

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Τμήμα Γεωγραφίας

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

‘Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου’

Κατεύθυνση: Διαχείριση και Ανάλυση Γεωγραφικών Δεδομένων

Η ΧΩΡΟΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΚΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Διπλωματική εργασία της Γραμμένου Κρυστάλλως

Αθήνα, Ιούλιος 2015

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Τμήμα Γεωγραφίας

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

‘Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου’

Κατεύθυνση: Διαχείριση και Ανάλυση Γεωγραφικών Δεδομένων

Η ΧΩΡΟΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΚΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Διπλωματική εργασία της Γραμμένου Κρυστάλλως

Επιβλέπων Καθηγητής: Καλογήρου Σταμάτης

Αθήνα, Ιούλιος 2015

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	3
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ	3
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	4
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	5
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	6
ABSTRACT.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
1.1. Εισαγωγή.....	8
1.2. Αντικείμενο της εργασίας	9
1.3. Δομή της εργασίας	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ	11
2.1. Το φαινόμενο των κενών κατοικιών	11
2.2. Παράγοντες που επηρεάζουν την δημιουργία κενών κατοικιών	13
2.2.1 Μείωση και δημογραφικές αλλαγές στη σύνθεση του πληθυσμού	13
2.2.2 Κανονικός κύκλος αλλαγής ιδιοκτήτη – Εργασίες συντήρησης - αποκατάστασης.....	15
2.2.3 Χαρακτηριστικά και ποιότητα των κτιρίων όπου στεγάζονται οι κατοικίες	15
2.2.4 Υπερμεγέθυνση του κατασκευαστικού τομέα	16
2.2.5 Κενές κατοικίες λόγω κατασχέσεων – Η περίπτωση των ΗΠΑ	17
2.3. Επιπτώσεις των κενών κατοικιών	19
2.4. Το φαινόμενο του κενού οικιστικού αποθέματος στην Ελλάδα	21
2.4.1 Μετανάστευση πληθυσμού – αστικοποίηση και προαστιοποίηση	23
2.4.2 Οικονομικές συνθήκες που οδήγησαν στη δημιουργία μεγάλου στεγαστικού αποθέματος.24	
2.4.3 Παραθεριστικές κατοικίες.....	25
2.4.4 Κοινωνικοί και πολιτικοί παράγοντες.....	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΔΕΔΟΜΕΝΑ	29
3.1. Πηγή δεδομένων και Ορισμοί.....	29
3.2. Προβλήματα της μέτρησης των κενών κατοικιών	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	34
4.1. Δημιουργία μεθοδολογικού πλαισίου	34
4.2. Συλλογή δεδομένων	35
4.3. Προεπεξεργασία δεδομένων	35
4.4. Ανάλυση δεδομένων	36
4.4.1. "Αχωρική" ανάλυση.....	36

4.4.2. Χωρική ανάλυση.....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ & ΑΝΑΛΥΣΗ.....	43
5.1. Αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης.....	43
5.1.1. Αποτελέσματα ανάλυσης σε επίπεδο Περιφερειών	43
5.1.2. Αποτελέσματα ανάλυσης σε επίπεδο Δήμων.....	47
5.2. Ανάλυση αποτελεσμάτων των δεικτών Moran's I.....	55
5.3. Ανάλυση Παλινδρόμησης.....	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	69
ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ	73

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 2. 1: Ποσοστό κατασχέσεων προς το οικιστικό απόθεμα στις ΗΠΑ για το 2008.....	18
Εικόνα 2. 2: Η επέκταση του αθηναϊκού συγκροτήματος κατά την εικοσαετία 1987-2007...27	
Εικόνα 4. 1: Προτεινόμενη μεθοδολογία υλοποίησης της έρευνας.....	34
Εικόνα 5. 1: Χάρτης των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 1991 σε επίπεδο δήμου	50
Εικόνα 5. 2: Χάρτης των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2001 σε επίπεδο δήμου	51
Εικόνα 5. 3: Χάρτης των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2011 σε επίπεδο δήμου	52
Εικόνα 5. 4: Χάρτης των ποσοστών των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 1991 σε επίπεδο δήμου	53
Εικόνα 5. 5: Χάρτης των ποσοστών των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2001 σε επίπεδο δήμου	54
Εικόνα 5. 6: Χάρτης των ποσοστών των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2011 σε επίπεδο δήμου	55
Εικόνα 5. 7: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 199158	
Εικόνα 5. 8: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2001	59
Εικόνα 5. 9: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2011	60
Εικόνα 5. 10: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα υπόλοιπα παλινδρόμησης	68

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 5. 1: Στεγαστικό απόθεμα, αριθμός κενών κατοικιών και ποσοστό κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011 σε επίπεδο περιφέρειας και σύνολο	45
Πίνακας 5. 2: Περιγραφικά στατιστικά των κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011	48
Πίνακας 5. 3: Περιγραφικά στατιστικά των ποσοστών των κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011	49
Πίνακας 5. 4: Αποτελέσματα του Moran's I για 6 γείτονες για τα έτη 1991, 2001 και 2011 ..56	
Πίνακας 5. 5: Αποτελέσματα του Moran's I για το έτος 1991 για διάφορους αριθμούς γειτόνων	61
Πίνακας 5. 6: Αποτελέσματα του Moran's I για το έτος 2001 για διάφορους αριθμούς γειτόνων	61
Πίνακας 5. 7: Αποτελέσματα του Moran's I για το έτος 2011 για διάφορους αριθμούς γειτόνων	62
Πίνακας 5. 8: Model Summary	63
Πίνακας 5. 9: Πίνακας ANOVA.....	64
Πίνακας 5. 10: Coefficients	65
Πίνακας 5. 11: Περιγραφικά στατιστικά των υπολοίπων	66

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 2. 1: Επενδύσεις στις κατασκευές (% του ΑΕΠ).	24
Διάγραμμα 2. 2: Επιφάνεια των νέων οικοδομών της ιδιωτικής δραστηριότητας	25
Διάγραμμα 2. 3: Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα.....	28
Διάγραμμα 3. 1: Ποσοστά κενών κατοικιών σε επιλεγμένες χώρες της Ευρώπης.....	33
Διάγραμμα 5. 1: Αριθμός κενών κατοικιών και ποσοστό σε επίπεδο περιφερειών για τα έτη 1991, 2001 και 2011	46
Διάγραμμα 5. 2: Αριθμός κατοικιών του στεγαστικού αποθέματος σε επίπεδο περιφερειών για τα έτη 1991, 2001 και 2011	47
Διάγραμμα 5. 3: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 1991	58
Διάγραμμα 5. 4: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2001	59
Διάγραμμα 5. 5: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2011	60
Διάγραμμα 5. 6: Τιμές του Moran's I για διαφορετικούς αριθμούς γειτόνων για τα έτη 1991, 2001 και 2011	62
Διάγραμμα 5. 7: Ιστόγραμμα κατανομής των υπολοίπων	67
Διάγραμμα 5. 8: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα υπόλοιπα παλινδρόμησης	68

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Περισσότερες από μία στις τρεις κατοικίες στην Ελλάδα είναι κενές σύμφωνα με τα αποτελέσματα της απογραφής κατοικιών που διεξήχθη το 2011 από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Το φαινόμενο εκδηλώθηκε κατά τη δεκαετία του 1980 και εντάθηκε στα μέσα της δεκαετίας του 1990. Κορυφώθηκε τα τελευταία χρόνια λόγω της κρίσης που έχει πλήξει την ελληνική οικονομία σε συνδυασμό με την οικιστική ανάπτυξη, την εντατικοποίηση της παραγωγής νέου οικιστικού αποθέματος αλλά και τις πληθυσμιακές - κοινωνικές ανακατατάξεις. Το φαινόμενο γνωστό και ως "κατοικίες φαντάσματα" (ghost estates) έχει παρατηρηθεί σε αρκετές χώρες, κυρίως σε αυτές που έχει σημειωθεί ύφεση ή επιβράδυνση της οικονομίας, όπως στην Ιρλανδία, στην Ισπανία και στις ΗΠΑ και έχει θεωρηθεί ως σπατάλη πόρων ειδικά σε περιοχές με υψηλές στεγαστικές ανάγκες.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διαχρονική μελέτη του φαινομένου των κενών κατοικιών σε επίπεδο Καλλικρατικών Δήμων για όλη την Ελλάδα, όπως επίσης και η έρευνα της συσχέτισης του με παράγοντες που πιθανώς να το επηρεάζουν, όπως είναι η παλαιότητα του οικιστικού αποθέματος, η πυκνότητα του πληθυσμού, ο τουρισμός και η πληθυσμιακές διαφορές λόγω αστικοποίησης ή περιαστικοποίησης κ.ά.

Θα ήθελα να εκφράσω τις ειλικρινείς και θερμές ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής εργασίας, καθηγητή κ. Καλογήρου Σταμάτη, που οι γνώσεις και η καθοδήγηση του ήταν πολύ σημαντικές και καταλυτικές για την ολοκλήρωση της.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο βαθμός παραγωγής νέων κενών κατοικιών έχει αυξηθεί κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες και ιδιαίτερα από το 2008 και μετά, όπου η οικονομική κρίση έπληξε τα μικρομεσαία κοινωνικά στρώματα. Αποτέλεσμα ήταν η σημαντική μείωση της ζήτησης για αγορά ή ενοικίαση κατοικιών που σε συνδυασμό με την έκρηξη της οικοδομικής δραστηριότητας οδήγησαν στην ραγδαία αύξηση του κενού οικιστικού αποθέματος. Το φαινόμενο των κενών κατοικιών απασχόλησε την ακαδημαϊκή κοινότητα καθώς και τους κρατικούς φορείς ήδη από τη δεκαετία του 1960 όταν άρχισαν να διακρίνονται οι επιπτώσεις της εγκατάλειψης κατοικιών και περιοχών. Στην Ελλάδα, αν και το ένα τρίτο του οικιστικού αποθέματος είναι κενό, δεν έχουν πραγματοποιηθεί ενδεδειγμένες έρευνες για την μελέτη των χαρακτηριστικών του, της γεωγραφικής κατανομής του (σε τοπικό επίπεδο ή σε ευρύτερες χωρικές ενότητες), καθώς και των παραγόντων που το επηρεάζουν.

Στόχος της παρούσας εργασίας είναι η διαχρονική αποτύπωση των κενών κατοικιών στο διάστημα της εικοσαετίας 1991-2011 στον ελλαδικό χώρο, με σκοπό την κατανόηση του φαινομένου. Η εργασία βασίζεται στα στοιχεία των απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ., που διεξήχθησαν τα έτη 1991, 2001 και 2011. Πρώτος στόχος είναι η εξέταση της φύσης, της κλίμακας και της χωρικής κατανομής των κενών κατοικιών σε επίπεδο δήμου και περιφέρειας. Η εξέταση του θέματος πραγματοποιήθηκε με απλές στατιστικές μεθόδους, ενώ στο χωρικό σκέλος επιχειρήθηκε η αποτύπωση της γεωγραφικής κατανομής, όπως και των χωρικών προτύπων μέσω της χωρικής αυτοσυσχέτισης. Η χωρική ανάλυση υλοποιήθηκε με τη βοήθεια των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ), ενώ η χωρική αυτοσυσχέτιση αναλύθηκε με βάση το εργαλείο των δεικτών Moran's I. Έπειτα, πραγματοποιήθηκε διερεύνηση των σχέσεων των κενών κατοικιών με παράγοντες που πιθανώς να συμβάλουν στην ύπαρξη και αύξηση των ποσοστών κενών κατοικιών, όπως για παράδειγμα η μεταβολή του πληθυσμού. Για τον σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος ανάλυσης παλινδρόμησης.

ABSTRACT

The degree of the production of vacant housing stock has increased over the past two decades, especially after 2008, when the economic crisis affected the middle and lower middle social classes. This resulted in a significant reduction in demand for buying or renting houses, which along with the “construction boom” led to a rapid increase of the vacant housing stock. The phenomenon of empty dwellings has been a matter of interest for the academic community and the government since the 1960s when the consequences of abandonment of residential areas began to be evident. Even though, in Greece, a third of the housing stock is vacant, limited research has been done in order to study the characteristics, the geographical distribution (in local or broader spatial level), as well as the contributing factors of the phenomenon.

The purpose of this study is to examine the spatiotemporal evolution of vacant dwellings in the time period from 1991 to 2011 in Greece, in order to understand the phenomenon. The study is based on data derived from decennial censuses of Hellenic Statistical Authority (EL.STAT.), which were conducted in the years 1991, 2001 and 2011. The first objective is to examine the nature, scale and spatial distribution of vacant dwellings at municipal and regional level. The analysis was carried out with the deployment of simple statistical methods. In the exploratory part of the study, the spatial distribution and spatial autocorrelation of empty dwellings was studied using Geographic Information Systems (GIS). Furthermore, using regression analysis, it was possible to examine whether relationships between vacant houses and certain demographic (for example population changes) and socioeconomic factors occur.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Εισαγωγή

Ο αξιοσημείωτος ρυθμός της ανάπτυξης του κατασκευαστικού-οικοδομικού τομέα κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 έως τα μέσα του 2000 αποτέλεσε ένα σημαντικό γνώρισμα της ελληνικής οικονομίας. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στα πρότυπα της οικονομικής ανάπτυξης, στο ελαστικό καθεστώς δόμησης, καθώς και στα ιδιότυπα χαρακτηριστικά της ελληνικής κοινωνίας. Η κατασκευή κατοικιών δεν ήταν μόνο ένα χαρακτηριστικό των αστικών κέντρων, αλλά και των αγροτικών περιοχών και δη των τουριστικών, στις οποίες επήλθε ταχεία αλλαγή στο τοπίο τους. Οι πόλεις και τα χωριά που βρισκόταν σε μικρή απόσταση από τα μεγάλα αστικά κέντρα λειτούργησαν ως προάστια με αποτέλεσμα να γνωρίσουν μια ταχεία ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας και επέκτασης των ορίων τους. Η αύξηση της κατασκευής νέων κτιρίων και κατοικιών ακολουθήθηκε από αύξηση του στεγαστικού αποθέματος και υπερπροσφορά κατοικιών, τα οποία με τη σειρά τους συνέβαλλαν σε υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών. Μετά την κατάρρευση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος το 2008 και καθώς η οικονομική κρίση έχει επιδεινωθεί, ένας αυξανόμενος αριθμός περιοχών αντιμετωπίζουν υψηλά ποσοστά κενού οικιστικού αποθέματος.

Ένα από τα πιο ορατά και αποθαρρυντικά σημάδια της παρακμής μιας περιοχής είναι οι κενές και εγκαταλελειμμένες ιδιοκτησίες όπως μονοκατοικίες, διαμερίσματα, εμπορικά και βιομηχανικά κτίρια, οι οποίες δημιουργούν σημαντικές αρνητικές συνέπειες που διαχέονται στην κοινωνία και στην οικονομία γειτονιών, πόλεων ακόμη ευρύτερων αστικών και αγροτικών περιοχών. Το φαινόμενο των κενών κατοικιών και γενικότερα των εγκαταλελειμμένων ακινήτων αναγνωρίζεται όλο και περισσότερο ως ένα σημαντικό εμπόδιο για την ανάπτυξη και αναζωογόνηση μιας περιοχής, καθώς αποδυναμώνει σημαντικά τις τοπικές αγορές, μειώνει τις αξίες των ακινήτων, προξενεί σημαντικές επιπτώσεις στον κοινωνικό ιστό και στην οικιστική δομή και το γενικό πρότυπο της στέγασης, υποβαθμίζει

την περιβαλλοντική υγεία και την ποιότητα ζωής, παρουσιάζει κινδύνους ασφάλειας και επιφέρει τη μείωση των φορολογικών εσόδων στο κράτος.

Στο παρελθόν έχουν προταθεί αρκετές θεωρίες που επιχειρούν να εξηγήσουν το φαινόμενο των κενών κατοικιών, μερικές από τις οποίες έχουν δοκιμαστεί και εμπειρικά. Επίσης, έχει εκπονηθεί ένας σημαντικός αριθμός μελετών, κυρίως στις ΗΠΑ, που στοχεύουν στην αντιμετώπιση του προβλήματος (Crookes κ.ά., 2011; U.S. Department of Housing and Urban Development, 2014, κ.ά.). Παρόλα αυτά, στην Ελλάδα, παρά την ανησυχία που επικρατεί σχετικά με το ζήτημα των κενών κατοικιών, δεν έχει σημειωθεί σημαντική πρόοδος όσον αφορά στην εξέτασή του. Ο λόγος πιθανώς να είναι η εγγενής δυσκολία της έρευνας αυτού του φαινομένου, δεδομένης της δυσκολίας της παροχής πληροφοριών για την παρακολούθηση του.

1.2. Αντικείμενο της εργασίας

Οι παραπάνω διαπιστώσεις αναφορικά με το φαινόμενο των κενών κατοικιών αποτελούν το έναυσμα για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας, η οποία εστιάζει στη διαχρονική αποτύπωσή του στο διάστημα της εικοσαετίας 1991-2011 σε επίπεδο δήμου. Η εργασία βασίζεται στα στοιχεία των απογραφών της ΕΛ.ΣΤΑΤ., που διεξήχθησαν τα έτη 1991, 2001 και 2011. Κύριος στόχος είναι η εξέταση της φύσης, της κλίμακας και της κατανομής των κενών κατοικιών. Η εξέταση του θέματος πραγματοποιείται με μία χωρο-χρονική προσέγγιση που υιοθετείται με τη βοήθεια των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ) και αφορά στην ανάλυση των χωρικών αλλαγών στο χρονικό διάστημα που καλύπτουν οι τρεις απογραφές των ετών 1991, 2001 και 2011. Επιπλέον, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται και στην διερεύνηση των σχέσεων των κενών κατοικιών με παράγοντες που πιθανώς να συμβάλουν στην ύπαρξη και αύξηση των ποσοστών. Ο κύριος στόχος της εργασίας μπορεί να διακριθεί σε επιμέρους, οι οποίοι είναι:

- ✓ Η μελέτη των αλλαγών των μεγεθών των κενών κατοικιών καθώς και των ποσοστών τους επί του στεγαστικού αποθέματος
- ✓ Η διερεύνηση της χωρικής αυτοσυσχέτισης των κενών κατοικιών μεταξύ των δήμων
- ✓ Η εξέταση των πιθανών συσχετίσεων που μπορεί να υπάρχουν μεταξύ του φαινομένου των κενών κατοικιών και ορισμένων παραγόντων, που είναι το ποσοστό

της μεταβολής του πληθυσμού τα έτη 2001-2011, η πληθυσμιακή πυκνότητα, το ποσοστό αλλοδαπών, το ποσοστό ανεργίας, το ποσοστό των ξενοδοχειακών μονάδων επί του κτιριακού αποθέματος και η μέση ηλικία οικιστικού αποθέματος.

1.3. Δομή της εργασίας

Κεφάλαιο 1: Εισάγεται το κεντρικό θέμα της εργασίας και προσδιορίζεται η προβληματική, ο κεντρικός στόχος και οι επιμέρους στόχοι.

Κεφάλαιο 2: Πραγματοποιείται ανάλυση των κύριων θεωρητικών προσεγγίσεων που ασχολούνται με τις κενές κατοικίες και περιγράφεται η κατάσταση της στεγαστικής αγοράς και των κενών κατοικιών στην Ελλάδα.

Κεφάλαιο 3: Αναφέρεται η πηγή των δεδομένων και τα προβλήματα και παρατίθενται οι ορισμοί.

Κεφάλαιο 4: Περιγράφεται το μεθοδολογικό πλαίσιο που ακολουθήθηκε για την εξαγωγή των αποτελεσμάτων.

Κεφάλαιο 5: Γίνεται η παρουσίαση και εκτίμηση των αποτελεσμάτων, καθώς και η ανάλυση τους και ο συνδυασμός των ευρημάτων των επιμέρους διαδικασιών.

Κεφάλαιο 6: Γίνεται παρουσίαση των συμπερασμάτων για τα αποτελέσματα και τα ευρήματα της ανάλυσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

2.1. Το φαινόμενο των κενών κατοικιών

Οι κενές κατοικίες αποτελούν μέρος του στεγαστικού αποθέματος που είναι κατοικήσιμο και μπορεί να χρησιμοποιηθεί, αλλά δεν κατοικείται ή χρησιμοποιείται (Haase, 2013). Η ανθεκτικότητα των κατοικιών-κτιρίων είναι ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά που τις κάνουν να ξεχωρίζουν από τους άλλους τύπους προϊόντων. Επειδή οι κατοικίες διατηρούνται για πολλά χρόνια, ακόμα και όταν κανείς δεν τις κατοικεί ή συντηρεί, η συρρίκνωση της ζήτησης για μια συγκεκριμένη τοποθεσία ή τύπο κατοικιών θα οδηγήσει σε κενές κατοικίες. Δεν είναι όλες οι κενές κατοικίες ένα σημάδι μιας πλεονάζουσας προσφοράς: ορισμένες είναι κενές για εποχιακή χρήση, ενώ άλλες είναι κενές για ένα σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, λόγω αλλαγής ιδιοκτήτη. Παρόλα αυτά, στις περισσότερες περιπτώσεις, τα μεγάλα χρονικά διαστήματα των κενών κατοικιών συνδέονται με μια φυσική εκδήλωση της αδυναμίας της προσφοράς κατοικιών να προσαρμοστεί πλήρως στις μεταβολές της ζήτησης κατοικιών (Molloy, 2014). Θεωρείται ότι όταν οι κατοικίες παραμένουν άδειες χωρίς λόγο αντιπροσωπεύουν σπατάλη πολύτιμων πόρων, καθώς το οικιστικό απόθεμα δεν χρησιμοποιείται σε πλήρη ισχύ.

Οι κενές κατοικίες μπορεί να είναι:

1. Το αποτέλεσμα ενός κανονικού κύκλου αλλαγής κατοίκου που μπορεί να είναι μια μετάβαση βραχυχρόνια ή μακροχρόνια.
2. Μια εξοχική-παραθεριστική κατοικία που λειτουργεί ως η δεύτερη κατοικία των ιδιοκτητών και χρησιμοποιείται για αναψυχή, ψυχαγωγία, διακοπές και ανάπαυση (κατοικίες στην παραλία ή στο βουνό). Συνήθως παραμένει για μεγάλο χρονικό διάστημα κενή, καθώς χρησιμοποιείται μόνο ορισμένες εποχές ή Σαββατοκύριακα ή περιστασιακά μέσα στο χρόνο (το καλοκαίρι ή το χειμώνα για σπορ ή αναψυχή), αλλά οι ιδιοκτήτες μεριμνούν για την συντήρησή της. Για παράδειγμα, στην περιοχή της Αγγλίας-Ουαλίας κατά την απογραφή του 2011, οι 8 στις 10 τοπικές διοικητικές ενότητες με τα υψηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών είναι παράκτιες περιοχές,

γεγονός που υποδεικνύει ότι συνδέονται με εξοχικές κατοικίες (Office for National Statistics, 2014).

3. Ένα εγκαταλελειμμένο σπίτι που είναι για μεγάλο χρονικό διάστημα κενό και του οποίου ο ιδιοκτήτης δεν λαμβάνει κανένα ενεργό μέτρο για να το επανεντάξει στην αγορά ακινήτων. Η εγκατάλειψη χαρακτηρίζεται από την μακροχρόνια ή μόνιμη κενή κατοικία και ενδεχομένως από την κακή φυσική κατάσταση του ακινήτου. Η εγκατάλειψη μιας κατοικίας συνεπάγεται με την παραμέληση των ευθυνών του ιδιοκτήτη που σχετίζεται με ελάχιστη λειτουργική, οικονομική και φυσική συντήρηση του ακινήτου (The Official Website of the City of Indianapolis and Marion County, 2014).

Οι κενές κατοικίες αποτελούν ένα φαινόμενο που είναι συνήθως κοινό ακόμη και σε εύρωστες αγορές ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι οι κενές κατοικίες δεν αντιπροσωπεύουν σε όλες τις περιπτώσεις σπατάλη: ένα ορισμένο ποσοστό κενών κατοικιών είναι απαραίτητο για την αποτελεσματική λειτουργία της αγοράς ακινήτων, ώστε να διευκολύνεται τόσο η κινητικότητα όσο και η ανανέωση (Smith κ.ά., 1987). Γενικά, όμως, οι κενές κατοικίες συνδέονται με την υποβάθμιση μιας περιοχής. Ενώ αρχικά δεν είχαν αντιμετωπιστεί ως πρόβλημα αλλά ως ένα σύμπτωμα της "αποεπένδυσης" μιας περιοχής, πλέον ολοένα και περισσότερο θεωρούνται αν όχι η αιτία, τουλάχιστον, ως ένας παράγοντας που συμβάλλει σε έναν φαύλο κύκλο παρακμής (Accordino κ.ά., 2000). Οι Burchell και Listokin (1981) αναφέρουν:

«Η εγκατάλειψη αποτελεί τόσο σύμπτωμα όσο και ασθένεια - σύμπτωμα καθώς υποδηλώνει την φτώχεια, την επιλεκτική μετανάστευση, την απώλεια θέσεων απασχόλησης και συνήθως μια γενικευμένη μείωση της φορολογικής βάσης και των δημοτικών εσόδων, ασθένεια καθώς γίνεται ένας αιτιακός μηχανισμός ανατροφοδότησης που επιταχύνει και διαιωνίζει την παρακμή των πόλεων»¹.

Τα υψηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών παρατηρούνται σε περιοχές όπου η ζήτηση είναι αδύναμη και οι τιμές των ενοικίων είναι χαμηλές, ενώ χαμηλά ποσοστά εντοπίζονται εκεί

¹ *Abandonment is both a symptom and a disease — a symptom in that it indicates poverty, selected migration, employment loss and usually a generalized decline of the tax base and resulting municipal fisc; a disease in that it becomes a causal mechanism, exercising a distinct feedback mechanism which accelerates and perpetuates urban decline (Burchell και Listokin, 1981).*

όπου η ζήτηση είναι μεγάλη και τα ενοίκια ακριβά (Wood κ.ά., 2006). Σύμφωνα με τους Schuetz κ.ά. (2008), οι κενές κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με δραστήρια αγορά ακινήτων είναι λιγότερο πιθανό να παραμείνουν κενές για μεγάλο χρονικό διάστημα μετριάζοντας έτσι τις αρνητικές επιπτώσεις σε γειτονικά ακίνητα.

2.2. Παράγοντες που επηρεάζουν την δημιουργία κενών κατοικιών

Η κενή κατάσταση ενός ακινήτου είναι μια άμεση αντανάκλαση της κτηματομεσιτικής αγοράς. Ωστόσο, πολλοί παράγοντες τόσο στο πρώιμο στάδιο της ανάπτυξης των ακινήτων και του σχεδιασμού της κατοικημένης περιοχής όσο και στην μετέπειτα διαχείριση των αναγκών που αναδύονται επηρεάζουν το στεγαστικό απόθεμα. Συνεπώς, η πληθώρα παραγόντων, όπως τα ενδογενή χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής (οικονομικές, χωρικές, δημογραφικές συνθήκες), της κάθε κατοικίας και ιδιοκτητών ξεχωριστά (τιμή ενοικίου ή πώλησης, κόστος κατασκευής), αλλά και εξωγενείς δυνάμεις (παγκόσμια οικονομία, τραπεζικό καθεστώς κ.ά.), εξακολουθεί να προκαλεί αβεβαιότητα σχετικά με τους μηχανισμούς που επηρεάζουν μια κατοικία στο να μείνει κενή. Για παράδειγμα, μπορεί να οφείλεται σε κάποια πραγματική αλλαγή της στεγαστικής αγοράς ή να είναι το αποτέλεσμα μιας χωρικής διαδικασίας.

Παρακάτω αναλύονται διάφοροι παράγοντες, όπως είναι οι πληθυσμιακές μεταβολές (μείωση του πληθυσμού και εσωτερική μετανάστευση), η φυσική φθορά και παλαιώση των κτιρίων, η κατασκευή νέων κτιρίων και η οικονομική κρίση.

2.2.1 Μείωση και δημογραφικές αλλαγές στη σύνθεση του πληθυσμού

Ο Whitaker κ.ά. (2012) συνδέουν το γεγονός της διαδεδομένης ύπαρξης κενών κατοικιών και της εγκατάλειψης σε μια περιοχή με την μακροπρόθεσμη μείωση του πληθυσμού. Οι περιοχές που παρουσιάζουν τον μεγαλύτερο αριθμό κενών και εγκαταλελειμμένων κατοικιών είναι αντιμέτωπες με μια σημαντική μείωση του πληθυσμού. Το πρόβλημα αυτό είναι σημαντικό σε παλαιότερες βιομηχανικές πόλεις που έχουν βιώσει εξερχόμενη μετανάστευση από τους αστικούς πυρήνες τους (Bier κ.ά., 2003). Εν γένει, όμως, το φαινόμενο αυτό μπορεί να εμφανιστεί και σε περιοχές με ισχυρή αγορά κατοικιών, καθώς οι κάτοικοι πλέον δεν επιλέγουν μόνο μία μονάδα κατοικίας αλλά και ένα πακέτο υπηρεσιών,

περιβάλλοντος και ποιότητας ζωής (Maisel κ.ά., 1966) που μπορούν να προσφέρουν τα προάστια.

