τη συμπεριφορά του, υποδεικνύοντας έτσι τη σημασία που έχει η επίλυση του προβλήματος της στέγασης για τον άνθρωπο γενικότερα. Σε αυτό το πλαίσιο, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει συστήσει φορείς και παρατηρητήρια που παρακολουθούν το πρόβλημα της στέγασης και έχουν συμβουλευτικό ρόλο στη θέσπιση νομοθεσίας και στη χάραξη πολιτικών.

Συγκεκριμένα, στην πιο πρόσφατη έκθεση του οργανισμού *Housing Europe (2017)* αναφέρονται τα εξής σχετικά με τη στέγαση στους κόλπους της Ένωσης:

1. Η οικονομική ανάπτυξη, που φαίνεται να έχει επιστρέψει στις περισσότερες χώρες της Ε.Ε., έχει προκαλέσει αύξηση στις τιμές των ακινήτων, οι οποίες όμως αυξάνονται με γρηγορότερο ρυθμό σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών. Αξίζει βέβαια να σημειωθεί ότι παρουσιάζονται διαφορές ανά χώρα – μέλος της Ένωσης. Ειδικότερα, στο Ηνωμένο Βασίλειο

- με το Λονδίνο να παίζει πρωταγωνιστικό ρόλο – και στη Σουηδία οι τιμές των ακινήτων κινούνται σε υψηλότερα επίπεδα απ’ ότι πριν την κρίση. Αντίθετα, στις χώρες της Νότιας Ευρώπης οι τιμές των κατοικιών βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με το 2008. Σε όλες όμως τις χώρες οι τιμές των ακινήτων κινούνται σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με το επίπεδο των διαθέσιμων εισοδημάτων.
2. Υπάρχει έντονη αλληλεπίδραση μεταξύ των ανισοτήτων στέγασης και των ανισοτήτων εισοδήματος: σε γενικές γραμμές η ανισότητα στα εισοδήματα δημιουργεί ανισότητες και στα ζητήματα στέγασης, με τους πολίτες που ανήκουν σε χαμηλές εισοδηματικές τάξεις να αντιμετωπίζουν έντονα προβλήματα στο να ανταπεξέλθουν στο κόστος στέγασης. Η χώρας μας, λόγω των ιδιαίτερα σφοδρών επιπτώσεων της κρίσης, βιώνει έντονα αυτό το φαινόμενο με τις τιμές των ακινήτων να αποτελούν μοχλό μεταφοράς του πλούτου από τις φτωχές εισοδηματικές τάξεις προς τις πλούσιες. Τέλος, η αύξηση των τιμών των ακινήτων σε αρκετές περιπτώσεις οφείλεται στην παρουσία ξένων επενδυτών, οι οποίοι έχουν αντικρουόμενα συμφέροντα με τους μόνιμους κατοίκους.
 3. Η στέγαση έχει καταστεί η υψηλότερη και η πιο σημαντική δαπάνη για τους Ευρωπαίους πολίτες, επηρεάζοντας περισσότερο τις χαμηλές οικονομικές τάξεις.
 4. Έχει αυξηθεί σημαντικά το ποσοστό των ανθρώπων που είναι άστεγοι. Ενδεικτικά σε όλες τις χώρες της Ε.Ε. αυξάνεται ο αριθμός των πολιτών που αποκλείονται από το δικαίωμα της στέγασης.
 5. Τα μεταναστευτικά ρεύματα και οι προσφυγικές ροές εντείνουν το πρόβλημα της στέγης. Η έντονη αύξηση των προσφυγικών ροών που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια (Υπατη Αρμοστεία, 2018), με τη χώρα μας να βρίσκεται πάλι στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος, οξύνει το πρόβλημα της στέγασης δεδομένου ότι δημιουργεί έντονη αύξηση της ζήτησης με χαμηλές όμως δυνατότητες κάλυψης του κόστους της στέγασης.
 6. Οι περισσότερες πολιτικές σε κρατικό επίπεδο στις χώρες της Ε.Ε. επικεντρώνονται στη μείωση των κρατικών δαπανών για την επίλυση του προβλήματος της στέγασης, στην ενίσχυση της ζήτησης των κατοικιών που

προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα και στην αύξηση του ποσοστού της ιδιοκατοίκησης.

7. Οι πόλεις και τα μεγάλα αστικά κέντρα αποτελούν τα βασικά σημεία όπου εστιάζεται το πρόβλημα της στέγασης. Στην προσπάθεια αντιμετώπισης του προβλήματος αυτού παρατηρούνται πολιτικές και δράσεις επικεντρωμένες σε τοπικό και αστικό επίπεδο και όχι κάποιο ευρύτερο εθνικό σχέδιο.

(Housing Europe, 2017)

Σε γενικές γραμμές, λοιπόν, παρατηρείται ότι τα ζητήματα που αφορούν τη στέγαση αντανakλούν όλες τις προκλήσεις που έχουν να αντιμετωπίσουν οι σύγχρονες κοινωνίες και τα κράτη. Η έντονη σχέση μεταξύ οικονομίας, εισοδημάτων και στέγασης επίσης δείχνει τη σημαντικότητα των ζητημάτων αυτών, καλώντας τους φορείς χάραξης πολιτικής να είναι σε διαρκή επαγρύπνηση και συνεργασία για να βελτιώνουν τις συνθήκες στέγασης των πολιτών.

Επιχειρώντας μια βαθύτερη ανάλυση, ο πίνακας 2.1 παρουσιάζει τα βασικά χαρακτηριστικά και τις διαστάσεις που καθορίζουν το πρόβλημα της στέγασης:

Πίνακας 2.1: Βασικές παράμετροι του ζητήματος της στέγασης στην Ε.Ε. (28 χώρες)

Διάσταση	Τάσεις
Κατασκευή κατοικιών	-Ο ρυθμός ανοικοδόμησης είναι περίπου στα μισά σε σχέση με το 2006. Ο αριθμός των νέων κατασκευών αυξάνεται με πιο αργό ρυθμό σε σχέση με τις τιμές. -Υπάρχουν μεγάλες διαφορές στους κόλπους της Ε.Ε. αναφορικά με το κόστος επενδύσεων για κατασκευές, με την Ελβετία, τη Σουηδία και τη

Νορβηγία να βρίσκονται στις πρώτες θέσεις.

-Τα υψηλά πρότυπα κατασκευής αποτελούν σημαντική πρόκληση για την εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας (*affordable housing*).

Ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης

-Ως συνέπεια του περιορισμένου αριθμού νέων κατασκευών παρατηρούνται ελλείψεις σε κατοικίες (ιδίως στις μεγάλες πόλεις και σε μητροπολιτικές περιοχές).

- Η έλλειψη κατοικιών και η αδυναμία επαρκούς κάλυψης της ζήτησης οδηγεί στην αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων.

Τιμές ακινήτων

-Οι τιμές των κατοικιών το 2016 παρουσίασαν την υψηλότερη αύξηση μετά την εμφάνιση της κρίσης το 2008.

-Υπάρχουν μεγάλες διαφορές στις τιμές των σπιτιών σε τοπικό επίπεδο. Γενικά, οι τιμές των κατοικιών στις πόλεις είναι υψηλότερες και αυξάνονται ταχύτερα.

Ενοικίαση και ιδιοκατοίκηση

-Τα τελευταία δέκα χρόνια έχει μειωθεί το ποσοστό ιδιοκατοίκησης.

-Παρόλο αυτά, η ιδιοκατοίκηση παραμένει ο πιο δημοφιλής τρόπος στέγασης παρουσιάζοντας, ωστόσο, διαφοροποιήσεις ανά χώρα.

-Η ενοικίαση στέγης είναι πιο δημοφιλής στους πολίτες που προέρχονται από χαμηλές

εισοδηματικές τάξεις.

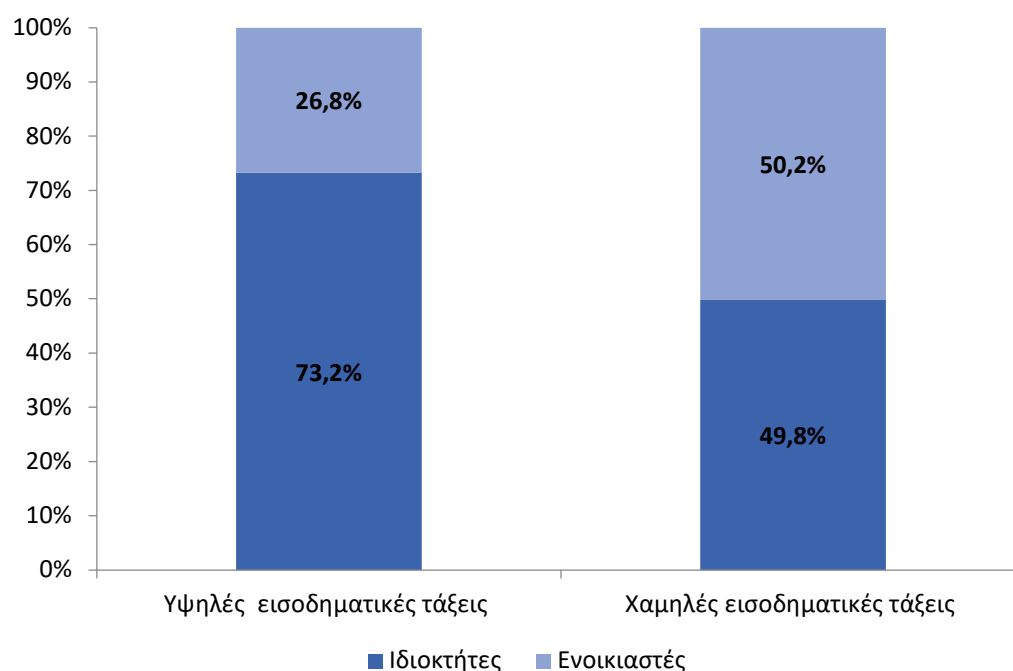
Στεγαστικά δάνεια

-Από την εμφάνιση της κρίσης και μετά σε αρκετές χώρες παρατηρήθηκε το φαινόμενο της απομόχλευσης.

Σε άλλες όμως χώρες ο όγκος των στεγαστικών δανείων συνέχισε να μεγαλώνει.

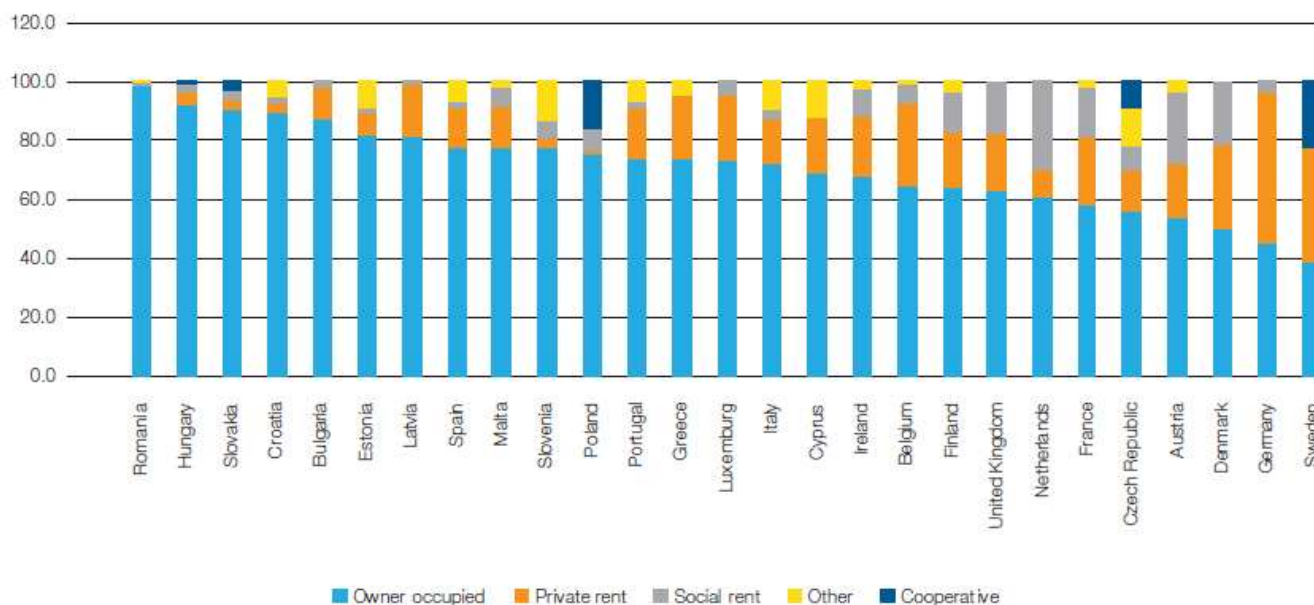
Πηγή: *Housing Europe, 2017*

Όπως φαίνεται λοιπόν παραπάνω, οι πτυχές που καθορίζουν τις στεγαστικές πολιτικές, και γενικότερα τα ζητήματα στέγασης στην Ευρώπη, αφορούν: τον ρυθμό κατασκευής νέων κατοικιών, την ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, τις τιμές των ακινήτων, τα στεγαστικά δάνεια και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Σε γενικές γραμμές, όλοι οι παραπάνω παράγοντες συνοψίζονται σε τέσσερα βασικά σημεία. Πρώτον, η οικονομική κρίση του 2008 επηρέασε σημαντικά τα ζητήματα στέγασης, με την αγορά σε πανευρωπαϊκό επίπεδο –και ακόμα περισσότερο στην Ελλάδα- να αναζητά τον βηματισμό της και τη σταθερότητά της. Δεύτερον, από το 2008 και μετά παρατηρείται άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ των πολιτών διαφορετικών εισοδηματικών στρωμάτων, καθώς και φαινόμενα οικονομιών συγκέντρωσης. Αυτό δημιουργεί έντονα προβλήματα αποκλείοντας του ασθενέστερους από το δικαίωμα της στέγασης. Τρίτον, η αρνητική επιρροή του οικονομικού περιβάλλοντος στην οικοδομική δραστηριότητα δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην προσφορά στέγης, ενώ την ίδια στιγμή η ζήτηση λόγω του προσφυγικού προβλήματος και της μετανάστευσης αυξάνεται. Τέλος, τέταρτον, μειώνεται σταδιακά το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, δημιουργώντας στους πολίτες έντονο το αίσθημα της ανασφάλειας. Σε αυτό το πλαίσιο, το διάγραμμα 2.1 δείχνει το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανά εισοδηματική τάξη στην Ε.Ε. Όπως φαίνεται παρακάτω, στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις μόλις το 49,8% έχει δικό του σπίτι, ενώ την ίδια στιγμή το αντίστοιχο ποσοστό για τις υψηλές εισοδηματικές τάξεις ανέρχεται σε 73,2 %.



Διάγραμμα 2.1: Ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανά εισοδηματική τάξη στην Ε.Ε. (28 χώρες), Πηγή: Eurostat, 2018

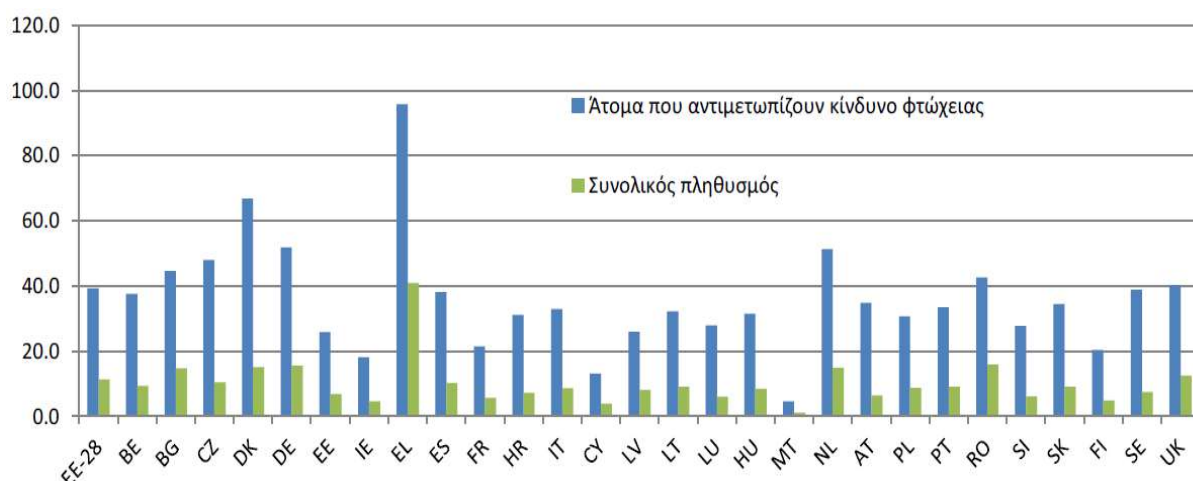
Όσον αφορά το ποσοστό ιδιοκατοίκησης αλλά και το επικρατέστερο είδος κατοικίας ανά χώρα παρατηρούνται και εκεί διαφοροποιήσεις στο εσωτερικό της Ε.Ε. Έτσι, στις χώρες της Βόρειας Ευρώπης η ιδιοκατοίκηση κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα και προτιμάται η ενοικίαση στέγης. Στη Σουηδία και την Πολωνία είναι έντονο το φαινόμενο της συνεργατικής στέγης, ενώ στην Ολλανδία, την Αυστρία, τη Δανία, και το Ηνωμένο Βασίλειο οι πρακτικές κοινωνικής στέγασης είναι ιδιαίτερα δημοφιλείς. Στη χώρας μας - και σε άλλες χώρες της Νότιας και Ανατολικής Ευρώπης - το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι ιδιαίτερα υψηλό, αγγίζοντας το 75%. Από την άλλη πλευρά όμως, δεν παρατηρούνται προγράμματα και πολιτικές κοινωνικής στέγασης (βλέπε διάγραμμα 2.2).



Διάγραμμα 2.2: Ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανά χώρα στην Ε.Ε. (28 χώρες),

Πηγή: *Housing Europe, 2017*

Συμπερασματικά, και όπως αναφέρεται και από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2017), η πρόσβαση σε προσιτές μορφές στέγασης καθίσταται ολοένα και δυσκολότερη στην Ε.Ε. Η κρίση ανέκοψε την κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών σε πολλά κράτη-μέλη και σε συνδυασμό με την οξεία έλλειψη κατάλληλης και οικονομικά προσιτής ιδιωτικώς ενοικιαζόμενης στέγης αύξησε τον αριθμό των αστέγων. Μάλιστα, το πρόβλημα γίνεται εντονότερο καθώς σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή οι μηχανισμοί κατανομής κοινωνικής στέγης σπανίως δίνουν προτεραιότητα στους αστέγους. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές των κατοικιών δυσχεραίνουν ολοένα και περισσότερο την πρόσβαση σε στέγη. Αυτό αποτυπώνεται και στο διάγραμμα 2.3 που δείχνει τα επίπεδα επιβάρυνσης των Ευρωπαίων πολιτών για την κάλυψη των αναγκών στέγασης. Η Ελλάδα κατέχει μια αρνητική πρωτιά δεδομένου ότι το 40% των κατοίκων της επιβαρύνονται σημαντικά από το κόστος στέγασης. Την Ελλάδα ακολουθούν χώρες όπως η Βουλγαρία, η Δανία, η Γερμανία και η Ρουμανία. Από την άλλη πλευρά, μικρότερες επιβαρύνσεις παρατηρήθηκαν σε χώρες όπως η Ιρλανδία, η Κύπρος και η Μάλτα.



Διάγραμμα 2.3: Ποσοστό επιβάρυνσης κόστους στέγασης ανά κράτος – μέλος της Ε.Ε. Πηγή: Eurostat, 2015.

