

Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;

ΣΚΕΨΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΤΗΣ ΔΙΗΜΕΡΙΔΑΣ
«ΣΕ ΠΟΙΟΝ ΑΝΗΚΟΥΝ ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ ΜΑΣ;»



ΣΕ ΠΟΙΟΝ ΑΝΗΚΟΥΝ

ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ ΜΑΣ;

Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;

ΣΚΕΨΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΤΗΣ ΔΙΗΜΕΡΙΔΑΣ:
«ΣΕ ΠΟΙΟΝ ΑΝΗΚΟΥΝ ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ ΜΑΣ;»

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ
ΟΛΓΑ ΝΑΣΣΗ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος του Μπόρις Καντσλάιτερ.....	7
Εισαγωγή	11
I. Στεγαστική κρίση: Η φύση του προβλήματος	14
Η ελληνική περίπτωση.....	17
II. Μαθήματα από τα κινήματα στέγασης	34
Εισαγωγή.....	35
Οι αγώνες για τη στέγαση στην Ευρώπη.....	37
Οι λαϊκές κατοικίες.....	38
Το '68 και οι αστικές συγκρούσεις	42
Πριν από και μετά το 2008.....	43
Σύγχρονα κινήματα	48
III. Η υπεράσπιση του δικαιώματος στη στέγαση στην Ελλάδα	54
Πρώτη ομάδα: «Κόκκινα» δάνεια, πλειστηριασμοί και προστασία κύριας κατοικίας	57
Δεύτερη ομάδα: Η Ένωση Ενοικιαστών.....	62
Τρίτη ομάδα: Συνεργατική κατοικία: συνεταιριστική-συλλογική ιδιοκτησία ..	64

IV. Αναζητώντας λύσεις	70
Βερολίνο.....	73
Βιέννη.....	77
Ελλάδα.....	85
V. Συνδέσεις	94
Τα τρία επίπεδα.....	95
Αντικειμενικές και πολιτικές δυσκολίες.....	100
Βιβλιογραφία	104
Συνεισφορές στη διημερίδα	107

Η στεγαστική κρίση αποτελεί ένα από τα πιο πιεστικά κοινωνικά προβλήματα της εποχής μας. Σύμφωνα με πρόσφατες μελέτες, πολλοί πολίτες σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση δυσκολεύονται να αντέξουν το κόστος στέγασης. Οι μέσες τιμές ενοικίων αυξάνονται σημαντικά εδώ και χρόνια, απορροφώντας ολοένα και μεγαλύτερο ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος. Ταυτόχρονα, το κόστος θέρμανσης εκτοξεύεται, συμβάλλοντας στην εμφάνιση ενός νέου φαινομένου που ονομάζεται «ενεργειακή φτώχεια». Ιδιαίτερα οι νέες οικογένειες συχνά αδυνατούν να αποκτήσουν δικό τους διαμέρισμα ή σπίτι και αναγκάζονται να ζουν σε υπερπλήρη σπίτια με τους γονείς τους. Υπολογίζεται ότι 1.300.000 άνθρωποι στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) είναι άστεγοι – πολλοί εκ των οποίων είναι ηλικίας 15 έως 29 ετών.

Την ίδια στιγμή, μεγάλες εταιρείες αποκομίζουν τεράστια κέρδη από τη στεγαστική κρίση. Η κατοικία έχει μετατραπεί σε εξαιρετικά προσοδοφόρο περιουσιακό στοιχείο για τις πολυεθνικές εταιρείες. Οι πόλεις μας μετατρέπονται σε παραδείσους για επενδυτές και σε εφιάλτες για τους κατοίκους. Τα επενδυτικά κεφάλαια ακινήτων σε πόλεις όπως το Βερολίνο, το Λονδίνο και η Βαρκελώνη έχουν σημειώσει διψήφια ετήσια αύξηση στις αξίες των ακινήτων την τελευταία δεκαετία – εξέλιξη που τροφοδοτείται κυρίως από τον εξευγενισμό περιοχών (gentrification) και τον τουρισμό. Στις παγκόσμιες μητροπόλεις, η κατοικία έχει μετατραπεί σε ασφαλές επενδυτικό καταφύγιο για τις ελίτ και τα εταιρικά συμφέροντα.

Η στεγαστική κρίση δεν είναι φυσική καταστροφή· είναι προϊόν των νεοφιλελεύθερων πολιτικών που κυριαρχούν στην Ευρώπη από τη δεκαετία του '80. Πολλά επιτυχημένα προγράμματα, που παλαιότερα εξασφάλιζαν οικονομικά προσιτή και ποιοτική στέγαση για την πλειονότητα, διαλύθηκαν παράλληλα με το κοινωνικό κράτος. Η ιδιωτικοποίηση της δημόσιας κατοικίας, η εμπορευματοποίηση του αστικού χώρου και οι πολιτικές στέγασης με αποκλειστικό γνώμονα το κέρδος αποτελούν πολιτικές επιλογές.

Η στεγαστική κρίση είναι κεντρικό ζήτημα για την ταξική, σοσιαλιστική πολιτική στην Ευρώπη. Η αξιοπρεπής και οικονομικά προσιτή στέγαση δεν είναι μόνο ένα βασικό κοινωνικό δικαίωμα –ισάξιο με τη δωρεάν εκπαίδευση και τη δημόσια υγειονομική περίθαλψη–, αλλά και ένα βασικό πεδίο αγώνα για την αναζήτηση εναλλακτικών στο κερδοσκοπικό καπιταλιστικό σύστημα. Οι αγώνες του παρελθόντος και του παρόντος για δημόσια και κοινωνική κατοικία δείχνουν πώς η Αριστερά μπορεί να οικοδομήσει τέτοιες εναλλακτικές.

Το Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ στην Ελλάδα είχε, επομένως, την τιμή και τη χαρά να στηρίξει το εργαστήριο για τη στεγαστική κρίση και τις πολιτικές εναλλακτικές, που διοργανώθηκε από την Όλγα Νάσση τον Οκτώβριο του 2024. Το εργαστήριο ανέδειξε τη σοβαρότητα της κρίσης στην Ελλάδα, η οποία βιώνει σήμερα την πιο οξεία στεγαστική κρίση στην Ευρωπαϊκή Ένωση: το 28,5% του πληθυσμού δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση (Eurostat 2022), ενώ σχεδόν οι μισοί (47,3% το 2023) δυσκολεύονται να καλύψουν ενοίκιο, δόσεις δανείου ή λογαριασμούς κοινής ωφέλειας.

Η παρούσα έκδοση, σε επιμέλεια της Όλγας Νάσση με τη συνδρομή της Φοίβης Δαλιάνη από το γραφείο του Ιδρύματος Ρόζα Λούξεμπουργκ στην Αθήνα, παρουσιάζει μια εμπειριστατωμένη ανάλυση των δομικών αιτιών της στεγαστικής κρίσης και προτείνει πιθανές στρατηγικές της Αριστεράς για την αντιμετώπισή της. Ελπίζουμε να συμβάλει σε περαιτέρω διάλογο και δράση για μια προοδευτική, κοινωνικά δίκαιη πολιτική στέγασης στην Ελλάδα.

Μπόρις Καντσλάιτερ
Διευθυντής Γραφείου,
Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ
(Παράρτημα Ελλάδας),
Ιούλιος 2025

HOME

The word "HOME" is rendered in a bold, black, sans-serif font. The letters are stylized to incorporate architectural elements. The 'H' has two vertical white rectangles on its left side. The 'O' is a solid black circle with a small orange semi-circle on its right side and a white rectangular detail. The 'M' has a white grid of six squares on its left side. The 'E' has a white rectangular detail on its right side. The 'H' and 'M' have a white rectangular detail on their right side. The 'O' and 'E' have a white rectangular detail on their left side.

... πρώτα το σπίτι του Αμερικανού ήταν ελεύθερο και χωρίς χρέη,
και ούτε μία στις χίλιες δεν υποθηκεύονταν
για να εξασφαλιστεί ένα δάνειο σε χρήματα.¹

ΡΟΖΑ ΛΟΥΞΕΜΠΟΥΡΓΚ, 1913

Κάποιος κοινωνικός επιστήμονας της Δυτικής Ευρώπης τη δεκαετία του '60 θα μπορούσε να είχε υποθέσει, χωρίς να αμφισβητηθεί ιδιαίτερα, ότι οι μεταπολεμικές τάσεις θα συνεχίζονταν εσαεί. Με σκαμπανεβάσματα, βέβαια, το κοινωνικό κράτος θα εξακολουθούσε να βελτιώνεται, οι μισθοί και οι συντάξεις θα ακολουθούσαν μια συνεχόμενη –έστω και ήπια– αύξηση, ο χρόνος εργασίας θα μειωνόταν, οι εργασιακές σχέσεις επίσης θα βελτιώνονταν, ίσως και με την ελπίδα ότι θα ωρίμαζε ακόμα και το αίτημα της οικονομικής δημοκρατίας. Θα έπεφτε έξω, όμως, πολύ έξω. Αλλά νομίζω πως θα του έκανε ακόμα περισσότερη εντύπωση ότι εξήντα χρόνια αργότερα δεν θα είχαν διαψευστεί μόνο οι παραπάνω προσδοκίες, αλλά θα υφίστατο ως πρόβλημα και το ότι σε πολλές γωνιές της Ευρώπης τα άτομα θα αντιμετώπιζαν στεγαστική κρίση.

Αυτό το βιβλίο γράφηκε ως συμβολή στην κατανόηση αυτής της εξέλιξης. Η οπτική ματιά δεν είναι βέβαια ούτε αξιακά ούτε και πολιτικά ουδέτερη. Το αποτέλεσμα προκύπτει από μια διημερίδα που οργάνωσε το Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ (Παράρτημα Ελλάδας) σε συνεργασία με το International Alliance of Inhabitants τον Οκτώβριο του 2024 με θέμα «Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας; Υπεράσπιση του δικαιώματος στη στέγαση, Αθήνα και Βερολίνο».² Συμμετείχαν ακτιβιστές, πολιτικοί και επιστήμονες που ήθελαν να μάθουν ο ένας από τον άλλο, αλλά και να συμβάλουν στη δημιουργία μιας συλλογικότητας, ενός κοινού χώρου, και σε υπερεθνικό

¹ Λούξεμπουργκ, Ρόζα, *Η συσσώρευση του κεφαλαίου*, μτφρ.: Θέμης Μιχαήλ, Αθήνα, Διεθνής Βιβλιοθήκη, 1975. (Σ.τ.Σ.)

² Ευχαριστώ από καρδιάς τους συμμετέχοντες σε αυτές τις δύο μέρες συζήτησης, καθώς και τους/τις φίλους/ες και συντρόφους/ισσες που συνέδραμαν με ιδέες, σχόλια και πληροφορίες στη διαμόρφωση αυτής της συμβολής για τον αγώνα υπέρ του δικαιώματος στη στέγη. Ιδιαίτερος ευχαριστώ τους/τις: Βάλτραουντ Φριτς, Ιφιγένεια Καμτσιίδου, Δανάη Κολτσίδα, Φοίβη Δαλιάνη, Μερίτς Ογζουνές, Ρικάρντο Οριόλες, Τσέζαρε Οτολίνι, Δημήτρη Παπαγιαννάκο, Ευκλείδη Τσακαλώτο, Θεανώ Φωτίου, Γιώργο Χονδρό. Ευχαριστώ επίσης τους/τις ακτιβιστές/ριες της Unione Inquilini στην Ιταλία, καθώς και τις ακτιβίστριες της Cohab. Ξεχωριστή μνεία αξίζει στον Μπόρις Καντσλάιτερ για την ειλικρινή του δέσμευση και αγάπη για τους κοινούς αγώνες. (Σ.τ.Σ.)

επίπεδο, για να αντιμετωπιστεί η στεγαστική κρίση. Άρα, όχι μόνο να κατανοήσουν τον κόσμο, αλλά και να τον αλλάξουν.

Στις περισσότερες χώρες και πόλεις, η γεωγραφία της ιδιοκτησίας των κατοικιών αλλάζει ριζικά. Οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές έχουν οδηγήσει στην ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου και της στέγας. Ο εξευγενισμός (*gentrification*), οι αυξήσεις των ενοικίων, ο κοινωνικός αποκλεισμός είναι μόνο μερικές από τις συνέπειες. Εκτός από την ιδιωτική ιδιοκτησία, πολλές πόλεις και κωμοπόλεις εξακολουθούν να έχουν σημαντικά δημόσια, συνεταιριστικά ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα αποθέματα κατοικιών, τα οποία πρέπει να τα υπερασπίσουμε και να τα επεκτείνουμε, αν οι πολίτες θέλουν να πάρουν πίσω τις πόλεις τους. Ένα σημαντικό ζήτημα, αν στοχεύουμε στο να μεταμορφώσουμε τις πόλεις μας, είναι το να καθορίσουμε πού βρίσκεται ο συσχετισμός δύναμης. Σαφώς, υπάρχει ένας ευρύς κατάλογος ισχυρών παικτών, συμπεριλαμβανομένων τραπεζών, επενδυτικών κεφαλαίων, μικρών και μεγάλων ιδιοκτητών. Υπάρχει επίσης το κράτος, εθνικό και τοπικό, με διάφορα μέσα στη διάθεσή του, αλλά το οποίο συχνά είναι αδύναμο έναντι ισχυρών ιδιωτικών συμφερόντων ή, στην πραγματικότητα, σε συμπαιγνία με αυτά. Από την άλλη, τα κινήματα αποτελούν, υπό προϋποθέσεις, μια αντίρροπη δύναμη που αμφισβητεί, διεκδικεί και προτείνει. Και όπως θα δούμε, το στεγαστικό έχει μπει για τα καλά στην πολιτική ατζέντα.

Με λίγα λόγια, το «Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;» δεν αποτελεί ένα ρητορικό ερώτημα, αλλά είναι η βάση για έναν αγώνα για το δικαίωμα στη στέγαση.

Το Πρώτο Κεφάλαιο ασχολείται με μια σύντομη περιγραφή και ανάλυση του φαινομένου. Η διάψευση των μεταπολεμικών προσδοκιών είναι αποτέλεσμα κάποιων γενικών εξελίξεων που επηρεάζουν τις πιο πολλές χώρες του αναπτυγμένου καπιταλισμού. Ιδιαίτερα μετά τη δεκαετία του '80 και την επικράτηση του νεοφιλελευθερισμού, η απορρύθμιση (πολλές φορές, μια διαφορετική μορφή ρύθμισης), οι ιδιωτικοποιήσεις και, στη συνέχεια, η χρηματοπιστωτικοποίηση είχαν καταστροφικές επιπτώσεις στον οικονομικό και κοινωνικό ιστό πολλών οικονομιών. Ωστόσο, η κάθε χώρα έχει και τις ιστορικές, πολιτισμικές και θεσμικές ιδιαιτερότητές της. Οπότε το Πρώτο Κεφάλαιο κλείνει με κάποιες από τις πιο σημαντικές από αυτές στην περίπτωση της Ελλάδας.

Το Δεύτερο και το Τρίτο Κεφάλαιο εξετάζουν το θέμα από την οπτική των κινήματων. Το Δεύτερο Κεφάλαιο εστιάζεται στην πλούσια ευρωπαϊκή εμπειρία, με αγώνες για τη λαϊκή κατοικία, αλλά και για βιώσιμες πόλεις. Αναδεικνύονται κάποιες εμβληματικές στιγμές αντίστασης στην εμπορευματοποίηση της κατοικίας και της πόλης. Στη συνέχεια, το Τρίτο Κεφάλαιο εστιάζεται σε τρεις πτυχές του κινήματος στην Ελλάδα: στην

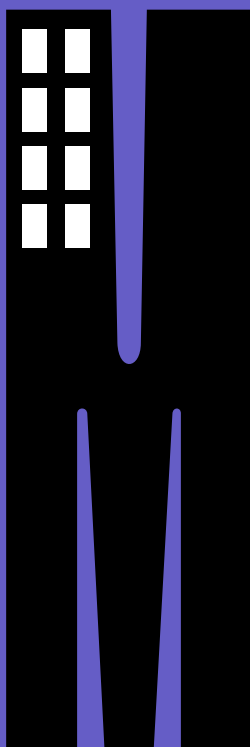
αντίσταση κατά των πλειστηριασμών και εξώσεων και στην επιμονή για την προστασία της κύριας κατοικίας, στην προσπάθεια κινητοποίησης των ενοικιαστών/ριών ενάντια στην εκμετάλλευση και στα υψηλά ενοίκια, και τέλος, στην προώθηση της ιδέας της συνεταιριστικής και μη κερδοσκοπικής κοινωνικής κατοικίας. Η αξιολόγηση της επίδρασης αυτών των κινημάτων δεν είναι εύκολη υπόθεση, αλλά, αν μη τι άλλο, το στεγαστικό ζήτημα έχει μπει για τα καλά στην πολιτική ατζέντα.

Το Τέταρτο Κεφάλαιο αναζητεί λύσεις πολιτικής από την εμπειρία του Βερολίνου, της Βιέννης και της Ελλάδας. Το ότι οι πρώτες δύο είναι πόλεις, ενώ η τρίτη αποτελεί κράτος, μόνο τυχαίο δεν είναι. Μέρος του προβλήματος στην Ελλάδα είναι η αδυναμία της περιφερειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης, γεγονός που δυσκολεύει ακόμα περισσότερο τα πράγματα.

Τέλος, το Πέμπτο Κεφάλαιο επανέρχεται στο θέμα των κινήματων, και θέτει το ερώτημα αν ο κατακερματισμός του κινήματος στέγασης στην Ελλάδα, αλλά και η σύνδεση με άλλα κινήματα, που τα προβλήματά τους πηγάζουν από παρόμοιες αιτίες, απαιτούν ένα ευρύτερο κοινό αφήγημα για να ξεπεραστούν οι αδυναμίες.

I

Στεγαστική κρίση: Η φύση του προβλήματος



Σε έναν κόσμο γεμάτο θραύσματα, όπως ο δικός μας, πρέπει να εστιαστούμε ακριβώς σε αυτά τα θραύσματα.¹

ΚΛΙΦΟΡΝΤ ΓΚΕΡΤΖ, 1983

Το στεγαστικό ζήτημα –σε κάποιες χώρες η στεγαστική κρίση– έχει βαθιές ρίζες: στη σημερινή του μορφή, τουλάχιστον στη δεκαετία του '80 και στην επικράτηση του νεοφιλελευθερισμού. Οι ιδιωτικοποιήσεις, η απορρύθμιση –αλλού διαφορετικού τύπου ρύθμιση– και η χρηματιστικοποίηση σταδιακά άλλαξαν το τοπίο σε πολλούς τομείς της οικονομίας και της κοινωνίας. Στη Βρετανία, για παράδειγμα, η Θάτσερ άρχισε με την ιδιωτικοποίηση της κοινωνικής δημοτικής στέγας (*council housing*) με στόχο να δημιουργήσει μια νέα τάξη μικροϊδιοκτητών, για τους οποίους είκαζε ότι θα στήριζαν το Συντηρητικό Κόμμα, αλλά και να αφαιρέσει αρμοδιότητες και δυνατότητες τοπικού σχεδιασμού από τους δήμους. Αποτέλεσε μια συνειδητή επιλογή αποκοινωνικοποίησης, στηριζόμενη, όπως επισημάνει η Σαμπίνε Νους στη δική της συμβολή στη διημερίδα, στο επιχείρημα της –υποτίθεται– ανώτερης αποτελεσματικότητας του ιδιωτικού τομέα. Με αυτόν τον τρόπο συντελέστηκε και μια αλλαγή παραδείγματος. Διότι το προηγούμενο παράδειγμα, αυτό της δημόσιας ή της κοινωνικής ιδιοκτησίας, εκτός από την αποτελεσματικότητα στηριζόταν και στη δημοκρατική αρχή ότι στη λήψη αποφάσεων για τη στεγαστική πολιτική έπρεπε να συμμετέχουν όσο το δυνατόν περισσότερα ενδιαφερόμενα μέρη (δήμοι, πολίτες, συλλογικότητες κ.ά.) Επιπλέον, με την ιδιωτικοποίηση ήρθε και η απορρύθμιση των αγορών, αφού στο νέο παράδειγμα επικράτησε η λογική ότι «οι αγορές ξέρουν καλύτερα».

Στη συνέχεια, σημαντικός παράγοντας υπήρξε και η χρηματιστικοποίηση. Αρχικά, αυτό σήμαινε ότι ο χρηματοπιστωτικός τομέας έπαιζε σημαντικότερο ρόλο στην οικονομία, πράγμα που φάνηκε, μέχρι την κρίση του 2008, με το όλο και μεγαλύτερο μερίδιο των κερδών αυτού του τομέα στα συνολικά κέρδη στην οικονομία. Συγχρόνως, όλο και περισσότερο, ακόμα και μη χρηματιστικές επιχειρήσεις στην ουσία έβγαζαν κέρδη από χρηματιστικές δραστηριότητες. Για παράδειγμα, μεγάλες αυτοκινητοβιομηχανίες έβγαζαν περισσότερα κέρδη από τα πακέτα πιστώσεων-αποπληρωμής παρά από την ίδια την πώληση των αυτοκινήτων τους. Κατόπιν, γιγαντώθηκε το φαινόμενο χρηματοπιστωτικών εταιρειών (*equity funds*)

¹ Geertz, Clifford, *Local Knowledge: Further Essays in Interpretive Anthropology*, Νέα Υόρκη, Basic Books, 1985. (Σ.τ.Σ.)

που επένδυαν σε διάφορους κλάδους –από την ενέργεια μέχρι τα νοσοκομεία–, και βέβαια, στον τομέα των ακινήτων, με ελάχιστη γνώση για το αντικείμενο των δραστηριοτήτων του επενδυτικού τους χαρτοφυλακίου. Συχνά η επένδυση γίνεται για κερδοσκοπικούς σκοπούς, και σε κάθε περίπτωση οι μέτοχοι αυτών των εταιρειών πίεζαν για γρήγορα κέρδη, πράγμα που οδήγησε στην επικράτηση ενός σχεδιασμού με υπερβολικά βραχυπρόθεσμο ορίζοντα (*short-termism*).

Ένας ακόμα σημαντικός παράγοντας που συμβάλλει στη στεγαστική κρίση είναι το φαινόμενο της «τουριστικοποίησης» ως συνέπεια του υπερτουρισμού, της βιομηχανίας φιλοξενίας χαμηλού κόστους και των τουριστικών πλατφορμών διαμεσολάβησης (τύπου Airbnb). Τα τελευταία είκοσι χρόνια οι τουριστικές ροές, ιδιαίτερα προς τις πόλεις με μεγάλη πολιτιστική κληρονομιά, έχουν διπλασιαστεί, οδηγώντας σε μια υπερεξειδίκευση των πόλεων σε αυτόν τον τομέα και σε ραγδαία μεταμόρφωση του κοινωνικού και εμπορικού ιστού τους. Από τη μία πλευρά, αυτό σήμαινε τον εκδημοκρατισμό του τουρισμού και οικονομικά οφέλη για κάποιους. Από την άλλη, όμως, προκάλεσε την αφαίρεση κατοικιών από τους μόνιμους κατοίκους, πολεοδομικά προβλήματα και την απώλεια του χαρακτήρα και της αυθεντικότητας πολλών ιστορικών οικισμών.

Το φαινόμενο αυτό συνδέεται επίσης με τις στρατηγικές οικονομικής ανάπτυξης του καπιταλισμού με βραχυχρόνιο ορίζοντα. Η αποδυνάμωση της βιομηχανίας και η συρρίκνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων οδήγησαν σε μια τουριστική μονοκαλλιέργεια, η οποία δεν παράγει νέα αξία, αλλά προσελκύει κεφάλαια και ανθρώπους, απομυζώντας αξία από τους τόπους, η οποία δεν αναπαράγεται. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Βενετία, η οποία έχει μετατραπεί σε μια πόλη-μουσείο χωρίς κατοίκους.

Από αυτή την τάση του σύγχρονου καπιταλισμού προκύπτει το ότι κάποιες αξίες, προτεραιότητες και πολιτικές περιθωριοποιούνται. Η έμφαση των επενδυτικών εταιρειών στα βραχυπρόθεσμα κέρδη αποβαίνει σε βάρος των μακροπρόθεσμων επενδύσεων. Υπονομεύει, επίσης, τον οικονομικό και κοινωνικό σχεδιασμό. Στο νεοφιλελεύθερο ιδεολόγημα, είναι εντελώς ξένη η ιδέα ότι τα ακίνητα είναι συστατικά στοιχεία μιας πόλης, ακόμα και μιας γειτονιάς, ότι συνδέονται με ένα πλέγμα κοινωνικών, εμπορικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων και ότι πολλές αποφάσεις για την εξέλιξη της πόλης θα έπρεπε να έγκεινται σε συλλογικές πολιτικές αποφάσεις. Αντιθέτως, τα ακίνητα, οι κατοικίες, όλο και πιο συχνά αντιμετωπίζονται ως επενδυτικά οχήματα ή προϊόντα που, στην ουσία, δεν διαφέρουν από όλα τα άλλα καταναλωτικά αγαθά. Έτσι, όμως, χάνεται εντελώς η έννοια της στέγασης ως δικαιώματος, ως συστατικού στοιχείου στις διαδικασίες κοινωνικής συνοχής μιας γειτονιάς. Η κατοικία ανήκει στον

άνθρωπο. Το να μιλάμε για στέγαση σημαίνει, λοιπόν, ότι αναφερόμαστε σε ένα συνολικό κοινωνικό και ανθρώπινο φαινόμενο. Αναφερόμαστε, δηλαδή, στον τρόπο ύπαρξης του ανθρώπου στη Γη.

Με αυτή την έννοια, το ζήτημα της στέγασης επηρεάζεται από την τρομαχτική αύξηση στην εποχή του νεοφιλελευθερισμού των ανισοτήτων όλων των ειδών –εισοδήματος, πλούτου, πρόσβασης σε κοινωνικά και πολιτιστικά αγαθά κτλ.– και συγχρόνως τις ενισχύει. Έτσι, οι πλούσιοι μπορούν να επενδύσουν σε ακίνητα σε διάφορες περιοχές οδηγώντας στο φαινόμενο του εξευγενισμού (*gentrification*), της αύξησης των τιμών των ακινήτων, αλλά και των ενοικίων, της εκτόπισης παλιών κατοίκων ή εμπορικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων κτλ. Σε μεγαλύτερη κλίμακα, αυτές οι τάσεις εντείνουν τις περιφερειακές ανισότητες που αποτελούν και αυτές φαινόμενο του σύγχρονου καπιταλισμού, καθόσον υπάρχουν σε πολλές χώρες αναπτυξιακοί πόλοι, συνήθως γύρω από κάποιες μεγάλες πόλεις, που ελκύουν τις πιο πολλές επενδύσεις, ενώ αλλού ολόκληρες περιοχές αντιμετωπίζουν οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική στασιμότητα ή και οπισθοδρόμηση.

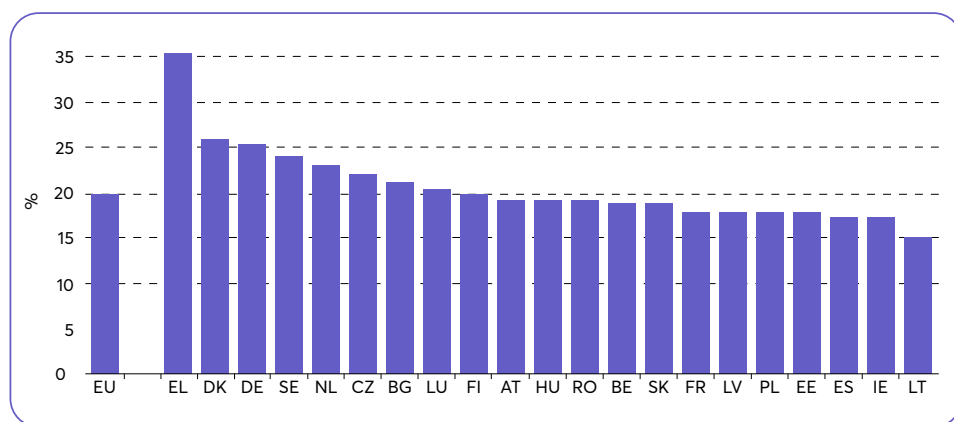
Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ

Στην ημερίδα είχαμε αρκετές συμβολές που προσπάθησαν να δώσουν μια εμπεριστατωμένη εικόνα για τα χαρακτηριστικά της ελληνικής στεγαστικής κρίσης. Άρα, στην παρούσα ενότητα στηρίζομαι αρκετά στις παρουσιάσεις του Άλκη Καφετζή και του Θεόδωρου Μητράκου, αλλά και της Θεανώς Φωτίου που είχε και την εμπειρία της ευθύνης της στεγαστικής πολιτικής κατά την περίοδο 2015-2019 στην κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ.

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα σήμερα είναι η μεγαλύτερη από όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό προκύπτει από τα επίσημα στατιστικά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ και της Eurostat. Πράγματι, το ποσοστό υπερβολικής επιβάρυνσης από το κόστος στέγασης, όπως το ορίζει η Eurostat, είναι το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά στα οποία το κόστος στέγασης είναι μεγαλύτερο από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος. Το ποσοστό αυτό για τις ελληνικές πόλεις το 2023² (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία) ήταν 31%, το μεγαλύτερο από όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης και υπερτριπλάσιο του ευρωπαϊκού μέσου όρου (10,6%). Επιπλέον, οι Έλληνες ξοδεύουν για δαπάνες στέγασης το υψηλότερο ποσοστό (35,2%) του διαθέσιμου εισοδήματός τους από όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης και πολύ πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο

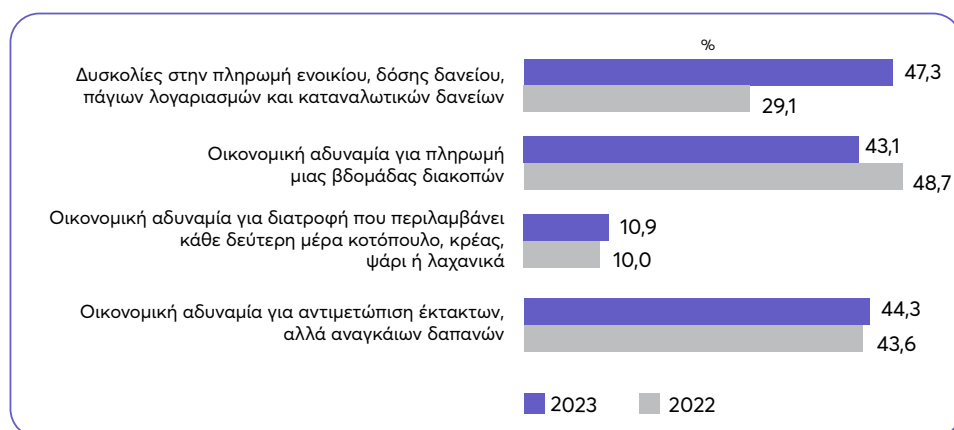
(19,7%). Το 2023 το ποσοστό των Ελλήνων που αντιμετώπιζε δυσκολία να καλύψει τις δαπάνες για πληρωμή ενοικίου, δόσεων δανείων και λογαριασμών (ηλεκτρικής ενέργειας, νερού κτλ.) εκτινάχτηκε στο 47,3% από 29,1% έναν χρόνο νωρίτερα. Ήταν, δηλαδή, σχεδόν ο μισός πληθυσμός της Ελλάδας.

ΓΡΑΦΗΜΑ 1: Κόστος στέγασης στο διαθέσιμο εισόδημα – Σύνολο, 2023 (σε %)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

ΓΡΑΦΗΜΑ 2: Ποσοστιαία (%) κατανομή πληθυσμού με υλικές και κοινωνικές στερήσεις, ανά συνιστώσα στέρησης (Ευρώπη 2030): 2022 - 2023



Υπάρχουν τρεις ιδιαιτερότητες της Ελλάδας που εξηγούν την οξύτητα της στεγαστικής κρίσης. Το νέο παράδειγμα στεγαστικής πολιτικής που αναφέρθηκε προηγουμένως, δηλαδή το νεοφιλελεύθερο παράδειγμα χρηματιστικοποίησης της κατοικίας, είχε δυσμενείς επιπτώσεις και στην περίπτωση της Ελλάδας. Ωστόσο, υπάρχουν κάποιες ιδιαιτερότητες που καθιστούν τη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα τη μεγαλύτερη από τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι ιδιαιτερότητες αυτές έχουν σχέση:

- με τον τρόπο που αντιμετωπίστηκε στην Ελλάδα όχι η σημερινή, αλλά η προηγούμενη στεγαστική κρίση,
- με τις επιπτώσεις της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008-2009 στην Ελλάδα και
- με την κυβερνητική πολιτική της Δεξιάς από το 2019 μέχρι σήμερα.

Η πρώτη ιδιαιτερότητα έχει να κάνει με τους τρόπους που αντιμετωπίστηκαν στην Ελλάδα η προηγούμενη στεγαστική κρίση και τα εκάστοτε στεγαστικά προβλήματα: Δημιούργησαν πληθώρα μικροϊδιοκτητών και σχεδόν παντελή έλλειψη δημόσιας πολιτικής για την κοινωνική στέγαση.

Η προηγούμενη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα δημιουργήθηκε πριν από έναν αιώνα εξαιτίας της Μικρασιατικής Καταστροφής. Στα 5.000.000 πληθυσμού της Ελλάδας προστέθηκαν τότε περίπου 1.200.000 πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία και αλλού. Αυτό δημιούργησε οξύ στεγαστικό πρόβλημα που οι κυβερνήσεις δεν κατάφεραν να αντιμετωπίσουν μέχρι και το 1940. Οι καταστροφές και η αναιμική οικοδομική δραστηριότητα εξαιτίας του Πολέμου, της ναζιστικής Κατοχής και του Εμφυλίου το επιδείνωσαν. Τη δεκαετία του '50 Μικρασιάτες πρόσφυγες ζούσαν ακόμα σε πρόχειρες κατασκευές.

Τις δεκαετίες του '60 και του '70 υπήρξε εκρηκτική άνοδος της οικοδομικής δραστηριότητας που στηρίχτηκε κυρίως στην αντιπαροχή και την αυθαίρετη δόμηση. Η αντιπαροχή, διά της οποίας μικροϊδιοκτήτες παρέχουν το οικόπεδό τους σε κατασκευαστές που χτίζουν σε αυτό πολυκατοικίες δίνοντας ως αντάλλαγμα στους μικροϊδιοκτήτες κάποια διαμερίσματα, ήταν ιδιαίτερα σύννηθες φαινόμενο στην Ελλάδα. Μέσω της αντιπαροχής και της αυθαίρετης δόμησης στα τέλη της δεκαετίας του '80 τα προβλήματα στέγασης στην Ελλάδα –παλιά και νέα, όπως η ολοένα και εντεινόμενη εσωτερική μετανάστευση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα– όχι μόνο είχαν λυθεί, αλλά και είχε δημιουργηθεί μεγάλο οικιστικό απόθεμα, ακόμα και στα μεγάλα αστικά κέντρα. Τη δεκαετία του '90 μέρος αυτού του οικιστικού αποθέματος καλύφθηκε κυρίως από τους μετανάστες που ήρθαν στην Ελλάδα μετά την κατάρρευση του «υπαρκτού σοσιαλισμού». Εκείνες οι μεταναστευτικές ροές δεν δημιούργησαν στεγαστικό πρόβλημα διότι, αφενός, το οικιστικό απόθεμα ήταν ήδη επαρκές, και αφετέρου, από τα

μέσα της ίδιας δεκαετίας μέχρι και το 2008-2009 υπήρξε νέα μεγάλη άνοδος της οικοδομικής δραστηριότητας που στηρίχτηκε σε εκτεταμένο τραπεζικό δανεισμό τον οποίο επέβαλε η νεοφιλελεύθερη οικονομική πολιτική, αλλά και διευκόλυνε η νομισματική σταθερότητα λόγω της ένταξης της Ελλάδας στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση (ΟΝΕ).

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Απογραφές Πληθυσμού και Κατοικιών

	Πληθυσμός	Νοικοκυριά	Κύριες κατοικίες	«Κενές» κατοικίες	Κατοικίες σύνολο
1991	10.258.364	3.203.834	3.161.789	1.481.590	4.643.379
2001	10.934.097	3.664.392	3.525.105	1.929.784	5.454.889
2011	10.816.286	4.134.540	4.122.088	2.249.813	6.371.901
2021	10.482.487	4.332.447			
Δ% 2001-2011	-1,1%	12,8%	16,9%	16,6%	16,8%
Δ% 2011-2021	-3,1%	4,8%			

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Επομένως, οι βασικοί τρόποι με τους οποίους αντιμετωπίστηκε στην Ελλάδα η προηγούμενη στεγαστική κρίση καθώς και τα εκάστοτε προβλήματα στέγασης ήταν η αυθαίρετη δόμηση, η αντιπαροχή και ο εκτεταμένος τραπεζικός δανεισμός. Αυτό δημιούργησε πληθώρα μικροϊδιοκτητών και υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης που τη δεκαετία του 2000 υπερέβαινε το 80%. Δημιούργησε βέβαια και εκατοντάδες χιλιάδες δάνεια με υποθήκη οικιστικά και άλλα ακίνητα, και αυτό τις παραμονές της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008-2009. Οι τρόποι αυτοί καταδεικνύουν επίσης το γεγονός ότι, αντίθετα απ' ό,τι συνέβη σε πολλές χώρες της βορειοδυτικής Ευρώπης, στην Ελλάδα διαχρονικά υπάρχει σχεδόν παντελής έλλειψη δημόσιας πολιτικής για την ανάπτυξη και την ενίσχυση της κοινωνικής κατοικίας. Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, που ιδρύθηκε τη δεκαετία του '50 και ο οποίος θα μπορούσε να διαμορφώσει μια τέτοια πολιτική κοινωνικής στέγης, λειτούργησε χρηματοδοτώντας κυρίως την αγορά ιδιόκτητης κατοικίας.

Οι Έλληνες διαχρονικά επενδύουν μαζικά σε οικιστικά ακίνητα, αφενός, για να καλύψουν οικιστικές ανάγκες (των νοικοκυριών τους και, μελλοντικά, των τέκνων τους), και αφετέρου, διότι όχι άδικα θεωρούν την

επένδυση αυτή υψηλής απόδοσης και πολύ χαμηλού ρίσκου. Σε αυτό συμβάλλει και η διαχρονική έλλειψη δημόσιων πολιτικών κοινωνικής στέγης. Έτσι, το 75% του πλούτου των πολιτών είναι τοποθετημένο σε ακίνητα. Από την άλλη, όπως ανέδειξε ο Άλκης Καφετζής, τα δύο πιο φτωχά δεκατημόρια του πληθυσμού έχουν ελάχιστο πλούτο σε ακίνητα. Αυτό το γεγονός, μαζί με την έλλειψη κοινωνικής κατοικίας, εξηγεί και το γιατί τόσο μεγάλο ποσοστό των Ελλήνων ξοδεύει τόσο μεγάλο ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματός του για τη στέγαση – σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης αυτό το ποσοστό μειώνεται ακριβώς επειδή υπάρχει πρόσβαση σε κοινωνική κατοικία.

Η δεύτερη ιδιαιτερότητα έχει να κάνει με τη χρεωκοπία της Ελλάδας το 2010 και με τον καταστροφικό τρόπο που επιχειρήθηκε η αντιμετώπισή της. Τα δύο πρώτα Μνημόνια ύφεσης και λιτότητας έθεσαν τις βάσεις για τη σημερινή στεγαστική κρίση: κατακρήμνιση εισοδημάτων και ανεπαρκής προσφορά οικιστικών ακινήτων.

Η χρεωκοπία της Ελλάδας το 2009-2010 και τα δύο πρώτα Μνημόνια ύφεσης και λιτότητας φτάνουν τον πληθυσμό στα όρια ανθρωπιστικής κρίσης. Το ΑΕΠ μειώθηκε κατά το ένα τέταρτο, η ανεργία εκτινάχθηκε στο 28%, το μέσο διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκε κατά 38%, και η φτώχεια και οι εισοδηματικές και άλλες ανισότητες εκτοξεύτηκαν. Αυτά οδήγησαν σε εκτίναξη των μη εξυπηρετούμενων δανείων με υποθήκη οικιστικά ακίνητα, σε πολλαπλασιασμό των εξώσεων, καθώς οι ενοικιαστές αδυνατούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο, και στην κατάρρευση των τιμών των ακινήτων.

Επιπλέον, η οικοδομική δραστηριότητα για οικιστικά ακίνητα μειώθηκε περίπου κατά 90% την περίοδο 2013-2020 σε σχέση με τον μέσο όρο της περιόδου 2000-2008. Η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας οδήγησε σε μείωση των διαθέσιμων, εμπορεύσιμων οικιστικών ακινήτων, καθώς όχι μόνο δεν χτίζονταν νέες κατοικίες, αλλά και δεν ανακαινίζονταν οι παλαιότερες.