Μετά από έρευνα του Τμήματος Στέγασης και Αστικής Ανάπτυξης των ΗΠΑ (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2014) διαπιστώθηκε ότι το τρέχον απόθεμα των κενών κατοικιών των ΗΠΑ προκύπτει από δύο κύριες αιτίες: την κρίση των κατασχέσεων, καθώς και την μακροχρόνια ύφεση και την μείωση του πληθυσμού. Σε πολλές πόλεις της "Rust Belt" σημειώθηκε σημαντική μείωση του πληθυσμού, ήδη από τις περιόδους ακμής του εικοστού αιώνα, καθώς οι κάτοικοι μετακινήθηκαν στα προάστια ή σε άλλες περιοχές ή μετανάστευσαν σε άλλες πόλεις λόγω διαρθρωτικών αλλαγών στην οικονομία. Οι περισσότερες νέες κατοικίες στις ΗΠΑ είναι χτισμένες στην περιφέρεια των αστικών περιοχών, ενώ τα παλαιότερα σπίτια συγκεντρώνονται στο κέντρο των πόλεων (Rappaport, 2003). Αυτή η μείωση του αριθμού των νοικοκυριών και των οικιστικών πυκνοτήτων των κεντρικών περιοχών δημιούργησε ένα τεράστιο χάσμα μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης κατοικιών. Ο συρρικνωμένος πληθυσμός – που μειώνεται ακόμη και όταν ο πληθυσμός της μητροπολιτικής περιοχής αυξάνεται – είναι συχνά ανεπαρκής για να υποστηρίξει την αναζωογόνηση.

Στη Γερμανία η μείωση του πληθυσμού λόγω της μαζικής μετανάστευσης της δεκαετίας του 1990, είχε ως συνέπεια εκκενωμένες, ερημωμένες και κατεστραμμένες περιοχές κατοικίας και αχρησιμοποίητες υποδομές στις ανατολικές πόλεις (Rink, 2009). Για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα, ιδίως στο ανατολικό τμήμα της Γερμανίας, εκπονήθηκε το πρόγραμμα παρέμβασης "Αστική ανάπλαση στην Ανατολή» που εφαρμόστηκε το 2002. Πρώτος στόχος ήταν η σταθεροποίηση της αγοράς κατοικίας με στόχο την ισορροπία μεταξύ της ζήτησης και της προσφοράς κατοικιών, ώστε να αντιμετωπιστούν τα τεράστια ποσοστά των κενών κατοικιών (Bernt, 2009). Παρόλα αυτά, σε πολλές συνοικίες πόλεων της ανατολικής Γερμανίας, όπως οι Leipzig, Chemnitz, και Magdeburg η προσφορά των κατοικιών είναι κατά πολύ μεγαλύτερη από την ζήτηση (Haußermann κ.ά., 2004), με αποτέλεσμα σχεδόν 1 εκατομμύριο κατοικίες να παραμένουν κενές (U.N., 2011).

Επιπλέον, οι κενές κατοικίες και η εγκατάλειψη έχουν εκληφθεί ως ένα φαινόμενο που συνδέεται με τις γειτονιές που κατοικούν φυλετικές και εθνοτικές μειονότητες (Baxter κ.ά., 2000; Shlay κ.ά., 2004). Στο πλαίσιο του κύκλου ζωής μιας γειτονιάς, η παρακμή και η

εγκατάλειψη αυξήθηκε τόσο ώστε να θεωρείται μια φυσιολογική αντίδραση της αγοράς στην αλλαγή της φυλετικής σύνθεσης (Metzger, 2000).

2.2.2 Κανονικός κύκλος αλλαγής ιδιοκτήτη – Εργασίες συντήρησης - αποκατάστασης

Όπως προαναφέρθηκε, οι κενές κατοικίες εμφανίζονται και σε εύρωστες αγορές ακινήτων ως αποτέλεσμα της κανονικής λειτουργίας τους. Ένα ακίνητο που είναι προς ενοικίαση ή πώληση μπορεί να είναι κενό για ένα μικρό ή μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Η δημιουργία νέων κενών κατοικιών στον τομέα της ιδιοκατοίκησης οφείλεται στο γεγονός ότι τα νοικοκυριά μπορεί να μετακινούνται για διάφορους λόγους (μετακόμιση σε μια διαφορετική περιοχή για νέες ευκαιρίες απασχόλησης κ.ά.). Στον τομέα των ενοικιαζόμενων κατοικιών το εύρος των πιθανών εξηγήσεων της δημιουργίας κενών κατοικιών είναι πιθανώς ακόμα μεγαλύτερο. Οι ενοικιαστές μπορεί να μετακινηθούν κάτω από την πίεση των ιδιοκτητών - είτε μετακόμιση λόγω αύξησης των ενοικίων ή παραμέληση των επισκευών και της συντήρησης ή για τον εκσυγχρονισμό ή ως αποτέλεσμα δικαστικής αγωγής και την επακόλουθη έξωση (Merrett κ.ά., 1986). Σε αμφότερες περιπτώσεις οι κενές κατοικίες δημιουργούνται από προσθήκες στο απόθεμα.

Τα εκτεταμένα χρονικά διαστήματα των κενών κατοικιών μπορούν επίσης να συνδέονται με σημαντικές εργασίες αποκατάστασης λόγω ερείπωσης, την ανάγκη για βελτίωση και εκσυγχρονισμό, ή ακόμα και τη μετατροπή ενός υφιστάμενου κτιρίου σε μια σειρά από κατοικίες. Τόσο στον ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο τομέα ο προγραμματισμός των εργασιών, η επιλογή των κατάλληλων αναδόχων, και η εκτέλεση του έργου μπορεί να διαρκέσει μήνες, εμποδίζοντας την εκ νέου κατοχή (Smith κ.ά., 1987).

2.2.3 Χαρακτηριστικά και ποιότητα των κτιρίων όπου στεγάζονται οι κατοικίες

Τα χαρακτηριστικά ("μικρο"-παράγοντες) που μπορεί να επηρεάζουν το αν μία κατοικία θα παραμείνει κενή για μεγάλο χρονικό διάστημα ή όχι είναι η θέση του κτιρίου στην κατοικημένη περιοχή (αν βρίσκεται ή όχι σε ελκυστική τοποθεσία), οι θέσεις των μεταφορικών μέσων, η θέση της σε σχέση με το εμπορικό κέντρο (κεντρικό ή περιφερειακό), ο προσανατολισμός του κτιρίου, ο όροφος κ.λπ. (Ma κ.ά., 2003) και σαφώς η κατάσταση του.

Η κακή φυσική κατάσταση ενός κτιρίου είναι ένας κύριος παράγοντας που σχετίζεται με τις κενές κατοικίες (Bone κ.ά., 1980). Η ελλιπής συντήρηση του κτιριακού αποθέματος οδηγεί σε κενές οικιστικές μονάδες και επομένως, σε μια πιο γρήγορη φθορά των αχρησιμοποίητων κτιρίων (Haase, 2013).

Η διαφορά στην ποιότητα των νέων κτιρίων καθώς και στον πολεοδομικό, αρχιτεκτονικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό, που αντικατοπτρίζει την ολοκληρωμένη ποιότητα των νέων κατοικιών, οδήγησε στη διαρθρωτική δημιουργία κενού οικιστικού αποθέματος. Το καθιερωμένο μοντέλο "φιλτραρίσματος" προβλέπει τα υψηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών να εντοπίζονται στην χαμηλότερη ποιότητα (Wood κ.ά., 2006). Οι παλαιότερες, χαμηλότερης ποιότητας κατοικίες εισέρχονται σε μια διαδικασία όπου "φιλτράρονται" έξω από την αγορά (Lowry, 1960; Engle κ.ά., 1982), διότι η κατασκευή νέων κατοικιών αυξάνει το απόθεμα των κατοικιών υψηλής ποιότητας. Καθώς η σχετική τιμή των ενοικίων για τις νέες κατοικίες μειώνεται και τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα απαιτούν υψηλότερης ποιότητας στέγαση, οι κατοικίες χαμηλότερης ποιότητας (παλαιότερες και μη βελτιωμένες) μένουν κενές, με αποτέλεσμα τα ποσοστά κενών κατοικιών χαμηλής ποιότητας να αυξάνονται (Smith κ.ά., 1991; Jencks, 1994). Ως εκ τούτου, παραμένουν για μεγάλα χρονικά διαστήματα ακατοίκητες, παραμελούνται και οι τιμές τους μειώνονται περεταίρω. Τελικά, ορισμένες από αυτές θα εγκαταλειφθούν ή θα κατεδαφιστούν.

2.2.4 Υπερμεγέθυνση του κατασκευαστικού τομέα

Η μεγέθυνση του τομέα κατασκευής κατοικιών είναι ένας ακόμη παράγοντας δημιουργίας κενών κατοικιών λόγω αναντιστοιχίας του αποθέματος και του πληθυσμού των νοικοκυριών. Το φαινόμενο είναι έκδηλο σε μεγαλύτερο βαθμό σε μέρη όπου η αγορά κατοικίας είχε υπερανπτυχθεί. Η ανεξέλεγκτη και μη ρυθμιζόμενη ανάπτυξη των αγορών ακινήτων έχει αφήσει πίσω διάσπαρτες οικιστικές αναπτύξεις και πόλεις με κακή πολεοδόμηση, όπου εκατομμύρια σπίτια παραμένουν κενά (Lopez κ.ά., 2014). Δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η Ιρλανδία και η Ισπανία. Κατά τη διάρκεια της άνθισης της οικονομίας, ο κατασκευαστικός - οικοδομικός τομέας των χωρών γνώρισε ραγδαία ανάπτυξη, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν μεγάλα στεγαστικά αποθέματα (Murphy κ.ά., 2014).

Στην Ισπανία περίπου 7 εκ. κατοικίες χτίστηκαν μεταξύ του 2001 και του 2010, ενώ η αύξηση του πληθυσμού δεν υπερέβη τα 5,2 εκ. την ίδια περίοδο. Οι κενές κατοικίες

ανέρχονται στις 3,44 εκ. το 2011, περίπου 330.000 περισσότερες από αυτές της απογραφής του 2001 με ένα μεγάλο ποσοστό να βρίσκεται έξω από μεγάλες αστικές περιοχές (Instituto Nacional de Estadística - Στατιστική Αρχή της Ισπανίας). Στην Ιρλανδία η οικονομική κρίση οδήγησε στον ριζικό μετασχηματισμό της αγοράς ακινήτων κληροδοτώντας τη χώρα με μεγάλες περιοχές κενών και εγκαταλελειμμένων κατοικιών (Gkartzios κ.ά., 2012). Περίπου 290.000 οικιστικές μονάδες ήταν ακατοίκητες κατά την απογραφή του 2011 (Central Statistics Office - Στατιστική Αρχή της Ιρλανδίας).

Οι «ιδιοκτησίες φαντάσματα» (ghost estates) της Ιρλανδίας – κατοικίες και οικιστικά συγκροτήματα ημιτελή ή κατοικημένα που έχουν εγκαταλειφθεί (O'Callaghan κ.ά., 2014) είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα των συνεπειών της κατάρρευσης του οικοδομικού κλάδου στον ευρωπαϊκό χώρο. Ο όρος αυτός χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το 2006 από τον οικονομολόγο McWilliams για να περιγράψει κενά ή ημιτελή συγκροτήματα κατοικιών. Ο McWilliams διαπίστωσε ότι, ενώ η αγορά ακινήτων εξακολουθούσε να ανθεί, τα ημιτελή εργοτάξια ήταν αποδεκτά στα πλαίσια της ανάπτυξης του "Κελτικού Τίγρη" (Celtic Tiger) ως κατασκευές που επρόκειτο να ολοκληρωθούν και να κατοικηθούν. Μετά την κατάρρευση της αγοράς ακινήτων, αυτά τα κενά συγκροτήματα κατοικιών, τα οποία, στα χρόνια που μεσολάβησαν, είχαν αυξηθεί σε αριθμό, δεν μπορούσαν πλέον να εξορθολογιστούν ως «φυσιολογικά» λειτουργικά κομμάτια του τοπίου (Kitchin κ.ά., 2010).

2.2.5 Κενές κατοικίες λόγω κατασχέσεων – Η περίπτωση των ΗΠΑ

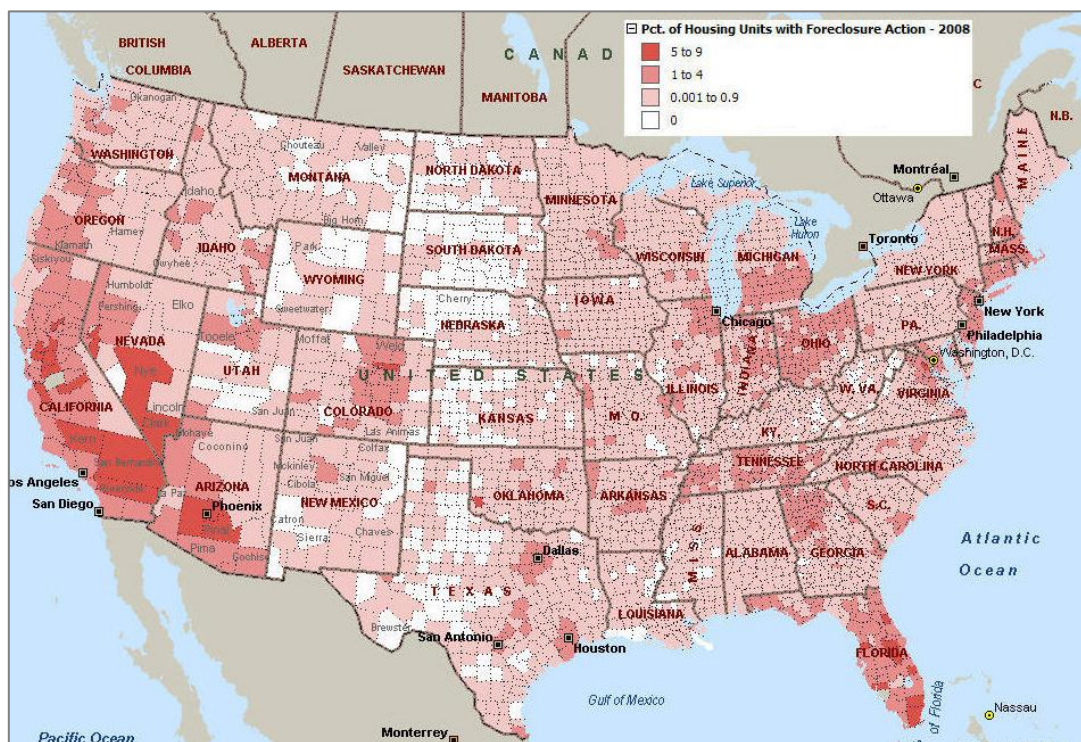
Σε πολλές περιπτώσεις, οι κενές κατοικίες εξακολουθούν να θεωρούνται ένα φαινόμενο της "Rust Belt", δηλαδή των ηλίκιωμένων, βιομηχανικών πόλεων των βορειοανατολικών και άνω-μεσοδυτικών πολιτειών των ΗΠΑ. Ωστόσο, η άνοδος του αριθμού των κατασχέσεων μετά την πρόσφατη ύφεση έχει προκαλέσει την αύξηση των ποσοστών των κενών κατοικιών σε εθνικό επίπεδο και ειδικά στις πρόσφατα ανεπτυγμένες νοτιοανατολικές και δυτικές πολιτείες της "Sun Belt", οι οποίες υποφέρουν από εκτεταμένες κατασχέσεις (βλ. Εικόνα 2.1). Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2010, οι κενές κατοικίες έχουν αυξηθεί κατά 44% σε εθνικό επίπεδο από σχεδόν 7 εκατομμύρια το 2000 σε 10 εκατομμύρια το 2010, με 10 πολιτείες να παρουσιάζουν αύξηση 70% ή περισσότερο (United States Government Accountability Office - GAO, 2011). Συγκεκριμένα, μεταξύ του 2000 και του 2010 το ποσοστό αύξησης στη Nevada είναι 126%, στη Minnesota 100%, στο New Hampshire 99%,

στην Arizona 92% και στη Florida 90% - πολιτείες με υψηλά ποσοστά κατασχέσεων (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2014). Σύμφωνα με το GAO (2011), διαπιστώθηκε ότι τα υψηλά ποσοστά κατασχέσεων συνέβαλαν στην αύξηση των κενών κατοικιών, καθώς πολιτείες με μεγάλες αυξήσεις στις κενές κατοικίες μεταξύ του 2000 και του 2010 είχαν σημαντικά ποσοστά κατασχέσεων. Σε έρευνα που διεξήχθη στο Σικάγο παρατηρήθηκε ότι από το σύνολο των 18.000 κενών κατοικιών οι 13.000 σχετίζονται με κατασχέσεις μεταξύ του 2006 και του 2010 (Smith κ.ά., 2011).

Τα αίτια των κατασχέσεων οφείλονται στις πρακτικές χορήγησης των ενυπόθηκων δανείων υψηλού κινδύνου (λόγω μειωμένης πιστοληπτικής ικανότητας) (subprime mortgage), οδηγώντας ορισμένες τράπεζες σε πτωχεύσεις και στην κατακόρυφη πτώση των χρηματιστηριακών αγορών (Gotham, 2009).

Για την περίπτωση αυτή έχουν εκπονηθεί μελέτες που αναλύουν τους παράγοντες (Grover κ.ά., 2008) και τις επιπτώσεις (Harding κ.ά., 2009; Schuetz κ.ά., 2008; Leonard κ.ά., 2009; Baxter κ.ά., 2000; Argar κ.ά., 2005) των κατασχέσεων στις τοπικές κοινότητες και το κράτος και προτείνουν λύσεις για την αντιμετώπιση του προβλήματος (Whitaker κ.ά., 2013).

Εικόνα 2. 1: Ποσοστό κατασχέσεων προς το οικιστικό απόθεμα στις ΗΠΑ για το 2008, Πηγή: realtytrac.com



2.3. Επιπτώσεις των κενών κατοικιών

Οι κενές και εγκαταλελειμμένες κατοικίες παρουσιάζουν σημαντικές προκλήσεις στις τοπικές κοινότητες αλλά σε εθνικό επίπεδο. Στις περιοχές που μαστίζονται από εγκαταλελειμμένα κτίρια και κενές κατοικίες, ο ρυθμός αποσύνθεσης πραγματοποιείται με ταχύτερο ρυθμό (Schilling, 2002). Οι κενές κατοικίες επηρεάζουν αρνητικά τις τοπικές οικονομίες, επιφέρουν κοινωνικό κόστος, εμποδίζουν την αύξηση του πληθυσμού, πιέζουν τις αξίες των ακινήτων, αυξάνουν την εγκληματικότητα και επιβάλλουν οικονομικές επιβαρύνσεις στις τοπικές αρχές (Borgos κ.ά., 2007). Σε περίπτωση που είναι συγκεντρωμένες (clustered) μπορούν να αποσταθεροποιήσουν κοινότητες ακόμη και πόλεις. Οι άδειες κατοικίες αποτελούν μια σημαντική σπατάλη πόρων (Crookes κ.ά., 2013) λόγω της μειωμένης αξιοποίησης του οικιστικού αποθέματος.

Η αύξηση των κενών κατοικιών υπονομεύει την ελκυστικότητα των γειτονιών, οι οποίες μπορεί να αποκτήσουν τη φήμη ενός μέρους ακατάλληλου για κατοικία και εργασία. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι οι κενές ιδιοκτησίες συνήθως δεν συντηρούνται στον ίδιο βαθμό όσο αυτές που κατοικούνται, διότι κανείς δεν είναι παρών σε καθημερινή βάση για τη φροντίδα τους (Whitaker κ.ά., 2012). Κατά συνέπεια, τα κτίρια ενδέχεται να αρχίσουν να φέρουν εμφανή σημάδια εγκατάλειψης, γεγονός που θα καταστήσει τα γειτονικά κτίρια λιγότερο επιθυμητά. Το πρόβλημα επιδεινώνεται μακροπρόθεσμα' όσο περισσότερο ένα ακίνητο παραμένει κενό, τόσο μεγαλύτερη είναι η επίπτωση του στις αξίες των γύρω ακινήτων και η ακτίνα της επιρροής του.

Ακόμη και αν οι κενές κατοικίες διατηρούνται σε καλή κατάσταση, το τοπικό απόθεμα διαθέσιμων κατοικιών αυξάνεται (Schuetz κ.ά., 2008), με αποτέλεσμα να επιβάλλεται σημαντικό κόστος σε γειτονικούς ιδιοκτήτες ακινήτων, λόγω της αύξησης του κόστους των ασφάλιστρων (Accordino κ.ά., 2000) και της αρνητικής επίδρασης στις τιμές των παρακείμενων ακινήτων. Οι κενές κατοικίες μπορούν να επηρεάσουν ακόμα και τις νεόκτιστες και ανακαινισμένες κατοικίες λόγω της αναντιστοιχίας μεταξύ της προσφοράς και της πραγματικής ζήτησης. Επιπλέον, οι επιχειρήσεις και οι φορείς με οικονομικά συμφέροντα στην περιοχή επηρεάζονται από τις κενές κατοικίες. Το φαινόμενο συντελεί στη μείωση της κερδοφορίας, επειδή περιορίζει την προθυμία των πελατών να ψωνίζουν σε κοντινά καταστήματα. Μπορεί, επίσης, να επηρεάσει δυσμενώς τις αποφάσεις για την

τοποθεσία μιας επιχείρησης, καθώς οι εργολάβοι και οι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων είναι απρόθυμοι να επενδύσουν σε αυτές τις γειτονιές (Schilling, 2002).

Λόγω της μείωσης των πυκνοτήτων και της αύξησης της ελλιπούς χρήσης ή μη χρήσης των κατοικιών το μέρος της μη-χρησιμοποιηθείσας γης αυξάνεται². Ο στεγαστικός αυτός διαχωρισμός προκαλεί την αύξηση της κοινωνικο-χωρικής κατάτμησης. Η μετανάστευση και οι απώλειες του πληθυσμού μπορεί να οδηγήσουν σε απώλεια της κοινωνικής συνοχής και του κοινωνικού ελέγχου (Power κ.ά., 1995). Περιστατικά που μπορεί να συμβούν σε κενές ιδιοκτησίες ενδέχεται να επιδεινώσουν το αίσθημα της δυσaráσκείας των κατοίκων. Επειδή οι κενές κατοικίες συγκεντρώνονται συνήθως σε περιοχές με μειονεκτούσες ομάδες πληθυσμού και χαμηλό εισόδημα, είναι συνήθως αντανakλάσεις των κοινωνικών προβλημάτων (Goetz κ.ά., 1998).

Οι κενές κατοικίες δεν συμβάλλουν στη ζωντάνια και στην ασφάλεια της γειτονιάς. Αντίθετα, γίνονται μαγνήτης αντικοινωνικής συμπεριφοράς (Spellman, 1993), καθώς προσελκύουν καταληψίες ή εγκληματική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένης της δράσης των συμμοριών, της διακίνησης ναρκωτικών, της πορνείας, του βανδαλισμού και του εμπρησμού (Fahy, 1989). Οι κάτοικοι που εξακολουθούν να ζουν σε αυτές τις γειτονιές αντιμετωπίζουν κίνδυνο διάρρηξης ή ληστείας (Wilson κ.ά., 2008). Οι κοινωνικές επιπτώσεις των κενών κατοικιών και οι αντιλήψεις των κοινοτήτων αναφορικά με την ασφάλεια έχουν καταγραφεί από τους Wilson και Kelling (1982) στην "Θεωρία των Σπασμένων Παράθυρων"³ (Broken-Window Theory). Η παραδοχή της θεωρίας τους είναι ότι η φυσική και κοινωνική δυσλειτουργία της γειτονιάς είναι προάγγελος σοβαρών εγκλημάτων. Υποστηρίζουν ότι τα φυσικά σημάδια (σπασμένα παράθυρα, γκράφιτι, κενές κατοικίες και εγκαταλελειμμένα κτίρια) και τα κοινωνικά σημάδια (άστεγοι ή επαίτες) της διαταραχής οδηγούν στην απάθεια και τον φόβο των κατοίκων. Ο αυξημένος αριθμός κενών κατοικιών αφήνουν λιγότερους γείτονες για την παρακολούθηση και αποτροπή αυτών των διαταραχών.

Οι κενές κατοικίες επιβάλλουν σημαντικό κόστος στην τοπική αυτοδιοίκηση λόγω απωλειών φορολογικών εσόδων και αύξησης των δαπανών για φυσική συντήρηση (Schuetz κ.ά., 2008)

² Η αχρησιμοποίητη αστική γη μπορεί να είναι εκτός από τις κενές κατοικίες, οι αστικές περιοχές σε πρώην βιομηχανικούς, εμπορικούς, σιδηροδρομικούς χώρους, κ.λπ. (brownfields).

³ Το σπασμένο παράθυρο μιας κενής κατοικίας είναι ένα σημάδι της εγκατάλειψης ή της διαταραχής που θα ενθαρρύνει την περαιτέρω διαταραχή.

ή κατεδάφιση – αν καταστεί αναγκαίο λόγω κινδύνου για τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια (Goetz κ.ά., 1998). Επίσης, δημιουργούν πίεση στους προϋπολογισμούς και στους πόρους της αστυνομίας, της πυροσβεστικής και των υπηρεσιών υγείας (Smart Growth America, 2005).

Σε μια περιοχή με ένα μεγάλο ποσοστό κενών κατοικιών μπορούν να δημιουργηθούν σοβαρά προβλήματα στη συντήρηση των υποδομών δικτύων, όπως η ύδρευση, η αποχέτευση και η ηλεκτρική ενέργεια για το σύνολο της περιοχής (Moss, 2008). Οι κενές κατοικίες αν και δεν κατοικούνται συνεχίζουν να συνδέονται με τα δίκτυα για την παροχή ηλεκτρισμού ή νερού και τη μεταφορά των λυμάτων.

Οι κοινωνικές υποδομές όπως τα σχολεία και τα νηπιαγωγεία, καθώς και τα μέσα μαζικής μεταφοράς, επίσης, επηρεάζονται από το μεγάλο κενό οικιστικό απόθεμα. Όλες αυτές οι υποδομές έχουν βελτιστοποιηθεί στην περιοχή για μια συγκεκριμένη ζήτηση, που συνήθως καθορίζεται από την πυκνότητα του πληθυσμού και την εμπορική ή βιομηχανική δραστηριότητα. Στην καλύτερη περίπτωση η αποδοτικότητα μειώνεται στις περιοχές με τα υψηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών (Blanco κ.ά., 2009). Στη χειρότερη περίπτωση, μια περιοχή μπορεί να εισέλθει σε ένα φαύλο κύκλο μείωσης πληθυσμού και ανεπαρκούς χρήσης ή αποσύνθεσης των υποδομών, με αποτέλεσμα να γίνεται λιγότερο ελκυστική. Έτσι, ακόμη περισσότεροι κάτοικοι θα μετεγκατασταθούν σε άλλο μέρος της πόλης και το ποσοστό των κενών κατοικιών θα αυξηθεί ακόμη περισσότερο (Schwarz κ.ά., 2009).

Οι επιπτώσεις που προαναφέρθηκαν αποθαρρύνουν τους κατοίκους αυτών των περιοχών, κάποιος από τους οποίους, τελικά, θα επιλέξουν να μετεγκατασταθούν προκαλώντας πρόσθετες εκκενώσεις, ενώ όσοι παραμείνουν να εξοικειωθούν με αυτό το πρόβλημα. Αυτός ο φαύλος κύκλος θα συνεχιστεί με κάθε νέα κενή κατοικία και εγκαταλελειμμένο κτίριο.

2.4. Το φαινόμενο του κενού οικιστικού αποθέματος στην Ελλάδα

Η σημερινή αγορά κατοικιών στην Ελλάδα έχει αναπτυχθεί ως απόρροια εξωτερικών και εσωτερικών αλληλένδετων δυνάμεων ήδη από την μεταπολεμική περίοδο. Ο μετασχηματισμός των οικονομικών, διοικητικών και κοινωνικών δομών της χώρας τις τελευταίες δεκαετίες σε συνδυασμό με τη συνολική άνοδο του βιοτικού επιπέδου,

δημιούργησαν ευνοϊκές συνθήκες για την απόκτηση κατοικίας και τη στέγαση του μεγαλύτερου μέρους του πληθυσμού.

Ένα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι το φαινόμενο των κενών κατοικιών (συμπεριλαμβάνονται και οι παραθεριστικές και δευτερεύουσες). Το φαινόμενο προϋπήρχε της εκδήλωσης της οικονομικής κρίσης και της "φούσκας" των ακινήτων, όμως φαίνεται ότι δεν προκαλούσε ιδιαίτερη ανησυχία επειδή, ίσως να θεωρούνταν ότι ένα υψηλό ποσοστό κενών θέσεων είναι μια προσωρινή παραμόρφωση της λειτουργίας της αγοράς η οποία θα διορθωθεί όταν η υπερπροσφορά κατοικιών ωθήσει προς τα κάτω τις τιμές και περιορίσει την προσφορά νέων κατοικιών. Η κρίση κατέδειξε την σημαντικότητα της παθογένειας αυτού του φαινομένου, καθώς η μείωση της ζήτησης οδήγησε σε πληθώρα αδιάθετων κατοικιών. Εκτός, βέβαια, από το κενό οικιστικό απόθεμα σημαντικό πρόβλημα αποτελούν και οι κενές εγκαταστάσεις που προοριζόταν για την στέγαση γραφείων, καταστημάτων και άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων αλλά δεν θα εξεταστούν στην παρούσα εργασία.