Μετά λοιπόν από την εξέταση της υφιστάμενης κατάστασης στην Ευρώπη, στην επόμενη ενότητα αναλύεται η περίπτωση της Ελλάδας με στόχο να δοθεί μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα των ζητημάτων στέγασης σε σχέση με την οικονομική κατάσταση της χώρας.

2.3 Η Στέγαση στην Ελλάδα

2.3.1 Η επιρροή της κρίσης στην ελληνική οικονομία

Η οικονομική κρίση που έκανε την εμφάνισή της το 2008 είχε ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και κατ' επέκταση στη λειτουργία της κοινωνίας. Παρόλο που η κρίση ήταν παγκόσμια και επηρέασε το σύνολο των ανεπτυγμένων οικονομιών, η επίδραση της στην Ελλάδα ήταν η πιο έντονη σε σχέση με τις άλλες χώρες της Ε.Ε. (ΟΟΣΑ, 2018). Ειδικότερα, στο διάστημα 2010 - 2015 παρατηρήθηκαν σημαντικές πτωτικές τάσεις στο κατά κεφαλήν Α.Ε.Π. και στο Ακαθάριστο Εθνικό Εισόδημα ανά κάτοικο. Στο ίδιο μήκος κύματος, το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και το ποσοστό αποταμίευσης τους παρουσίασε συστηματική κάθοδο, ενώ η οικονομία μόλις το 2017 άρχισε να παρουσιάζει κάποια πρώτα σημάδια ανάκαμψης (βλέπε πίνακα 2.2).

Η βίαιη δημοσιονομική προσαρμογή που επιχειρήθηκε είχε ως αποτέλεσμα το κρατικό έλλειμμα να μετατραπεί σε πλεόνασμα και τα κυβερνητικά έσοδα να αυξηθούν σημαντικά αλλά παράλληλα να μειωθούν αισθητά οι κρατικές δαπάνες. Η μείωση των κρατικών δαπανών είχε ως άμεσο επακόλουθο τον περιορισμό των δημόσιων πολιτικών που σχετίζονται με τη στήριξη των ευπαθών ομάδων. Σε αυτό το πλαίσιο, περιορίστηκαν και οι ήδη λιγοστοί πόροι που διατίθεντο για την εφαρμογή πολιτικών στέγασης.

Τα τελευταία δύο χρόνια παρουσιάζονται κάποια σημάδια ανάπτυξης που πρέπει όμως να συνεχιστούν και τα επόμενα έτη για να εξαχθούν ασφαλέστερα συμπεράσματα σχετικά με την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας. Αυτό αποτυπώνεται στη μείωση της ανεργίας, στην αύξηση των εξαγωγών και των άμεσων ξένων επενδύσεων. Αρκετές από αυτές τις επενδύσεις αφορούν και τη στέγαση, αποσκοπώντας όμως κυρίως στη δημιουργία κτιρίων κατάλληλων για τουριστικούς σκοπούς.

Πίνακας 2.2: Βασικοί δείκτες της Ελληνικής οικονομίας (2010-2017)

	Μονάδα	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Εισόδημα και παραγωγή									
Κατά κεφαλήν ΑΕΠ	€ σε ΜΑΔ	28 176	26 141	25 284	26 098	26 839	26 697	26 765	27 700
Ακαθάριστο εθνικό εισόδημα (ΑΕΕ) ανά κάτοικο	€ σε ΜΑΔ	27 599	25 427	25 452	26 066	27 020	26 818	26 907	..
Διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριού	Ετήσια αύξηση σε %	-10,5 e	-10,6 e	-9,8 e	-7,8 e	1,7 e	-1,7 e	-1,1 e	..
Δείκτες ανάπτυξης									
Αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ	Ετήσια αύξηση σε %	-5,5	-9,1	-7,3	-3,2	0,7	-0,3	-0,2	1,4
Καθαρό ποσοστό αποταμίευσης στο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών	%	-6,9 e	-8,9 e	-10,9 e	-16,4 e	-13,8 e	-15,6 e	-17,0 e	..
Δομή της οικονομίας: μερίδιο της πραγματικής προστιθέμενης αξίας									
Κατασκευές	%	4,5	3,5 e	3,4 e	2,9 e	2,4 e	2,1 e	2,5 e	2,3 e
Real estate	%	16,8	17,2 e	19,1 e	18,9 e	18,3 e	17,9 e	17,9 e	17,2 e
Δημόσια οικονομικά									

Κρατικό έλλειμμα	% του ΑΕΠ	-11,2	-10,3 e	-8,9 e	-13,2 e	-3,6 e	-5,7 e	0,6 e	0,8 e
Δημόσιο χρέος	% του ΑΕΠ	129,0	110,9	163,8	179,0	180,5	183,6	187,9	191,1
Έσοδα της γενικής κυβέρνησης	% του ΑΕΠ	41,3	43,8	46,9	49,1	46,6	48,2	50,2	48,8
Δαπάνες γενικής κυβέρνησης	% του ΑΕΠ	52,5	54,1	55,4	62,2	50,2	53,8	49,8	..
Κοινωνικές δαπάνες	% του ΑΕΠ								
Δημόσιες κοινωνικές δαπάνες	% του ΑΕΠ	23,8	25,9	28,0	26,0	26,1	26,4	27,0	..
Ιδιωτικές κοινωνικές δαπάνες	% του ΑΕΠ	1,9	1,9	1,9	..	..	..	..	..
Φόροι	% του ΑΕΠ								
Συνολικά φορολογικά έσοδα	% του ΑΕΠ	32,0	33,6	35,5	35,5	35,9	36,4	38,6	..
Φόρος επί του εισοδήματος	% του ΑΕΠ	4,0	4,8	7,0	6,0	5,9	5,5	..	..
Φόρος επί των εταιρικών κερδών	% του ΑΕΠ	2,5	2,1	1,1	1,1	1,9	2,2	..	..
Φόροι επί αγαθών και υπηρεσιών	% του ΑΕΠ	12,3	13,2	13,3	13,7	14,0	14,3	15,8	..
Φόροι επί του μέσου εργαζόμενου	% του εργατικού κόστους	40,1	43,0	42,9	41,3	40,4	39,1	40,5	40,8
Εμπορικές συναλλαγές									
Εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών	% του ΑΕΠ	30,7	32,3 e	33,1 e	33,2 e	34,8 e	31,7 e	31,2 e	34,3 e
Εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών	% του ΑΕΠ	22,1	25,5 e	28,7 e	30,4 e	32,4 e	31,7 e	30,5 e	33,2 e
Άμεσες Ξένες Επενδύσεις									
Εξωτερικά αποθέματα άμεσων ξένων επενδύσεων	Εκ \$	42 623	48 041	44 960	36 300	32 431	27 288	22 432	..
Εσωτερικά αποθέματα άμεσων ξένων επενδύσεων	Εκ \$	35 025	29 058	24 763	25 850	24 567	26 951	28 383	..
Εισροές άμεσων ξένων επενδύσεων	Εκ \$	330	1 144	1 741	2 817	2 683	1 268	3 118	4 054
Εκροές ξένων άμεσων επενδύσεων	Εκ \$	1 558	1 774	678	-785	3 015	1 578	-1 478	679
Τιμές αγορές									
Πληθωρισμός	Ετήσια αύξηση σε %	4,7	3,3	1,5	-0,9	-1,3	-1,7	-0,8	1,1
Ανεργία									
Ποσοστό ανεργίας: συνολικό εργατικό δυναμικό	%	12,7	17,9	24,4	27,5	26,5	24,9	23,5	21,5
Ποσοστό ανεργίας: ανδρικό εργατικό δυναμικό	%	10,0	15,1	21,5	24,5	23,6	21,7	19,9	17,8
Ποσοστό ανεργίας: εργατικό δυναμικό γυναικών	%	16,3	21,5	28,2	31,3	30,2	28,9	28,1	26,1
Μακροχρόνια ανεργία: σύνολο ανέργων	%	44,6	49,3	59,1	67,1	73,5	73,1	72,0	72,8

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2018; ΟΟΣΑ, 2018

2.3.2 Η κατάσταση της στέγασης στην Ελλάδα

Η στέγαση στην Ελλάδα επηρεάστηκε σημαντικά από την πορεία της οικονομίας, υποδεικνύοντας για ακόμα μια φορά τους ισχυρούς δεσμούς ανάμεσα στους δύο

αυτούς όρους. Αυτό διατυπώνεται και στην ετήσια έκθεση του Housing Europe (2017), που εκτός των άλλων αναφέρονται τα εξής:

Πίνακας 2.3: Η στέγαση στην Ελλάδα με μια ματιά

Βασικά χαρακτηριστικά

Αριθμός κατοικιών (σε χιλιάδες) το 2016: 6.520

Αριθμός κατοικιών ανά 1000 κατοίκους: 604

Κατασκευή σπιτιών το 2016: 6.655

Πλεονεκτήματα (+)

Συνολικά, δεν υπάρχει έλλειψη σε σπίτια.

Η ποιότητα των σπιτιών είναι σχετικά υψηλή από άποψη χώρων και παροχών.

Υιοθετήθηκε η πρώτη εθνική στρατηγική κοινωνικής ενσωμάτωσης.

Μειονεκτήματα (-)

Απουσία κοινωνικής στέγασης, παρόλο που ένας σχετικός σχεδιασμός πραγματοποιήθηκε το 2015.

Οι πολιτικές πρόνοιας επικεντρώνονται στην κάλυψη βασικών ανθρωπιστικών αναγκών και όχι στην πραγματοποίηση κοινωνικών επενδύσεων με στόχο την ένταξη των ευπαθών ομάδων στη λειτουργία της κοινωνίας.

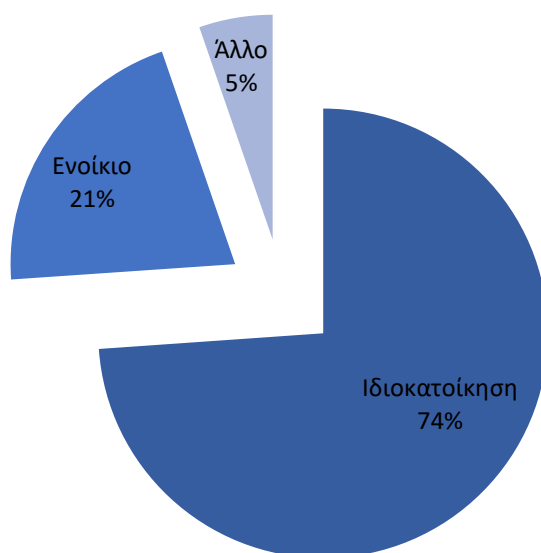
Το 40,9% του πληθυσμού είναι ιδιαίτερα επιβαρυνμένο με το κόστος στέγασης (το υψηλότερο στην Ε.Ε.).

Το 32,1 % των στεγαστικών δανείων δεν εξυπηρετείται.

Πηγή: Housing Europe (2017); Eurostat (2018)

Όπως φαίνεται λοιπόν παραπάνω, εντοπίζονται οι εξής αδυναμίες σχετικά με το ζήτημα της στέγασης στην Ελλάδα: πρώτον, ενώ η ποιότητα των σπιτιών είναι υψηλή και υπάρχει αφθονία ακινήτων, ένα πολύ μεγάλο μέρος του πληθυσμού δεν έχει πρόσβαση σε αυτά. Δεύτερον, η κρίση φαίνεται ότι έχει επηρεάσει έντονα τους πολίτες - και ειδικότερα αυτούς των χαμηλών εισοδημάτων - ώστε να μην μπορούν

να καλύψουν το κόστος στέγασής τους είτε πρόκειται για την καταβολή του ενοικίου τους είτε για την εξυπηρέτηση του στεγαστικού τους δανείου. Τρίτον, σε ένα τέτοιο υφεσιακό περιβάλλον η έλλειψη κρατικών πολιτικών που θα ενισχύσουν την προσιτή και κοινωνική στέγη είναι ακόμα πιο εμφανής. Η νοοτροπία διοίκησης μάλιστα του κράτους τα τελευταία χρόνια δίνει περισσότερη έμφαση στην περικοπή των δημόσιων δαπανών παρά στην ενίσχυση των παροχών προς τους πολίτες. Αυτό επηρεάζει αναποφεύκτα την εφαρμογή πολιτικών στέγασης. Τέλος, τέταρτον, φαινόμενα όπως οι αυξημένες ροές προσφύγων αλλά και η αύξηση του τουρισμού μέσω των ψηφιακών πλατφορμών διαμοιρασμού (Αθανασίου & Κωστή, 2018) δημιουργούν μεγαλύτερη ανισορροπία στο ήδη ασταθές σκηνικό στέγασης στην Ελλάδα. Στον αντίποδα, στα θετικά μπορεί να συνυπολογιστεί το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα, που όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα αγγίζει το 74% (διάγραμμα 2.4).



Διάγραμμα 2.4: Η στέγαση στην Ελλάδα ανά μορφή, Πηγή: *Housing Europe* (2017)

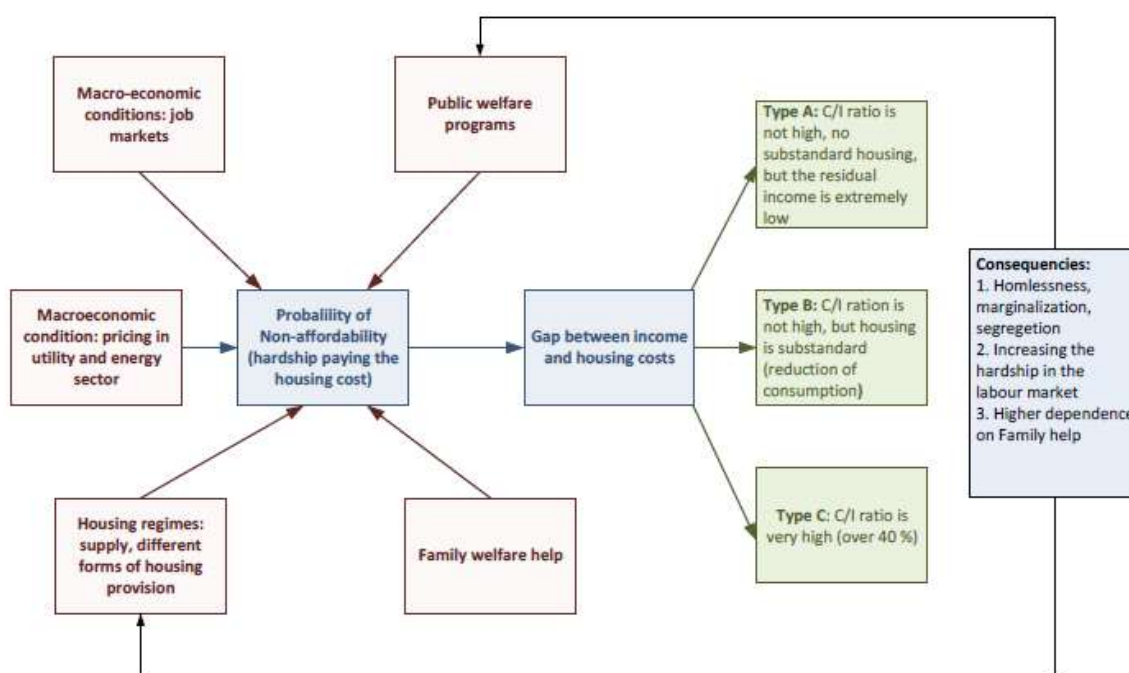
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Η προσιτή κατοικία (εργατικές κατοικίες, άλλες μορφές κοινωνικής πρόνοιας, κ.τ.λ.) σε Ελλάδα και Ευρώπη

3.1 Ορισμός του όρου της προσιτής κατοικίας

Ο όρος της *προσιτής κατοικίας* αναφέρεται στην κατοικία που είναι προσβάσιμη από ανθρώπους που ανήκουν στα κατώτερα εισοδηματικά στρώματα. Αυτό αντικατοπτρίζεται και στον ορισμό της. Για παράδειγμα, η Πότσιου (2013) ορίζει την προσιτή κατοικία ως: «τη στέγαση νοικοκυριών πολύ χαμηλού, χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος». Σε κλίμα συμφωνίας, ο Bhatta (2010) ορίζει την προσιτή κατοικία ως τη στέγαση που θεωρείται προσιτή σε νοικοκυριά με μέσο και χαμηλό εισόδημα, όπως αυτό προκύπτει από τις επίσημες στατιστικές υπηρεσίες του κάθε κράτους.

Και από τους δυο ορισμούς γίνεται σαφές ότι η προσιτή κατοικία συνδέει την ανάγκη της στέγασης με τις δυνάμεις που διαμορφώνουν το οικονομικό περιβάλλον και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Αυτό γίνεται ακόμα καλύτερα αντιληπτό από το θεωρητικό μοντέλο που ανέπτυξαν οι Hegedüs et al. (2017) το οποίο περιγράφει σχηματικά το θεωρητικό πλαίσιο της προσιτής κατοικίας (βλέπε διάγραμμα 3.1). Όπως φαίνεται λοιπόν παρακάτω, η πιθανότητα ένα νοικοκυριό να μην μπορεί να ανταπεξέλθει στην κάλυψη των αναγκών στέγασής του επηρεάζεται από μακροοικονομικούς παράγοντες όπως: η κατάσταση της αγοράς εργασίας, το κόστος ζωής (λογαριασμοί ΔΕΚΟ, κτλ.), η προσφορά κατοικιών, η στήριξη από την οικογένεια και οι κρατικές πολιτικές στήριξης των αδύναμων στρωμάτων. Το χάσμα που προκύπτει ανάμεσα στα διαθέσιμα εισοδήματα και στο κόστος της στέγασης δημιουργεί αστέγους και κοινωνικά περιθωριοποιημένους ανθρώπους, καθώς επίσης ενισχύει το βαθμό εξάρτησης των πολιτών από την οικογένειά τους και την πολιτεία. Η λύση για να αντιμετωπιστούν όλα τα παραπάνω είναι ο σχεδιασμός και η εφαρμογή πολιτικών που κάνουν τη στέγη πιο προσιτή και συμβάλλουν στην αποκατάσταση της κοινωνικής συνοχής.



Διάγραμμα 3.1: Σχηματική απεικόνιση της έννοιας της προσιτής κατοικίας, *Πηγή: Hegedüs et al. (2017)*

Σχετικός με την έννοια της προσιτής κατοικίας είναι και ο όρος της κοινωνικής στέγασης, όπου σύμφωνα με τον κ.Αμίτση (2018) αναφέρεται σε όλες τις μορφές στέγασης που ενισχύονται άμεσα ή έμμεσα από δημόσιες πολιτικές, όπως τα φορολογικά κίνητρα και οι αντίστοιχες ενισχύσεις, η επιδότηση στεγαστικών δανείων, οι επιχορηγήσεις στις κατασκευαστικές εταιρείες, οι αναπτυξιακές επιδοτήσεις για την κατασκευή υποδομών, οι απαλλαγές και οι εκπτώσεις για χρήση βασικών αγαθών (δρόμοι, ηλεκτρική ενέργεια, ύδρευση ή αποχέτευση).

Με άλλα λόγια, συνεχίζει ο κ.Αμίτσης (2018), τόσο η προσιτή κατοικία όσο και η κοινωνική στέγαση επιχειρούν να αμβλύνουν τις συνθήκες ανισότητας που δημιουργούνται στο επίπεδο της ιδιωτικής αγοράς στέγασης εξαιτίας παραγόντων που απορρέουν από κοινωνικές σχέσεις και οικονομικές συναλλαγές και απαιτούν την οργανωμένη παρέμβαση του κράτους για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού μέσω υπηρεσιών γενικού ενδιαφέροντος, που θα

αυξήσουν την προσφορά σε προσιτές κατοικίες. Σε αυτό το πλαίσιο, στις επόμενες παραγράφους αναλύονται οι πολιτικές ενίσχυσης της προσιτής κατοικίας τόσο στην Ευρωπαϊκή Ένωση όσο και στην Ελλάδα αφού πρώτα παρουσιαστούν τα διαθέσιμα εργαλεία κοινωνικής στέγασης.