Η κυβέρνηση της Αριστεράς επιχείρησε και κατάφερε να βάλει σε τάξη το χάος της χρεωκοπίας που παρέλαβε το 2015. Έλαβε άμεσα μέτρα για να αντιμετωπίσει την ανθρωπιστική κρίση. Συμφώνησε με τους δανειστές και ολοκλήρωσε ένα Μνημόνιο που, παρόλο που κινούνταν στον αντίποδα της δικής της πολιτικής, ήταν πολύ πιο ήπιο από τα δύο προηγούμενα σε όρους λιτότητας και δημοσιονομικής προσαρμογής. Απέσπασε το 2018 μια ευνοϊκότατη ελάφρυνση του υπέρογκου δημόσιου χρέους, που παρείχε στην Ελλάδα έναν καθαρό από υψηλά τοκοχρεολύσια διάδρομο δώδεκα έως δεκατεσσάρων χρόνων ώστε να ανασυγκροτήσει την κοινωνία και την οικονομία της. Το πόσο ευνοϊκή ήταν εκείνη η ρύθμιση, ειδικά το χαμηλό σταθερό επιτόκιο, φάνηκε τα επόμενα χρόνια, όταν οι δαπάνες εξυπηρέτησης του δημόσιου χρέους έμεναν χαμηλές παρά τη δραστική

αύξηση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) για να αντιμετωπιστεί ο υψηλός πληθωρισμός από το 2022 έως και σήμερα.³

Γενικά, η κυβέρνηση της Αριστεράς εφάρμοσε μια οικονομική πολιτική προστασίας των ευάλωτων εισοδημάτων και αναδιανομής προς αυτά. Έτσι, κατάφερε να μειώσει τις εισοδηματικές ανισότητες και τη φτώχεια, όπως φαίνεται στα στοιχεία του Πίνακα 2.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Φτώχεια και εισοδηματικές ανισότητες στην Ελλάδα 2009-2022

	ΦΤΩΧΕΙΑ		ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΙΣΟΤΗΤΕΣ	
	Γενική Φτώχεια	Παιδική Φτώχεια	Gini	S80/S20
2009	20,1	22,2	32,9	5,6
2014	21,4	26,6	34,2	6,51
2019	17,9	21,4	31,0	5,11
2021	18,8	22,4	31,4	5,25
2022	18,9	21,8	31,8	5,28
Δ% 2014-2009	6,5%	19,3%	4,0%	16,3%
Δ% 2019-2014	-16,4%	-21,4%	-9,4%	-21,5%
Δ% 2022-2019	5,6%	4,3%	2,6%	3,3%

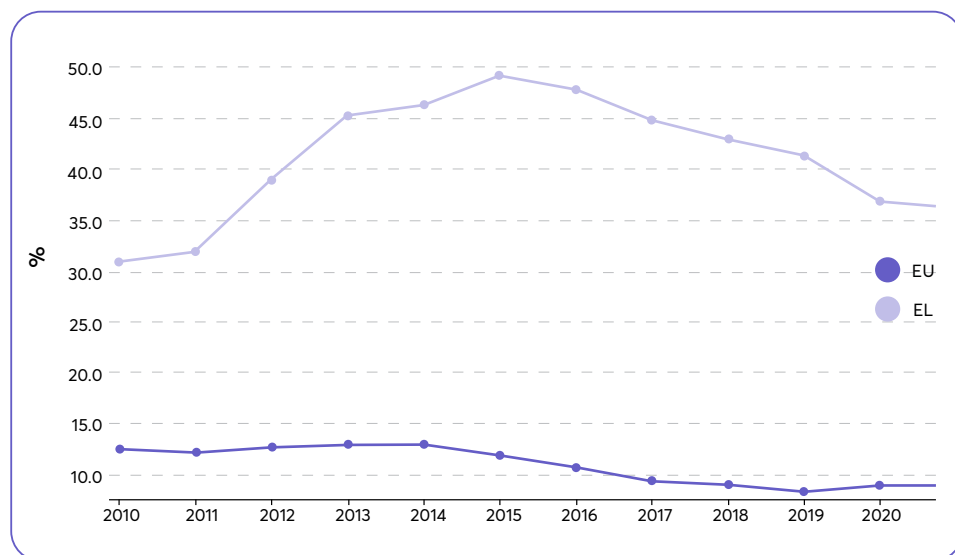
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Σε σχέση με την υφέρπουσα στεγαστική κρίση, η κυβέρνηση της Αριστεράς, αφενός, θέσπισε το Επίδομα Στέγης ύψους 400.000.000 ευρώ για τους ευάλωτους πολίτες, και αφετέρου, με τη γενικότερη πολιτική της άρχισε να μειώνει τη «δυσκολία» των πολιτών να καλύπτουν δαπάνες για πληρωμή ενοικίου, δανείων και λογαριασμών (ηλεκτρικού ρεύματος, νερού κτλ.) όπως η «δυσκολία» αυτή καταγράφεται στις έρευνες της ΕΛΣΤΑΤ για την Υλική Στέρηση.

³ Βλ. Τσακαλώτος, Ευκλείδης, *Με την πλάτη στον τοίχο: Διαπραγματεύσεις για την οικονομία και την κοινωνία 2015-2019*, Αθήνα, Θεμέλιο, 2022. (Σ.τ.Σ.)

Το Γράφημα 3 δείχνει πώς εκτινάσσεται η «δυσκολία» αυτή μέχρι και το 2014 και πώς αρχίζει να μειώνεται από το 2015 μέχρι να ξαναπάρει την ανιούσα επί διακυβέρνησης ΝΔ, όπως ήδη αναφέραμε.

ΓΡΑΦΗΜΑ 3: Ποσοστό πληθυσμού που δυσκολεύεται να καλύψει δαπάνες για πληρωμή ενοικίου, δανείου και λογαριασμών ΔΕΚΟ



Πηγή: Eurostat Housing in Europe – 2024 edition

Βέβαια, παρόλο που το προσπάθησε, η κυβέρνηση της Αριστεράς δεν κατάφερε να αντιμετωπίσει λυσιτελώς το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων και των υποθηκευμένων σε αυτά οικιστικών και άλλων ακινήτων. Ειδικότερα η κυβέρνηση της Αριστεράς, αλλά και οι προηγούμενες κυβερνήσεις, είχαν επιχειρηματολογήσει υπέρ της λύσης μιας *bad bank*, διά της οποίας ένας δημόσιος φορέας, με χρηματοδότηση από το πακέτο διάσωσης του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (European Stability Mechanism [ESM]), θα μπορούσε να αγοράσει τα «κόκκινα» δάνεια από τις τράπεζες – πράγμα το οποίο έγινε στην περίπτωση της Ισπανίας και της Ιρλανδίας, που αντιμετώπισαν παρόμοιο, αν και όχι τόσο οξύ, πρόβλημα. Ο δημόσιος φορέας θα μπορούσε στη συνέχεια να διαχειριστεί αυτά τα δάνεια με μεγαλύτερη δόση αναδιάρθρωσης αντί ρευστοποίησης και με ενισχυμένα κοινωνικά κριτήρια, βάσει των οποίων τα τρία μέρη –κράτος, οφειλέτες και πιστωτές– θα μπορούσαν να μοιραστούν το βάρος της αναπροσαρμογής. Αυτή η λύση απορρίφθηκε από τους πιστω-

τές, με οδυνηρές συνέπειες για την ελληνική οικονομία κι ακόμα περισσότερο για τους ανθρώπους που «κοκκίνισαν» τα δάνειά τους όχι με δική τους ευθύνη, αλλά εξαιτίας της χρεωκοπίας της Ελλάδας και του ανεπαρκούς τρόπου αντιμετώπισής της από τα δύο πρώτα Μνημόνια.⁴

Ωστόσο, αξίζει να αναφερθεί ότι, παρόλο που η Κυβέρνηση της Αριστεράς δεν κατόρθωσε να επιλύσει το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων με υποθήκη οικιστικά και άλλα ακίνητα, κατάφερε καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας της να διατηρήσει και σε ορισμένες περιπτώσεις να διευρύνει την προστασία της κύριας κατοικίας από πλειστηριασμούς που είχαν εισαγάγει οι προηγούμενες κυβερνήσεις. Επιπλέον, είχε συμφωνήσει με τους δανειστές την εκπόνηση και την ψήφιση ενός νέου Πτωχευτικού Κώδικα που θα διατηρούσε την προστασία της κύριας κατοικίας των οικονομικά ευάλωτων πολιτών.

Συνοψίζοντας, υπογραμμίζουμε ότι η υφιστάμενη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα πρωτοεμφανίστηκε μετά την εφαρμογή των δύο πρώτων Μνημονίων ύφεσης και λιτότητας, τα οποία οδήγησαν σε δραματική συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος των ελληνικών νοικοκυριών και σε πληθώρα μη εξυπηρετούμενων δανείων με υποθήκη οικιστικά και άλλα ακίνητα. Η κρίση αυτή ενισχύθηκε εξαιτίας της σχεδόν παντελούς έλλειψης δημόσιας πολιτικής για κοινωνική κατοικία, που, όπως είδαμε, είναι η πρώτη ιδιαιτερότητα της Ελλάδας. Επιπλέον, υποδαυλίστηκε από μια τάση που αρχίζει να διαμορφώνεται στα τέλη της περιόδου των Μνημονίων: την ελλειμματική προσφορά οικιστικών ακινήτων, αφενός, εξαιτίας της κατάρρευσης των επενδύσεων σε αυτά, και αφετέρου, λόγω αύξησης της ζήτησης (για παράδειγμα, λόγω αύξησης των νοικοκυριών, όπως φαίνεται στον Πίνακα 1).

Η κυβέρνηση της Αριστεράς προσπάθησε και εν μέρει κατάφερε να αντιμετωπίσει εκείνη τη στεγαστική κρίση καθώς, όπως φαίνεται ευκρινώς στο Διάγραμμα 3, μετά το 2015 αρχίζει να μειώνεται συνεχώς το ποσοστό του πληθυσμού που αντιμετωπίζει δυσκολίες να καλύψει δαπάνες στέγασης. Αυτή η μείωση όμως ανατρέπεται από την κυβέρνηση της Δεξιάς, πράγμα που μας φέρνει στην τρίτη ιδιαιτερότητα της Ελλάδας.

Η τρίτη ιδιαιτερότητα αφορά την περίοδο μετά το 2019. Από το 2019 μέχρι και σήμερα η κυβέρνηση της Δεξιάς στην Ελλάδα ακολουθεί μια ιδιαίτερα σκληρή εκδοχή των οικονομικών της διάχυσης (*trickle-down economics*), που έχει ως αποτέλεσμα την αντίστροφη αναδιανομή του πλούτου και εξουσιών προς τους οικονομικά ισχυρούς. Χρησιμοποιεί για αυτό όλα τα γνωστά εργαλεία νεοφιλελεύθερης πολιτικής: σκανδαλώδεις

⁴ Για μια εκτενέστερη ανάλυση της διαχείρισης των «κόκκινων» δανείων, βλ. Τσακαλώτος, Ευκλείδης, *Με την πλάτη στον τοίχο*, ό.π. (κεφάλαιο για τον χρηματοπιστωτικό τομέα). (Σ.τ.Σ.)

φοροαπαλλαγές για τον πλούτο και τις μεγάλες επιχειρήσεις, βίαιη αντεργατική πολιτική, ιδιωτικοποίηση των πάντων (τραπεζών, εταιρειών ενέργειας, κοινωνικής ασφάλισης, υγείας, παιδείας, δημόσιων υποδομών κτλ.), κατεύθυνση της μερίδας του λέοντος των υλικών και θεσμικών πόρων προς τους μεγάλους επιχειρηματικούς ομίλους. Η πολιτική αυτή αντέστρεψε την πορεία μείωσης των εισοδηματικών ανισοτήτων και της φτώχειας, που είχε καταφέρει η προηγούμενη πολιτική της κυβέρνησης της Αριστεράς, όπως καταγράφεται ευκρινώς στα στοιχεία του Πίνακα 2 παραπάνω. Αποτέλεσμα ήταν ότι μεγάλο ποσοστό των πολιτών στην Ελλάδα, όπως, για παράδειγμα, οι μισθωτοί εργαζόμενοι, τα τελευταία χρόνια βρίσκεται σε χειρότερη εισοδηματική κατάσταση απ' ό,τι το 2019, καθώς ο υψηλός πληθωρισμός «έφαγε» τις πενιχρές αυξήσεις στα εισοδήματά του.

Ο Πίνακας 3 καταγράφει την πτώση της αγοραστικής δύναμης του μέσου ετήσιου μισθού πλήρους απασχόλησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Μείωση πραγματικών μισθών στην Ελλάδα

	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΑΕΠ (Ευρώ)	ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ (Ευρώ)	ΔΤΚ	ΔΤΚ ΔΙΑΤΡΟΦΗ	ΔΤΚ ΣΤΕΓΑΣΗ	ΔΤΚ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ
2019	185,18	15967	101,26	98,67	103,91	105,62
2023	225,20	17013	114,83	126,44	119,97	120,71
Δ% 2023-2019	21,6%	6,55%	13,4%	28,1%	15,5%	14,3%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat

Αυτή η μείωση της αγοραστικής δύναμης των μισθών στην Ελλάδα μετά το 2019 συνοδεύτηκε και από μείωση του λεγόμενου «κοινωνικού μισθού» καθώς η κυβέρνηση της Δεξιάς συρρικνώνει συστηματικά το ήδη ισχνό κοινωνικό κράτος. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι δημόσιες δαπάνες για προνοιακή πολιτική το 2019 και το 2023 ήταν ισόποσες, περίπου 4.000.000.000 ευρώ, παρόλο που το ονομαστικό ΑΕΠ αυξήθηκε την εν λόγω περίοδο κατά 21,6%. Αυτό σημαίνει ότι οι δαπάνες αυτές ως ποσοστό του ΑΕΠ μειώθηκαν πάνω από 17% το 2023 σε σχέση με το 2019.

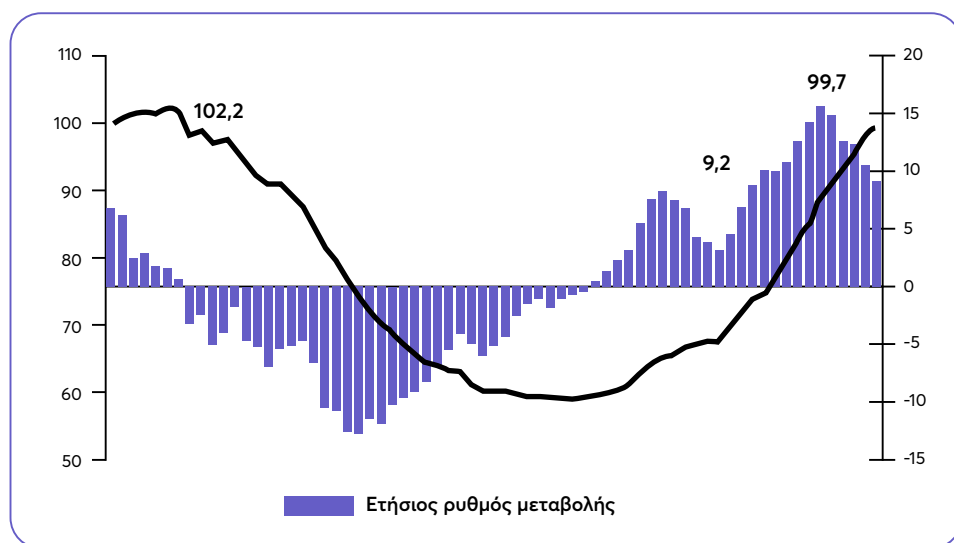
Σημειωτέον ότι η μείωση της αγοραστικής δύναμης των μισθών και η συρρίκνωση του «κοινωνικού μισθού» με την κυβέρνηση της Δεξιάς μετά το 2019 επιπύπτουν πάνω σε ήδη χαμηλά εισοδήματα εξαιτίας της πολιτικής εσωτερικής υποτίμησης των αλλεπάλληλων Μνημονίων. Έτσι, ενώ το

2008, πριν από την ελληνική χρεωκοπία, το κατά κεφαλήν εισόδημα των Ελλήνων ήταν πάνω από το 90% του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το 2024 είναι λίγο πάνω από το 60% και η Ελλάδα συναγωνίζεται τη Βουλγαρία για την τελευταία θέση.

Τα χαμηλά εισοδήματα είναι μία όψη του νομίσματος της στεγαστικής κρίσης. Η άλλη όψη είναι οι υψηλές τιμές κατοικιών και ενοικίων. Έτσι, η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα οξύνεται και για λόγους που σχετίζονται με τις εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων αυτήν καθαυτήν (και με τις παρεμβάσεις της κυβέρνησης της Δεξιάς σε αυτή την αγορά), που οδήγησαν σε υπέρμετρη αύξηση τιμών αγοραπωλησίας και ενοικίων. Συγκεκριμένα, έχει δημιουργηθεί μια ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης οικιστικών ακινήτων υπέρ της ζήτησης.

Το Γράφημα 4 που ακολουθεί, το οποίο παρουσίασε ο κύριος Θεόδωρος Μητράκος, δείχνει ακριβώς αυτή την εκτίναξη στις τιμές των οικιστικών ακινήτων από το 2017 μέχρι πρόσφατα.

ΓΡΑΦΗΜΑ 4: Δείκτης τιμών κατοικιών: Σύνολο της χώρας (2007=100)



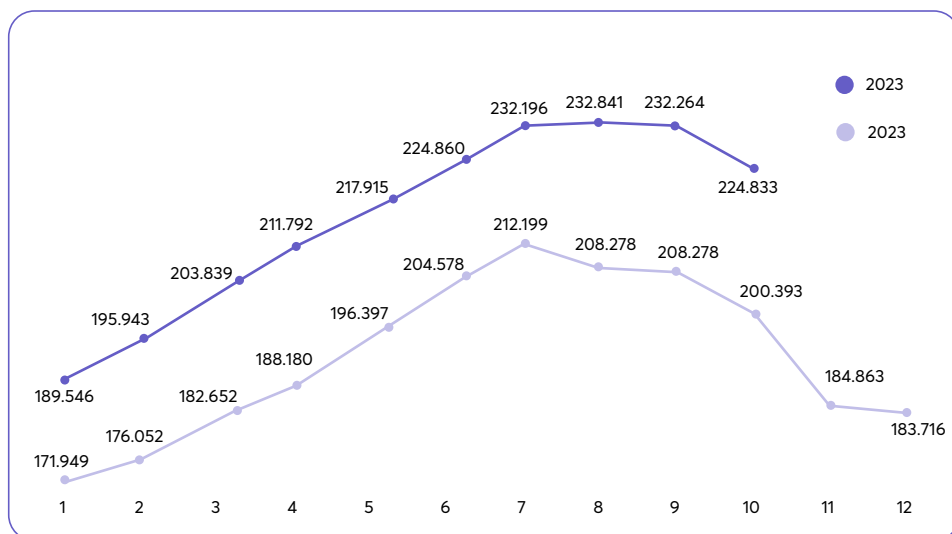
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Καθώς τα τελευταία χρόνια οι ρυθμοί στις αυξήσεις στις τιμές αγοραπωλησίας των κατοικιών και στις τιμές των ενοικίων είναι πολύ μεγαλύτεροι από τους ρυθμούς αύξησης των εισοδημάτων, οι πολίτες βιώνουν τη στεγαστική κρίση με πολύ εντονότερο τρόπο απ' ό,τι οι πολίτες στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Ένα ενδιαφέρον ζήτημα είναι αν αυτό το ράλι έχει και το χαρακτηριστικό μιας «φούσκας». Υπάρχει λόγος ανησυχίας, αν

δούμε δείκτες όπως η τιμή προς εισόδημα (*price to income ratio*) ή η τιμή προς ενοίκιο (*price to rent ratio*) που προσπαθούν να διακριβώσουν αν οι τιμές ξεπερνούν είτε το εισόδημα των ενοικιαστών είτε την τιμή που μπορεί κανείς να νοικιάσει ένα ακίνητο. Από πηγές του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) φαίνεται ότι τα τελευταία χρόνια και οι δύο δείκτες έχουν στην Ελλάδα πιο πτωτική πορεία από αυτήν που παρατηρούμε στην Ευρωζώνη.

Ο βασικός λόγος για τον οποίο δημιουργήθηκε, καταρχάς, η ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης είναι η κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας μετά τη χρεωκοπία της Ελλάδας, που μείωσε τόσο την προσφορά νέων κατοικιών όσο και την προσφορά παλαιότερων οι οποίες ελλείψει πόρων δεν αναβαθμίστηκαν ώστε να γίνουν κατοικήσιμες. Την ίδια περίοδο, η ζήτηση αυξάνεται κυρίως λόγω δημογραφικών εξελίξεων. Όπως αποτυπώνεται στον Πίνακα 1 παραπάνω, η απογραφή πληθυσμού το 2021, παρά τη μείωση του πληθυσμού, κατέγραψε περίπου 200.000 περισσότερα νοικοκυριά σε σχέση με την απογραφή του 2011. Η ζήτηση για οικιστικά ακίνητα ενισχύεται τα τελευταία χρόνια και εξαιτίας της ραγδαίας αύξησης της βραχυχρόνιας ζήτησης και των αλλαγών χρήσης από οικιστική σε τουριστική, καθώς ολόκληρες πολυκατοικίες μετατρέπονται είτε σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε σε ξενοδοχεία. Το Γράφημα 5 δείχνει το πλήθος των κατοικιών σε βραχυχρόνια μίσθωση καθώς και την αύξησή τους τον τελευταίο χρόνο.

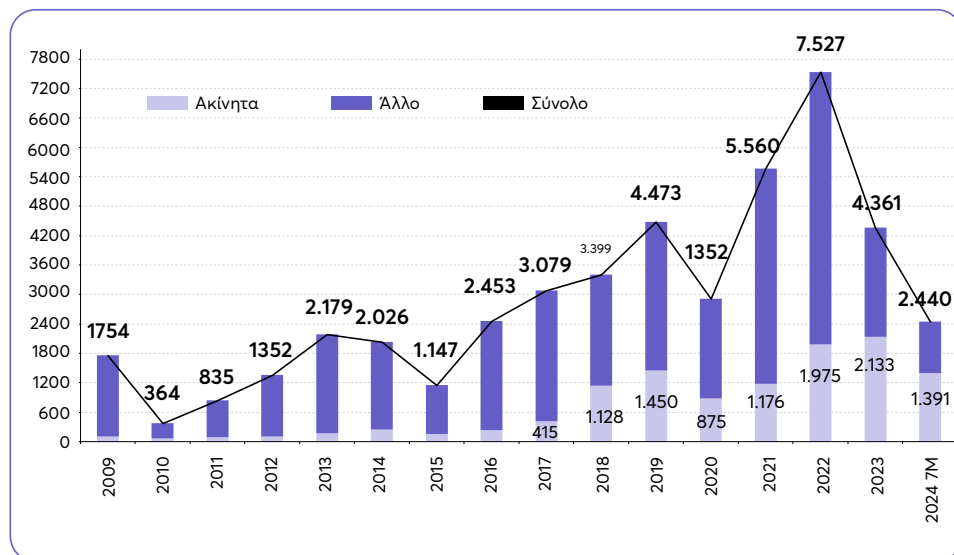
ΓΡΑΦΗΜΑ 5: Καταλύματα Βραχυχρόνιας Μίσθωσης



Πηγή: Lighthouse (Transparent) - Επεξεργασία ΙΝΣΕΤΕ Intelligence

Στην ενίσχυση της ζήτησης οικιστικών ακινήτων έχουν συμβάλει και οι άμεσες ξένες επενδύσεις, καθώς τα τελευταία χρόνια το 50% των επενδύσεων αυτών κατευθύνεται στις αγορές ακινήτων, όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα που παρουσίασε ο κύριος Θεόδωρος Μητράκος.

ΓΡΑΦΗΜΑ 6: Άμεσες Ξένες Επενδύσεις: Σύνολο χώρας / Αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό (FDI, Golden Visa, Airbnb, εξοχικά κ.ά.)

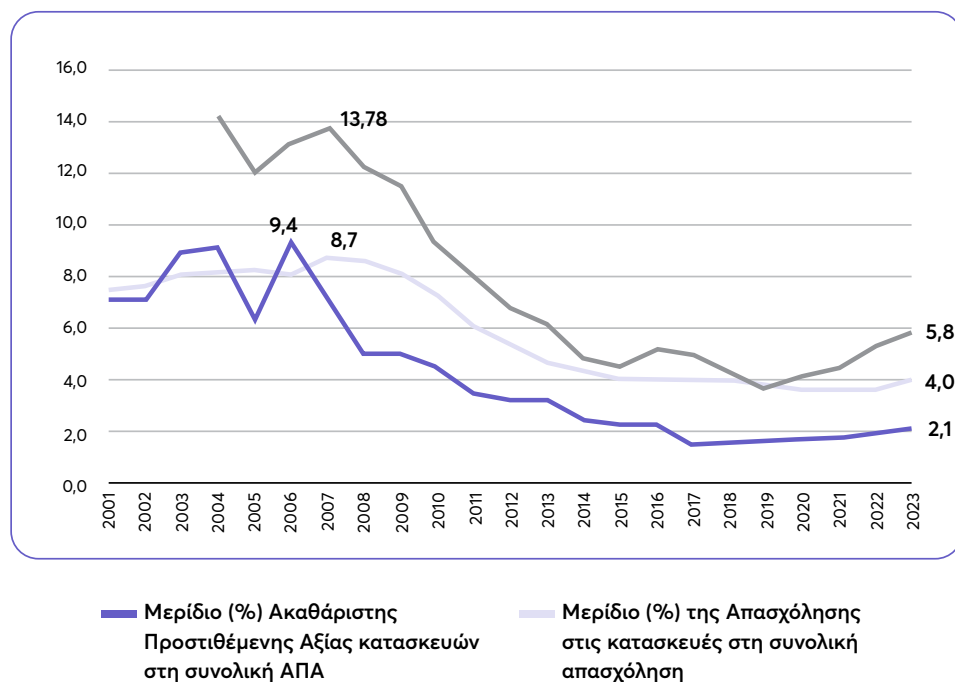


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (επεξεργασία του κυρίου Θεόδωρου Μητράκου)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Σύνολο	1754	364	835	1352	2179	2026	1147	2453
Ακίνητα	98	63	89	101	156	239	153	222
% στο σύνολο	5,6	17,3	10,7	7,5	7,2	11,8	13,3	9,1
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Σύνολο	3079	3399	4473	2901	5560	7527	4361	2440
Ακίνητα	415	1128	1450	875	1176	1975	2133	1391
% στο σύνολο	13,5	33,2	32,4	30,2	21,2	26,2	48,9	57,0

Επομένως, στην Ελλάδα παρατηρείται ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης οικιστικών ακινήτων υπέρ της ζήτησης. Ο κύριος Θεόδωρος Μητράκος υπολογίζει το έλλειμμα προσφοράς σε περίπου 285.000 κατοικίες. Το έλλειμμα αυτό δεν μπορεί να καλυφθεί, αφενός, διότι οι επενδύσεις σε οικιστικά ακίνητα, παρόλο που ανέκαμψαν από την εποχή των Μνημονίων, παραμένουν πολύ χαμηλές σε σχέση με τα επίπεδα του 2008 (όπως υποδεικνύει το Γράφημα 7), και αφετέρου, διότι μεγάλο μέρος των επενδύσεων αυτών κατευθύνεται από μεγάλες εταιρείες (ακόμα και εισηγμένες στο Χρηματιστήριο) στην κατασκευή πολυτελών κατοικιών.

ΓΡΑΦΗΜΑ 7: Δραστική μείωση των επενδύσεων στις κατασκευές



Κι ενώ στην Ελλάδα υπάρχει αυτό το έλλειμμα προσφοράς κατοικιών, οι παρεμβάσεις της κυβέρνησης της Δεξιάς ενισχύουν συνεχώς τη ζήτηση και ελάχιστα την προσφορά ώστε να διατηρηθεί η αύξηση της τιμής των ακινήτων, αφού αυτό είναι προς το συμφέρον των τραπεζών και των *funds* που διακρατούν δάνεια με υποθήκες ακίνητα, αλλά και προς το συμφέρον της εκλογικής βάσης της Δεξιάς που εν πολλοίς απαρτίζεται από ιδιοκτήτες ακινήτων.

Είναι χαρακτηριστικό το ότι η κυβέρνηση της Δεξιάς στην αρχική κατανομή των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης είχε προβλέψει για στεγαστική πολιτική μόνο λίγα εκατομμύρια, αντίθετα απ' ό,τι έπραξαν χώρες όπως η Πορτογαλία και η Ισπανία, που δέσμευσαν πόρους ύψους δισεκατομμυρίων ευρώ για τη χρηματοδότηση προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης. Ακόμα πιο χαρακτηριστικό είναι το ότι η κυβέρνηση της Δεξιάς χρησιμοποίησε τα τελευταία δύο χρόνια 1.740.000.000 ευρώ δημόσιων πόρων (1.000.000.000 ευρώ από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης και 750.000.000 από τα αποθεματικά της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης [ΔΥΠΑ]) για να χρηματοδοτήσει ενισχύσεις για μόλις 30.000 στεγαστικά δάνεια, δηλαδή για να ενισχύσει τη ζήτηση. Αντίθετα, χρησιμοποίησε μόλις 50.000.000 ευρώ για να ενισχύσει την προσφορά μέσα από πρόγραμμα ανακαίνισης και ενοικίασης «κλειστών» κατοικιών.

Επιπλέον, η κυβέρνηση της Δεξιάς, αντί να αμβλύνει το πρόβλημα με τις υποθηκευμένες κατοικίες σε μη εξυπηρετούμενα δάνεια, το επιδεινώνει ψηφίζοντας έναν νέο Πτωχευτικό Κώδικα με τον οποίο καταργείται η προστασία της πρώτης κατοικίας από αναγκαστικά μέσα πληρωμής, δηλαδή από πλειστηριασμούς, και με τον οποίο υπερισχύει η λογική της ρευστοποίησης αντί αυτής της αναδιάρθρωσης των χρεών. Ο κύριος Μητράκος υπολογίζει τα υποθηκευμένα αυτά ακίνητα σε 300.000-400.000, με την συντριπτική πλειονότητά τους να βρίσκεται στα *funds* που αγόρασαν από τις ελληνικές τράπεζες τα «κόκκινα» δανειά τους.

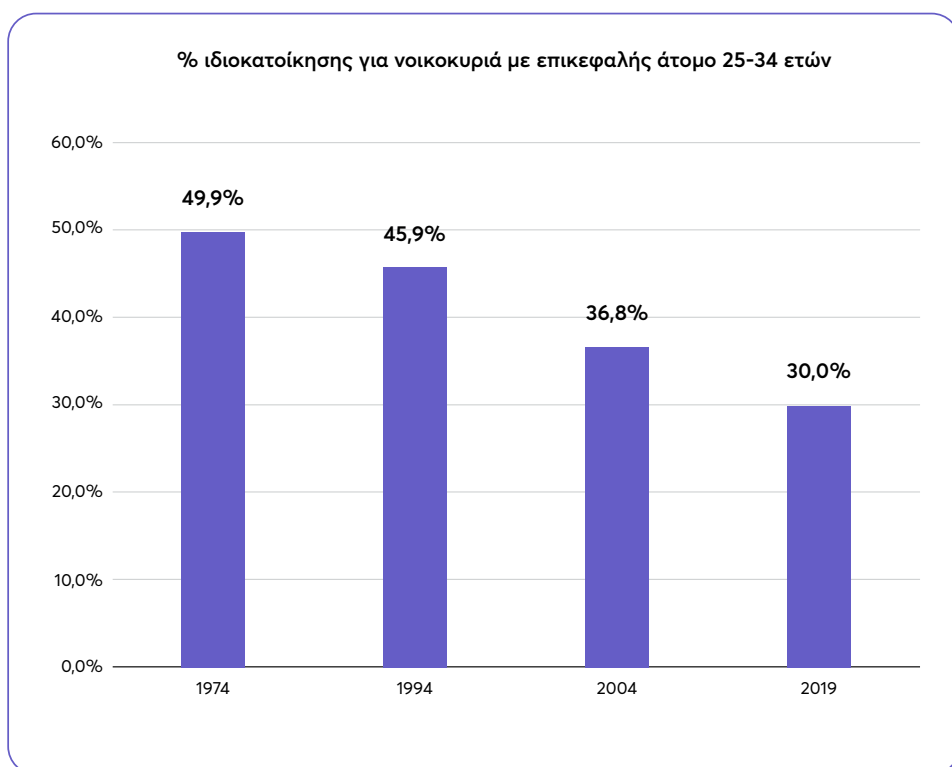
Επομένως, οι τρεις ιδιαιτερότητες της Ελλάδας που καθιστούν τη στεγαστική κρίση την οποία αντιμετωπίζουν οι πολίτες της τη μεγαλύτερη στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι:

- η σχεδόν παντελής έλλειψη δημόσιας πολιτικής κοινωνικής στέγασης,
- η χρεωκοπία της Ελλάδας και η ανεπαρκής αντιμετώπισή της από τα Μνημόνια, που οδήγησαν σε συρρίκνωση των εισοδημάτων, σε εκτίναξη των «κόκκινων» δανείων με υποθήκες κατοικίες και σε κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία με τη σειρά της οδήγησε σε έλλειμμα προσφοράς κατοικιών, και
- η πολιτική βίαιης, αντίστροφης αναδιανομής πλούτου από την κυβέρνηση της Δεξιάς, που επιτείνει αντί να αμβλύνει όλα τα παραπά-

νω προβλήματα δημιουργώντας μια κοινωνία όχι των δύο τρίτων, όπως λέγαμε παλαιότερα, αλλά του ενός τρίτου.

Πράγματι, αν τη δεκαετία του '90 πολλοί αναλυτές μιλούσαν για την «οικονομία των δύο τρίτων», όπου μόνο ένα τρίτο της οικονομίας ήταν περιθωριοποιημένο, τώρα στη Ελλάδα μπορούμε να μιλάμε για μια «οικονομία του ενός τρίτου», όπου μόνο το ένα τρίτο ευημερεί. Όπως ανέδειξαν στις ομιλίες τους ο κύριος Άλκης Καφετζής, η κυρία Θεανώ Φωτίου και ο κύριος Θεόδωρος Μητράκος, τα κάποτε υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα εξαιτίας της νεοφιλελεύθερης οικονομικής πολιτικής μειώνονται συνεχώς με υψηλούς ρυθμούς, ιδιαίτερα μετά τη χρεωκοπία το 2010. Ειδικά για τα νοικοκυριά με επικεφαλής άτομα 25-34 ετών, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης έχει πέσει από σχεδόν 50% το 1974 σε 30% το 2019 (Γράφημα 8), κυρίως ως αποτέλεσμα επισφαλούς εργασίας και χαμηλών εισοδημάτων των νέων ανθρώπων.

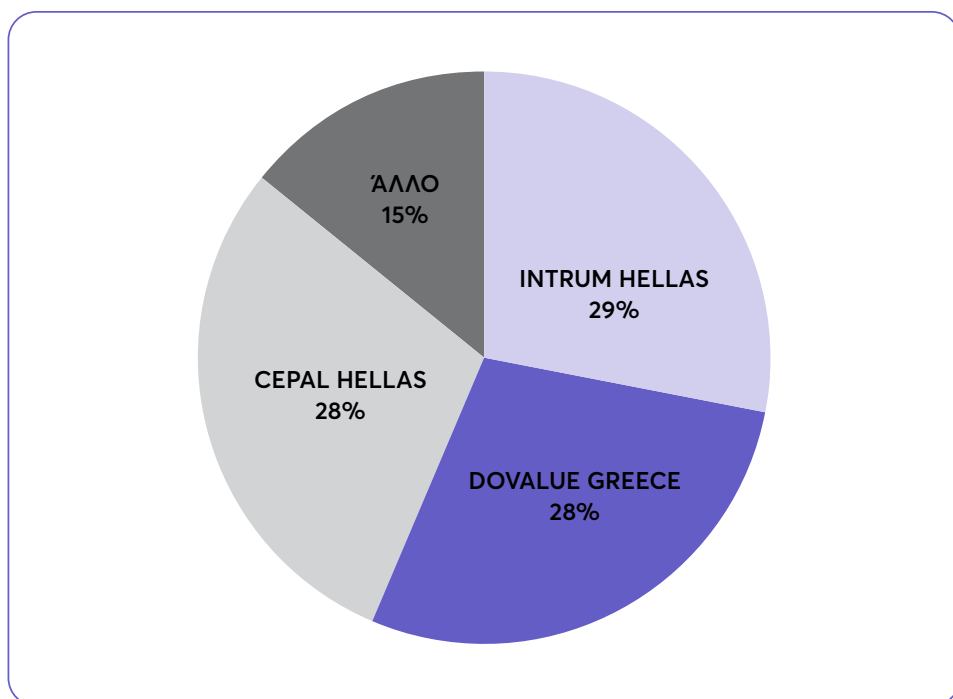
ΓΡΑΦΗΜΑ 8: Ποσοστό ιδιοκατοίκησης νέων ανθρώπων



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Έρευνα οικογενειακών προϋπολογισμών

Με άλλα λόγια, όπως εξήγησαν οι παραπάνω ομιλητές, στην Ελλάδα βρίσκονται πλέον εκτός αγοράς κατοικίας οι νέοι, η πλειονότητα της επονομαζόμενης «μεσαίας τάξης» και όλο και μεγαλύτερα τμήματα του πληθυσμού, δηλαδή τα δύο τρίτα που αναφέραμε προηγουμένως. Το γεγονός αυτό, όπως και η οξύτητα της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα, φέρνει emphaticά στο προσκήνιο, προσδίδοντας την πλήρη σημασία του, το ερώτημα-τίτλο του ανά χείρας πονήματος: «Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;» Ερώτημα που, στην περίπτωση της Ελλάδας, γίνεται ιδιαίτερα αιχμηρό όχι μόνο εξαιτίας της έντονης στεγαστικής κρίσης, όχι μόνο εξαιτίας της συνεχούς κι επιταχυνόμενης μείωσης της ιδιοκατοίκησης, αλλά και εξαιτίας του γεγονότος ότι στην αγορά των «κόκκινων» δανείων και συνακόλουθα στην αγορά των υποθηκευμένων ακινήτων κυριαρχούν μόλις τρία διεθνή funds: Intrum, Ceral και doValue, όπως εξήγησε ο κύριος Μητράκος με βάση το Γράφημα 9.

ΓΡΑΦΗΜΑ 9: Κατανομή της αγοράς των μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα 2021-2023

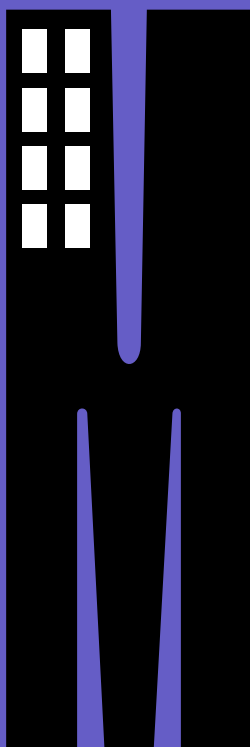


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, OCTANE

Ολοκληρώνοντας το παρόν κεφάλαιο, επισημαίνουμε ότι το ερώτημα «Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;» δεν εγείρει μόνο ζητήματα κοινωνικής δικαιοσύνης, αλλά θέτει και ζητήματα δημοκρατίας. Διότι η δημοκρατική οργάνωση της κοινωνίας επιτάσσει ότι οι πολίτες, οι κάτοικοι των πόλεων, πρέπει να έχουν βαρύνοντα λόγο για τον χαρακτήρα του οικιστικού περιβάλλοντος στο οποίο ζουν. Βεβαίως, καθώς πρόκειται για ένα κατεξοχήν πολιτικό ερώτημα, αυτό δεν πρόκειται να απαντηθεί με στατιστικά στοιχεία, τεκμηριώσεις και τεχνοκρατικά σχέδια, παρόλο που χρειάζονται κι αυτά. Το ερώτημα «Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;» δεν μπορεί παρά να το λύσει η Ιστορία, δηλαδή η πάλη των τάξεων. Και αυτό μάς οδηγεί στο αντικείμενο του Δεύτερου Κεφαλαίου: στα κινήματα στέγασης.



Μαθήματα από τα κινήματα στέγασης



*Η δημιουργία εναντιωματικών χώρων
σημαίνει τη δημιουργία χώρου όπου η θεωρία,
η πολιτική κινητοποίηση και η συγκρότηση ενός κοινού
είναι απολύτως αλληλένδετα...*

*Το να γράφεις εναντιωματικά σημαίνει
να είσαι εξ αρχής μέρος του κοινωνικού κόσμου.¹*

ΖΟΦΡΟΥΑ ΝΤΕ ΛΑΓΚΑΝΡΙ

Σε αυτό το κεφάλαιο θα ασχοληθούμε με τα κινήματα στέγασης, τα αιτήματά τους, τα ζητήματα αιχμής που θέτουν, τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν, τις επιτυχίες και τις αποτυχίες τους.

Η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας έχει πυροδοτήσει έναν κύκλο αστικής πάλης και συγκρούσεων στην Ευρώπη, που θέτουν το ζήτημα του αστικού χώρου εγείροντας το ζήτημα των κοινών και συλλογικών πτυχών του. Ενώ η επισφάλεια των εργασιακών σχέσεων και των μισθών επιβίωσης σίγουρα δυσκολεύει τις διαδικασίες κινητοποίησης, η νεοφιλελεύθερη «διακυβέρνηση» της πόλης έχει ευνοήσει μια γενική επαναπολιτικοποίηση του αστικού ζητήματος. Αυτό δεν εκφράζεται μόνο στους αγώνες για στέγαση, αλλά και στους αγώνες για τις δημόσιες υπηρεσίες και τους κοινωνικούς χώρους. Είναι ισχυρότερο όταν, όπως στη Γερμανία, υπάρχει μια παράδοση λαϊκών αγώνων για το δικαίωμα στη στέγαση και την πόλη.