Η παρούσα ενότητα περιγράφει τους παράγοντες που έχουν διαμορφώσει την υφιστάμενη κατάσταση του στεγαστικού αποθέματος. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των κοινωνικών και οικονομικών δομών της χώρας είχαν ως αποτέλεσμα την υπερπαραγωγή κατοικιών, η οποία με τη σειρά της συνέβαλε σε υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών. Σύμφωνα με τους Allen κ.ά. (2004) τα συστήματα στέγασης και οι αγορές κατοικιών της νότιας Ευρώπης, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας, τείνουν να χαρακτηρίζονται από έναν αριθμό διακριτών χαρακτηριστικών, τα οποία είναι τα εξής:

- ✓ υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης,
- ✓ σημαντικός ρόλος της οικογένειας στην υποστήριξη της πρόσβασης στη στέγαση,
- ✓ υψηλά ποσοστά δεύτερης και εξοχικής κατοικίας και
- ✓ ισχυρή μετανάστευση από αγροτικές προς αστικές περιοχές.

Επιπλέον, στην Ελλάδα από τα τέλη του 1995, μια σειρά από ευνοϊκές εξελίξεις, όπως η μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, η απελευθέρωση των μισθώσεων, η ένταξη πολλών νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης με τη συνακόλουθη ανοικοδόμηση νέων κατοικιών σε αυτές, τα σημαντικά ευρωπαϊκά κονδύλια που δόθηκαν και η γενικότερη πορεία της ελληνικής οικονομίας (Ανδρέου, 2010) έδωσαν ώθηση στην οικοδομική δραστηριότητα και

συνέβαλαν στη σημαντική αύξηση του στεγαστικού αποθέματος. Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που καθορίζει το τοπίο του οικιστικού αποθέματος είναι το θεσμικό πολεοδομικό – χωροταξικό πλαίσιο σχεδιασμού, αλλά και πολλές φορές η μη εφαρμογή του και η απαξίωση του.

2.4.1 Μετανάστευση πληθυσμού – αστικοποίηση και προαστιοποίηση

Η κατανομή των κενών κατοικιών στον ελληνικό χώρο συνδέεται με την ταχύρρυθμη αστικοποίηση, καθώς κατά την μεταπολεμική περίοδο η ροή του πληθυσμού κατευθυνόταν προς τις πόλεις (Μαλούτας, 2000). Συγκεκριμένα, επί τρεις περίπου δεκαετίες ο πληθυσμός του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας αυξανόταν με ρυθμούς πάνω από 3% τον χρόνο (Πρεβελάκης, 2002). Η μετακίνηση συνεχίστηκε και στις τελευταίες δεκαετίες του 20ου αιώνα κυρίως προς τις περιφερειακές πόλεις: από το 1981 έως το 2001 ένα ποσοστό 20% του πληθυσμού αστικοποιήθηκε, δηλαδή μετακινήθηκε σε αστικές περιοχές ή οι περιοχές εκείνες όπου κατοικούσε αστικοποιήθηκαν. Οι μετακινήσεις αυτές ποσοστιαία ήταν κατά πολύ μικρότερες από εκείνες οι οποίες συνέβησαν στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, όμως συνεχίζουν να είναι σημαντικές.

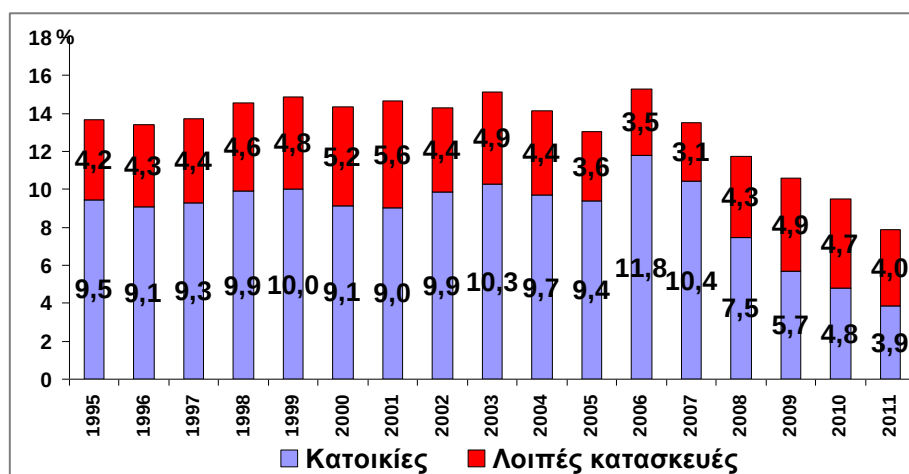
Η εσωτερική μετανάστευση οδήγησε στη βαθμιαία εγκατάλειψη των πλέον απομονωμένων τόπων κατοικίας και τη μετεγκατάσταση στα μικρότερα ή στα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας. Σύμφωνα με τον Μαλούτα (2000), επακόλουθο αυτού είναι ο χάρτης των κενών κατοικιών να αναπαράγει εν μέρει τον γεωφυσικό χάρτη της χώρας, με τις ορεινότερες κοινότητες να παρουσιάζουν τα υψηλότερα ποσοστά κενού οικιστικού αποθέματος.

Κατά τις επόμενες δεκαετίες, οι ελληνικές πόλεις χαρακτηρίστηκαν από υποβάθμιση της ποιότητας του αστικού χώρου. Οι υψηλές πολεοδομικές πυκνότητες στις κεντρικές αστικές περιοχές, η χαμηλή ποιότητα σχεδιασμού και κατασκευής του χώρου, η υποβάθμιση της ποιότητας του αστικού χώρου και κατά συνέπεια της αστικής ζωής, η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, οι αντιθέσεις κοινωνικών ομάδων μέσα στον αστικό ιστό και η μόλυνση του περιβάλλοντος (Γοσποδίνη, 2007) οδήγησαν τους κατοίκους αυτή τη φορά στη σταδιακή μετακίνηση προς την περιφέρεια της πόλης, αφήνοντας μεγάλα αποθέματα κενών κατοικιών στο κέντρο των πόλεων.

2.4.2 Οικονομικές συνθήκες που οδήγησαν στη δημιουργία μεγάλου στεγαστικού αποθέματος

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 μέχρι και το 2007 η ελληνική οικονομία γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Ο κατασκευαστικός κλάδος, ο οποίος έχει αμφίδρομη σχέση με την οικονομία, έπαιξε έναν πολύ σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της οικονομίας της Ελλάδας. Η ελληνική αγορά ακινήτων γνώρισε σημαντική άνοδο τιμών και επενδυτικής δραστηριότητας. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι το ποσοστό των επενδύσεων στην κατασκευή κατοικιών έφτασε στο 11,8% του ΑΕΠ το 2006, ενώ κυμαινόταν σε υψηλά επίπεδα έως το 2007 (Σαμπανιώτης κ.ά., 2012), όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 2.1.

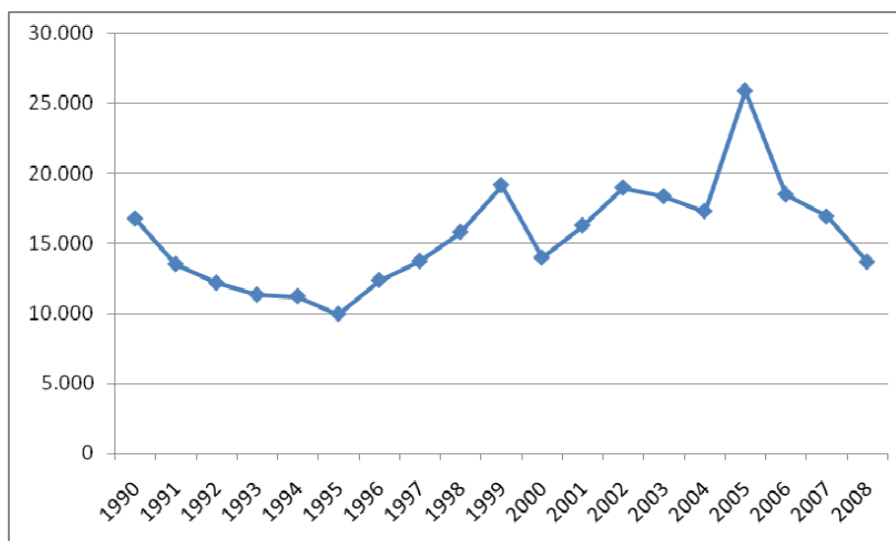
Διάγραμμα 2. 1: Επενδύσεις στις κατασκευές (% του ΑΕΠ), Πηγή: Σαμπανιώτης κ.ά., 2012.



Σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων έπαιξε η πιστωτική επέκταση. Τα επιτόκια μειώθηκαν με ταχείς ρυθμούς στα τέλη της δεκαετίας του 1990, γεγονός που οφείλεται σε οικονομικούς παράγοντες και κυρίως στη σταδιακή απελευθέρωση της ελληνικής τραπεζικής αγοράς αλλά και στη διεθνή συγκυρία και στο γενικότερο πλαίσιο της παγκόσμιας ανάπτυξης (Σαμπανιώτης κ.ά., 2012). Τα χαμηλότερα επιτόκια, σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, δημιούργησαν παράλληλα και υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια και οδήγησαν στην υπερπαραγωγή κατοικιών και στην αύξηση του οικιστικού αποθέματος. Η υπερπαραγωγή νέων κατοικιών φαίνεται στην έκρηξη της αύξησης της επιφάνειας των νέων οικοδομών (Διάγραμμα 2.2) με υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά την περίοδο 2003-2006.

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει το συμπέρασμα ότι, το ευνοϊκό οικονομικό περιβάλλον καθιστούσε το δανεισμό για αγορά κατοικίας ευχερή, ενώ η ζήτηση προκάλεσε την άμεση αύξηση της προσφοράς κατοικίας και κατά συνέπεια την αύξηση του οικιστικού αποθέματος.

Διάγραμμα 2. 2: Επιφάνεια των νέων οικοδομών της ιδιωτικής δραστηριότητας, Πηγή: Ανδρέου, 2010



Η απογραφή κατοικιών 2011 αποκαλύπτει την "οικοδομική έκρηξη" με την εντυπωσιακή αύξηση τόσο στο σύνολο των κατοικιών (κατά 895,7 χιλ.) στη 10ετία 2001-2011 (με σημαντική αύξηση των ιδιοκατοικούμενων κατοικιών κατά 393,6 χιλ. και των κατοικιών που χαρακτηρίζονται ως δευτερεύουσα ή παραθεριστική κατοικία), όσο και στα καταστήματα και τα γραφεία (Alpha Bank, 2014). Αποτέλεσμα ήταν, σύμφωνα με τον Τριανταφυλλόπουλο (2011), να είναι χιλιάδες οι αδιάθετες πρώτες και δεύτερες κατοικίες και τα διαμερίσματα ήδη από τα τέλη του 2008.

2.4.3 Παραθεριστικές κατοικίες

Ο τουρισμός, ο οποίος είναι ένας από τους κυριότερους οικονομικούς κλάδους της Ελλάδας, ενθάρρυνε καθοριστικά την οικοδόμηση εξοχικών κατοικιών και συντέλεσε σημαντικά στην αστική επέκταση. Η Ελλάδα αποτελεί έναν ελκυστικό τουριστικό προορισμό και οι τουριστικές περιοχές της χώρας παρουσιάζουν ιδιαίτερες επενδυτικές ευκαιρίες όσον αφορά τα τουριστικά καταλύματα αλλά και την αγορά δεύτερης (εξοχικής) κατοικίας. Όπως

αναφέρεται στην έκθεση του ΟΗΕ στο πλαίσιο του Προγράμματος για τους Ανθρώπινους Οικισμούς UN-HABITAT (U.N., 2011) στην Ελλάδα (όπως και στις Ιταλία, Γαλλία, Ισπανία) οι δεύτερες - εξοχικές κατοικίες αποτελούν το 10 - 15 % του συνόλου των κατοικιών. Η τουριστική δόμηση και συνεπώς οι κενές κατοικίες εντοπίζονται κυρίως:

- ✓ στην ευρύτερη περιφέρεια των μεγάλων αστικών κέντρων σε μικρή απόσταση από την πόλη. Για παράδειγμα, ένας κύριος πόλος περιαστικής παραθεριστικής κατοικίας είναι η Αθήνα που η άμεση τουριστική της περιφέρεια περιλαμβάνει το σύνολο του παράκτιου χώρου της Αττικής, της Κορινθίας και της Αργολίδας. Ο βόρειος ισχυρός πόλος της Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τη Χαλκιδική και την Πιερία. Στο νότο η Πάτρα τείνει να αποκτήσει μία ανάλογη περιφέρεια η οποία εκτείνεται από τη Ναύπακτο έως την Κυλλήνη (Μπελαβίλας, 2012). Η τουριστική δόμηση αυτού του είδους είναι αποτέλεσμα των διαδικασιών της - συχνά αυθαίρετης - λαϊκής αυτοστέγασης, ενώ στις μικρότερες πόλεις συνδέεται με τη γονική κατοικία τον τόπο καταγωγής (Μαλούτας, 2000).
- ✓ στις τουριστικές περιοχές της χώρας και κυρίως στα κοσμοπολίτικα νησιά, το φαινόμενο των κενών κατοικιών τροφοδοτείται από την αύξηση των παραθεριστικών κατοικιών Ελλήνων και ξένων υπηκόων, οδηγώντας στην ερήμωση του χώρου των οικισμών κατά τη χειμερινή περίοδο και τη δημιουργία εκτεταμένων θυλάκων αστικής ερήμωσης (Γοσποδίνη, 2007).

2.4.4 Κοινωνικοί και πολιτικοί παράγοντες

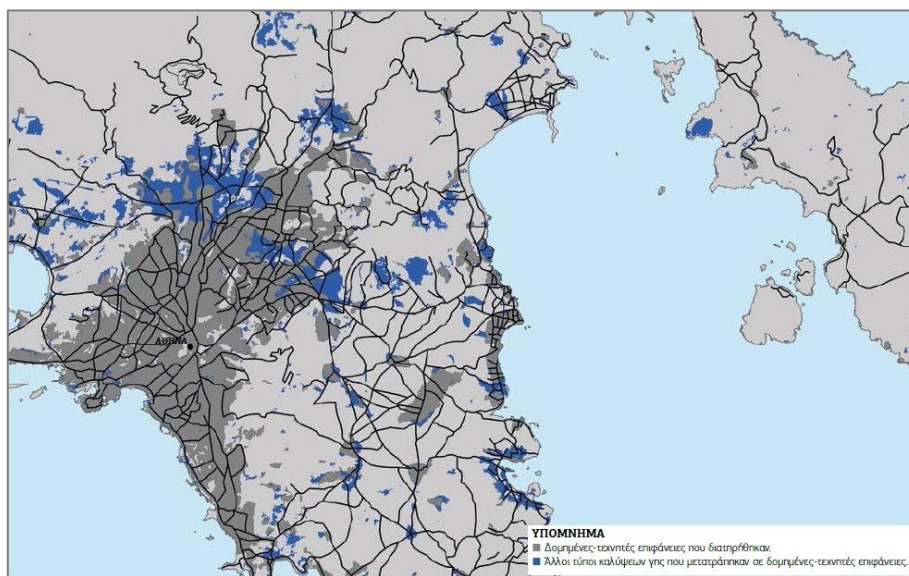
Ένας σημαντικός παράγοντας που επέδρασε στη διαμόρφωση της σημερινής πραγματικότητας της στεγαστικής αγοράς και του οικιστικού αποθέματος είναι οι κοινωνικές δομές και η δυσκαμψία ή και η αδιαφάνεια του κρατικού συστήματος και του θεσμικού περιβάλλοντος.

Στην Ελλάδα μπορεί να ειπωθεί ότι έχει παγιωθεί και σταθεροποιηθεί μια "στρεβλή" οικιστική πρακτική, καθώς οι φορείς εξουσίας έχουν ελαστικοποιήσει τον σχεδιασμό και αρκούνται σε μια μινιμαλιστική παρέμβαση. Η διαχείριση έχει αφεθεί από τους φορείς σε μια

«laissez-faire»⁴ πολιτική ανάπτυξης αγνοώντας τον συντονισμένο σχεδιασμό και καθιστώντας την αποτελεσματικότητα των σχεδίων από μηδενική ως μηδαμινή (Πολύζος κ.ά., 2012; Αραβαντινός, 2002). Επιπλέον, η παραγωγή του αστικού χώρου και κατ' επέκταση του στεγαστικού αποθέματος στηρίχθηκε και από ορισμένες ιδιαιτερότητες του ελληνικού οικιστικού καθεστώτος, όπως είναι το σύστημα της αντιπαροχής, ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης και η σημειακή (οικόπεδο προς οικόπεδο) ανάπτυξη.

Οι συνεχείς επεκτάσεις των οικισμών με επίσημα σχέδια, που επιβλήθηκε από οικονομικές και οικιστικές ανάγκες, συνετέλεσε σημαντικά στην μεγάλη αύξηση του στεγαστικού αποθέματος. Στην κατεύθυνση αυτή συνέβαλε και η άναρχη οικιστική επέκταση μέσω της αυθαίρετης δόμησης, η οποία εντοπίζεται κυρίως στον περιαστικό χώρο (Μαλούτας, 2000) και στην τουριστική ύπαιθρο. Για παράδειγμα, οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στην ευρύτερη περιφέρεια της Αθήνας μετά τον οικιστικό νόμο του 1983⁵ ήταν πολύ εκτεταμένες και ξεπέρασαν την εικοσαετία 1985-2004 την μική έκταση των 115.000 στρεμμάτων που ισοδυναμεί με αύξηση κατά 40-45% στο σχέδιο του 1983 (Εμμανουήλ κ.ά., 2009).

Εικόνα 2. 2: Η επέκταση του αθηναϊκού συγκροτήματος κατά την εικοσαετία 1987-2007, Πηγή: Μπελαβίλας, 2012.

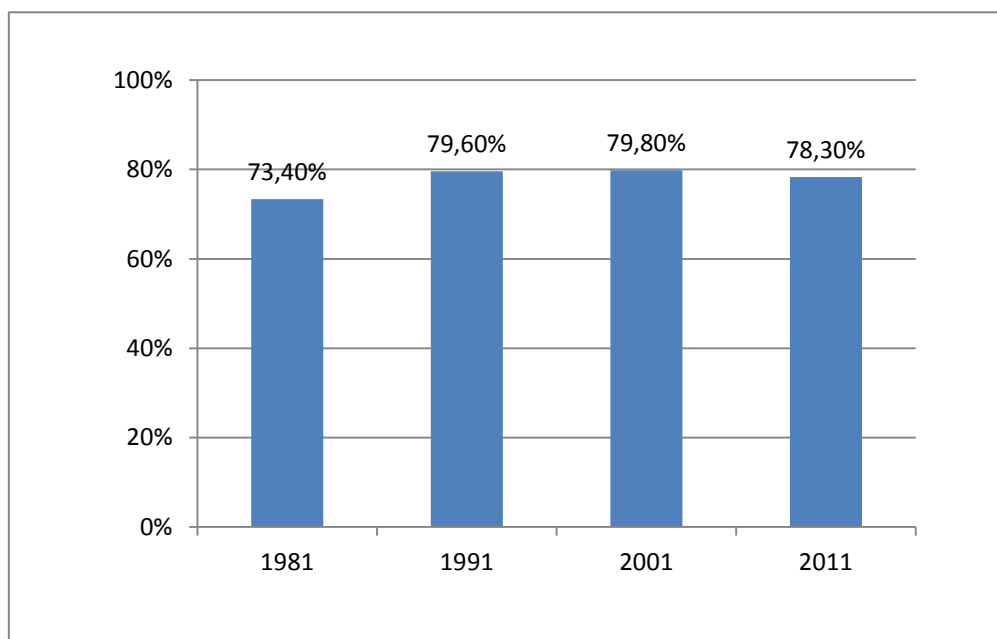


⁴ Το laissez-faire είναι ένα οικονομικό σύστημα που στηρίζεται στην πλήρως ελεύθερη οικονομία, χαρακτηριστικό της οποίας είναι ή λειτουργία της ανταγωνιστικής αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό οι συναλλαγές μεταξύ ιδιωτών είναι απαλλαγμένες από παρεμβάσεις του κράτους, ο ρόλος του οποίου είναι περιορισμένος.

⁵ Νόμος Υπ' Αριθ. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», (ΦΕΚ 33 Α', 14/03/1983).

Τέλος, η ιδιοκατοίκηση έχει συμβάλλει σημαντικά στην αύξηση του οικιστικού αποθέματος και κατά συνέπεια στην αύξηση των κενών κατοικιών. Στις δεκαετίες του 1990 και του 2000 αυξήθηκε σημαντικά και το οικιστικό απόθεμα σε κατοικίες που δεν θεωρούνται κατοικούμενες κατοικίες, αλλά δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες και κατοικίες που προορίζονται για πώληση ή για ενοικίαση και, επίσης, κατοικίες που είναι κενές χωρίς οι ιδιοκτήτες τους να προσδιορίσουν κάποιο συγκεκριμένο προορισμό γι' αυτές (Alpha Bank, 2014). Στο Διάγραμμα 2.3 παρουσιάζονται τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης για τα έτη 1981, 1991, 2001 και 2011. Στη Νότια Ευρώπη, όπως και στην Ελλάδα, τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι θέμα ιδιοσυγκρασίας και κουλτούρας αλλά εξαρτώνται και από έναν άλλο σημαντικό παράγοντα: ιστορικά, τα ακίνητα θεωρούνται στην Ελλάδα μια ασφαλής επένδυση, που παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις διάφορες πολιτικές και οικονομικές κρίσεις, με αποτέλεσμα ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού να καταφεύγει στην εν λόγω πρακτική (Vakili-Zad κ.ά., 2011).

Διάγραμμα 2. 3: Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, Πηγή: Alpha Bank, 2014



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΔΕΔΟΜΕΝΑ

3.1. Πηγή δεδομένων και Ορισμοί

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα εργασία αντλήθηκαν από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Τα κύρια δεδομένα αφορούν τις κενές κατοικίες και το συνολικό απόθεμα των κατοικιών και προέρχονται από τις απογραφές του πληθυσμού και κτιρίων. Τα δευτερεύοντα δεδομένα, που χρησιμοποιήθηκαν για την διερεύνηση της σχέσης μεταξύ του κενού οικιστικού αποθέματος και ορισμένων παραγόντων, αφορούν την περίοδο κατασκευής των κατοικιών, τον πληθυσμό, την πυκνότητα του πληθυσμού, το ποσοστό αλλοδαπών και τον τουρισμό.

Η εξέταση του φαινομένου των κενών κατοικιών πραγματοποιήθηκε για το σύνολο της χώρας, χρησιμοποιώντας ως χωρικό επίπεδο ανάλυσης τους 325 Καλλικρατικούς Δήμους της χώρας για τα απογραφικά έτη 1991, 2001 και 2011.

Η συγκρισιμότητα των δεδομένων των διαδοχικών απογραφών είναι συνάρτηση πολλαπλών παραμέτρων. Προϋποθέτει τη χρήση των ίδιων εννοιών (ορισμών) στις διαδοχικές απογραφές, την με τον ίδιο τρόπο κάλυψη του απογραφόμενου πληθυσμού στις χωρικές ενότητες που διαιρείται η χώρα και την σταθερότητα των ορίων των χωρικών-διοικητικών ενοτήτων. Όσον αφορά στις χωρικές ενότητες των Δήμων (οι οποίοι άλλαξαν το 2010 με το Πρόγραμμα Καλλικράτης⁶), οι νέες εδαφικές περιφέρειες που συστάθηκαν αποτελούνται από τις εδαφικές περιφέρειες των συνενούμενων Καποδοστριακών Δήμων, οπότε δεν αποτέλεσαν πρόβλημα στην επεξεργασία των δεδομένων και στην στατιστική ανάλυση, διότι οι νέοι δήμοι αποτελούνται από παλιούς χωρίς να αλλάξουν τα όρια τους.

Σύμφωνα με τον Smith κ.ά. (1987), οποιαδήποτε εξέταση του φαινομένου των άδειων κατοικιών αντιμετωπίζει από την αρχή δύο συγκεκριμένα προβλήματα. Το πρώτο είναι ο τρόπος καθορισμού των μονάδων κατοικιών και το δεύτερο ο τρόπος καθορισμού των κενών

⁶ Νόμος Υπ' Αριθ. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», (ΦΕΚ 87 Α', 07/06/2010).

κατοικιών. Στις περιπτώσεις των απογραφών των ετών 1991, 2001 και 2011 οι ορισμοί παρέμειναν αμετάβλητοι με μία μόνο μικρή εξαίρεση που αφορά τον ορισμό της κενής κατοικίας της απογραφής του 2011, όπου προστέθηκε μία ακόμη κατηγορία, αυτή της κατοικίας που προορίζεται για κατεδάφιση. Παρόλη την συμφωνία των ορισμών, προέκυψαν ορισμένα προβλήματα τα οποία αναφέρονται στη συνέχεια.

Η ΕΛ.ΣΤΑΤ. ορίζει την **κατοικία** ως έναν χώρο από την κατασκευή του χωριστό και ανεξάρτητο, που χτίστηκε ή μετατράπηκε με σκοπό να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες ή χρησιμοποιείται για στέγαση κατά το χρόνο της απογραφής, έστω και αν δεν προοριζόταν για το σκοπό αυτό. Δε θεωρήθηκαν κατοικίες οι χώροι που προορίζονταν για κατοίκηση, χρησιμοποιούνταν, όμως, κατά το χρόνο της απογραφής εξ' ολοκλήρου για άλλους σκοπούς και όχι για κατοίκηση. Επομένως, μια κατοικία μπορεί να είναι: α. Μια κατοικούμενη ή κενή οικία, ένα διαμέρισμα, ένα δωμάτιο ή σειρά δωματίων, β. Μια κατοικούμενη καλύβα, παράγκα, τροχόσπιτο, πλωτό σπίτι, άμαξα πλανοδίων, βάρκα, σκηνή, γκαράζ ή οποιοσδήποτε άλλος στεγασμένος χώρος, που χρησιμοποιείται για κατοίκηση κατά το χρόνο της απογραφής (ΕΛ.ΣΤΑΤ. – Έννοιες και Ορισμοί).

Η **κανονική κατοικία** ορίζεται ως η μόνιμη και ανεξάρτητη κατασκευή που αποτελείται από ένα, τουλάχιστον, κανονικό δωμάτιο και προορίζεται για κατοικία ενός νοικοκυριού.

Σύμφωνα με τις εκθέσεις και τις οδηγίες⁷ των τριών απογραφών οι **κενές κατοικίες** ορίζονται ως οι κατοικίες που βρέθηκαν χωρίς ενοίκους κατά την μέρα της απογραφής επειδή:

⁷ Αναλυτικά αναφέρονται οι ακριβείς ορισμοί για κάθε έτος απογραφής:

Απογραφή 1991: Κενές κανονικές κατοικίες: Κενή είναι η κατοικία που βρέθηκε χωρίς ενοίκους κατά την μέρα της απογραφής. επειδή: α) Προοριζόταν για ενοικίαση, β) Προοριζόταν για πώληση, γ) Χρησιμοποιούνταν κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία και δε διανυκτέρευσαν άτομα τη νύχτα τον Σαββάτου προς την Κυριακή, 16ης προς 17η Μαρτίου 1991. δ) Ήταν κενή για άλλο λόγο, π.χ. μετανάστευσε ή μετοίκησε ο ιδιοκτήτης, ή ήταν στο στάδιο της αποπερατώσεως, ή επισκευαζόταν.

ιστοσελίδα του Εργαστηρίου Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας http://www.e-demography.gr/ElstatPublications/censuses/docs/eDemography_Metadata_Censuses_Doc_000017_gr.pdf

Απογραφή 2001: Κενές κανονικές κατοικίες: Κενή είναι η κατοικία που βρέθηκε χωρίς ενοίκους κατά την ημέρα της απογραφής, επειδή: α) Προοριζόταν για ενοικίαση, β) Προοριζόταν για πώληση, γ) Χρησιμοποιούνταν κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία και δε διανυκτέρευσαν άτομα τη νύχτα του Σαββάτου προς την Κυριακή, 17 προς 18 Μαρτίου 2001. δ) Ήταν κενή για άλλο λόγο, π.χ. μετανάστευσε ή μετοίκησε ο ιδιοκτήτης, ή ήταν στο στάδιο της αποπερατώσεως, ή επισκευαζόταν.

1. Προοριζόταν για ενοικίαση
2. Προοριζόταν για πώληση
3. Χρησιμοποιούνταν κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία και δε διανυκτέρευσαν άτομα κατά τις ημέρες των απογραφών
4. Ήταν κενή για άλλο λόγο, π.χ. μετανάστευσε ή μετοίκησε ο ιδιοκτήτης, ή ήταν στο στάδιο της αποπεράτωσης, ή επισκευαζόταν.

3.2. Προβλήματα της μέτρησης των κενών κατοικιών

Ο υπολογισμός του αριθμού των κενών κατοικιών στην ελληνική στεγαστική αγορά δεν είναι εύκολη, λόγω της σπανιότητας των στοιχείων. Τα μεγέθη των κενών κατοικιών και γενικότερα των κατοικιών μετριούνται μόνο κάθε 10 χρόνια μέσω της απογραφής, ενώ η εν δυνάμει υπερπροσφορά δεν μετράται καθόλου. Οπότε, τα μόνα διαθέσιμα στοιχεία προέρχονται από τις απογραφές. Επιπλέον, μέχρι σήμερα έχουν υπάρξει ελάχιστες μελέτες που προσπάθησαν να εξετάσουν τα χαρακτηριστικά των κενών κατοικιών και την αλληλεπίδραση τους με τις οικονομικές και κοινωνικές δομές. Κατά την εξέταση του φαινομένου του κενού οικιστικού αποθέματος είναι σημαντική η γνώση του χρονικού διαστήματος που οι κατοικίες παραμένουν κενές όπως και η κατανόηση των συνθηκών που προκαλούν τη δημιουργία τους. Οι απογραφές, όμως, έχουν σοβαρούς περιορισμούς, λαμβάνοντας υπόψη την αδυναμία εξέτασης των χαρακτηριστικών τους. Οι πληροφορίες σχετικά με την διάρκεια και τα πρότυπα των ιδιοκτησιών των κενών κατοικιών είναι ανύπαρκτες.