3.2 Εργαλεία πολιτικών κοινωνικής στέγασης

Όπως αναφέρθηκε νωρίτερα, υπάρχουν διάφορα μέσα άσκησης πολιτικής που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι κυβερνήσεις για την επίτευξη των επιθυμητών αποτελεσμάτων στέγασης (επιδοτήσεις, χαμηλά επιτόκια δανειοδότησης με βάση εισοδηματικά κριτήρια, επιδόματα στέγασης, κτλ.). Η ποικιλομορφία αυτή των εργαλείων γίνεται ακόμα μεγαλύτερη εάν συμπεριλάβουμε τις πολιτικές στέγασης σε κάθε ευρωπαϊκή χώρα, όπου η κάθε μια ασκεί ένα ξεχωριστό μείγμα οικονομικών μέτρων που αφορά διαφορετικά όρια εισοδήματος και διαφορετικά κριτήρια επιλεξιμότητας. Μάλιστα, σε μερικές χώρες, οι πολιτικές στέγασης ποικίλουν ακόμη και ανά περιφέρεια, όπως συμβαίνει για παράδειγμα με τα εννέα ομοσπονδιακά κράτη στην Αυστρία ή το Ηνωμένο Βασίλειο (Housing Europe, 2017).

Ο ΟΟΣΑ (2018) παρέχει ίσως την πιο αναλυτική λίστα σχετικά με τα εργαλεία κοινωνικής στέγασης, σύμφωνα με την οποία διακρίνονται οι εξής πολιτικές:

- Επιχορηγήσεις στους αγοραστές κατοικιών: Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν εφάπαξ επιχορηγήσεις για την αγορά οικιστικής κατοικίας και καλύπτουν μέρος ή το σύνολο της αξίας της κατοικίας. Συνήθως προορίζονται για αγοραστές πρώτης κατοικίας με επίπεδα εισοδήματος κάτω από ένα συγκεκριμένο όριο και αφορούν την αγορά κατοικιών με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.
- Επιδοτούμενες υποθήκες και εγγυήσεις στεγαστικών δανείων για αγοραστές κατοικιών: Επιδοτούμενες υποθήκες που επιχορηγούνται από την κυβέρνηση, για την αγορά κατοικίας. Τα μέτρα μπορούν επίσης να συνίστανται σε προκαταβολή ή εγγυήσεις ενυπόθηκων δανείων που παρέχονται από το κράτος.

- Επιδότησεις υποθηκών για υπερχρεωμένους ιδιοκτήτες ακινήτων: Επιδοτήσεις και μέτρα για την αποφυγή αποκλεισμού κατοικιών που ανήκουν σε νοικοκυριά που βρίσκονται σε οικονομική δυσπραγία. Αυτές περιλαμβάνουν επιδοτήσεις για πληρωμές υποθηκών και πληρωμή καθυστερούμενων οφειλών, αναβολή πληρωμών, υποθήκες αναχρηματοδότησης και προγράμματα υποθήκης προς εκμίσθωση.
- Φορολογικές ελαφρύνσεις για την πρόσβαση στην ιδιοκτησία κατοικίας: Φορολογικές εκπτώσεις ή φορολογικές πιστώσεις που χορηγούνται σε μεμονωμένους φορολογούμενους για την αγορά της κύριας κατοικίας τους. Αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μέτρα φορολογικών ελαφρύνσεων όπως φορολογικές ελαφρύνσεις υποθηκών ή φορολογικές ελαφρύνσεις για τους αγοραστές κατοικιών (π.χ. νομικές αμοιβές, εκταμιεύσεις και φόρους μεταβίβασης γης).
- Επιδότησεις για την ανάπτυξη προσιτής οικιακής ιδιοκτησίας: Μέτρα που παρέχουν επιχορηγήσεις, φορολογικές ελαφρύνσεις ή επιδοτούμενες εκτάσεις για την κατασκευή νέων οικονομικά προσιτών κατοικιών. Τέτοια μέτρα περιλαμβάνουν επίσης τα προγράμματα "κοινής ιδιοκτησίας" και τα σχήματα "rent-to-buy".
- Επιδόματα στέγασης: Επιδόματα που καταβάλλονται είτε σε ιδιοκτήτες είτε σε ενοικιαστές για την κάλυψη του κόστους στέγης τους. Τα επιδόματα στέγης μπορούν να περιλαμβάνουν ενοίκια, πληρωμή υποθηκών ή / και τόκων, πληρωμή λογαριασμών από υπηρεσίες κοινής ωφελείας, πληρωμή ασφάλειας κατοικίας, κτλ.
- Προγράμματα Κοινωνικής στέγασης: Ενοικίαση κατοικιών που παρέχονται σε χαμηλές τιμές και κατανέμονται σύμφωνα με ειδικούς κανόνες και όχι σύμφωνα

με τους μηχανισμούς της αγοράς. Προγράμματα σε αυτόν τον τομέα μπορούν να καλύψουν την κατασκευή, τη διαχείριση, τη συντήρηση και τη χρηματοδότηση της στέγασης.

- Επιδότησεις για την ανάπτυξη προσιτής στέγης για λόγους ενοικίασης: Μέτρα που παρέχουν επιχορηγήσεις, φορολογικές ελαφρύνσεις ή γη που πωλείται ή εκμισθώνεται σε χαμηλές τιμές.

Το διάγραμμα 3.2 δείχνει τον αριθμό των κρατών που ανήκουν στον ΟΟΣΑ και εφαρμόζουν τα προαναφερθέντα εργαλεία. Πιο συγκεκριμένα, η πολιτική που εφαρμόζεται ευρέως είναι τα επιδόματα στέγασης και ακολουθούν τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης, οι επιχορηγήσεις των υποθηκών και των εγγυήσεων των στεγαστικών δανείων και οι φορολογικές ελαφρύνσεις.

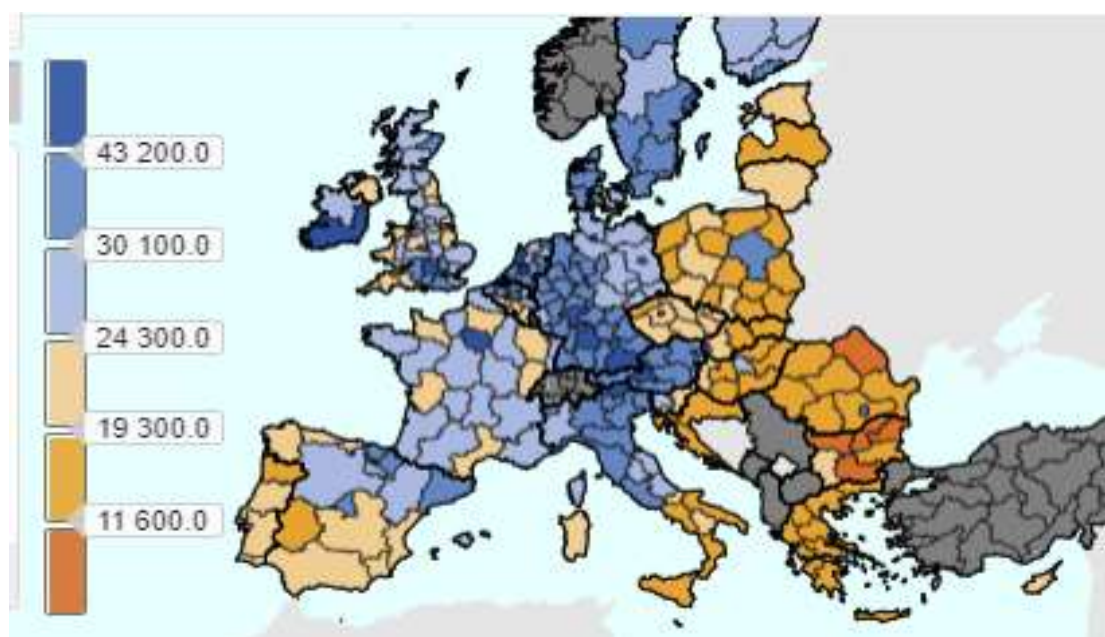


Διάγραμμα 3.2: Αριθμός χωρών - μελών του ΟΟΣΑ που εφαρμόζουν τα εργαλεία κοινωνικής στέγασης, Πηγή: ΟΟΣΑ, 2018.

3.3 Η προσιτή κατοικία στην Ευρώπη

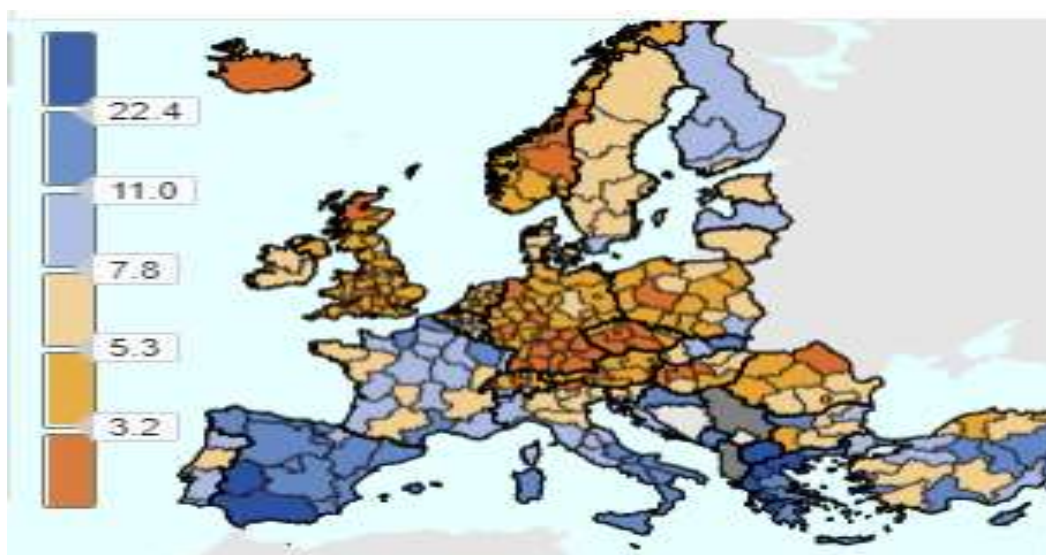
3.3.1 Το οικονομικό περιβάλλον στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Λαμβάνοντας υπόψη τη σύνδεση ανάμεσα στο επίπεδο της οικονομίας και τη στέγαση, σε αυτή την παράγραφο παρουσιάζεται εν συντομία η οικονομική κατάσταση στις χώρες της Ε.Ε. Όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3.3, το κατά κεφαλή ΑΕΠ διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ των χωρών της Ένωσης, με αυτές της Ανατολικής και Νοτίου Ευρώπης (Ελλάδα, Ρουμανία, Πολωνία, Ιταλία, Ισπανία, Πορτογαλία) να κινούνται σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με τον Ευρωπαϊκό Βορρά (Γερμανία, Ολλανδία, Βέλγιο, Λουξεμβούργο, Φιλανδία, Σουηδία, Δανία, Γαλλία). Στη χώρα μας, το κατά κεφαλή ΑΕΠ κινείται σταθερά κάτω από τις 19.300 ΜΑΔ, υποδεικνύοντας τις αδυναμίες της εγχώριας οικονομίας.



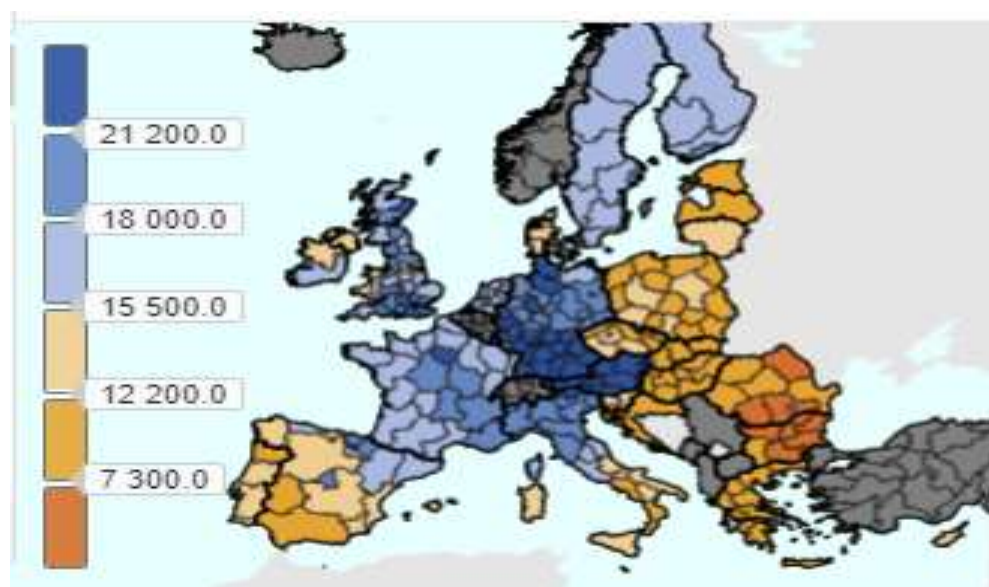
Διάγραμμα 3.3: Κατά κεφαλή ΑΕΠ σε ΜΑΔ στην Ε.Ε. (NUTS 2), Πηγή: Eurostat, 2018

Οι έντονες ανισότητες και τα δομικά προβλήματα των οικονομιών της Ε.Ε. φαίνονται και με την εξέταση του δείκτη της ανεργίας. Ειδικότερα, χώρες όπως η Ελλάδα, η Ιταλία, η Ισπανία αλλά και η Γαλλία έχουν υψηλά ποσοστά ανεργίας εγείροντας ερωτήματα σχετικά με την ικανότητα των οικονομιών τους να διατηρούν τη σταθερότητά τους. Αντίθετα, στη Βόρεια Ευρώπη, αλλά και στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης η ανεργία κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα (διάγραμμα 3.4).



Διάγραμμα 3.4: Ποσοστό ανεργίας στην Ε.Ε. (NUTS 2), Πηγή: Eurostat, 2018

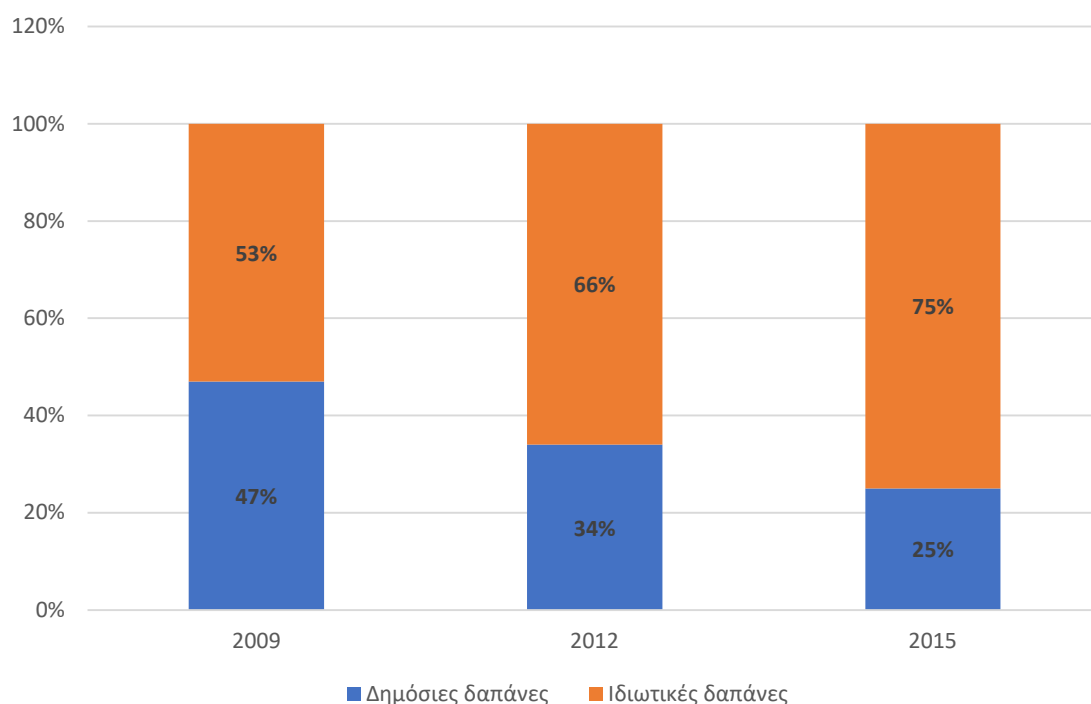
Τέλος, έντονες διαφοροποιήσεις παρατηρούνται και στο διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών, όπου και σε αυτή την περίπτωση οι περιοχές της ανατολικής και νότιας Ευρώπης έχουν πολύ χαμηλότερα εισοδήματα σε σχέση με τις περιφέρειες της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης (διάγραμμα 3.5). Εν κατακλείδι, η οικονομία στην Ε.Ε. παρουσιάζει έντονες ανισότητες. Η οικονομική κρίση επηρέασε τόσο τα ποσοστά της ανεργίας όσο και το ύψος των διαθέσιμων εισοδημάτων, προκαλώντας γενικότερα αστάθεια και ανασφάλεια στους κόλπους της Ένωσης.



Διάγραμμα 3.5: Καθαρό διαθέσιμο εισόδημα στην Ε.Ε. (NUTS 2), Πρότυπο αγοραστικής δύναμης με βάση την τελική κατανάλωση ανά κάτοικο, Πηγή: Eurostat, 2018

3.3.2 Πολιτικές προσιτής κατοικίας στην Ε.Ε.

Η κατάσταση της οικονομίας στην Ε.Ε. επέφερε αλλαγές και στην εφαρμογή των πολιτικών της προσιτής κατοικίας. Σε γενικές γραμμές, η κρίση οδήγησε στη μείωση των δημόσιων εσόδων και στην εφαρμογή πολιτικών λιτότητας στα περισσότερα κράτη της Ένωσης. Αυτό είχε ως συνέπεια την περικοπή και των κρατικών δαπανών για την εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών. Η ίδια τάση ακολουθήθηκε και στον τομέα της στέγασης (Housing Europe, 2017). Αξίζει να σημειωθεί ότι η απομάκρυνση των κρατών από τις πολιτικές στέγασης δεν οφείλεται αποκλειστικά στην κρίση. Συμβαίνει στα περισσότερα Ευρωπαϊκά κράτη εδώ και δεκαετίες, απλά οι δυσχερείς οικονομικές συνθήκες επιδείνωσαν το φαινόμενο. Αυτό φαίνεται καλύτερα στο διάγραμμα 3.6, όπου το ύψος των δημόσιων δαπανών για τη κάλυψη αναγκών στέγασης μειώθηκε σημαντικά από το 2009 και έπειτα, και συγκεκριμένα από το 47% έπεσε στο 25 %.



Διάγραμμα 3.6: Ποσοστό χρηματοδότησης ανά τομέα για την κάλυψη των αναγκών στέγασης στην Ε.Ε., Πηγή: Eurostat, 2018.