Όπως θα εξετάσουμε εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο, στη σύγχρονη εποχή, και ιδιαίτερα λόγω της συνειδητοποίησης των επιπτώσεων της κλιματικής κρίσης, οι αγώνες για τη στέγαση και την πόλη δεν μπορούν παρά να εμπλέκονται με την αίσθηση ότι χρειαζόμαστε ένα άλλο κοινωνικό και παραγωγικό μοντέλο. Έχει επιστρέψει στην πολιτική ατζέντα η ανάγκη για μια πιο ήπια ανάπτυξη, που να συνδέεται με τοπικές ανάγκες και τοπικές δραστηριότητες, που να εστιάζεται λιγότερο στην παραγωγή προϊόντων και περισσότερο σε υπηρεσίες όπως η φροντίδα, η υγεία, η παιδεία, ο πολιτισμός και, βέβαια, η στέγαση.

Τα κινήματα –η κοινωνία των πολιτών, μεταξύ άλλων– διαδραματίζουν έναν πραγματικά σημαντικό ρόλο για την απόκτηση συλλογικής συνείδησης, για μια αυξανόμενη επίγνωση του τι συμβαίνει. Πρέπει να ξεφύγουμε,

¹ Εποχή, 5/6/2024.

όμως, από την ιδέα ότι τα κινήματα έχουν ρόλο μόνο ως μορφή αντίστασης. Η αντίσταση σπανίως είναι τυφλή· συνήθως εμπεριέχει το σπέρμα μιας άλλης προσέγγισης, ακόμα και μιας άλλης αντίληψης για τη φύση του προβλήματος. Ούτε η χρησιμότητά τους εξαντλείται στο να πιέζουν για κάποιο μέτρο πολιτικής, για κάτι προς κεφαλαιοποίηση από κάποιο πολιτικό κόμμα. Η τεχνοκρατική αντίληψη βάσει της οποίας κάποιοι ειδικοί σχεδιάζουν λύσεις για τους «από τα κάτω» έχει οδηγήσει πολλές φορές σε αναποτελεσματικές πολιτικές, τόσο στην σύλληψή τους όσο και στην εφαρμογή τους.

Μια αποτελεσματική πολιτική είναι αυτή που δημιουργεί ευρύτερες συναινέσεις γύρω από την ανάγκη της και τη εφαρμογή της. Ο ρόλος των διανοουμένων, των «ειδικών», των άρθρων και βιβλίων που ασχολούνται με ένα πεδίο είναι ακριβώς, όπως μας θυμίζει ο Γάλλος κοινωνιολόγος και φιλόσοφος Ζοφρουά ντε Λαγκανρί, να συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενός κοινού, ενός κοινωνικού κόσμου. Αυτός είναι και ο σκοπός αυτού του βιβλίου: Να αντλήσει παραδείγματα από υπάρχουσες σκέψεις, προβληματισμούς, εμπειρίες, επιτυχίες και αποτυχίες, για να συμβάλει στην κοινωνία για μια ακόμα πιο δυναμική και αποτελεσματική παρουσίαση των κινήματων στέγασης στην Ελλάδα.

Τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα έχουμε μια πλούσια γκάμα κινήματων σε πολλά πεδία. Παρόλο που δεν υπάρχει μια ισχυρή παράδοση λαϊκών αγώνων για το δικαίωμα στη στέγαση και την πόλη, μετά την κρίση χρέους του 2009-2010 αναπτύχθηκαν κινήματα στέγασης για να αντιμετωπιστούν οι συνέπειες της κρίσης, ιδιαίτερα των «κόκκινων» δανείων, και η απειλή στις κατοικίες χιλιάδων ανθρώπων. Με την ανάκαμψη από την κρίση, τα κινήματα καλούνταν να αντιμετωπίσουν και τη ραγδαία αύξηση στα νοίκια και στις τιμές των ακινήτων, σε ένα πλαίσιο χαμηλών και στάσιμων μισθών, αυξημένης ανισότητας και φτώχειας.

Οι επόμενες σελίδες αποτελούν μια πρώτη ένδειξη μιας κριτικής προσέγγισης και μιας προσωπικής γραμμής έρευνας που ανατρέχει στις ιστορικές κρίσεις, στις ρίζες των κινήματων και στις μορφές του αγώνα. Πριν εστιαστούμε στην περίπτωση της Ελλάδας, παρουσιάζουμε μια συνοπτική –και καθόλου εξαντλητική– εικόνα της διαδρομής των κινήματων στέγασης στην Ευρώπη. Η αφήγηση θα προσπαθήσει επίσης να αναδείξει τις αντιφάσεις των κυρίαρχων μοντέλων στεγαστικής πολιτικής στην Ευρώπη: εκείνων που βασίζονται στην ενοικίαση, όπως στην περίπτωση της γερμανικής και της αυστριακής κοινωνίας, και του «οικογενειακεντρικού» (Kemeny, 1995· Arbací, 2019) προτύπου εκείνων που στηρίχτηκαν στην ιδιοκτησία, στοιχείο που είναι χαρακτηριστικό των χωρών της μεσογειακής Ευρώπης.

ΟΙ ΑΓΩΝΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Ο εργαζόμενος αναγκάζεται να κατοικεί σε τέτοιες ερειπωμένες κατοικίες
επειδή δεν μπορεί να πληρώσει για άλλες και
επειδή δεν υπάρχουν άλλες κοντά στον μύλο του.²

ΦΡΙΝΤΡΙΧ ΕΝΓΚΕΛΣ, 1845

Τα κινήματα για το δικαίωμα στη στέγαση στην Ευρώπη έχουν μακρά και σημαντική ιστορία. Με τη βιομηχανοποίηση και την ταχεία αστικοποίηση, μεγάλες μάζες εργαζομένων κατέφθαναν στις πόλεις αναζητώντας εργασία, υποχρεωμένες συχνά να ζουν σε άθλιες συνθήκες στέγασης. Οι πρώτες φάσεις του αγώνα για τη στέγαση συνέπεσαν, επομένως, με τους εργατικούς αγώνες του 19ου αιώνα.

Ο Ένγκελς σε πολλά γραπτά του επικεντρώθηκε στη σύγκρουση μεταξύ της συσσώρευσης κεφαλαίου στη στέγαση και των αναγκών της εργατικής τάξης· μάλιστα, η σύγκρουση αυτή αποτελεί κεντρικό θέμα στην κριτική του στον καπιταλισμό. Στο *Wohnungsfrage*³ (το ζήτημα της κατοικίας), όπως το ανέλυσε ο Φρίντριχ Ένγκελς (1872), αναδεικνύει την έλλειψη πρόσβασης σε αξιοπρεπή κατοικία ως αποτέλεσμα των καπιταλιστικών σχέσεων παραγωγής και διανομής. Η κερδοσκοπία στον τομέα των ακινήτων παρουσιάζεται ως μια μορφή συστηματικής εκμετάλλευσης, παράλληλη με εκείνην της μισθωτής εργασίας. Ο Ένγκελς ασκεί κριτική τόσο στον ίδιο τον καπιταλισμό, όσο και στις ρεφορμιστικές προσεγγίσεις της εποχής του, οι οποίες πρότειναν ένα μοντέλο διάχυτης ιδιοκατοίκησης, χωρίς να αγγίζουν τις βαθύτερες αιτίες του προβλήματος, που βρίσκονται στη δομή του τρόπου παραγωγής και διανομής.

Το σύστημα της ιδιοκτησίας και η εμπορευματοποίηση της στέγασης συγκρούονται άμεσα με τη βασική ανθρώπινη ανάγκη για ασφάλεια στους χώρους διαβίωσης. Το *Η κατάσταση της εργατικής τάξης στην Αγγλία* (1845) δίνει μια σκληρή εικόνα των άθλιων συνθηκών διαβίωσης των εργατών των πόλεων, ιδίως στις φτωχότερες συνοικίες του Λονδίνου, όπου οι εργάτες αναγκάζονταν να ζουν σε χώρους ανθυγιεινούς και ακατάλληλους για ανθρώπινη κατοικία.

Σε ανάλογη κατεύθυνση κινείται και ο Μίκαελ Χάρλοου (1995) στην ιστορία της κοινωνικής κατοικίας στις Ηνωμένες Πολιτείες και στην Ευρώπη, όπου επισημαίνει ότι, από τα τέλη του 19ου αιώνα και μετά, υπήρ-

² Engels, Friedrich, *Condition of the working class in England* (αγγλική έκδοση), Νέα Υόρκη, 1887, σελ. 63. (Σ.τ.Σ.)

³ Βλ. Engels, Friedrich, *Zur Wohnungsfrage*, 1872, πρώτη έκδοση στην εφημερίδα της Λειψίας *Der Volksstaat*. (Σ.τ.Σ.)

χε πάντα η εναλλαγή μεταξύ δύο ιστορικών πολιικοτήτων: αυτής που θεωρεί την κατοικία ως εμπόρευμα και αυτής που θεωρεί την κατοικία ως δικαίωμα.

Στη Βρετανία, πρώτα οι Φιλελεύθεροι τον 19ο αιώνα και μετέπειτα οι Εργατικοί τον 20ό, ασχολήθηκαν, με διαφορετικές προσεγγίσεις, με το ζήτημα των *slum houses* και των επισφαλών συνθηκών στέγασης, οι οποίες συχνά επιδεινώνονταν από εκμεταλλευτές ιδιοκτήτες (*slum landlords*). Με αυτόν τον τρόπο, δηλαδή αντιμετωπίζοντας αυτό το κοινωνικό ζήτημα, και τα δύο κόμματα απέκτησαν ισχυρή κοινωνική εδραίωση, ιδίως στις δημοτικές αρχές.

ΟΙ ΛΑΪΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Το πρόβλημα της δημόσιας παρέμβασης άρχισε να ανακύπτει με πιο έντονο τρόπο στις ευρωπαϊκές χώρες στη μεταπολεμική περίοδο, στον απόηχο της αστικοποίησης, και η έννοια της κοινωνικής στέγασης ως δημόσιας υπηρεσίας καθιερώθηκε σταδιακά με τους αγώνες για τις λαϊκές κατοικίες.

Ένα ξεχωριστό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση της Βιέννης, η οποία ήδη από το τέλος του Α΄ Παγκόσμιου πολέμου ανέπτυξε ένα σύστημα κοινωνικής κατοικίας που αποδεικνύεται ανθεκτικό μέχρι και σήμερα απέναντι στις πολυάριθμες κρίσεις. Η Βιέννη, γνωστή ως «Κόκκινη Βιέννη» υπό τη διακυβέρνηση των σοσιαλιστών, την περίοδο που η πόλη κατακλύστηκε από ανθρώπους οι οποίοι αναζητούσαν εργασία μετά την κατάρρευση της Αυστροουγγρικής Αυτοκρατορίας, υιοθέτησε ένα πρόγραμμα κοινωνικής και προσιτής στέγασης. Έτσι γεννιούνται τα *Gemeindebau*, τα κτήρια-κατοικίες για τις οικογένειες της εργατικής τάξης – πάνω από 60.000 νέα διαμερίσματα κατασκευασμένα σε λιγότερο από μια δεκαετία. Αυτό το πρόγραμμα χρηματοδοτήθηκε κυρίως μέσω ενός φόρου στα πολυτελή αγαθά, όπως η σαμπάνια ή η ιппασία, εξασφαλίζοντας στην πόλη διαμερίσματα με κοινωνικό ενοίκιο. Κατά τις δεκαετίες του 1920 και του 1930 δημιουργήθηκαν μεγάλα συγκροτήματα που δεν μοιάζουν καθόλου με την εικόνα την οποία πολλοί έχουν για τις λαϊκές συνοικίες. Επηρεασμένα ελάχιστα από τον μοντερνισμό του Μπάουχαους, κτήρια όπως αυτό στο διαμέρισμα του Karl Marx-Hof στη 19η Περιφέρεια ή τα διαμερίσματα κατά μήκος της «περιμετρικής του προλεταριάτου» στη Margaretengürtel μοιάζουν περισσότερο με μέγαλα με διακοσμητικά στοιχεία Αρ Ντεκό στις προσόψεις τους.



Βιέννη, Karl Marx-Hof, αρχιτέκτονας Καρλ Εφ, 1927-1930.
Construction Photography/Avalon/Getty Images

Αυτό το μοντέλο, το οποίο θα εξετάσουμε στο επόμενο κεφάλαιο, εδραιώθηκε τις επόμενες δεκαετίες. Η πλειονότητα των λαϊκών συνοικιών της Βιέννης κατασκευάστηκε μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο και έχει πιο φιλόξενη, πιο οικεία εμφάνιση, ενώ το 80% των κατοίκων της πόλης ζει από τότε σε κοινωνικά διαμερίσματα. Αυτό που κάνει τη Βιέννη ένα μοναδικό και επιτυχημένο μοντέλο είναι η ιδιαίτερη προσέγγιση η οποία αποφεύγει τη δημιουργία γκέτο και την πρόκληση δαπανηρών κοινωνικών συγκρούσεων που τυχόν θα προέκυπταν. Η πόλη αγωνίζεται ενεργά για την ενσωμάτωση ατόμων από διαφορετικά περιβάλλοντα και με διαφορετικά εισοδήματα στα ίδια συγκροτήματα κατοικιών. Η κοινωνική στέγαση στη Βιέννη, δηλαδή, δεν αφορά μόνο τους φτωχούς.

Η μεταπολεμική Βιέννη είναι μέρος της ιστορίας ανόδου της σοσιαλδημοκρατίας και της εγκαθίδρυσης, μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '70, της περιόδου που την ξέρουμε ως «η σοσιαλδημοκρατική συναίνεση».

Η θεσμοθέτηση της λαϊκής κατοικίας έλαβε χώρα σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες από τις αρχές του 20ού αιώνα έως το τέλος του Α΄ Παγκόσμιου πολέμου. Ωστόσο, ήταν μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο που οι στεγαστικές πολιτικές γνώρισαν σημαντική ενίσχυση για να αντιμετωπιστούν οι καταστροφές τις οποίες προκάλεσαν ο πόλεμος και η ταχεία δημογραφική

αύξηση. Αυτή η άνοδος στηρίχτηκε, εν μέρει, στο αίσθημα των στρατιωτών που γυρνούσαν από το μέτωπο ότι αυτή τη φορά δεν θα ήταν όπως μετά τον Α΄ Παγκόσμιο πόλεμο, αυτή τη φορά δεν θα υπήρχε επιστροφή στην ανεργία, στην έλλειψη δημόσιας υγείας και προσιτής στέγασης. Σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις οργανώθηκαν και ξέσπασαν διαδηλώσεις και κινητοποιήσεις για το δικαίωμα στη κατοικία, ιδίως από τις εργατικές τάξεις και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς μετανάστες. Αυτοί οι κοινωνικοί αγώνες οδήγησαν στην εφαρμογή και, στη συνέχεια, στην ενίσχυση δημόσιων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας προσαρμοσμένων στις ανάγκες των φτωχότερων και πιο ευάλωτων κοινωνικών στρωμάτων.

Στη Γαλλία το 1950 θεσπίστηκαν οι *Habitations à Loyer Modéré* (HLM), κατοικίες με ελεγχόμενο-ρυθμιζόμενο ενοίκιο, χρηματοδοτούμενες από το κράτος που αποσκοπούσε στη μαζική κατασκευή κατοικιών οι οποίες προορίζονταν για πληθυσμιακές ομάδες με μεσαία και χαμηλά εισοδήματα. Οι HLM συνέβαλαν σημαντικά στην ανοικοδόμηση και την αστική επέκταση της χώρας κατά τη μεταπολεμική περίοδο.

Στη Γερμανία η μεταπολεμική ανοικοδόμηση περιλάμβανε πολυάριθμα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, όπως η περιοχή Gropiusstadt στο Βερολίνο, που σχεδιάστηκε από τον Βάλτερ Γκρόπιους και έγινε σύμβολο της σύγχρονης και λειτουργικής αρχιτεκτονικής.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο η κυβέρνηση των Εργατικών εφάρμοσε το New Towns Act του 1946, ένα σχέδιο για την κατασκευή νέων πόλεων και σύγχρονων κατοικιών με σκοπό την αποσυμφόρηση των επιβαρυνμένων από υπερπληθυσμό αστικών περιοχών. Το New Towns Programme, με τις τρεις φάσεις του μεταξύ 1946 και 1970, υπήρξε το πιο φιλόδοξο πρόγραμμα πολεοδομικής ανάπτυξης που πραγματοποιήθηκε ποτέ στο Ηνωμένο Βασίλειο. Μέχρι τη δεκαετία του '70 υπήρχε στο Ηνωμένο Βασίλειο μια ισχυρή παράδοση κοινωνικής κατοικίας (*council housing*), με τις κατοικίες να τις διαχειρίζονται οι δήμοι. Η ριζική τομή ήρθε με τη Μάργκαρετ Θάτσερ και το πρόγραμμα Right to Buy: Σχεδόν ένα εκατομμύριο δημόσιες κατοικίες πωλήθηκαν στους ενοικιαστές τους σε προνομιακές τιμές. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης αυξήθηκε, αλλά με τίμημα τη δραστική μείωση της δημόσιας προσφοράς κατοικίας. Σήμερα το Ηνωμένο Βασίλειο αντιμετωπίζει μεγάλη στεγαστική κρίση, με έντονες ανισορροπίες και εκρηκτική αύξηση τιμών.

Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο, η Ιταλία βίωσε ταχεία αστικοποίηση και βιομηχανοποίηση, και η προσφορά κατοικιών δεν μπορούσε να ακολουθήσει την αυξανόμενη ζήτηση. Η κινητοποίηση για το δικαίωμα στη στέγη έγινε κεντρικός άξονας στους κοινωνικούς αγώνες. Και στην Ιταλία, όπως και σε άλλες χώρες, τα κόμματα της Αριστεράς, και ιδιαίτερα το Ιταλικό Κομμουνιστικό Κόμμα (PCI), ηγεμόνευσαν στους αγώνες για τη

στέγαση. Στην άμεση μεταπολεμική περίοδο δημιουργήθηκαν οι Λαϊκές Συνελεύσεις (Consulte Popolari), ένας από τους κεντρικούς πόλους της κινητοποίησης για το δικαίωμα στη στέγη. Ήταν συνοικιακές συνελεύσεις, επιτροπές βάσης που αγωνίζονταν ενάντια στην κερδοσκοπία στον τομέα της στέγασης και στις υπερβολικές τιμές ενοικίων, αλλά και για να αναγνωριστεί τυπικά το δικαίωμα στην κατοικία. Η στρατηγική του PCI και των οργανώσεων που σχετίζονταν με αυτό ήταν να κινητοποιήσουν τον λαό μέσω διαδηλώσεων και καταλήψεων. Η ώθηση από τη βάση είχε στόχο να ενισχύσει τις διεκδικήσεις και τις προτάσεις που το Κόμμα προωθούσε στο θεσμικό επίπεδο. Αυτές οι ενέργειες οδήγησαν σε σημαντικά αποτελέσματα, όπως ο κρατικός προγραμματισμός της δημόσιας κοινωνικής στέγασης, η κατασκευή λαϊκών κατοικιών και η λήψη μέτρων για την προστασία των ενοικιαστών.

Το πρόγραμμα INA-Casa (1949-1963) αποτέλεσε το κύριο εργαλείο κρατικής παρέμβασης για τη δημιουργία δημόσιων κατοικιών σε όλη την ιταλική εθνική επικράτεια. Η χρηματοδότηση του προγράμματος γινόταν μέσω ενός μεικτού συστήματος στο οποίο συμμετείχαν το κράτος, οι εργαζόμενοι και οι εργοδότες με υποχρεωτικές εισφορές, ενώ η διαχείριση των χρημάτων γινόταν μέσω του Εθνικού Ινστιτούτου Ασφαλίσεων (INA). Στη συνέχεια, ακολούθησε η έγκριση της νομοθεσίας του 1962 (νόμος αριθ. 167), η οποία θέσπισε τα Πλάνα Ζώνης (Piani di Zona) για την Οικονομική και Λαϊκή Στέγαση και καθόριζε την αποκέντρωση της διοίκησης της δημόσιας στεγαστικής πολιτικής. Το πρόγραμμα υλοποιήθηκε σε δύο φάσεις και κατασκευάστηκαν περίπου 355.000 κατοικίες σε όλη την Ιταλία, κυρίως για την εργατική τάξη. Το πρόγραμμα ήταν εμπνευσμένο από τις κείνσιανές θεωρίες (με στοιχεία χριστιανικής αλληλεγγύης) και αποτέλεσε το βασικό μέσο για την αστική επέκταση της Ιταλίας και την τόνωση της οικονομίας. Θεωρείται παράδειγμα ολοκληρωμένης δημόσιας στεγαστικής πολιτικής που συνδύαζε εργασία, κοινωνική πρόνοια και πολεοδομία, στο οποίο η αρχιτεκτονική ποιότητα συναντούσε την κοινωνική λειτουργικότητα. Οι συνοικίες INA-Casa εξακολουθούν να υπάρχουν σήμερα και αποτελούν μέρος του αστικού ιστού πολλών ιταλικών πόλεων. Στα τέλη της δεκαετίας του '80 και στις αρχές της δεκαετίας του '90, στη φάση του νεοφιλελευθερισμού και της ιδιωτικοποίησης του συστήματος στέγασης, το δημόσιο κτηριακό απόθεμα άρχισε να εκποιείται, και οι στεγαστικές πολιτικές μετέτρεψαν τους Ιταλούς σε έναν λαό μικρών ιδιοκτητών.

Στο πλαίσιο αυτών των αγώνων, στις αρχές της δεκαετίας του '70, δημιουργήθηκαν συνδικάτα ενοικιαστών και κατοίκων, και τη δεκαετία του '70 ιδρύθηκε το Εθνικό Ενιαίο Συνδικάτο Ενοικιαστών και Δικαιούχων (Sindacato Nazionale Unitario Inquilini e Assegnatari [SUNIA]). Τα συνδικαλιστικά σωματεία των κατοίκων είναι ενεργά ακόμα και σήμερα,

και αποτελούν μία από τις μορφές έκφρασης της κοινωνικής Αριστεράς στην Ιταλία.

ΤΟ '68 ΚΑΙ ΟΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ

Το '68, με το νέο πολιτικό και κοινωνικό κλίμα, αποτελεί πολιτική και πολιτιστική καμπή στις κινητοποιήσεις για τη στέγαση. Σε αυτό το σημείο, θεωρώ χρήσιμη μια σύντομη παρένθεση σχετικά με την έννοια της εμπορευματοποίησης και την εφαρμογή της στη στέγαση, για να κατανοήσουμε τη ιστορική σημασία αυτής της αλλαγής. Ο Χέρμπερτ Μαρκούζε, λογικό και φιλοσοφικό στήριγμα στο κίνημα του '68, στο έργο του *Ο μονοδιάστατος άνθρωπος* (1964) προσφέρει μια πολύτιμη ανάλυση της εμπορευματοποίησης των βασικών αναγκών στο καπιταλιστικό σύστημα. Στις σύγχρονες βιομηχανικές κοινωνίες, το σύστημα δημιουργεί πλασματικές και τεχνητές ανάγκες, υποβαθμίζοντας ή καταπνίγοντας τις αυθεντικές ανθρώπινες επιθυμίες. Τα υλικά αγαθά μετατρέπονται σε μέσα ελέγχου και κυριαρχίας, επιδιώκοντας να ενσωματώσουν τα άτομα στον ατέρμονα κύκλο της κατανάλωσης και της παραγωγής.

Η κατοικία, ως μία από τις πιο θεμελιώδεις ανάγκες, δεν μένει ανεπηρέαστη. Στο καπιταλιστικό σύστημα, μετατρέπεται σε εμπόρευμα με στόχο τη συσσώρευση κεφαλαίου, γεγονός που αντικατοπτρίζει και ενισχύει τις κοινωνικές και οικονομικές ανισότητες. Η εμπορευματοποίηση της κατοικίας δεν εξυπηρετεί την ικανοποίηση της βασικής ανάγκης για στέγαση, αλλά την αναπαραγωγή της ταξικής κυριαρχίας και της εκμετάλλευσης, οδηγώντας σε μια διαρκή σύγκρουση μεταξύ των αναγκών της εργατικής τάξης και των συμφερόντων του κεφαλαίου. Αυτή η προσέγγιση προτρέπει να δούμε την εμπορευματοποίηση (και της κατοικίας) όχι μόνο ως οικονομικό φαινόμενο, αλλά και ως διαδικασία που αλλοτριώνει τις ανθρώπινες αξίες και μεταμορφώνει τη ζωή σε μια μηχανιστική λειτουργία υποταγμένη στο καπιταλιστικό σύστημα.

Στην εξέλιξη αυτής της ιδεαλιστικής ώθησης και με την εφαρμογή της λογικής της ανυπακοής, χαρακτηριστικής του '68, αμφισβητήθηκαν οι μορφές πάλης που είχαν δοκιμαστεί μέχρι τότε. Αμφισβητήθηκαν ακόμα οι μέθοδοι των κομμάτων, που θεωρήθηκαν κάθετα οργανωμένα και συγκεντρωτικά, και προτιμήθηκαν οι μορφές πάλης για τη στέγαση που εμπνέονταν από την πρωτοπορία των κοινωνικών υποκειμένων και από την άμεση δράση. Ήταν η εποχή των φοιτητικών καταλήψεων, της κατάληψης άδειων και χρησιμοποιήτων κατοικιών (γνωστών ως *squat*) και του συνθήματος «Σπίτι για όλους». Από τη δεκαετία του '60 έως και τη δεκαετία του '80, οι κοινωνικοί αγώνες για την κατοικία απέκτησαν τη

μορφή των κινητοποιήσεων ενάντια στην κερδοσκοπία των ιδιοκτητών ακινήτων και των μεγάλων ιδιωτικών κεφαλαίων. Αυτή τη φορά, η προσέγγιση ήταν οραματική και εκφραζόταν στην αναζήτηση και την πρόταση εναλλακτικών μοντέλων στις κυρίαρχες καπιταλιστικές λογικές. Τα κινήματα στέγης πειραματίστηκαν με σύγχρονες μορφές συγκατοίκησης και συλλογικών τρόπων ζωής. Στη Γερμανία, ιδιαίτερα τη δεκαετία του '80, οι διαμαρτυρίες με καταλήψεις άδειων σπιτιών οδήγησαν σε μεγάλες κινητοποιήσεις για τη διασφάλιση προσιτών κατοικιών και ενάντια στις κυβερνητικές πολιτικές που οδηγούσαν στον εξευγενισμό.

Στην Ιταλία ήταν σημαντική η παρέμβαση οργανώσεων της εξωκοινοβουλευτικής Αριστεράς, όπως η Lotta Continua (Διαρκής Αγώνας) και η Potere Operaio (Εργατική Εξουσία), καθώς και η ίδρυση της CAB (Επιτροπής Αναστάτωσης Γειτονιών) το 1969. Η κινητοποίηση προέκυψε ως φυσική προέκταση του εργοστασιακού αγώνα σε μια ενιαία αντίθεση στη λογική της εκμετάλλευσης, και οι κύριες μορφές του αγώνα ήταν η απεργία ενοικίου, η κατάληψη των χώρων για κοινωνικές υπηρεσίες, η κατάληψη νέων κτηρίων και η αυτομείωση του ενοικίου και των λογαριασμών κοινής ωφέλειας στις κατοικίες ιδιοκτησίας ιδιωτικών κτηματομεσιτικών εταιρειών. Είναι η περίοδος των αυτόνομων και αυθόρμητων καταλήψεων μεγάλων ιδιωτικών περιουσιών, αυτή τη φορά όχι πια για διαδηλωτικούς σκοπούς, όπως οι καταλήψεις που οργανώθηκαν από το PCI, αλλά με στόχο τη σταθεροποίηση των καταλήψεων με απτά αποτελέσματα.

Από τον πρωταρχικό πυρήνα της πάλης και της κινητοποίησης ως αντίστασης στην ακρίβεια των ενοικίων δημιουργήθηκε μια σταθερή οργάνωση: η Ένωση Ενοικιαστών (Unione Inquilini),⁴ η οποία αποτελείται από διαφορετικά μαρξιστικά συνδικαλιστικά και κοινωνικά ρεύματα και από διανοούμενους και στελέχη της τοπικής αυτοδιοίκησης και η οποία ακόμα και σήμερα είναι μία από τις πιο κοινωνικά εδραιωμένες ενωτικές οργανώσεις για το δικαίωμα στη στέγαση στην Ιταλία. Στην οργάνωση αυτή έχω και εγώ συμμετοχή.

ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΟ 2008

Η περίοδος που ακολούθησε τον Α΄ Παγκόσμιο πόλεμο καθώς και εκείνη της μεταπολεμικής ανασυγκρότησης –από τη δεκαετία του '50 έως τη δεκαετία του '70, την οποία αναφέραμε παραπάνω ως περίοδο των «λαϊκών κατοικιών»– αποτελούν μια ιστορική ιδιαιτερότητα στην πορεία των πολιτικών στέγασης. Παρ' όλη την εδραίωση των συστημάτων κοινωνικής

4 <https://www.unioneinquilini.it/> (Σ.τ.Σ.)

πρόνοιας στις ευρωπαϊκές χώρες, η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στους μηχανισμούς της αγοράς (Harloe, 1995). Επίσης, πολλές φορές οι προτεραιότητες των κοινωνικών πολιτικών δεν δούλεψαν στην κατεύθυνση στήριξης της κοινωνικής στέγασης.

Κατά την περίοδο 1970-1990, πολλές ευρωπαϊκές κυβερνήσεις (συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας) ενίσχυσαν την αγορά ιδιόκτητης κατοικίας, μέσω σχεδίων κοινωνικής πρόνοιας, φορολογικών κινήτρων, επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων, φοροαπαλλαγών στους τόκους ή και μέσω πρακτικών ανταλλαγής γης με διαμερίσματα, όπως είδαμε στην ελληνική περίπτωση. Αυτές οι πολιτικές κατέστησαν την ιδιοκατοίκηση πιο συμφέρουσα από τη μίσθωση, ενισχύοντας τη γενίκευση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας στην κατοικία. Το αποτέλεσμα ήταν η κατοικία να μετατραπεί σε «περιουσιακό καταφύγιο», μέσο διαγενεακής προστασίας, υποκατάστατο της συνταξιοδότησης ή της δημόσιας ασφάλειας. Η ιδιοκατοίκηση παρουσιάστηκε ως μέσο ανεξαρτησίας της οικογένειας από το κράτος. Ωστόσο, ενίσχυσε παράλληλα τις ανισότητες που έμελλαν να παίξουν σημαντικό ρόλο στις επόμενες κρίσεις.

Πίσω από τις πολιτικές διάχυσης της ιδιοκτησίας υπήρχαν στρατηγικές επιλογές: η επιδίωξη ή η παγίωση εκλογικής συναίνεσης, αλλά και ιδεολογικές στοχεύσεις που αφορούσαν τη ρύθμιση της κοινωνικής και ηθικής τάξης. Η κατοικία αξιοποιήθηκε έτσι για την επίτευξη στόχων μη στεγαστικών, μεταξύ των οποίων η οργάνωση του αστικού ιστού και οι έμφυλοι ρόλοι⁵ (Kenemy, 1992, σελ. 110). Μέσω της πρόσβασης στην κατοικία, θα μπορούσε κάποιος να υποστηρίξει γενικά ότι συμβάλλει στη διαμόρφωση της ηθικής της (νεο)φιλελεύθερης μεσαίας τάξης, ηθική που βασίζεται στην ιδιωτικότητα, στην αυτάρκεια, στον ατομικισμό και στην απόρριψη της συλλογικότητας, της συνεργασίας και της αλληλοβοήθειας.

Για αυτόν και για άλλους λόγους ο ριζοσπαστισμός που περιγράψαμε παραπάνω ήταν σε άμβλυνση μετά τη δεκαετία του '80. Η περίοδος αυτή χαρακτηρίστηκε τότε από τον Μπεν Μπερνάνκε ως η εποχή της μεγάλης μετριοπάθειας, με σταθερή ανάπτυξη και χαμηλό πληθωρισμό. Ο κόσμος μιλούσε για τις οικονομίες των δύο τρίτων, με «μόνο» το ένα τρίτο κάπως περιθωριοποιημένο. Βέβαια, υπήρχαν και τότε ανησυχητικά φαινόμενα με χρηματοπιστωτικές κρίσεις στη Ρωσία, στη νοτιοανατολική Ασία και αλλού. Συγχρόνως, στις πιο φιλελεύθερες οικονομίες, ιδιαίτερα στις ΗΠΑ, οι τράπεζες προχώρησαν στην παροχή στεγαστικών δανείων σε πολύ φτωχά τμήματα του πληθυσμού, μια και η αντιμετώπιση του προβλήματος μέσω δημόσιων πολιτικών ήταν εκτός της ιδεολογικής συναίνεσης κεντροδεξιών και κεντροαριστερών. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργήθηκε η «φού-

5 Βλ. Kenemy, Jim, *Housing and social theory*, Λονδίνο, Routledge, 1992. (Σ.τ.Σ.)

σκα» ακινήτων, που τελείωσε μόνο με τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008. Και πέρα από τις ΗΠΑ, από τη δεκαετία του '90 έως και τη δεκαετία του 2000, οι ιδιωτικοποιήσεις των δημόσιων και κοινωνικών κατοικιών και οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές έβαζαν τα θεμέλια της επόμενης στεγαστικής κρίσης.

Σε αυτό το πλαίσιο, λογικό ήταν οι κινηματικές δράσεις να αποκτούν έναν κάπως πιο αμυντικό χαρακτήρα, που επιδίωκε τη διατήρηση των κεκτημένων δικαιωμάτων. Τα κινήματα αντιτάχθηκαν στην πώληση δημοσίων κατοικιών, στην κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων και στην αυξανόμενη έλλειψη στέγης. Οι «καταληψίες» (*squatters*) στην Ολλανδία και την Ιταλία, για παράδειγμα, που κατέλαβαν άδεια κτήρια για τη δημιουργία κατοικιών και κοινωνικών χώρων, αποτέλεσαν παραδείγματα κάπως πιο ριζοσπαστικής αντίστασης.

Όλα αυτά άλλαξαν με την κρίση μετά το 2008. Έπειτα από μια σύντομη περίοδο κατά την οποία ισχυρά κινήματα αμφισβήτησαν τον ρόλο των τραπεζών και την άνευ όρων διάσωσή τους, οι κυρίαρχες τάξεις ανασυγκροτήθηκαν και επέβαλαν σχεδόν παντού πολιτικές λιτότητας. Στο Πρώτο Κεφάλαιο περιγράψαμε τις συνέπειες στην Ελλάδα, αλλά η περίπτωση της Ελλάδας αποτέλεσε απλώς μια πιο ακραία περίπτωση ενός γενικευμένου φαινομένου. Στην Ευρώπη δε, οι πιο προβληματικές χώρες αποκλήθηκαν PIGS (Πορτογαλία, Ιρλανδία, Ελλάδα και Ισπανία). Οι πολιτικές λιτότητας οδήγησαν σε σφοδρές αντιδράσεις: σε γενικές απεργίες, στο φαινόμενο των πλατειών και των «αγανακτισμένων», σε κινήματα «Δεν πληρώνω» και στην άνοδο διάφορων σχημάτων της Αριστεράς στο κεντρικό πολιτικό επίπεδο.

Επιπλέον, όλες αυτές οι αντιδράσεις τροφοδότησαν και τα κινήματα για τη στέγαση. Στην αιφνίδια εξάπλωση των αστικών κινητοποιήσεων σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως η αλληλουχία των εξεγέρσεων του 2011-2013, και στους βαθύτερους παράγοντες που την κατέστησαν δυνατή επικεντρώθηκε η ανάλυση του Χάρβεϊ (2012),⁶ ξεκινώντας από τη σχέση μεταξύ των μεταλλάξεων του κράτους και της πόλης στο νεοφιλελεύθερο πλαίσιο. Εμβληματική περίπτωση ήταν αυτή της Ισπανίας και της Βαρκελώνης ιδιαίτερα, που οδήγησε στην εκλογή το 2015 της δημάρχου Άντας Κολάου, μιας προσωπικότητας-συμβόλου του αγώνα για το δικαίωμα στη στέγαση και του «νεοδημοτισμού» στην Ευρώπη.

⁶ Harvey, David, *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Λονδίνο, Verso, 2012. (Σ.τ.Σ.)

Μια σύντομη εισαγωγή στην ισπανική περίπτωση

Η Ισπανία, μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '90, βρισκόταν σε μια σοβαρή περίοδο ύφεσης. Από το 1994 έως το 2007 ξεκίνησε μια φάση αδιάκοπης ανάπτυξης, ιδιαίτερα στον τομέα της απασχόλησης, με τη δημιουργία περίπου 8.000.000 νέων θέσεων εργασίας. Η χώρα γνώρισε τότε φρενήρη ανάπτυξη στον οικοδομικό τομέα, ο οποίος αποτελούσε τεράστιο ποσοστό του ΑΕΠ και της συνολικής απασχόλησης. Παράλληλα, υπήρξε εκτεταμένη χρήση εύκολου δανεισμού, καθώς οι ισπανικές τράπεζες, όπως η Caja Madrid και η Banco Popular, χορηγούσαν δάνεια χωρίς διακρίσεις και συχνά χωρίς επαρκείς εγγυήσεις. Αυτές οι συνθήκες προλείαναν το έδαφος για την έκρηξη της «φούσκας» των ακινήτων.

Η ένταξη της Ισπανίας στην Ευρωζώνη το 1999 προκάλεσε σημαντικές μεταβολές στο οικονομικό σύστημα της χώρας. Η μείωση των επιτοκίων και οι πολιτικές απορρύθμισης και ιδιωτικοποίησης, που επιβλήθηκαν από τους ευρωπαϊκούς θεσμούς, ανέδειξαν τις διαρθρωτικές αδυναμίες της οικονομίας, με σοβαρές συνέπειες.

Η κατάσταση επιδεινώθηκε από την απελευθέρωση της γης για οικοδομικούς σκοπούς, τη μεγάλη εισροή μεταναστών μεταξύ 1996 και 2006 και τις κυβερνητικές πολιτικές που προώθησαν φορολογικά κίνητρα για την αγορά κατοικιών. Το 2005 η ισπανική κυβέρνηση, ακολουθώντας τα κριτήρια του Μάαστριχτ, μείωσε τα μακροπρόθεσμα επιτόκια, ενθαρρύνοντας επιχειρήσεις και ιδιώτες να λάβουν τραπεζικά δάνεια, κυρίως για την αγορά ακινήτων. Το 2007 σημειώθηκε απότομη μείωση της ζήτησης ακινήτων, γεγονός που προκάλεσε εκρηκτική αύξηση της ανεργίας. Το σημείο αυτό θεωρείται η αφετηρία της κρίσης του ισπανικού δημόσιου χρέους. Τα κρατικά έσοδα ήταν σε μεγάλο βαθμό εξαρτώμενα από τη φορολόγηση των ακινήτων και του οικοδομικού τομέα, με δραματικές επιπτώσεις στα δημόσια οικονομικά όταν ξέσπασε η διεθνής οικονομική κρίση.⁷

Το 2010, υπό την πίεση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η κυβέρνηση της Μαδρίτης ενέκρινε ένα δραστικό πρόγραμμα περικοπών ύψους 15.000.000.000 ευρώ με στόχο τη μείωση του ελλείμματος. Το πρόγραμμα αυτό περιλάμβανε τεράστιες περικοπές, αυξήσεις φόρων και διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που έπληξαν ιδιαίτερα την εργασία.

Η ΔΙΑΜΑΡΤΥΡΙΑ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ

Οι Ισπανοί, δοκιμαζόμενοι από τα μέτρα λιτότητας και τα προνόμια των τραπεζών, οργανώθηκαν μέσω των κοινωνικών δικτύων και αυτοαποκλή-

⁷ Recarte, Alberto, "La crisis financiera internacional y el crack financiero español", *Libertad Digital* 37, 2008, διαθέσιμο στο: www.ilustracionliberal.com (Σ.τ.Σ.)

θηκαν *Indignados* (Αγανακτισμένοι). Δημιούργησαν ένα κίνημα διαμαρτυρίας, που σύντομα βρήκε απήχηση στις Ηνωμένες Πολιτείες, με το Occupy Wall Street, αλλά και στο Ηνωμένο Βασίλειο με το Occupy London. Στις 15 Μαΐου 2011 περίπου 20.000 Ισπανοί κατέλαβαν την ιστορική πλατεία Puerta del Sol, στο κέντρο της Μαδρίτης.

Οι *Indignados* κέρδισαν αμέσως ευρεία λαϊκή υποστήριξη. Μέσα σε τρία χρόνια εμφανίστηκε ένα νέο αριστερό κόμμα, το Podemos, ενώ στον χώρο της Δεξιάς απέκτησε εθνική επιρροή ένα κόμμα που είχε γεννηθεί στην Καταλονία, το Ciudadanos, το οποίο θυμίζει την περίπτωση του Ποταμιού στην Ελλάδα. Στις βουλευτικές εκλογές του 2015 οι δύο σχηματισμοί συγκέντρωσαν συνολικά το 34% των ψήφων, γκρεμίζοντας ένα σταθερό πολιτικό σύστημα που για πολλά χρόνια βασιζόταν στον δικομματισμό μεταξύ του Σοσιαλιστικού Κόμματος (PSOE) και του Λαϊκού Κόμματος (PP). Και εδώ η κατάρρευση του δικομματισμού θυμίζει παρόμοιες εξελίξεις στην Ελλάδα.