Επιπρόσθετα, παρουσιάζονται ορισμένες ασυμφωνίες στον τρόπο συμπλήρωσης των πινάκων των κενών κατοικιών, γεγονός που πιθανώς να οφείλεται σε λανθασμένο τρόπο που

http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1601/Other/A1601_SKT01_MT_DC_00_2000_00_2000_01_F_GR.pdf

Απογραφή 2011: Κενές κανονικές κατοικίες χαρακτηρίζονται οι κανονικές κατοικίες που προορίζονται και είναι κατάλληλες για κατοίκηση, αλλά δεν κατοικούνται κατά το χρόνο της Απογραφής. Μία κατοικία θεωρείται κενή, αν βρέθηκε χωρίς ενοίκους κατά την απογραφή επειδή: α) προορίζεται για ενοικίαση, β) προορίζεται για πώληση, γ) χρησιμοποιείται, κατά περιόδους ως δευτερεύουσα κατοικία και δε βρέθηκαν σ' αυτήν άτομα κατά την απογραφή, δ) χρησιμοποιείται ως εξοχική κατοικία και δε βρέθηκαν σε αυτήν άτομα κατά την απογραφή, ε) προορίζεται για κατεδάφιση, στ) είναι κενή για άλλο λόγο, π.χ. μετανάστευσε ή μετοίκησε ο ιδιοκτήτης ή είναι νέα κατασκευή στο στάδιο της αποπεράτωσης ή επισκευάζεται ή απεβίωσε ο ιδιοκτήτης και οι κληρονόμοι δεν κατοικούν σε αυτή κλπ.

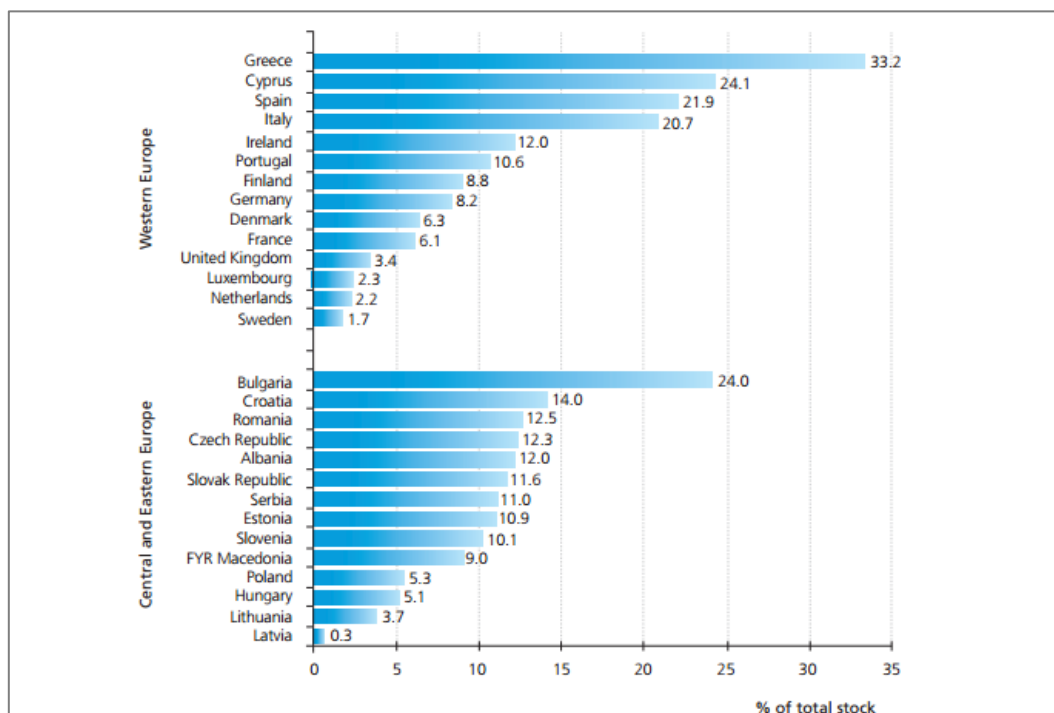
ιστοσελίδα του Εργαστηρίου Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
http://www.demography-lab.prd.uth.gr/inf_mat/census_instruction_all_gr_2011.pdf

πραγματοποιήθηκε η απογραφή ή σε έλλειψη στοιχείων και πληροφοριών. Όπως αναφέρεται στην Εγκύκλιο 2: Οδηγίες προς τους τομεάρχες (για τον τρόπο κατάρτισης του καταλόγου – πλαισίου και διενέργειας της απογραφής κτιρίων, καθώς και για τα λοιπά καθήκοντα του τομεάρχη) της ΕΛ.ΣΤΑΤ., «στην περίπτωση κενού ή κλειστού κτιρίου, ο Τομεάρχης θα φροντίσει να πάρει πληροφορίες για το κτίριο από τον ιδιοκτήτη ή τον αντιπρόσωπό του ή από άλλα άτομα που θα μπορούν να τις δώσουν». Αυτό ενδεχομένως να μην είναι εφικτό, λόγω απουσίας του ιδιοκτήτη ή του αντιπροσώπου. Επακόλουθο είναι η αλλοίωση των δεδομένων και συνεπώς των αποτελεσμάτων των ερευνών που δυσκολεύουν την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Η ύπαρξη μεγάλου αριθμού παραθεριστικών και δευτερευουσών κατοικιών αποτελεί έναν παράγοντα αλλοίωσης, καθώς σε πολλές τουριστικές περιοχές ένας μεγάλος αριθμός κατοικιών κατοικείται μόνο κατά την θερινή περίοδο και την ημέρα της απογραφής είναι κενές. Συνεπώς, δεν μπορεί να εξαχθεί ασφαλές συμπέρασμα κατά πόσο η κατοικία είναι ακατοίκητη επειδή είτε εγκαταλείφθηκε, ή είναι προς πώληση, ή είναι κατοικούμενη εξοχική. Επιπλέον, η πρακτική αρκετών πολιτών να μεταβούν στις κατοικίες του τόπου καταγωγής τους καθιστά ένα μέρος της απογραφής προβληματικό, διότι οι κατοικίες που είναι κενές για μεγάλο χρονικό διάστημα ή είναι εγκαταλελειμμένες κατοικούνται μόνο κατά την περίοδο της απογραφής με αποτέλεσμα να θεωρούνται κατοικημένες (Ουΐλς, 2007; Μαλούτας, 2000).

Τέλος, η απουσία ενός καθολικού ορισμού για τις κενές κατοικίες σε ευρωπαϊκό επίπεδο δυσχεραίνει τις προσπάθειες σύγκρισης των μεγεθών της Ελλάδας με άλλες χώρες. Στο ακόλουθο Διάγραμμα 3.1, που αντλήθηκε από την έκθεση του Προγράμματος UN-HABITAT του ΟΗΕ (U.N., 2011), η Ελλάδα έχει το μεγαλύτερο ποσοστό κενών κατοικιών μεταξύ των χωρών της Ευρώπης. Το ποσοστό αυτό έχει αυξηθεί καθώς συμπεριλαμβάνεται σε αυτό και η κατηγορία «Κύρια κατοικία αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά».

Διάγραμμα 3. 1: Ποσοστά κενών κατοικιών σε επιλεγμένες χώρες της Ευρώπης, Πηγή: U.N., 2011



Ένας συγκεντρωτικός κατάλογος των ορισμών που αφορούν τις κατοικίες για τις 27 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μπορεί να βρεθεί στην Έκθεση του Υπουργείου Εσωτερικών και Σχέσεων του Βασιλείου της Ολλανδίας του 2010 (https://www.bmfwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf).

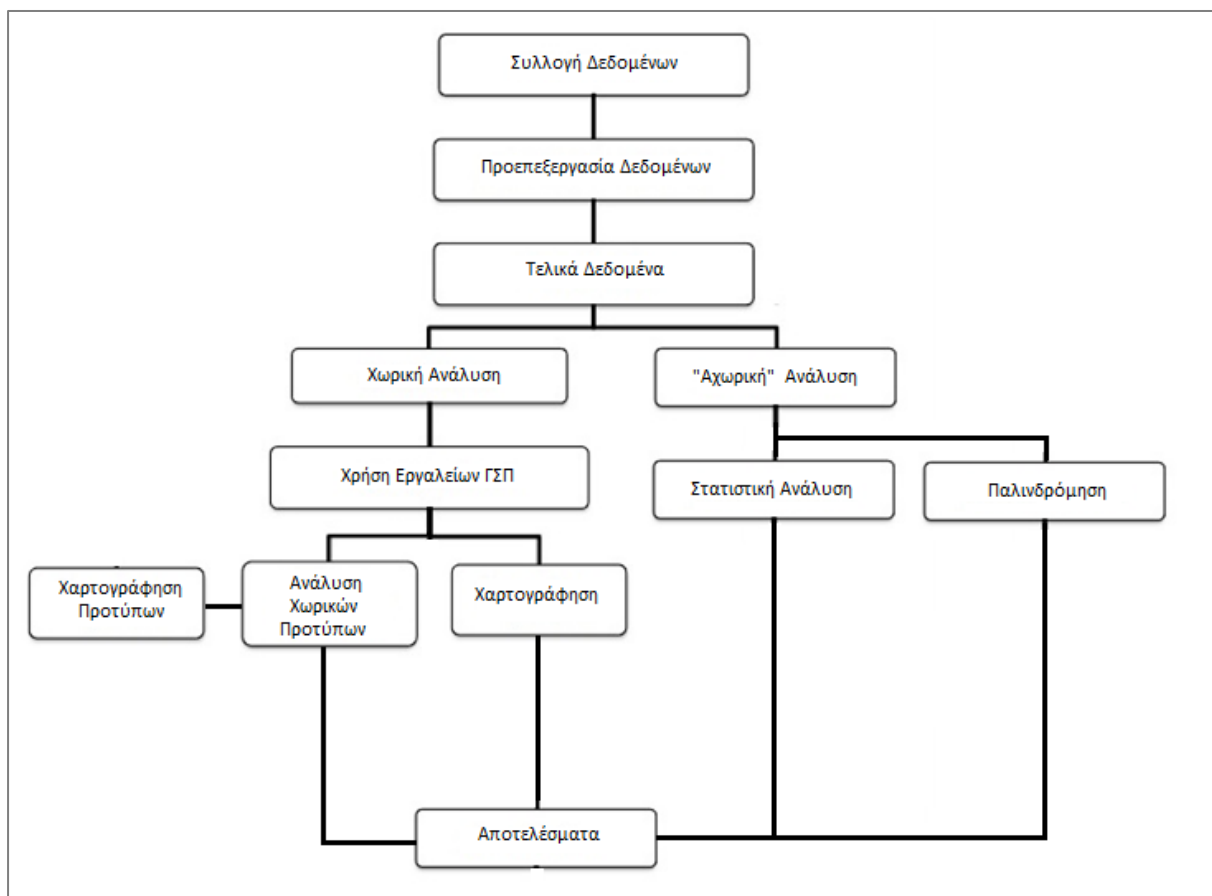
Σύμφωνα με τα παραπάνω, είναι κατανοητό ότι υπάρχουν ορισμένα προβλήματα σχετικά με την ποιότητα δεδομένων και την αξιοπιστία τους. Συνεπώς, είναι απαραίτητο να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων και στην εξαγωγή συμπερασμάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

4.1. Δημιουργία μεθοδολογικού πλαισίου

Το παρόν κεφάλαιο επικεντρώνεται στο σχεδιασμό της έρευνας, δηλαδή περιγράφεται η προτεινόμενη μεθοδολογία. Με βάση τους στόχους που τέθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο, προτείνεται το πλαίσιο των εργασιών με την αλληλουχία των απαραίτητων βημάτων που εφαρμόστηκαν για την ολοκλήρωση της έρευνας και την υλοποίηση αυτών των στόχων. Ξεκινώντας από τη συλλογή των απαραίτητων στοιχείων, το μεθοδολογικό γράφημα περιλαμβάνει όλα εκείνα τα επιμέρους στάδια που οδηγούν στα τελικά αποτελέσματα, όπως αναπαρίσταται στην Εικόνα 4.1.

Εικόνα 4. 1: Προτεινόμενη μεθοδολογία υλοποίησης της έρευνας



4.2. Συλλογή δεδομένων

Σημαντικό για την υλοποίηση της εργασίας είναι η συλλογή των απαραίτητων στοιχείων που αναφέρονται στις κενές κατοικίες και στο στεγαστικό απόθεμα. Επιπλέον, για την εφαρμογή της παλινδρόμησης συλλέχθηκαν δεδομένα για τον πληθυσμό, την πληθυσμιακή πυκνότητα των Δήμων, την μεταβολή του πληθυσμού, το ποσοστό αλλοδαπών, το ποσοστό ανεργίας, το ποσοστό των ξενοδοχειακών μονάδων επί του κτιριακού αποθέματος και τη μέση ηλικία του οικιστικού αποθέματος. Όπως προαναφέρθηκε τα δεδομένα αυτά αντλήθηκαν από την ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Το αρχείο shapefile, που περιλαμβάνει τις χωρικές πληροφορίες της διοικητικής διαίρεσης σε επίπεδο Δήμων και που είναι απαραίτητο για την παρουσίαση των χαρτών, αποκτήθηκε από το geodata.gov.gr του Ινστιτούτου Πληροφοριακών Συστημάτων του Ερευνητικού Κέντρου «Αθηνά».

4.3. Προεπεξεργασία δεδομένων

Πραγματοποιήθηκε η απαραίτητη προεπεξεργασία των δεδομένων, ώστε να μπορούν να καταχωρηθούν σε διαχειρίσιμες βάσεις. Αυτό περιλαμβάνει, συνήθως, την σωστή τοποθέτηση των πληροφοριών σε βάσεις δεδομένων και την κατάλληλη επεξεργασία τους, ώστε να μπορούν να δώσουν σωστά αποτελέσματα αλλά και να χρησιμοποιηθούν για την εφαρμογή στατιστικών, χωρικών και άλλων εργαλείων (π.χ. GIS).

Αντιμετώπιση του ζητήματος των δεδομένων των Δήμων

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, λόγω των αλλαγών που εφαρμόστηκαν στην αυτοδιοίκηση σύμφωνα με το Πρόγραμμα Καλλικράτης και την συνένωση πολλών μικρότερων Δήμων σε μεγαλύτερους, ήταν απαραίτητη η επεξεργασία των δεδομένων των Δήμων. Συνεπώς, για τις ανάγκες της εργασίας τα δεδομένα των απογραφών 1991 και 2001, τα οποία συλλέχθηκαν με βάση τους Καποδιστριακούς Δήμους, επεξεργάστηκαν ώστε να είναι συμβατά με τα δεδομένα των Καλλικρατικών Δήμων της απογραφής του 2011. Δηλαδή, όλες οι τιμές των μεταβλητών των Καποδιστριακών Δήμων που απαρτίζουν έναν Καλλικρατικό Δήμο προστέθηκαν, ώστε να εξαχθεί η συνολική τιμή της μεταβλητής του Καλλικρατικού Δήμου.

Σημειώνεται ότι οι Δήμοι του Αγαθονησίου και των Φούρνων-Κορσεών έχουν τις ίδιες τιμές σε όλες τις μεταβλητές, επειδή στο αρχείο της ΕΛ.ΣΤΑΤ. που περιείχε τις κενές κατοικίες του 2011 είχαν απογραφεί μαζί και είχαν μία τιμή.

Ενοποίηση των κατηγοριών σε μία μεταβλητή

Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ., η απογραφή των κενών κατοικιών πραγματοποιήθηκε για τις κανονικές κατοικίες. Συνεπώς, στο συνολικό στεγαστικό απόθεμα δεν λήφθηκαν υπόψη οι μη κανονικές κατοικίες⁸. Η εξεταζόμενη μεταβλητή των κενών κατοικιών προέκυψε από την πρόσθεση των επιμέρους κατηγοριών, οι οποίες είναι: α) Κενή για ενοικίαση, β) Κενή για πώληση, γ) Κενή εξοχική ή δευτερεύουσα και δ) Κύρια κατοικία αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά. Η τελευταία δεν θεωρείται ότι ανήκει στις κατοικίες που παραμένουν κενές για μεγάλο χρονικό διάστημα, καθώς δεν κατοικούνταν μόνο κατά τη διάρκεια της απογραφής. Παρόλα αυτά, όπως αναλύθηκε στο Κεφάλαιο 3, τα ζητήματα που προέκυψαν κατέστησαν απαραίτητο στο να συμπεριληφθεί και αυτή η κατηγορία για να είναι άμεσα συγκρίσιμα τα μεγέθη.

4.4. Ανάλυση δεδομένων

Η ανάλυση μπορεί να διακριθεί σε δύο κατηγορίες, την "αχωρική" και την χωρική ανάλυση:

4.4.1. "Αχωρική" ανάλυση

Η "**αχωρική**" ανάλυση αφορά στην στατιστική επεξεργασία των δεδομένων για την εξαγωγή συμπερασμάτων αναφορικά με τις διαχρονικές μεταβολές των μεγεθών τόσο σε

⁸ **Μη κανονικές κατοικίες**, σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ., θεωρούνται οι κατασκευές από ευτελή και πρόχειρα υλικά, χωρίς προκαθορισμένο σχέδιο, προοριζόμενες ή μη για κατοικία, οι οποίες βρέθηκαν να κατοικούνται την ημέρα της απογραφής. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται και οι κινητές κατοικίες.

α. Άλλου είδους χώροι προοριζόμενοι για κατοικία: είναι οι χώροι που έχουν κατασκευαστεί από φτηνά και πρόχειρα υλικά, όπως μια ξύλινη καλύβα, παράγκα, παράπηγμα, χωρίς προκαθορισμένο σχέδιο, με σκοπό την κατοίκηση από ένα νοικοκυριό.

β. Κινητή κατοικία: είναι κάθε τύπος κατοικίας που κατασκευάστηκε για να μεταφέρεται, όπως π.χ. σκηνή, ή είναι μια κινητή μονάδα (π.χ. πλοίο, γιοτ, βάρκα, μαούνα, τροχόσπιτο), που προορίζεται για κατοίκηση και κατοικείται την ημέρα της απογραφής.

γ. Άλλου είδους χώροι μη προοριζόμενοι για κατοικία: είναι οι χώροι, οι οποίοι δεν αποτελούν κανονική κατοικία ούτε έχουν κατασκευαστεί ή μετατραπεί για κατοικία, κατοικούνται, όμως, κατά το χρόνο της απογραφής από ένα ή περισσότερα νοικοκυριά. Τέτοιοι χώροι είναι οι στάβλοι, οι αχυρώνες, τα γκαράζ, οι αποθήκες, τα γραφεία, τα καταστήματα, υπόγειοι χώροι κλπ. και οι φυσικές σπηλιές.

επίπεδο Περιφερειών όσο και σε επίπεδο Δήμων. Περιλαμβάνει την απλή παράθεση των μεγεθών των μεταβλητών και την διαχρονική εξέλιξη τους καθώς και την περιγραφική στατιστική. Για τις συγκεκριμένες ανάγκες χρησιμοποιήθηκαν τα λογισμικά πακέτα MS-Excel και SPSS 19.

Για την ορθότερη εξαγωγή συμπερασμάτων χρησιμοποιήθηκε ο **Δείκτης κενών κατοικιών (Vacant ratio)** που είναι ο λόγος των κενών κατοικιών προς το συνολικό οικιστικό απόθεμα σε μια ορισμένη περιοχή για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα. Είναι ένας απλός αλλά σημαντικός δείκτης για την αποτύπωση της κατάστασης του οικιστικού αποθέματος που χρησιμοποιήθηκε από τους Smith κ.ά. (1987) και Ma κ.ά. (2003).

Γραμμική Παλινδρόμηση

Η ανάλυση παλινδρόμησης είναι μια στατιστική μέθοδος η οποία αποσκοπεί στον προσδιορισμό ενός μαθηματικού μοντέλου για τη διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ των μεταβλητών. Με την ανάλυση παλινδρόμησης (regression analysis) εξετάζεται η σχέση μεταξύ δύο ή περισσότερων μεταβλητών με σκοπό την πρόβλεψη των τιμών της μιας, μέσω των τιμών της άλλης (ή των άλλων) (Chatterjee κ.ά., 2006). Σε κάθε πρόβλημα παλινδρόμησης διακρίνονται δύο είδη μεταβλητών: οι ανεξάρτητες ή ελεγχόμενες ή επεξηγηματικές (independent variables) και οι εξαρτημένες ή απόκρισης (dependent variables).

Για την περιγραφή της στοχαστικής εξάρτησης⁹ δύο μεταβλητών X και Y επιχειρείται να βρεθεί μια σχέση μεταξύ των μεταβλητών X και Y η οποία όμως δε θα δίνει ακριβή αλλά προσεγγιστική μόνο εικόνα της εξάρτησης τους και τα σημεία του διαγράμματος διασποράς των X και Y δε θα βρίσκονται πάνω, αλλά, γύρω από μια καμπύλη (Παπαδόπουλος).

Απλή Γραμμική Παλινδρόμηση (Simple Linear Regression)

Η στατιστική μέθοδος της απλής ανάλυσης παλινδρόμησης έχει σκοπό να περιγράψει τη σχέση μεταξύ δύο μεταβλητών X και Y οι οποίες συνδέονται μεταξύ τους με μια γραμμική συνάρτηση. Σκοπός είναι η προσαρμογή μιας ευθείας γραμμής η οποία επεξηγεί όσο το δυνατόν καλύτερα την συμπεριφορά των δεδομένων. Μια τέτοια ευθεία θα έχει τη μορφή:

⁹ Οι μη προσδιοριστικές σχέσεις μεταξύ μεταβλητών ονομάζονται στοχαστικές – στατιστικές (stochastic, probabilistic) σχέσεις.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X + \varepsilon$$

Όπου Y είναι η τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής, X_i είναι η τιμή της ανεξάρτητης μεταβλητής. Το β_0 εκφράζει την αναμενόμενη τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής Y όταν η ανεξάρτητη μεταβλητή X πάρει την τιμή 0. Το β_1 είναι ο συντελεστής εξάρτησης της Y από την X και περιγράφει την κλίση της ευθείας γραμμής που συσχετίζει το X με το Y . Το β_1 είναι ο αριθμός των μονάδων που μεταβάλλεται το Y κάθε φορά που η τιμή του X μεταβάλλεται κατά μία μονάδα. Το ε είναι το σφάλμα ή το υπόλοιπο, δηλαδή η διαφορά μεταξύ της πραγματικής τιμής της Y και της τιμής της πρόβλεψης που προκύπτει από το υπόδειγμα.

Πολλαπλή Γραμμική Παλινδρόμηση (Multiple Linear Regression)

Το απλό γραμμικό μοντέλο χρησιμοποιείται για την διερεύνηση της εξάρτησης μιας μεταβλητής Y (εξαρτημένης) από μια άλλη μεταβλητή X (ανεξάρτητη). Σε αρκετά όμως πρακτικά προβλήματα η εξαρτημένη μεταβλητή μπορεί να θεωρηθεί ότι επηρεάζεται από περισσότερες από μια επεξηγηματικές μεταβλητές, έστω $X_1, X_2, \dots, X_{p-1}$. Αυτή τη φορά το μοντέλο που χρησιμοποιείται και το οποίο αποτελεί γενίκευση του μοντέλου $Y = \beta_0 + \beta_1 X + \varepsilon$ έχει τη μορφή:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_{p-1} X_{p-1} + \varepsilon$$

όπου p το πλήθος των μεταβλητών, Y είναι η τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής, X_i είναι οι ανεξάρτητες μεταβλητές. Το β είναι οι συντελεστές εξάρτησης της εξαρτημένης μεταβλητής Y από τις ανεξάρτητες μεταβλητές X .

Μετά τον υπολογισμό των τιμών β_0 και β_1 , εξετάζεται κατά πόσο η προκύπτουσα ευθεία παλινδρόμησης μπορεί να αποδώσει επαρκώς τον τρόπο με τον οποίο συνδέονται οι μεταβλητές X και Y . Η εξέταση πραγματοποιείται με τους εξής ελέγχους:

- ✓ Υπολογίζεται ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 (Coefficient of Determination) ο οποίος εκφράζει το ποσοστό της συνολικής μεταβλητότητας της Y που εξηγείται από τη μεταβλητότητα της X . Ο συντελεστής παίρνει τιμές στο κλειστό διάστημα $[0, 1]$. Στις διάφορες εφαρμογές η τιμή του R^2 βρίσκεται μεταξύ 0 και 1 και όσο πλησιέστερα βρίσκεται προς το 1 τόσο καλύτερη είναι η ευθεία ελαχίστων τετραγώνων ως εκτίμηση

της ευθείας παλινδρόμησης. Όσο χαμηλότερες είναι οι τιμές του, τόσο χαλαρότερα συνδέεται η εξαρτημένη από την ανεξάρτητη μεταβλητή.

- ✓ Για την αξιολόγηση της χρησιμότητας της ευθείας παλινδρόμησης υπολογίζεται επίσης η τιμή του F-test, η οποία συγκρίνεται με την αντίστοιχη τυποποιημένη τιμή του, που τη βρίσκουμε από τους σχετικούς πίνακες με (1, N-2) βαθμούς ελευθερίας και επίπεδο σημαντικότητας α . Αν η υπολογισθείσα τιμή είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη τυποποιημένη τιμή, η υπολογισθείσα ευθεία παλινδρόμησης θεωρείται ικανοποιητική. Το αντίστροφο συμβαίνει για τιμές μικρότερες από τις τυποποιημένες.
- ✓ Ελέγχεται η στατιστική σημαντικότητα των β_0 και $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_{p-1}$ δηλαδή κατά πόσο οι τιμές των συντελεστών αυτών μπορούν να θεωρηθούν διαφορετικές από το μηδέν. Ο έλεγχος πραγματοποιείται με τον υπολογισμό των t-test για καθένα από τους συντελεστές, οι οποίοι συγκρίνονται με τις αντίστοιχες τυποποιημένες τιμές τους t (c) στον πίνακα t (two-tailed test table), με N-2 βαθμούς ελευθερίας και επίπεδο σημαντικότητας α .

- Υπόθεση $H_0: \beta_0 = 0$ και $H_1: \beta_0 \neq 0$ για τον συντελεστή β_0 και
- Υπόθεση $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_{p-1} = 0$. Η εναλλακτική υπόθεση ισχύει εάν έστω μία από τις ανεξάρτητες μεταβλητές είναι χρήσιμη στην ερμηνεία της εξαρτημένης μεταβλητής Y , δηλαδή, $H_1: \beta_i \neq 0$ για τους συντελεστές β .

Αν $t(\beta_0) > t(c)$ απορρίπτεται η H_0 και επομένως ισχύει $\beta_0 \neq 0$.

Αν $t(\beta_0) < t(c)$ γίνεται αποδεκτή η H_0 και επομένως ισχύει $\beta_0 = 0$.

Αντίστοιχα θα ισχύει $\beta_i \neq 0$ αν $t(\beta_i) > t(c)$ και $\beta_i = 0$ αν $t(\beta_i) < t(c)$.

Η εξαρτημένη μεταβλητή στην προκειμένη περίπτωση είναι ο αριθμός των κενών κατοικιών σε επίπεδο Δήμου. ***Πραγματοποιήθηκε διερεύνηση της σχέσης της με μία σειρά παραγόντων για το έτος 2011, ώστε να βρεθεί κατά πόσο μπορούν να ερμηνεύσουν τις μεταβολές της εξαρτημένης μεταβλητής.*** Η επιλογή των μεταβλητών έγινε με βάση την προηγούμενη εμπειρία. Στο Κεφάλαιο 2 παρουσιάστηκε το θεωρητικό πλαίσιο που διέπει το φαινόμενο και αναλύθηκαν οι παράγοντες που συμβάλλουν στη δημιουργία κενών κατοικιών σε παγκόσμιο επίπεδο και στην Ελλάδα. Οι μεταβλητές που ποσοτικοποιήθηκαν για τις ανάγκες της εργασίας αποτελούνται από δημογραφικούς και οικονομικούς παράγοντες, όπως και από χαρακτηριστικά του οικιστικού αποθέματος και είναι οι εξής:

1. Ποσοστό της μεταβολής του πληθυσμού τα έτη 2001-2011

2. Πληθυσμιακή πυκνότητα
3. Ποσοστό αλλοδαπών
4. Ποσοστό ανεργίας
5. Ποσοστό ξενοδοχειακών μονάδων επί του κτιριακού αποθέματος
6. Μέση ηλικία οικιστικού αποθέματος

Η εφαρμογή της παλινδρόμησης πραγματοποιήθηκε μέσω του εμπορικού λογισμικού πακέτου SPSS 19. Σημειώνεται ότι έγινε λογαρίθμιση σε όλες τις μεταβλητές πλην μίας – που εξαιρέθηκε επειδή περιέχει αρνητικές τιμές – σύμφωνα με το μοντέλο log-log.