Σημαντικός δείκτης κοινωνικής πρόνοιας αποτελεί επίσης το ποσοστό των κατοικιών που νοικιάζονται από το κράτος, στο πλαίσιο της εφαρμογής πολιτικών ενίσχυσης της προσιτής κατοικίας, ως προς το σύνολο των κατοικιών ανά χώρα. Ενδεικτικά, σε χώρες όπως η Ολλανδία, η Αυστρία, η Δανία, η Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο και η Φιλανδία το ποσοστό αυτό κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα, αναδεικνύοντας για ακόμα μια φορά τη σχέση μεταξύ του επιπέδου της οικονομίας και της εφαρμογής κοινωνικών πολιτικών. Παρατηρώντας επίσης τα στοιχεία του πίνακα 3.1 πιο διεξοδικά, προκύπτουν δύο ενδιαφέροντα συμπεράσματα. Πρώτον, η Ελλάδα απουσιάζει από τη λίστα καθώς δεν εφαρμόζει τέτοιου είδους πολιτικές και δεύτερον, η πιο ανεπτυγμένη οικονομία της Ε.Ε., η Γερμανία, έχει ιδιαίτερα χαμηλές δαπάνες για την κοινωνική στέγαση σε αντίθεση με τις άλλες μεγάλες οικονομίες της Ένωσης.

Χώρα	%
Ολλανδία	34,1
Αυστρία	26,2
Δανία	22,2
Γαλλία	18,7
Ηνωμένο Βασίλειο	17,6
Φιλανδία	12,8
Ιρλανδία	8,7
Πολωνία	8,3
Σλοβενία	6,4
Ουγγαρία	4
Γερμανία	3,9
Πορτογαλία	2
Λουξεμβούργο	1,6
Εσθονία	1,4
Τσεχία	0,5
Λετονία	0,2

Πίνακας 3.1: Ποσοστό κατοικιών που νοικιάζονται από το κράτος στο πλαίσιο της εφαρμογής πολιτικών κοινωνικής στέγασης ως προς το σύνολο των διαθέσιμων κατοικιών ανά χώρα. Πηγή: ΟΟΣΑ, 2018

Ο κ.Αμίτσης (2017) συμπληρώνει ότι οι εθνικές πολιτικές κοινωνικής στέγασης έχουν επηρεασθεί σε διαφορετική ένταση και έκταση από τις συνέπειες της οικονομικής ύφεσης. Για παράδειγμα, περιορίσθηκαν σημαντικά οι δημόσιοι πόροι για τη χρηματοδότηση νέων προγραμμάτων στην Αγγλία, την Πορτογαλία, την Πολωνία και την Αυστρία, ενώ στην Ελλάδα καταργήθηκε το 2012 με νομοθετική ρύθμιση ο μοναδικός δημόσιος φορέας (Οργανισμός Κοινωνικής Κατοικίας).

Τέλος, ο οργανισμός Housing Europe (2017) σημειώνει ότι η γενική τάση είναι να μειώνονται οι δημόσιες δαπάνες κοινωνικής στέγασης. Οι χώρες που παραδοσιακά είχαν υψηλές δαπάνες φαίνεται να έχουν μια ανθεκτικότητα, όμως η γενική τάση αναμένεται να συμπαρασύρει και αυτές στο μέλλον. Πιθανώς, κλείνει η έκθεση του οργανισμού, οι φορείς παροχής υπηρεσιών κοινωνικής στέγασης θα πρέπει να στραφούν προς την ιδιωτική χρηματοδότηση, αλλά αυτό σηματοδοτεί θεμελιακές αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας τους.

3.3.3 Η πολιτική του κάθε Ευρωπαϊκού κράτους

Ο πίνακας 3.2 συνοψίζει τις πολιτικές ενίσχυσης της προσιτής κατοικίας που εφαρμόζει κάθε κράτος της Ε.Ε. ξεχωριστά, σε σχέση με τα εργαλεία που αναφέρθηκαν νωρίτερα.

Πίνακας 3.2: Επισκόπηση των υφιστάμενων πολιτικών που σχετίζονται με την κοινωνική στέγαση στις χώρες της Ε.Ε.

Χώρα	Επιχορηγήσεις στους αγοραστές κατοικιών	Επιδοτούμενες υποθήκες και εγγυήσεις στεγαστικών δανείων για αγοραστές κατοικιών	Επιδότησεις υποθηκών για υπερχρεωμένους ιδιοκτήτες σπιτιών	Φορολογικές ελαφρύνσεις για την πρόσβαση σε ιδιωτική κατοικία	Επιδότησεις για την ανάπτυξη προσιτής οικιακής ιδιοκτησίας	Επιδόματα στέγασης	Προγράμματα Κοινωνικής στέγασης	Επιδότησεις για την ανάπτυξη προσιτής στέγης για λόγους ενοικίασης
Αυστρία	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι

Βουλγα- ρία	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε επίπεδο δήμων)	Όχι
Κροατία	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε επίπεδο δήμων)	Ναι (σε επίπεδο δήμων, περιφερειών και κεντρικής διοίκησης)	Όχι	Όχι
Κύπρος	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Όχι
Τσεχία	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι
Εσθονία	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότ ηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότ ηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Όχι
Φιλανδία	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Ναι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σύμπραξη δήμων και εθνικής κυβέρνησης)	Όχι
Γαλλία	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Όχι	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σύμπραξη δήμων και εθνικής κυβέρνησης)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)
Γερμανία	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι	Όχι	Ναι (σε επίπεδο δήμων)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε επίπεδο δήμων)
Ελλάδα	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Όχι
Ουγγαρί α	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο και σε επίπεδο δήμων)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε επίπεδο δήμων)	Όχι
Ιρλανδία	Όχι	Ναι (σε	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε	Ναι (σε	Όχι

		επίπεδο δήμων)				εθνικό επίπεδο)	επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	
Λετονία	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι (σε επίπεδο δήμων)	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Όχι
Λιθουανία	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι (σε επίπεδο δήμων και σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Όχι
Λουξεμβούργο	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)
Ολλανδία	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο και σε επίπεδο δήμων)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο και σε επίπεδο δήμων)	Όχι
Νορβηγία	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε επίπεδο δήμων με χρηματοδότηση από την κεντρική κυβέρνηση)	Όχι
Πορτογαλία	Όχι	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σύμπραξη δήμων, περιφερειών και κεντρικής κυβέρνησης)	Όχι
Ισπανία	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Όχι	Ναι (σε εθνικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Ναι (σε εθνικό και τοπικό επίπεδο)	Όχι
Σουηδία	Όχι	Ναι (σε	Όχι	Ναι (σε	Όχι	Ναι (σε	Όχι	Όχι

		εθνικό επίπεδο)		εθνικό επίπεδο)		εθνικό επίπεδο)		
Ηνωμένο Βασίλειο	Ναι	Ναι	Όχι	Όχι	Ναι	Ναι	Ναι	Ναι

Πηγή: ΟΟΣΑ, 2016

Αναλύοντας τα στοιχεία που απεικονίζονται στον παραπάνω πίνακα διαπιστώνονται τα ακόλουθα. Πρώτον, η πιο διαδεδομένη πολιτική που εφαρμόζεται καθολικά σε όλα τα Ευρωπαϊκά κράτη είναι τα επιδόματα στέγασης και ακολουθούν τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης. Δεύτερον, ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς την εφαρμογή τέτοιων πολιτικών παρουσιάζει το επίπεδο της διακυβέρνησης που τις υλοποιεί. Στις προηγμένες οικονομίες, οι πολιτικές εφαρμόζονται από τις περιφέρειες και τους δήμους σε συνεργασία όμως με την εθνική κυβέρνηση. Φαίνεται ότι όταν οι πολιτικές ενίσχυσης της προσιτής κατοικίας εφαρμόζονται σε κεντρικό επίπεδο δεν είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικές, ενώ αντίθετα όταν οι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν ενεργό ρόλο τα μέτρα υλοποιούνται αρτιότερα. Αυτό αναδεικνύει τη σημαντικότητα των δήμων και των περιφερειών στην εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών. Τέλος, η χώρα μας είναι ουραγός στις πολιτικές προσιτής κατοικίας δεδομένου ότι εφαρμόζει αποκλειστικά πολιτικές επιδομάτων. Αν ληφθεί υπόψη μάλιστα ο αρνητικός αντίκτυπος της κρίσης στη εγχώρια οικονομία αλλά και η αδυναμία άσκησης αποτελεσματικής αποκεντρωμένης διοίκησης τότε το πρόβλημα γίνεται ακόμα μεγαλύτερο.

3.3.4 Αναλυτική παρουσίαση των πολιτικών που εφαρμόζουν τα Ευρωπαϊκά κράτη για την προσιτή κατοικία

Εκτός από τα μέτρα που παρουσιάστηκαν νωρίτερα στον πίνακα 3.3, ο ΟΟΣΑ (2016) παραθέτει και αναλυτικότερα στοιχεία σχετικά με τις πολιτικές που εφαρμόζουν τα κράτη της Ε.Ε. για την ενίσχυση της προσιτής κατοικίας.

Πίνακας 3.3: Πολιτικές που εφαρμόζει το κάθε κράτος της Ε.Ε. για την ενίσχυση της προσιτής κατοικίας

Χώρα	Όνομα και Περιγραφή πολιτικής	Τύπος κατοικιών	Ανάδοχοι	Προϋποθέσεις ένταξης στα προγράμματα προσιτής κατοικίας για τους αναδόχους	Εισοδηματικά κριτήρια για τους χρήστες	Αλλά κριτήρια	Τρόπος βοήθειας	Διοικητικό επίπεδο του φορέα που εφαρμόζει το πρόγραμμα
Αυστρία	Πρόγραμμα επιχορηγήσεων των επαρχιών (Wohnbauförderung der Länder) για την κατασκευή νέων κατοικιών που θα κατέχουν νέοι ιδιοκτήτες. Τα σχέδια επιχορηγήσεων των αυστριακών περιφερειών παρέχουν επιχορηγήσεις και δάνεια με ευνοϊκούς όρους για την κατασκευή νέων κατοικιών.	Προσιτές κατοικίες ιδιοκατοκούμενες	Μεγάλο εύρος επιλεξιμότητας για τους κατασκευαστές	Έχει οριστεί μια μέγιστη τιμή που ισχύει για κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί με υποστήριξη από αυτό το πρόγραμμα. Υπάρχουν επίσης πρότυπα από άποψη μεγέθους κατοικίας και ποιότητας / ενεργειακής απόδοσης.	Ναι	Οι αιτούντες πρέπει να έχουν μόνιμη κατοικία στην Αυστρία. Σε ορισμένες επαρχίες, οι υποψήφιοι πρέπει να είναι εγγεγραμμένοι πολίτες της Αυστρίας αρκετά χρόνια πριν υποβάλουν αίτηση.	Επιχορήγηση	Περιφέρεια και κεντρική διοίκηση (Η περιφέρεια έχει κεντρικό ρόλο)
Κροατία	Χρηματοδότηση δανείων για την κατασκευή ή την ανακατασκευή οικογενειακών κατοικιών στο πλαίσιο του Προγράμματος Επιδοτούμενων Κτιριακών Συγκροτημάτων (POS) Το πρόγραμμα αυτό παρέχει πιστώσεις για την κατασκευή ή	Προσιτές κατοικίες ιδιοκατοκούμενες					Δάνειο με ειδικούς όρους	Κεντρική κυβέρνηση

	ανακατασκευή οικογενειακών κατοικιών.							
Κύπρος	Προσιτή παροχή στέγης από την Κυπριακή Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων. Η συγκεκριμένη εταιρεία κατασκευάζει κατοικίες και τις προσφέρει σε χαμηλές τιμές και με ευνοϊκούς όρους πληρωμών σε νοικοκυριά με εισοδήματα κάτω από συγκεκριμένα όρια. Διαχειρίζεται διαφορετικά προγράμματα, συμπεριλαμβανομένου ενός συστήματος στέγασης για μεσαία εισοδήματα και ενός συστήματος στέγασης για χαμηλά. Οι δικαιούχοι χαμηλών εισοδημάτων λαμβάνουν επίσης επιδότηση από το κράτος.	Προσιτές κατοικίες ιδιοκατοικούμενες	Κυπριακή Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων		Ναι			Κεντρική κυβέρνηση
Φινλανδία	Επιδότηση επιτοκίου για στεγαστικά δάνεια που αφορούν κατοικίες κοινής ιδιοκτησίας. Το πρόγραμμα παρέχει επιδοτήσεις για την κάλυψη των τόκων	Κατοικίες κοινής ιδιοκτησίας	Μη κερδοσκοπικές εταιρείες	Μια ανώτατη τιμή έχει οριστεί για κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί με υποστήριξη από αυτό το πρόγραμμα.	Όχι	Όχι	Επιδότηση σε επιτόκιο	Κεντρική κυβέρνηση

	(άνω του 3,8%) για δάνεια που πραγματοποιούνται από μη κερδοσκοπικές εταιρείες για την ανάπτυξη κατοικιών με κοινή ιδιοκτησία. Στο πλαίσιο αυτού του είδους διακανονισμού, ο κάτοικος αγοράζει ένα αρχικό μερίδιο, μέχρι το 20% της αξίας του σπιτιού, και πληρώνει ενοίκιο. Έχει το δικαίωμα να αυξήσει την κυριότητα μέχρι το 100% μετά από 5 χρόνια.							
Γαλλία	Πιστώσεις στον φόρο εισοδήματος για την ενθάρρυνση της επένδυσης σε ακίνητα (Scellier-Pinel). Το μέτρο αυτό επιτρέπει στους ιδιοκτήτες που αγοράζουν μια νέα κατοικία να λάβουν πίστωση φόρου εισοδήματος, αν συμφωνούν να αφήσουν την κατοικία σε προσιτή μίσθωση για τουλάχιστον 9 χρόνια. Το συνολικό ποσό της έκπτωσης φόρου μπορεί να φτάσει το 21% του συνολικού ποσού της επένδυσης για ενοικίαση. Το	Οικονομικά προσιτές κατοικίες ενοικίασης	Φυσικά ή νομικά πρόσωπα	Ισχύει μέγιστο ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο, το οποίο ποικίλλει μεταξύ των διαφόρων περιοχών. Τα επιλέξιμα ακίνητα μπορούν να είναι είτε νέα, πωλούμενα πριν την ολοκλήρωση είτε υπάρχοντα ακίνητα που απαιτούν ανακαίνιση με βάση συγκεκριμένα νομικά κριτήρια.	Ναι		Φοροαπαλλαγές	Κεντρική Κυβέρνηση

	ποσοστό της έκπτωσης φόρου είναι 2% για τα πρώτα εννέα έτη και 1% για τα επόμενα τρία έτη. Το πρόγραμμα εστιάζει σε νεόδμητα ακίνητα.							
Γαλλία	Έμμεσο δάνειο ενοικίασης (Prêt locatif intermédiaire ή PLI). Τα δάνεια από αυτό το πρόγραμμα μπορούν να χρηματοδοτήσουν την αγορά, την κατασκευή ή την αποκατάσταση μιας κατοικίας προς ενοικίαση σε προσιτή τιμή. Διατίθεται από τη δημόσια τράπεζα Caisse des Depots et Consignations (CDC) ή από άλλα πιστωτικά ιδρύματα που υπογράφουν συμφωνία με το CDC. Το δάνειο αυτό έχει χαμηλό επιτόκιο και μεγάλη διάρκεια.	Οικονομικά προσιτές κατοικίες ενοικίασης	Εταιρείες/νομικά πρόσωπα	Ισχύει μέγιστη χρέωση ενοικίου ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ποικίλλει μεταξύ των διαφόρων περιοχών.	Ναι		Δάνειο με ειδικούς όρους	Κεντρική κυβέρνηση
Γαλλία	Μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ Μειωμένος ΦΠΑ που ισχύει για νεόδμητα κτίρια και για τη μετατροπή χώρων γραφείων σε κατοικίες σε συγκεκριμένες περιοχές. Οι κατοικίες πρέπει να ανήκουν σε	Οικονομικά προσιτές κατοικίες ενοικίασης	Εταιρείες/νομικά πρόσωπα	Ισχύει μέγιστη χρέωση ενοικίου ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ποικίλλει μεταξύ των διαφόρων περιοχών.	Ναι		Φοροαπαλλαγές	Κεντρική κυβέρνηση

	συγκρότημα όπου το 25% να ανήκει στην κοινωνική στέγαση.							
Λουξεμβούργο	Επιχορηγήσεις για κατασκευή προσιτών κατοικιών (Aides à la construction d'ensembles). Μέσω του συστήματος αυτού, το κράτος συμμετέχει στη χρηματοδότηση της απόκτησης γης, του σχεδιασμού και της κατασκευής κατοικιών από κατασκευαστές του δημοσίου.	Προσιτές κατοικίες ιδιοκατοικούμενες	Εταιρείες δημοσίου	Το μέγιστο μέγεθος της κατοικίας εξαρτάται από τη σύνθεση του νοικοκυριού. Οι τιμές πώλησης καθορίζονται σε συνεργασία με το Υπουργείο Στέγασης.	Ναι	Ο δικαιούχος πρέπει να μείνει στην κατοικία για τουλάχιστον 15 χρόνια	Επιχορήγηση	Κεντρική κυβέρνηση
Ισπανία	Πρόγραμμα παροχής βοήθειας για τη μίσθωση κατοικιών. Το πρόγραμμα αυτό έχει ως στόχο να διευκολύνει την πρόσβαση σε κατοικίες ενοικίασης για άτομα με χαμηλά εισοδήματα και για πολυμελή νοικοκυριά	Οικονομικά προσιτές κατοικίες ενοικίασης	Δημόσιες και ιδιωτικές κατασκευαστικές και αναπτυξιακές εταιρείες.					Περιφερειακό επίπεδο
Ελβετία	Επιδότηση για τη μίσθωση γης Ορισμένοι δήμοι προσφέρουν γη σε μη κερδοσκοπικές οργανώσεις στέγασης με δικαίωμα μίσθωσης και με δικαίωμα οικοδόμησης επί της γης.	Οικονομικά προσιτές κατοικίες ενοικίασης	Μη κερδοσκοπικές εταιρείες και συνεταιρισμοί				Επιδοτούμενες εκτάσεις γης	Δήμοι

	Υπάρχουν πολλά διαφορετικά συστήματα παρόμοιων μισθώσεων που ποικίλλουν μεταξύ των δήμων.							
Ηνωμένο Βασίλειο	Πρόγραμμα κοινής ιδιοκτησίας και προσιτών σπιτιών (SOAHP) 2016 έως 2021 Το SOAHP παρέχει κεφαλαιακή χρηματοδότηση για νέες προσιτές κατοικίες εκτός Λονδίνου. Εστιάζει στην κοινή ιδιοκτησία.	Οικονομικά προσιτή κοινή ιδιοκτησία και ενοικίαση						Κεντρική κυβέρνηση
Ηνωμένο Βασίλειο	Η πρωτοβουλία Starter Homes στοχεύει να βοηθήσει τους νέους (κάτω των 40 ετών) να αγοράσουν ένα σπίτι με έκπτωση τουλάχιστον 20% στην τιμή αγοράς. Τα σπίτια που είναι διαθέσιμα για αγορά στο πλαίσιο αυτού του προγράμματος θα είναι νέες κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί σύμφωνα με καθορισμένα κριτήρια και σε καθορισμένους χώρους.	Προσιτές κατοικίες ιδιοκατοικιών		Η μειωμένη τιμή δεν πρέπει να υπερβαίνει τις £ 250.000 εκτός Λονδίνου και £ 450.000 στο Λονδίνο. Τα σπίτια δεν μπορούν να μεταπωληθούν ή να αφεθούν στην αγοραία αξία τους για τουλάχιστον 5 χρόνια	Όχι	Διατίθεται σε αγοραστές κάτω των 40 ετών. Οι αγοραστές πρέπει να εξασφαλίσουν υποθήκη για την αξία του 80% της κατοικίας.		Κεντρική κυβέρνηση
Ηνωμένο Βασίλειο	Ειδικό ταμείο στέγασης	Προσιτές κατοικίες ιδιοκα-						Κεντρική κυβέρνηση

λαιο	Το πρόγραμμα παρέχει κεφαλαιακή χρηματοδότηση για εξειδικευμένους φορείς παροχής στέγης για την ανάπτυξη εξειδικευμένων κατοικιών για την κάλυψη των αναγκών των ηλικιωμένων και των ενηλίκων με αναπηρίες ή προβλήματα ψυχικής υγείας.	τοικού-μενες						
------	---	--------------	--	--	--	--	--	--

Πηγή: ΟΟΣΑ (2016)

Όπως φαίνεται λοιπόν παραπάνω, υπάρχει ένα μεγάλο εύρος προγραμμάτων ενίσχυσης της προσιτής κατοικίας. Η Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο είναι οι χώρες που πρωτοστατούν εφαρμόζοντας τα περισσότερα προγράμματα. Χαρακτηριστικά, στο Ηνωμένο Βασίλειο τα προγράμματα προσιτής κατοικίας στοχεύουν και σε διαφορετικές ομάδες πληθυσμού (νέους, άτομα με αναπηρία, κτλ.), υποδεικνύοντας τις στοχευμένες ενέργειες που κάνει η κυβέρνηση για να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της στέγασης. Στις περισσότερες χώρες τα προγράμματα εφαρμόζονται από την κεντρική κυβέρνηση. Εδώ πιθανώς να εντοπίζονται και αδυναμίες όσον αφορά τη συμμετοχή των φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης στα προγράμματα προσιτής κατοικίας, η οποία θα συνέτεινε στην αποκέντρωση των διοικητικών αποφάσεων. Επίσης, οι περισσότερες πολιτικές απευθύνονται σε ανθρώπους χαμηλών εισοδημάτων, που είναι αυτοί που αντιμετωπίζουν και το μεγαλύτερο πρόβλημα στέγασης. Τέλος, και σε αυτή την περίπτωση, οι πιο ανεπτυγμένες οικονομίες εφαρμόζουν πιο ολοκληρωμένα προγράμματα, ενώ χαρακτηριστική είναι η απουσία της Ελλάδας από τον πίνακα, δεδομένου ότι δεν εφαρμόζει αντίστοιχες πολιτικές.