BARCELONA EN COMU KAI H ΑΔΑ ΚΟΛΑΟΥ

Η Άδα Κολάου⁸ ξεκίνησε ως ακτιβίστρια του κινήματος No Global στις αρχές της δεκαετίας του 2000 και έγινε ηγετική μορφή της Πλατφόρμας Θυμάτων Υποθηκών (Plataforma de Afectados por la Hipoteca [PAH]), μέχρι την εκλογή της στη δημαρχία. Αυτό το κοινωνικό κίνημα, το οποίο από το 2011 συνδέθηκε στενά με τους *Indignados*, αντιτασσόταν στις εξώσεις και στους πλειστηριασμούς, οργανώνοντας περιφρουρήσεις και διαμαρτυρίες στις γειτονιές. Παράλληλα, κατήγγελλε και διαπραγματευόταν με τις τράπεζες, προωθώντας την *dación en pago*, δηλαδή τη δυνατότητα εξόφλησης του στεγαστικού χρέους με την παράδοση του ακινήτου, μια πρακτική που δεν προβλεπόταν από την ισπανική νομοθεσία. Το τελευταίο ήταν μια προσπάθεια απάντησης στο φαινόμενο –ιδιαίτερα οξύ και στις πιο φιλελεύθερες οικονομίες, όπως οι ΗΠΑ και η Βρετανία– του *negative equity*, δηλαδή όταν η αξία του ακινήτου είναι μικρότερη από το υπόλοιπο του δανείου.

Με βάση αυτές τις κινητοποιήσεις, το 2014 η Κολάου ιδρύει την Barcelona en Comú, μια πολιτική πλατφόρμα που εστιάζεται στον δημοτικό έλεγχο, στην οικολογία και στον φεμινισμό. Οι βασικές διεκδικήσεις της πλατφόρμας περιλάμβαναν την αναστολή των εξώσεων λόγω αδυναμίας

⁸ Βλ. Russo Spena, Giacomo, *Ada Colau, la città in comune – Da occupante di case a sindaco di Barcellona*, Roma, Alegre, 2016, που δίνει μια κατατοπιστική ανάλυση της εμπειρίας της Βαρκελώνης, την οποία ακολουθώ εδώ. Βλ. επίσης, Colau, Ada – Alemany, Adrià, *Vidas hipotecadas: De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Βαρκελώνη, Llectio Ediciones, 2012. (Σ.τ.Σ.)

αποπληρωμής, την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, προσιτές τιμές για την πρόσβαση των πολιτών σε βασικές υπηρεσίες όπως το νερό, το ρεύμα και το φυσικό αέριο, καθώς και τη διαφάνεια και τη συμμετοχή στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων. Η πλατφόρμα προωθούσε επίσης την ανάπτυξη της συνεταιριστικής οικονομίας, την επαναδημοτικοποίηση βασικών δημόσιων υπηρεσιών, όπως η υγεία και η εκπαίδευση, και την εισαγωγή ενός εγγυημένου ελάχιστου εισοδήματος.

Κατά τη διάρκεια των θητειών της, η Άδα Κολάου προώθησε πολιτικές για την αντιμετώπιση της κερδοσκοπίας στο στεγαστικό, του εξευγενισμού των γειτονιών και του μαζικού τουρισμού. Εφάρμοσε ρυθμίσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως το Airbnb, ίδρυσε έναν δημόσιο φορέα για τη διασφάλιση προσιτών ενοικίων και αύξησε το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών. Παράλληλα, υποστήριξε τη δημιουργία οικιστικών συνεταιρισμών και εναλλακτικών μοντέλων ιδιοκτησίας.

Ύστερα από δύο θητείες, η πολιτική της πλατφόρμα Barcelona en Comú κατέλαβε την τρίτη θέση στις δημοτικές εκλογές του 2023. Ο Ζάουμ Κολμπόνι εξελέγη νέος δήμαρχος, έπειτα από μια συμμαχία μεταξύ της Barcelona en Comú και του Λαϊκού Κόμματος (PP). Η συμφωνία είχε ως στόχο να αποτραπεί η επιστροφή μιας ανεξαρτησιακής διοίκησης υπό τον υποψήφιο Τρίας (Junts per Catalunya), ο οποίος είχε εξασφαλίσει τις περισσότερες έδρες στις εκλογές.

Η Barcelona en Comú κατάφερε να κεφαλαιοποιήσει με επιτυχία την κρίση του ισπανικού πολιτικού συστήματος, φέρνοντας στην εξουσία τις διεκδικήσεις των κοινωνικών κινημάτων για το δικαίωμα στην κατοικία. Το κίνημα για τη στέγαση στη Βαρκελώνη αναδείχτηκε σε σύμβολο των αγώνων «από τα κάτω», διερευνώντας συγχρόνως τις μετασχηματιστικές δυνατότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης.

ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ

Σημείο εκκίνησης για μια ανάγνωση αυτής της φάσης των κινητοποιήσεων για την κατοικία είναι η δομική μεταβολή της αγοράς κατοικίας στην Ευρώπη, η οποία καταγράφει μια ανεπίλυτη κρίση των καθιερωμένων μοντέλων. Για παράδειγμα, όπως έχουμε ήδη αναφέρει, σε χώρες όπως η Ιταλία, η Ισπανία και η Ελλάδα, που παραδοσιακά χαρακτηρίζονται από μοντέλα στέγασης τα οποία βασίζονται στην ιδιοκατοίκηση –μια τάση βαθιά ριζωμένη σε πολιτιστικούς παράγοντες–, καταγράφεται σημαντική μείωση του ποσοστού των ιδιόκτητων κατοικιών, όπως και η αδυναμία πρόσβασης στην κατοικία τόσο για τα μεσαία στρώματα όσο και τις νέες γενιές.

Παράλληλα, παρατηρείται η μετάλλαξη του μοντέλου στέγασης και σε χώρες όπως η Γερμανία, που παραδοσιακά βασίζεται κυρίως στην

ενοικίαση. Ο περιορισμένος αριθμός και η έλλειψη προσιτών κατοικιών, ο εξευγενισμός και η αύξηση των αστέγων είναι χαρακτηριστικά προβλήματα σε πόλεις όπως η Βαρκελώνη, το Παρίσι και το Βερολίνο. Επιπλέον, όπως επίσης είδαμε, η παγκόσμια οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 ανέδειξε τις δυσλειτουργίες του συστήματος, θέτοντας υπό αμφισβήτηση μοντέλα που θεωρούνταν εδραιωμένα.



Πηγή: <https://www.altraparolarivista.it/wp-content/uploads/2019/05/Reclaim-your-city-1.jpg>

Κλείνοντας αυτό το κεφάλαιο, παρουσιάζουμε, ενδεικτικά, μια πρόσφατη κινητοποίηση και στη συνέχεια την προσέγγιση της Διεθνούς Συμμαχίας Κατοίκων (International Alliance of Inhabitants), όπως την έχει συνοψίσει ο Τσέζαρε Οτολίνι, ο παγκόσμιος συντονιστής της Διεθνούς Συμμαχίας Κατοίκων, για το πώς πρέπει να συνεχίσουν τα κινήματα στέγασης, βασιζόμενα στις εμπειρίες μέχρι τώρα, με ποια απεύθυνση, με ποια ατζέντα και με ποιες μεθόδους.

Στις 14-17 Νοέμβριου 2024 στη Βαρκελώνη της Ισπανίας, με αφορμή τη δέκατη πέμπτη επέτειο της Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH),⁹ πραγματοποιήθηκε η Διεθνής Συνέλευση των Λαών για τη Στέγαση, σε συ-

⁹ Η PAH ιδρύθηκε στη Βαρκελώνη το 2009, ως οργάνωση των κατοίκων που αντιμετώπισαν την αύξηση των επιτοκίων και αργότερα την ανεργία και που αδυνατούσαν να αποπληρώσουν τα στεγαστικά τους δάνεια. (Σ.τ.Σ.)

νεργασία με τον Ευρωπαϊκό Συνασπισμό Δράσης για το Δικαίωμα στη Στέγαση και την Πόλη (EAC) και την Ανθρωπολογία των Κρίσεων και των Σύγχρονων Μετασχηματισμών (CRITS). Συμμετείχαν ενενήντα οργανώσεις από είκοσι δύο διαφορετικές χώρες. Συζήτησαν την κρίση στέγασης που επηρεάζει ένα αυξανόμενο τμήμα του πληθυσμού της Ευρώπης και εξέτασαν πώς οι κινητοποιήσεις και οι αγώνες θα μπορούσαν να την αντιμετωπίσουν.

Κατά τις συζητήσεις, δόθηκε έμφαση σε ζητήματα όπως: ο αγώνας ενάντια στον εξευγενισμό και στην τουριστικοποίηση των πόλεων, φαινόμενα που εξοστρακίζουν τις τοπικές κοινότητες, η χρηματιστικοποίηση στον τομέα της κατοικίας, που ενισχύει την ανισότητα, η αύξηση του κόστους στέγασης, η επισφάλεια και οι εξώσεις που επιβάρυναν την κοινωνική συνοχή.

Οι βασικές πτυχές της δράσης αφορούν:

- τη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ώστε να μειωθούν οι επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες,
- την ανάπτυξη δημόσιας κοινωνικής στέγασης, αν και προέκυψε συζήτηση γύρω από τον όρο «κοινωνική στέγαση», που συχνά θεωρείται πιο «σύγχρονη» προσέγγιση, αλλά συνδέεται με την εκμετάλλευση μέσω συμπράξεων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα και
- τη σύνδεση με τον αντιφασιστικό αγώνα. Δόθηκε έμφαση στη σύνδεση του αγώνα για τη στέγαση με τον αντιφασιστικό αγώνα και με την αντίσταση στην Ακροδεξιά, υπογραμμίζοντας την ανάγκη αλληλεγγύης ενάντια στις πολιτικές αποκλεισμού.

Με μια υπερεθνική προσέγγιση, η συνέλευση αποτέλεσε ένα σημαντικό βήμα για τη διαμόρφωση μιας κοινής στρατηγικής αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης, ενθαρρύνοντας την αλληλεπίδραση μεταξύ τοπικών, εθνικών και διεθνών πρωτοβουλιών.



International People's Assembly for Housing Barcelona, 14-17 Νοεμβρίου 2024.¹⁰

Αξιοσημείωτη ήταν η μαζική διαδήλωση που πραγματοποιήθηκε στη Βαρκελώνη λίγες μέρες αργότερα, στις 23 Νοεμβρίου 2024: Πάνω από 100.000 άτομα, περισσότερες από τέσσερις χιλιάδες οργανώσεις και εξήντα επιτροπές απηύθυναν μαζικό κάλεσμα σε μια πορεία, που κατέκλυσε την πρωτεύουσα της Καταλονίας, κατά των δυσβάσταχτων τιμών των ενοικίων και υπέρ του δικαιώματος για αξιοπρεπή στέγαση για όλους.

Οι βασικές διεκδικήσεις της ήταν:

- μείωση των ενοικίων κατά 50% και
- μέτρα παρέμβασης σε μια αγορά που εξαθλιώνει και στερεί από δεκάδες χιλιάδες εργαζομένους και οικογένειες ένα θεμελιώδες δικαίωμα.

¹⁰ Αρχείο International Alliance of Inhabitants. (Σ.τ.Σ.)

Η συμβολή της International Alliance of Inhabitants¹¹

Στην παρέμβασή του στη διημερίδα, ο Τσέζαρε Οτολίνι αναφέρθηκε στην τρέχουσα στρατηγική της Διεθνούς Συμμαχίας Κατοίκων. Αυτή η στρατηγική μπορούμε να πούμε ότι συνοψίζει τις δράσεις των οργανώσεων και των κινητοποιήσεων για την κατοικία, ιδίως στην Ευρώπη αυτή τη στιγμή.

Για να αντιμετωπίσουμε λοιπόν το ζήτημα της στέγασης, χρειάζεται ένας συνδυασμός δράσεων σε τοπικό, εθνικό, ακόμα και διεθνές επίπεδο. Αυτό απαιτεί συμμετοχή από τη βάση, πίεση προς τους αρμόδιους φορείς και δημιουργία ισχυρών συμμαχιών.

Σε τοπικό επίπεδο, η κινητοποίηση και η αυτοοργάνωση είναι κρίσιμες. Ενημερώνουμε την κοινότητα μέσα από δημόσιες συζητήσεις, εργαστήρια και εκδηλώσεις, ώστε να ευαισθητοποιηθούν όλοι για την κρίση στέγασης και τα δικαιώματα των κατοίκων. Παράλληλα, οργανώνουμε την αντίσταση στις εξώσεις. Τοπικές ομάδες οργανώνουν περιφρουρήσεις, όποτε υπάρχει κίνδυνος έξωσης, προσφέροντας νομική και υλική υποστήριξη σε όσους κινδυνεύουν να χάσουν το σπίτι τους. Μια άλλη πρακτική είναι οι καταλήψεις εγκαταλελειμμένων κτηρίων, όπου η ανάκτηση κενών χώρων καλύπτει τις ανάγκες στέγασης ευάλωτων ομάδων.

Σε εθνικό επίπεδο, ασκούμε πίεση προς τις κυβερνήσεις με διαδηλώσεις, απεργίες και συλλογή υπογραφών. Στόχος μας είναι η υιοθέτηση πολιτικών που προστατεύουν το δικαίωμα στη στέγη, όπως η ρύθμιση των ενοικίων και η δημιουργία δημόσιων στεγαστικών προγραμμάτων. Επιπλέον, συνεργαζόμαστε στενά με νομικούς φορείς, υποβάλλοντας προσφυγές στα εθνικά δικαστήρια και αναδεικνύοντας τις παραβιάσεις των ανθρωπίνων δικαιωμάτων που σχετίζονται με τη στέγαση.

Συνεχίζοντας, η αντιμετώπιση του ζητήματος της στέγασης επεκτείνεται και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, όπου ο συντονισμός είναι κομβικός. Διενεργούμε εκστρατείες που απευθύνονται σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως η συλλογή υπογραφών για πανευρωπαϊκές πρωτοβουλίες (βλ. We Move Europe), με στόχο να πιέσουμε για ένα κοινό ευρωπαϊκό σχέδιο για τη στέγαση. Είναι απαραίτητο να αλλάξει το πλαίσιο κρατικών ενισχύσεων σχετικά με τη στέγαση, ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες των πολιτών και όχι τα συμφέροντα της αγοράς. Παράλληλα, δημιουργούμε δίκτυα αλληλεγγύης που συνδέουν τοπικά και εθνικά κινήματα, επιτρέποντας την ανταλλαγή πρακτικών και τον συντονισμό δράσεων σε πανευρωπαϊκή κλίμακα. Επιπλέον, δεν διστάζουμε να καταφύγουμε σε ευρωπαϊκούς θεσμούς, χρησιμοποιώντας νομικά εργαλεία όπως οι καταγγελίες στο Ευρω-

¹¹ Από την ομιλία του Τσέζαρε Οτολίνι, 3/11/2024. (Σ.τ.Σ.)

παϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και σε άλλες αρμόδιες αρχές, για να αναδείξουμε και να επιλύσουμε προβλήματα.

Τέλος, η διεθνιστική δράση αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι αυτής της προσπάθειας. Μέσα από Παγκόσμιες Ημέρες Δράσης, όπως οι Παγκόσμιες Ημέρες για Μηδενικές Εξώσεις, επιδιώκουμε να αναδείξουμε τη στεγαστική κρίση ως ένα παγκόσμιο ζήτημα και να προωθήσουμε την αλληλεγγύη πέρα από τα σύνορα. Συνεργαζόμαστε στενά με διεθνείς οργανισμούς, διεκδικώντας την εφαρμογή διεθνών συνθηκών και ηθικών δεσμεύσεων μέσω του ΟΗΕ και άλλων φορέων. Η δημιουργία και η ενίσχυση δικτύων κατοίκων, όπως η International Alliance of Inhabitants, φέρνει κοντά κοινότητες από διαφορετικές χώρες για ανταλλαγή εμπειριών και από κοινού διεκδίκηση αλλαγών σε παγκόσμιο επίπεδο.

Η σημασία της συλλογικότητας και της συνέχειας

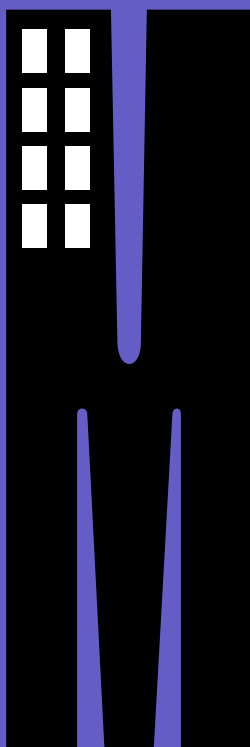
Η επιτυχία των κινητοποιήσεων εξαρτάται από την οικοδόμηση ισχυρών και ανθεκτικών δικτύων που να περιλαμβάνουν ακτιβιστές, οργανώσεις της κοινωνίας των πολιτών, συνδικάτα, νομικούς εμπειρογνώμονες και προοδευτικές τοπικές αρχές. Η διαρκής συμμετοχή και η διεκδίκηση συγκεκριμένων στόχων, σε συνδυασμό με μια σαφή στρατηγική και τη διεθνή αλληλεγγύη, αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για τη διασφάλιση του δικαιώματος στη στέγη για όλους.

Η Διεθνής Συμμαχία Κατοίκων δραστηριοποιείται ενεργά και στον αγώνα ενάντια σε μια νέα απειλή στο δικαίωμα στη στέγαση: στην επίδραση των ψηφιακών πλατφορμών.¹² Οι πλατφόρμες των *real-estate* και των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb ξεκίνησαν να λειτουργούν με στόχο να αποφύγουν τις ρυθμίσεις που επιβάλλονται αλλού στον τουριστικό κλάδο, να ευνοήσουν τη φοροαποφυγή και να εφαρμόζουν διακρίσεις σε κατηγορίες που θεωρούνται «υψηλού κινδύνου» για αφερεγγυότητα, όπως οι μετανάστες και τα άτομα που έχουν υποστεί έξωση λόγω αδυναμίας πληρωμής. Για τους ιδιοκτήτες που διαχειρίζονται τις κατοικίες τους ως περιουσιακά στοιχεία, αυτές οι πλατφόρμες αποτελούν ένα εργαλείο για την απομύζηση εγγυημένου εισοδήματος, παρακάμπτοντας ουσιαστικά τη σχέση με τον ενοικιαστή ή τον δανειολήπτη. Τέλος, αυτές οι πλατφόρμες βασίζονται σε «ανταγωνιστικούς αλγορίθμους» που δημιουργούν στην πράξη καρτέλ, χειραγωγούν τις τιμές και ενισχύουν τη χρηματοοικονομική κατοικίας.

¹² <https://www.ilfattoquotidiano.it/2023/11/12/il-caso-airbnb-e-linvasione-dellintelligenza-artificiale-nelle-nostre-case-ce-chi-dice-no/7348590/> (Σ.τ.Σ.)

III.

Η υπεράσπιση του δικαιώματος στη στέγαση στην Ελλάδα



*Η πλήρης κομματικοποίηση κατά τις τελευταίες συνεταιριστικές εκλογές ξεπέρασε κάθε προηγούμενο. Ο κομματισμός αυτός είναι απαράδεκτος, η ενότητα αποτελεί τη βάση για τους συνεταιρισμούς!*¹

ΚΩΣΤΑΣ ΝΑΣΣΗΣ, 1988

Η Ελλάδα δεν έχει μια παράδοση αγώνων για το δικαίωμα στη στέγαση, όπως αυτή έχει αναπτυχθεί στην υπόλοιπη Ευρώπη. Οι πρωτοβουλίες που αναλήφθηκαν γενικά είχαν περιορισμένο και περιθωριακό χαρακτήρα,² και όπως είδαμε παραπάνω, ένα από τα αποτελέσματα αυτής της συνθήκης είναι η απουσία ενός αναπτυγμένου τομέα πολιτικών στέγασης. Το γεγονός ότι στην Ελλάδα δεν αναπτύχθηκε διαχρονικά κάποιο μαζικό κοινωνικό κίνημα διεκδίκησης και κατοχύρωσης του καθολικού δικαιώματος στη στέγαση οφείλεται σε μια σειρά παραγόντων και συνθηκών, που δημιούργησαν την ιδιότυπη ελληνική περίπτωση (Σιατίτσα, 2019):³ μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης, το σπίτι ως κύρια πηγή πλούτου και ασφάλειας μεγάλου μέρους του πληθυσμού κτλ.

Η καμπή σημειώνεται με την κρίση χρέους και τις πολιτικές λιτότητας, οι οποίες τροφοδότησαν τις πρώτες δομές κοινωνικής αντίστασης, χωρίς ωστόσο να αποκτήσουν τα χαρακτηριστικά ενός ενιαίου μαζικού κινήματος. Μία πρώτη συγκροτημένη προσπάθεια στο πλαίσιο αυτό έγινε το 2010, με την ίδρυση του Ελληνικού Δικτύου για το Δικαίωμα στη Στέγη και την Κατοικία,⁴ το οποίο δημιουργήθηκε ως δίκτυο μη κερδοσκοπικών οργανώσεων με στόχο την καταπολέμηση της έλλειψης στέγης στην Ελλάδα. Ιδιαίτερα το φαινόμενο των «κόκκινων» δανείων, ο φόβος των πολιτών μη χάσουν την κύρια κατοικία τους και η ανάγκη προστασίας της μικρής ιδιοκτησίας ανέδειξαν πολυάριθμες αντιδράσεις στην κοινωνία των πολιτών, με διαμαρτυρίες και δίκτυα αλληλεγγύης, αλλά και στις πολιτικές οργανώσεις. Το σύνθημα «Κανένα σπίτι σε χέρια τραπεζίτη» απέκτησε μεγάλη διάδοση κατά τα χρόνια της έκρηξης της κρίσης.

Στα χρόνια των Μνημονίων, οι κυβερνήσεις προσπάθησαν να εφαρμόσουν διάφορα νομοθετήματα για την προστασία της κύριας κατοικίας. Το πιο γνωστό από αυτά ήταν ο νόμος Κατσέλη που στη συνέχεια τροποποιήθηκε από τον νόμο Σταθάκη. Ενώ οι πιστωτές επέμεναν η προστασία αυτή να αφορά μόνο τους πιο ευάλωτους, η κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ κατάφερε

¹ Νάσσης, Κώστας, Πρόεδρος Αγροτικού Κόμματος Ελλάδος, *Συνεταιριστική Πορεία*, Α' Τρίμηνο 1988, σελ. 43. (Σ.τ.Σ.)

² https://dspace.lib.ntua.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/51721/teuxos_final.pdf?sequence=2 (Σ.τ.Σ.)

³ https://rosalux.gr/wp-content/uploads/2021/02/katoikia_en_final.pdf (Σ.τ.Σ.)

⁴ <https://www.facebook.com/GreekHousingNetwork> (Σ.τ.Σ.)

αυτή η προστασία να αφορά μεγάλο μέρος των κατοικιών που κινδύνευαν. Μαζί με την προστασία της κύριας κατοικίας, οι κυβερνήσεις προσπάθησαν να εισαγάγουν διάφορα πλαίσια για την αναδιάρθρωση των χρεών των πολιτών, τόσο για τα τραπεζικά δάνεια όσο και για δάνεια προς την Εφορία και τα ασφαλιστικά ταμεία. Είναι αλήθεια, όμως, ότι οι πλατφόρμες για την ενιαία αντιμετώπιση των χρεών είχαν περιορισμένη αποτελεσματικότητα.⁵

Με το τέλος των Μνημονίων, δεν μπορεί να πει κανείς ότι τα πράγματα βελτιώθηκαν. Η ΝΔ, με το που ανέλαβε την εξουσία το καλοκαίρι του 2019, αμέσως υποσχέθηκε την κατάργηση της προστασίας της κύριας κατοικίας, ενώ η κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ την είχε εξασφαλίσει μέχρι τα τέλη του 2019 και με την υπόσχεση ότι θα παρουσίαζε ένα ολιστικό σχέδιο για τη μετέπειτα περίοδο. Συγχρόνως με το Σχέδιο «Ηρακλής», που είχε ετοιμαστεί από την κυβέρνηση ΣΥΡΙΖΑ, η κυβέρνηση της ΝΔ μετέφερε το μεγάλο μερίδιο των «κόκκινων» δανείων από τις τράπεζες στα *funds*, αλλά με λιγότερα κοινωνικά κριτήρια από αυτά που σχεδίαζε η κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ. Και για να γίνουν τα πράγματα χειρότερα, εφάρμοσε έναν πτωχευτικό νόμο με τη λογική της ρευστοποίησης των περιουσιακών στοιχείων των δανειοληπτών παρά της αναδιάρθρωσης των χρεών.

Σε αυτές τις συνθήκες, τα όποια κινήματα αντιμετώπιζαν τεράστια προβλήματα. Στην εποχή των Μνημονίων, η προσπάθεια επιβολής της λογικής και των προτεραιοτήτων των πιστωτών αποτέλεσε την κύρια κινητήρια δύναμη. Οι κυβερνήσεις σε κάποιες περιπτώσεις μπόρεσαν να αντισταθούν σε αυτή τη δύναμη, αλλά η δημοκρατία ήταν, λίγο πολύ, σε αναστολή. Για να πάρουμε μόνο ένα παράδειγμα, υπό την πίεση των «θεσμών», η κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ επέτρεψε τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που δυσκόλεψαν τη φυσική παρουσία των κινημάτων συμπαράστασης στα ειρηνοδικεία.⁶ Όπως ανέφερε η Τόνια Κατερίνη, τότε ασκήθηκε κινηματική πίεση στους συμβολαιογράφους, καταφέροντας να πειστεί η συντριπτική πλειονότητά τους να μην υπογράψει πράξεις που έχουν να κάνουν με πλειστηριασμούς. Αλλά, όπως καταλαβαίνει κανείς, τέτοιες πρωτοβουλίες αποτελούν ασκήσεις οπισθοφυλακής, αν και συμβάλλουν στη διαμόρφωση συνειδήσεων.

Οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές συνεχίστηκαν και μετά το τέλος των Μνημονίων, αφού η ΝΔ προχώρησε, και όχι μόνο στον τομέα της στέγασης, σε μνημονικές πολιτικές χωρίς Μνημόνιο. Με τη διαφορά ότι τώρα αυτές οι πολιτικές είχαν μεγαλύτερη δημοκρατική νομιμοποίηση. Με το

⁵ Για μια συστηματική περιγραφή της προσέγγισης της κυβέρνησης ΣΥΡΙΖΑ για το θέμα των «κόκκινων» δανείων, βλ. Τσακαλώτος, Ευκλείδης, *Με την πλάτη στον τοίχο*, ό.π. (Σ.τ.Σ.)

⁶ Αν και οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί αποτρέπουν διάφορους «επιτήδειους» που προπαθούν να εκμεταλλευτούν την όλη διαδικασία. (Σ.τ.Σ.)

τέλος του κύκλου των Μνημονίων και με τη μετέπειτα υγειονομική κρίση της πανδημίας, οι όποιες αντιστάσεις αντιμετώπισαν την κούραση του κόσμου που συχνά είχε το αίσθημα ότι πραγματικές συλλογικές λύσεις για τα προβλήματά του ήταν εκτός του «πολιτικού παιχνιδιού». Για παράδειγμα, ο Νίκος Βράντσης ανέφερε το γεγονός ότι όχι μόνο η κυβέρνηση της ΝΔ υποθάλπει την κερδοσκοπία, αλλά και το μοντέλο διατήρησης των κατοικιών δεν επέτρεπε την αύξηση της διαθεσιμότητας κατοικιών που θα φρέναρε την αύξηση των τιμών. Από την άλλη, ιδιαίτερα πριν από και μετά τις εθνικές εκλογές του 2023, το πρόβλημα της στέγασης μπήκε στο επίκεντρο των προτάσεων όλων των κομμάτων και πολύ πιο πρόσφατα στην ατζέντα των συνδικαλιστικών οργανώσεων, καθιστώντας το σημαντικό στοιχείο της πολιτικής ατζέντας.

Παρακάτω θα παρουσιάσω τρεις εμβληματικές κινηματικές προσεγγίσεις, αναφέροντας τα κύρια θέματα που θέτουν, αλλά και τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν, χωρίς αυτό να θεωρηθεί σε καμία περίπτωση εξαντλητική επισκόπηση.

ΠΡΩΤΗ ΟΜΑΔΑ

«ΚΟΚΚΙΝΑ» ΔΑΝΕΙΑ, ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η πρώτη ομάδα αφορά τις κινητοποιήσεις κατά των πλειστηριασμών και για τη προστασία της πρώτης κατοικίας. Ήδη μετά την εφαρμογή του πρώτου Μνημονίου άρχισαν προσπάθειες συντονισμένης αντίστασης και κινητοποιήσεις με λαϊκό και μαζικό χαρακτήρα κατά των πλειστηριασμών. Το 2012 η συλλογικότητα Αλληλεγγύη για Όλους (ΑγΟ), η οποία είχε στενή οργανική σχέση με το κόμμα του ΣΥΡΙΖΑ, διατηρώντας όμως ένα πλαίσιο κινηματικής αυτονομίας, κάλεσε δεκάδες ενεργές συλλογικότητες και δομές αλληλεγγύης, οδηγώντας στην ίδρυση της πρωτοβουλίας Πλειστηριασμοί STOP στο θέατρο «Εμπρός» στην Αθήνα.

Αυτή αποτέλεσε σημείο αναφοράς της αντίστασης για την προστασία της κατοικίας απέναντι στην κερδοσκοπία των τραπεζών καθώς και τον πυρήνα του κινήματος για τη στέγαση στην Ελλάδα. Το 2016 η πρωτοβουλία ανασυντάχθηκε, έπειτα από την αποχώρηση μέρους των ακτιβιστών που συνδέονταν με τον ΣΥΡΙΖΑ και είχαν συνεισφέρει στην ίδρυσή της, και μετασχηματίστηκε στην Ενωτική Πρωτοβουλία κατά των Πλειστηριασμών. Βασικό αίτημά της μέχρι και σήμερα είναι η οριζόντια προστασία της κυρίας κατοικίας.

Μετά την υπογραφή του τρίτου Μνημονίου, η ΑγΟ ουσιαστικά απείχε από το κίνημα ενάντια στους πλειστηριασμούς. Αναφέρει ο Μιχάλης

Υδραίος⁷ ότι «η επιλογή ήταν αποτέλεσμα του ότι μια σειρά στελεχών που επωμίστηκαν το βάρος της συγκεκριμένης δράσης απομακρύνθηκε από την ΑγΟ, αλλά και της αμηχανίας που κυριάρχησε στα εναπομείναντα στελέχη της. Την περίοδο 2015-2019 περιοριστήκαμε στη συγκρότηση μιας ομάδας εντός της συλλογικότητας που, μέσω κυρίως της αντιπροεδρίας της κυβέρνησης, ασκούσε πίεση στα τραπεζικά ιδρύματα, ώστε να υπάρξει διευθέτηση υπέρ των δανειοληπτών οι οποίοι απευθύνθηκαν σε εμάς. Αυτό ήταν μακριά από τις προσδοκίες μας, νομίζω όμως ότι σταθήκαμε χρήσιμοι τουλάχιστον σε δέκα περιπτώσεις, καθώς η παρέμβασή μας εμπόδισε την ολοκλήρωση εκποίησης πρώτης κατοικίας».

Κατά την Τόνια Κατερίνη, εκπρόσωπο της Ενωτικής Πρωτοβουλίας στη συνεδρία της διημερίδας την αφιερωμένη στα κινήματα, η επίθεση στη μικρή ιδιοκτησία είναι στρατηγική του κεφαλαίου: Η διαδικασία μέσω δανεισμού για την απόκτηση κατοικίας υφίσταται από το 1990 στην Ελλάδα, αλλά από το 2010 η υπερχρέωση και τα «κόκκινα» δάνεια όχι μόνο στιγματίζουν τα χρεωμένα νοικοκυριά, αλλά συμβάλλουν και σε μια τεράστια αναδιανομή πλούτου υπέρ των πλουσίων, την ίδια στιγμή που ο δανεισμός εκτόξευσε τις τιμές και το εργολαβικό όφελος.

Επίσης, η ίδια ανέφερε τα ευρήματα ενός παρατηρητηρίου πλειστηριασμών που λειτούργησε στην Αττική το 2022. Από αυτά προέκυψε ότι το 2021 πραγματοποιήθηκαν περίπου 1.600 πλειστηριασμοί πρώτης κατοικίας, που η πλειονότητά τους ήταν για χρέη κάτω από 150.000 ευρώ. Το 70% από αυτά ήταν αγορασμένα από *funds* ή *servicers* και σε στοχευμένες περιοχές, με σκοπό τον εξευγενισμό. Το 70% των ιδιοκτησιών αγοράζεται από τα ίδια τα *funds*. Μπορεί να υπάρξει διαπραγμάτευση, ακόμα κι όταν έχει ολοκληρωθεί ο πλειστηριασμός. Μέχρι στιγμής έχει κατορθωθεί να αποτραπούν τετρακόσιοι πενήντα πλειστηριασμοί και είκοσι εξώσεις.

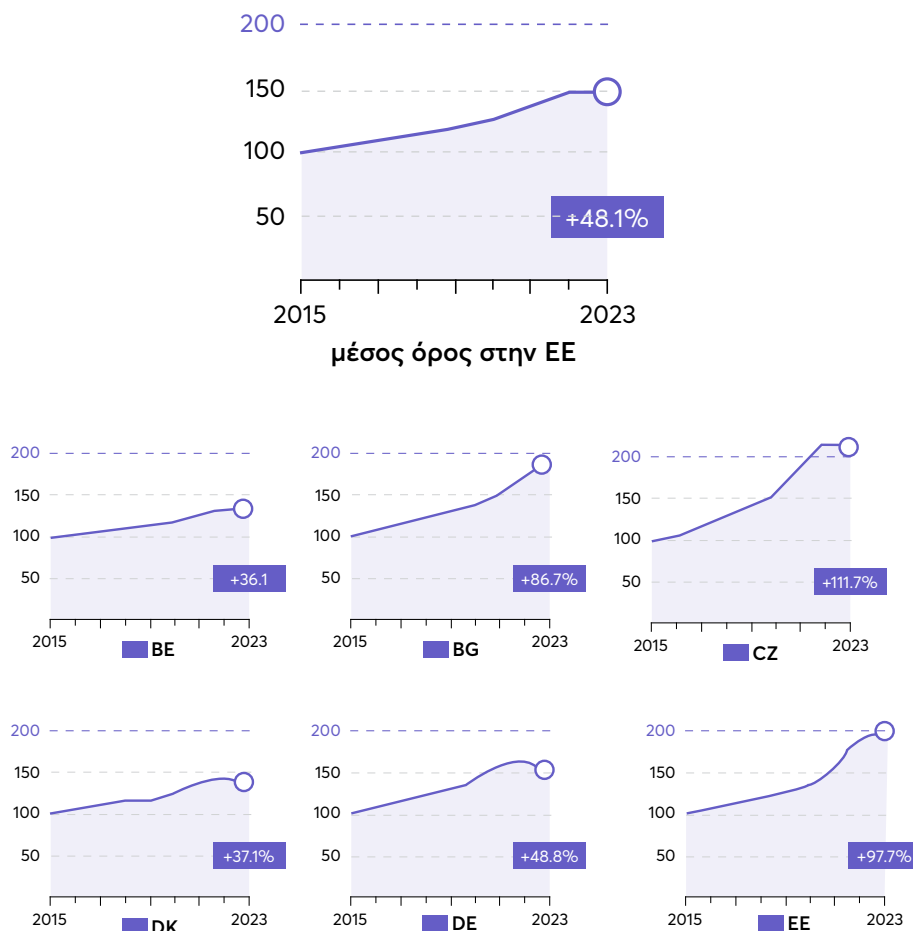
Το παρατηρητήριο αλλά και άλλες παρόμοιες πρωτοβουλίες δημιουργίας δεδομένων αποτελούν σημαντική συνεισφορά. Από τη μία, η έλλειψη δεδομένων προκαλεί τεράστια δυσκολία στη δουλειά των κινημάτων, και όχι μόνο στο τμήμα τους που ασχολείται με την πρόταση εναλλακτικών λύσεων. Από την άλλη, ο ρόλος των ίδιων των κινημάτων στην προσφορά δεδομένων, αλλά και γενικότερων πληροφοριών, αποτελεί πολύτιμο μέρος της συνεισφοράς τους. Η έλλειψη δεδομένων για τις εξώσεις, τους πλειστηριασμούς και τις τιμές ήταν πάντα ένα πρόβλημα για τα κινήματα και τις συλλογικότητες που δουλεύουν για την υπεράσπιση του δικαιώματος στη στέγαση. Συχνά, παρά τα επανειλημμένα αιτήματα προς τις διοι-

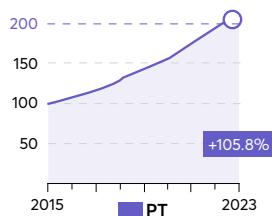
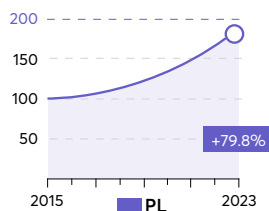
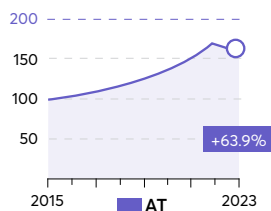
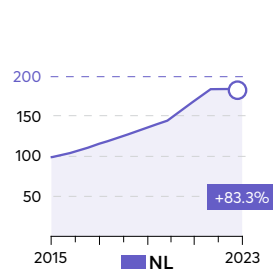
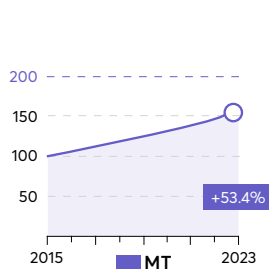
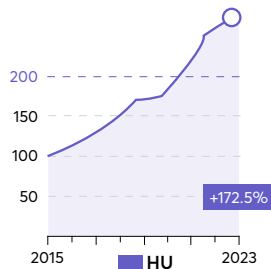
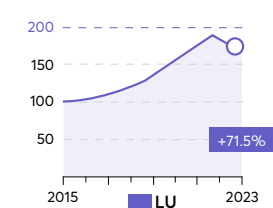
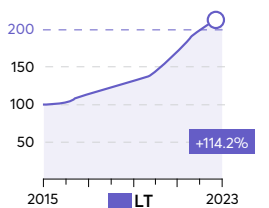
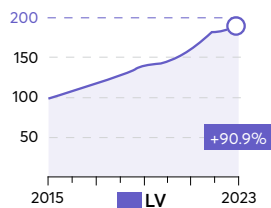
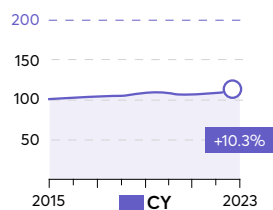
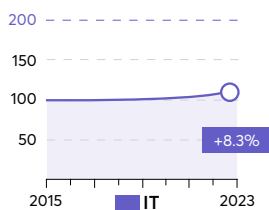
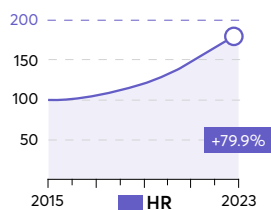
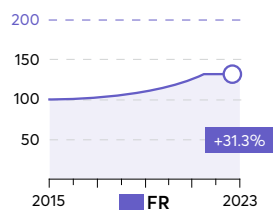
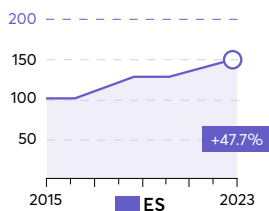
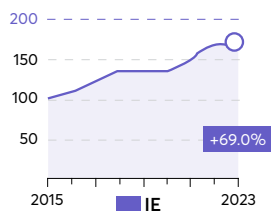
⁷ Ο Μιχάλης Υδραίος είναι συντονιστής της συλλογικότητας Αλληλεγγύη για Όλους. (Σ.τ.Σ.)