4.4.2. Χωρική ανάλυση

Η **χωρική** ανάλυση πραγματοποιήθηκε με τη χρήση Λογισμικών ΓΣΠ (ArcGIS Map 10 και GeoDa v. 1.6.7) τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την απόδοση της χωρικής διάστασης στους πίνακες δεδομένων¹⁰, την οπτικοποίηση των αποτελεσμάτων και την εφαρμογή μεθόδων για την ανάλυση των χωρικών προτύπων των κενών κατοικιών.

Στο στάδιο της οπτικοποίησης των δεδομένων, οι τιμές των κενών κατοικιών κατηγοριοποιήθηκαν σε πέντε ομάδες¹¹ για την σύγκριση των αποτελεσμάτων. Οι κατηγορίες είναι οι εξής:

- 1) 0 – 5.000
- 2) 5.000 – 10.000
- 3) 10.000 – 25.000
- 4) 25.000 – 50.000
- 5) 50.000 +

Ομοίως για τα ποσοστά των κενών κατοικιών δημιουργήθηκαν πέντε κατηγορίες, που είναι οι εξής:

- 1) 0% – 15%
- 2) 15% – 30%

¹⁰ Το συγκεκριμένο βήμα πραγματοποιήθηκε μέσω της λειτουργίας του ArcMap **Join** του Attribute Table του αρχείου shapefile των Δήμων. Η αντιστοιχία του πίνακα έγινε με βάση τους κωδικούς των Δήμων του shapefile.

¹¹ Η ταξινόμηση των κατηγοριών πραγματοποιήθηκε με βάση τα αποτελέσματα που προέκυπταν από την Ταξινόμηση Jenks (Natural Breaks), αλλά επειδή για κάθε απογραφή υπήρχαν μικρές αποκλίσεις, τα μεγέθη των κλάσεων σταθεροποιήθηκαν, ώστε να είναι άμεσα συγκρίσιμα.

- 3) 30% – 45%
- 4) 45% – 60%
- 5) 60% +

Στην παρούσα εργασία υπολογίστηκαν ο ολικός και ο τοπικός δείκτης Moran's I για την εκτίμηση της χωρικής αυτοσυσχέτισης του ποσοστού των κενών κατοικιών. Παράλληλα, για κάθε μεταβλητή δημιουργήθηκαν οι αντίστοιχοι χάρτες χωρικών προτύπων και τα διαγράμματα διασποράς.

Δείκτες Moran's I (Global Moran's I και Local Moran's I)

Ο δείκτης είναι μία έκφραση της γραμμικής συνδιακύμανσης μεταξύ των τιμών μιας μεταβλητής y και της μεταβλητής Wy που δημιουργείται από τους σταθμικούς μέσους των γειτονικών τιμών για κάθε πολύγωνο (Κανάρογλου) και ο οποίος χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της ομοιότητας μεταξύ καθορισμένων τιμών μιας μεταβλητής (Getis κ.ά., 1996). Οι δείκτες αυτοί συγκρίνουν τα χωρικά βάρη στη σχέση των ζευγαριών των τοποθεσιών. Μια τιμή αυτοσυσχέτισης που παρατηρείται ότι είναι θετική από την τυχαία κατανομή που αναμενόταν, δείχνει ότι υπάρχει συγκέντρωση παρόμοιων τιμών στο χώρο, ενώ η αρνητική χωρική συσχέτιση δείχνει ότι γειτονικές τιμές είναι πιο ανόμοιες από ότι αναμενόταν, υποδεικνύοντας ότι υπάρχει ένα χωρικό πρότυπο παρόμοιο με εκείνο μιας σκακιάρας (Anselin, 2003).

Ο δείκτης Global Moran's I παρέχει ένα μέτρο χωρικής συσχέτισης για μια παράμετρο για το σύνολο της περιοχής (Anselin, 2003). Ο δείκτης εκφράζεται ο εξής:

$$I = \frac{N}{\sum_i \sum_j W_{ij}} \times \frac{\sum_i \sum_j W_{ij} (y_i - \bar{y})(y_j - \bar{y})}{\sum_i (y_i - \bar{y})^2}$$

όπου:

- n είναι ο αριθμός των σημείων (κεντροειδή Δήμων) στην περιοχή μελέτης,
- y_i και y_j είναι οι τιμές των μεταβλητών για την περιοχή (δήμος) i και j ,
- $\bar{y}$ είναι η μέση τιμή του y
- w_{ij} είναι τα στοιχεία του πίνακα χωρικής εγγύτητας W , που εκφράζουν τη χωρική σχέση γειτνίασης μεταξύ των περιοχών i και j (Anselin, 2010). Για τις μη-γειτονικές

περιοχές, το βάρος είναι μηδέν, έτσι ώστε να μην χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό του συσχετισμού.

Μια τιμή του Moran's I κοντά στο +1 δείχνει θετική χωρική αυτοσυσχέτιση (δηλαδή, ομαδοποίηση παρόμοιων τιμών), κοντά στο 0 υποδηλώνει τυχαία χωρική κατανομή, ενώ κοντά στο -1 δείχνει αρνητική χωρική αυτοσυσχέτιση (Anselin, 1995).

Η εργασία αυτή υιοθετεί τον πίνακα χωρικής εγγύτητας με βάση την απόσταση μεταξύ των κεντροειδών των Δήμων, δηλαδή, το στοιχείο W_{ij} ισούται με 1, όταν το j είναι ένας από τους 6 κοντινότερους γείτονες του i, και με 0 στις άλλες περιπτώσεις.

Για τον υπολογισμό της τιμής των δεικτών Moran's I και του χάρτη με τους τοπικούς δείκτες Moran's I χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό GeoDa v. 1.6.7. Παράλληλα με τον υπολογισμό της τιμής του δείκτη Moran's I υπολογίζονται το διάγραμμα διασποράς και ο χάρτης χωρικών προτύπων.

Η στατιστική συνάρτηση I του Moran μπορεί να απεικονιστεί ως η κλίση στο διάγραμμα διασποράς (Anselin 1995). Τα τέσσερα τεταρτημόρια του διαγράμματος διασποράς Moran αντιπροσωπεύουν τους τέσσερις τύπους της χωρικής σύνδεσης. Το άνω δεξιά (high-high) και το κάτω αριστερά (low-low) αντιπροσωπεύουν θετική χωρική αυτοσυσχέτιση, δηλαδή, μια περιοχή με υψηλή (χαμηλή) τιμή περιβάλλεται από περιοχές με επίσης υψηλή (χαμηλή) τιμή. Το άνω αριστερά (low-high) και το κάτω δεξιά (high-low) αντιστοιχούν σε αρνητική χωρική αυτοσυσχέτιση, δηλαδή μια περιοχή περιβάλλεται από περιοχές με διαφορετικές τιμές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ & ΑΝΑΛΥΣΗ

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της επεξεργασίας των δεδομένων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. που αφορούν τις κενές κατοικίες και το ποσοστό επί του στεγαστικού αποθέματος σε επίπεδο Περιφερειών και Δήμων. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων αποκαλύπτει μια σειρά από τάσεις που παρέχουν ένα χωρικό και στατιστικό πλαίσιο για την κατανόηση του φαινομένου.

5.1. Αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης, ο αριθμός των κενών κατοικιών σε επίπεδο χώρας αυξάνεται σταθερά. Κατά τις απογραφές των ετών 1991, 2001 και 2011 ο αριθμός των κενών κατοικιών ανήλθε σε 1,48 εκ., 1,81 εκ. και 2,25 εκ. αντίστοιχα. Το ποσοστό της αύξησης κατά την δεκαετία 1991-2001 ανήλθε σε 22,7% με την προσθήκη 336 χιλ. κενών κατοικιών. Τη δεκαετία 2001-2011 ο αριθμός κενών κατοικιών αυξήθηκε κατά 23,7% με την προσθήκη 431 χιλ. κενών κατοικιών. Τα ποσοστά των κενών κατοικιών επί του στεγαστικού αποθέματος, είναι 31,8% για το 1991, 33,2% για το 2001 και 35,3% για το 2011.

5.1.1. Αποτελέσματα ανάλυσης σε επίπεδο Περιφερειών

Στον Πίνακα 5.1 παρουσιάζονται τα μεγέθη για το στεγαστικό απόθεμα, τον αριθμό των κενών κατοικιών και το ποσοστό των κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011 σε επίπεδο περιφερειών. Η Περιφέρεια Αττικής εμφανίζει τον υψηλότερο αριθμό κενών κατοικιών διαχρονικά με 446,6 χιλ., 511,7 χιλ. και 609,1 χιλ. για τα αντίστοιχα έτη 1991, 2001 και 2011. Ακολουθεί η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας με 222,4 χιλ., 291,2 χιλ. και 361 χιλ. κενές κατοικίες. Οι περιφέρειες με τον χαμηλότερο αριθμό κενών κατοικιών είναι οι Περιφέρειες Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου. Ωστόσο, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 5.1, το ποσοστό κενών κατοικιών της Περιφέρειας Αττικής είναι το χαμηλότερο της χώρας, ενώ γίνεται αντιληπτό ότι οι Περιφέρειες Ιονίων Νήσων, Βορείου Αιγαίου, Νοτίου Αιγαίου

και Πελοποννήσου παρουσιάζουν τα υψηλότερα ποσοστά, που κυμαίνονται άνω του 40% ενώ ορισμένα αγγίζουν το 50%, δηλαδή, περίπου οι μισές κατοικίες σε αυτές τις περιοχές είναι ακατοίκητες για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου.

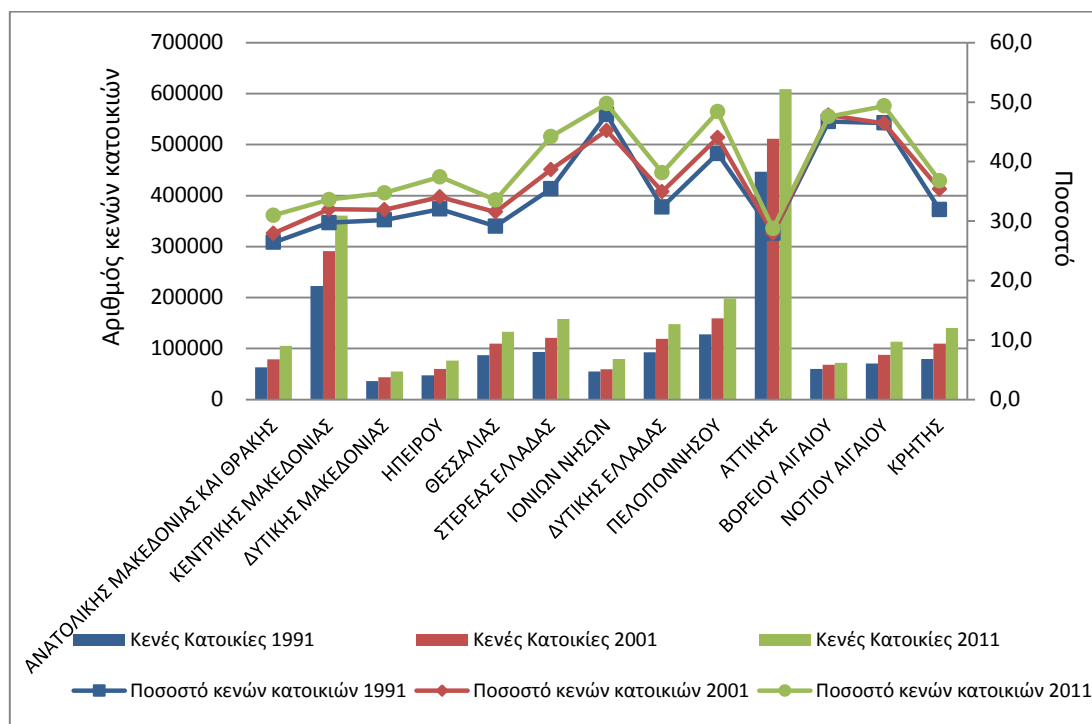
Η μεγαλύτερη αύξηση κενών κατοικιών για την χρονική περίοδο 1991-2001 παρατηρείται στις Περιφέρειες Κρήτης (37,8%), Κεντρικής Μακεδονίας (31%) και Δυτικής Ελλάδας (28%), ενώ για την χρονική περίοδο 2001-2011 οι Περιφέρειες Ιονίων Νήσων (34,4%), Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (33,3%) και Νοτίου Αιγαίου (29,7%) εμφανίζουν την μεγαλύτερη αύξηση.

Πίνακας 5. 1: Στεγαστικό απόθεμα, αριθμός κενών κατοικιών και ποσοστό κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011 σε επίπεδο περιφέρειας και σύνολο, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία

	1991			2001			2011		
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	Στεγαστικό Απόθεμα	Κενές Κατοικίες	Ποσοστό κενών κατοικιών (%)	Στεγαστικό Απόθεμα	Κενές Κατοικίες	Ποσοστό κενών κατοικιών (%)	Στεγαστικό Απόθεμα	Κενές Κατοικίες	Ποσοστό κενών κατοικιών (%)
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	238.380	62.970	26,416	282.626	78.997	27,951	340.085	105.333	30,973
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	748.266	222.391	29,721	910.644	291.195	31,977	1.074.242	360.990	33,604
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	119.735	36.134	30,178	137.950	44.011	31,904	159.230	55.294	34,726
ΗΠΕΙΡΟΥ	148.744	47.626	32,019	175.879	59.921	34,069	204.577	76.560	37,424
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	298.397	86.975	29,147	346.820	109.382	31,539	395.842	132.749	33,536
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	262.618	93.041	35,428	312.216	120.683	38,654	357.934	158.234	44,208
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	115.444	55.300	47,902	131.004	59.235	45,216	160.106	79.591	49,711
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	287.389	93.001	32,361	340.503	119.000	34,948	388.791	148.250	38,131
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	308.935	127.764	41,356	361.253	158.989	44,010	410.109	198.386	48,374
ΑΤΤΙΚΗΣ	1.597.506	446.667	27,960	1.829.874	511.709	27,964	2.118.743	609.058	28,746
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	128.398	60.012	46,739	142.157	67.982	47,822	151.332	71.985	47,568
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	152.662	70.959	46,481	188.884	87.690	46,425	230.496	113.705	49,331
ΚΡΗΤΗΣ	249.757	79.679	31,903	310.629	109.769	35,338	381.243	140.099	36,748
ΕΛΛΑΔΑ	4.656.231	1.482.519	31,839	5.470.439	1.818.563	33,243	6.372.730	2.250.234	35,310

Το στεγαστικό απόθεμα την περίοδο 1991-2001 αυξήθηκε κατά 17,5%, από 4,66 εκ. σε 5,47 εκ. κατοικίες, ενώ το 2011 ανήλθε στις 6,37 εκ. κατοικίες, μεταβολή της τάξης του 16,5%. Όπως αναμενόταν κατά τη δεύτερη χρονική περίοδο 2001-2011 ο ρυθμός αύξησης του αποθέματος ήταν μεγαλύτερος, καθώς προστέθηκαν στην στεγαστική αγορά 902,3 χιλ. νέες κατοικίες, σε αντίθεση με την περίοδο 1991-2001 που χτίστηκαν 814,2 χιλ. κατοικίες. Η αύξηση αυτή συνάδει με την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας (όπως αναφέρεται στο Κεφάλαιο 2) και κυρίως στο διάστημα 2003-2006 όπου το ποσοστό του κατασκευαστικού-οικοδομικού τομέα επί του ΑΕΠ έφτασε στο 11,8%.

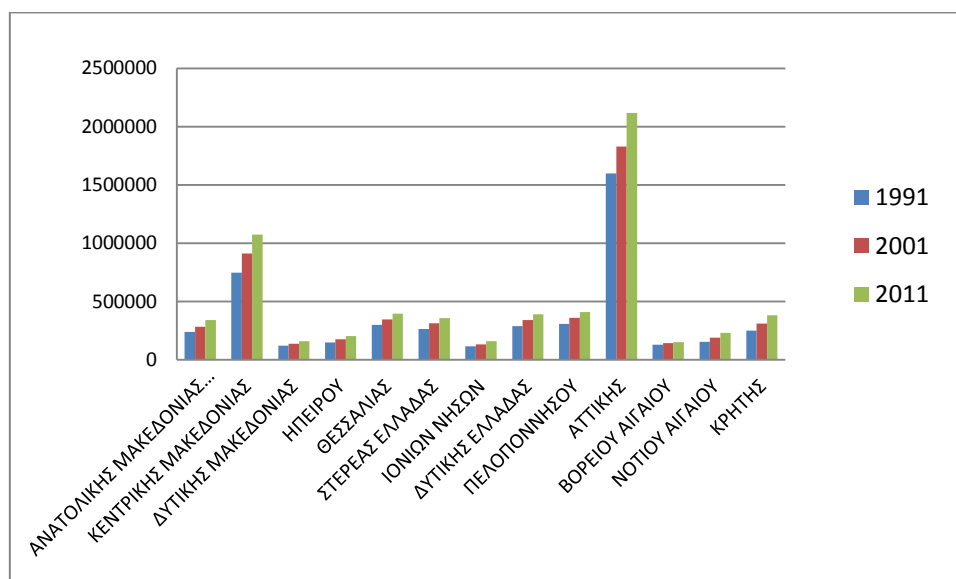
Διάγραμμα 5. 1: Αριθμός κενών κατοικιών και ποσοστό σε επίπεδο περιφερειών για τα έτη 1991, 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία



Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 5.2, οι περιφέρειες με το μεγαλύτερο στεγαστικό απόθεμα είναι οι Περιφέρειες Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας. Ακολουθούν οι Περιφέρειες με μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Θεσσαλία, ενώ οι Περιφέρειες Ιονίων Νήσων, Βορείου Αιγαίου και Δυτικής Μακεδονίας παρουσιάζουν τα μικρότερα μεγέθη στεγαστικού αποθέματος. Οι μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης του στεγαστικού αποθέματος εμφανίζονται στις Περιφέρειες Κρήτης και Νοτίου Αιγαίου κατά τις περιόδους 1991-2001 και 2001-2011, και στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων κατά την περίοδο 2001-2011. Στις περιπτώσεις των Περιφερειών Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων, διαπιστώνεται ότι η δυναμική αύξηση του

στεγαστικού αποθέματος που αποτελείται κατά κύριο λόγο από παραθεριστικές κατοικίες, συμβάλλει στα σταθερά υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών που παρατηρούνται. Την μικρότερη αύξηση διαχρονικά καταγράφει η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (10,7% και 6,5% για τις αντίστοιχες περιόδους 1991-2001 και 2001-2011). Όσον αφορά στην Περιφέρεια Αττικής, η αύξηση του αποθέματος κατά 232,2 χιλ. την περίοδο 1991-2001 (μεταβολή της τάξης του 14,6%) και 288,9 χιλ. την περίοδο 2001-2011 (μεταβολή της τάξης του 15,8%) δεν επηρέασε σημαντικά τα ποσοστά κενών κατοικιών τα οποία παρέμειναν σχετικά σταθερά (27,96% - 1991, 27,96% - 2001, 28,75% 2011).

Διάγραμμα 5. 2: Αριθμός κατοικιών του στεγαστικού αποθέματος σε επίπεδο περιφερειών για τα έτη 1991, 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία



5.1.2. Αποτελέσματα ανάλυσης σε επίπεδο Δήμων

Καταρχήν, υπολογίστηκαν τα περιγραφικά στατιστικά για τον αριθμό των κενών κατοικιών και το ποσοστό των κενών κατοικιών σε επίπεδο Δήμων (βλ. Πίνακα 5.2 και Πίνακα 5.3). Αρχικά παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της ανάλυσης των κενών κατοικιών και έπειτα τα ποσοστά των κενών κατοικιών επί του στεγαστικού αποθέματος του εκάστοτε Δήμου.

Σύμφωνα με τον Πίνακα 5.2, η μέση τιμή των κενών κατοικιών αυξάνεται από 4561,6 το 1991, σε 5595,58 το 2001 και 6923,8 το 2011. Οι τιμές του εύρους των κατανομών είναι 103.651, 108.504 και 131.925 για τα αντίστοιχα έτη 1991, 2001 και 2011. Οι τιμές αυτές

βρίσκονται πάρα πολύ κοντά στις μέγιστες, λόγω του ότι οι ελάχιστες είναι πολύ χαμηλές γεγονός που υποδεικνύει ότι υπάρχουν μεγάλες ανισότητες μεταξύ των Δήμων. Οι τιμές των συντελεστών ασυμμετρίας είναι θετικοί και υποδηλώνουν ότι οι κατανομές των τριών ετών είναι ασύμμετρες. Αντίστοιχα, οι υψηλές τιμές των συντελεστών κύρτωσης υποδηλώνουν ότι οι κατανομές είναι λεπτόκυρτες, δηλαδή υπάρχει συγκέντρωση τιμών γύρω από τη μέση τιμή. Παρατηρείται μείωση στους συντελεστές ασυμμετρίας και κύρτωσης το έτος 2001, γεγονός που αποτελεί ένδειξη ότι οι κενές κατοικίες κατανέμονται πιο ομοιόμορφα στους Δήμους από ότι το 1991. Οι συντελεστές αυξάνονται και πάλι το έτος 2011.

Πίνακας 5. 2: Περιγραφικά στατιστικά των κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία

	1991	2001	2011
Πλήθος	325	325	325
Εύρος	103651	108504	131925
Ελάχιστο	35	0 ¹²	68
Μέγιστο	103686	108504	131993
Μέση Τιμή	4561.60	5595.58	6923.80
Τ. Απόκλιση	7144.448	7981.598	9614.757
Ασυμμετρία	9.087	7.711	7.825
Κύρτωση	116.455	88.528	91.119

Στον Πίνακα 5.3, παρουσιάζονται οι αντίστοιχες τιμές των περιγραφικών στατιστικών για τα ποσοστά των κενών κατοικιών. Η μέση τιμή αυξάνεται από το 36,39% το 1991 στο 37,39% το 2001 και 41,25% το 2011. Το εύρος των κατανομών είναι 68,43%, 71,83% και 70,51% για τα αντίστοιχα έτη 1991, 2001 και 2011. Οι αρνητικές τιμές των συντελεστών κύρτωσης υποδηλώνουν ότι οι κατανομές είναι πλατύκυρτες.

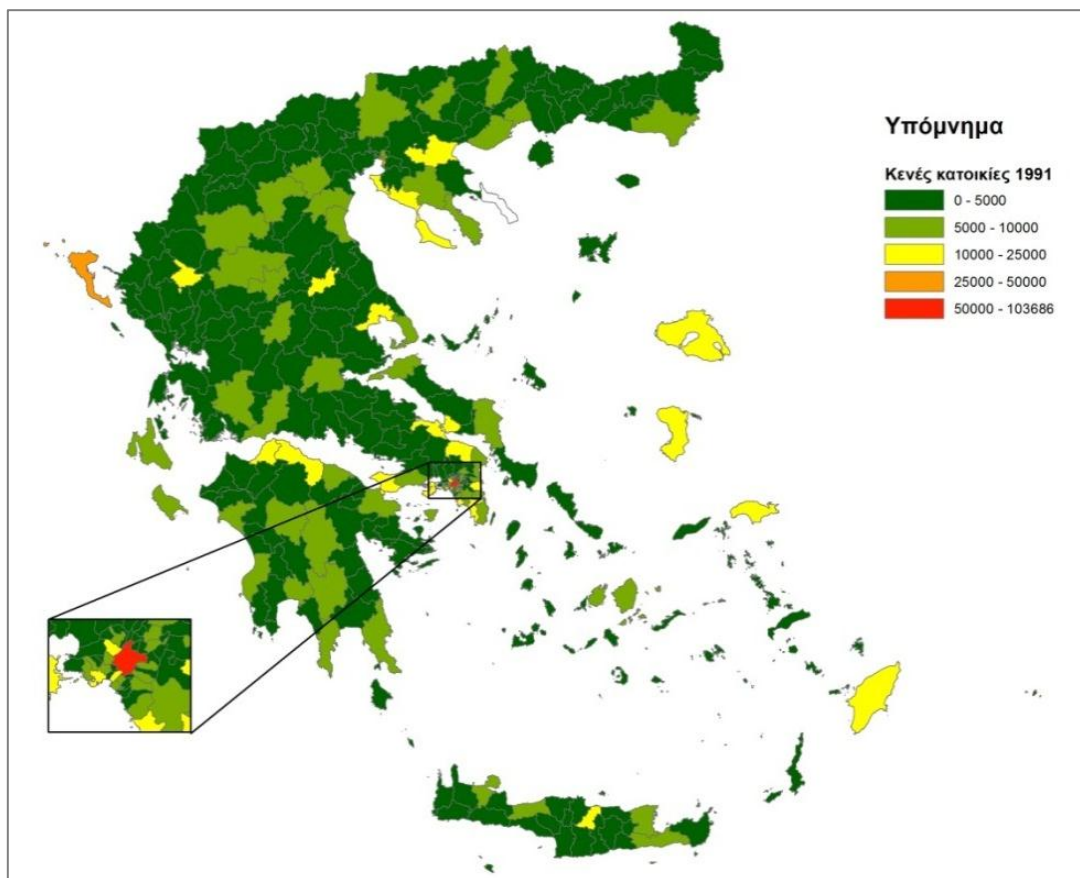
¹² Απαραίτητο είναι να σημειωθεί η ελάχιστη τιμή 0 για τις κενές κατοικίες αντιστοιχεί στον Δήμο Γαύδου. Η τιμή αυτή πιθανώς να οφείλεται στις ανακολουθίες του τρόπου απογραφής, όπως αναλύθηκε και στο Κεφάλαιο 3.

Πίνακας 5. 3: Περιγραφικά στατιστικά των ποσοστών των κενών κατοικιών για τα έτη 1991, 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία

	1991	2001	2011
Πλήθος	325	325	325
Εύρος	68.43	83.36	86.21
Ελάχιστο	10.77	0	15.71
Μέγιστο	79.19	83.36	86.21
Μέση Τιμή	36.39	37.39	41.25
Τ. Απόκλιση	0.84	0.83	0.86
Ασυμμετρία	0.666	0.492	0.263
Κύρτωση	-0.419	-0.439	-0.901

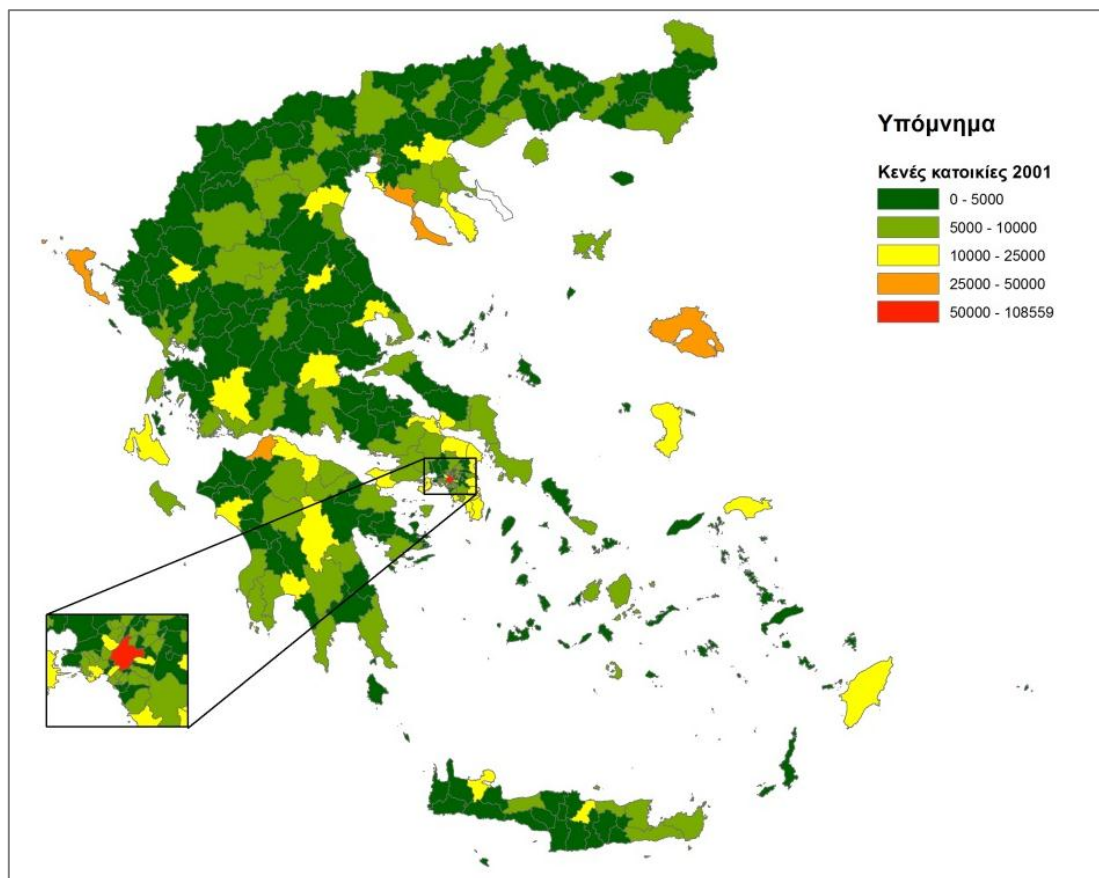
Όπως φαίνεται στον θεματικό χάρτη Εικόνα 5.1 για το 1991, τον μεγαλύτερο αριθμό κενών κατοικιών παρουσιάζει με μεγάλη διαφορά ο Δήμος Αθηναίων με 103,7 χιλ. κενές κατοικίες, ακολουθούν ο Δήμος Θεσσαλονίκης (37,4 χιλ.) και ο Δήμος Κέρκυρας (34 χιλ.), ενώ ο Δήμος με τις λιγότερες κενές κατοικίες είναι ο Δήμος Γαύδου με 35 κενές κατοικίες (έπονται οι Δήμοι Μεγίστης και Αγίου Ευστρατίου). Παρατηρείται ότι οι Δήμοι με τις περισσότερες κενές κατοικίες είναι αστικοί (Δήμοι Αθηναίων, Θεσσαλονίκης, Πάτρας, κ.ά.), παραθαλάσσιοι - παραθεριστικοί (Δήμοι Νέας Προποντίδας, Κασσάνδρας Χαλκιδικής), καθώς και οι Δήμοι των μεγάλων νησιών του Αιγαίου (Δήμοι Ρόδου, Λέσβου, Χίου και Ικαρίας) και του Ιονίου (Δήμος Κέρκυρας) και Δήμοι-προάστια μεγάλων αστικών κέντρων (Δήμοι Σαλαμίνας και Ωρωπού Αττικής). Οι αστικοί εμφανίζουν υψηλά ποσοστά λόγω του μεγάλου οικιστικού αποθέματος, ενώ οι τουριστικοί λόγω του μεγάλου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών.