3.5 Η προσιτή κατοικία στην Ελλάδα – ο ρόλος του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας

Υπεύθυνος φορέας για την εφαρμογή πολιτικών προσιτής και κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα ήταν ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ). Ιδρύθηκε το 1954 και αποτέλεσε το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα το μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας, αφού οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδίαζε και οικοδομούσε σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσώπευαν το 96% περίπου της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα. Ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) εποπτευόταν από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (πρώην Υπουργείο Εργασίας). Υπήρξε από τα ιδρυτικά μέλη του CECODHAS (Ευρωπαϊκή Επιτροπή Συντονισμού Κοινωνικής Κατοικίας), στα τέλη της δεκαετίας του 1980, με ενεργό παρουσία στους κόλπους του, διοργανώνοντας συναντήσεις και διασκέψεις του φορέα στην Ελλάδα. Ο οργανισμός είχε απόλυτη οικονομική αυτονομία.

Όπως αναφέρουν οι Potsiou & Voss (2013), ο ΟΕΚ ιδρύθηκε με κυβερνητικό διάταγμα (2963/54) και δικαιούχοι των έργων του οργανισμού ήταν οι ακόλουθοι: α) όλοι οι εργαζόμενοι που είχαν σχέση εξαρτημένης εργασίας με τον εργοδότη τους, β) υπάλληλοι δημοσίων φορέων και οργανισμών που ανήκαν στον ευρύτερο δημόσιο φορέα, γ) συνταξιούχοι που όταν εργαζόντουσαν ανήκαν στις δυο προηγούμενες κατηγορίες. Τα κριτήρια που έπρεπε να πληρούνται για τη στεγαστική βοήθεια είχαν να κάνουν με τη μη κατοχή σπιτιού ή/και περιουσιακών στοιχείων ικανών να καλύψουν τις ανάγκες στέγασης, το μέγεθος της οικογένειας, κτλ. Ο ΟΕΚ απέκτησε τις απαιτούμενες εκτάσεις γης για την εφαρμογή των πολιτικών του από τις εξής πηγές: αυτοχρηματοδότηση, παραχώρηση γης από το δημόσιο (κυρίως δήμους), αναγκαστικές απαλλοτριώσεις και συμβάσεις με άλλους οργανισμούς (Potsiou & Voss, 2013).

Τα προγράμματα ΟΕΚ για τη στήριξη της στέγασης περιλάμβαναν: δάνεια με επιδοτούμενο επιτόκιο ανάλογα με το οικογενειακό εισόδημα και την οικογενειακή

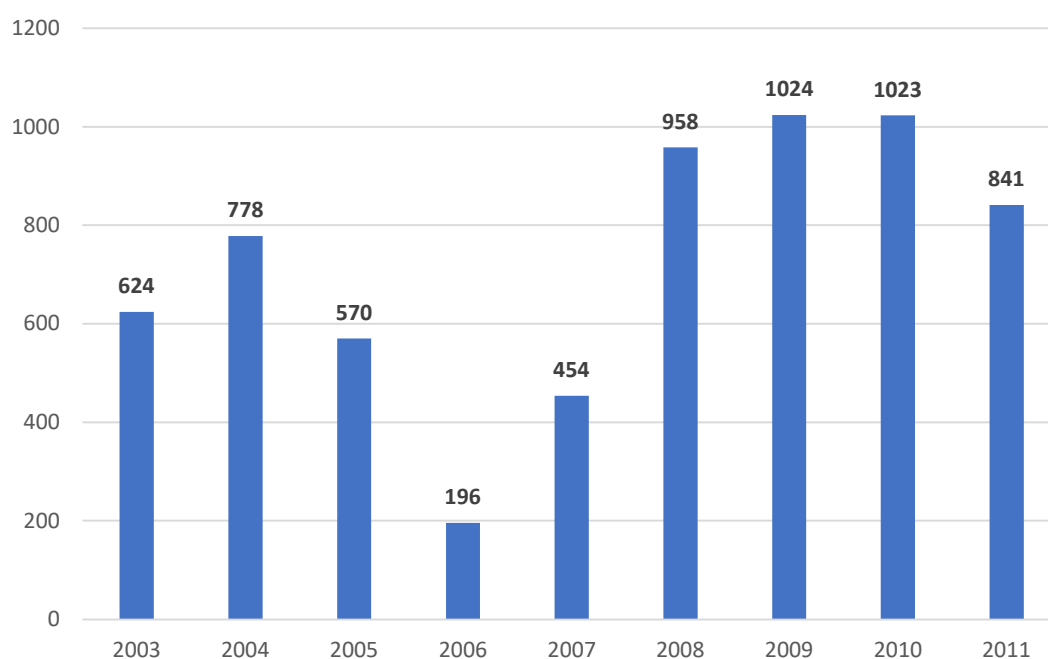
κατάσταση, άτοκα δάνεια για την ολοκλήρωση υφιστάμενων κατοικιών πληρωτέα εντός 25 ετών, δάνεια για την επισκευή υφιστάμενων κατοικιών όπου είχαν εκδοθεί άδειες οικοδομής τουλάχιστον 15 έτη νωρίτερα, επιχορηγήσεις για υφιστάμενες κατοικίες και άτοκα στεγαστικά δάνεια για τις πολυμελείς οικογένειες ή τα άτομα με αναπηρίες (το ύψος του δανείου καθοριζόταν ανάλογα με το μέγεθος της οικογένειας), επιχορηγήσεις για την κάλυψη αναγκών στέγασης σε ανύπαντρες μητέρες και πολύτεκνες οικογένειες με χαμηλό οικογενειακό εισόδημα - για παράδειγμα, δικαιούχος με 3 παιδιά και εισόδημα έως 18.000 ευρώ λάμβανε μηνιαία επιδότηση 215 ευρώ από το 1989 έως το 2009, προγράμματα επιδοτήσεων ενοικίου σε ετήσια βάση και παροχή στέγης μέσω προγράμματος κατασκευής κτιρίων του ΟΕΚ (Potsiou & Voss, 2013; Filippakopoulou et al. 2013). Αξίζει να αναφερθεί ότι ο οργανισμός έδωσε 893.379 επιχορηγήσεις στο διάστημα 1989-2009. Το διάγραμμα 3.8 δείχνει τα έργα του ΟΕΚ στην περιφέρεια της Αττικής, που είναι και ο κύριος χώρος δράσης του οργανισμού.

Όσον αφορά τη διανομή κατοικιών, βασίστηκε σε ένα σύστημα λαχειοφόρων αγορών όπου η τελική ιδιοκτησία μεταφέρθηκε στους δικαιούχους. Οι δικαιούχοι πραγματοποίησαν άτοκες πληρωμές για την κάλυψη της τελικής τιμής των κατοικιών. Η μεταγενέστερη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων από τους δικαιούχους πραγματοποιούνταν μόνο μετά από δεκαπέντε χρόνια, υποθέτοντας πλήρη πληρωμή. Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού, ο ΟΕΚ ολοκλήρωσε συνολικά 574 έργα στέγασης (Potsiou & Voss, 2013; Filippakopoulou et al. 2013).

Οι Οργανισμοί Εργατικής Κατοικίας και Εργατικής Εστίας καταργήθηκαν το 2012, ως ΝΠΔΔ μετά από συνεχή κοινωνική δράση 70 και πλέον ετών, βάσει των άρθρων 1§6 και 2§1 του ν.4046/12, σε εκτέλεση των ρυθμίσεων του Κεφαλαίου Ε' «Διαρθρωτικές Μεταρρυθμίσεις», παράγραφος 29 του Μνημονίου Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής και του Κεφαλαίου 4 «Διαρθρωτικές Μεταρρυθμίσεις για την Ενίσχυση της Ανάπτυξης» παράγραφος 4.1 «Διασφάλιση της ταχείας προσαρμογής της αγοράς εργασίας και ενίσχυση των θεσμών της αγοράς εργασίας» του Μνημονίου Συνεννόησης στις Συγκεκριμένες Προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής, τα σχέδια των οποίων εγκρίθηκαν κατά την παρ. 2 του άρθρου 1 και προσαρτήθηκαν, ως παράρτημα στο Ν.4046/2012.

Ο ΟΑΕΔ με το Ν.4144/2013 (ΦΕΚ 88Α/18-4-2013) κατέστη καθολικός διάδοχος των καταργηθέντων φορέων Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)–Οργανισμού Εργατικής Εστίας (ΟΕΕ) (ΟΑΕΔ, 2018).

Η κατάργηση του οργανισμού δείχνει και την αδυναμία αντιμετώπισης του προβλήματος της προσιτής κατοικίας από την Ελληνική πολιτεία. Η κρίση, που προκάλεσε την άκριτη περικοπή των δημόσιων κοινωνικών δαπανών, πιθανώς να ήταν η αφορμή για την παύση της λειτουργίας του ΟΕΚ. Ενδεικτικό είναι ότι στα τελευταία χρόνια της λειτουργίας του, ο ΟΕΚ, συνέβαλε στη διανομή περίπου 6.500 κατοικιών, οι περισσότερες από τις οποίες μετά το 2008, όπου οι ανάγκες για κοινωνική στέγαση ήταν μεγαλύτερες (διάγραμμα 3.7).



Διάγραμμα 3.7: Κατοικίες που παραδόθηκαν από το ΟΕΚ κατά την περίοδο 2003-2011, Πηγή: Potsiou & Voss (2013)

3.6 Προγράμματα που εφαρμόζονται από τον ΟΑΕΔ

Όπως αναφέρθηκε ενωρίτερα, ο ΟΑΕΔ κατέστη καθολικός διάδοχος του καταργηθέντος ΟΕΚ. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.4144/2013 αναφέρεται:

“...Ο Ο.Α.Ε.Δ. έχει σκοπό την εφαρμογή της κυβερνητικής πολιτικής για την απασχόληση και την καταπολέμηση της ανεργίας, την ενίσχυση και διευκόλυνση της ένταξης του ανθρώπινου δυναμικού της χώρας στην αγορά εργασίας, την ασφάλιση κατά της ανεργίας, την προώθηση της επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης και τη σύνδεσή της με την απασχόληση, την πνευματική και κοινωνική ανάπτυξη του εργατικού δυναμικού και των οικογενειών αυτού, τη χορήγηση παροχών για στεγαστική προστασία αυτού και τη συνδρομή στη συλλογική οργάνωση και δράση του, εν όψει της βελτίωσης του βιοτικού του επιπέδου”.

(<http://www.oaed.gr/stegastike-politike>, 2019)

Σε αυτό το πλαίσιο, ο ΟΑΕΔ εφαρμόζει τις παρακάτω στεγαστικές πολιτικές:

Παροχή στέγης μέσω παραχώρησης κενών και αδιάθετων κατοικιών τ.ΟΕΚ ή κατοικιών για τις οποίες εκκρεμεί η ολοκλήρωση των οικισμών: Ο ΟΑΕΔ ως καθολικός διάδοχος του ΟΕΚ έχει τη δυνατότητα και την υποχρέωση: α) να παραχωρεί μεμονωμένες κατοικίες (κενές και αδιάθετες) που διαθέτει διάσπαρτες στην Ελληνική επικράτεια, οι οποίες έχουν αποκτηθεί παλαιότερα στο πλαίσιο προγραμμάτων Αγοράς Διαμερισμάτων (ΠΑΚΑΔΙ) ή κατασκευαστικών προγραμμάτων, έπειτα από διαδικασία απογραφής και κλήρωσης μεταξύ δικαιούχων, β) να εκδίδει προσωρινούς τίτλους χρήσης ή οριστικούς τίτλους μεταβίβασης κυριότητας των ανωτέρω κατοικιών.

Χορήγηση Β΄ & Γ΄ δόσεων αυτοστέγασης ή αποπεράτωσης-επέκτασης-επισκευής (που τείνουν να ολοκληρωθούν): Πρόκειται για τις Β΄ & Γ΄ δόσεις δανείων αυτοστέγασης ή αποπεράτωσης-επέκτασης που έχουν εγκριθεί από τον καταργηθέντα ΟΕΚ. Οι δόσεις είναι σε εκκρεμότητα και αποδεσμεύονται έπειτα από

τεχνικό έλεγχο (αυτοψία) που διενεργείται από τεχνικούς υπαλλήλους ΟΑΕΔ προς επιβεβαίωση των κατά περίπτωση προβλεπόμενων προϋποθέσεων.

Παραχώρηση χρήσης άνευ οικονομικού οφέλους αιθουσών συγκέντρωσης σε οικισμούς τ.ΟΕΚ για ανάπτυξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων των οικιστών: ο ΟΑΕΔ έχει στην κυριότητα του 284 αίθουσες συγκέντρωσης σε οικισμούς τ.ΟΕΚ που μπορεί να παραχωρεί κατά χρήση στους οικείους ΟΤΑ κατόπιν αιτήματος τους, για ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων (πολιτιστικών) συλλόγων οικιστών.

Παραχώρηση χρήσης υπό μορφή χρησιδανείου καταστημάτων τ.ΟΕΚ σε Δήμους, Εκκλησία για άσκηση του Κοινωνικού τους έργου (πολυιατρεία, κοινωνικά παντοπωλεία, ΚΑΠΗ κ.λπ.): ο ΟΑΕΔ έχει στην κυριότητα του 1282 καταστήματα σε οικισμούς τ.ΟΕΚ που μπορεί να παραχωρεί κατά χρήση στους οικείους ΟΤΑ και την Εκκλησία κατόπιν αιτήματος τους για άσκηση του κοινωνικού τους έργου (πολυιατρεία, κοινωνικά παντοπωλεία, ΚΑΠΗ κ.λπ.)

Παραχώρηση καταστημάτων τ.ΟΕΚ και κτιρίων Εργατικών Κέντρων τ.ΟΕΕ σε φορείς συλλογικής δράσης στο πλαίσιο ενίσχυσης της συνδικαλιστικής έκφρασης του εργατικού δυναμικού: πέραν των καταστημάτων που εντοπίζονται σε οικισμούς τ.ΟΕΚ και τα οποία κατά περίπτωση έχουν διατεθεί σε φορείς συλλογικής δράσης, ο ΟΑΕΔ διαθέτει 75 κτίρια Εργατικών Κέντρων όπου στεγάζονται σωματεία εργαζομένων στο πλαίσιο ενίσχυσης της συνδικαλιστικής έκφρασης του εργατικού δυναμικού.

Παραχώρηση χρήσης χώρων κτιρίων σε φορείς του Δημοσίου για στέγαση των υπηρεσιών στο πλαίσιο της εξοικονόμησης δημοσίου χρήματος (Εφορείες Αρχαιοτήτων, ΟΑΕΕ, ΙΚΑ κ.λπ.): στο πλαίσιο της εξοικονόμησης δημοσίου χρήματος ο ΟΑΕΔ υποστηρίζει έμπρακτα την προσπάθεια, παραχωρώντας δωρεάν με συμβάσεις χρησιδανείων χώρους γραφείων ιδιόκτητων κτιρίων που διαθέτει, σε

φορείς του Δημοσίου (Εφορείες Αρχαιοτήτων, ΟΑΕΕ, ΙΚΑ κ.λπ.) για στέγαση των υπηρεσιών του.

Παραχώρηση χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων, παιδικών χαρών και απόδοση λοιπών κοινόχρηστων χώρων (πράσινο κ.λπ.) στους οικείους ΟΤΑ: Ο ΟΑΕΔ συνεχίζοντας την πρακτική του καταργηθέντος ΟΕΚ παραχωρεί (κατά χρήση) στον οικείο Δήμο χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων και παιδικών χαρών που έχουν διαμορφωθεί σε οικισμούς τ.ΟΕΚ προς χρήση από τους δημότες. Αποδίδει δε τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους (πράσινο κ.λπ.) στους οικείους ΟΤΑ.

Μισθώσεις ακινήτων σε ιδιώτες μέσω πλειοδοτικών διαγωνισμών στο πλαίσιο αξιοποίησης – εκμετάλλευσης της περιουσίας: στο πλαίσιο της αξιοποίησης-εκμετάλλευσης της περιουσίας ΟΑΕΔ και μέσω πλειοδοτικών διαγωνισμών κατά τις κείμενες διατάξεις, μπορούν να εκμισθώνονται ακίνητα σε ιδιώτες.