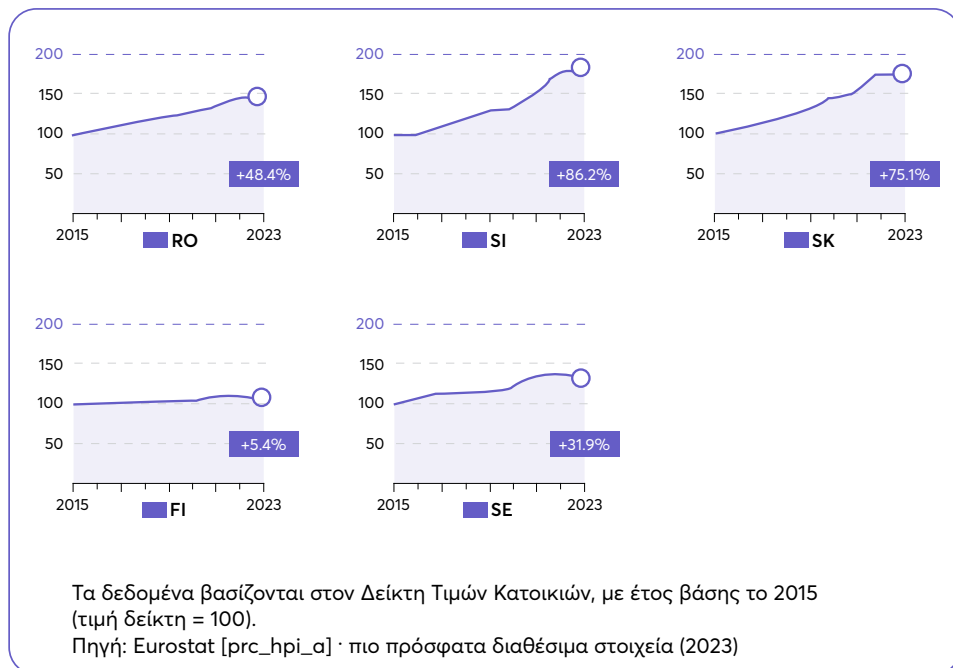
κητικές αρχές, παραμένει δύσκολη η πρόσβαση σε πληροφορίες ουσιαστικής σημασίας για τη διεξαγωγή μιας καλής ανάλυσης για τις στεγαστικές και, γενικότερα, τις κοινωνικές πολιτικές. Πώς είναι δυνατόν να εκτιμήσει κάποιος, για παράδειγμα, αν η παροχή κοινωνικών κατοικιών είναι επαρκής, αν δεν γνωρίζουμε πόσες κατοικίες χάθηκαν λόγω πλειστηρισμών σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο;

Ειδικά η Ελλάδα απουσιάζει πολύ συχνά από τα επίσημα έγγραφα, επειδή οι αρμόδιες αρχές δεν παρέχουν στοιχεία.

Η άνοδος των τιμών των κατοικιών σε ολόκληρη την ΕΕ







EL_2024_Housing_prices⁸

Η μελέτη του πώς χρησιμοποιούμε τα δεδομένα και τα εργαλεία ταξινόμησης –είτε αυτά υπάρχουν είτε όχι, όπως στην περίπτωση μας– αποτελεί κεντρικό θέμα της σύγχρονης ανθρωπολογίας. Αυτή η προσέγγιση βλέπει τα «εργαλεία ρύθμισης» ως μέσα που δημιουργούν μια συγκεκριμένη κοινωνική τάξη και ιεραρχία. Ταυτόχρονα, γνώσεις όπως η δημογραφία και η στατιστική καθορίζουν το πώς κατηγοριοποιούμε τους ανθρώπους.

Ο Μισέλ Φουκώ στο *Η θέληση για γνώση* (1976) εξηγεί πώς, με τον καπιταλισμό, αυτά τα ρυθμιστικά μέσα ξεπερνούν την απλή τους λειτουργία. Εξασφαλίζουν σχέσεις κυριαρχίας και φέρνουν αποτελέσματα ηγεμονίας. Η εξουσία, σύμφωνα με τον Φουκώ, δεν ασκείται μόνο με την καταστολή, αλλά κυρίως παράγει γνώση, αλήθειες και υποκείμενα.

Οι κοινωνικές επιστήμες και οι στατιστικές μέθοδοι, από τον 18ο αιώνα, δεν προσέφεραν μια ουδέτερη περιγραφή της πραγματικότητας. Ήταν ισχυρά εργαλεία για τη «βιοπολιτική» διαχείριση των ανθρώπων. Συλλέγοντας και αναλύοντας στοιχεία (για γεννήσεις, θανάτους, υγεία, ασθένειες

⁸ <https://www.europarl.europa.eu/topics/el/article/20241014STO24542/auxanetai-to-kostos-stegasis-stin-ee-ta-stoicheia-grafima> (Σ.τ.Σ.)

και άλλους δείκτες), το κράτος απέκτησε τη δυνατότητα να ρυθμίζει τη ζωή του πληθυσμού.

Αυτή η διαδικασία δεν είναι ουδέτερη, αλλά είναι έντονα πολιτικά φορτισμένη, καθώς, διευκολύνοντας τον έλεγχο και τη διαχείριση των κοινωνικών φαινομένων, ορίζει τι είναι «κανονικό» και τι «μη κανονικό» σε συμπεριφορές, ομάδες και καταστάσεις. Στον καπιταλισμό, αυτά τα εργαλεία και οι κατηγοριοποιήσεις –κατά τον Φουκώ– συμβάλλουν στην αύξηση των οικονομικών και κοινωνικών ανισοτήτων, διασφαλίζοντας την αναπαραγωγή των σχέσεων εξουσίας.

ΔΕΥΤΕΡΗ ΟΜΑΔΑ **Η ΕΝΩΣΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ**

Αν η πρώτη ομάδα εστιάζει την προσοχή της στις πολιτικές των τραπεζών και του κράτους, η δεύτερη βρίσκει τη βασική αντίθεση να είναι ανάμεσα στους ενοικιαστές και τους εκμισθωτές, μια σχέση που δημιουργεί συγκεκριμένους συσχετισμούς που είναι ανάγκη να ξεπεραστούν, αν πρόκειται το δικαίωμα στη στέγαση να έχει κάποιο νόημα. Με αυτό το πλαίσιο, δημιουργήθηκε στις αρχές του 2024 η Ένωση Ενοικιαστών/τριών Θεσσαλονίκης,⁹ με σκοπό, όπως επισήμανε ο Νίκος Βράντσης, «τη συλλογική υπεράσπιση του δικαιώματος στη στέγη, που πλήττεται από τις παράλογες αυξήσεις ενοικίων, την τουριστική/κερδοσκοπική χρήση του στεγαστικού αποθέματος και την αδράνεια του κράτους».¹⁰

Η Ένωση στοχεύει στην κινητοποίηση των ενοικιαστών με ανοιχτό τρόπο, χωρίς αποκλεισμούς, οργανώνοντας συστηματικές συναντήσεις, δημόσιες δράσεις και παρεμβάσεις με σκοπό «να αποκτήσουμε οι ενοικιαστές/ριες τόσο μεγάλη δύναμη ώστε να προβάλλουμε απαιτήσεις και όχι αιτήματα». Έχει ενδιαφέρον, επίσης, η επιδίωξη να έχουν οι ενοικιαστές/ριες και έναν θεσμικό ρόλο και λόγο στις διαπραγματεύσεις, αλλά, συγχρόνως, να μπορούν να υποστηρίξουν τα μέλη της Ένωσης σε καθημερινή βάση ενάντια στις καταχρηστικές πρακτικές των εκμισθωτών τους.

Οι απαιτήσεις, και όχι αιτήματα, είναι σε πολλά επίπεδα. Στις πιο άμεσες προτεραιότητες είναι το να περιοριστούν οι αυξήσεις στα νοίκια στο τέλος της μίσθωσης, όπως ακριβώς ισχύει στις εμπορικές μισθώσεις. Οι ενοικιαστές χρειάζονται περισσότερα δικαιώματα και ενισχυμένη ασφάλεια

⁹ Ένωση Ενοικιαστών/τριών Θεσσαλονίκης | Facebook (Σ.τ.Σ.)

¹⁰ «Γιατί δημιουργούμε την Ένωση Ενοικιαστ(ρι)ών Θεσσαλονίκης;» του Νίκου Βράντσης (Σ.τ.Σ.)

λεια με, για παράδειγμα, αύξηση της ελάχιστης υποχρεωτικής διάρκειας των μισθώσεων πάνω από τρία χρόνια ή με απαγόρευση των καταχρηστικών ρητρών στα συμβόλαια. Εκτός από το νομικό πλαίσιο, μεγάλη έμφαση δίνεται και στο ρυθμιστικό σκέλος, αφού, όπως έχουμε δει, η έλλειψη ρύθμισης στη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ή η Golden Visa συμβάλλουν στην αύξηση των ενοικίων.

Περνώντας τώρα στον πιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα και αναγνωρίζοντας ότι το πρόβλημα της στέγασης είναι και θέμα προσφοράς και όχι μόνο ζήτησης, η Ένωση ενώνει τη φωνή της με όσους υποστηρίζουν την ανάγκη δημιουργίας κοινωνικής ή συνεταιριστικής στέγασης. Έχουμε ήδη δει το πώς η έλλειψη τέτοιου τομέα στην Ελλάδα συμβάλλει στο απογοητευτικά υψηλό ποσοστό των Ελλήνων και Ελληνίδων που ξοδεύουν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για τις συνολικές ανάγκες της στέγασης. Ένας τέτοιος τομέας θα λειτουργούσε ως αντίβαρο στην ιδιωτική και αγοραία παροχή στέγης, συμβάλλοντας με αυτόν τον τρόπο στην αποεμπορευματοποίηση του αγαθού της στέγασης.

Τέλος, υπάρχει πλήρης επίγνωση ότι τα παραπάνω, εκτός από την αλλαγή των συσχετισμών, επιβάλλουν σημαντικότερες μεταρρυθμίσεις στο κράτος, και ιδιαίτερα, την αποκέντρωση του. Χωρίς έναν αυξημένο ρόλο για την περιφερειακή και τοπική αυτοδιοίκηση, γίνεται πιο δύσκολη και η ρύθμιση της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, πόσο μάλλον η ανάδειξη ενός νέου τομέα κοινωνικής ή συνεταιριστικής στέγασης: Αυξημένες αρμοδιότητες των μητροπολιτικών, δημοτικών και τοπικών αρχών θα επιτρέψουν τον σχεδιασμό και την υλοποίηση τοπικών πολιτικών παραγωγής, διαχείρισης και προσφοράς κοινωνικής κατοικίας και χωροταξίας, προσαρμοσμένων στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Με λίγα λόγια, το όραμα της Ένωσης είναι ευρύτατο, απαιτώντας «θεσμικές παρεμβάσεις για την προστασία και την αναβάθμιση του αστικού δημόσιου χώρου. Πόλεις προσβάσιμες για όλες και όλους, με δημόσια πάρκα, πλατείες και πολιτιστικές και κοινωνικές υποδομές σε κάθε γειτονιά».

Το τελευταίο απαντά και στο δημοκρατικό αίτημα. Δεν είναι δυνατόν γειτονιές, ακόμα και ολόκληροι δήμοι, να αλλάζουν μορφή, για παράδειγμα, με τον διωγμό παλιών κατοίκων αλλά και εμπορικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, χωρίς καμία δημοκρατική διαβούλευση. Σε αυτό το πλαίσιο, έχουν δημιουργηθεί κινήματα που θέτουν αυτή την πλευρά του ζητήματος με έντονο τρόπο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η Συνέλευση Μαχαλάς Μεταξουργείου, που έγινε ευρύτερα γνωστή όταν οργάνωσε ένα *happening* στο οποίο «κηδεύτηκε» η συγκεκριμένη γειτονιά. Τέτοιες προσπάθειες, όπως επισήμανε στη διημερίδα ο Πασχάλης Σαμαρίνης, από τις Γειτονίες για το Δικαίωμα στη Στέγαση, επιδιώκουν μέσω της συλλογικής δράσης την επανασύνδεση με τον αστικό χώρο και τη γειτονιά.

ΤΡΙΤΗ ΟΜΑΔΑ

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ: ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ-ΣΥΛΛΟΓΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Το συνεταιριστικό-συνεργατικό κίνημα αποτελεί μια πιο καινοτόμο πτυχή σε σχέση με τις διεκδικήσεις που βασίζονται στην ατομική ιδιοκτησία και στις καθαρά στεγαστικές ανάγκες. Μέσα στις ρωγμές του κυρίαρχου συστήματος αναπτύσσονται εμπειρίες βασισμένες στη συλλογικότητα και στην αλληλοβοήθεια. Οι συνεταιριστικές επιχειρήσεις, για παράδειγμα, όπως και εκείνες που δεν στοχεύουν αποκλειστικά στο κέρδος, αποτελούν μια εναλλακτική επιλογή σε σχέση τόσο με την αγορά όσο και με το κράτος.

Η ιδέα μιας οικονομίας στην οποία η εργασία υπερτερεί του κεφαλαίου –και όχι το αντίστροφο– έχει εμπνεύσει εξέχοντες οικονομολόγους, όπως ο Τζέιμς Έντουαρντ Μιντ, καθώς και πολλούς πρωταγωνιστές εναλλακτικών προσεγγίσεων. Αν και αυτό το όραμα δεν έχει ακόμα προχωρήσει όπως θα ήθελαν οι εμπνευστές του, το δυναμικό του παραμένει σημαντικό, ειδικά στις μέρες μας. Αυτές οι εμπειρίες προσφέρουν μια εναλλακτική στις αντιφάσεις και τις μη βιώσιμες πτυχές του νεοφιλελεύθερου οικονομικού μοντέλου. Και σύμφωνα με εκτιμήσεις της ίδιας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, έχουν αποδειχτεί οι πιο ανθεκτικές απέναντι στις κρίσεις. Η Έλινορ Όστρομ, βραβευμένη με Νόμπελ Οικονομίας, υποστήριζε ότι αυτές οι οικονομικές μορφές μπορούν πραγματικά να αποτελέσουν μια βιώσιμη εναλλακτική στον νεοφιλελευθερισμό. Ωστόσο, για να επιτύχουν, είναι απαραίτητο να απαλλαγούν από τις περιοριστικές ερμηνείες της παραδοσιακής οικονομικής θεωρίας, η οποία δεν μπορεί να συλλάβει πλήρως τις ευκαιρίες και την καινοτόμο εμβέλειά τους.

Μια ιδιαίτερη μορφή συνεργασίας είναι αυτή της στέγασης που υλοποιείται μέσω στεγαστικών συνεταιρισμών. Τέτοιου είδους οργανισμοί προσφέρουν μια εναλλακτική στα παραδοσιακά στεγαστικά μοντέλα, επιτρέποντας σε ομάδες ανθρώπων να συνεργάζονται για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών με βιώσιμο και δίκαιο τρόπο. Αποτελούν μια πραγματική εναλλακτική στα παραδοσιακά μοντέλα αγοράς, ικανή να συμβάλει στη μείωση των κοινωνικών ανισοτήτων και στη βιώσιμη χρήση της γης. Η βασική αρχή είναι η συλλογική διαχείριση των πόρων για τη δημιουργία και τη συντήρηση χώρων κατοικίας που δεν είναι μόνο οικονομικά προσιτοί, αλλά και προσανατολισμένοι στην κοινότητα και την ποιότητα ζωής.

Οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί αναπτύσσονται μέσα από μοντέλα αλληλοβοήθειας, στα οποία τα μέλη μοιράζονται τους κινδύνους και τα οφέλη. Τα ακίνητα μπορεί να κατασκευάζονται ή να αγοράζονται από τον συνεταιρισμό, με στόχο να παραμένουν εκτός των κερδοσκοπικών λογικών της αγοράς. Τόσο η πρακτική τους ικανότητα να ανταποκρίνονται

στις στεγαστικές ανάγκες όσο και η δυναμική των ομάδων ανθρώπων που αλληλεπιδρούν γύρω από αυτό το μοντέλο αντιπροσωπεύουν ένα εργαστήριο κοινωνικής καινοτομίας.

Η συνεργατική κατοικία έχει μακρά ιστορία στην Ευρώπη. Αναπτύχθηκε κυρίως ως απάντηση στις στεγαστικές ανάγκες της εργατικής τάξης κατά την επέκταση των βιομηχανικών πόλεων. Στην Ελλάδα, το συνεταιριστικό μοντέλο φέρει μια αμφιλεγόμενη ή και απαξιωμένη φήμη, λόγω των ιδιαίτερων τοπικών ιστορικών εξελίξεων. Από τους πρώιμους αγροτικούς συνεταιρισμούς και τις εμπειρίες που αναπτύχθηκαν κατά τη διάρκεια του Εμφύλιου πολέμου από τις δυνάμεις της Αντίστασης μέχρι τη θεσμοθέτησή τους ως «κοινωνικών επιχειρήσεων» στα τέλη της δεκαετίας του '70, ακολουθούν μια πορεία προόδου. Στα μέσα της δεκαετίας του '80, με την άνοδο του ΠΑΣΟΚ, εγκρίθηκε μια σημαντική μεταρρύθμιση του συνεταιριστικού συστήματος. Η πολιτική αφήγηση που συνόδευε τη μεταρρύθμιση προωθούσε την αλλαγή της διαδικασίας λήψης αποφάσεων σε πιο «δημοκρατική» κατεύθυνση, αλλά συνοδεύτηκε από έντονη πολιτικοποίηση και αποκρυστάλλωση των πελατειακών σχέσεων στις εσωτερικές τους διαδικασίες. Η συνθήκη αυτή τούς έσπρωξε στον πλήρη υπερδανεισμό από την Αγροτική Τράπεζα και στην υπερχρέωση, με συνέπεια, τελικά, την κατάρρευση του αγροτικού συνεταιριστικού συστήματος στην Ελλάδα.

Οι νομοθετικές ρυθμίσεις του 1983 και του 1985 επέβαλαν την κατάργηση της αντιπροσωπευτικής ψήφου στις συνελεύσεις των μελών και την επιβολή της αρχής «ένα άτομο-μία ψήφος». Εισήχθησαν επίσης κομματικές λίστες και δημόσιοι χρηματοδοτικοί πόροι. Οι συνεταιρισμοί άρχισαν να πολιτικοποιούνται έντονα, όπως φαίνεται από τη χαρακτηριστική αναφορά του Κώστα Νάσση στην αρχή αυτού του κεφαλαίου, και έγιναν όργανα πελατειακών σχέσεων και διαφθοράς. Ακόμα και σήμερα, ο όρος «συνεταιρισμός» στην Ελλάδα συνδέεται συχνά με διαφθορά και ευνοιοκρατία.

Αυτή η σύντομη παρένθεση για την κοινωνική αναπαράσταση του «συνεταιρισμού» στην Ελλάδα έχει στόχο να αναδείξει ακόμα περισσότερο την πρωτοποριακή σημασία και τις δύσκολες συνθήκες στις οποίες λειτουργούν πρωτοβουλίες όπως η ομάδα Cohab, που συμμετείχε στη διημερίδα μας. Η Cohab Athens είναι μια ανοιχτή ομάδα έρευνας-προάσπισης για συνεταιριστικά μοντέλα στέγασης και συλλογικής ιδιοκτησίας, για τη διεκδίκηση προσιτής ποιοτικής κατοικίας στην Ελλάδα. Αναδημοσιεύω αυτούσια από την ιστοσελίδα τους τη συμπεριληπτική περιγραφή της κατάστασης στην Ελλάδα σήμερα και τα εργαλεία για την εμβάθυνση της σημασίας και της λειτουργίας του συνεταιριστικού μοντέλου στέγασης:

... Η Ελλάδα δεν έχει παράδοση σε μορφές κοινωνικής και συνεταιριστικής κατοικίας. Παρόλο που σε διαφορετικές ιστορικές φάσεις

αναπτύχθηκαν συλλογικές διαδικασίες παραγωγής κατοικίας (όπως οι δημόσιοι οργανισμοί κατοικίας ή το θεσμικό πλαίσιο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς), αυτές δεν οδήγησαν στην ανάπτυξη διακριτών τομέων μη κερδοσκοπικής και συλλογικής κατοικίας. Για παράδειγμα, είναι ενδεικτικό ότι στις ευρωπαϊκές στατιστικές καταγράφονται μηδενικά ποσοστά κοινωνικής και συνεταιριστικής κατοικίας.

[...]

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, τους οποίους γνωρίζουμε στην Ελλάδα, αποτελούν συμπράξεις ιδιωτών που αναζητούν συμφέρουσα πρόσβαση σε γη και κατοικία, ενώ, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, διανέμουν στα μέλη τους αυτοτελείς ιδιόκτητες κατοικίες. Πρόκειται, επομένως, για κάτι τελείως διαφορετικό από τους στεγαστικούς συνεταιρισμούς που παρουσιάζονται εδώ, και δεν πρέπει να συγχέονται, αφού, στους τελευταίους, η ιδιοκτησία ανήκει συλλογικά στα μέλη ή στον συνεργατικό/συνεταιριστικό φορέα.¹¹

Στη συμβολή τους στη συζήτηση, η Κωνσταντίνα Θεοδώρου και η Κατερίνα Μπουκογιάννη έκαναν μια επισκόπηση των προτάσεων και των απαραίτητων θεσμικών μεταρρυθμίσεων που χρειάζονται για να γίνει η συνεργατική κατοικία πραγματικότητα στην Ελλάδα. Αρχικά, το βασικό υπόβαθρο για τη συνεργατική κατοικία είναι η κοινωνική οικονομία, στο πλαίσιο της οποίας μπορεί να αναπτυχθούν μη κερδοσκοπικά μοντέλα κατοικίας εκτός του κύκλου εμπορευματοποίησης που τυπικά χαρακτηρίζει τις διαδικασίες ανανέωσης και δημιουργίας του χώρου και του κτηριακού αποθέματος. Η ανάπτυξη ενός προσιτού και μακροπρόθεσμα βιώσιμου οικονομικού πλάνου που θα εξασφαλίσει τη λειτουργία του συνεργατικού εγχειρήματος, στις δεδομένες συνθήκες, με τη ραγδαία αύξηση των τιμών ακινήτων, αποτελεί μεγάλη πρόκληση. Για να αντιμετωπιστεί, έχει ανάγκη από θεσμική στήριξη, όπως η παραχώρηση ακινήτων και γης αλλά και εγγυήσεων από κρατικούς και μη κερδοσκοπικούς φορείς. Επιπλέον, απαιτεί ένα ευνοϊκό φορολογικό σύστημα το οποίο δεν αντιμετωπίζει τα κοινωνικά εγχειρήματα με τους ίδιους όρους που αντιμετωπίζονται οι συμβατικές εμπορικές επιχειρήσεις και οι ιδιώτες επενδυτές.

Τέλος το Δημόσιο, είτε σε κρατικό είτε σε δημοτικό επίπεδο, μπορεί να παίξει ρυθμιστικό ρόλο για τη δίκαιη κατανομή αυτού του πόρου που δημιουργείται σε προσιτό κτηριακό απόθεμα, καθώς και για το να θεσμοθετηθεί η δυνατότητα συμπράξεων με συνεταιριστικά εγχειρήματα για την παροχή προσιτής κατοικίας για ειδικές ομάδες. Θα ήθελα να υπο-

¹¹ <https://cohabathens.org/> (Σ.τ.Σ.)

γραμμίσω για ακόμα μία φορά ότι μια εξαιρετικά σημαντική και δύσκολη πτυχή της δραστηριότητάς τους είναι η πολιτιστική εργασία και οι δυνατότητες πολιτικής παρέμβασης.

Από την παρέμβασή τους στην ημερίδα, αλλά και από μετέπειτα συζητήσεις, προέκυψαν οι ακόλουθες απαντήσεις σε καίρια ζητήματα:

ΕΡΩΤΗΣΗ: Δεδομένων της έλλειψης παράδοσης και των δυσκολιών, υπάρχει άνοιγμα για τον συνεταιριστικό τομέα;

Χρειάζεται η ομάδα να προωθήσει τις αρχές της συνεταιριστικής κατοικίας εν γένει. Αυτό σημαίνει αυτοοργάνωση και δημοκρατική διαχείριση. Μέχρι στιγμής, η ομάδα έχει ολοκληρώσει κάποια βήματα-δράσεις που θεωρούνται σημαντικά για τη διάχυση της ιδέας, όπως η συστηματοποίηση της έρευνας του Cohab και των διαθέσιμων εργαλείων για την ανάπτυξη συνεργατικής κατοικίας στην Ελλάδα (Cohab toolkit),¹² ο συνεργατικός νεανικός διαγωνισμός,¹³ που βρήκε ενθουσιώδη ανταπόκριση και αποτέλεσε συγχρόνως μια εκπαιδευτική διαδικασία, αλλά και η εν εξελίξει δράση ΔΙΕΚΔΙΚΕΙΤΑΙ¹⁴ για τη δημιουργία ενός φανταστικού γύρω από το τι μπορεί να γίνει με τα κενά κτήρια.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Κάποιες προτεραιότητες;

Αυτή τη στιγμή είναι η ανασύνταξη του Cohab (δημιουργία νομικής μορφής, online πλατφόρμα) ώστε να μπορεί πιο οργανωμένα να ανταποκριθεί στο αυξημένο ενδιαφέρον που υπάρχει και να παρέχει στήριξη σε ομάδες οι οποίες επεξεργάζονται σενάρια για την υλοποίηση αντίστοιχων πρότζεκτ. Παράλληλα, στόχος είναι η ανάπτυξη ενός θεσμικού πλαισίου για τη στήριξη της συνεργατικής κατοικίας, η προσαρμογή των ανακοινωθέντων προγραμμάτων κατοικίας, ώστε να περιλαμβάνουν ως δυνητικούς παρόχους τους συνεταιριστικούς φορείς, και η διερεύνηση άλλων θεσμικών δυνατοτήτων, όπως η συνεργασία με πανεπιστήμια για παροχή συνεταιριστικής φοιτητικής στέγης ή με συνεταιριστικές τράπεζες για τη διαμόρφωση πρότυπου χρηματοδοτικού σχήματος.

Σταθερά στόχος του Cohab παραμένει η δικτύωση και η συνεργασία με φορείς που θα μπορούσαν να συμπράξουν για την παραγωγή συνεταιριστικής κατοικίας στην Ελλάδα (ενεργειακές κοινότητες, ομάδες για την ενεργειακή αναβάθμιση κ.ά.) αλλά και η σύνδεση με παρόμοια εγχειρήματα σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

¹² https://cohabathens.org/cohab_toolkit/ (Σ.τ.Σ.)

¹³ <https://cohabathens.org/competition/> (Σ.τ.Σ.)

¹⁴ <https://cohabathens.org/workshops/reclaim/> (Σ.τ.Σ.)

ΕΡΩΤΗΣΗ: Πού απευθύνεστε;

Η ομάδα επιδιώκει να έχει ευρεία απεύθυνση, σε διαφορετικά επίπεδα δράσης και λήψης αποφάσεων: Από την υποστήριξη σχετικών εγχειρημάτων, τη συμμετοχή σε συνέδρια, τη συνεισφορά στη διαμόρφωση στεγαστικής πολιτικής μέχρι την αλλαγή της επαγγελματικής κουλτούρας επαγγελματιών του δομημένου περιβάλλοντος μακριά από την εμπορευματοποίηση. Οι δράσεις είναι διαφορετικές, αλλά διαπερνώνται από τις ίδιες αρχές.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιος είναι ο ρόλος σας σε σχέση με τις άλλες πρωτοβουλίες για το δικαίωμα στη στέγαση, που παρουσιάστηκαν στη διημερίδα;

Παρόλο που η συνεταιριστική κατοικία είναι μια μακροπρόθεσμα ιδανική λύση ενάντια στην εμπορευματοποίηση της γης και υπέρ της εξασφάλισης ποιοτικών συνθηκών κατοίκησης, δεν μπορεί να απευθύνεται σε όλα τα άτομα, καθώς θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να καλύψουν ένα έστω χαμηλό ενοίκιο. Χρειάζεται, συνεπώς, μια ευρεία συμμαχία των κινημάτων και διεκδικήσεων γύρω από το δικαίωμα στη στέγη, δεδομένης ειδικά της όξυνσης του στεγαστικού ζητήματος.

Το αίτημα για θεσμική και χρηματοδοτική στήριξη της συνεταιριστικής κατοικίας πρέπει να τεθεί μαζί όλα τα άλλα αιτήματα – διαφορετικές απαντήσεις «από τα κάτω» στο ζήτημα της κατοικίας. Απαιτείται μια δουλειά σε όλα τα επίπεδα: advocacy προς το ευρύ κοινό, κινητοποίηση όλο και περισσότερων γύρω από το ζήτημα, κινηματική δράση για τη δημιουργία πολιτικής πίεσης *in situ*, επιχειρησιακή για τη διαμόρφωση λύσεων-πρωτοτύπων εδώ και τώρα, αλλά και θεσμική που στοχεύει στη διατύπωση θέσεων και στη διαμόρφωση και την αλλαγή του θεσμικού πλαισίου.

Όσον αφορά τα μέλη της ομάδας, αυτά μετέχουν ανεξάρτητα σε διαφορετικές συγγενείς συλλογικότητες και ομάδες, με αποτέλεσμα να αναπτύσσονται εκ των πραγμάτων σχέσεις με άλλες πρωτοβουλίες. Επιπλέον, καθώς η ομάδα λειτουργεί από το 2016 και έχει συμμετάσχει σε μεγάλο εύρος δράσεων, έχει δημιουργηθεί μια ανοιχτή συνθήκη ανταλλαγής με άλλες συγγενείς πρωτοβουλίες, που εμπλουτίζει τη δράση της ομάδας και μεγεθύνει την απεύθυνσή της.

Από τις κεντρικές ιδέες της Ρόζας Λούξεμπουργκ ήταν το ότι η ουσιαστική αλλαγή προκύπτει από τις αυτοοργανωμένες δράσεις. Η κριτική της στον καπιταλισμό και οι εκκλήσεις της για συλλογική ιδιοκτησία και δημοκρατία στη λήψη αποφάσεων προσφέρουν ένα χρήσιμο πλαίσιο, κάτι που μπορεί να συνδεθεί με τα σύγχρονα κινήματα συνεταιριστικής

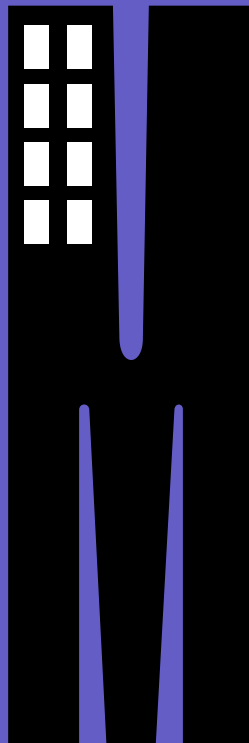
κατοικίας, τα οποία στοχεύουν στη διασφάλιση δίκαιων και βιώσιμων συνθηκών διαβίωσης. Αναφέρομαι στις σκέψεις της, ιδιαίτερα αυτές για την οικονομία και την κοινωνική αλλαγή, στα έργα της όπως το *Reform or Revolution* ή το *The Accumulation of Capital*.

Όπως ξεκαθαρίσαμε εξ αρχής, δεν αποσκοπούσαμε σε μια πλήρη χαρτογράφηση των κινημάτων για τη στέγαση που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Έτσι κι αλλιώς, υπάρχουν και μικρές ομάδες με παρουσία που είμαστε σίγουροι ότι περνά, δυστυχώς, κάτω από το ραντάρ. Αυτό που προσπαθήσαμε εδώ είναι η επιλογή τριών παραδειγμάτων που καλύπτουν διάφορες πτυχές του προβλήματος. Είναι δύσκολο να προχωρήσουμε σε μια συνολική εκτίμηση για την επιτυχία αυτών των εγχειρημάτων. Πάντως, έχουν συμβάλει στην ορατότητα της στεγαστικής κρίσης. Το θέμα της στέγασης τα τελευταία χρόνια έχει μπει στη κεντρική πολιτική σκηνή. Σίγουρα όχι όπως θα θέλανε τα ίδια τα κινήματα, αλλά το ότι έχει μπει πρέπει να θεωρείται μια μικρή νίκη. Από την άλλη, δεν μπορούμε να μιλάμε για ένα ενιαίο στεγαστικό κίνημα. Γι' αυτό στο τελευταίο κεφάλαιο θα καταπιαστούμε με τον κατακερματισμό εντός του κινήματος στέγασης και μεταξύ αυτού και άλλων κινημάτων που έχουν κοινές αναλύσεις και εν δυνάμει κοινούς στόχους.

Αλλά, πριν από αυτό, χρειάζεται να εξετάσουμε σε λίγο μεγαλύτερο βάθος στις πολιτικές για το στεγαστικό.

IV

Αναζητώντας λύσεις



Η αναζήτηση λύσεων για το στεγαστικό είναι μια δύσκολη υπόθεση. Ένας λόγος είναι το ότι οι όποιες λύσεις φαίνονται να αμφισβητούν κυρίαρχους πυλώνες της νεοφιλελεύθερης ιδεολογίας και την ιδέα ότι «υπερβολικές» ρυθμίσεις –πόσο μάλλον η δημόσια ή κοινωνική ιδιοκτησία– πνίγουν την επιχειρηματικότητα. Κατά τη διάρκεια του τελευταίου αιώνα, στις περισσότερες πολιτικές στέγασης των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι πιο συνηθισμένες τάσεις ήταν:

- Η επιβολή ορίων στα ενοίκια, το «δίκαιο ενοίκιο» στον ιδιωτικό τομέα, αν και αυτή η πρακτική άρχισε να αποδυναμώνεται στη βορειοδυτική Ευρώπη από τη δεκαετία του '60.
- Η θέσπιση κανονισμών που καθορίζουν ελάχιστα πρότυπα για τις κατοικίες.
- Η παροχή κατοικιών με «κοινωνικό ενοίκιο» (λαϊκή κατοικία), κυρίως την περίοδο 1950-1980.

Η άνοδος της νεοφιλελεύθερης ηγεμονίας σηματοδοτείται από τη στροφή προς τη χρήση ατομικών επιδομάτων και τη σταδιακή μείωση των δημόσιων πόρων για την κοινωνική στέγαση. Από την άλλη, η ηγεμονία αυτής της ιδεολογίας έχει υποστεί ρήγματα με τις πολλαπλές κρίσεις μετά το 2008. Οι λύσεις που συζητάμε σε αυτό το κεφάλαιο έχουν και χρονική και χωρική διάσταση. Κάποια μέτρα, με τους κατάλληλους συσχετισμούς, είναι άμεσα εφαρμόσιμα: ρυθμίσεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, πλαφόν στα νοίκια, κίνητρα στους ιδιοκτήτες να προσφέρουν διαμερίσματα σε προσιτές τιμές. Κάποια άλλα χρειάζονται πολύ περισσότερο χρόνο, και στο στάδιο του σχεδιασμού και στην εφαρμογή, ιδιαίτερα όταν μιλάμε με στόχευση να ξαναβρεθεί το νήμα της παλαιότερης παράδοσης δημόσιας κοινωνικής κατοικίας ή ακόμα και συνεταιριστικών λύσεων.

Η χωρική διάσταση είναι επίσης κρίσιμη. Κάποια πράγματα πρέπει να λυθούν στο υπερεθνικό επίπεδο, στη δική μας περίπτωση, στο ευρωπαϊκό. Από τη μια μεριά, το δικαίωμα στην κατοικία εντάσσεται στην «πολυεπίπεδη προστασία των δικαιωμάτων», η οποία χαρακτηρίζεται από ένα ολοκληρωμένο σύστημα προστασίας που περιλαμβάνει:

- το διεθνές επίπεδο αντιπροσωπευόμενο από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ) και
- το ευρωπαϊκό επίπεδο αντιπροσωπευόμενο από τον Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Αυτό εν δυνάμει δίνει σε ακτιβιστές, τεχνοκράτες και πολιτικούς ένα πάτημα να χτίσουν πάνω στο δικαίωμα στη στέγαση.

Από την άλλη, η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει άμεση αρμοδιότητα στον τομέα της στέγασης, καθώς αυτή παραμένει αποκλειστική ευθύνη των κρατών-μελών. Η παροχή κοινωνικής κατοικίας συχνά ανήκει στις περιφέρειες και τις πόλεις. Έτσι, η Ευρωπαϊκή Ένωση μπορεί να παρέμβει μόνο περιορισμένα για την αντιμετώπιση των ζητημάτων στέγασης, παρέχοντας κατευθυντήριες γραμμές και χρηματοδότηση. Αλλά και εδώ φαίνεται ότι σιγά σιγά κάπως αλλάζουν τα πράγματα. Δεν είναι μόνο ότι κάποιες χώρες άντλησαν σημαντικά ποσά από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας¹ για το στεγαστικό. Είναι ότι πρόσφατα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή διόρισε πρώτη φορά Επίτροπο για την Ενέργεια και την Κατοικία, τον Δανό Νταν Γιόργκενσεν.² Ο επίτροπος θα είναι υπεύθυνος για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων, τις επενδύσεις και τις κατασκευές. Θα αναλάβει να προτείνει την αναθεώρηση των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις, ώστε να επιτραπούν μέτρα στήριξης για την κατοικία, ειδικότερα για την ενεργειακή απόδοση και την κοινωνική κατοικία. Επιπλέον, θα πρέπει να παρουσιάσει το πρώτο Ευρωπαϊκό Σχέδιο για Οικονομικά Προσιτή Κατοικία.

Αλλά είναι εύλογο να υποθέσουμε ότι τα εθνικά, περιφερειακά και τοπικά επίπεδα θα παραμείνουν οι βασικοί πόλοι για στεγαστικές πολιτικές. Σε όλη την Ευρώπη, οι πολιτικές στέγασης χαρακτηρίζονται από σημαντικές διαφορές,³ οι οποίες συνδέονται με το διαφορετικό νομικό και συνταγματικό πλαίσιο, τα διαφορετικά συστήματα κοινωνικής πρόνοιας, το επίπεδο αρμοδιότητας (τοπικό ή κεντρικό) και τη συνεργασία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων.

Στη συνέχεια, θα αναφερθώ στις τρεις περιπτώσεις μελέτης που αναλύθηκαν κατά τη διάρκεια της διημερίδας. Το ότι οι δύο περιπτώσεις είναι πόλεις, ενώ η τρίτη, η Ελλάδα, αποτελεί κράτος, μόνο τυχαίο δεν είναι. Αντιθέτως, σημαντικότατο εμπόδιο στην Ελλάδα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης αποτελεί η αδυναμία της περιφερειακής και τοπικής διοίκησης. Παρόλο που τα δεδομένα, η γνώση της κατάστασης, δεν είναι συγκεντρωμένα στο κέντρο, η τοπική και περιφερειακή διοίκηση δεν έχει ούτε τη νομική κάλυψη ούτε τους πόρους για να δράσει ενεργητικά ώστε να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα.

¹ Ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΜΑΑ) αποτελεί ένα προσωρινό μέσο του NextGenerationEU, που είναι το σχέδιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης για να βγει ισχυρότερη και ανθεκτικότερη από την τρέχουσα κρίση. Το σχέδιο καλύπτει χρονικά από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 μέχρι τις 30 Ιουνίου 2026. (Σ.τ.Σ.)

² https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen_en?prefLang=it (Σ.τ.Σ.)

³ Για μια συγκριτική μελέτη της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη, βλ. Harloe, Michael, *The People's Home? Social rented Housing in Europe & America*, Οξφόρδη, Blackwell, 1995. (Σ.τ.Σ.)

Το Βερολίνο είναι μια πόλη όπου πάνω από το 80% των κατοίκων ζει σε κατοικίες οι οποίες δεν είναι ιδιόκτητες. Η πόλη διαθέτει περίπου 2.000.000 κατοικίες, από τις οποίες περίπου 1.450.000 είναι ενοικιαζόμενα διαμερίσματα. Αυτά τα διαχειρίζεται μια ποικιλία ιδιοκτητών: το 30% το διαχειρίζονται ιδιωτικές κτηματομεσιτικές εταιρείες, το 40% ιδιώτες ιδιοκτήτες, το 17% δημόσιες κτηματομεσιτικές εταιρείες και περίπου το 11% στεγαστικοί συνεταιρισμοί.⁴

Το Βερολίνο αποτελεί εξαίρεση στο γερμανικό πλαίσιο, κυρίως λόγω των γεγονότων που σχετίζονται με την επανένωση μετά την πτώση του Τείχους. Το τμήμα της πόλης που ανήκε στην πρώην Ανατολική Γερμανία (DDR), με τα χαρακτηριστικά της σοσιαλιστικής δόμησης και αστικοποίησης, υπέστη δομικές μεταμορφώσεις και διέθετε έναν σημαντικό αριθμό ακινήτων. Συγκεκριμένα, περίπου 25.000 σπίτια είχαν εγκαταλειφθεί κατά την περίοδο της DDR λόγω των συλλογικών στεγαστικών σχεδίων που προέκριναν την κατασκευή νέων κτηρίων σε περιοχές οι οποίες μετά την επανένωση έγιναν περιφερειακές σε σχέση με τη νέα πόλη. Επιπλέον, υπήρχε ένα απόθεμα περίπου 180.000 διαμερισμάτων, από το Ανατολικό Βερολίνο, των οποίων η ιδιοκτησία ήταν αβέβαιη, άγνωστη ή μη διεκδικούμενη λόγω της κακής κατάστασης όσον αφορά τη συντήρησή τους.

Αυτή η κατάσταση, στη συνέχεια, αποτέλεσε μεγάλη ευκαιρία για κερδοσκοπία στον τομέα των ακινήτων και για μεγάλους ιδιοκτήτες να αποκτήσουν και να συγκεντρώσουν έναν τεράστιο αριθμό διαμερισμάτων. Μαζί με τα σοβαρά προβλήματα ανάπτυξης της πόλης, από τη μία πλευρά, άνοιξε ο δρόμος για την γκετοποίηση ολόκληρων συνοικιών, ενώ, από την άλλη, εγκαινιάστηκε μια περίοδος περίπου δύο δεκαετιών πολιτισμικής ανανέωσης και πολιτικής κινητικότητας. Ενδιαφέρον έχει ότι επανήλθε στο επίκεντρο της συζήτησης το «ζήτημα της ιδιοκτησίας» (*Eigentumsfrage*). Και από κινηματική άποψη, χαρακτηριστικές είναι οι αντιπαραθέσεις μεταξύ ενοικιαστών και μεγάλων ιδιοκτητών, οι οποίες οδήγησαν σε καταλήψεις και στην εκ των υστέρων νομιμοποίηση αυτών, πολλές φορές με νομικές παρεμβάσεις του ευρύτερου κράτους που υποστήριζαν την «αυτοανακαίνιση»⁵ των ακινήτων.