Εικόνα 5. 1: Χάρτης των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 1991 σε επίπεδο δήμου, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία



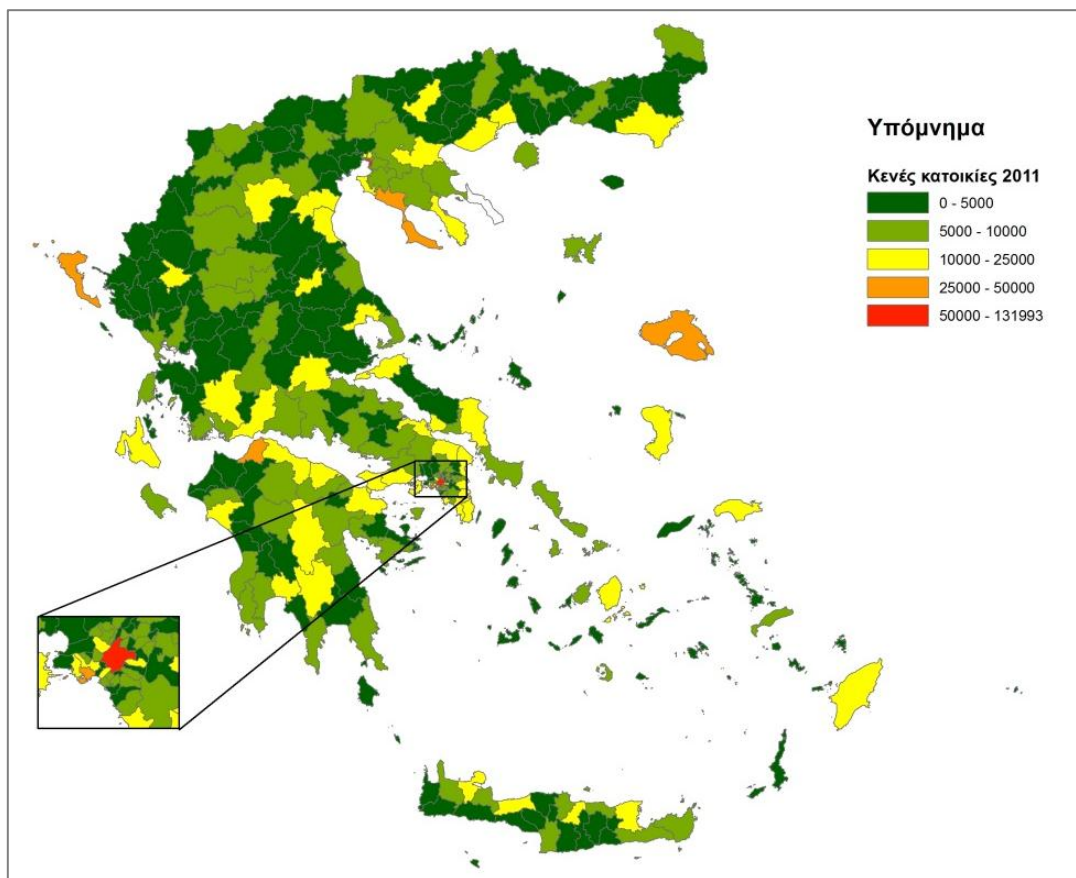
Για το απογραφικό έτος 2001 (όπως φαίνεται στην Εικόνα 5.2), οι Δήμοι οι οποίοι παρουσίασαν τις περισσότερες κενές κατοικίες διατηρούνται στις πρώτες θέσεις αυξάνοντας μάλιστα τα μεγέθη τους, ενώ προστίθενται και άλλοι, κατά κύριο λόγο αστικοί (Δήμοι Λαμιέων, Καλαμάτας, Αργινίου κ.ά.) στην κατηγορία 10.000-25.000. Οι Δήμοι που σημείωσαν την μεγαλύτερη αύξηση είναι της Θεσσαλονίκης κατά 12,5 χιλ. κατοικίες και της Κασσάνδρας κατά 10,2 χιλ. κατοικίες, ενώ οι Δήμοι με τον μεγαλύτερο ρυθμό αύξησης είναι αυτοί της Κάσου (121,5%), του Ξηρόμερου Αιτωλοακαρνανίας (100,9%) και της Μυκόνου (96,9%). Στο σύνολο των 325 Δήμων, 32 κατέγραψαν μείωση με μεγαλύτερη αυτή του Διονύσου Αττικής με 1.223 κατοικίες.

Εικόνα 5. 2: Χάρτης των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2001 σε επίπεδο δήμου, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία



Ομοίως, η απογραφή του 2011, επιβεβαίωσε την αυξητική τάση, καθώς αστικοί, παραθαλάσσιοι - νησιωτικοί και ορεινοί Δήμοι παρουσίασαν αύξηση στα μεγέθη τους (βλ. Εικόνα 5.3). Αξιοσημείωτη είναι η αύξηση στο Δήμο Αθηναίων με 23,4 χιλ. νέες κενές κατοικίες. Την μεγαλύτερη αύξηση παρουσίασαν οι Δήμοι Αρριανών Ροδόπης (134%) και Τήλου (125,7%), ενώ σημαντική μείωση κατέγραψαν οι Δήμοι Ψαρών (34,6%) και Οροπεδίου Λασιθίου (21%).

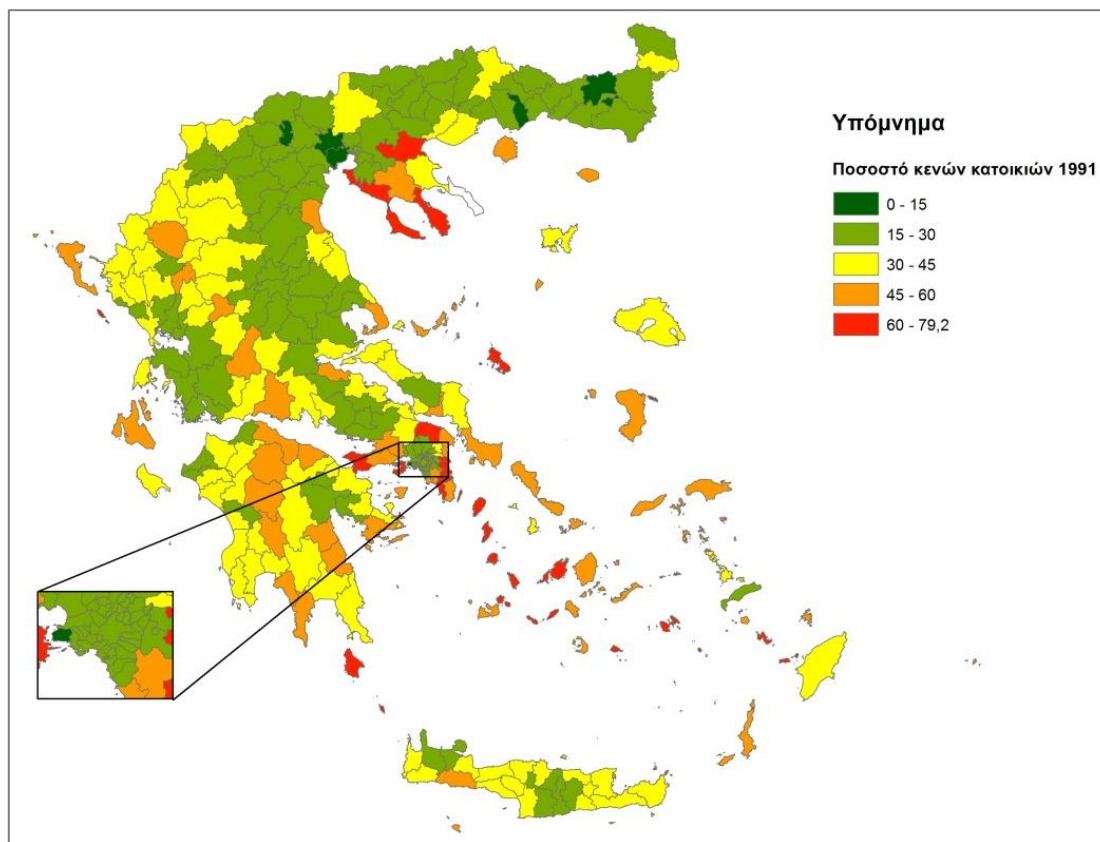
Εικόνα 5. 3: Χάρτης των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2011 σε επίπεδο δήμου, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία



Αναφορικά με τα ποσοστά των κενών κατοικιών, παρακάτω παρουσιάζονται οι αντίστοιχοι χάρτες για τα έτη 1991, 2001 και 2011. Παρατηρείται διαχρονικά ότι οι Δήμοι των πεδινών περιοχών της Μακεδονίας και της Θεσσαλίας εμφανίζουν τα χαμηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών. Αντίθετα, τα νησιά του Αιγαίου και του Ιονίου, Δήμοι πλησίον μεγάλων αστικών κέντρων και οι ορεινοί Δήμοι της Πίνδου και της Πελοποννήσου έχουν μεγάλα ποσοστά.

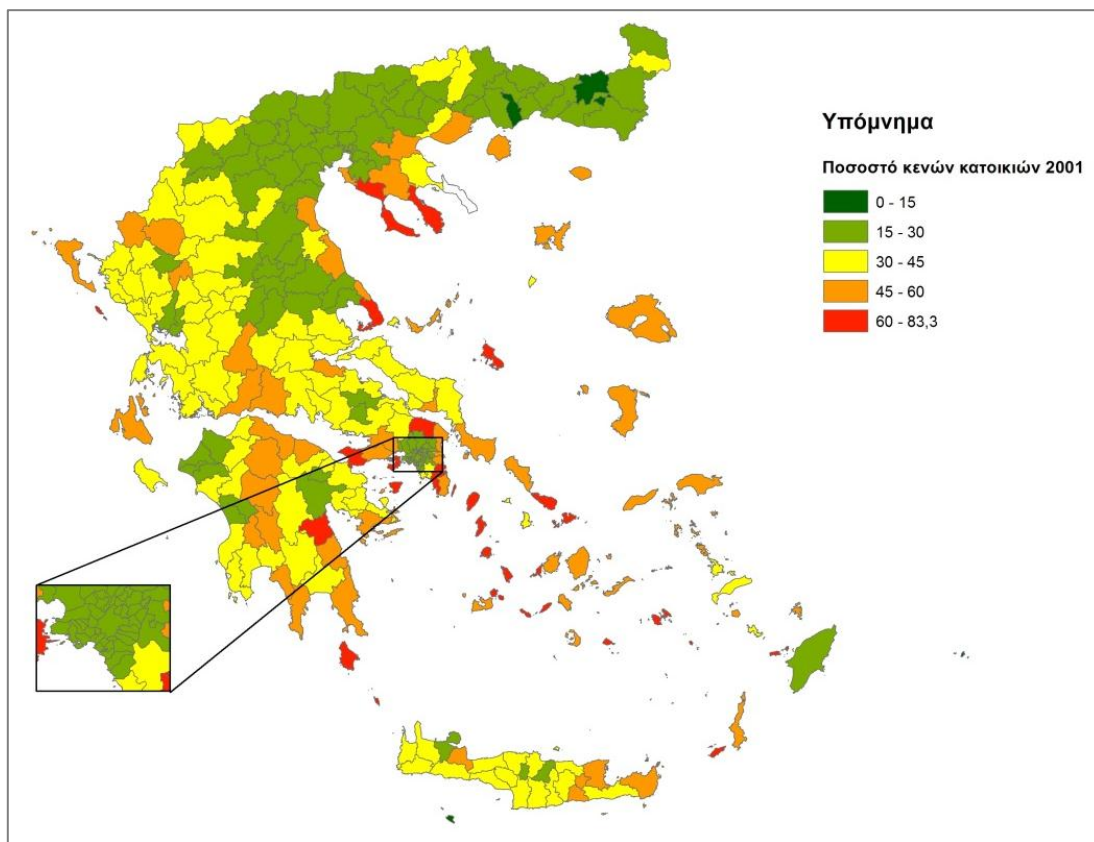
Όπως φαίνεται στην Εικόνα 5.4, τα ποσοστά κενών κατοικιών των Δήμων Αρριανών Ροδόπης (10,8%), Τοπείρου Ξάνθης (11,4%) και Δέλτα Θεσσαλονίκης (11,8%) είναι τα χαμηλότερα της χώρας, ενώ γίνεται αντιληπτό ότι οι Δήμοι Κασσάνδρας (79,2%), Μαρκόπουλου Μεσογαίας Αττικής (74,8%), Χάλκης (74,7%) και Σέριφου (74%) παρουσιάζουν τα υψηλότερα ποσοστά, που κυμαίνονται άνω του 70%, δηλαδή επτά στις δέκα κατοικίες σε αυτούς τους Δήμους είναι ακατοίκητες κατά το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου.

Εικόνα 5. 4: Χάρτης των ποσοστών των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 1991 σε επίπεδο δήμου, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία



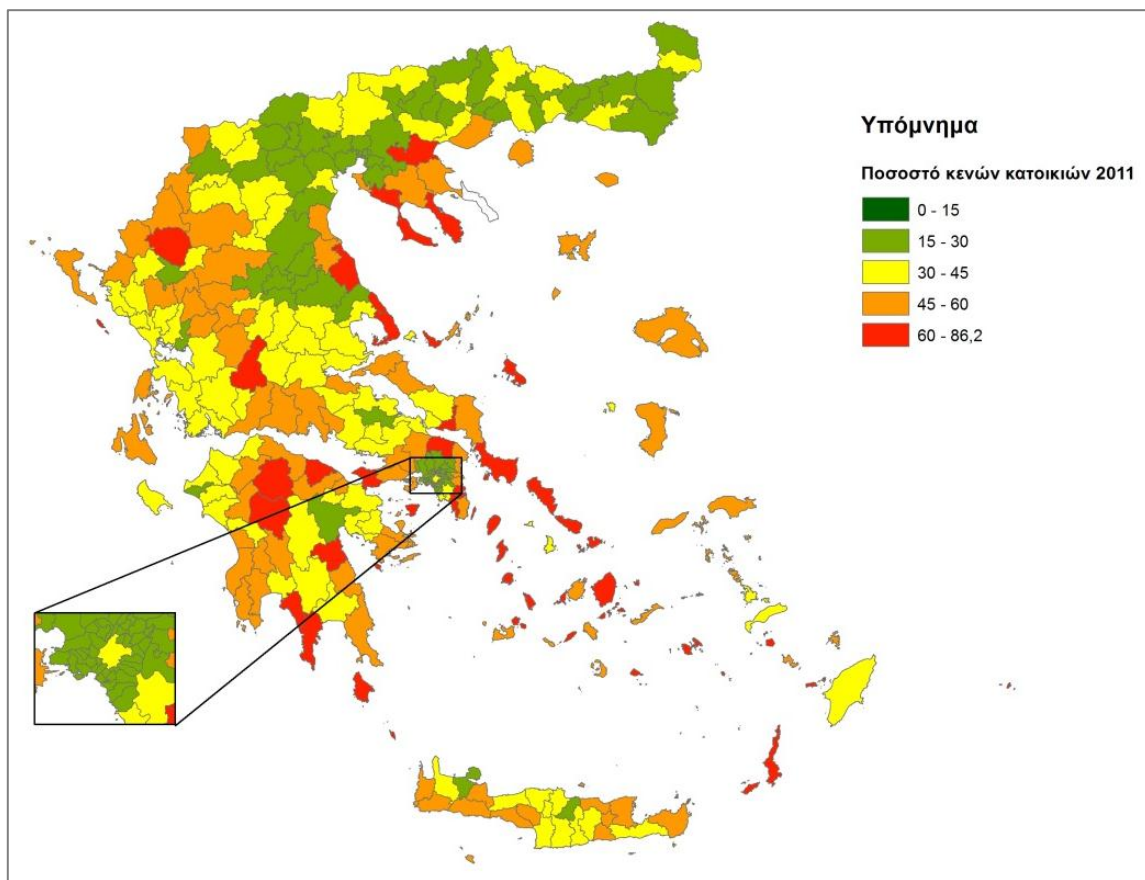
Για το 2001 τα χαμηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών εξακολουθούν να έχουν οι Δήμοι Αρριανών (10,9%), Τοπείρου (14,1%) και Δέλτα (15,2%), ενώ με τα υψηλότερα ποσοστά παραμένει ο Δήμος Κασσάνδρας (83,4%). Ακολουθούν οι Δήμοι Σίκινου (76,7%) και Σιθωνίας (74,3%) (Εικόνα 5.5).

Εικόνα 5. 5: Χάρτης των ποσοστών των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2001 σε επίπεδο δήμου, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία



Στα αποτελέσματα της απογραφής του 2011 διαπιστώνεται ότι πολλοί Δήμοι της νησιωτικής αλλά και της ηπειρωτικής χώρας ξεπερνούν το ποσοστό του 60%, όπως παρουσιάζει η Εικόνα 5.6. Είναι οι Δήμοι Ανατολικής Μάνης, Ζαγορίου, Καλαβρύτων, Καρπενησίου κ.ά. Επιπλέον, δεν υπάρχει κανένας Δήμος με ποσοστό μικρότερο του 15%. Το ποσοστό του Δήμου Κασσάνδρας αυξάνεται περεταίρω ξεπερνώντας το 86%.

Εικόνα 5. 6: Χάρτης των ποσοστών των κενών κατοικιών το απογραφικό έτος 2011 σε επίπεδο δήμου, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ιδία επεξεργασία



5.2. Ανάλυση αποτελεσμάτων των δεικτών Moran's I

Ο βαθμός κατά τον οποίο οι γειτονικές τιμές των ποσοστών των κενών κατοικιών συσχετίζονται μετρήθηκε χρησιμοποιώντας τους δείκτες Moran's I. Με τη βοήθεια αυτών των δεικτών μελετήθηκε η χωρική αυτοσυσχέτιση και εντοπίστηκαν οι χωρικές συστάδες υψηλών και χαμηλών τιμών.

Στους χάρτες χωρικών προτύπων που απεικονίζονται στη συνέχεια (Εικόνες 5.7, 5.8 και 5.9), παρουσιάζονται οι χωρικές ομάδες που σχηματίστηκαν με βάση τον τοπικό δείκτη Moran's I και ταξινομούνται ανά είδος χωρικής σύνδεσης. Οι σκούρες κόκκινες και σκούρες μπλε περιοχές είναι ενδείξεις χωρικών συστάδων με θετική χωρική αυτοσυσχέτιση (Κατηγορία 1 - σκούρο κόκκινο: υψηλές τιμές περιβάλλονται από αντίστοιχες υψηλές τιμές, Κατηγορία 2 - σκούρο μπλε: χαμηλές τιμές περιβάλλονται από αντίστοιχες χαμηλές τιμές). Αντίθετα, το

ανοικτό κόκκινο και το γαλάζιο είναι ενδείξεις αρνητικής χωρικής αυτοσυσχέτισης (Κατηγορία 3 - ανοικτό κόκκινο: υψηλή τιμή που περιβάλλεται από χαμηλές, Κατηγορία 4 - γαλάζιο: χαμηλή τιμή που περιβάλλεται από υψηλές).

Η κλίση του διαγράμματος διασποράς αντιστοιχεί στην τιμή I του Moran, η οποία είναι ένα μέτρο καθολικής χωρικής αυτοσυσχέτισης σε ένα σύνολο δεδομένων. Τα τέσσερα τεταρτημόρια του διαγράμματος διασποράς περιγράφουν την τιμή της παρατήρησης σε σχέση με τους γείτονές της. Ξεκινώντας από το πρώτο, τα τεταρτημόρια αντιστοιχούν σε 1: υψηλή - υψηλή, 2: χαμηλή - χαμηλή (θετική χωρική αυτοσυσχέτιση) και 3: υψηλή - χαμηλή, 4: χαμηλή - υψηλή (αρνητική χωρική αυτοσυσχέτιση). Αυτά τα τεταρτημόρια αντιστοιχούν στις χωρικές ομάδες στους χάρτες χωρικών προτύπων.

Εξέταση της χωρικής αυτοσυσχέτισης για τα ποσοστά των κενών κατοικιών

Εξετάστηκε η χωρική αυτοσυσχέτιση του ποσοστού των κενών κατοικιών ανά Δήμο, ώστε να διαπιστωθεί σε ποιες περιοχές υπάρχουν συσπειρώσεις όμοιων τιμών που δεν εξαρτώνται από τον αδρό αριθμό των κενών κατοικιών, αλλά από το μέρος του αποθέματος που παραμένει κενό. Αρχικά, παρατίθενται οι τιμές του ολικού δείκτη Moran's I σε επίπεδο Δήμων, οι οποίες είναι 0.5697 για το 1991, 0.5638 για το 2001 και 0.5954 για το 2011. Οι τιμές του ολικού δείκτη Moran's I σε όλες τις περιπτώσεις είναι θετικές, συνεπώς υπάρχει θετική χωρική αυτοσυσχέτιση η οποία είναι στατιστικά σημαντική και αναμένονται χωρικές συστάδες γειτονικών Δήμων με παρόμοια υψηλά ή παρόμοια χαμηλά ποσοστά κενών κατοικιών. Στον Πίνακα 5.4 παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της εφαρμογής του εργαλείου.

Πίνακας 5. 4: Αποτελέσματα του Moran's I για 6 γείτονες για τα έτη 1991, 2001 και 2011, Πηγή:

ΕΛ.ΣΤΑΤ., ίδια επεξεργασία

	Moran's I	z-value	pseudo p-value
1991	0.5697	18.8520	0.001
2001	0.5638	19.3532	0.001
2011	0.5954	20.2269	0.001

Όπως φαίνεται και στις Εικόνες 5.7, 5.8 και 5.9, εντοπίζονται διαχρονικά χωρικές ομάδες υψηλών τιμών σε πολύ μεγάλο αριθμό τουριστικών περιοχών, όπως είναι οι Δήμοι της ΠΕ Χαλκιδικής, το σύνολο σχεδόν των νησιών-δήμων των Κυκλάδων, του Βορείου Αιγαίου

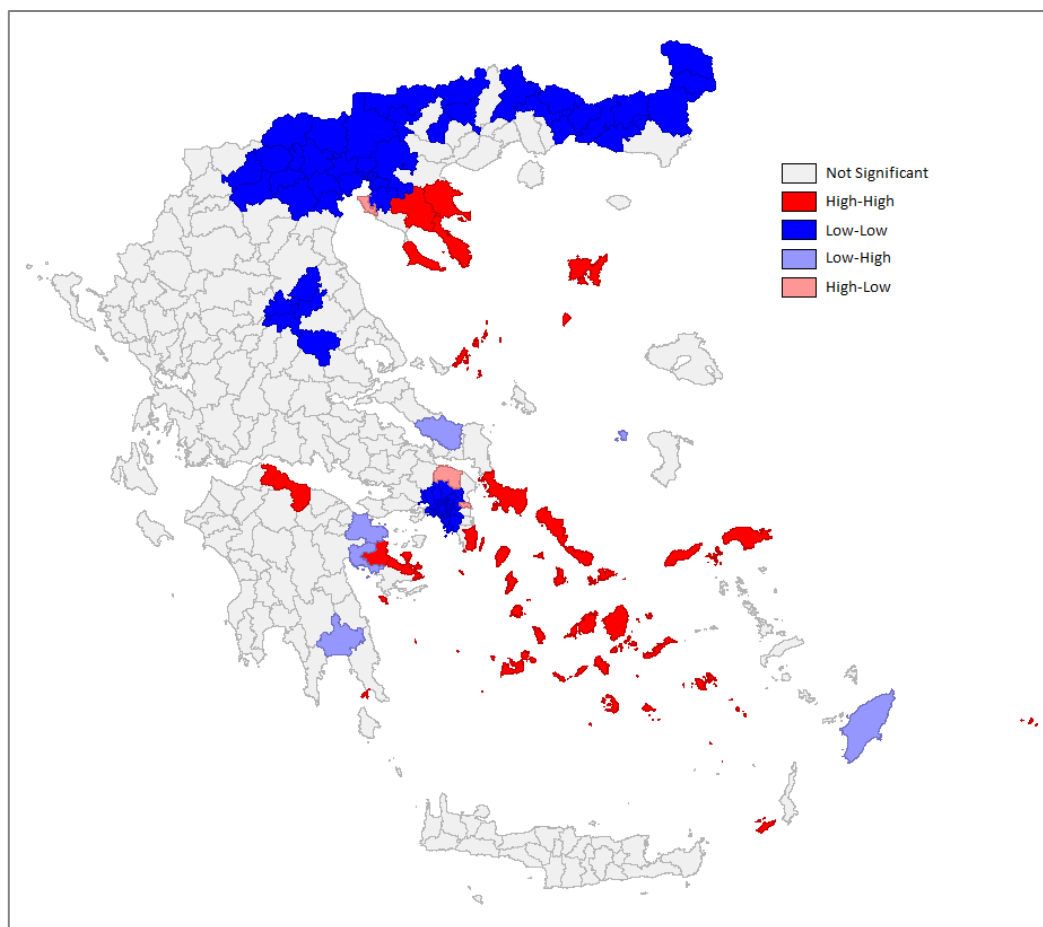
(Δήμοι Λήμνου, Λέσβου, Χίου κ.ά.) και των Σποράδων, ορισμένοι δήμοι της Δωδεκανήσου (Δήμοι Κάρπαθου και Πάτμου) και περιοχές πλησίον της πρωτεύουσας που λειτουργούν ως παραθεριστικές (Δήμοι Ερμιονίδας και Επιδαύρου της ΠΕ Αργολίδας, Δήμοι Τροιζηνίας, Λαυρεωτικής, Σαρωνικού της Περιφέρειας Αττικής και Δήμος Καρύστου Ευβοίας).

Οι χωρικές ομάδες με χαμηλές τιμές ποσοστών σχηματίστηκαν κατά κύριο λόγο στην Βόρεια Ελλάδα. Η μεγάλη αυτή ομάδα που διακρίνεται, διατρέχει σχεδόν όλους τους δήμους από την Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης έως την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, ενώ καταλαμβάνει μέρος και της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας. Επίσης, άλλες δύο ομάδες εντοπίζονται στην Περιφέρεια Θεσσαλίας (Δήμοι Λαρισαίων, Τύρναβου, Φαρσάλων κ.α) και στην Περιφέρεια Αττικής (Δήμοι του Πολεοδομικού Συγκροτήματος).

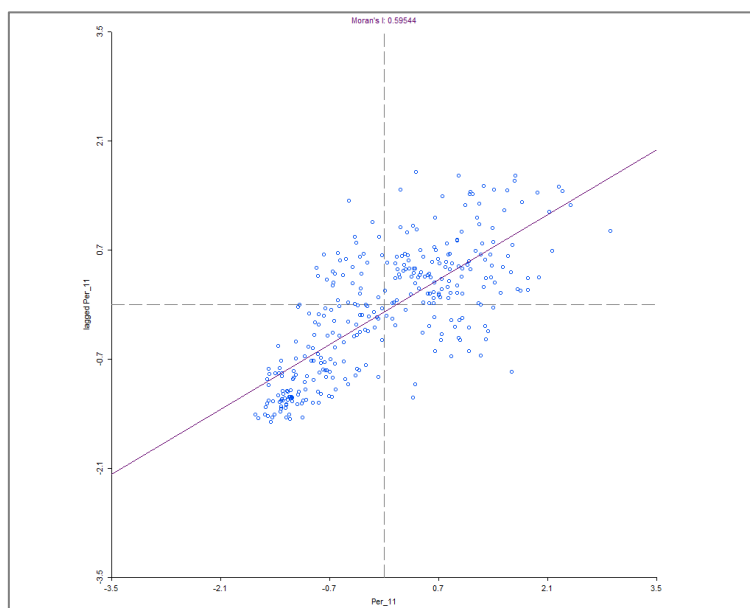
Σχετικά με τις υψηλές τιμές που περιβάλλονται από χαμηλές, οι Δήμοι αυτής της κατηγορίας εμφανίζονται σποραδικά όπως για παράδειγμα στους Δήμους Δίου-Ολύμπου και Ωρωπού). Οι Δήμοι Ρόδου, Κω, Κορινθίων και Ναυπλίων κατατάσσονται στην τελευταία κατηγορία καθώς εμφανίζουν χαμηλές τιμές που γειτνιάζουν με υψηλές.

Τα διαγράμματα διασποράς του Moran's I (Διαγράμματα 5.3, 5.4 και 5.5) για τα ποσοστά κενών κατοικιών παρουσιάζουν μεγαλύτερη διάχυση κυρίως στο πρώτο και τρίτο τεταρτημόριο, με αποτέλεσμα να μπορούν να παρατηρηθούν οι χωρικές συσπειρώσεις υψηλών ή χαμηλών τιμών.