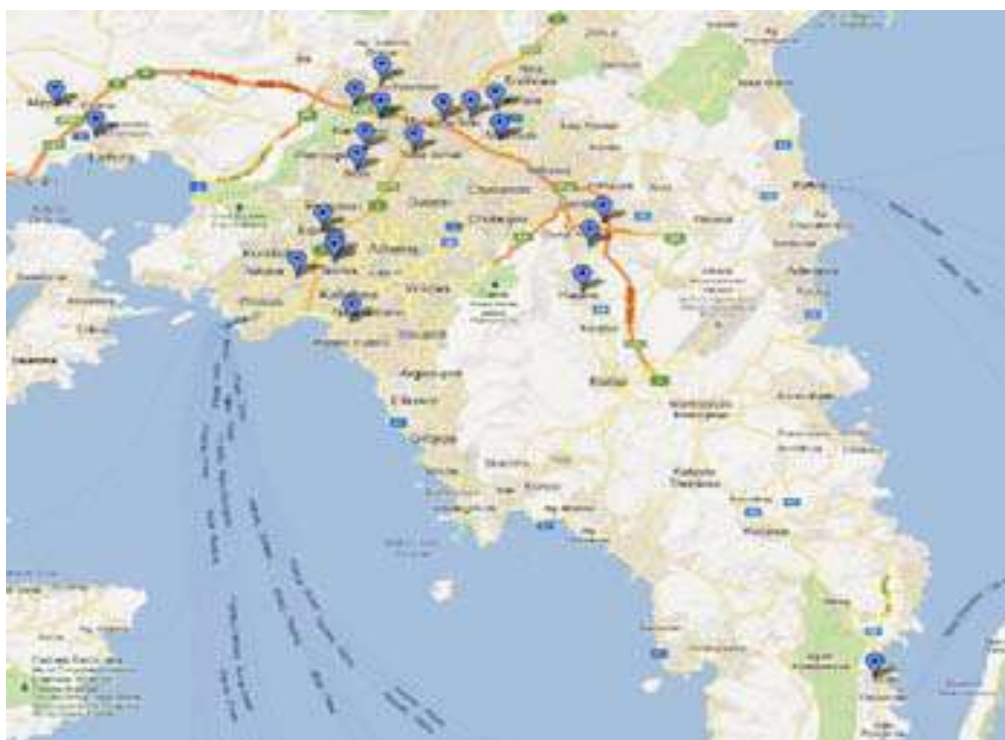
Παραχώρηση γεωτεμαχίων ιδιοκτησίας ΟΑΕΔ σε οικισμούς τ.ΟΕΚ για την ανέγερση ιερών ναών, σχολικών συγκροτημάτων, νηπιαγωγείων και παιδικών σταθμών: ο ΟΑΕΔ ως καθολικός διάδοχος του καταργηθέντος ΟΕΚ έχει τη δυνατότητα να παραχωρήσει γεωτεμάχια ιδιοκτησίας του εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των οικισμών του, χαρακτηρισμένων προς τούτο, για την ανέγερση ιερών ναών, σχολικών συγκροτημάτων, νηπιαγωγείων και παιδικών σταθμών.

(<http://www.oaed.gr/stegastike-politike>, 2019)

Συμπερασματικά, ενώ οι παρακάτω δράσεις έχουν κοινωνικό αντίκτυπο απέχουν από το να θεωρηθούν ως συντεταγμένες και οργανωμένες κινήσεις για την αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγασης και την προώθηση της προσιτής κατοικίας. Οι περισσότερες ενέργειες μάλιστα αφορούν την παραχώρηση χώρων σε άλλους δημόσιους οργανισμούς και δε στοχεύουν απευθείας σε ομάδες πληθυσμού που στερούνται κατοικίας. Παράλληλα, αισθητή είναι η απουσία ενός κεντρικού στρατηγικού σχεδιασμού, στα πρότυπα των Βόρειο-ευρωπαϊκών χωρών, που θα

επιτρέπει τη σταδιακή αντιμετώπιση του προβλήματος. Φαίνεται ότι η κατάργηση του ΟΕΚ, και η παραχώρηση των αρμοδιοτήτων του στον ΟΑΕΔ, ο οποίος έχει άλλο βασικό αντικείμενο, αντικατοπτρίζει την έλλειψη πολιτικής βούλησης και την αδυναμία της Ελληνικής πολιτείας να επιλύσει το ζήτημα της προσιτής κατοικίας. Αντικατοπτρίζει επίσης της οπισθοχώρηση, ολοένα και περισσότερο του κοινωνικού κράτους στην Ελλάδα.

3.7 Το έργο του ΟΕΚ



Διάγραμμα 3.8: Έργα του ΟΕΚ στην Περιοχή της Αττικής, Πηγή: *Potsiou & Voss (2013)*

Συνολικά ο ΟΕΚ, σε σχεδόν 60 χρόνια λειτουργίας του, κατέγραψε θετικό έργο προσφέροντας ιδιόκτητη στέγη σε περίπου 700.000 οικογένειες. Στις 100.000 από αυτές παραχώρησε έτοιμη κατοικία σε κάποιον οικισμό, σε 362.000 δόθηκε δάνειο για αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας και περίπου 238.000 έλαβαν δάνειο επισκευής, επέκτασης ή αποπεράτωσης κατοικίας.

Οι πολιτικές που εφαρμόστηκαν από τον ΟΕΚ ήταν οι μόνες που είχαν κοινωνικό αντίκτυπο και αφορούσαν την προσιτή κατοικία στη χώρα μας. Ο συνολικός αριθμός των δικαιούχων και των κοινωνικών κατοικιών αντικατοπτρίζει το έργο του

οργανισμού που συνέβαλε στην αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγασης. Ωστόσο η λειτουργία του οργανισμού υστερούσε σημαντικά σε σχέση με αντίστοιχους οργανισμούς άλλων κρατών. Υπήρχαν μεγάλες αδυναμίες που εντοπίζονται κυρίως στο γεγονός ότι η πλειοψηφία των πολιτικών στέγασης επικεντρώθηκαν χωρικά στην περιφέρεια της Αττικής, αγνοώντας τις ανάγκες των επαρχιακών πόλεων. Επίσης, ερωτήματα εγείρονται και ως προς το κατασκευαστικό του έργο και αν αυτό ήταν πάντοτε σύμφωνο με την αντίστοιχη νομοθεσία περί δημοσίων έργων.

Το 2012, η Ελληνική κυβέρνηση προχώρησε στο κλείσιμο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Με πρόσχημα τις περικοπές των δημοσιοοικονομικών της χώρας, αποφάσισε καταργήσεις ή συγχωνεύσεις Οργανισμών. Στην πραγματικότητα ο λόγος του κλεισίματος του ΟΕΚ δεν ήταν αυτός. Ο Οργανισμός δεν επιβάρυνε σε καμία περίπτωση τον κρατικό προϋπολογισμό, αφού τα έσοδά του από τότε που ιδρύθηκε ήταν αποκλειστικά από τις εισφορές των εργαζομένων και σε μικρότερο βαθμό των εργοδοτών.

Υιοθετώντας μια πιο ανθρωποκεντρική προσέγγιση και προσμετρώντας την προσφορά του ΟΕΚ, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η οικονομική κρίση και οι κοινωνικές αλλαγές που προκάλεσε απαιτούσε την ενίσχυση της λειτουργίας του οργανισμού με ενδεχόμενες βελτιωτικές τροποποιήσεις στη λειτουργία του και όχι την παύση του.

3.8 Αειφορία και προσιτή κατοικία

Τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί ένας ακαδημαϊκός διάλογος σχετικά με τις έννοιες της αειφόρου ανάπτυξης και της προσιτής κατοικίας αλλά και της μεταξύ τους σχέσης (Winston, 2010; Maliene & Malys, 2009; Mulliner et al., 2013). Με άλλα λόγια, προτείνονται πολιτικές προσιτής κατοικίας που είναι ευθυγραμμισμένες με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Σε αυτό το πλαίσιο, ο Winston (2010) παραθέτει ένα αναλυτικό πίνακα σχετικά με τα κριτήρια που πρέπει να τηρούνται για την αειφόρο προσιτή κατοικία (βλέπε πίνακα 3.4).

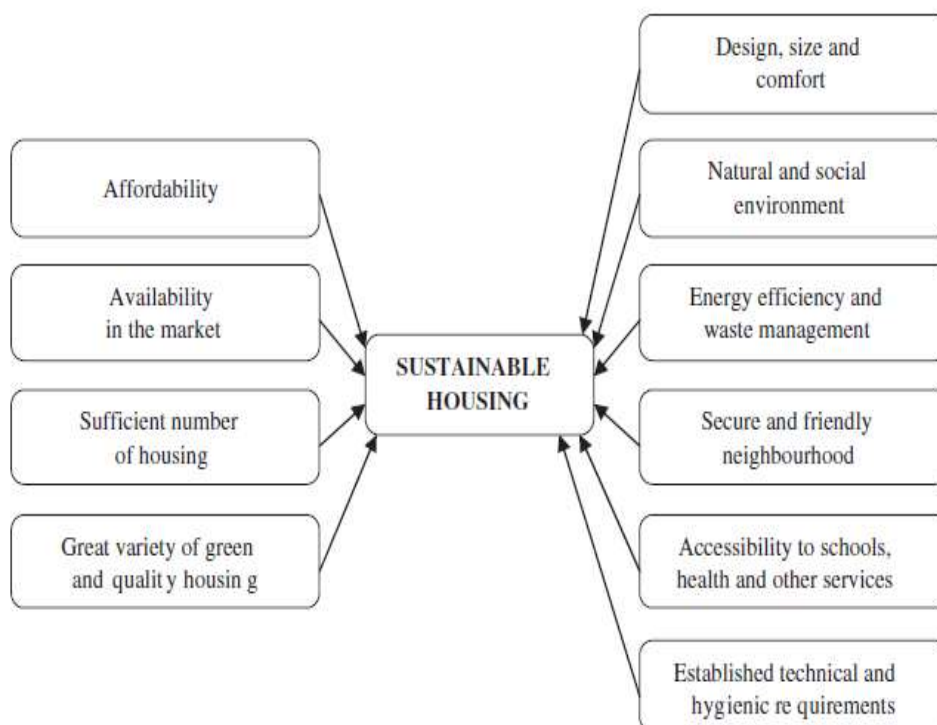
Πίνακας 3.4: Κριτήρια αειφόρου προσιτής κατοικίας

ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
Τοποθεσία	Βιώσιμος χωροταξικός σχεδιασμός Μικτές χρήσεις γης Εύκολη πρόσβαση σε δημόσια μέσα μεταφοράς Μικρή διασπορά των προσιτών κατοικιών μέσα στη πόλη
Κατασκευή και αρχιτεκτονικός σχεδιασμός	Αειφόρος κατασκευή (π.χ. ενεργειακή απόδοση, τοπικά ανανεώσιμα υλικά, κτλ.) Σχεδιασμός για βιώσιμη χρήση (χρήση ενέργειας, ανακύκλωση και επεξεργασία νερού, ανακύκλωση αποβλήτων) Ποιότητα στέγασης Πρόσβαση σε χώρους πρασίνου Ελκυστικό, καθαρό και ασφαλές περιβάλλον κατοικίας Κοινωνικοί πόροι Ελεγχόμενο κόστος κατοικίας
Χρήση	Υψηλά πρότυπα ενεργειακής απόδοσης κατά τη χρήση κατοικιών Ανακύκλωση αποβλήτων Βιώσιμη διαχείριση και συντήρηση

Πηγή: Winston (2010)

Όπως φαίνεται παραπάνω, η αειφόρος προσιτή κατοικία εστιάζει στη λελογισμένη χρήση των περιβαλλοντικών πόρων με στόχο τη δημιουργία κατοικιών που θα είναι φιλικές στον χρήστη, οικονομικά προσιτές και θα μπορούν να μεταβιβαστούν και στις επόμενες γενιές. Αυτό αντικατοπτρίζεται και στο μοντέλο βιώσιμης στέγασης που παραθέτουν οι *Maliene & Malys (2009)* το οποίο δίνει έμφαση σε παραμέτρους όπως: η διαθεσιμότητα των κατοικιών στην αγορά, το μέγεθος και η ποιότητα αυτών των κατοικιών, η χρήση των περιβαλλοντικών πόρων στη δημιουργία τους

καθώς και στην επαφή των χρηστών των κατοικιών αυτών με τους πόρους αυτούς, η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η διαχείριση των αποβλήτων, η ασφάλεια και η ευκολία πρόσβασης σε σχολεία, δημόσια νοσοκομεία, κτλ. (βλέπε διάγραμμα 3.9).



Διάγραμμα 3.9: Μοντέλο βιώσιμης προσιτής κατοικίας, Πηγή: Maliene & Malys (2009)

Η τήρηση των παραπάνω κριτηρίων δίνει τη δυνατότητα δημιουργίας οικογενειών, κλείνουν οι Maliene & Malys (2009), οι οποίες εξασφαλίζουν και την προσιτή στέγη.

Εν κατακλείδι, η αειφόρος προσιτή κατοικία δίνει μια πιο ολιστική προσέγγιση στην αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγασης, εντάσσοντας τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης στον χωροταξικό σχεδιασμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Προβλήματα και προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας

4.1 Προβλήματα και προκλήσεις

Μετά την ανάλυση των πολιτικών προσιτής κατοικίας που εφαρμόζει κάθε κράτος της Ε.Ε., εξετάζονται τα προβλήματα και οι προκλήσεις που αντιμετωπίζουν ή θα κληθούν να αντιμετωπίσουν οι χώρες τα επόμενα έτη. Οργανισμοί όπως ο ΟΟΣΑ (2016) και το *Housing Europe* (2017) παραθέτουν αναλυτικά στοιχεία (βλέπε πίνακα 4.1):

Πίνακας 4.1: Προβλήματα και προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας

ΧΩΡΑ	ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΔΙΑ
Αυστρία	-Αύξηση του κόστους κτήσης γης. -Αύξηση των τιμών των ακινήτων. -Υψηλά τεχνικά και ποιοτικά πρότυπα στην κατασκευή που αυξάνουν το κόστος κατασκευής νέων κατοικιών.
Κροατία	-Κακή κατάσταση των υπαρχόντων κατοικιών, με αυξανόμενη ανάγκη ανακαίνισης για εξοικονόμηση ενέργειας. -Πρόβλημα με ηλικιωμένους που διαμένουν σε υπερβολικά μεγάλα σπίτια σε σύγκριση με τις ανάγκες

	τους, αδυνατώντας να αντέξουν το κόστος στέγασης και συντήρησης του σπιτιού τους -Μακροσκελής διαδικασίες και υψηλό κόστος για την απόκτηση αδειών που συνδέονται με την ανακαίνιση ιστορικών κτιρίων. -Έλλειψη προσιτών λύσεων στέγασης για όσους δεν έχουν πρόσβαση στην ενυπόθηκη πίστη.
Τσεχία	-Έλλειψη αποτελεσματικών επενδύσεων για κοινωνική και προσιτή στέγαση.
Εσθονία	-Έλλειψη ενός αποτελεσματικού ρυθμιστικού και χρηματοδοτικού πλαισίου σχετικά με την προσιτή κατοικία.
Φιλανδία	-Υψηλό κόστος στέγασης σε αστικές περιοχές, ιδιαίτερα στην πρωτεύουσα.
Γερμανία	-Εμφάνιση οικονομιών συσσώρευσης στα μεγάλα αστικά κέντρα που προκαλεί έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών.
Ιρλανδία	-Ανεπαρκής προσφορά νέων κατοικιών σε σύγκριση με την υπάρχουσα ζήτηση με αποτέλεσμα τη δημιουργία έντονων πιέσεων για άνοδο των ενοικίων. -Τα υψηλά ενοίκια δυσκολεύουν τις ευπαθείς ομάδες πληθυσμού να βρουν στέγη με αποτέλεσμα να καταλήγουν σε καταλύματα έκτακτης ανάγκης. -Μεγάλες προκλήσεις στον προγραμματισμό, τη διαχείριση της γης και τη χρηματοδότηση.
Λετονία	-Περιορισμένη χρηματοδότηση για προγράμματα προσιτής κατοικίας και για κατασκευή νέων κατοικιών.
Λιθουανία	-Περιορισμένη χρηματοδότηση για προγράμματα προσιτής κατοικίας και για κατασκευή νέων κατοικιών. -Δυσκολία ενοικίασης κατοικιών από τον ιδιωτικό τομέα.
Λουξεμβούργο	-Συνθέτες διοικητικές διαδικασίες με μεγάλη γραφειοκρατία.

	-Απουσία δικαιώματος στέγασης -Έλλειψη γης και μη χρησιμοποιούμενων κτιρίων.
Ολλανδία	-Έλλειψη στέγασης για τους αιτούντες ασύλου.
Ρουμανία	-Ανεπαρκής δημόσια χρηματοδότηση για την κοινωνική στέγαση και την προσιτή κατοικία, ιδίως από τους ΟΤΑ.
Σλοβενία	-Χρηματοδοτική έλλειψη εθνικών ταμείων στέγασης.
Ισπανία	-Προβληματική οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών.
Σουηδία	-Υψηλό κόστος κατασκευής νέων κατοικιών. -Έλλειψη επενδύσεων για τη δημιουργία προσιτής κατοικίας που βασίζεται στην ενοικίαση.
Ελβετία	-Υψηλές τιμές στον ιδιωτικό τομέα για την ενοικίαση κατοικιών και για την ιδιοκατοίκηση λόγω της υψηλής ζήτησης. -Υψηλός βαθμός συγκέντρωσης των οικοδομικών δραστηριοτήτων. -Περιορισμένη πρόσβαση σε κατάλληλες εκτάσεις για νέες κατασκευές. -Μείωση των επιδοτούμενων κατοικιών σε τοπικό, περιφερειακό και ομοσπονδιακό επίπεδο.

Πηγές: ΟΟΣΑ (2016); *Housing Europe* (2017)

Σε γενικές γραμμές λοιπόν, τα στοιχεία που φαίνονται στον πίνακα 4.1 «φωτογραφίζουν» την υπάρχουσα κατάσταση στην Ε.Ε. Πιο συγκεκριμένα, τα πιο ανεπτυγμένα κράτη (χώρες της βόρειας Ευρώπης) αντιμετωπίζουν κατά κύριο λόγο το πρόβλημα του υψηλού κόστους στέγασης, τόσο για την ενοικίαση κατοικιών όσο και για την ιδιοκατοίκηση. Επίσης, εμφανίζονται έντονες οικονομίες συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα που δημιουργούν αυξημένη ζήτηση για στέγη, χωρίς όμως να υπάρχει η αντίστοιχη προσφορά. Αυτό δημιουργεί και την αύξηση των ενοικίων. Από την άλλη πλευρά, οι λιγότερο αναπτυγμένες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης αντιμετωπίζουν περισσότερο το πρόβλημα της χρηματοδότησης των

πολιτικών τους, καθώς και την αδυναμία του δημόσιου τομέα να συντονίσει επιτυχώς προγράμματα προσιτής κατοικίας.

4.2 Μελλοντικοί στόχοι

Στο ίδιο μήκος κύματος, ο πίνακας 4.2 δείχνει τους μελλοντικούς στόχους των προγραμμάτων προσιτής κατοικίας που εφαρμόζονται από τα κράτη της Ε.Ε.

Πίνακας 4.2: Μελλοντικοί στόχοι των προγραμμάτων προσιτής κατοικίας από τα κράτη της Ε.Ε.