Το Βερολίνο, μετά την επανένωση, βίωσε αναμφίβολα μια ριζική μεταμόρφωση του αστικού και οικιστικού ιστού. Τις δεκαετίες του '90 και του

⁴ https://www.researchgate.net/publication/375271817_Nonprofit_Landlord_Types_on_the_Housing_Market-A_Key_to_Rising_Displacement_in_Berlin (Σ.τ.Σ.)

⁵ Η αυτοανακαίνιση και η αυτοκατασκευή ακινήτων αναφέρονται στην πρακτική με την οποία ιδιώτες ή ομάδες αναλαμβάνουν την κατασκευή ή την ανακαίνιση κτηρίων, αντί αυτή να ανατεθεί σε εξειδικευμένους επαγγελματίες (εργολάβους, συνεργεία). (Σ.τ.Σ.)

2000, η πόλη, για να αντιμετωπίσει τις νέες κοινωνικές ανάγκες και κάποιες χρηματοοικονομικές δυσκολίες, πούλησε περίπου 200.000 δημόσιες κατοικίες σε ιδιωτικές εταιρείες σε χαμηλές τιμές. Αυτό μείωσε δραστικά τη διαθεσιμότητα οικονομικά προσιτών κατοικιών και εκτίναξε την κτηματομεσιτική κερδοσκοπία: Το Βερολίνο έγινε πόλος έλξης εθνικών και διεθνών επενδυτών, μετατρέποντας πολλές κατοικίες σε επενδυτικά προϊόντα. Μεγάλες εταιρείες ακινήτων, όπως η Deutsche Wohnen και η Vonovia, συγκέντρωσαν δεκάδες χιλιάδες ακίνητα, επωφελούμενες από τη δυναμική αύξησης των ενοικίων και μειώνοντας την ασφάλεια στέγασης.

Παρά το γεγονός ότι η πόλη εφαρμόζει νομικά συστήματα περιορισμού και πάγωμα των ενοικίων και διαθέτει ένα εκτεταμένο απόθεμα δημόσιων διαμερισμάτων που παραχωρούνται με κοινωνικά ενοίκια, το ζήτημα της στέγασης εκρήγνυται. Μεταξύ 2008 και 2021, τα ενοίκια στο Βερολίνο αυξήθηκαν πάνω από 100%, σε αναντιστοιχία με τους μισθούς που αυξάνονταν με πολύ χαμηλότερους ρυθμούς, καθιστώντας την πόλη όλο και πιο απρόσιτη για πολλούς κατοίκους.

Το δημοψήφισμα του 2021 για την απαλλοτρίωση

Η ποσότητα των ακινήτων που διαχειρίζονται οι θεσμικοί επενδυτές στο Βερολίνο είναι σημαντική και ο αριθμός των διαμερισμάτων που διαχειρίζονται έχει αυξηθεί κατά 15% μόνο τα τελευταία έξι χρόνια. Οι «μεγάλες έξι» εταιρείες είναι η Adler/ADO, η Grand City Properties, η Heimstaden/Akelius, η Vonovia, η Deutsche Wohnen και η Covivio, οι οποίες μαζί κατέχουν περίπου 222.000 διαμερίσματα στη πόλη. Οι στρατηγικές που χρησιμοποιούν αυτές οι εταιρείες για την αύξηση των κερδών τους είναι χαρακτηριστικές και τυπικές των *equity firms*, στις οποίες αναφέρθηκα στην Εισαγωγή και χαρακτηριστικό της λεγόμενης χρηματιστικοποίησης 2.0, με την οποία τα κέρδη βασίζονται περισσότερο σε πρακτικές *financial engineering* (χρηματιστικής μηχανικής) και στο να καρπωθούν υφιστάμενες αξίες παρά σε επενδύσεις για τη δημιουργία νέων.⁶ Παραθέτω ως παράδειγμα ένα σύστημα που χρησιμοποιούσαν αυτές οι εταιρείες για να διογκώσουν τα κέρδη τους. Εκμεταλλευόμενες τα χαμηλότερα κόστη τους (σε σχέση με το Δημόσιο) επένδυσαν στην «τακτική ανακαίνιση» των διαμερισμάτων τους, αντί στην πιο χρηματοβόρο συντήρηση.⁷ Με αυτό

⁶ Βλ. Τσακαλώτος, Ευκλείδης, *Μανιφέστο για μια βιώσιμη κοινωνία: Στάσιμες οικονομίες, ασταθής πολιτική*, Αθήνα, Πόλις, 2025. (Σ.τ.Σ.)

⁷ Βλ. Bernt, Matthias – Holm, Andrej, *Socializing housing cuts the rent: A brief study outlining the positive impacts of socializing Berlin's housing stock*, Βερολίνο, Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2023, διαθέσιμο στο: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Onl-Studie_2-23_Vergesellschaftung_engl.pdf (Σ.τ.Σ.)

το «κόλπο» αύξαναν τα ενοίκια με σταθερό και γοργό ρυθμό, παρακάμπτοντας τον νόμο για τον περιορισμό των ενοικίων. Ο νόμος επέτρεπε, πράγματι, τις αυξήσεις των ενοικίων –στην ανανέωση του συμβολαίου– με βάση τις παρεμβάσεις εκσυγχρονισμού των διαμερισμάτων. Οι αυξήσεις που επιτρέπονταν ήταν της τάξεως του μέγιστου 10% σε σχέση με τη μέση τιμή της περιοχής.

Με λίγα λόγια, η στρατηγική αυτών των εταιρειών στο Βερολίνο σε σύγκριση με τους δημόσιους παρόχους στέγασης ήταν: λιγότερα έξοδα συντήρησης και υψηλότερα ενοίκια για τους υπάρχοντες ενοικιαστές και για τις νέες ενοικιάσεις, σε αντίθεση με τις δραστηριότητες των δημόσιων εταιρειών στέγασης, οι οποίες δεσμεύονται από τις συμφωνημένες διαπραγματεύσεις για τη διοικητική εφαρμογή προσιτών ενοικίων. Οι δημόσιοι πάροχοι στέγασης ενοικιάζουν τα διαμερίσματά τους φθηνότερα (τόσο στους υπάρχοντες ενοικιαστές όσο και όταν ενοικιάζουν νέα διαμερίσματα) και ξοδεύουν περισσότερα χρήματα για συντήρηση. Η συνεισφορά τους στη νέα οικοδόμηση είναι επίσης αναλογικά πολύ μεγαλύτερη. Για μια πιο αναλυτική μελέτη του θέματος, παραπέμπουμε στη μελέτη του Ματίας Μπερντ και του Αντρέι Χολμ⁸ το 2021.

Όπως ανέλυσε ο Νίκλας Σένκερ στη διημερίδα, το κίνημα που οδήγησε στο δημοψήφισμα του 2021, με την ονομασία DWE "Deutsche Wohnen & Co. Enteignen" (απαλλοτρίωση της Deutsche Wohnen & Co.), ξεκίνησε από ακτιβιστές του Βερολίνου το 2018, με στόχο την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και την ανάκτηση του ελέγχου του οικιστικού αποθέματος της πόλης. Το όνομα του κινήματος και του δημοψηφίσματος παραπέμπει στην Deutsche Wohnen, μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες ακινήτων στη Γερμανία, που κατέχει περίπου 110.000 διαμερίσματα μόνο στο Βερολίνο.

Τα κύρια αιτήματα του κινήματος ήταν:

- η απαλλοτρίωση όλων των εταιρειών ακινήτων που κατέχουν περισσότερες από 3.000 κατοικίες στο Βερολίνο,
- η επαναφορά αυτών των κατοικιών σε δημόσιο και δημοκρατικό έλεγχο, ώστε να διασφαλιστούν προσιτά ενοίκια και προστασία των κατοίκων, και
- η ενεργοποίηση του άρθρου 15 του γερμανικού Συντάγματος, που επιτρέπει απαλλοτριώσεις για λόγους δημόσιας ωφέλειας με κατάλληλη αποζημίωση.

Ένα από τα στοιχεία που ανέφερε ο Νίκλας Σένκερ είναι ότι για κάθε ένα ευρώ ενοικίου που πλήρωναν ενοικιαστές στους μεγάλους θεσμικούς

⁸ Bernt, Matthias – Holm, Andrej, *Socializing housing cuts the rent: A brief study outlining the positive impacts of socializing Berlin's housing stock*, ό.π. (Σ.τ.Σ.)

εκμισθωτές του Βερολίνου, το 0,30 πήγαινε σε μερίσματα. Το δημοψήφισμα θα ισοπέδωνε τη μετοχή των μεγάλων θεσμικών εκμισθωτών. Το δημοψήφισμα διεξήχθη την ίδια μέρα με τις ομοσπονδιακές εκλογές της Γερμανίας το 2021. Οι κάτοικοι του Βερολίνου εξέφρασαν σαφή πλειοψηφία υπέρ της πρότασης, με 56,4% θετικές ψήφους και 39% αρνητικές. Περίπου 1.030.000 κάτοικοι υποστήριξαν την απαλλοτρίωση.

Παρά την επιτυχία του δημοψηφίσματος, ο συμβουλευτικός του χαρακτήρας δεν το καθιστά δεσμευτικό, πράγμα που σημαίνει ότι η κυβέρνηση του Βερολίνου (Γερουσία) δεν είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει την πρόταση. Αυτό οδήγησε σε έντονες συζητήσεις. Οι νομικές προκλήσεις που προέκυψαν αφορούν τη χρήση του άρθρου 15 του γερμανικού Συντάγματος για απαλλοτρίωση εταιρειών, που είναι άνευ προηγουμένου και μπορεί να αμφισβητηθεί στα δικαστήρια. Οι οικονομικές προκλήσεις αφορούν το κόστος της απαλλοτρίωσης, που εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ 7.000.000.000 και 36.000.000.000 ευρώ, ανάλογα με τους υπολογισμούς. Βασικές, επίσης, ήταν και είναι οι πολιτικές διαιρέσεις. Η κυβέρνηση του Βερολίνου, που σχηματίστηκε το 2021, ήταν ένας συνασπισμός του SPD (Σοσιαλδημοκρατών), των Πρασίνων και του Die Linke (Αριστεράς), ο οποίος στο θέμα αυτό ήταν διχασμένος: Το SPD τασσόταν υπέρ των διαπραγματεύσεων με τις εταιρείες ακινήτων, οι Πράσινοι και το Die Linke υποστήριζαν την απαλλοτρίωση.

Η Γερουσία του Βερολίνου έχει συστήσει μια επιτροπή εμπειρογνομόνων για να εξετάσει τη νομική και οικονομική βιωσιμότητα της απαλλοτρίωσης. Ωστόσο, οι σοσιαλδημοκράτες μπλόκαραν τη διαδικασία και η συζήτηση παραμένει ανοιχτή.

Άλλα μέτρα στεγαστικής πολιτικής

Υπήρξαν και άλλες πολύ ενδιαφέρουσες προσεγγίσεις σε αυτό το διάστημα στο Βερολίνο τα τελευταία χρόνια, στις οποίες αναφέρθηκε ο Νίκλας Σένκερ. Τον Ιανουάριο του 2020, έπειτα από έντονες λαϊκές κινητοποιήσεις, η κυβέρνηση του κρατιδίου του Βερολίνου, για να αντιμετωπίσει την υπερβολική αύξηση των ενοικίων στη γερμανική πρωτεύουσα, υπό την καθοδήγηση της κοκκινοπράσινης συμμαχίας (Die Linke, SPD, Πρασίνων), εισήγαγε ένα ριζοσπαστικό μέτρο: το πάγωμα των ενοικίων, το *Mietendeckel* (κυριολεκτικά, «ανώτατο όριο ενοικίων»). Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, το Βερολίνο ήταν μία από τις λίγες μεγάλες πόλεις στον κόσμο όπου τα ενοίκια όχι μόνο δεν συνέχισαν να αυξάνονται, αλλά πραγματικά μειώθηκαν, εξασφαλίζοντας με αυτόν τον τρόπο τη σταθερότητα της αγοράς ενοικίασης για τους κατοίκους, ιδίως για κείνους που ζουν σε καταστάσεις οικονομικής δυσχέρειας.

Πιο συγκεκριμένα, το *Mietendeckel* καθόρισε ένα ανώτατο όριο για τα υφιστάμενα ενοίκια. Για τα διαμερίσματα που χτίστηκαν πριν από το 2014,

τα ενοίκια δεν μπορούσαν να υπερβαίνουν ορισμένα όρια που καθορίζονταν με βάση το έτος κατασκευής, το μέγεθος και την κατηγορία του διαμερίσματος. Η ιδέα ήταν να περιοριστούν οι αυξήσεις, διατηρώντας μια ισχυρή ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Σε περίπτωση που τα ενοίκια ήταν ήδη πολύ υψηλά σε σχέση με τα όρια τα οποία είχαν καθοριστεί από τον νόμο, οι ιδιοκτήτες έπρεπε να μειώσουν τα ενοίκιά τους μέχρι να φτάσουν στο ανώτατο όριο που προβλεπόταν. Συγχρόνως, απαγόρευσε όλες τις νέες αυξήσεις ενοικίων, εκτός αν υπήρχαν εκτελούμενα έργα ανακαίνισης που δικαιολογούσαν την αύξηση. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι δεν τηρούσαν τις διατάξεις του *Mietendeckel* και συνέχιζαν να ζητούν ενοίκια υψηλότερα από τα όρια που είχαν επιβληθεί αντιμετώπιζαν πρόστιμα.

Το 2021 ο νόμος κηρύχθηκε αντισυνταγματικός από το Γερμανικό Συνταγματικό Δικαστήριο, το οποίο αποφάσισε ότι μόνο η ομοσπονδιακή κυβέρνηση, και όχι τα μεμονωμένα κρατίδια, έχει την εξουσία να εισάγει κανονισμούς για τα ενοίκια. Επομένως, το *Mietendeckel* αποσύρθηκε.

Σύμφωνα με τον Σένκερ, η κοινωνικοποίηση των μεγάλων ιδιωτικών οικιστικών συγκεντρώσεων παραμένει από τις καλύτερες πρακτικές που θα μπορούσαμε να εφαρμόσουμε άμεσα για να αμβλύνουμε τα προβλήματα στέγασης. Άλλες αναγκαίες ενέργειες είναι τα προγράμματα κατασκευής κατοικιών, που χρηματοδοτούνται δημόσια και δημιουργούν οικονομικά προσιτή στέγαση, καθώς και μια αποτελεσματική ρύθμιση των ενοικίων (*rent cap*), σχεδιασμένη έτσι που να μην επηρεάζεται έμμεσα από τις στρεβλώσεις της αγοράς, ώστε τα ενοίκια να μη συνεχίζουν να αυξάνονται και τα υπερβολικά υψηλά ενοίκια να μειωθούν. Η συνεταιριστική κατοικία (*cooperative housing*) επίσης αποτελεί μια άλλη λύση που προσφέρει στεγαστική ασφάλεια σε άτομα με χαμηλά εισοδήματα. Οι συνεταιρισμοί προωθούν τη συνδιαχείριση και τη συλλογική συμμετοχή. Παρ' όλα αυτά, αυτές οι μορφές στέγασης λειτουργούν σε ένα περιβάλλον αγοράς, πρέπει να αντιμετωπίσουν αυξανόμενα κόστη (για παράδειγμα, ενέργεια) και οι κρατικές κατοικίες είναι πάντα ευάλωτες σε πιθανές ιδιωτικοποιήσεις.

BIENNH

Στην Αυστρία η ενοικιαζόμενη στέγη αποτελεί περίπου το 48% (2023) του συνολικού τομέα. Το αυστριακό σύστημα είχε αντέξει σθεναρά στις προκλήσεις της αγοράς χάρη στην ιστορική κληρονομιά του δημοτικού μοντέλου της Βιέννης, για την οποία αναφερθήκαμε ειδικότερα στην ενότητα για τις μάχες για τις λαϊκές κατοικίες. Την τελευταία δεκαετία, όμως, η Αυστρία δεν έχει εξαιρεθεί από την κρίση του τομέα και από τη γενική αύξηση των τιμών των κατοικιών.

Η ανάλυση που ακολουθεί βασίζεται πιστά στη συμβολή της Βάλτραουντ Φριτς, ηγετικής μορφής του Κομμουνιστικού Κόμματος Αυστρίας (ΚΡÖ), στη διημερίδα μας.

Το Κομμουνιστικό Κόμμα Αυστρίας έχει επιτύχει αρκετά στην ανάδειξη του στεγαστικού. Το ζήτημα ήταν στις προτεραιότητες της πολιτικής του ατζέντας εδώ και πολύ καιρό, ενώ το Κόμμα σημείωσε σταδιακά και εκλογικές επιτυχίες, μερικές από τις οποίες ήταν θεαματικές τα τελευταία δύο χρόνια: Ο δήμαρχος του Γκρατς, της δεύτερης μεγαλύτερης πόλης της Αυστρίας, έχει γίνει το πιο γνωστό πρόσωπο της κοινωνικής πολιτικής με επίκεντρο τη στέγαση. Το 2024 το Κόμμα διεξήγαγε επίσης με επιτυχία εκστρατεία στο Σάλτσμπουργκ, κερδίζοντας τη θέση του αντιδημάρχου. Με αυτό το υπόβαθρο, η Βάλτραουντ Φριτς έχει καταστήσει τη βοήθεια προς το στεγαστικό δίκτυο του Κόμματος της Ευρωπαϊκής Αριστεράς (ΕΛ) μία από τις κορυφαίες προτεραιότητές της.

Το μοντέλο κοινωνικής στέγασης της Βιέννης

Ας ξεκινήσουμε με μια σημαντική διευκρίνιση: Αυτό που συχνά αναφέρεται ως «αυστριακό μοντέλο» κοινωνικής στέγασης, στην πραγματικότητα, δεν υφίσταται ως ενιαίο σχήμα. Αντιθέτως, θα μπορούσαμε να μιλάμε για το «μοντέλο της Βιέννης» και, διακριτά, για την προσέγγιση της υπόλοιπης Αυστρίας. Είναι κρίσιμο να κατανοήσουμε ότι τη δημόσια στέγαση στη χώρα διαχειρίζονται τα εννιά ομόσπονδα κρατίδια. Η Βιέννη, στην ιδιαιτερότητά της, λειτουργεί ταυτόχρονα ως αυτόνομη πόλη και ως ομόσπονδο κρατίδιο, γεγονός που της προσδίδει μια ξεχωριστή δυναμική στον τομέα της στέγασης.

Τα τελευταία χρόνια, η ιδιόκτητη κατοικία έχει κερδίσει σημαντικό έδαφος στην Αυστρία. Αυτό δεν οφείλεται μόνο στην έλλειψη κατοικιών με κοινωνικό ενοίκιο, που παραμένει ένα πιεστικό ζήτημα, αλλά και στην εκτεταμένη ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα μεγάλης κλίμακας, με επακόλουθη αύξηση της ιδιωτικής οικοδόμησης. Η τάση αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής και στη Βιέννη, όπου το κόστος στέγασης έχει εκτοξευτεί τα τελευταία πέντε χρόνια.

Τα στοιχεία είναι ενδεικτικά αυτής της έκρηξης: Από το 2019 έχουν καταγραφεί πάνω από 82.000 νέες μισθώσεις ορισμένου χρόνου, ένα μέγεθος που αντιστοιχεί στα τρία τέταρτα του συνόλου των νέων συμβολαίων. Παράλληλα, τα ενοίκια για τα νέα συμβόλαια είναι κατά 23% ακριβότερα. Το παράδοξο της κατάστασης εντείνεται από το γεγονός ότι, παρά την υπερπροσφορά νεόδμητων διαμερισμάτων, οι τιμές συνεχίζουν την ανοδική τους πορεία.

Ας δούμε αναλυτικότερα τα δεδομένα:Ολοκληρωμένες κατοικίες έως το 2023: **321.140**Ανάγκη για κατοικίες: **247.512**Υπερπαραγωγή: **73.628**Αύξηση τιμών αγοράς: **+29%**Ενοίκια νέων συμβολαίων: **+23%**Τιμές καταναλωτή: **+24%****Η σύγκριση με το 2008 καθιστά την εικόνα ακόμα πιο δραματική:**Τιμές κατοικιών και διαμερισμάτων: **+133%**Ενοίκια νέων συμβολαίων: **+71%**Τιμές καταναλωτή: **+48%**

Όπως χαρακτηριστικά τόνισε η Βάλτραουντ Φριτς, τα διαμερίσματα και οι κατοικίες έχουν μετατραπεί σε «αποθήκες κεφαλαίων». Ακόμα κι αν η οικοδομική έκρηξη έχει πλέον επιβραδυνθεί –με τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων και τους επενδυτές να στρέφονται πια προς κρατικά ομόλογα και άλλα χρηματοοικονομικά προϊόντα–, οι τιμές παραμένουν σε δυσθεώρητα ύψη, καθιστώντας την πρόσβαση σε ποιοτική και οικονομικά προσιτή στέγαση μια διαρκώς αυξανόμενη πρόκληση για πολλούς.

Η αγορά κατοικιών

Οι τιμές των ακινήτων έχουν υπερδιπλασιαστεί τα τελευταία δεκαπέντε χρόνια, ενώ οι μισθοί έχουν αυξηθεί μόνο κατά το ήμισυ. Αυτή η δυσαναλογία καθιστά την ιδιοκτησία κατοικίας απρόσιτη για πολλούς: η αγορά είναι εφικτή μόνο μέσω οικογενειακής περιουσίας, δηλαδή μέσω κληρονομιάς ή δωρεών.

Αυτό μάς οδηγεί σε μια άλλη διάσταση του προβλήματος. Τα ενενήντα χρόνια χωρίς πόλεμο και καταστροφές σε μεγάλα τμήματα της Ευρώπης είχαν θετικό αντίκτυπο στο στεγαστικό απόθεμα. Από τη μία πλευρά, το απόθεμα κατοικιών δεν καταστράφηκε, με αποτέλεσμα να μπορεί να κληρονομηθεί από γενιά σε γενιά. Από την άλλη, κληροδοτήθηκε, έστω και συχνά σε μικρό βαθμό, μια περιουσία που τις τελευταίες δεκαετίες αποτέλεσε τη βάση για προκαταβολές για την αγορά διαμερισμάτων ή ακόμα και μονοκατοικιών. Στις ημιαστικές περιοχές γύρω από τις μεγάλες πόλεις, τα γεγονότα αυτά συνέβαλαν σημαντικά στο να καταστεί η ιδιοκατοίκηση όχι απλώς ένα επιθυμητό ιδεώδες (κατά το μικροαστικό πρότυπο), αλλά να μετατραπεί για πρώτη φορά σε μια ρεαλιστική προοπτική. Αυτό ίσχυσε τουλάχιστον για όσους προέρχονται από σχετικά ευκατάστατο οικογενειακό υπόβαθρο.

Ωστόσο, αυτή η εξέλιξη οδήγησε σε μια περαιτέρω διαίρεση του εργατικού πληθυσμού σε κληρονόμους και μη κληρονόμους, ενώ βάθυνε και το χάσμα μεταξύ ντόπιων και μεταναστών, αν και αξίζει να σημειωθεί ότι πολλοί μετανάστες έχουν έντονη προτίμηση προς την ιδιοκατοίκηση.

Μολονότι η Αυστρία διαθέτει απόθεμα περίπου 700.000 κατοικιών κοινωνικής στέγασης και κατατάσσεται στη δεύτερη θέση στην Ευρώπη (μετά την Ολλανδία), με ποσοστό 24% στο συνολικό οικιστικό απόθεμα, αυτή η κατάσταση μπορεί να μετριάσει μόνο εν μέρει τις αρνητικές εξελίξεις στην πρόσβαση στη στέγη.

Η χρηματοδότηση της κοινωνικής στέγασης στην Αυστρία

Ένα βασικό εργαλείο χρηματοδότησης είναι η λεγόμενη «εισφορά για την προώθηση κατοικιών» (*Wohnbauförderungsbeitrag*), η οποία τροφοδοτείται μέσω του μισθολογικού κόστους εργασίας κατά το 0,5% των εργοδοτών και το 0,5% των εργαζομένων, δηλαδή, συνολικά, κατά το 1% του μισθολογικού κόστους. Επίσης, επιστρέφονται ετησίως ποσά από προηγούμενα δάνεια κοινωνικής στέγασης, έτσι ώστε να διατίθενται περίπου 2.500.000.000 ευρώ ετησίως για επιδοτήσεις στέγασης. Τα ομόσπονδα κρατίδια χρησιμοποιούν μόνο ένα μέρος αυτών των επιστροφών και μόνο ένα κλάσμα των εισφορών για την επιδότηση στέγασης που καταβάλλουν οι εργοδότες και οι εργαζόμενοι. Το υπόλοιπο των εσόδων εισρέει στους γενικούς κρατικούς προϋπολογισμούς. Λόγω της έλλειψης δεσμευτικής χρήσης αυτών των κεφαλαίων, δαπανώνται μόνο 1.900.000.000 ευρώ (0,4% του ΑΕΠ) για την προώθηση της κοινωνικής στέγασης. Δαπανάται, δηλαδή, σημαντικά λιγότερο από ό,τι συλλέγεται για τον σκοπό αυτό. Αυτό σημαίνει ότι τα επιμέρους κρατίδια χρησιμοποιούν τα κονδύλια για άλλους σκοπούς. Όπως επισήμανε η Βάλτραουντ Φριτς, σε μια εποχή αυξανόμενων ενοικίων και έλλειψης προσιτών κατοικιών, αυτό αποτελεί ένα προβληματικό φαινόμενο.

Αυτό που γνωρίζουμε είναι ότι από τα περίπου 1.740.000 κύρια ενοικιαζόμενα/μισθωμένα διαμερίσματα στην Αυστρία σχεδόν 700.000 ανήκουν σε μη κερδοσκοπικούς οικιστικούς συνεταιρισμούς και μη κερδοσκοπικές εταιρείες. Άλλα 280.000 διαμερίσματα ανήκουν στις πόλεις και τις κοινότητες, με τη συντριπτική πλειονότητα (220.000) να ανήκει στην πόλη της Βιέννης. Τα υπόλοιπα κατανέμονται σε άλλες μεγαλύτερες πόλεις. Ο σημαντικότερος ίσως διαφοροποιητικός παράγοντας της Αυστρίας σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες είναι το υψηλό ποσοστό ενοικίασης. Όπως είδαμε, ο εθνικός μέσος όρος της Αυστρίας είναι 48%, και μόνο στη Γερμανία καταγράφεται υψηλότερο ποσοστό. Στη Βιέννη, το ποσοστό αυτό φτάνει σχεδόν το 80% (2023).

Η επίδραση του μοντέλου της Βιέννης στις τιμές

Η Βιέννη διαθέτει συνολικά 956.000 ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, εκ των οποίων 220.000 ανήκουν στην πόλη. Υπάρχουν επίσης πολυάριθμα συνεταιριστικά διαμερίσματα. Η πόλη άρχισε να χτίζει κοινωνικές κατοικίες το 1920, γεγονός που δημιούργησε ταυτόχρονα και χιλιάδες θέσεις εργασίας. Υπάρχουν και άλλες σημαντικές πτυχές, καθώς μας δίνουν στοιχεία για το πώς η κοινωνική στέγαση μπορεί να συμβάλει στην κοινωνική ανάπτυξη στο σύνολό της. Το σύστημα κοινωνικής στέγασης είναι κάτι περισσότερο από την απλή παροχή στέγασης· εν μέρει βασίζεται στο σοσιαλιστικό ιδανικό της συμβίωσης και της οργάνωσης της ψυχαγωγίας και του ελεύθερου χρόνου.

Η Βιέννη ξεχωρίζει στην Ευρώπη όσον αφορά το κόστος ενοικίασης, καθώς, με μέσο όρο ενοικίων 8,66 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, κατατάσσεται στο χαμηλότερο τρίτο των ευρωπαϊκών πόλεων. Αυτή η ευνοϊκή θέση οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στον μη κερδοσκοπικό τομέα στέγασης της Αυστρίας. Συγκεκριμένα, το μέσο μίσθωμα ανά τετραγωνικό μέτρο στον μη κερδοσκοπικό τομέα είναι περίπου 25% χαμηλότερο από αυτό των εμπορικών/ιδιωτικών μισθώσεων. Αυτή η διαφορά δεν συμβάλλει απλώς στην αύξηση της προσωπικής ευημερίας των κατοίκων, καθώς τους επιτρέπει να διαθέτουν περισσότερα χρήματα για ιδιωτική κατανάλωση. Επιπλέον, ο μη κερδοσκοπικός τομέας ασκεί μια σημαντική επίδραση μείωσης των τιμών και στην ιδιωτική αγορά κατοικίας. Αυτό σημαίνει ότι, ως αποτέλεσμα αυτής της παρέμβασης στην αγορά, οι τιμές παραμένουν χαμηλότερες σε ολόκληρο τον τομέα σε σύγκριση με τις μη ρυθμιζόμενες αγορές, προς όφελος των ενοικιαστών και της γενικότερης οικονομικής τους κατάστασης.

Η ιδιοκτησιακή δομή των κατοικιών παρουσιάζει μια ιδιαίτερη εικόνα: Μόνο το 28% των διαμερισμάτων ανήκει στον ιδιωτικό τομέα, γεγονός που τα καθιστά ιδιαίτερα ευάλωτα στις τεράστιες αυξήσεις τιμών οι οποίες παρατηρούνται. Αντιθέτως, ένα σημαντικό ποσοστό, 24% των κατοικιών, ανήκει στον δημοτικό τομέα, ενώ το υπόλοιπο αποτελείται από επιδοτούμενα και ιδιοχρησιμοποιούμενα διαμερίσματα. Ωστόσο, αυτή η παραδοσιακή ισορροπία αρχίζει να αλλάζει. Παρόλο που το μοντέλο της Βιέννης συμβάλλει στη διατήρηση των ενοικίων σε σχετικά χαμηλά επίπεδα, η πόλη δεν έχει μείνει ανεπηρέαστη από τη σημαντική αύξηση των τιμών στον κτηματομεσιτικό τομέα τις τελευταίες δεκαετίες.

Εν κατακλείδι, η Βιέννη έχει ένα μοναδικό πλεονέκτημα χάρη στην εκατονταετή εμπειρία της στον τομέα της κοινωνικής στέγασης. Διαθέτει πολλαπλές πηγές εσόδων, στρατηγικά αποθέματα γης και ακινήτων (χώρους για συναυλίες, ενεργειακές επιχειρήσεις και μεγάλα ακίνητα). Και έχει τη δυνατότητα να εναρμονίσει τις υποδομές και την κατασκευή κατοικιών.

Πολιτικές επιλογές και η εξέλιξη της δημοτικής στέγασης στην Αυστρία

Κατά την περίοδο μεταξύ 2004 και 2019, όσο δηλαδή διήρκεσε η κοκκινο-πράσινη δημοτική διακυβέρνηση της Βιέννης –με τη Μαρία Βασιλάκου να διατελεί πράσινη αντιδήμαρχος από το 2010 έως το 2019–, η στρατηγική της πόλης ως προς τη δημοτική στέγαση μεταβλήθηκε σημαντικά. Μετά το 2004, η άμεση ανέγερση νέων δημοτικών κατοικιών από τον δήμο σταμάτησε, καθώς το πρόγραμμα επιδοτούμενης στέγασης ανατέθηκε σε μη κερδοσκοπικούς φορείς. Προς το τέλος αυτής της περιόδου, το 2015, η πόλη ξεκίνησε ένα νέο πρόγραμμα, το Gemeindewohnungen NEU, με στόχο την εκ νέου ανάληψη του ρόλου του κατασκευαστή για νέες δημοτικές κατοικίες. Οι πρώτες κατοικίες από αυτό το πρόγραμμα παραδόθηκαν γύρω στο 2019. Αυτή η αναθέρμανση του τομέα της δημοτικής οikοδόμησης οφείλεται κυρίως στην αυξανόμενη πίεση στην αγορά στέγασης και στην επιτακτική ανάγκη για προσιτές κατοικίες.

Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι η δημοτική διοίκηση της Βιέννης, σε αντίθεση με αυτήν του Γκρατς που εφάρμοσε «πλαφόν ενοικίων» το 2023, αρνήθηκε να εισαγάγει ευρύτερο ανώτατο όριο στα ενοίκια τα τελευταία χρόνια. Η θέση της Βιέννης βασίζεται στην επίκληση της ευθύνης της κεντρικής κυβέρνησης για τέτοιου είδους ρυθμίσεις σε εθνικό επίπεδο. Παρόλο που η Βιέννη διαθέτει ήδη εκτεταμένους μηχανισμούς ελέγχου των ενοικίων για μεγάλο μέρος του οικιστικού της αποθέματος, η συζήτηση για περαιτέρω οριζόντια όρια παραμένει αντικείμενο κεντρικής πολιτικής διαπραγμάτευσης.

Όπως περιγράψαμε πιο πάνω, παρά τη γενικότερη εικόνα που μπορεί να σχηματίσει κάποιος για την κοινωνική στέγαση στην Αυστρία, τα τελευταία χρόνια εμφανίζονται ανησυχητικές ρωγμές στο σύστημα. Τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα δεδομένα του 2022 δείχνουν σημαντική μείωση των κονδυλίων που διατίθενται για την προώθηση της κοινωνικής στέγασης. Συγκεκριμένα, παρατηρήθηκε μείωση κατά 144.000.000 ευρώ, με τις συνολικές δαπάνες να ανέρχονται μόλις στα 296.000.000 ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί σε 20% λιγότερα χρήματα από ό,τι το 2021. Εξίσου σημαντική είναι η συνολική μείωση των επιδοτήσεων σε ολόκληρη τη χώρα. Οι δεσμεύσεις χρηματοδότησης μειώθηκαν κατά 30% σε σύγκριση με τον μέσο όρο της τελευταίας δεκαετίας. Ωστόσο, είναι σημαντικό να επισημανθούν οι περιφερειακές αποκλίσεις σε αυτή τη γενική πτωτική τάση:

- Στη Βιέννη, οι επιδοτήσεις κατέγραψαν εντυπωσιακή μείωση της τάξεως του 67% σε σύγκριση με τον δεκαετή μέσο όρο.
- Στο Μπούργκενλαντ, οι επιδοτήσεις μειώθηκαν κατά το ήμισυ.
- Στο Σάλτσμπουργκ, η μείωση άγγιξε το 33%.

Αυτές οι ριζικές περικοπές έχουν οδηγήσει τις δαπάνες για την κοινωνική στέγαση στα ομόσπονδα κρατίδια σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, τα οποία δεν έχουν παρατηρηθεί εδώ και τριάντα χρόνια. Η εξέλιξη αυτή εγείρει σοβαρά ερωτήματα για το μέλλον της κοινωνικής στέγασης στην Αυστρία και την ικανότητά της να ανταποκριθεί στις αυξανόμενες ανάγκες των πολιτών.

Η περίπτωση του Γκρατς

Το Γκρατς αναδεικνύεται σε ένα αξιοσημείωτο παράδειγμα στον τομέα της κοινωνικής πολιτικής για τη στέγαση. Καθοριστικό ρόλο σε αυτή την εξέλιξη διαδραμάτισε το Κομμουνιστικό Κόμμα Αυστρίας (ΚΡÖ). Χάρη στις πρωτοβουλίες του, οι κάτοικοι συνδέουν πλέον την πολιτική στέγασης με απτά και μετρήσιμα αποτελέσματα.

Το ΚΡÖ πέτυχε να εδραιώσει την εμπιστοσύνη του κόσμου, συνδυάζοντας διαδηλώσεις, συλλογές υπογραφών και δημοτικές πρωτοβουλίες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η επιτυχής αποτροπή της ιδιωτικοποίησης των δημοτικών κατοικιών το 2004, μέσω ενός καθοριστικού δημοψηφίσματος. Με πρωτοβουλίες όπως ο «Ενοικιαστικός Κώδωνας Κινδύνου», το ΚΡÖ έστρεψε την προσοχή σε περιπτώσεις κατάχρησης από ιδιοκτήτες. Μέσω αυτής της προσέγγισης, οι ενοικιαστές είχαν άμεση πρόσβαση σε βοήθεια για καταχρηστικές αυξήσεις ή παράνομες χρεώσεις. Επίσης, επεστράφησαν χρηματικά ποσά σε ενοίκους που πλήρωναν υπερβολικά κόστη για ανακαινίσεις σε δημοτικές κατοικίες.

Η πρόταση και η επιτυχής εφαρμογή της πολιτικής βάσει της οποίας κανένας ενοικιαστής δημοτικής κατοικίας δεν θα πρέπει να δαπανά πάνω από το 30% του εισοδήματός του για ενοίκιο και λειτουργικά έξοδα αποτελεί κορωνίδα των προσπαθειών του ΚΡÖ. Αρχικά, το αίτημα αυτό απορρίφθηκε από τις κυρίαρχες πολιτικές δυνάμεις, παρά τη συγκέντρωση 10.000 υπογραφών. Ωστόσο, με συνεχείς και δυναμικές δράσεις, όπως συμβολικοί «τοίχοι» μπροστά από το Δημαρχείο και έντονες καμπάνιες ευαισθητοποίησης, το μέτρο τελικά εγκρίθηκε.

Η διοίκηση του Κομμουνιστικού Κόμματος Αυστρίας στο Γκρατς έχει εφαρμόσει αποτελεσματικές στρατηγικές που οικοδόμησαν μια ισχυρή σχέση εμπιστοσύνης με τους πολίτες. Ένας θεμελιώδης πυλώνας αυτής της επιτυχίας είναι η πλήρης διαφάνεια που εισήγαγε το ΚΡÖ στη διαχείριση των κονδυλίων. Μέσω ετήσιων αναλυτικών απολογισμών, οι πολίτες ενημερώνονται με σαφήνεια για κάθε λεπτομέρεια σχετικά με τη χρήση των πόρων που συγκεντρώνονται από το κοινωνικό ταμείο, και έτσι ενισχύεται το αίσθημα λογοδοσίας και αξιοπιστίας.

Παράλληλα, το ΚΡÖ διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο στην αποτροπή της ιδιωτικοποίησης των δημοτικών κατοικιών. Το 2004, μέσα από ένα

επιτυχημένο δημοψήφισμα, το κόμμα κατάφερε να διασφαλίσει το ότι αυτές οι κατοικίες θα παρέμεναν υπό τη διαχείριση της πόλης του Γκράτς, προστατεύοντας τον δημόσιο χαρακτήρα τους. Επιπλέον, το ΚΡÖ δεν περιορίστηκε μόνο στην προστασία του υπάρχοντος αποθέματος, αλλά προχώρησε και στην ουσιαστική επέκταση της κοινωνικής στέγασης. Με τη δημιουργία 500 νέων δημοτικών κατοικιών και την ευφυή αξιοποίηση πρώην στρατιωτικών εκτάσεων, το ΚΡÖ απέδειξε στην πράξη πώς μπορεί να αναπτυχθεί ο δημόσιος τομέας στέγασης, καλύπτοντας αυξανόμενες ανάγκες και προσφέροντας λύσεις σε χιλιάδες κατοίκους.

Πέρα από τις παραπάνω θεμελιώδεις δράσεις, το ΚΡÖ ανέλαβε και μια σειρά από καινοτόμες πρωτοβουλίες που ενίσχυσαν περαιτέρω την πρόσβαση σε ποιοτική στέγη. Συγκεκριμένα, θεσπίστηκε ένα ταμείο εγγυήσεων για μισθωτές στον ιδιωτικό τομέα, το οποίο παρέχει ουσιαστική βοήθεια στους ενοικιαστές, επιτρέποντάς τους να καλύψουν την προκαταβολή ενοικίου, ένα συχνό εμπόδιο για την εύρεση κατοικίας. Επιπλέον, δρομολογήθηκε ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα ανακαίνισης, με στόχο την αναβάθμιση όλων των δημοτικών κατοικιών με σύγχρονες εγκαταστάσεις. Αυτό το πρόγραμμα διασφαλίζει αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης για όλους τους ενοικιαστές, αναδεικνύοντας τη δέσμευση του Κόμματος όχι μόνο στην ποσότητα, αλλά και στην ποιότητα της παρεχόμενης κοινωνικής στέγασης.

Το παράδειγμα του Γκράτς δείχνει καθαρά ότι η κοινωνική στέγαση δεν αφορά μόνο την παροχή στέγης, αλλά και την ενίσχυση της εμπιστοσύνης των πολιτών, την καταπολέμηση των ανισοτήτων και τη δημιουργία μιας πιο δίκαιης κοινωνίας, καθώς και μια στρατηγική για τη δημιουργία κοινωνικής συνοχής, ευημερίας και βιώσιμων πόλεων. Η στρατηγική της βιωσιμότητας στην κοινωνική στέγαση δεν αφορά μόνο τις περιβαλλοντικές πτυχές, όπως η ενεργειακή απόδοση των κτηρίων, αλλά και τη δημιουργία κοινωνικών και οικονομικών δομών που ενισχύουν την κοινωνική δικαιοσύνη και την οικονομική προσαρμοστικότητα για όλες και όλους.