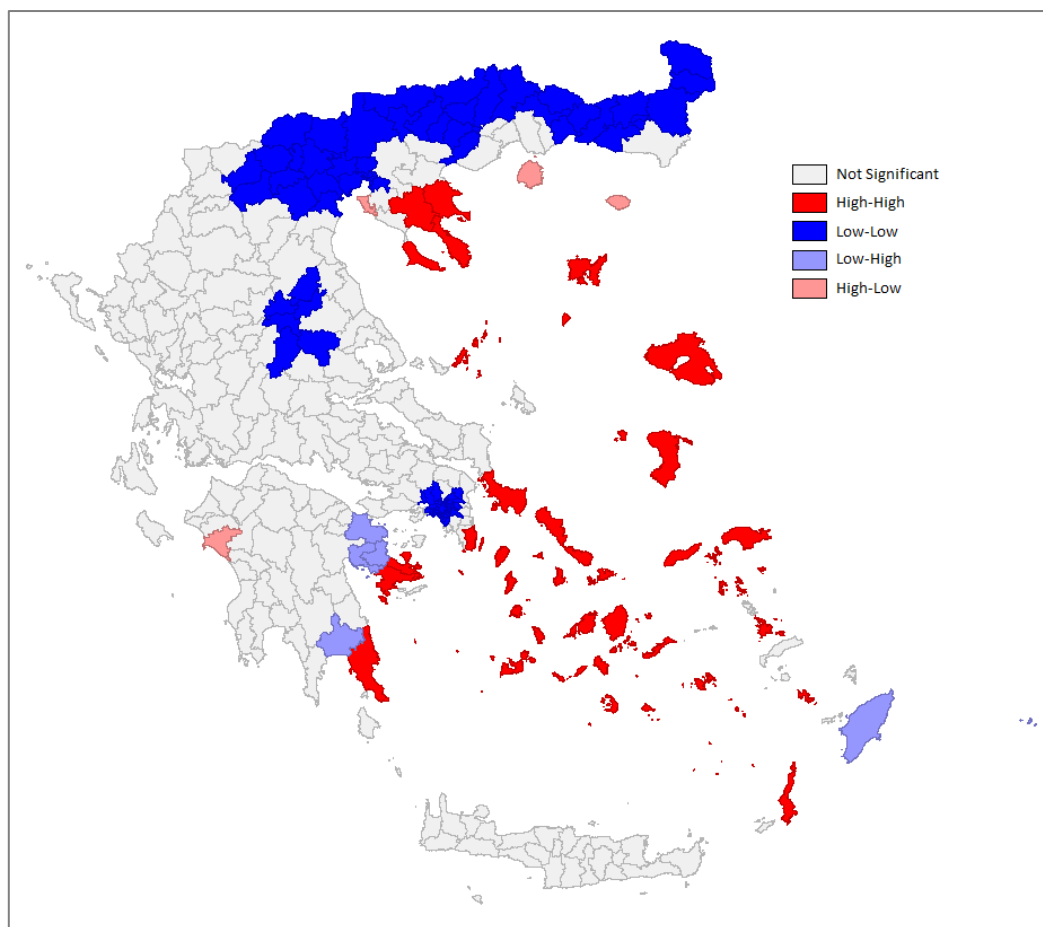
Εικόνα 5. 7: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 1991, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία



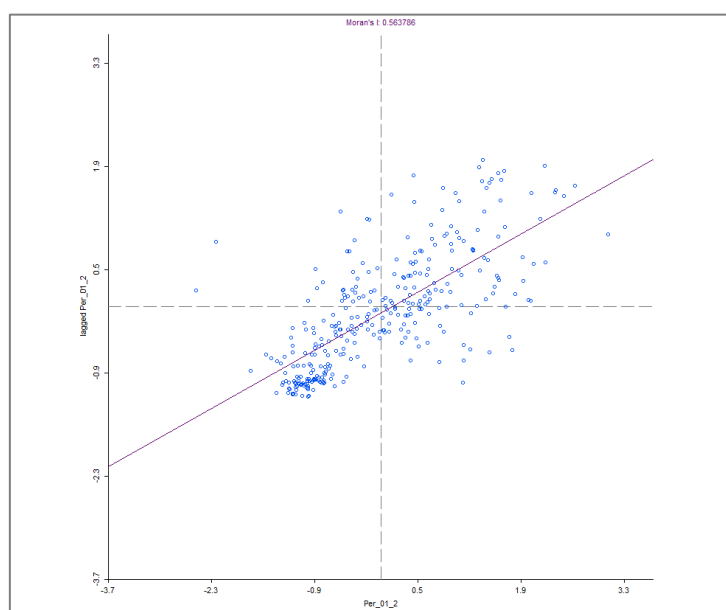
Διάγραμμα 5. 3: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 1991, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία



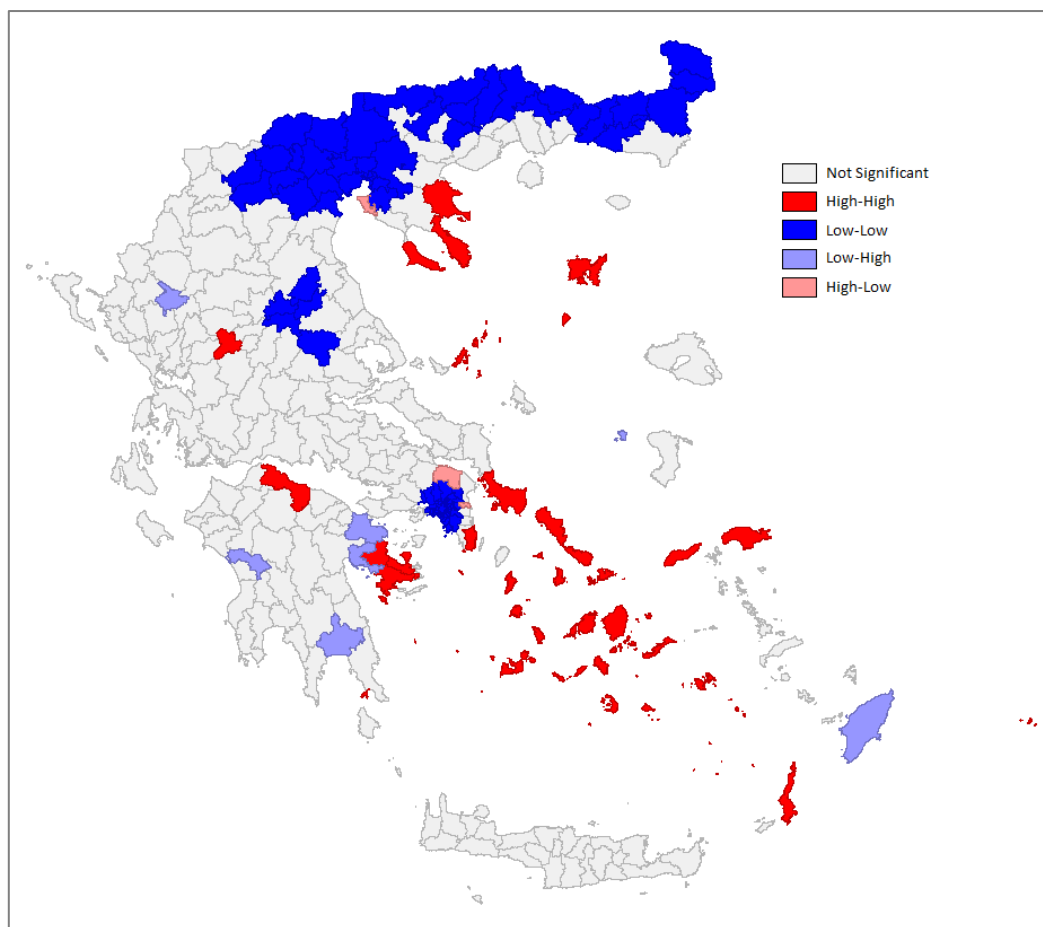
Εικόνα 5. 8: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2001, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία



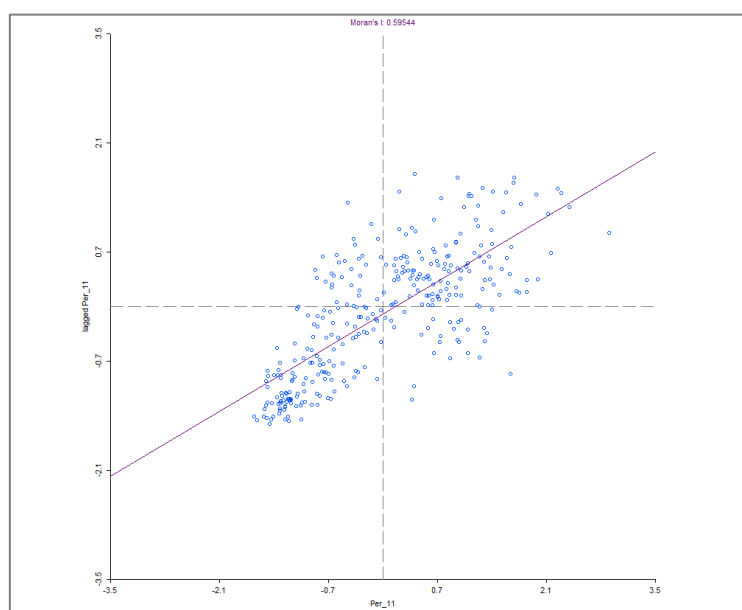
Διάγραμμα 5. 4: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2001, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ιδία επεξεργασία



Εικόνα 5. 9: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα 5. 5: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα ποσοστά κενών κατοικιών για το έτος 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Τέλος, για την διερεύνηση της ευαισθησίας των αποτελεσμάτων, έγινε εφαρμογή του δείκτη σε διαφορετικό αριθμό γειτόνων k (3, 4, 7, 9 και 11 γείτονες). Τα αποτελέσματα που παρουσιάζονται στον Πίνακα 5.5, Πίνακα 5.6 και Πίνακα 5.7 υποδηλώνουν ισχυρή θετική χωρική αυτοσυσχέτιση καθώς ο δείκτης Moran's I είναι στην πλειοψηφία των περιπτώσεων μεγαλύτερος του 0,5. Η σχετική αυτή ομοιομορφία των τιμών του δείκτη υποδηλώνει ότι παρά την αλλαγή του τρόπου στάθμισης, υπάρχει μια συστηματική θετική χωρική αυτοσυσχέτιση. Επίσης, παρατηρείται ότι το έτος 2011 εμφανίζει την μεγαλύτερη χωρική αυτοσυσχέτιση για όλες τις περιπτώσεις αριθμού γειτόνων.

Πίνακας 5. 5: Αποτελέσματα του Moran's I για το έτος 1991 για διάφορους αριθμούς γειτόνων,
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

	Moran's I	z-value	pseudo p-value
3	0.6223	15.1378	0.001
4	0.6158	17.6134	0.001
6	0.5697	18.8520	0.001
7	0.5498	19.6180	0.001
9	0.5239	22.1705	0.001
11	0.4948	23.6251	0.001

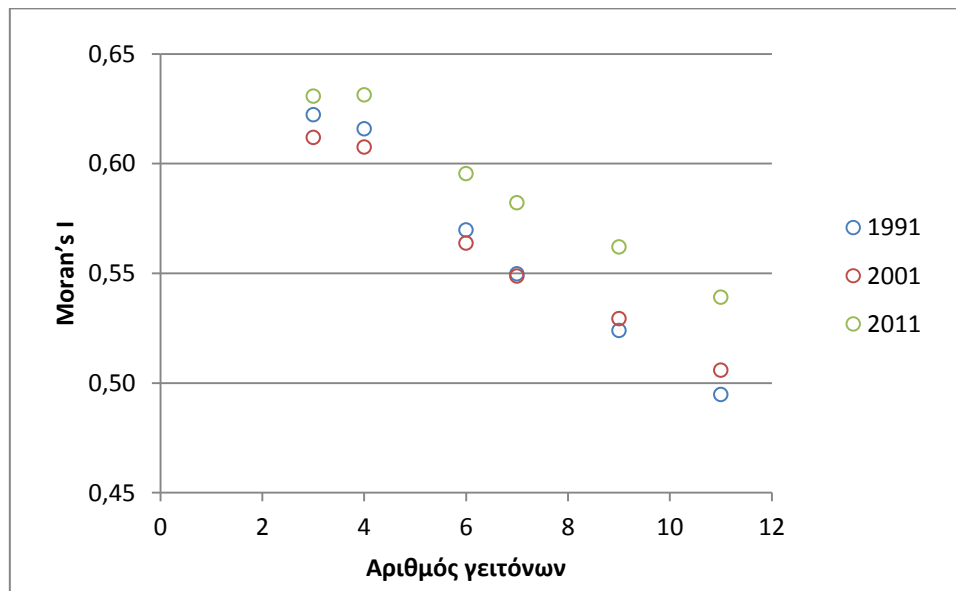
Πίνακας 5. 6: Αποτελέσματα του Moran's I για το έτος 2001 για διάφορους αριθμούς γειτόνων,
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

	Moran's I	z-value	pseudo p-value
3	0.6119	14.9224	0.001
4	0.6076	17.691	0.001
6	0.5638	19.3532	0.001
7	0.5488	20.8902	0.001
9	0.5294	22.6872	0.001
11	0.5059	22.9617	0.001

Πίνακας 5. 7: Αποτελέσματα του Moran's I για το έτος 2011 για διάφορους αριθμούς γειτόνων,
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

	Moran's I	z-value	pseudo p-value
3	0.6308	15.4022	0.001
4	0.6313	18.0917	0.001
6	0.5954	20.2269	0.001
7	0.5822	21.1406	0.001
9	0.5620	23.6650	0.001
11	0.5392	24.9909	0.001

Διάγραμμα 5. 6: Τιμές του Moran's I για διαφορετικούς αριθμούς γειτόνων για τα έτη 1991, 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



5.3. Ανάλυση Παλινδρόμησης

Όπως αναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 4, το γραμμικό μοντέλο που εξετάζεται στα πλαίσια της εργασίας έχει την εξής μορφή:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \varepsilon$$

όπου Y είναι η εξαρτημένη μεταβλητή των κενών κατοικιών, X_1 είναι η πληθυσμιακή πυκνότητα, X_2 το ποσοστό ανεργίας, X_3 η μέση ηλικία οικιστικού αποθέματος, X_4 το

ποσοστό αλλοδαπών, X_5 το Ποσοστό ξενοδοχειακών μονάδων επί του κτιριακού αποθέματος και X_6 το ποσοστό της μεταβολής του πληθυσμού τα έτη 2001-2011.

Ωστόσο, εδώ ορίστηκε και βαθμονομήθηκε το δυναμικό μοντέλο το οποίο μετά τη λογαρίθμιση και των δύο μερών της παραπάνω εξίσωσης καθίσταται γραμμικό. Το δυναμικό μοντέλο γράφεται ως εξής:

$$Y_i = \beta_0 \times \prod_{j=1 \dots k} x_{ij}^{\beta_j} \times \varepsilon_i$$

όπου Y_i είναι η εξαρτημένη μεταβλητή των κενών κατοικιών, x_{ij} είναι οι ανεξάρτητες μεταβλητές και ε το σφάλμα. Μετά από τη λογαρίθμιση των δύο μερών προκύπτει η παρακάτω εξίσωση:

$$\ln(Y_i) = \ln(\beta_0) + \sum_{1 \leq j \leq k} \beta_j \ln(x_{ij}) + \varepsilon_i$$

η οποία βαθμονομήθηκε με τη Μέθοδο Ελαχίστων Τετραγώνων.

Ο παρακάτω Πίνακας 5.8 βοηθάει στην εξέταση του πόσο καλά προσαρμόζεται το μοντέλο στα δεδομένα.

Πίνακας 5. 8: Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,569 ^a	,324	,311	,36614

a. Predictors: (Constant), pop_dif_pososto, log_posxm, log_anergia, log_pallod, log_density, log_ilikia

b. Dependent Variable: LOG_VAC11

Ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 (Coefficient of Determination) των μεταβλητών που επιλέχτηκαν στο παλινδρομικό μοντέλο είναι 0.324. Η τιμή αυτή του συντελεστή υποδεικνύει ότι το μοντέλο μπορεί να ερμηνεύσει το 32,4% της μεταβλητότητας της εξαρτημένης μεταβλητής των κενών κατοικιών. Το τυπικό σφάλμα της εκτίμησης (Std. Error of the Estimate) που είναι 0,36614 παρέχει την πληροφορία σχετικά με το βαθμό διασκορπισμού των υπολοίπων γύρω από την ευθεία προσαρμογής του παλινδρομικού μοντέλου.

Από τον πίνακα ανάλυσης διακύμανσης (ANOVA) (Πίνακας 5.9) μπορεί να ελεγχθεί η εγκυρότητα ή όχι της υπόθεσης της γραμμικής παλινδρόμησης, δηλαδή αν το μοντέλο παλινδρόμησης ερμηνεύει ένα στατιστικά σημαντικό ποσοστό της διακύμανσης. Η συνολική μεταβλητότητα των δεδομένων χωρίζεται και αποδίδεται εν μέρει στο μοντέλο και εν μέρει στα υπόλοιπα (Residual). Στον πίνακα ANOVA, στην πρώτη στήλη (Sum of Squares) η τιμή Regression για τις μεταβλητές, που είναι 20,299, δείχνει τη διακύμανση που εξηγείται από το μοντέλο, ενώ η τιμή Residual, που είναι 42,363, δείχνει τη συνολική διακύμανση των δεδομένων.

Πίνακας 5. 9: Πίνακας ANOVA

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	20,299	6	3,383	25,236	,000 ^b
Residual	42,363	316	,134		
Total	62,662	322			

a. Dependent Variable: LOG_VAC11

b. Predictors: (Constant), pop_dif_pososto, log_posxm, log_anergia, log_pallod, log_density, log_ilikia

Για την εξέταση της μηδενικής υπόθεσης $H_0: \beta_i=0$ χρησιμοποιείται η τιμή της κατανομής F. Σύμφωνα με τον πίνακα των τιμών του F για επίπεδο σημαντικότητας $\alpha = 0,05$ και 1 βαθμό ελευθερίας για τον αριθμητή και 323 βαθμούς ελευθερίας για τον παρονομαστή, προκύπτει ότι η τυποποιημένη τιμή είναι 3,815. Η τιμή F που υπολογίστηκε στον πίνακα ANOVA είναι 25,236. Οπότε, εφόσον η τιμή είναι μεγαλύτερη του 3,815, προκύπτει ότι η μηδενική υπόθεση απορρίπτεται.

Στον Πίνακα 5.10 των Coefficients παρουσιάζονται και τα αποτελέσματα του t ελέγχου (t test) για τους συντελεστές παλινδρόμησης με μηδενική υπόθεση $\beta_i = 0$, ο οποίος ελέγχει την υπόθεση του αν οι συντελεστές β_i της ευθείας παλινδρόμησης είναι ίσοι με το μηδέν. Για $N-2=323$ βαθμούς ελευθερίας και επίπεδο σημαντικότητας $\alpha = 0,05$, η τιμή που αντιστοιχεί στον πίνακα t είναι 1,960. Οι τιμές των t-constant και των μεταβλητών X_1 : πληθυσμιακή πυκνότητα, X_2 : ποσοστό ανεργίας, X_3 : μέση ηλικία οικιστικού αποθέματος, X_4 : ποσοστό αλλοδαπών και X_6 : ποσοστό της μεταβολής του πληθυσμού τα έτη 2001-2011 είναι μεγαλύτερες της τιμής 1,960, δηλαδή εμπίπτουν στην “περιοχή απόρριψης” με αποτέλεσμα να απορρίπτεται η μηδενική υπόθεση H_0 . Η απόρριψη της μηδενικής υπόθεσης υποδηλώνει

ότι υπάρχει γραμμική σχέση μεταξύ των μεταβλητών X και Y. Η τιμή της μεταβλητής X₅: ποσοστό ξενοδοχειακών μονάδων επί του κτιριακού αποθέματος είναι 1,631 και ως εκ τούτου απορρίπτεται από το μοντέλο ως στατιστικά μη σημαντική καθώς η σημαντικότητα (sig) είναι μεγαλύτερη του 0,05.

Πίνακας 5. 10: Coefficients

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	4,687	,618		7,587	,000
log_density	,123	,032	,251	3,850	,000
log_anergia	,946	,206	,239	4,600	,000
1 log_ilikia	-1,705	,303	-,367	-5,628	,000
log_pallod	,224	,080	,147	2,813	,005
log_posxm	,053	,032	,100	1,631	,104
pop_dif_pososto	-,006	,001	-,237	-4,230	,000

a. Dependent Variable: LOG_VAC11

Επιπλέον, στον πίνακα εμφανίζονται τα στατιστικά των συντελεστών παλινδρόμησης των μεταβλητών που συνεισφέρουν στην ερμηνεία της εξαρτημένης μεταβλητής. Οι συγκρισιμότητα των μεταβλητών επιτυγχάνεται από τον υπολογισμό των συντελεστών της στήλης B. Ο παραπάνω πίνακας, δηλαδή, περιέχει τις εκτιμήσεις της σχέσης της εξαρτημένης μεταβλητής με κάθε ανεξάρτητη μεταβλητή (οι συντελεστές στην εργασία είναι οι β_1 , β_2 , β_3 , β_4 , β_5 , β_6). Καταρχήν, ο συντελεστής B (Constant) ή β_0 είναι 4,687. Αναφορικά με τους συντελεστές των ανεξάρτητων μεταβλητών η ερμηνεία τους είναι η εξής: για αύξηση 10% στην πληθυσμιακή πυκνότητα το μοντέλο προβλέπει ποσοστιαία αύξηση της Y κατά 1,18%. Ομοίως, για αύξηση 10% σε κάθε μεταβλητή το μοντέλο προβλέπει αντίστοιχα: για την μεταβλητή της ανεργίας προβλέπεται αύξηση της Y κατά 9,44%, για την μεταβλητή της μέσης ηλικίας του οικιστικού αποθέματος προβλέπεται μείωση της Y κατά 15%, για την μεταβλητή του ποσοστού των αλλοδαπών προβλέπεται αύξηση της Y κατά 2,16%, για την μεταβλητή του ποσοστού των ξενοδοχειακών μονάδων προβλέπεται αύξηση της Y κατά 0,51% και τέλος, για την μεταβλητή του ποσοστού της πληθυσμιακής μεταβολής προβλέπεται μείωση 0,06%.

Η εξίσωση παλινδρόμησης για τις κενές κατοικίες του 2011 δίνεται από τον εξής τύπο:

$$Y = 4,687 * [\text{πληθυσμιακή πυκνότητα}]^{0,123} * [\text{ποσοστό ανεργίας}]^{0,946} * [\text{μέση ηλικία οικιστικού αποθέματος}]^{-1,705} * [\text{ποσοστό αλλοδαπών}]^{0,224} * [\text{ποσοστό της μεταβολής του πληθυσμού τα έτη 2001-2011}]^{-0,006}$$

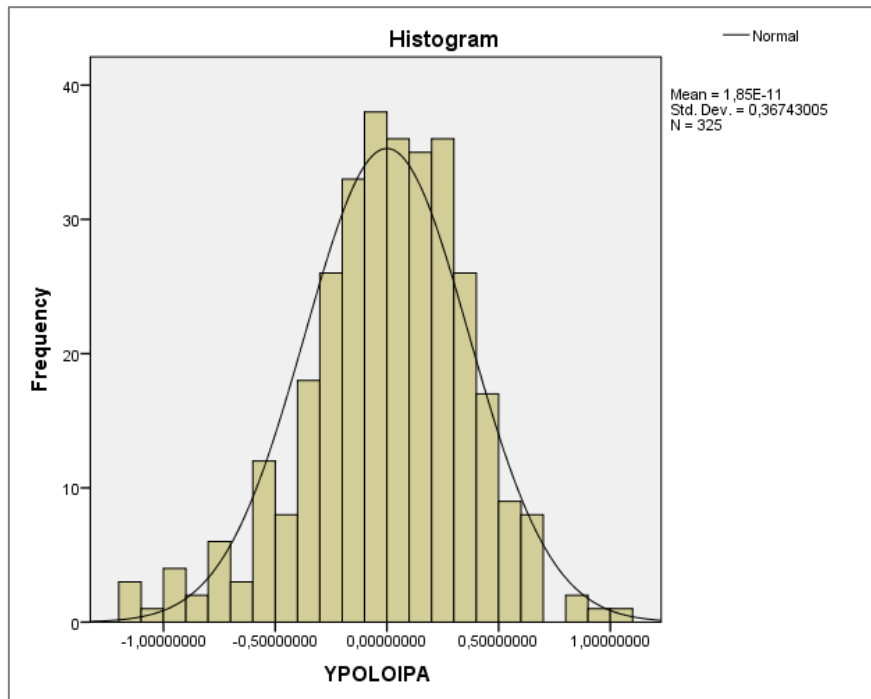
Τέλος, πραγματοποιείται ο έλεγχος των υπολοίπων. Τα διαγνωστικά προσαρμογής του μοντέλου μπορούν να εντοπιστούν από τα υπόλοιπα (residuals) που δίνουν. Τα υπόλοιπα είναι ένα μέτρο του σφάλματος της πρόβλεψης του μοντέλου και υπολογίζονται ως διαφορές ανάμεσα στις παρατηρήσεις και τις εκτιμήσεις της παλινδρόμησης. Τα μικρά υπόλοιπα δείχνουν καλή προσαρμογή, ενώ τα μεγάλα υπόλοιπα δείχνουν κακή προσαρμογή. Σύμφωνα με τον Πίνακα 5.11, η μέση τιμή των υπολοίπων είναι 0. Οι τιμή του εύρους της κατανομής είναι 2,241, ενώ η ελάχιστη και μέγιστη τιμή είναι -1,185 και 1,056 αντίστοιχα. Ο συντελεστής ασυμμετρίας είναι αρνητικός με τιμή -0,495, ενώ ο συντελεστής κύρτωσης έχει τιμή 0,731. Οι συντελεστές υποδηλώνουν ότι η κατανομή δεν διαφέρει πολύ από την κανονική.

Πίνακας 5. 11: Περιγραφικά στατιστικά των υπολοίπων

Πλήθος	325
Εύρος	2,241
Ελάχιστο	-1,185
Μέγιστο	1,056
Μέση Τιμή	-3,133E-15
Τ. Απόκλιση	0,367
Ασυμμετρία	-0,495
Κύρτωση	0,731

Σύμφωνα με το Διάγραμμα 5.7, φαίνεται να υπάρχουν ορισμένες ομάδες αρνητικών και θετικών τιμών υπολοίπων που υπερβαίνουν την καμπύλη. Ο εντοπισμός των χωρικών συστάδων υψηλών και χαμηλών τιμών των υπολοίπων πραγματοποιήθηκε με τη χρήση του δείκτη Moran's I.