ΧΩΡΕΣ	ΣΤΟΧΟΙ
Αυστρία	-Προσιτή κατοικία για μεγάλο μερίδιο του πληθυσμού -Εστίαση σε ενεργειακές κατοικίες -Διατήρηση της υψηλής ποιότητας των κατοικιών -Στρατηγική ανάπτυξη πόλεων και χωριών -Στέγαση για ηλικιωμένους
Βουλγαρία	-Χρηματοδότηση σε άτομα που ανήκουν στις ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού για κάλυψη του κόστους στέγασης -Παροχή των αναγκαίων πόρων για την κάλυψη του κόστους ενοικίου σε δημοτικές κατοικίες (αφορά συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού) -Χρηματοδοτική στήριξη ατόμων με αναπηρίες για την προσαρμογή του σπιτιού στο οποίο ζουν, σύμφωνα με τις συγκεκριμένες ανάγκες τους
Κροατία	-Βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων -Βελτίωση των δημόσιων κατοικιών που ενοικιάζονται σε νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα
Φιλανδία	-Παροχή επαρκούς όγκου νέων κατοικιών, ιδίως στην περιοχή του Ελσίνκι και σε άλλα οικονομικά κέντρα, εξασφαλίζοντας επαρκή προσφορά οικοδομικών οικοπέδων και αποτελεσματικό χωροταξικό σχεδιασμό -Ενίσχυση της προσιτής κατοικίας για την ελάφρυνση των νοικοκυριών από το υπερβολικό κόστος στέγασης. Σε αυτή την προσπάθεια το νομικό πλαίσιο και οι κρατικές επιδοτήσεις πρέπει να παίζουν πρωτεύοντα ρόλο -Βελτίωση των συνθηκών στέγασης όσων χρειάζονται ειδική υποστήριξη, όπως: άστεγοι, ηλικιωμένοι και άτομα με διανοητικές και αναπτυξιακές αναπηρίες. Τα μέτρα οφείλουν να επιδιώκουν την ισότιμη κατανομή της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας μεταξύ

	των πολιτών
Γαλλία	-Υποστήριξη προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης -Υποστήριξη της ιδιοκατοίκησης -Επιχορηγήσεις για ανακαινίσεις και για βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των σπιτιών -Οικονομικά προσιτή στέγης μέσω της ιδιωτικής αγοράς (έμφαση στην ενοικίαση)
Γερμανία	-Κατασκευή κοινωνικών (ενοικιαζόμενων) κατοικιών για την κάλυψη της αυξανόμενης ζήτησης στα μεγάλα αστικά κέντρα -Ενίσχυση των πολιτικών προσιτής κατοικίας για κατηγορίες πολιτών με χαμηλά εισοδήματα -Αρτιότερη διαχείριση του δημογραφικού προβλήματος, κατασκευάζοντας κατοικίες που ανταποκρίνονται στις ανάγκες των ηλικιωμένων
Ιρλανδία	-Εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης, με ιδιαίτερη έμφαση σε όσους αντιμετωπίζουν τις περισσότερες δυσκολίες πρόσβασης στην αγορά κατοικιών και στην πληρωμή ενοικίων. Στόχος είναι κάθε πολίτης της Ιρλανδίας να έχει πρόσβαση σε αξιοπρεπή κατοικία -Αύξηση της προσφοράς κοινωνικών κατοικιών μέσω ενός καινοτόμου φάσματος μηχανισμών υλοποίησης και διανομής των σπιτιών -Δημιουργία ενός ασφαλούς και ζωντανού κέντρου προσιτών κατοικιών που θα διατίθενται προς ενοικίαση -Δημιουργία ενός επενδυτικού περιβάλλοντος που θα προσελκύει επενδύσεις που σχετίζονται με τη στέγαση
Λετονία	-Δημιουργία νέου αποθέματος κατοικιών -Παροχή οικονομικά προσιτών κατοικιών σε οικογένειες με παιδιά -Ενίσχυση των κρατικών ενισχύσεων που προορίζονται για τη στέγαση -Αύξηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων
Λιθουανία	-Καλύτερη πρόσβαση σε στέγη μέσω επιδοτήσεων του ενοικίου ή του στεγαστικού δανείου -Έμφαση στην ενοικίαση κοινωνικών κατοικιών -Μείωση των εξαναγκαστικών εξώσεων
Λουξεμβούργο	-Αύξηση της προσφοράς στέγης και ιδιαίτερα των κοινωνικών και προσιτών κατοικιών -Εκμετάλλευση μη χρησιμοποιούμενων εκτάσεων -Νομικές μεταρρυθμίσεις ώστε οι πολιτικές κοινωνικής στέγασης να γίνουν πιο στοχευμένες -Ενίσχυση της λειτουργίας του δημόσιου φορέα που διαχειρίζεται τα ζητήματα στέγασης
Ολλανδία	-Βελτίωση της πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή στέγαση -Δημιουργία μιας ισχυρής και ευέλικτης στεγαστικής αγοράς -Δημιουργία μιας μεγάλης ιδιωτικής αγοράς ενοικίασης κατοικιών

Πολωνία	-Αύξηση του αριθμού των νέων κατοικιών -Υποστήριξη της απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας, ειδικά για νέες οικογένειες με παιδιά -Διευκόλυνση της πρόσβασης σε προσιτές κατοικίες για νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος -Ενίσχυση των ανακαινίσεων και βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων
Πορτογαλία	-Ένταξη των πολιτικών στέγασης στον αστικό σχεδιασμό -Αξιοποίηση των κενών κατοικιών μέσω της κατεύθυνσής τους στην αγορά ενοικίασης -Νέο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την κοινωνική και προσιτή κατοικία
Σλοβακία	-Βελτίωση του προτύπου στέγασης με στόχο να καταστεί η κατοικία προσιτή σε κάθε πολίτη -Περαιτέρω χρήση και ανάπτυξη των δημόσιων κοινωνικών κατοικιών -Εκσυγχρονισμός του υπάρχοντος αποθέματος κατοικιών -Δημιουργία ιδιωτικών προσιτών κατοικιών που θα διατίθενται προς ενοικίαση
Σλοβενία	-Ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στις ενοικιαζόμενες κατοικίες -Ευκολότερη πρόσβαση στη στέγαση -Καλύτερες ποιοτικά κατοικίες -Κινητικότητα του πληθυσμού προκειμένου να επιλυθεί το πρόβλημα της στέγασης
Σουηδία	-Αύξηση της προσφοράς κατοικιών σε σύγκριση με τη ζήτηση με μακροπρόθεσμο και οικονομικά βιώσιμο ορίζοντα -Προσιτή κατοικία σε άτομα με χαμηλά εισοδήματα και παροχή διευκολύνσεων σε νέους και μετανάστες ώστε να μπορέσουν να αποκτήσουν μια κατοικία -Εξορθολογισμός των δημόσιων κανονισμών και διαδικασιών σχεδιασμού με στόχο τη μείωση του χρόνου κατασκευής νέων κατοικιών
Ελβετία	-Ενίσχυση του νομικού πλαισίου με στόχο να εξισορροπηθεί η προσφορά με τη ζήτηση -Προστασία των ενοικιαστών από τις καταχρηστικές απαιτήσεις ιδιοκτητών, παρέχοντας παράλληλα ελκυστικές συνθήκες για τους επενδυτές που θέλουν να κατασκευάσουν ενοικιαζόμενες κατοικίες -Προφύλαξη του αστικού τοπίου (ανάγκη χωροταξικού σχεδιασμού) και ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών - Προώθηση της ιδιοκατοίκησης -Προσιτή κατοικία για οικονομικά ασθενέστερα νοικοκυριά και άτομα με ειδικές ανάγκες

Πηγές: ΟΟΣΑ (2016); *Housing Europe* (2017)

Όπως φαίνεται λοιπόν παραπάνω, στα ανεπτυγμένα κράτη οι μελλοντικοί στόχοι ανταποκρίνονται στα προβλήματα και τις προκλήσεις που αναφέρθηκαν στον πίνακα 4.1, υποδεικνύοντας τη συνέχεια στη λειτουργία του κράτους. Πέντε πράγματα που έχουν ιδιαίτερη σημασία είναι ότι: πρώτον, σε αρκετές περιπτώσεις η στέγαση εντάσσεται στον γενικότερο αστικό και χωροταξικό σχεδιασμό, δείχνοντας έτσι ότι αποτελεί ένα σύνθετο πρόβλημα των σύγχρονων κοινωνιών που χρειάζεται διεπιστημονική προσέγγιση για να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικά. Δεύτερον, αρκετές χώρες έχουν θέσει ως στόχο τις νομοθετικές παρεμβάσεις με στόχο να δημιουργήσουν και το αντίστοιχο θεσμικό πλαίσιο που θα μειώνει τις ανισότητες σε ζητήματα στέγασης. Τρίτον, η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων είναι ένα ζήτημα που αφορά τις περισσότερες χώρες και θα παίξει όλο και πιο σημαντικό ρόλο στο μέλλον, δεδομένου και του μεγάλου κόστους κατασκευής νέων κατοικιών. Τέταρτον, στα Σκανδιναβικά κράτη και στην Αυστρία οι πολιτικές στέγασης στρέφονται και σε ομάδες πληθυσμού όπως οι μετανάστες, τα ΑΜΕΑ και οι ηλικιωμένοι. Αυτό δείχνει και την παράδοση σε θέματα κοινωνικής πρόνοιας που έχουν αυτές οι χώρες, η οποία ωστόσο δοκιμάζεται από τον τρόπο λειτουργίας της σύγχρονης οικονομίας (Καλλιφατίδης, 2018). Τέλος, πέμπτο, η απουσία της χώρας μας και από τους δυο αυτούς πίνακες δείχνει πόσο υπολείπεται από τα άλλα κράτη της Ε.Ε. σε θέματα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Συμπεράσματα

5.1 Συμπεράσματα

Η παρούσα διατριβή είχε τρεις βασικούς ερευνητικούς στόχους:

- Να εξετάσει την υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στην Ε.Ε. και στην Ελλάδα σε σχέση και με την υπάρχουσα οικονομική κατάσταση.
- Να διερευνήσει την εξέλιξη της προσιτής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα.
- Να αναλύσει τα προβλήματα, του μελλοντικού στόχους και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα κράτη της Ε.Ε. στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας.

5.1.1 Η υφιστάμενη κατάσταση της στέγασης στην Ε.Ε. και στην Ελλάδα (σε σχέση και με το οικονομικό περιβάλλον)

Πρώτα απ' όλα, η έρευνα έδειξε ότι οι καθοριστικοί παράγοντες που επιδρούν στα ζητήματα στέγασης στην Ε.Ε. είναι: η κατασκευή νέων κατοικιών, η ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, οι τιμές των ακινήτων, τα στεγαστικά δάνεια και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Η οικονομική κρίση που εμφανίστηκε μετά το 2008 επηρέασε σημαντικά τους προαναφερθέντες παράγοντες, με την αγορά σε πανευρωπαϊκό επίπεδο - και ακόμα περισσότερο στην Ελλάδα - να ψάχνει να βρει το βηματισμό και τη σταθερότητά της. Ειδικότερα, από το 2008 και μετά, παρατηρείται άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ των πολιτών με υψηλά και χαμηλά εισοδήματα καθώς και φαινόμενα οικονομιών συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ο αρνητικός αντίκτυπος του οικονομικού περιβάλλοντος στην οικοδομική δραστηριότητα δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην προσφορά στέγης, ενώ την ίδια στιγμή η ζήτηση κατοικιών λόγω του προσφυγικού προβλήματος και της μετανάστευσης αυξάνεται. Τέλος, το κόστος κατοικίας συμπιέζει σταδιακά το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, δημιουργώντας στους πολίτες έντονο το αίσθημα της ανασφάλειας.

Όσον αφορά την Ελλάδα, εντοπίζονται οι εξής αδυναμίες σχετικά με τα ζητήματα στέγασης: Πρώτον, ενώ η ποιότητα των σπιτιών είναι υψηλή και υπάρχει αφθονία ακινήτων, ένα πολύ μεγάλο μέρος του πληθυσμού δεν μπορεί να ανταποκριθεί στο κόστος στέγασης. Δεύτερον, η κρίση φαίνεται ότι έχει επηρεάσει έντονα τους πολίτες - και ειδικότερα αυτούς των χαμηλών εισοδημάτων - ώστε να μην μπορούν να καλύψουν το κόστος στέγασής τους. Τρίτον, σε ένα τέτοιο περιβάλλον η έλλειψη κρατικών πολιτικών που θα ενισχύσουν την προσιτή και κοινωνική στέγη είναι ακόμα πιο εμφανής. Η νοοτροπία διοίκησης μάλιστα του κράτους τα τελευταία χρόνια δίνει περισσότερη έμφαση στην περικοπή των δημόσιων δαπανών παρά στην ενίσχυση των παροχών προς τους πολίτες. Αυτό επηρεάζει εξίσου αρνητικά την εφαρμογή πολιτικών στέγασης. Τέταρτον, φαινόμενα όπως οι αυξημένες ροές προσφύγων αλλά και η αύξηση του τουρισμού μέσω των ψηφιακών πλατφορμών

διαμοιρασμού (Αθανασίου & Κωστή, 2018) δημιουργούν μεγαλύτερη ανισορροπία στο ήδη ασταθές σκηνικό στέγασης στην Ελλάδα.

5.1.2 Η εξέλιξη της προσιτής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα.

Η κατάσταση της οικονομίας της Ε.Ε. έφερε αλλαγές και στην εφαρμογή των πολιτικών προσιτής κατοικίας. Σε γενικές γραμμές, η κρίση προκάλεσε τη μείωση των δημόσιων εσόδων και την εφαρμογή πολιτικών λιτότητας στα περισσότερα κράτη της Ένωσης. Αυτό είχε ως συνέπεια την περικοπή των κρατικών δαπανών για την εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών. Η ίδια τάση ακολουθήθηκε και στον τομέα της στέγασης (Housing Europe, 2017).

Στη βιβλιογραφία αναφέρονται μια σειρά από τακτικές και εργαλεία που συμβάλλουν στην ενίσχυση της κοινωνικής στέγασης και εφαρμόζονται στην Ε.Ε. Η πιο διαδεδομένη πολιτική που υιοθετείται από όλα τα Ευρωπαϊκά κράτη είναι τα επιδόματα και ακολουθούν τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης. Ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικών έχει το επίπεδο της διακυβέρνησης που τις υλοποιεί. Στις προηγμένες οικονομίες, οι πολιτικές εφαρμόζονται από τις περιφέρειες και τους δήμους σε συνεργασία όμως με την εθνική κυβέρνηση. Φαίνεται ότι όταν οι πολιτικές προσιτής κατοικίας εφαρμόζονται σε κεντρικό επίπεδο δεν είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικές, ενώ αντίθετα όταν οι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν ενεργό ρόλο, τότε τα μέτρα υλοποιούνται αρτιότερα. Αυτό αναδεικνύει τη σημαντικότητα των ΟΤΑ στην εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών. Η χώρα μας είναι ουραγός στις πολιτικές κοινωνικής κατοικίας, δεδομένου ότι εφαρμόζει μόνο πολιτικές επιδομάτων. Αν ληφθεί υπόψη μάλιστα ο αρνητικός αντίκτυπος της κρίσης στη εγχώρια οικονομία τότε το πρόβλημα γίνεται ακόμα μεγαλύτερο.

Επίσης, υπάρχει ένα μεγάλο εύρος προγραμμάτων προσιτής κατοικίας που διαφοροποιούνται ανά χώρα. Και σε αυτή την περίπτωση παρουσιάζονται αποκλίσεις ανάμεσα στα κράτη της Ε.Ε., με τα πιο πλούσια να εφαρμόζουν πιο ολοκληρωμένες πολιτικές σε σχέση με τα λιγότερο ανεπτυγμένα. Για παράδειγμα, η Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο είναι οι χώρες που εφαρμόζουν τα περισσότερα προγράμματα. Χαρακτηριστικά, στο Ηνωμένο Βασίλειο τα προγράμματα προσιτής κατοικίας στοχεύουν σε διαφορετικές ομάδες πληθυσμού (νέους, άτομα με αναπηρία, κτλ.) που δεν είναι απαραίτητα άποροι. Στα άλλα κράτη, οι περισσότερες πολιτικές απευθύνονται κυρίως σε ανθρώπους χαμηλών εισοδημάτων.

Στην Ελλάδα, ο υπεύθυνος οργανισμός για την εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας ήταν ο ΟΕΚ. Ο ΟΕΚ όμως καταργήθηκε το 2012 και οι αρμοδιότητές του μεταβιβάστηκαν στον ΟΑΕΔ. Η κατάργηση του οργανισμού δείχνει και την αδυναμία αντιμετώπισης του προβλήματος της στέγασης από την Ελληνική πολιτεία. Η κρίση που προκάλεσε την άκριτη περικοπή των δημόσιων κοινωνικών δαπανών πιθανώς να ήταν η αφορμή για την παύση της λειτουργίας του ΟΕΚ. Ενδεικτικό είναι ότι στα τελευταία χρόνια της λειτουργίας του ο ΟΕΚ συνέβαλε στη διανομή περίπου 6.500 κατοικιών, τα περισσότερα από τα οποία μετά το 2008, όπου οι ανάγκες για κοινωνική στέγαση ήταν μεγαλύτερες.

Όπως αναφέρθηκε πριν, τις τελευταίες δεκαετίες, οι πολιτικές που εφαρμόστηκαν από τον ΟΕΚ ήταν οι μόνες που είχαν κοινωνικό αντίκτυπο και αφορούσαν την προσιτή κατοικία στη χώρα μας. Υπήρχε ένας σχετικός σχεδιασμός, ο οποίος υστερούσε σημαντικά από τους αντίστοιχους άλλων κρατών. Παρόλα αυτά, ο συνολικός αριθμός των ωφελουμένων αντικατοπτρίζει το έργο του οργανισμού. Ακόμα, παρατηρήθηκαν μεγάλες χωρικές ανισότητες στη δράση του οργανισμού καθώς η πλειοψηφία των πολιτικών επικεντρώνονταν στην περιφέρεια της Αττικής, αγνοώντας τις ανάγκες των επαρχιακών πόλεων. Υιοθετώντας μια πιο ανθρωποκεντρική προσέγγιση, μπορεί να ειπωθεί ότι η κρίση και οι κοινωνικές αλλαγές που προκάλεσε απαιτούσαν την ενίσχυση της λειτουργίας του ΟΕΚ και όχι την παύση του.

Από την άλλη πλευρά, οι τρέχουσες δράσεις του ΟΑΕΔ έχουν μεν κοινωνικό αντίκτυπο, απέχουν όμως από το να θεωρηθούν ως συντεταγμένες και οργανωμένες κινήσεις για την αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγασης. Οι περισσότερες ενέργειες μάλιστα αφορούν την παραχώρηση χώρων σε άλλους δημόσιους οργανισμούς και όχι την απευθείας στόχευση σε ομάδες πληθυσμού που δεν έχουν κατοικία. Παράλληλα, αισθητή είναι η απουσία ενός κεντρικού στρατηγικού σχεδιασμού, στα πρότυπα των Βόρειο-ευρωπαϊκών χωρών, που θα επιτρέψει τη σταδιακή αντιμετώπιση του προβλήματος. Φαίνεται ότι η κατάργηση του ΟΕΚ, και η μετέπειτα παραχώρηση των αρμοδιοτήτων του στον ΟΑΕΔ, ο οποίος έχει διαφορετική και εξίσου απαιτητική αποστολή, αντικατοπτρίζει την αδυναμία και την έλλειψη ικανοτήτων από την πλευρά της Ελληνικής πολιτείας να αντιμετωπιστεί ορθολογικά το ζήτημα της προσιτής κατοικίας.

5.1.3 Προβλήματα και μελλοντικοί στόχοι

Τόσο τα προβλήματα όσο και οι μελλοντικοί στόχοι διαφοροποιούνται ανάλογα με το οικονομικό επίπεδο των χωρών, αναδεικνύοντας για ακόμα μια φορά τις τάσεις απόκλισης που υπάρχουν στην Ε.Ε. - κάτι που έχει υπογραμμιστεί και από τους Πετράκο και Ψυχάρη (2016).

Συγκεκριμένα, το πρόβλημα της προσιτής κατοικίας στα πιο ανεπτυγμένα κράτη (χώρες της βόρειας Ευρώπης) εστιάζεται κατά κύριο λόγο στο υψηλό κόστος στέγασης, τόσο για την ενοικίαση κατοικιών όσο και για την ιδιοκατοίκηση. Επίσης, εμφανίζονται έντονες οικονομίες συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα που δημιουργούν αυξημένη ζήτηση για στέγη, χωρίς όμως να υπάρχει η αντίστοιχη προσφορά. Αυτό επιφέρει και την αύξηση των ενοικίων. Από την άλλη πλευρά, οι λιγότερο αναπτυγμένες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης όπως η Ελλάδα, αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της χρηματοδότησης των πολιτικών τους, καθώς και την αδυναμία του δημόσιου τομέα να συντονίσει επιτυχώς προγράμματα προσιτής κατοικίας.