Οι νέες κοινωνικές κατοικίες πρέπει να σχεδιάζονται με τρόπο που να εξυπηρετεί την κοινωνική ενσωμάτωση και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Αυτό συνεπάγεται την εντατική χρήση οικολογικών υλικών και τεχνολογιών υψηλής ενεργειακής απόδοσης, με απώτερο στόχο τη σημαντική μείωση του ενεργειακού κόστους για τους ενοικιαστές και, ταυτόχρονα, τη δραστική μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα. Επιπλέον, δίνεται έμφαση στη δημιουργία ζωντανών καταναλωτικών κοινοτήτων, οι οποίες καλλιεργούν τη συνεργατικότητα και την αλληλεγγύη μεταξύ των κατοίκων. Έτσι, δημιουργούνται γειτονιές που ενσωματώνουν αρμονικά τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, προάγοντας την κοινωνική συνοχή και την αλληλεπίδραση.

Όπως επισημαίνει η Βάλτραουντ Φριτς, είναι ζωτικής σημασίας η χρηματοδότηση και η επιδότηση της κοινωνικής στέγασης να συνδυάζονται με ισχυρά περιβαλλοντικά κίνητρα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι επιδοτήσεις για την αναβάθμιση των υπαρχουσών κατοικιών σε «πράσινα» κτήρια. Μια τέτοια πολιτική όχι μόνο θα μειώσει τα λειτουργικά έξοδα των ενοικιαστών, ανακουφίζοντας τον οικογενειακό προϋπολογισμό, αλλά και θα συμβάλει ουσιαστικά στην προστασία του περιβάλλοντος. Η βιώσιμη κοινωνική στέγαση, λοιπόν, απαιτεί τη συνεχή συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων φορέων: οργανισμών κοινωνικής πολιτικής, τοπικών αρχών και φορέων εκπαίδευσης. Μόνο μέσα από αυτή τη συνέργεια μπορούν να εναρμονιστούν οι κοινωνικές ανάγκες με τις επιτακτικές περιβαλλοντικές απαιτήσεις. Τέλος, η διαρκής εξέλιξη της νομοθεσίας για την κοινωνική στέγαση θα πρέπει να στοχεύει στην καλύτερη δυνατή προσαρμογή των τοπικών κοινωνιών στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες των πολιτών, διασφαλίζοντας ένα πραγματικά βιώσιμο και δίκαιο μέλλον για τη στέγαση.

ΕΛΛΑΔΑ

Οι ομιλητές που αναφέρθηκαν στη στεγαστική κρίση της Ελλάδας δεν ανέλυσαν μόνο τις ιδιαιτερότητες που εξηγούν την οξύτητα αυτής της κρίσης, αλλά παρουσίασαν και συγκεκριμένες προτάσεις για την αντιμετώπισή της. Οι προτάσεις αυτές, τις βασικές κατευθύνσεις των οποίων σταχυολογώ στη συνέχεια, λαμβάνουν υπόψη τις τρεις ιδιαιτερότητες της Ελλάδας που παρουσιάστηκαν αναλυτικά στο Πρώτο Κεφάλαιο. Ας τις θυμηθούμε:

- Καθ' όλη τη διάρκεια του τελευταίου αιώνα, η Ελλάδα έλυνε τα προβλήματα στέγασης με τρόπους (αυθαίρετη δόμηση, αντιπαροχή, εκτεταμένο τραπεζικό δανεισμό για αγορά κατοικίας) που οδήγησαν σε σχεδόν παντελή έλλειψη δημόσιας πολιτικής κοινωνικής στέγασης, η οποία υφίσταται μέχρι και σήμερα.
- Η χρεωκοπία της Ελλάδας το 2010 και η ανεπαρκής αντιμετώπισή της από τα Μνημόνια οδήγησαν σε δραστική συρρίκνωση των εισοδημάτων, σε εκτίναξη των μη εξυπηρετούμενων δανείων (με υποθηκευμένες κατοικίες) και σε κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας που με τη σειρά της οδήγησε σε έλλειμμα προσφοράς κατοικιών.
- Η πολιτική βίαιης αντίστροφης αναδιανομής από την κυβέρνηση της Δεξιάς από το 2019 έως σήμερα επιτείνει αντί να αμβλύνει όλα τα παραπάνω προβλήματα, με αποτέλεσμα πάνω από τα δύο τρίτα των πολιτών να βιώνουν πλέον με ιδιαίτερη ένταση τη στεγαστική κρίση μαζί με τη γενικότερη κρίση του κόστους διαβίωσης.

Η Θεανώ Φωτίου, ο Θεόδωρος Μητράκος, ο Άλκης Καφετζής και οι εκπρόσωποι των κινημάτων στέγασης, λαμβάνοντας υπόψη τους τις εν λόγω ιδιαιτερότητες, κατέθεσαν συγκεκριμένες προτάσεις για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, που θα μπορούσαμε να πούμε ότι κινούνται στους ακόλουθους τέσσερις άξονες.

- Α.** Προτάσεις που αντιμετωπίζουν το έλλειμμα προσφοράς κατοικιών.
- Β.** Παρεμβάσεις θεσμικής και υλικής αναβάθμισης της δυνατότητας του ελληνικού δημόσιου τομέα να εκπονεί και να υλοποιεί μια δημοκρατικά αποφασισμένη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγασης.
- Γ.** Προτάσεις που διασφαλίζουν την προστασία των πολιτών και των κατοίκων απέναντι στις αντιξοότητες των αγορών.
- Δ.** Μέτρα ενίσχυσης του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών.

Επιπλέον, οι προτάσεις που διατύπωσαν οι ομιλητές ήταν διαρθρωμένες με βάση τον χρονικό ορίζοντα εφαρμογής τους. Δηλαδή, διατυπώθηκαν προτάσεις για παρεμβάσεις βραχυπρόθεσμης απόδοσης ώστε να αντιμετωπιστεί άμεσα η οξύτητα της στεγαστικής κρίσης, καθώς και προτάσεις για παρεμβάσεις πιο μεσομακροπρόθεσμης ωρίμανσης, που εγκαθιδρύουν με συστηματικό τρόπο μια εύρωστη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγασης.

Στη συνέχεια, παρουσιάζω σε αδρές γραμμές τους τέσσερις άξονες και ενδεικτικές προτάσεις για κάθε άξονα.

Α. Προτάσεις που αντιμετωπίζουν το έλλειμμα προσφοράς κατοικιών

Οι προτάσεις αυτές αφορούν είτε τη μείωση της ζήτησης είτε την αύξηση της προσφοράς.

Αναφορικά με τη μείωση της ζήτησης, ειδικά σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, κατατέθηκαν προτάσεις (οι οποίες ταυτόχρονα ενισχύουν και την προσφορά) όπως ο άμεσος, δραστικός περιορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης με μέτρα όπως, για παράδειγμα, η απαγόρευσή της για εταιρείες και για περισσότερα από δύο ακίνητα ανά νοικοκυριό και η απαγόρευση των προγραμμάτων Golden Visa για οικιστικά ακίνητα. Προφανώς, οι εν λόγω περιορισμοί θα είναι ανάλογοι της οξύτητας του στεγαστικού προβλήματος ανά την Ελλάδα. Δηλαδή, χρειάζεται να δοθεί μεγαλύτερη έμφαση στα μεγάλα αστικά κέντρα και στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Σε πιο μεσομακροπρόθεσμο επίπεδο, είναι απαραίτητο να

εφαρμοστεί μια ιδιαίτερα φιλόδοξη πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης με στόχο την αναζωογόνηση της υπαίθρου με παραγωγικές δραστηριότητες όχι μόνο του τουριστικού τομέα. Μια τέτοια πολιτική θα μπορούσε να ανακατευθύνει μεγάλο μέρος των οικιστικών αναγκών από τα μεγάλα αστικά κέντρα προς τις περιφέρειες και την ύπαιθρο.

Αναφορικά με την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, οι προτάσεις βραχυπρόθεσμου ορίζοντα εστιάστηκαν στην ανάγκη να διατεθούν προς ενοικίαση με οικονομικά προσιτό ενοίκιο ενεργά η ανεκμετάλλευτα ακίνητα είτε του Δημοσίου είτε ιδιωτών. Σε πιο μεσομακροπρόθεσμο επίπεδο, υπογραμμίστηκε η ανάγκη το Δημόσιο να εφαρμόζει μια πιο φιλόδοξη πολιτική κοινωνικής στέγασης με τη συστηματική δημιουργία ενός αποθέματος κοινωνικής στέγης, που θα μπορούσε άμεσα να αρχίσει να δημιουργείται από κενά ακίνητα είτε του Δημοσίου είτε ιδιωτών, τα οποία έπειτα από τις απαραίτητες ανακαινίσεις-μετατροπές θα διατίθενται προς ενοικίαση με ρυθμιζόμενο ενοίκιο ή ακόμα και δωρεάν σε όσες και όσους έχουν ανάγκη.

Η Τράπεζα Κοινωνικής Στέγης, που περιέγραψε η Θεανώ Φωτίου, θα δημιουργηθεί από:

- κενά κτήρια (κατοικίες ή άλλα κτήρια που μετατρέπονται εύκολα σε κατοικίες) του στενού και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελών οργανισμών (σωματείων, ιδρυμάτων, κληροδοτημάτων κτλ.),
- κενές κατοικίες (ή άλλα κτήρια που μετατρέπονται εύκολα σε κατοικίες) ιδιωτών και
- ενεργές κατοικίες και διαμερίσματα ιδιωτών που επιθυμούν να συμμετέχουν σε προγράμματα κοινωνικής στέγης με τη διάθεση των ακινήτων τους.

Τα κενά και τα ενεργά κτήρια των ιδιωτών θα διατίθενται στην Τράπεζα Κοινωνικής Στέγης προς ενοικίαση σε μειωμένες τιμές για εκτεταμένο χρονικό διάστημα σε σχέση με την τρέχουσα νομική διάρκεια των αστικών μισθώσεων (τα τρία έτη). Αυτό θα επιτευχθεί χάρη σε ένα ελκυστικό πακέτο κινήτρων που θα προσφέρει το Δημόσιο, το οποίο θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, φοροαπαλλαγές, εξασφάλιση της πληρωμής των ενοικίων, ενεργειακή αναβάθμιση του ακινήτου και ανακαίνιση και παράδοση του ακινήτου σε καλή κατάσταση μετά τη λήξη της παραχώρησης. Αναφορικά με αυτό το τελευταίο σημείο, είναι σκόπιμο να επισημανθεί ότι, εμπειρικά, οι μόνο φορολογικές ελαφρύνσεις υπέρ της μακροχρόνιας μίσθωσης δεν έχουν αποδώσει έμπρακτα αποτελέσματα, όπου έχουν εφαρμοστεί. Αυτό συμβαίνει δεδομένου ότι, σε γενικές γραμμές, στα τουριστικά κέντρα η βραχυχρόνια μίσθωση για τουριστικούς σκοπούς παραμένει πιο επικερδής.

Η παραπάνω πρόταση για την άμεση δημιουργία μιας Τράπεζας Κοινωνικής Στέγης θα μπορούσε να είναι ιδιαίτερα αποτελεσματική καθώς:

- Επιδιώκει να αμβλύνει τη στεγαστική κρίση εστιαζόμενη στην κοινωνική ομάδα που τη βιώνει με τον οξύτερο τρόπο, δηλαδή στους ενοικιαστές.
- Εδράζεται πάνω στο στέρεο έδαφος μιας πραγματικότητας: της πληθώρας κλειστών ιδιωτικών κατοικιών/διαμερισμάτων αλλά και δημόσιων κτηρίων, που δημιούργησε η πολυετής, δραστική υποεπένδυση σε ανακαινίσεις οικιστικών ακινήτων εξαιτίας της χρεωκοπίας της χώρας και των Μνημονίων.
- Χρησιμοποιεί με βέλτιστο τρόπο τους δημόσιους πόρους καθώς ενισχύει την προσφορά οικιστικών ακινήτων αντί για τη ζήτηση, όπως συμβαίνει με τις κυβερνητικές παρεμβάσεις της Δεξιάς, που, όπως είδαμε στο Πρώτο Κεφάλαιο, έδωσε 1.750.000.000 ευρώ δημόσιο χρήμα για να επιδοτηθούν δάνεια αγοράς κατοικίας, γεγονός που ενισχύει τη ζήτηση αντί της προσφοράς, οξύνοντας τη στεγαστική κρίση.
- Το σκέλος που αφορά ενεργές κατοικίες ιδιωτών μπορεί να εφαρμοστεί άμεσα προσφέροντας ανακούφιση σε ενοικιαστές μέχρι να αρχίσουν να αποδίδουν τα σκέλη που αφορούν κλειστά ακίνητα. Επιπλέον, με δεδομένη την επιλογή της Τράπεζας Κοινωνικής Στέγης, θα μπορούσαν να επιβληθούν αντικίνητρα (για παράδειγμα, πρόσθετα δημοτικά τέλη) στους ιδιώτες που επιμένουν να κρατούν κλειστές κατοικίες.
- Το σκέλος που αφορά τα ακίνητα του ευρύτερου δημόσιου τομέα δημιουργεί μόνιμα δημόσια έσοδα που θα μπορούσαν (μαζί με άλλους δημόσιους πόρους) να χρηματοδοτούν συστηματικά μια ιδιαίτερα φιλόδοξη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγασης.

Στην ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας μπορεί να βοηθήσει σημαντικά και η συστηματική θεσμική και υλική στήριξη των συνεργατικών/συνεταιριστικών σχημάτων κατοικιών, είτε αυτά είναι αδιαιρέτου είτε συλλογικής ιδιοκτησίας, όπως εκείνα που παρουσιάσαμε στο Δεύτερο Κεφάλαιο.

Β. Θεσμική και υλική αναβάθμιση της δυνατότητας του ελληνικού Δημοσίου για μια δημοκρατική και φιλόδοξη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγασης

Όλοι σχεδόν οι ομιλητές και οι ομιλήτριες επισήμαναν την ανάγκη η Ελλάδα να αποκτήσει, επιτέλους, μια αξιόπιστη και φιλόδοξη πολιτική κοινωνικής στέγης, όπως συνέβη κατά το παρελθόν σε πολλά άλλα ευρωπαϊκά κράτη. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσα από κοινωνικούς και πολιτικούς αγώνες που θα θέτουν αυτόν τον στόχο στο επίκεντρο των προσπαθειών τους. Ειδικότερα, χρειάζονται θεσμικές και υλικές (κυρίως χρημα-

τοδοτικές) παρεμβάσεις που θα προωθούν με συστηματικό τρόπο μια δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγης, δηλαδή μια πολιτική που θα αποσκοπεί στη δημιουργία επαρκούς αποθέματος κοινωνικής στέγης (δημόσιας ή συλλογικής/συνεταιριστικής ιδιοκτησίας) ώστε να καλύπτονται οι συναφείς κοινωνικές ανάγκες.

Στην κατεύθυνση αυτή θα χρειαζόταν ένας νέος νόμος-πλαίσιο που θα διαμόρφωνε τους θεσμούς οι οποίοι είναι απαραίτητοι για την εκπόνηση και την εφαρμογή μιας αξιόπιστης πολιτικής κοινωνικής στέγης. Αυτός ο νόμος-πλαίσιο απαιτείται να προβλέπει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- Ένα σχήμα διακυβέρνησης με έμφαση στις ευρείες συνέργειες κεντρικού κράτους, τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικών κοινωνιών, με προσανατολισμό στην αποκέντρωση των κρίσιμων αποφάσεων προς τις τοπικές κοινωνίες και στη διασφάλιση της ενεργού συμμετοχής τους στη λήψη αυτών.
- Διοικητικές δομές στο κεντρικό κράτος και στην τοπική αυτοδιοίκηση, που θα αναλάβουν το βάρος εκπόνησης και εφαρμογής της δημόσιας πολιτικής κοινωνικής στέγης.
- Δημιουργία της Τράπεζας Κοινωνικής Στέγης, όπως την περιγράψαμε παραπάνω, καθώς και ενός ψηφιακού συστήματος που θα λειτουργεί σε κάθε δήμο και στην κεντρική διοίκηση, μέσω του οποίου θα αντιστοιχίζονται τα αποθέματα κοινωνικής στέγης με συγκεκριμένες ανάγκες. Επίσης, θα βοηθούσε η δημιουργία ενός οργανισμού κοινωνικής στέγης που σε πρώτη φάση θα αναλάβει το τεχνικό έργο (μελέτες μετατροπών-ανακαινίσεων κτλ.) για την προετοιμασία προς ενοικίαση των ακινήτων του Δημοσίου (και, ενδεχομένως, των ιδιωτών) και σε δεύτερη φάση θα αναλάβει το τεχνικό έργο για την κατασκευή κατοικιών δημόσιας ιδιοκτησίας.
- Ρητή αναγνώριση του ότι τα συνεργατικά/συνεταιριστικά σχήματα που επιδιώκουν την ανάπτυξη κατοικίας αδιαίρετου και συλλογικής ιδιοκτησίας συνιστούν διακριτό μέρος της κοινωνικής στέγης και άρα ενισχύονται θεσμικά και υλικά (με χρηματοδότηση, διάθεση δημόσιας γης κτλ.)
- Συγκεκριμένα μέτρα εκδημοκρατισμού της εκπόνησης και της εφαρμογής της δημόσιας πολιτικής κοινωνικής στέγης. Κομβικής σημασίας εδώ είναι η αναγνώριση από το κράτος ως θεσμικών συνομιλητών για ζητήματα στεγαστικής πολιτικής των οργανώσεων των ενοικιαστών/ριών και των συνεταιριστικών/συνεργατικών σχημάτων κατοικίας.
- Δημιουργία Ινστιτούτου Κοινωνικής Στέγης το οποίο θα μελετά, αφενός, τις πραγματικότητες και τις τάσεις στην αγορά κατοικίας, και αφετέρου, τις συναφείς κοινωνικές ανάγκες.

Το δικαίωμα στη στέγαση στο Σύνταγμα: Τις παραπάνω προσπάθειες θα μπορούσε να διευκολύνει μια αναθεώρηση του Συντάγματος της Ελλάδας που θα ενισχύει το ήδη αναγνωρισμένο δικαίωμα σε αξιοπρεπή στέγη. Ειδικότερα, το άρθρο 21 του ελληνικού Συντάγματος αναφέρεται στην κατοικία ως «αντικείμενο ειδικής φροντίδας του κράτους» για όσους τη στερούνται ή στεγάζονται ανεπαρκώς. Ωστόσο, η σύνδεση αυτής της πρόβλεψης με την οικογένεια ως «θεμέλιο του έθνους», η οποία προστατεύεται στην 1η παράγραφο του ίδιου άρθρου, προσδίδει στο δικαίωμα στην κατοικία έναν ιδεολογικό προσανατολισμό. Ο συσχετισμός του δικαιώματος με τις συνταγματικές πρόνοιες για την οικογενειακή μονάδα φαίνεται να το συνναρτά με εθνικούς και δημογραφικούς σκοπούς, και ενέχει τον κίνδυνο να περιορίσει την εμβέλειά του στην «προστασία της οικογένειας», υποσκελίζοντας τον χαρακτήρα του ως καθολικού δικαιώματος καθενός προσώπου.

Στην πράξη, αυτή η σύνδεση δεν δημιούργησε άμεσα εφαρμόσιμες υποχρεώσεις και δεν οδήγησε στη μετατροπή της σε ολοκληρωμένες πολιτικές στέγασης. Η απουσία ενός σαφούς, αυτόνομου συνταγματικού δικαιώματος στην κατοικία, αποσυνδεδεμένου από την οικογενειακή κατάσταση, καθιστά τη διεκδίκησή του δυσχερή και δεν στηρίζει την ανάπτυξη συνεκτικών στρατηγικών από το κράτος. Η «ειδική φροντίδα» είναι μια έννοια αόριστη και το περιεχόμενό της εξαρτάται από την εκάστοτε πολιτική διερμηνεία.

Αυτός ο εθνικοοικογενειακός προσανατολισμός ενέχει τον κίνδυνο να οδηγήσει στον αποκλεισμό ή σε επισφαλή προστασία σημαντικών κοινωνικών ομάδων που δεν εντάσσονται στο παραδοσιακό οικογενειακό μοντέλο. Τέτοιες ομάδες περιλαμβάνουν τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά, τους αστέγους, τους νέους ενηλίκους, αλλά και τις μη παραδοσιακές οικογένειες. Μια τέτοια προσέγγιση αντιβαίνει ευθέως στην αρχή της καθολικότητας των δικαιωμάτων, δημιουργώντας διακρίσεις βασισμένες στην οικογενειακή κατάσταση του ατόμου.

Είναι επιτακτική ανάγκη η συνταγματική πρόβλεψη για το δικαίωμα στην κατοικία να εναρμονιστεί πλήρως με τις διεθνείς συνθήκες και συμβάσεις που έχει κυρώσει η Ελλάδα. Το Διεθνές Σύμφωνο για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Πολιτιστικά Δικαιώματα (ICESCR) και ο Ευρωπαϊκός Κοινωνικός Χάρτης αναγνωρίζουν το δικαίωμα στην επαρκή στέγαση ως δικαίωμα του ανθρώπου, ανεξάρτητα από την οικογενειακή του κατάσταση.

Βεβαίως, μια φιλόδοξη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγης χρειάζεται και υλική στήριξη, δηλαδή χρηματοδότηση, αλλά και διάθεση δημόσιας γης και άλλων υλικών πόρων (για παράδειγμα, ανθρώπινου δυναμικού). Ειδικά για τη χρηματοδότηση οι δημόσιοι πόροι είναι είτε ευρωπαϊκοί είτε εθνικοί. Έτσι, αφενός, χρειάζεται ανασχεδιασμός των διαθέσιμων ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών πόρων και διεκδίκηση νέων ώστε να στηρι-

χτεί μια φιλόδοξη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγης. Αφετέρου, απαιτείται η ενίσχυση των εθνικών πόρων που θα μπορούσε να γίνει με έναν συνδυασμό ανακατεύθυνσης διαθέσιμων πόρων και θέσπισης νέων, κυρίως μέσω της άρσης κάποιων από τις σκανδαλώδεις φοροαπαλλαγές για τα επιχειρηματικά κέρδη και για τον μεγάλο πλούτο, που προώθησε η κυβέρνηση της Δεξιάς.

Επισημαίνουμε εδώ ότι μια αξιόπιστη και φιλόδοξη δημόσια πολιτική κοινωνικής στέγης δεν είναι απαραίτητη μόνο για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης, αλλά και για λόγους αναπτυξιακούς, και με τη στενή έννοια (οικονομική μεγέθυνση) και με την ευρύτερη (απρόσκοπτη εκδίπλωση των δυνατοτήτων της κοινωνίας). Διότι η ύπαρξη μιας τέτοιας πολιτικής θα μπορούσε να διευκολύνει, για παράδειγμα, τη διατήρηση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, καθώς θα συνέβαλλε ώστε να μη δημιουργούνται «φούσκες» στην αγορά κατοικίας, ή να υποστηρίξει την επίτευξη των στόχων άλλων δημόσιων πολιτικών, όπως η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, η ενίσχυση της ανθεκτικότητας απέναντι στην κλιματική κρίση κτλ.

Γ. Προστασία των πολιτών απέναντι στις αντιξοότητες των αγορών

Ακριβώς επειδή το δικαίωμα σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγη είναι ένα συνταγματικά κατοχυρωμένο αλλά και αδιαπραγμάτευτο κοινωνικό δικαίωμα, είναι απαραίτητη η προστασία των πολιτών από τις αντιξοότητες των αγορών και ιδιαίτερα από τη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, που, όπως αναλύσαμε στο Πρώτο Κεφάλαιο, υπονομεύει ευθέως αυτό το δικαίωμα. Δύο είναι οι βασικές παρεμβάσεις σε αυτή την κατεύθυνση και αφορούν το ιδιωτικό, ληξιπρόθεσμο χρέος και το ύψος των ενοικίων:

1. Δεδομένου ότι, όπως εξηγήσαμε στο Πρώτο Κεφάλαιο, εκατοντάδες χιλιάδες κατοικίες βρίσκονται υποθηκευμένες σε δάνεια που διακρατούν *funds* ή τράπεζες, χρειάζεται άμεση απαγόρευση των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας για το σύνολο των πολιτών που το έχουν ανάγκη. Και σε πιο μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, απαιτείται αντικατάσταση του Πτωχευτικού Νόμου της κυβέρνησης της Δεξιάς από νέο νόμο που θα προστατεύει από πράξεις αναγκαστικής πληρωμής την κύρια κατοικία. Επίσης, χρειάζεται ένας αυτοματοποιημένος και κοινωνικά δίκαιος τρόπος για τη ρύθμιση του ιδιωτικού «κόκκινου» χρέους με τρόπο που θα δεσμεύει τα *funds* και τις τράπεζες, ενώ παράλληλα θα παρέχει στους πολίτες τη δυνατότητα προσφυγής στη δικαιοσύνη, αν κρίνουν άδικη την όποια ρύθμιση. Ευνοϊκές ρυθμίσεις χρειάζονται επίσης για τα χρέη των πολιτών προς την Εφορία και τα ασφαλιστικά ταμεία, με επιδότηση των οικονομικά ευάλωτων πολιτών που αποπληρώνουν στεγαστικό δάνειο.

2. Άμεση μείωση των ενοικίων με πάγωμα αυξήσεων, παράταση της διάρκειας μισθώσεων και πλαφόν στην αύξηση ενοικίου κατά την ανανέωση συμβολαίου.

Στις παραπάνω προτάσεις θα μπορούσαν να προστεθούν κι επιπλέον μέτρα προστασίας των πολιτών από τις αγορές, όπως είναι, για παράδειγμα:

3. Αύξηση του επιδόματος ενοικίου, ιδιαίτερα για νέους ανθρώπους και δημόσιους λειτουργούς που αντιμετωπίζουν οξύ στεγαστικό πρόβλημα, με παράλληλη υποχρέωση ιδιοκτητών για μη αύξηση των ενοικίων.

4. Ανακατεύθυνση των δημόσιων πόρων ώστε να επιδοτηθούν οικονομικά ευάλωτα νοικοκυριά που ιδιοκατοικούν για την ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών τους και για την ιδιοπαραγωγή και ιδιοκατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.

Εδώ χρειάζεται να υπογραμμίσουμε ότι προτάσεις όπως η επιδότηση της αποπληρωμής στεγαστικών δανείων και η αύξηση του επιδόματος ενοικίου έχουν έναν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα καθώς επιδιώκουν να αντιμετωπίσουν άμεσα την οξύτητα της στεγαστικής κρίσης. Μεσομακροπρόθεσμα, ωστόσο, οι δημόσιοι πόροι για τέτοιες παρεμβάσεις χρειάζεται να μεταφερθούν στο σκέλος της δημόσιας πολιτικής που ενισχύει συστηματικά το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών, δηλαδή κατοικιών υπό δημόσια ή συλλογική/συνεταιριστική ιδιοκτησία.

Επιπλέον, μια διαφορετική φορολογία ακινήτων, προσανατολισμένη στις κοινωνικές ανάγκες, μπορεί επίσης να αποτελέσει ένα ισχυρό εργαλείο στεγαστικής πολιτικής. Για παράδειγμα, μέσω της εισαγωγής φορολογικών κινήτρων για τους ιδιοκτήτες που εφαρμόζουν το σύστημα των ρυθμιζόμενων ενοικίων, όπως αυτά προκύπτουν από συλλογικές διαπραγματεύσεις για τα επίπεδα των μισθωμάτων ανά ζώνη, και μέσω της επαναδιαπραγμάτευσης των υφιστάμενων μισθωμάτων, καθώς και της επιβολής φορολογίας στις κενές ή αχρησιμοποίητες κατοικίες. Τέτοιου είδους φορολογία εφαρμόζεται, για παράδειγμα, στην Πορτογαλία, όπου οι δήμοι έχουν τη δυνατότητα να αυξήσουν τις φορολογικές τιμές στα ακίνητα που παραμένουν κενά για περισσότερο από ένα έτος.⁹ Το μέλλον της κοινωνικής στέγασης απαιτεί ριζική αλλαγή αντίληψης: Πρέπει να αναγνωριστεί ως ένα θεμελιώδες δικαίωμα για όλους τους πολίτες, ανεξαρτήτως της κοινωνικής ή οικονομι-

⁹ Πρόκειται για το πακέτο μέτρων της σοσιαλιστικής κυβέρνησης Κόστα, τα οποία εισήχθησαν την περίοδο 2019-2024 για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στην Πορτογαλία. (Σ.τ.Σ.)

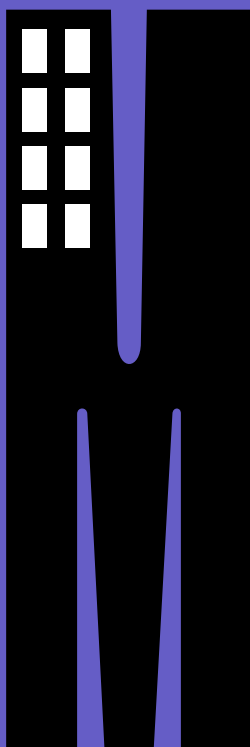
κής τους κατάστασης, και όχι απλώς σαν μια υπηρεσία που παρέχεται μόνο σε όσους βρίσκονται σε ανάγκη. Η έννοια της «στέγης για όλους» είναι κρίσιμη για την κοινωνική ανάπτυξη και την ευημερία. Οι πολιτικές κοινωνικής στέγασης οφείλουν να ενσωματώσουν τόσο την περιβαλλοντική ευθύνη όσο και την κοινωνική αλληλεγγύη, προσφέροντας τη δυνατότητα για ευημερία και βιωσιμότητα στις κοινωνίες μας για τις επόμενες δεκαετίες.

Η κοινωνική στέγαση ξεπερνά τα στενά όρια της παροχής κατοικίας. Αποτελεί ένα ευρύτερο κοινωνικό και οικονομικό ζήτημα που συνδέεται άρρηκτα με την ευημερία των πόλεων και την ποιότητα ζωής των κοινωνιών. Όσο περισσότερες πόλεις, ακολουθώντας το παράδειγμα του Γκρας, εφαρμόζουν τέτοιες ολιστικές και καινοτόμες πολιτικές, τόσο πιο κοντά θα έρθουμε στην οικοδόμηση μιας κοινωνίας που βασίζεται στις αρχές της ισότητας, της αλληλεγγύης και της βιωσιμότητας, με συλλογική ευθύνη για τον πλανήτη και το μέλλον μας.

Η δημόσια στέγαση, λοιπόν, έχει πρωταρχικό σκοπό να διασφαλίσει στους ανθρώπους το δικαίωμα στην κατοικία, αλλά αυτό αφορά κάτι πολύ πιο σημαντικό από έναν απλό χώρο διαβίωσης. Αυτό το μοντέλο, αυτή η βαθύτερη αφήγηση, έχει τη δύναμη να διαλύσει το φετίχ της ιδιοκτησίας ή, τουλάχιστον, της ατομικής, προσωπικής ιδιοκτησίας, στο όνομα της ευρείας ευημερίας μιας ολόκληρης κοινότητας. Μιας κοινότητας που προτιμά τη συνεργασία και την αλληλεγγύη από τον ατομισμό, αναδεικνύοντας τις συλλογικές αξίες. Αυτό το αποτέλεσμα δεν είναι μια τυχαία εξέλιξη, αλλά καρπός μιας αργής και συνειδητής πολιτιστικής και πολιτικής εργασίας, η οποία απαιτεί χρόνο, υπομονή και συνεχή προσπάθεια. Η «Κόκκινη Βιέννη» παραμένει ένα ιδανικό σημείο αναφοράς και ένα παράδειγμα προς μίμηση, αν και απέχει πολύ ακόμη από την ελληνική πραγματικότητα, στην οποία τώρα στρέφουμε την προσοχή μας.

V.

Συνδέσεις



ΤΑ ΤΡΙΑ ΕΠΙΠΕΔΑ

Η δυναμική ενός κινήματος εξαρτάται, βέβαια, από το πόσο έντονο είναι το κοινωνικό ή πολιτικό πρόβλημα που καλείται να αντιμετωπίσει. Επιπλέον, εξαρτάται από το αν οι πολίτες πιστεύουν ότι το πρόβλημα αντιμετωπίζεται με συμμετοχή σε ένα κίνημα ή αν το πολιτικό σύστημα έχει τη δυνατότητα να λύνει προβλήματα σαν τα δικά τους. Για παράδειγμα, το στεγαστικό μπορεί να αποτελεί οξύ πρόβλημα, αλλά οι πολίτες είναι πιθανόν να πιστεύουν ότι οι συσχετισμοί είναι τόσο δυσμενείς ώστε καμία πολιτική δεν πρόκειται να προσφέρει λύσεις. Ακόμα χειρότερα, μπορεί να έχουν πειστεί ότι η στέγαση δεν αποτελεί δικαίωμα, αλλά ένα προϊόν σαν όλα τα άλλα. Και μπορεί να αισθάνονται όχι οργή, αλλά ντροπή, αν δυσκολεύονται να πληρώσουν το νοίκι ή μια δόση δανείου, με κίνδυνο την έξωση.

Πολλές φορές, τα πράγματα είναι ακόμα πιο δύσκολα, αν ένα κίνημα είναι κατακερματισμένο. Όπως είδαμε, στην περίπτωση της Ελλάδας έχουμε κινήματα που παλεύουν ενάντια στους πλειστηριασμούς και στις εξώσεις. Έχουμε κινήματα ενοικιαστών. Έχουμε ανθρώπους που αναδεικνύουν λύσεις, όπως την κοινωνική δημόσια κατοικία. Το θέμα είναι κατά πόσο αυτές οι κινηματικές ή τεχνοκρατικές δραστηριότητες αναγνωρίζουν ότι υπάρχει ένα κοινό εγχείρημα που επιτάσσει κοινή διαβούλευση, κοινό συντονισμό ή κοινή δράση. Τότε μόνο θα μιλάμε για την ύπαρξη στεγαστικού κινήματος.

Αντιμέτωπη με μια πραγματική κοινωνική έκτακτη ανάγκη για τη χώρα, η σημερινή κυβέρνηση εξακολουθεί να παρεμβαίνει με πολιτικές που ενισχύουν τη συγκέντρωση ιδιοκτησίας και ευνοούν το τραπεζικό σύστημα. Τελευταίο παράδειγμα είναι το πρόγραμμα «Σπίτι μου 2»¹ (χρηματοδότηση στεγαστικών δανείων), το οποίο έχει ως άμεσο αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών πώλησης και ενοικίασης του συνολικού –ήδη ανεπαρκούς– οικιστικού αποθέματος. Σχεδόν όλοι οι ομιλητές της διημερίδας αναφέρθηκαν στην ανάγκη πραγματικής δημόσιας παρέμβασης για τη ρύθμιση της αγοράς με μια ολιστική και πολυδιάστατη προσέγγιση. Απαραίτητη προϋπόθεση για να συμβεί αυτό είναι η αντίδραση των εμπλεκόμενων ενδιαφερόμενων μερών τα οποία, τη στιγμή που γράφω, πλέον αποτελούν σχεδόν το ήμισυ του ελληνικού πληθυσμού, αν αναλογιστούμε τις κατηγορίες των ενοικιαστών, των ιδιοκτητών πρώτης κατοικίας που επιβαρύνονται με «κόκκινα» δάνεια, των νέων, των φοιτητών, των εκτός έδρας εποχιακά εργαζομένων και των αστέγων. Βέβαια, προϋπόθεση επίσης είναι να υπάρχουν πειστικές λύσεις στα προβλήματα αυτών των πολιτών που εμπλέκονται και να πειστούν οι ίδιοι ότι αξίζει να παλέψουν για αυτές.

¹ <https://greece20.gov.gr/stegastiko-programma-spiti-moy-ii/> (Σ.τ.Σ.)

Η αναγνώριση ενός κοινού εγχειρήματος απαιτεί διαδικασίες που ποτέ δεν είναι εύκολες, αφού υπάρχουν διαφορετικά συμφέροντα, προτεραιότητες, οπτικές κτλ. Αλλά οι διαδικασίες είναι απαραίτητες και, αν προσεγγίζονται με ανοιχτό πνεύμα, έχουν τη δυνατότητα εμπλουτισμού της ατζέντας και της δυναμικής του όλου εγχειρήματος. Αυτό αποτελεί το πρώτο επίπεδο συνδέσεων. Οι ενωτικές διαδηλώσεις του Απριλίου του 2025, στο πλαίσιο των Παγκόσμιων Ημερών Δράσης για τη Στέγαση,² αποτελούν ένα πρώτο ενθαρρυντικό βήμα.

Αλλά πολλές φορές ούτε αυτό δεν επαρκεί. Υπάρχει ένα δεύτερο επίπεδο. Ένα κίνημα χρειάζεται να βρει στήριξη –τουλάχιστον, την κατανόηση– από άτομα που δεν επηρεάζονται άμεσα από ένα συγκεκριμένο πρόβλημα. Αυτό γίνεται πιο εύκολο, αν γίνεται απεύθυνση σε πολίτες, ομάδες ή κινήματα που έχουν τα δικά τους προβλήματα. Και ακόμα πιο εύκολο, αν μπορούν να εντοπιστούν κοινές αιτίες στα διαφορετικά προβλήματα. Για παράδειγμα, στην ανάλυσή μας για τη φύση του προβλήματος δώσαμε έμφαση στο φαινόμενο της χρηματιστικοποίησης. Αλλά η χρηματιστικοποίηση επηρεάζει πολλά οικονομικά και κοινωνικά φαινόμενα, στα οποία τα κινήματα αντιστέκονται. Η είσοδος χρηματοπιστωτικών *funds* στον χώρο της παιδείας και της υγείας είναι χαρακτηριστικό παράδειγμα. *Funds* που λίγο ενδιαφέρον έχουν για το αντικείμενο με το οποίο ασχολούνται, αλλά το βλέπουν ως νέο πεδίο βραχυπρόθεσμου – συχνά κερδοσκοπικού– κέρδους. Αλλά ούτε η παιδεία, ούτε η υγεία, ούτε η στέγαση αποτελούν απλά προϊόντα που μπορούν να αντιμετωπιστούν όπως τα μακαρόνια ή τα αυτοκίνητα. Είναι αγαθά που σε κάποιο βαθμό χρειάζονται προστασία από τους κανόνες και τις νόρμες της αγοράς. Με αυτόν τον τρόπο μπαίνουν θέματα δικαιωμάτων, ελεύθερης πρόσβασης, δικαιοσύνης, και διευρύνεται η έννοια της ευημερίας πέρα από το εισόδημα.

Ας πάρουμε δύο πρακτικά παραδείγματα εν δυνάμει συνδέσεων. Το πρώτο αφορά τους εργαζομένους/ες, που σήμερα, στην Ελλάδα ειδικότερα, είναι η κατηγορία η οποία πλήττεται περισσότερο. Η αδυναμία πρόσβασης σε κατοικία από άποψη κόστους και εγγύτητας με τους χώρους εργασίας, στην πραγματικότητα, υπονομεύει το δικαίωμα στην εργασία. Μία από τις λύσεις που συζητείται σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ιδιαίτερα στα συνδικαλιστικά φόρουμ, είναι η εισαγωγή νέων μέσων «κοινωνικής αιρεσιμότητας» στις εθνικές συλλογικές συμβάσεις. Το δικαίωμα σε αξιοπρεπή στέγαση στις συλλογικές διαπραγματεύσεις θεωρώ ότι θα έπρεπε να είναι ένα από αυτά: η ρήτρα στέγασης στις συλλογικές συμβάσεις εργασίας.

2 Βλ. κεφάλαιο «Σύγχρονα κινήματα» του παρόντος βιβλίου. (Σ.τ.Σ.)

Ένα επιτυχημένο παράδειγμα μιας τέτοιας ρήτηρας συναντάται στη Γαλλία. Στον κατασκευαστικό τομέα, το Ταμείο Κοινωνικής Δράσης για την Προσωρινή Εργασία (Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire [FASTT])³ είναι ένα κοινωνικό ταμείο που δημιουργήθηκε μέσω συλλογικών διαπραγματεύσεων και προσφέρει διάφορες υπηρεσίες στους προσωρινά απασχολούμενους εργαζομένους, μεταξύ των οποίων και επιδοτήσεις στέγασης. Το ταμείο αυτό παρέχει βοήθεια για την πρόσβαση σε αξιοπρεπή στέγαση, υποστηρίζοντας εμπράκτως τους εργαζομένους στην εξασφάλιση επαρκούς στέγασης κατά τη διάρκεια περιόδων προσωρινής απασχόλησης.