Στο ίδιο μήκος κύματος, στα ανεπτυγμένα κράτη οι μελλοντικοί στόχοι ανταποκρίνονται στα προβλήματα και τις προκλήσεις που αναφέρθηκαν νωρίτερα, υποδεικνύοντας τη συνέχεια στη λειτουργία του κράτους. Πέντε σημεία τα οποία είναι άξια αναφοράς είναι ότι: α) στις ανεπτυγμένες οικονομίες η στέγαση εντάσσεται στον γενικότερο αστικό και χωροταξικό σχεδιασμό, δείχνοντας έτσι ότι είναι ένα σύνθετο πρόβλημα των σύγχρονων κοινωνιών που χρειάζεται διεπιστημονική προσέγγιση για να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικά, β) στα Σκανδιναβικά κράτη και στην Αυστρία οι μελλοντικοί στόχοι αφορούν ομάδες πληθυσμού όπως οι μετανάστες, οι ΑΜΕΑ, και οι ηλικιωμένοι, γεγονός που υπογραμμίζει την ευρύτητα του κοινωνικού τους κράτους – αν και αυτό δοκιμάζεται λόγω του τρόπου λειτουργίας της σύγχρονης οικονομίας, γ) στις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες έχει τεθεί ο στόχος της αναθεώρησης του νομικού πλαισίου για τη θεσμική αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγασης και δ) η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων στην Ε.Ε. αποκτά ζωτική σημασία, δεδομένου ότι υπάρχουν παλιά κτίρια που είναι προς εκμετάλλευση ενώ παράλληλα το κόστος κατασκευής νέων είναι ιδιαίτερα υψηλό.

5.2 Ερευνητικοί περιορισμοί

Όπως κάθε έρευνα, έτσι και η παρούσα έχει κάποιους ερευνητικούς περιορισμούς: πρώτον, η μελέτη στηρίχτηκε μόνο σε δευτερογενή δεδομένα, εγείροντας θέματα αξιοπιστίας. Δεύτερον, η προσιτή κατοικία και η στέγαση πιθανώς να επηρεάζονται από παράγοντες που δεν αναφέρθηκαν στην παρούσα εργασία. Τέλος, τρίτον, η ανάλυση βασίστηκε μόνο σε ευρωπαϊκά κράτη, αποκλείοντας άλλες οργανωμένες δυτικές οικονομίες όπως αυτές των ΗΠΑ, του Καναδά, κτλ.

5.3 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Η παρούσα μελέτη δεν ήταν δυνατόν να καλύψει όλα τα ζητήματα που τίθενται από την συντελούμενη μετάβαση των συστημάτων στέγασης στην Ευρώπη και στην

Ελλάδα. Κατά συνέπεια, οι προτάσεις για μελλοντική έρευνα είναι πολλές και περιλαμβάνουν ενδεικτικά τα εξής:

- Μελλοντική έρευνα μπορεί να γίνει με τη χρήση πρωτογενών δεδομένων, διεξάγοντας συνεντεύξεις ή διανέμοντας ερωτηματολόγια σε ειδικούς συμβούλους που ασχολούνται με τα θέματα της στέγασης και της προσιτής κατοικίας.
- Υπάρχει μεγάλο περιθώριο συγκριτικής έρευνας στο επίπεδο των πολιτικών που εφαρμόζονται στην Ε.Ε. με αυτές των ΗΠΑ, της Αυστραλίας, του Καναδά, της Ιαπωνίας, της Κίνας, κτλ.
- Μελλοντικές εργασίες μπορούν να επικεντρωθούν στη διερεύνηση του ρόλου των ΟΤΑ στην εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας, δεδομένου ότι σε χαμηλότερο χωρικό επίπεδο μπορούν να υλοποιηθούν αποτελεσματικότερες προσεγγίσεις.
- Η αναθεώρηση του αστικού σχεδιασμού υπό το πρίσμα της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού αποτελεί ένα μεγάλης εμβέλειας αντικείμενο έρευνας. (βλ. και Κυβέλου, 2017)
- Η σύνδεση της προσιτής κατοικίας με το φαινόμενο της ενεργειακής ένδειας είναι επίσης ένα εξαιρετικά σημαντικό θέμα προς διερεύνηση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξενόγλωσση:

Aaker, D. A., Kumar, V., Day, G. S. (2004). *Marketing Research* (8th ed.). USA: Wiley and Sons.

Bhatta, B. (2010). Causes and consequences of urban growth and sprawl. In Analysis of urban growth and sprawl from remote sensing data (pp. 17-36). Springer, Berlin, Heidelberg.

Filippakopoulou, M., Siana, L., Potsiou, C., (2013). A Research on the Greek Social Housing Policies. South-Eastern European Journal of Earth Observation and Geomatics, Issue, Vo2, No2S.

- Hegedüs, J., Vera Horváth, and Eszter Somogyi (2017). Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constrains in New Member States. Metropolitan Research Institute: Budapest.
- Housing Europe (2017). The state of Housing in the EU in 2017. Housing Europe: Brussels.
- Jobber, D. (2004), *Principles and Practice of Marketing* 4th ed., Berkshire: McGraw-Hill
- Kotler P., Keller K., (2006). *Marketing- Management* (12th edition). USA: Prentice-Hall.
- Kotler, P., Armstrong, G., Saunders, J., Wong, V. (2002). *Principles of Marketing (3rd European edition)*. Harlow: Pearson Education.
- Malhotra, N., Birks, D. (2003). *Marketing research: An applied Approach, 2nd European edition*. Harlow: Pearson Education.
- Malhotra, N., Birks, D. (2006). *Marketing research: An applied Approach 3rd European edition*. Harlow: Pearson Education
- Maliene, V., & Malys, N. (2009). High-quality housing—A key issue in delivering sustainable communities. *Building and Environment*, 44(2), 426-430.
- Muir, J. and McKee, K. (2015), "Devolution, localism and housing policy", *The Big Society, Localism and Housing Policy: an ESRC Seminar Series*, Briefing 3;
- Mulliner, E., Smallbone, K., & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41(2), 270-279.
- OECD (2016). Affordable Housing: POLICY INSTRUMENTS AND LEVEL OF GOVERNANCE. OECD: Paris.
- OECD (2017). Greek Government at a glance. OECD: Paris.
- OECD Factbook (2015), Economic, Environmental and Social Statistics, OECD.
- Potsiou, C., Voss, W. (2013). A comparison between housing policies in Greece and in Germany A work of the FIG Task Force on Property & Housing, διαθέσιμο

στο: http://users.ntua.gr/cpotsiou/conferences_abstract-review/5_53.pdf
[πρόσβαση 31/12/2018]

Robson, C. (2007). *The research of the real world, a tool for social scientists and professional researchers*, Athens: Gutenberg Publications.

Salvi del Pero, A. et al. et al. (2016), *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris.
<http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

Saunders M., Lewis P. and Thornhill A. (2006), *“Research Methods for Business Students”* 4th ed., Pearson Prentice Hall, Upper Saddle River.

Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A. (2009), *“Research Methods for business students”* 5th ed.. Upper Saddle River: Pearson Prentice Hall.

Wilson. A. (2003), *Marketing Research, An integrated approach*, Essex Pearson Education Limited.

Winston, N. (2010). Regeneration for sustainable communities? Barriers to implementing sustainable housing in urban areas. *Sustainable Development*, 18(6), 319-330.

Wrenn, B., Stevens, R., Loudon, D. (2007), *Marketing research: text and cases*, New York: Haworth publications.

Ελληνική:

Αθανασίου, Ε, Κωστή, Α. (2018). Εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα. ΚΕΠΕ, *Οικονομικές Εξελίξεις*, τεύχος 37, 2018, σσ. 56-61.

Αμίτσης, Γ. (2018). Οριοθετήσεις και πεδία προσέγγισης της Κοινωνικής Κατοικίας. Ημερίδα του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης, Λευκωσία, 2018.

Εμμανουήλ, Δ. (2006). Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: οι διαστάσεις μιας απουσίας. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 120, 3-35.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2017). Οι εξελίξεις στη στεγαστική αγορά. Ευρωπαϊκή Επιτροπή: Βρυξέλλες.

Κυβέλου, Σ. (2016). Αναθεωρώντας τον Αστικό Σχεδιασμό στις συνθήκες Φτώχειας και Κοινωνικού Αποκλεισμού. The Huffington Post
(http://www.huffingtonpost.gr/iiiii-iiiiiie/-_3417_b_8920812.html,
7.10.2016)

Κυβέλου Στ., Η χωρική διάσταση της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού, Συνέδριο ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ, «Κοινωνικός αποκλεισμός, περιφερειακοί δείκτες, χωρική δικαιοσύνη», Πάντειο Πανεπιστήμιο, 21 Ιανουαρίου 2014

Πετράκος, Γ., Ψυχάρης, Ι. (2016). ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.

Πότσιου, Χ. (2013). Διαχείριση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και χρήσεων γης σε 5 διαστάσεις. Δράση «Διμερής Ε&Τ Συνεργασία Ελλάδας- Ισραήλ 2013-2015», ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ: Αθήνα.

Διαδικτυακές πηγές:

www.housingeurope.eu

<https://ec.europa.eu/eurostat>

<http://www.statistics.gr/>

<http://www.oecd.org/>

<http://www.unhcr.org/gr/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Α. Προσεχώς νέα ρύθμιση για τα δάνεια του ΟΕΚ που έδωσαν οι τράπεζες

Νέα ρύθμιση για 95.000 στεγαστικά δάνεια επιδοτούμενου επιτοκίου που πήραν οι δικαιούχοι του ΟΕΚ μέσω τραπεζών ανακοινώνει με απόφασή του το υπουργείο Εργασίας.

Στους εν λόγω δανειολήπτες είχε δοθεί μια πρώτη ευκαιρία να ρυθμίσουν τα δάνεια που πήραν παρατείνοντας τη διάρκεια αποπληρωμής τους ως και 25 ή και 30 έτη, σύμφωνα με απόφαση που είχε υπογραφεί το 2014.

Η ρύθμιση κάλυπτε όσους είχαν απλήρωτες δόσεις 6 μηνών αφήνοντας εκτός όσους είχαν υπερβεί το εξάμηνο.

Πολλοί έκαναν νέες συμβάσεις επιμηκύνοντας το χρόνο αποπληρωμής αλλά τα δύο τελευταία χρόνια το πρόβλημα επανέκαμψε και μάλιστα όσοι είχαν μείνει εκτός ρύθμισης βρίσκονται πλέον αντιμέτωποι με καταγγελμένα τα δάνειά τους και με τον κίνδυνο λήψης αναγκαστικών μέτρων εις βάρος τους, ζώντας με το φόβο ακόμη και κατασχέσεων.

Τώρα όπως αναφέρει σχετική απόφαση της Ε. Αχτσιόγλου, τα 95.000 στεγαστικά δάνεια με επιδότηση επιτοκίου από τον πρώην ΟΕΚ – ΟΑΕΔ σε συνεργασία με τις τράπεζες επανεξετάζονται.

Σύμφωνα με πληροφορίες η πρώτη επιλογή που εξετάζεται αφορά την αύξηση του χρόνου υπερημερίας, από τους 6 μήνες, πιθανότατα στους 12 μήνες, ώστε να ενταχθούν περισσότεροι δανειολήπτες που έχουν υπερβεί το 6μηνο και κυρίως όσων το δάνειο έχει καταγγελθεί.

Εξετάζεται επίσης η αυτόματη αναστολή των αναγκαστικών μέτρων στην περίπτωση που οι δανειολήπτες αξιοποιήσουν στους όρους της νέα ρύθμισης ενώ το κύριο ζητούμενο είναι αν και σε τι ποσοστό θα γίνει «κούρεμα» σε τόκους ή και σε άληκτο κεφάλαιο.

Στα δάνεια αυτά υπήρχε και διατηρείται τα πρώτα 9 χρόνια της αρχικής ή τροποποιητικής σύμβασης επιδότηση επιτοκίου που έδινε ο ΟΕΚ και έφτανε να μειώνει το τελικό επιτόκιο έως και 50%.

Για μια παράλληλη περίοδο 7,5 ετών υπήρχε και επιδότηση του Δημοσίου για ειδικές κατηγορίες (τρίτεκνοι) και έτσι, μαζί με την επιδότηση ΕΚ το δάνειο κατέληγε να έχει μηδενικό επιτόκιο τα πρώτα 7,5 έτη, μειωμένο επιτόκιο κατά 50% από τα 7,5% έως τα 9 έτη και κανονικό επιτόκιο από τα 9 έτη και μετά.

Οι λύσεις που εξετάζονται τώρα δεν αφορούν σε καμία περίπτωση την αναβίωση της επιδότησης επιτοκίου αλλά μόνον την ένταξη περισσότερων δανειοληπτών σε μια νέα διευθέτηση με «κούρεμα» τόκων ή/και άληκτου κεφαλαίου και με νέα δανειακή σύμβαση για την επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής.

Με βάση το μοντέλο του 2014 ένας δανειολήπτης που πήρε στεγαστικό δάνειο με επιδότηση επιτοκίου από τον ΟΕΚ το 2008 βρίσκεται σήμερα στο 10ο χρόνο του δανείου και έχει άλλα 5 χρόνια μέχρι να το εξοφλήσει. Η επιδότηση έχει αναλωθεί γιατί διήρκεσε για τα πρώτα 9 έτη. Αν έχει αφήσει απλήρωτες δόσεις 6 ή 12 μηνών μπορεί να ελπίζει σε μια νέα ρύθμιση - επιμήκυνση δανείου έως τα 25-30 έτη, αρκεί η τωρινή προαναγγελία του υπουργείου να μη μείνει στα λόγια και τις υποσχέσεις.

Αν το υπόλοιπο του δανείου είναι 125.000 ευρώ, τότε με μια ανάσα για μοίρασμα των δόσεων στα επόμενα 15 έτη (συνολική διάρκεια 25 έτη) η δόση πέφτει στα 380 ευρώ το μήνα. Αν ένας δανειολήπτης πήρε δάνειο με επιδότηση επιτοκίου ΟΕΚ και έχει σήμερα υπόλοιπο 88.313 ευρώ και τρέχουσα δόση 1.000 ευρώ, την οποία αδυνατεί να πληρώσει, με μια παράταση για άλλα 10-15 χρόνια η μηνιαία δόση μπορεί να μειωθεί και στα 300 ευρώ.

(Πηγή: <https://www.dikaiologitika.gr/eidhseis/oikonomia/207194/prosexos-nea-rythmisi-gia-ta-daneia-tou-oek-pou-edosan-oi-trapezes>)

Β. Δάνεια ΟΕΚ: Δείτε πώς θα ρυθμίσετε τα χρέη σας

Οι δανειολήπτες δικαιούνται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις έως τις 19 Δεκεμβρίου 2018.

Στις ρυθμίσεις εντάσσονται και οι δανειολήπτες, μέσω προγραμμάτων αγοράς κατοικίας ή διαμερισμάτων (ΠΑΚΑΔΙ). Οι ενδιαφερόμενοι δανειολήπτες καλούνται να υποβάλουν ηλεκτρονικά, μέσω συγκεκριμένης πλατφόρμας, αίτηση υπαγωγής στις ευνοϊκές ρυθμίσεις αποπληρωμής των οφειλών τους, ώστε να εξασφαλίσουν τον επαναπροσδιορισμό της οφειλής τους και του τρόπου αποπληρωμής της.

Προϋπόθεση υπαγωγής στις ρυθμίσεις αποτελεί η ιδιοκατοίκηση ή η χρήση της κατοικίας από τους γονείς, τα τέκνα και εν γένει συγγενείς β' βαθμού, για την υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου.

Η ιδιοκατοίκηση και η χρήση διαπιστώνεται κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, ενώ ο ΟΑΕΔ διατηρεί το δικαίωμα ελέγχου για την υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου.

Οι δανειολήπτες μπορούν, μέσω της νέας ηλεκτρονικής εφαρμογής, να κάνουν αίτηση υπαγωγής στις ρυθμίσεις για:

- Διαγραφή οφειλών, εφόσον το συνολικό χρέος είναι μέχρι 6.000,00 ευρώ (άληκτο κεφάλαιο + ληξιπρόθεσμες οφειλές + τόκοι υπερημερίας + τόκοι κεφαλαίου), κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Οι δανειολήπτες αυτοί θεωρείται ότι έχουν αποπληρώσει και δεν υφίσταται καμία εκκρεμότητα οφειλής προς τον ΟΑΕΔ.

- Διαγραφή των τόκων κεφαλαίου και υπερημερίας που έχουν επιβληθεί και δεν έχουν εισπραχθεί.

- Μείωση κατά 15% του αρχικού ποσού δανείου για όλους τους δανειολήπτες.

- Εκπτώσεις, λόγω κοινωνικού κριτηρίου, μετά την εφαρμογή της μείωσης του 15%:

- α) 10% για συνταξιούχους, οικογένειες με μέλος ΑΜΕΑ, χήρους-χήρες με προστατευόμενο μέλος, σεισμόπληκτους-πυρόπληκτους, άτομα με αναπηρία 67%, μονογονεϊκές οικογένειες.

- β) 20% για πολύτεκνους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης.

Με την εφαρμογή των ανωτέρω διαμορφώνεται το τελικό ποσό δανείου, από το οποίο αφαιρούνται τα ήδη καταβληθέντα ποσά (κεφάλαιο, τόκοι κεφαλαίου, τόκοι υπερημερίας, κεφαλαιοποιημένοι τόκοι), προκειμένου να υπολογιστεί η τελική οφειλή του δανειολήπτη, η οποία παραμένει άτοκη.

- Διαγραφή οφειλής, εφόσον ο δανειολήπτης έχει καταβάλει συνολικό ποσό μεγαλύτερο ή ίσο του 60% του τελικού ποσού δανείου.

- Επιμήκυνση κατά 10 έτη του χρόνου αποπληρωμής της οφειλής είτε είναι σε ισχύ ο συμβατικός χρόνος εξόφλησης της δανειακής σύμβασης είτε ο προβλεπόμενος χρόνος αποπληρωμής έχει λήξει και εξακολουθούν να υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές. Στην περίπτωση αυτή, η επιμήκυνση του χρόνου εκκινεί από την ημερομηνία κατάθεσης της αίτησης ένταξης στις ρυθμίσεις.

- Εκπτώσεις σε περίπτωση ταχύτερης αποπληρωμής του δανείου (ποσοστό 40%, εάν ο δικαιούχος καταβάλλει το 60% του τελικού ποσού δανείου εντός πέντε ετών, 20%, εάν καταβάλλει το 80% της οφειλής εντός οκτώ ετών).

- Αναστολή πληρωμής, τμηματικά για 6 έως και 36 μήνες, εφόσον ο δανειολήπτης εντάσσεται αποδεδειγμένα στην κατηγορία των ανέργων και για συγκεκριμένο

διάστημα, που ορίζεται από το Δ.Σ. του ΟΑΕΔ, για όσους αποδεδειγμένα αδυνατούν να καταβάλουν τη μηνιαία δόση.

- Ρυθμίσεις καταβολής ελάχιστης μηνιαίας δόσης ανάλογα με το συνολικό χρέος και το οικογενειακό εισόδημα, κατόπιν αιτιολογημένης αίτησης προς τον ΟΑΕΔ.

Μετά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης, οι δικαιούχοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για να οριστικοποιηθεί η καταχώριση της αίτησής τους.

Πηγή: <https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/879486/daneia-oek-deite-pos-tha-rythmisete-ta-xrei-sas>