Επιπροσθέτως, στη Γερμανία, ορισμένες μεγάλες εταιρείες, μέσω εταιρικών συλλογικών συμβάσεων, προσφέρουν στους εργαζομένους πρόσβαση σε εταιρικά προγράμματα στέγασης. Τα προγράμματα αυτά περιλαμβάνουν την παραχώρηση επιδοτούμενων κατοικιών ή τη χορήγηση επιδοτήσεων ενοικίου, με στόχο τη διευκόλυνση της κινητικότητας των εργαζομένων και την εξασφάλιση επαρκούς στέγασης. Τα παραδείγματα αυτά, αν επεκταθούν, δείχνουν πώς οι συλλογικές διαπραγματεύσεις μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εργαλείο για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών των εργαζομένων, παρέχοντας συγκεκριμένες λύσεις για την εξασφάλιση αξιοπρεπούς στέγασης και συμβάλλοντας, έτσι, συγκεκριμένα στην επίλυση των στεγαστικών αναγκών.⁴

Το δεύτερο θέμα έχει να κάνει με τις πρόσφατες κινητοποιήσεις σε διάφορα μέρη κατά του υπερτουρισμού και της τουριστικοποίησης. Η φέρουσα ικανότητα πολλών πόλεων να δεχτούν τουρίστες έχει ήδη ξεπεραστεί εδώ και καιρό. Η αντίδραση των πολιτών θέτει ζητήματα που ενσωματώνουν το δικαίωμα στη στέγαση, ενώ συγχρόνως αναδεικνύουν πολλά άλλα προβλήματα: υποδομών, κοινωνικών υπηρεσιών, μισθών κτλ. Και σε αυτόν τον τομέα η εύρεση συνδέσεων θα ενίσχυε την προοπτική ενός ευρύτερου κινήματος.

Οι κοινωνικές κινητοποιήσεις που παρατηρούνται κατά του υπερτουρισμού, παρότι συχνά τοπικού χαρακτήρα, έχουν πλέον λάβει παγκόσμιες διαστάσεις. Η δυναμική τους πηγάζει από κοινές θεωρητικές και ιδεολογικές βάσεις, οι οποίες επικεντρώνονται στην υπεράσπιση της ποιότητας ζωής, του τοπικού χαρακτήρα των περιοχών και του αναφαίρετου δικαιώματος των κατοίκων να καθορίζουν το μέλλον των πόλεων και των κοινοτήτων τους. Αυτή η προσέγγιση, που αρχικά αναπτύχθηκε μέσα από τα κινήματα για την περιβαλλοντική βιωσιμότητα, στηρίζεται

³ <https://www.fastt.org/> (Σ.τ.Σ.)

⁴ <https://tvxs.gr/apopseis/arthra-gnomis/olga-nassi-ritra-stegasis-stis-sylogikes-diapragmateyseis/> (Σ.τ.Σ.)

σε μεγάλο βαθμό στην έννοια της «φέρουσας ικανότητας» (*carrying capacity theory*).⁵ Η εφαρμογή της στον τουρισμό επιτρέπει τον προσδιορισμό του μέγιστου αριθμού επισκεπτών που μπορεί να υποδεχτεί ένας προορισμός, χωρίς να προκληθούν ανεπανόρθωτες βλάβες στο περιβάλλον, στην τοπική κουλτούρα ή στην ποιότητα ζωής των ίδιων των κατοίκων.

Πολλά από αυτά τα κινήματα έχουν βαθιές ρίζες σε αριστερές και αντικαπιταλιστικές ιδεολογίες, εκφράζοντας μια έντονη αντίσταση στην εμπορευματοποίηση. Αντιλαμβάνονται τον μαζικό τουρισμό ως μια μορφή καπιταλιστικής επέκτασης που μετατρέπει τους δημόσιους χώρους σε εμπορεύματα, εκτοπίζει τους κατοίκους από τις γειτονιές τους, αυξάνει δραματικά το κόστος διαβίωσης και, τελικά, αλλοιώνει τον αυθεντικό χαρακτήρα των πόλεων και των γειτονιών. Υπ' αυτό το πρίσμα, υποστηρίζουν το «Δικαίωμα στην Πόλη» (*Le Droit à la ville*), μια κεντρική έννοια που διατύπωσε ο Ανρί Λεφέβρ (1968),⁶ η οποία τονίζει το δικαίωμα των κατοίκων να διαμορφώνουν τις πόλεις τους σύμφωνα με τις δικές τους ανάγκες και όχι με βάση τα συμφέροντα του κεφαλαίου.

Για να αναφέρουμε μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα κοινωνικής κινητοποίησης, η Βαρκελώνη στην Ισπανία αποτελεί ένα από τα πιο γνωστά δείγματα αντίστασης στην τουριστικοποίηση, με τις κινητοποιήσεις να έχουν ξεκινήσει δυναμικά από τις αρχές της δεκαετίας του 2010. Γνωστά συνθήματα όπως το «Tourist Go Home» ή το «Barcelona is not for sale» αντηχούν στους δρόμους της. Ομάδες ακτιβιστών και κάτοικοι, όπως η οργάνωση *Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible* (ABTS), που ιδρύθηκε το 2015, έχουν διοργανώσει αμέτρητες διαδηλώσεις, διαμαρτυρίες και συμβολικές δράσεις. Οι κύριες διεκδικήσεις τους περιλαμβάνουν την αυστηρή ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb), την επιβολή μορατόριουμ σε νέα ξενοδοχεία και την ουσιαστική προστασία των γειτονιών από τον τουριστικό εξευγενισμό (*gentrification*). Αυτές οι κινητοποιήσεις έχουν ήδη οδηγήσει σε σημαντικές πολιτικές αλλαγές, όπως η επιβολή προστίμων σε παράνομα τουριστικά διαμερίσματα και ο περιορισμός των αδειών για νέες τουριστικές δομές.

Παρόμοια, η Βενετία στην Ιταλία, με την εύθραυστη δομή της και την τεράστια τουριστική εισροή, αντιμετωπίζει χρόνιο πρόβλημα υπερτουρισμού. Εδώ, ακτιβιστικές ομάδες όπως η επιτροπή *No Grandi Navi* επικε-

⁵ O'Reilly, A.M., "Tourism Carrying Capacity: Concepts and Issues", *Tourism Management* 7 (4), 1986, σσ. 254-258. (Σ.τ.Σ.)

⁶ Lefebvre, Henri, *Le Droit à la ville*, Παρίσι, Anthropos, 1968. (Σ.τ.Σ.)

ντρώνονται κυρίως στο αίτημα για πλήρη απαγόρευση της διέλευσης των μεγάλων κρουαζιερόπλοιων από το ιστορικό κέντρο και τη λιμνοθάλασσα. Τα πλοία αυτά θεωρούνται καταστροφικά τόσο για το περιβάλλον όσο και για τις υποδομές της πόλης, υπονομεύοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Αλλά η αντίσταση δεν περιορίζεται μόνο σε αστικά κέντρα. Στις Βαλεαρίδες Νήσους της Ισπανίας –και ειδικότερα, στη Μαγιόρκα– η συνεχώς αυξανόμενη τουριστική πίεση έχει οδηγήσει σε εκτεταμένες κινητοποιήσεις. Οι κάτοικοι εξεγείρονται κατά της ανεξέλεγκτης αστικοποίησης και της σοβαρής έλλειψης φυσικών πόρων, όπως το νερό. Οι δράσεις τους αποσκοπούν στην προώθηση ενός μοντέλου βιώσιμου τουρισμού που σέβεται τόσο το περιβάλλον όσο και τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων.

Αλλά υπάρχει και ένα τρίτο επίπεδο. Επιμέρους κινήματα μπορούν να ισχυροποιηθούν στον βαθμό που έχουν μια παρόμοια ανάλυση της κατάστασης και άρα μια κοινή ή, τουλάχιστον, παρόμοια αντίληψη για την αντιμετώπιση των επιμέρους προβλημάτων. Δηλαδή, ένα κοινό αφήγημα: Από πού ερχόμαστε, πού βρισκόμαστε και πού θέλουμε να πάμε. Η κλιματική κρίση ενδεχομένως μπορεί να αποτελέσει την αφετηρία για ένα τέτοιο αφήγημα. Η κλιματική κρίση ανοίγει όλα τα θέματα της συγκυρίας.⁷ Πρώτον, σε σχέση με την παραγωγή και την κατανάλωση: Μοιάζει μάλλον απίθανο να σωθεί ο πλανήτης χωρίς μια ριζική αλλαγή στα παραγωγικά και καταναλωτικά πρότυπα. Δεν μπορούμε να συνεχίσουμε να αυξάνουμε τα καταναλωτικά προϊόντα με τους ίδιους ρυθμούς. Επενδύσεις θα χρειάζονται πάντοτε, αλλά σε άλλη κατεύθυνση, για παράδειγμα, σε τομείς με χαμηλή κερδοφορία, όπως η οικονομία της φροντίδας, ο πολιτισμός, η παιδεία και η υγεία. Μια τέτοια μεταστροφή αναδεικνύει μια διαφορετική έννοια της ευημερίας, και αυτή η προοπτική στηρίζει κοινούς αγώνες, και στη συνέχεια ενδυναμώνεται από τα κινήματα που παλεύουν για τα δημόσια συστήματα υγείας και παιδείας αλλά και για το δικαίωμα στη στέγαση.

Η κλιματική κρίση, συγχρόνως, ανοίγει το θέμα της αναδιανομής. Όλοι οι αναλυτές έχουν ισχυριστεί ότι ο πλανήτης δεν θα σωθεί με τέτοια επίπεδα ανισοτήτων: μισθών, πλούτου, πρόσβασης σε κοινωνικά και πολιτιστικά αγαθά. Απλώς δεν θα πειστούν οι πολίτες ότι τα μέτρα για την πράσινη μετάβαση τους αφορούν. Αντιθέτως, θα θεωρούν ότι αυτοί και αυτές θα πληρώσουν τη «δίκαια μετάβαση». Και όπως έχουμε δει, η στέγαση αποτελεί κύριο συστατικό στοιχείο των ανισοτήτων στις σύγχρονες κοινωνίες.

⁷ Βλ Τσακαλώτος, Ευκλείδης, *Μανιφέστο για μια βιώσιμη κοινωνία: Στάσιμες οικονομίες, ασταθής πολιτική*, ό.π. (Σ.τ.Σ.)

Τέλος, η κλιματική κρίση ανοίγει το θέμα της δημοκρατίας. Δεν θα σωθεί ο πλανήτης, αν δεν επανεξετάσουμε όλους αυτούς τους δημόσιους χώρους, όλες αυτές τις δραστηριότητες, που ανήκουν σε όλους και όλες μας και άρα η διαχείρισή τους εμπίπτει σε συλλογικές και δημοκρατικές διαδικασίες. Ο τρόπος που αλλάζουν γειτονιές σε βάρος των παλιών κατοίκων ή των παλιών εμπορικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, χωρίς καμία δημοκρατική διαβούλευση, έχει ήδη αναλυθεί. Δεν είναι δύσκολο να δούμε εδώ τις συνδέσεις με αυτούς και αυτές που παλεύουν για να είναι το νερό δημόσιο αγαθό, ή για την ασφάλεια των γειτονιών και των σχολείων, ή υπέρ των δημόσιων συγκοινωνιών. Αυτά –και άλλα, βέβαια– θέτουν το ζήτημα της προστασίας του δημόσιου χώρου και των δημοκρατικών πρακτικών ως μέσου διασφάλισής του.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ

Από τα παραπάνω θα μπορούσε να συμπεράνει κανείς ότι τα κινήματα έχουν μεγάλη ευθύνη, αν δεν καταφέρουν τα ίδια να συγκροτηθούν και να ισχυροποιηθούν. Εννοείται ότι κάτι τέτοιο δεν ισχύει.

Όπως γράφει ο Ντέιβιντ Χάρβεϊ⁸ στο έργο του *Μια σύντομη ιστορία του νεοφιλελευθερισμού*, ο στόχος της συγκεκριμένης προσέγγισης είναι ακριβώς να δυσκολέψει τη δυνατότητα των κινήματων και των συνδικάτων να αλλάξουν τα αποτελέσματα της αγοράς. Αν η αγορά προωθεί θέσεις εργασίας με χαμηλούς μισθούς, αν η αγορά οδηγεί σε ενοίκια που δεν μπορούν να πληρώσουν οι ενοικιαστές, τότε η λύση δεν είναι να διορθωθούν αυτά τα φαινόμενα από κρατικές πολιτικές. Κάτι τέτοιο θα ήταν εμπόδιο στη δυναμική της αγοράς, θα απέτρεπε επενδύσεις, με αποτέλεσμα ακόμα χειρότερες συνθήκες για τα λαϊκά και τα μεσαία στρώματα. Η λύση είναι ατομική: Δουλέψετε σκληρότερα, επενδύσετε πιο πολύ στην εκπαίδευσή σας, και έτσι θα μπορείτε να πάτε μπροστά. Οι πολιτικές του νεοφιλελευθερισμού στοχεύουν στον κατακερματισμό της εργασίας, στην αποκοινωνικοποίησή της: στη μετατόπιση βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε περιοχές με χαμηλούς μισθούς ή ανύπαρκτη συνδικαλιστική παρουσία, στην επισφαλή εργασία, σε νομικές ρυθμίσεις ενάντια στον συνδικαλισμό, στη δυνατότητα της αστυνομίας να εμποδίζει κινητοποιήσεις κτλ. Συγχρόνως, οι ρυθμοί ζωής, με συχνότατη την ανάγκη για πολλαπλή απασχόληση, χωρίς ένα στέρεο κοινωνικό κράτος, για παράδειγμα, για να βοηθήσει σε σχέση με την φροντίδα των παιδιών ή των ηλικιωμένων, δεν βοηθούν την κινηματική δράση.

⁸ Harvey, David, *A Brief History of Neoliberalism*, Οξφόρδη, Oxford University Press, 2005. (Σ.τ.Σ.)

Άρα, οι δυσκολίες είναι εν μέρει και «αντικειμενικές». Πόσο μάλλον όταν τα κόμματα της Αριστεράς και της σοσιαλδημοκρατίας έχουν τις τελευταίες δεκαετίες, σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, χαλαρώσει, για να μην υιοθετήσουμε σκληρότερη λέξη, τη σχέση τους με τη λαϊκή τους βάση, πόσο μάλλον με τα κινήματα. Αυτό το φαινόμενο είναι πιο έντονο στα σοσιαλδημοκρατικά κόμματα, αλλά δεν λείπει και από το σύνολο της Αριστεράς. Τα κόμματα-καρτέλ, που αντλούν την εξουσία τους από τη σχέση τους με το κράτος και τους πόρους τους οποίους προσφέρει το κράτος και που με αυτόν τον τρόπο εγκαταλείπουν την κομματική ή και κοινωνική τους βάση, αποτελούν ίσως το πιο ακραίο σύμπτωμα αυτού του φαινομένου. Η τεχνοκρατική αντίληψη πολλών κομμάτων που δεν «έχουν τον χρόνο» να μάθουν από τα κινήματα ή, ακόμα χειρότερα, τα θεωρούν πηγή λαϊκισμού, δουλεύει στην ίδια κατεύθυνση. Αλλά και πέρα από τη σοσιαλδημοκρατία, τα κόμματα της Αριστεράς δυσκολεύονται στη σχέση τους με τα κινήματα. Πολλές φορές, λειτουργούν και καιροσκοπικά, μέσω της υποστήριξης ενός κινήματος για γρήγορη πολιτική κεφαλαιοποίηση, όταν προκύψει η ευκαιρία. Η αυτονομία των κινήματων είναι, βέβαια, ένα σοβαρό θέμα που δεν πρέπει ποτέ να ξεχαστεί. Από την άλλη, τα κόμματα της Αριστεράς οφείλουν να διατηρήσουν μόνιμες σχέσεις με τα κινήματα, πέρα από το όποιο βραχυπρόθεσμο όφελος: Να τα στηρίζουν, να αντλούν ιδέες από αυτά, να δημιουργούν κοινούς τόπους.

Σε αυτές τις συνθήκες, δεν είναι παράξενο το ότι πολλές φορές δημιουργείται μια καχυποψία ανάμεσα στα κινήματα και στην Αριστερά, γεγονός που δεν βοηθά ούτε τους μεν ούτε τους δε. Κατά τη διημερίδα, ρώτησα τη Θεανώ Φωτίου, όταν παρουσίασε τις προτάσεις του κόμματος της Νέας Αριστεράς για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα, ποια θεωρεί ότι θα είναι η πρόκληση στην υλοποίηση τέτοιων αριστερών προτάσεων. Η απάντησή της ήταν ότι πρόκειται, όπως πάντα, για συσχετισμό δυνάμεων. Προφανώς, έχει δίκιο, και γι' αυτό τόσο οι προτάσεις που παρουσιάσαμε παραπάνω όσο και η ανάγκη για ενίσχυση του εισοδήματος των πολιτών χρειάζονται τη δημιουργία ενός μεγάλου μετώπου, μιας συμμαχίας αριστερών, οικολογικών και προοδευτικών κοινωνικών και πολιτικών δυνάμεων που θα καταφέρουν να ανατρέψουν την κυβέρνηση της Δεξιάς και την πολιτική της, θέτοντας παράλληλα φραγμό στην άνοδο της Ακροδεξιάς.

Πιο συγκεκριμένα, θα ανατρέψουν την πολιτική της αντίστροφης αναδιανομής του πλούτου προς τους οικονομικά ισχυρούς χάριν μιας πολιτικής που θα κινείται στον αντίποδα των οικονομικών της διάχυσης, για τα οποία από την πρόσφατη ιστορική εμπειρία (αλλά και θεωρητικά) γνωρίζουμε ότι όχι μόνο δεν ικανοποιούν την κεντρική υπόσχεση της διάχυσης του νέου πλούτου, αλλά οδηγούν και σε κρίσεις όπως η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση του 2008-2009. Προφανώς, η συμμαχία αυτή χρειάζεται να επιτευ-

χθεί και στο ευρωπαϊκό επίπεδο ανάμεσα σε δυνάμεις της Αριστεράς, της αριστερής σοσιαλδημοκρατίας και της ριζοσπαστικής οικολογίας.

Στην περίπτωση της Ελλάδας, αυτό το κοκκινοπράσινο μέτωπο-συμμαχία χρειάζεται να κάνει τουλάχιστον πέντε πολύ συγκεκριμένα πράγματα ώστε να ενισχυθεί το εισόδημα των πολιτών:

- Να ανατρέψει την αντεργατική πολιτική της κυβέρνησης της Δεξιάς χάριν μιας πολιτικής που θα υπερασπίζει τα δικαιώματα και το εισόδημα της μισθωτής εργασίας, αλλά και θα αποκαθιστά και θα ενισχύει τις συλλογικές διαπραγματεύσεις και τις συλλογικές συμβάσεις εργασίας.
- Να ακυρώσει πληθώρα από τις σκανδαλώδεις φοροαπαλλαγές της κυβέρνησης της Δεξιάς για τα επιχειρηματικά κέρδη και για τον μεγάλο πλούτο, ώστε να διασφαλιστούν οι απαραίτητοι δημόσιοι πόροι για την ενίσχυση του κοινωνικού κράτους, διακριτό μέρους του οποίου θα είναι και η κοινωνική στέγη.
- Να ακυρώσει την πολιτική της κυβέρνησης της Δεξιάς που αποσκοπεί στην ιδιωτικοποίηση προσοδοφόρων πτυχών του κοινωνικού κράτους (υγείας, παιδείας, κοινωνικής ασφάλισης κτλ.) χάριν μιας πολιτικής που θα υπερασπίζει και θα ενισχύει το κοινωνικό κράτος, όχι μόνο για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης, αλλά και για αναπτυξιακούς λόγους.
- Να ανακατευθύνει τους υλικούς και θεσμικούς διαθέσιμους δημόσιους πόρους (συμπεριλαμβανομένων των πόρων για εξοπλισμούς) στη βάση μιας εναλλακτικής αναπτυξιακής στρατηγικής που δεν θα στηρίζεται στα αποτυχημένα δόγματα των οικονομικών της διάχυσης (*trickle-down economics*), ή του ανακάμπτοντος προστατευτισμού, ή του διαχρονικού (στην Ελλάδα) μιλιταρισμού, αλλά σε αλήθειες όπως το ότι τον πλούτο μιας κοινωνίας τον παράγουν οι εργαζόμενοι και ότι είναι αδύνατον να ευημερήσει μια κοινωνία καθώς και να αντιμετωπίσει μείζονα ζητήματα, όπως η κλιματική κρίση, αν σημαντικά τμήματα των πολιτών της συνθλίβονται οικονομικά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο «μένουν πίσω» ή δεν συμμετέχουν στη λήψη κρίσιμων για τις/τους ίδιες/ους αποφάσεων.
- Να μη φοβηθεί να καταπιαστεί με νέα θέματα και νέες προκλήσεις. Για παράδειγμα, επείγον και αναγκαίο είναι να διερευνηθεί η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης (AI) στις πλατφόρμες ακινήτων και τουρισμού, αλλά και στις περιπτώσεις όπως το Uber, προκειμένου να σταματήσουν οι «ανταγωνιστικοί αλγόριθμοι» που λειτουργούν ως καρτέλ και, όπως έχει διαπιστωθεί πρόσφατα στις ΗΠΑ, νοθεύουν την αγορά, διογκώνοντας τεχνητά τις τιμές.

Πλέον, δεν αμφισβητείται η καίρια σημασία της στεγαστικής κρίσης. Αποτελεί προνομιακό σημείο παρατήρησης για την περιγραφή των οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών δυναμικών που οδηγούν στην αλλοτρίωση και την ανισότητα, ζητήματα που απασχόλησαν έντονα τη Ρόζα Λούξεμπουργκ.

Μέσα από αυτές τις σελίδες, προσπαθήσαμε να παρουσιάσουμε μια συνοπτική εικόνα της φύσης του προβλήματος, να αναδείξουμε τις υφιστάμενες κινηματικές πρωτοβουλίες, να θέσουμε επί τάπητος ορισμένες από τις προτεινόμενες λύσεις και να εξετάσουμε τις αναγκαίες κοινωνικές και πολιτικές προϋποθέσεις για την υλοποίησή τους. Πιο πολύ από όλα, όμως, η φιλοδοξία μας ήταν να συμβάλουμε στη δημιουργία ενός κοινού χώρου διαλόγου, ζύμωσης και δράσης.

Διότι, όπως εύστοχα επισήμανε ο Αντόνιο Γκράμσι, είναι ακριβώς μέσα από τη συλλογική δράση που η συνείδηση διαμορφώνεται και μετασχηματίζεται. Οι άνθρωποι αποκτούν επίγνωση της θέσης τους και των δυνατοτήτων αλλαγής όχι μόνο μέσω της ιδεολογικής πειθούς, αλλά κυρίως συμμετέχοντας σε συγκεκριμένους αγώνες και κοινές εμπειρίες. Η δράση δεν αποτελεί απλώς μια συνέπεια της συνειδητοποίησης, αλλά το ίδιο το μέσο διά του οποίου η συνείδηση δομείται και μετασχηματίζεται, οδηγώντας σε μια νέα συλλογική βούληση. Μέσω αυτής της διαδικασίας επιτυγχάνονται οι πολιτικές συγκλίσεις και διαμορφώνεται μια ευρύτερη, διάχυτη συνείδηση ικανή να επιφέρει την αλλαγή. Αυτό καθίσταται ακόμα πιο επιτακτικό στην ελληνική πραγματικότητα, στην οποία η «κουλτούρα», η συνείδηση της κατοικίας ως δικαιώματος απουσιάζει από την πλειονότητα των κατοίκων της χώρας.

Αντιλαμβανόμαστε απόλυτα ότι πρόκειται για μια διαδικασία που απαιτεί χρόνο και διαδοχική «ιζηματογένεση» συνειδήσεων και πρακτικών. Ωστόσο, πιστεύουμε ακράδαντα ότι είναι ένα σημείο εκκίνησης προς την οικοδόμηση μιας πιο δίκαιης και βιώσιμης κοινωνίας, ένας δρόμος που οδηγεί μακριά.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Balchin, Paul (επιμέλεια), *Housing Policy in Europe*, Λονδίνο, Routledge, 1996.
- Bano, Nick, *Against Landlords: How to Solve the Housing Crisis*, Λονδίνο, Verso Books, 2024.
- Bernt, Matthias – Holm, Andrej, *Socializing Housing Cuts the Rent: A brief study outlining the positive impacts of socializing Berlin's housing stock*, Βερολίνο, Rosa Luxemburg Stiftung, 2023.
- Cappuccini, Monia, *Austerity and Democracy in Athens. Crisis and Community in Exarchia*, Λονδίνο, Palgrave Macmillan, 2017.
- Dalakoglou, Dimitris – Agelopoulos, Georgios, *Critical Times in Greece: Anthropological Engagements with the Crisis*, Λονδίνο, Routledge, 2017.
- Daolio, Andreina, *Le lotte per la casa in Italia*, Μιλάνο, Feltrinelli, 1974.
- Harloe, Michael, *The People's Home? Social rented Housing in Europe & America*, Οξφόρδη, Blackwell, 1995.
- Harvey, David, *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Λονδίνο, Verso Books, 2012.
- Holm, Andrej, *Social Movements and Public Policies in Southern European Cities*, Νέα Υόρκη, Springer International Publishing, 2023.
- Kaika, Maria – Karaliotas, Lazaros, "The spatialization of democratic politics: Insights from Indignant Squares", *European Urban and Regional Studies* 23 (4), 2016, σσ. 556-570.
- Lefebvre, Henri (1968) *The right to the city*, Λονδίνο, Verso Books, 1968.
- Lefebvre, Henri, *Writings on Cities*, Οξφόρδη, Blackwell Publishers, 1996.
- Μπαλαμπανίδης, Δημήτρης – Πέττας, Δημήτρης – Παπατζανή, Εύα, *To Airbnb στην πόλη: Ευκαιρία ή απειλή;* Αθήνα, Πόλις, 2021.
- Νασιούλας, Ιωάννης, *Η κοινωνική οικονομία της Ελλάδος και το κοινωνικό κεφάλαιο: Μια συνολική, θεσμική και εθνικολογιστική αναγνώριση*, Θεσσαλονίκη, Ινστιτούτο Κοινωνικής Οικονομίας, 2012.
- Nuss, Sabine, *Κεραυνός εν αιθρία*, Αθήνα, Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ (Παράρτημα Ελλάδας), 2024.
- Petrillo, Agostino, *La periferia nuova. Disuguaglianze, spazio, città*, Μιλάνο, FrancoAngeli, 2018.
- Russo Spena, Giacomo, *Ada Colau, la città in comune Da occupante di case a sindaca di Barcellona*, Ρώμη, Alegre, 2016.
- Σαπουνάκης, Αριστείδης, *Το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα της οικονομικής κρίσης*, Αθήνα, Επιστημονική Εταιρεία Κοινωνικής Πολιτικής, 2014.
- Scanlon, Kathleen – Whitehead, Christine (2008) *Social Housing in Europe II: A Review of Policies and Outcomes*. Λονδίνο, London School of Economics and Political Science (LSE), 2008.
- Siatitsa, Dimitra, *Anyone at home? Housing in Greece: The Impact of Austerity and Prospects for the Future*. Αθήνα, Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ (Παράρτημα Ελλάδας), 2019.
- Staid, Andrea, *Abitare illegale. Etnografia del vivere ai margini in Occidente*, Μιλάνο, Milieu, 2017.
- Staid, Andrea, *La casa vivente. Riparare gli spazi, imparare a costruire*, Τορίνο, ADD Editore, 2021.
- Stavrides, Stavros – Travlou, Penny (eds), *Housing as Commons: Housing Alternatives as Response to the Current Urban Crisis*, Λονδίνο, Bloomsbury, 2022, διαθέσιμο στο: <https://doi.org/10.5040/9781350234543>
- Συλλογικό έργο, *Le case dell'uomo. Abitare il mondo*, Μιλάνο, UTET, 2016.
- Συλλογικό έργο, *Κατοικία και κοινωνία, προβλήματα, πολιτικές και κινήματα*, Αθήνα, Διό-νικος, 2019.

Τσακαλώτος, Ευκλείδης (επιμέλεια), *Με την πλάτη στον τοίχο: Διαπραγματεύσεις για την οικονομία και την κοινωνία 2015-2019*, Αθήνα, Θεμέλιο, 2022.

Τσακαλώτος, Ευκλείδης, Μανιφέστο για μια βιώσιμη κοινωνία: Στάσιμες οικονομίες, ασταθής πολιτική, Αθήνα, Πόλις, 2025.

Vincze, Enikő – Betavatz, Eva, *The Impact of EU Policies on Housing and Urban Development*, Βερολίνο, Rosa Luxemburg Stiftung, 2024.

Vradis, Antonis – Dalakoglou, Dimitris (eds), *Revolt and Crisis in Greece: Between a Present Yet to Pass and a Future Still to Come*, Τσίκο (ΗΠΑ), AK Press, 2011.

ΑΡΘΡΑ ΚΑΙ ΑΝΑΦΟΡΕΣ (REPORTS)

Arampatzi, Athina, "The spatiality of counter-austerity politics in Athens, Greece: Emergent 'urban solidarity spaces'", *Urban Studies* 54 (9), 2017, σσ. 2.155-2.171.

European Commission, Joint Research Centre (JRC), "Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities, 2020", διαθέσιμο στο: https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC120776/jrc120776_citown_report_2020_06_24.pdf

ΙΝΕ ΓΣΕΕ, *Η ελληνική οικονομία και η απασχόληση: Ενδιάμεση Έκθεση 2024*, Αθήνα, Ιανουάριος 2025.

Milano, Claudio – Novelli, Marina – Russo, Antonio Paolo, "Anti-tourism activism and the inconvenient truths about mass tourism, touristification and overtourism", *Tourism Geographies* 26(8), 2024, σσ. 1.313-1.337, διαθέσιμο στο: <https://doi.org/10.1080/14616688.2024.2391388>

O'Reilly, A.M., "Tourism Carrying Capacity: Concepts and Issues", *Tourism Management* 7 (4), Δεκέμβριος 1986, σσ. 254-258.

Συλλογικό έργο, *Financialization of housing in Southern Europe: Policy analysis and recommendations*, τελική έκθεση, υποβλήθηκε: 28/01/2021, διαθέσιμο στο: https://repositorio.ulisboa.pt/bitstream/10451/46368/1/hous%20fin%20south%20eu_report_final_EN.pdf

The Guardian, "A vicious circle: how the roof blew off Spain's housing crisis", 20/1/2025, διαθέσιμο στο: <https://www.theguardian.com/world/2025/jan/20/a-vicious-circle-how-the-roof-blew-off-spains-housing-crisis>

ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΤΗ ΔΙΗΜΕΡΙΔΑ

ΣΥΝΕΔΡΙΑ I

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

Σαμπίνε Νους (Sabine Nuss): Πολιτική επιστήμονας και δημοσιογράφος. Είναι συγγραφέας διάφορων βιβλίων με θέματα την ιδιοκτησία και την ψηφιοποίηση στον καπιταλισμό. Ήταν επικεφαλής της πολιτικής επικοινωνίας στο Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ και διευθύνουσα σύμβουλος του Karl Dietz Verlag, που εκδίδει, μεταξύ άλλων, τα έργα των Μαρξ-Ένγκελς και τα συλλεκτικά έργα της Ρόζας Λούξεμπουργκ. Σήμερα ζει ως ανεξάρτητη συγγραφέας στο Βερολίνο.

Άλκης Καφετζής: Είναι ερευνητής σε θέματα στέγασης. Έχει σπουδάσει Βιολογία και Οικονομικά Περιβάλλοντος, ενώ ειδικεύεται στην ανάπτυξη και την υλοποίηση στρατηγικών για ζητήματα προστασίας του περιβάλλοντος και κοινωνικής πολιτικής. Την περίοδο 2021-2024 ήταν συντονιστής των προγραμμάτων για τη στέγαση στο Έτερον – Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή.

Θεόδωρος Μητράκος: Είναι οικονομολόγος-ερευνητής στη Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών της Τράπεζας της Ελλάδος, όπου δημιούργησε και ανέπτυξε τη Μονάδα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων. Από το Μάρτιο του 2015 έως τον Μάρτιο του 2021 ήταν υποδιοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, με κύριες αρμοδιότητες την εποπτεία των πιστωτικών ιδρυμάτων και των ασφαλιστικών εταιρειών, την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της τράπεζας, την ανάλυση κινδύνων κ.ά. Διετέλεσε πρόεδρος του Ταμείου Εγγύησης Καταθέσεων και Επενδύσεων, αντιπρόεδρος της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους, καθώς και τακτικό μέλος στην Economic and Financial Committee της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Διαθέτει πλούσια συγγραφική, ερευνητική και εκπαιδευτική εμπειρία σε θέματα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής, διανομής εισοδήματος και αγοράς ακινήτων.

Συντόνισε τη συζήτηση ο Γιώργος Χονδρός, πολιτικός επιστήμονας.

Θεανώ Φωτίου: Βουλευτρια της Νέας Αριστεράς. Την περίοδο 2015-2019 διετέλεσε αναπληρώτρια υπουργός Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης. Εισηγήθηκε τον πρώτο νόμο της Αριστεράς για

την ανθρωπιστική κρίση. Αρχιτέκτονας, ομότιμη καθηγήτρια Αρχιτεκτονικής Σύνθεσης και Αστικού Σχεδιασμού στη Σχολή Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ. Τίτλος της παρέμβασής της: «Διαχείριση της στεγαστικής κρίσης κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους και σήμερα».

Νίκλας Σένκερ (Niklas Schenker): Βουλευτής του Ομόσπονδου Κρατιδίου του Βερολίνου, με το Die Linke, από τον Νοέμβριο του 2021. Είναι ο εκπρόσωπος για τα ενοίκια και τη στέγαση της παράταξης Die Linke. Τίτλος της παρέμβασής του: «Συστήματα ελέγχου ενοικίων: Νομοθεσία και διαπραγμάτευση».

Βάλτραουντ Φριτς-Κλακλ (Waltraud Fritz-Klackl): Μέλος του Κομμουνιστικού Κόμματος Αυστρίας και της Πολιτικής Γραμματείας του Κόμματος της Ευρωπαϊκής Αριστεράς (ΚΕΑ). Επί του παρόντος είναι υπεύθυνη για τη διεύρυνση και τις επαφές με τις ενδιαφερόμενες ομάδες του Ευρωπαϊκού Αριστερού Κόμματος. Συμμετείχε επίσης στην ίδρυση του ευρωπαϊκού δικτύου για τη στέγαση. Αυτό το φιλόδοξο σχέδιο βρίσκεται ακόμα σε πρώιμο στάδιο, αλλά είναι πολύ ψηλά στη λίστα των προτεραιοτήτων του ΚΕΑ. Τίτλος της παρέμβασής της: «Το αυστριακό μοντέλο κοινωνικής κατοικίας».

Συντόνισε τη συζήτηση η Δανάη Κολτσίδα, πολιτική επιστήμονας.

ΣΥΝΕΔΡΙΑ II

ΜΑΘΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Τσέζαρε Οτολίνι (Cesare Ottolini): Συντονιστής της Διεθνούς Συμμαχίας Κατοίκων (International Alliance of Inhabitants [IAI]). Ήταν για πολλά χρόνια γενικός γραμματέας της Unione Inquilini και ο παγκόσμιος συντονιστής του Διεθνούς Συνασπισμού Habitat. Με αυτή του την ιδιότητα, είχε οργανώσει πρωτοβουλίες όπως η Παγκόσμια Συνέλευση των Κατοίκων και η Εκστρατεία κατά των Εξώσεων και των Πλειστηριασμών (Zero Evictions Campaign). Σήμερα συνεργάζεται με τον ειδικό εισηγητή του ΟΗΕ για τα δικαιώματα στέγασης. Είναι συνιδρυτής του στεγαστικού συνεταιρισμού συλλογικής ιδιοκτησίας Cooperativa Coralli, όπου και ζει.

Τόνια Κατερίνη: Μέλος της Ενωτικής Πρωτοβουλίας κατά των Πλειστηριασμών. Είναι αρχιτέκτονας και πρωτοπόρα ακτιβίστρια στην Ελλάδα για την προστασία της κατοικίας από την κερδοσκοπία τραπεζών και funds.

Νίκος Βράντσης: Μέλος της Πρωτοβουλίας για την Ίδρυση Σωματείου Ενοικιαστών στη Θεσσαλονίκη. Είναι υποψήφιος διδάκτωρ Αστικής Γεω-

γραφίας στο Ινστιτούτο Έρευνας για τη Στέγαση και την Αστικοποίηση του Πανεπιστημίου της Ουψάλας στη Σουηδία.

Κωνσταντίνα Θεοδώρου – Κατερίνα Μπουκογιάννη: Μέλη της Cohab Athens, μιας ανοιχτής ομάδας έρευνας-προάσπισης συνεταιριστικών μοντέλων στέγασης και συλλογικής ιδιοκτησίας για τη διεκδίκηση προσιτής ποιότητας κατοικίας στην Ελλάδα.

Συντόνισε τη συζήτηση η Όλγα Νάσση, ανθρωπολόγος.

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ, ΠΡΑΣΙΝΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΙΣΟΤΗΤΕΣ. ΑΝΑΖΗΤΩΝΤΑΣ ΣΥΝΔΕΣΕΙΣ

Χρήστος Γούλας: Διευθυντής του Ινστιτούτου Εργασίας (INE) και του Κέντρου Ανάπτυξης Εκπαιδευτικής Πολιτικής (ΚΑΝΕΠ) της ΓΣΕΕ. Τίτλος της παρέμβασής του: «Η προοπτική της εργασίας».

Χάρης Μαμουλάκης: Βουλευτής ΣΥΡΙΖΑ-ΠΣ. Τίτλος της παρέμβασής του: «Το υφιστάμενο έλλειμμα δημόσιας πολιτικής για την κατοικία».

Έλενα Μπότση: Κοινωνιολόγος και μέλος του Πανελλαδικού Συμβουλίου των Οικολόγων-Πράσινων (μέλους του Ευρωπαϊκού Πράσινου Κόμματος). Τίτλος της παρέμβασής της: «Η πράσινη προοπτική».

Ευκλείδης Τσακαλώτος: Οικονομολόγος, βουλευτής της Νέας Αριστεράς και πρώην υπουργός Οικονομικών (2015-2019). Τίτλος της παρέμβασής του: «Μετά τον νεοφιλελευθερισμό τι;»

Συντόνισε τη συζήτηση η Φωτεινή Λαμπρίδη, δημοσιογράφος.

Έκδοση του Ιδρύματος Ρόζα Λούξεμπουργκ
(Παράρτημα Ελλάδας)

ΣΕ ΠΟΙΟΝ ΑΝΗΚΟΥΝ ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ ΜΑΣ;

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ
Όλγα Νάσση

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΕΚΔΟΣΗΣ
Φοίβη Δαλιάνη

ΓΛΩΣΣΙΚΗ ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ, ΤΥΠΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ
Δημήτρης Λυμπερόπουλος

ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ, ΕΞΩΦΥΛΛΟ
Εριφύλη Αράπογλου - ενARTE

ΕΚΤΥΠΩΣΗ
Γ. Κωστόπουλος Γραφικές Τέχνες

Η παρούσα έκδοση διατίθεται δωρεάν.
Αθήνα
Έκδοση: Οκτώβριος 2025

ISBN: 978-618-5478-27-8

ΙΔΡΥΜΑ ΡΟΖΑ ΛΟΥΞΕΜΠΟΥΡΓΚ
(ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ)
Καλλιδρομίου 17, 106 80 Αθήνα
τηλ.: 210 3613769
www.rosalux.gr

Η έκδοση, όπως και οι περισσότερες δραστηριότητες του Παραρτήματος Ελλάδας του Ιδρύματος Ρόζα Λούξεμπουργκ, χρηματοδοτήθηκε από το Γερμανικό Υπουργείο Εξωτερικών.

Το «Σε ποιον ανήκουν οι πόλεις μας;» δεν είναι ένα ρητορικό ερώτημα, αλλά η αφετηρία για να κατανοήσουμε τις βαθιές αιτίες της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα και την Ευρώπη.

Γραμμένο με αφορμή τη διημερίδα που οργάνωσε το Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ (Παράρτημα Ελλάδας) και που πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα το 2024, το βιβλίο αναδεικνύει πώς η φτώχεια και η επισφάλεια στη στέγη δεν αποτελούν προσωρινές εξαιρέσεις, αλλά συνέπεια συγκεκριμένων πολιτικών επιλογών. Μέσα από ιστορικές αναδρομές και συγκρίσεις με άλλες χώρες, φωτίζονται οι μηχανισμοί που μετέτρεψαν την κατοικία από δικαίωμα σε εμπόρευμα.

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στα κινήματα στέγασης, στις αντιστάσεις απέναντι στις εξώσεις και στους πλειστηριασμούς, στα παραδείγματα συνεταιριστικής κατοικίας, καθώς και σε πολιτικές εμπειρίες από το Βερολίνο και τη Βιέννη που δείχνουν ότι άλλοι δρόμοι είναι εφικτοί.

Πέρα από τη διάγνωση του προβλήματος, το βιβλίο επιχειρεί να ανοίξει έναν χώρο συζήτησης για λύσεις και συλλογικές απαντήσεις. Φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα εργαλείο κατανόησης και δράσης για όσους θεωρούν τη στέγη θεμέλιο κοινωνικής δικαιοσύνης και δημοκρατίας.



Η Όλγα Νάσση είναι διδάκτωρ Ανθρωπολογίας, ανεξάρτητη ερευνήτρια και ακτιβίστρια. Αρθρογραφεί τακτικά σε εφημερίδες και περιοδικά για θέματα στεγαστικής πολιτικής, αστικών μετασχηματισμών και κοινωνικών ανισοτήτων. Είναι μέλος της International Alliance of Inhabitants, της Νέας Αριστεράς και της συντονιστικής ομάδας του Housing Network του Κόμματος της Ευρωπαϊκής Αριστεράς.