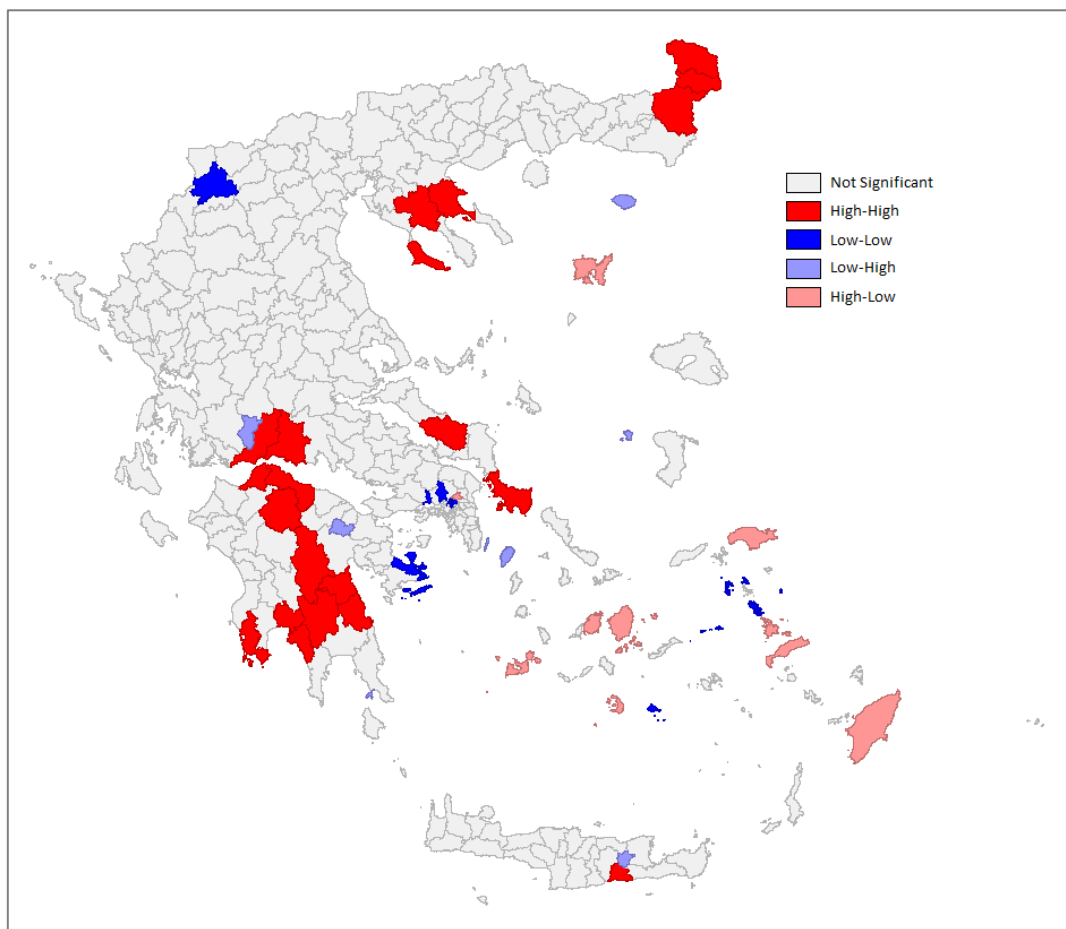
Διάγραμμα 5. 7: Ιστόγραμμα κατανομής των υπολοίπων



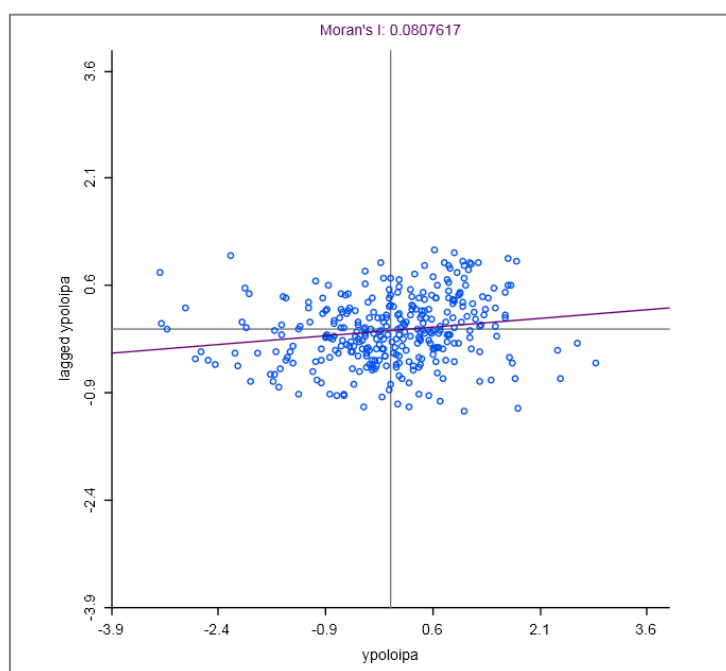
Η τιμή του ολικού δείκτη Moran's I των υπολοίπων σε επίπεδο δήμων είναι 0.0808 με pseudo p-value 0,004 και z-value 3,0019 και υποδηλώνει μία πολύ μικρή θετική χωρική αυτοσυσχέτιση. Όπως φαίνεται στην Εικόνα 5.10, εντοπίζονται χωρικές ομάδες υψηλών τιμών στους Δήμους Ορεστιάδας, Διδυμότειχου και Σουφλίου Έβρου, στους Δήμους Αριστοτέλη, Πολύγυρου και Κασσάνδρας Χαλκιδικής, ενώ εμφανίζεται και μία εκτεταμένη χωρική ομάδα στους Δήμους Δωρίδος Φωκίδας, Ναυπακτίας Αιτωλοακαρνανίας καθώς και σε μεγάλο τμήμα της Πελοποννήσου. Χωρικές ομάδες με χαμηλές τιμές υπολοίπων εμφανίζονται κατά κύριο λόγο στην Αττική, ενώ στην κατηγορία των υψηλών τιμών που περιβάλλονται από χαμηλές διακρίνονται νησιωτικοί δήμοι της Δωδεκανήσου και των Κυκλάδων (π.χ. Ρόδος, Κως, Νάξος, κ.ά.).

Η μικρή χωρική αυτοσυσχέτιση καταδεικνύει ότι τα υπόλοιπα της παλινδρόμησης είναι ανεξάρτητα και ομοιόμορφα κατανεμημένα. Παρόλα αυτά, η ύπαρξη της σημαντικής χωρικής συστάδας στην περιοχή της Πελοποννήσου δείχνει ότι τα σφάλματα ενδεχομένως δεν είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους και οι τιμές τους εξαρτώνται από άλλες γειτονικές.

Εικόνα 5. 10: Χάρτης χωρικών προτύπων για τα υπόλοιπα παλινδρόμησης



Διάγραμμα 5. 8: Διάγραμμα διασποράς του Moran's I για τα υπόλοιπα παλινδρόμησης



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το φαινόμενο του κενού οικιστικού αποθέματος δεν αποτελεί μόνο ένα σύμπτωμα της παρακμής μιας περιοχής, αλλά πλέον θεωρείται και ως ένας σημαντικός παράγοντας που συμβάλλει στον φαύλο κύκλο της παρακμής. Είναι ένα πολυσύνθετο και πολυδιάστατο πρόβλημα, που παρουσιάζει δύσκολες προκλήσεις στις τοπικές κοινότητες αλλά και σε εθνικό επίπεδο, διότι συνθέτεται από την υφιστάμενη κοινωνική, οικονομική και πολιτική πραγματικότητα και εκφράζεται σε όλες τις εκφάνσεις της κοινωνικοοικονομικής ζωής – από την οικονομία της τοπικής ή ευρύτερης περιοχής έως την δημογραφική μεταβολή του πληθυσμού και την αύξηση της εγκληματικότητας.

Η απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. του 2011, ανέδειξε τις διαστάσεις που έλαβε το φαινόμενο λόγω της σύνδεσης του με την οικονομική κρίση. Το γεγονός είναι ότι προϋπήρχε της κρίσης ήδη από την δεκαετία του 1980, αλλά εντάθηκε σημαντικά λόγω της μείωσης της ζήτησης και της εγκατάλειψης κατοικιών.

Η παρούσα εργασία παρέχει μια επισκόπηση στην έκταση και στην φύση του φαινομένου και στην διαχρονική εξέλιξη του στην Ελλάδα, όπως αυτό διαμορφώθηκε από την περίοδο της ανάπτυξης έως την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε και οι δείκτες που χρησιμοποιήθηκαν επέτρεψαν την εξαγωγή συμπερασμάτων για τα χαρακτηριστικά του φαινομένου και την αναγνώριση των χωρικών προτύπων του.

Παρουσιάστηκαν δύο κύριοι άξονες περιγραφής του φαινομένου του κενού οικιστικού αποθέματος. Η στατιστική - "αχωρική" ανάλυση που περιγράφει την εξέλιξη του φαινομένου κατά Περιφέρεια για τα απογραφικά έτη 1991, 2001 και 2011, προσέγγισε το θέμα όσον αφορά την γενικότερη πορεία του στο χρόνο. Η χωρική ανάλυση εμβάθυνε στις δομές των χωρικών προτύπων των κενών κατοικιών σε επίπεδο Δήμου, όπου εφαρμόστηκε την τεχνολογία των ΓΣΠ. Τα ΓΣΠ χρησιμοποιήθηκαν από την απλή απεικόνιση του φαινομένου (χάρτες αριθμού κενών κατοικιών και ποσοστού κενών κατοικιών) έως την πιο εξειδικευμένη χωρική ανάλυση (χρήση του δείκτη Moran's I).

Η ιδιαιτερότητα του φαινομένου στον ελλαδικό χώρο έγκειται στο γεγονός ότι, τα πρότυπα της κοινωνίας που αφορούν τη στέγαση και χαρακτηρίζονται από μια συγκεκριμένη λογική είναι ο κύριος μηχανισμός παραγωγής οικιστικού αποθέματος. Η δυνατότητα που δόθηκε στους πολίτες, μέσω της πιστωτικής επέκτασης του τραπεζικού συστήματος, να αποκτήσουν κύρια ή δευτερεύουσα/εξοχική κατοικία καθόρισε μία δεκαετία οικιστικής και οικοδομικής ανάπτυξης, που καταγράφεται στην αύξηση του οικιστικού αποθέματος. Τα μεγαλύτερα μεγέθη στο οικιστικό απόθεμα παρουσιάζουν διαχρονικά οι Δήμοι Αθηναίων, Θεσσαλονίκης, Πειραιώς και Πατρέων, ακολουθούμενοι από Δήμους μεγάλων πόλεων της περιφέρειας και Δήμους του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Τα μικρότερα μεγέθη εμφανίζουν μικρά νησιά σε παραμεθόριες περιοχές με πολύ μικρή τουριστική δραστηριότητα (π.χ. Δήμοι Γαύδου, Μεγίστης, Αγίου Ευστρατίου, Τήλου κ.ά.). Την μεγαλύτερη αύξηση του οικιστικού αποθέματος κατέγραψαν οι Δήμοι των μεγάλων πόλεων (π.χ. Δήμοι Πατρέων, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Λαρισαίων, Ιωαννιτών κ.ά.).

Η οικιστική και οικοδομική ανάπτυξη επηρέασε το δημογραφικό προφίλ των πόλεων, την απασχόληση, τον πολεοδομικό-χωροταξικό σχεδιασμό, το τοπίο, το περιβάλλον κ.ά. Επιπλέον, η αύξηση των δευτερευουσών/εξοχικών κατοικιών αποτέλεσε έναν κύριο παράγοντα ανόδου των κενών κατοικιών, καθώς οι περισσότερες είναι ακατοίκητες κατά το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου. Τα υψηλότερα μεγέθη σε κενό οικιστικό απόθεμα παρουσίασαν οι Δήμοι Αθηναίων, Θεσσαλονίκης, Κέρκυρας, Πατρέων και Λέσβου. Έπονται οι τουριστικές περιοχές και οι ευρύτερες περιφέρειες των μεγάλων αστικών κέντρων (Δήμοι Νέας Προποντίδας και Κασσάνδρας Χαλκιδικής, Ωρωπού και Σαλαμίνας Αττικής). Αξίζει να σημειωθεί ότι οι πρώτες θέσεις καταλαμβάνονται κυρίως από τουριστικές περιοχές σε αντίθεση με αυτό που αναμενόταν, να βρίσκονται στις πρώτες θέσεις, δηλαδή, κατά κύριο λόγο Δήμοι μεγάλων πόλεων με υψηλό οικιστικό απόθεμα. Το γεγονός αυτό κατέδειξε ότι τα μεγάλα μεγέθη των κενών κατοικιών δεν ταυτίζονται απόλυτα με το οικιστικό απόθεμα.

Τα ποσοστά των κενών κατοικιών διαφέρουν σημαντικά από περιοχή σε περιοχή. Τα μεγαλύτερα ποσοστά παρατηρούνται σε νησιωτικές και παράκτιες περιοχές (όπως είναι οι Κυκλάδες και η Χαλκιδική), αλλά και σε περιοχές που βρίσκονται εντός της σφαίρας επιρροής των μεγάλων αστικών κέντρων (όπως είναι η ανατολική Αττική). Επιπλέον, οι ορεινές περιοχές κυρίως στον κορμό της Πίνδου, οι οποίες εμφανίζουν σημάδια εγκατάλειψης λόγω μετανάστευσης προς τα αστικά κέντρα, παρουσιάζουν υψηλά ποσοστά.

Οι περιοχές που διατήρησαν σχετικά χαμηλά ποσοστά κενών κατοικιών είναι αυτές της Θράκης, της Μακεδονίας και της Θεσσαλίας, αλλά και αστικές περιοχές κατοικίας ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων, όπως είναι οι Δήμοι Αγίας Παρασκευής, Βριλησίων, Λυκόβρυσης-Πεύκης, Καλαμαριάς κ.ά. Τέλος, κατά το έτος 2011 παρατηρείται σημαντική αύξηση των ποσοστών κενών κατοικιών σε νησιωτικές περιοχές (π.χ. Δήμοι Κύθνου, Κέας, Ανάφης κ.ά.). Το γεγονός αυτό πιθανώς να υποδηλώνει την στροφή της αγοράς εξοχικής κατοικίας από τις ευρύτερες περιφέρειες των μεγάλων αστικών κέντρων στις νησιωτικές περιοχές.

Η μελέτη της χωρικής αυτοσυσχέτισης μέσω του δείκτη Moran's I ενίσχυσε τα ευρήματα της στατιστικής ανάλυσης, καθώς εντοπίστηκαν χωρικές ομάδες υψηλών τιμών σε πολύ μεγάλο αριθμό τουριστικών περιοχών, όπως είναι οι Δήμοι της Χαλκιδικής, το σύνολο σχεδόν των νησιών-δήμων και περιοχές πλησίον της πρωτεύουσας που λειτουργούν ως παραθεριστικές, ενώ χωρικές ομάδες με χαμηλές τιμές ποσοστών σχηματίστηκαν κατά κύριο λόγο στην Βόρεια Ελλάδα, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας.

Προκειμένου να εντοπιστούν οι σχέσεις του φαινομένου των κενών κατοικιών με τις επιλεγμένες μεταβλητές-παράγοντες διενεργήθηκε παλινδρόμηση, η οποία ανέδειξε την πολυπλοκότητα του φαινομένου σχετικά τα αίτια που το καθορίζουν. Οι μεταβλητές που επιλέχθηκαν, σύμφωνα με τα αποτελέσματα μπορούν να ερμηνεύσουν το 32,4% της μεταβλητότητας της εξαρτημένης μεταβλητής των κενών κατοικιών. Οι μεταβλητές που φαίνεται να επηρεάζουν περισσότερο την εξαρτημένη μεταβλητή είναι η μέση ηλικία του στεγαστικού αποθέματος και η ανεργία, ενώ προέκυψε ότι η μεταβλητή του ποσοστού των ξενοδοχειακών μονάδων δεν συνεισφέρει στην ερμηνεία του μοντέλου – σε αντίθεση με αυτό που αναμενόταν σύμφωνα με την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας. Παράλληλα, η μεταβλητή της μέσης ηλικίας του στεγαστικού αποθέματος προβλέπει ότι η αύξηση της θα έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των κενών κατοικιών (σε αντίθεση και πάλι με την βιβλιογραφία). Η ερμηνεία αυτού του ευρήματος μπορεί να στηριχθεί στο γεγονός ότι οι τουριστικές περιοχές, οι οποίες κατέχουν τα μεγαλύτερα ποσοστά κενών κατοικιών, αποτελούνται κυρίως από νεόκτιστες κατοικίες.

Τέλος, δεν υπήρξε δυνατότητα ποσοτικοποίησης ορισμένων παραμέτρων που πιθανώς να παίζουν σημαντικό ρόλο στην κατανόηση του φαινομένου (όπως για παράδειγμα η οικιστική επέκταση και οι διασκορπισμένες αναπτύξεις στην ύπαιθρο, κ.ά.). Επιπλέον, παράγοντες οι οποίοι ενδεχομένως να συμβάλουν στο φαινόμενο σε τοπικό επίπεδο δεν ήταν δυνατό να

καθοριστούν. Γι αυτό το λόγο, είναι απαραίτητη η μελέτη του σε μικρότερη κλίμακα ώστε να μπορούν να αναγνωριστούν καλύτερα οι αιτιακοί παράγοντες.

Η εργασία μπορεί να αποτελέσει το έναυσμα για περαιτέρω έρευνα στο συγκεκριμένο θεματικό πεδίο. Μεταγενέστερες μελέτες θα πρέπει να εξετάσουν συστηματικά και σε βάθος όλες τις πλευρές του ζητήματος, ώστε οι παραγόμενες πληροφορίες να χρησιμοποιηθούν από τους επενδυτές, την κτηματομεσιτική αγορά και τους πολίτες, αλλά κυριότερα να αξιοποιηθούν για την χάραξη πολιτικής στο επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού για την αποτελεσματικότερη οργάνωση του χώρου και την επίτευξη της βιωσιμότητας.

ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Alpha Bank (2014). Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών, Παρασκευή 12 Σεπτεμβρίου 2014. Πρόσβαση στις 04/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.alpha.gr/files/infoanalyses/weekly12092014.pdf>>.

Ανδρέου, Γ. (2010), Εμπειρική διερεύνηση σχέσεων μεταξύ κύριων μεταβλητών της οικοδομικής δραστηριότητας με βασικούς οικονομικούς δείκτες στην Ελλάδα, Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Αραβαντινός, Α., «Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών – προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα;», *Αειχώρος*, 1/1 (2002), 6-29.

Γοσποδίνη, Α., «Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων», *Αειχώρος*, 6/1 (2007), 100-145.

ΕΛ.ΣΤΑΤ., «Αποτελέσματα Απογραφής Πληθυσμού – Κατοικιών της 17^{ης} Μαρτίου 1991, Τόμος IV – Τεύχος Α'». Πρόσβαση στις 26/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.e-demography.gr/ElstatPublications/censuses/docs/eDemography_Metadata_Censuses_Do_c_000017_gr.pdf>.

ΕΛ.ΣΤΑΤ., «Γενικές Απογραφές 2010 – 2011 Κτιρίων, Πληθυσμού – Κατοικιών, ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1: Γενικές οδηγίες προπαρασκευής, οργάνωσης και διενέργειας των γενικών απογράφων». Πρόσβαση στις 28/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.demography-lab.prd.uth.gr/inf_mat/census_instruction_all_gr_2011.pdf>.

ΕΛ.ΣΤΑΤ., «Γενικές Απογραφές 2010 – 2011 Κτιρίων, Πληθυσμού – Κατοικιών, Εγκύκλιος 2: Οδηγίες προς τους τομεάρχες». Πρόσβαση στις 28/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/General/circular2.pdf>>.

ΕΛ.ΣΤΑΤ., «Έννοιες και Ορισμοί». Πρόσβαση στις 29/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1602/Other/A1602_SAM02_MT_DC_00_2001_00_2001_01_F_GR.pdf>.

ΕΛ.ΣΤΑΤ., «Έννοιες και Ορισμοί, I. Απογραφή Πληθυσμού – Κατοικιών έτους 2001». Πρόσβαση στις 28/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL:

http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1601/Other/A1601_SKT01_MT_DC_00_2000_00_2000_01_F_GR.pdf>.

Εμμανουήλ, Δ., Γκόρτσος, Κ. & Καμούτση, Π., «Επεκτάσεις σχεδίου, πολεοδομική χωρητικότητα και βαθμός οικιστικού κορεσμού στην Αθήνα, 1984-2004», *Αειχώρος*, 12 (2009), 4-34.

Κανάρογλου, Π., Σουλακέλλης, Ν. & Μπαλούρδος Δ., Χωρική στατιστική και οι γεωγραφικές ανισότητες της γήρανσης στην Ελλάδα, Εργαστήριο Δημογραφικών και Κοινωνικών Αναλύσεων. Πρόσβαση στις 02/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.lds.gr/DDAoG/article/cont/ergasies/kanaroglou.pdf>

Μαλούτας, Θ. (2000), *Κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, Τόμος Ιος: Οι πόλεις. Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών*, Αθήνα – Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μπελαβίλας, Ν. (2012). «Αστική επέκταση στην Ελλάδα», *Η Ελλάδα τότε και τώρα: Διαχρονική χαρτογράφηση των καλύψεων γης 1987-2007*, WWF – Ελλάς. Πρόσβαση στις 02/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.wwf.gr/forests/pdfs/atlas/ATLAs_WWF_BOOK_12.2012_WEB%20%5BWRITERs-PAPAGIANNIS%5D.pdf>.

Ουΐλς, Α. (2007), *Εγκαταλελειμμένο στεγαστικό απόθεμα – Δυνατότητες διαχείρισης*, Πτυχιακή Εργασία, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

Παπαδόπουλος, Γ., «Ανάλυση Παλινδρόμησης», Εργαστήριο Μαθηματικών & Στατιστικής, Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Πρόσβαση στις 02/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.aua.gr/gpapadopoulos/files/regression12a.pdf>>.

Πολύζος, Σ., Μινέτος, Δ. & Τσιώτας, Δ. (2012), «Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα και η συμβολή της στο μετασχηματισμό των χρήσεων γης», *Παρουσιάσεις – ΕΣΔΟ*, 25-27 Μαΐου 2012.

Πρεβελάκης, Γ.Σ., «Ο μητροπολιτικός σχεδιασμός στην Ελλάδα: η περίπτωση της Αθήνας», *Αειχώρος*, 1/1 (2002), 50-59.

Σαμπανιώτης, Θ. & Χαρδούβελης, Γ.Α., «Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης», *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*, Δεκέμβριος 2012,

Τράπεζα της Ελλάδος. Πρόσβαση στις 06/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/2012_AGORA_AKINHTON_II.pdf>.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν., «Οι νέες "προνομιακές" σχέσεις της αγοράς ακινήτων με την αστική ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό», *Αειχώρος*, 15 (2011), 152-181.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Accordino, J. & Johnson, G., «Addressing the vacant and abandoned property problem», *Journal of Urban Affairs*, 22/3 (2000), 301-315.

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. & Padovani, L. (2004), *Housing and welfare in southern Europe*, London: Blackwell.

Anselin, L., «Local Indicators of Spatial Association (LISA)», *Geographical analysis*, 27/2 (1995), 93-115.

Anselin, L. (2003), «An introduction to spatial autocorrelation analysis with GeoDa», Spatial Analysis Laboratory, University of Illinois, Champagne-Urbana, Illinois. Πρόσβαση στις 04/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.uni-kassel.de/~rkosfeld/lehre/spatial/spauto.pdf>>.

Apgar, W.C., Duda, M. & Nawrocki-Gorey, R. (2005), «The Municipal Cost of Foreclosures: A Chicago Case Study», Policy Research Paper Number 2005-1, Homeownership Preservation Foundation. Πρόσβαση στις 16/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://neighborworks.issueab.org/resource/municipal_cost_of_foreclosure_a_chicago_case_study>.

Baxter, V. & Lauria M., «Residential mortgage foreclosure and neighborhood change», *Housing Policy Debate*, 11/3 (2000), 675-699.

Bernt, M., «Partnerships for demolition: the governance of urban renewal in East Germany's shrinking cities», *International Journal of Urban and Regional Research*, 33/3 (2009), 754-769.

Bier, T. & Post, C. (2003), «Vacating the city: An Analysis of New Homes vs. Household Growth», Technical Report, Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy. Πρόσβαση στις 05/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL:

http://www.brookings.edu/~media/research/files/reports/2003/12/metropolitanpolicy-bier/20031205_bier.pdf>.

Blanco, H., Alberti, M. & Olshansky, R., «Shaken, shrinking, hot, impoverished and informal: emerging research agendas in planning», *Progress in Planning* 72 (2009), 195–250.

Bone, M. & Mason, V. (1980), *Empty housing in England*, London: HMSO.

Borgos, R., Chakrabarti, P. & Reade, J. (2007), «Understanding foreclosures in Massachusetts», Community Affairs Discussion Paper 07-1, Federal Reserve Bank of Boston. Πρόσβαση στις 11/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <https://www.bostonfed.org/commdev/pcadp/2007/pcadp0701.pdf>>.

Burchell, R.W. & Listokin, D. (1981), «Property abandonment in the United States», Burchell, R.W. & Listokin, D. (ed.), *The Adaptive Reuse Handbook*, New Jersey: Center for Urban Policy Research.

Chatterjee, S. & Hadi, A.S. (2006), *Regression Analysis by Example*, Fourth Edition, John Wiley & Sons, Inc: Hoboken, New Jersey.

Crookes, L. & Greenhalgh, W. (2011), «DIY regeneration? Turning empty houses into homes through homesteading», Empty Homes Agency. Πρόσβαση στις 04/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.emptyhomes.com/wp-content/uploads/2011/06/DIY-regeneration-Homesteading.pdf>>.

Engle, R. & Marshall, R.C. (1982), «A microeconomic analysis of vacant housing units», Grieson, R. E. (1982) (ed.), *The urban economy and housing*, Lexington: D. C. Heath and Co.

Fahy, R.F., «How being poor affects fire risk», *Fire Journal*, 83 (1989), 28-30.

Getis, A. & Ord, J. (1996), «Local spatial statistics: an overview», Longley, P.A. & Batty, M. (ed.) *Spatial analysis: modeling in a GIS environment*. Geoinformation International: Cambridge.

Gkartzios, M. & Scott, M., «Gentrifying the rural? Planning and market processes in rural Ireland», *International Planning Studies*, 17 (2012), 253–276.

- Goetz, E.G., Cooper, K., Thiele, B. & Lam, H.K. (1998), «Pay Now or Pay More Later: St. Paul's Experience in Rehabilitating Vacant Housing», *CURA Reporter*, April 1998, 12-15.
- Gotham, K., «Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis», *International Journal of Urban and Regional Research*, 33 (2009), 355-371.
- Grover, M., Smith, L. & Todd, R.M., «Targeting foreclosure interventions: An analysis of neighborhood characteristics associated with high foreclosure rates in two Minnesota counties», *Journal of Economics and Business*, 60 (2008), 91–109.
- Haase, D. (2013), «Landscape Planning/Design of Shrinking landscape shrinking Landscapes», Loftness, V. & Haase D. (ed.), *Sustainable Built Environments*, Springer: New York.
- Harding, J.P., Rosenblatt, E. & Yao, V.W., «The contagion effect of foreclosed properties», *Journal of Urban Economics*, 66 (2009), 164–178.
- Haußermann, H. & Glock, B., «New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: dealing with the vacant housing problem on the local level», *International Journal of Urban and Regional Research*, 28 (2004), 919–930.
- Jencks, C. (1994), *The homeless*, Harvard University Press: Cambridge, MA.
- Kitchin, R., Gleeson, J., Keaveney, K. & O'Callaghan, C. (2010), «A haunted landscape: Housing and ghost estates in post-Celtic Tiger Ireland», Working paper No. 59, National Institute for Regional and Spatial Analysis, NUI Maynooth. Πρόσβαση στις 17/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://eprints.maynoothuniversity.ie/2236/1/WP59-A-Haunted-Landscape.pdf>>.
- Leonard, T. & Murdoch, J.C., «The neighborhood effects of foreclosure», *Journal of Geographical Systems*, 11 (2009), 317–332.
- López-Moreno, E. & González-Blanco, Z., «Ghost Cities and Empty Houses: Wasted Prosperity», *American International Journal of Social Science* 3/2 (2014), 207-216.
- Lowry, I., «Filtering and housing standards: A conceptual analysis», *Land Economics*, 36/4 (1960), 362-370.

- Ma, Y., Zhou, C. & Fang, Y., «Analysis on the present situation and contributing factors of vacant commercial housing in Guangzhou urban district», *Chinese Geographical Science*, 13/2 (2003), 182-189.
- Maisel, S.J. & Winnick, L. (1966), «Family housing expenditure: elusive laws and intrusive variances», Wheaton, W.L.C., Milgram, G. & Meyerson, M.E. (ed.), *Urban Housing*, NY: Free Press.
- McWilliams, D. (2006), A warning from deserted ghost estates. Dublin, Ireland: Davidmcwilliams.ie. Πρόσβαση στις 17/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.davidmcwilliams.ie/2006/10/01/a-warning-from-deserted-ghost-estates>>.
- Merrett, S. & Smith, R., «Stock and flow in the analysis of vacant residential property», *Town Planning Review*, 57/1 (1986), 51-67.
- Metzger, J.T., «Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy», *Housing Policy Debate*, 11 (2000), 7–40.
- Ministry of the Interior and Kingdom Relations (Υπουργείο Εσωτερικών και Σχέσεων του Βασιλείου της Ολλανδίας) (2010), «Housing Statistics in the European Union», Dol, K. & Haffner, M. (ed.). Πρόσβαση στις 19/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: https://www.bmfwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf>.
- Molloy, R. (2014), Long-Term Vacancy in the United States. Finance and Economics Discussion Series, Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board, Federal Reserve Bank, Washington, D.C. Πρόσβαση στις 15/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.federalreserve.gov/econresdata/feds/2014/files/201473pap.pdf>>.
- Moss, T., «Cold spots’ of urban infrastructure: ‘Shrinking’ processes in eastern Germany and the modern infrastructural ideal», *International Journal of Urban and Regional Research*, 32/2 (2008), 436–451.
- Murphy, E. & Scott, M., «Household vulnerability in rural areas: results of an index applied during a housing crash, economic crisis and under austerity conditions», *Geoforum*, 51 (2014), 75-86.

- O'callaghan, C., Boyle, M. & Kitchin, R., «Post-politics, crisis, and Ireland's 'ghost estates», *Political Geography*, 42 (2014), 121-133.
- Office for National Statistics (Στατιστική Αρχή του Ηνωμένου Βασιλείου) (2014), «Households and Household Composition in England and Wales, 2001-11». Πρόσβαση στις 17/05/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ons.gov.uk/ons/rel/census/2011-census-analysis/households-and-household-composition-in-england-and-wales-2001-2011/households-and-household-composition-in-england-and-wales-2001-11.html>>.
- Power, A. & Tunstall, R. (1995), *Swimming against the tide: Progress and polarisation on 20 unpopular council estates in England*, Joseph Rowntree Foundation: York.
- Rappaport, J., «U.S. urban decline and growth, 1950 – 2000», *Federal Reserve Bank of Kansas City Economic Review*, 88 (2003), 15–44.
- RealtyTrac (2009), «2008 Year-End Foreclosure Market Report». Πρόσβαση στις 16/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.realtytrac.com/news/realtytrac-reports/2008-year-end-foreclosure-market-report/>>.
- Rink, D., «Wilderness: the nature of urban shrinkage? The debate on urban restructuring and restoration in Eastern Germany», *Nature and Culture*, 3/1 (2009), 275–292.
- Schilling, J.M. (2002), «The Revitalization of Vacant Properties: Where Broken Windows Meet Smart Growth», International City/County Management Association. Πρόσβαση στις 01/05/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.mayors.org/brownfields/library/Revitalization_of_Vacant_Properties.pdf>.
- Schuetz J., Been, V. & Gould-Ellen, I., «Neighborhood effects of concentrated mortgage foreclosures», *Journal of Housing Economics*, 17 (2008), 306–319.
- Schwarz, N., Haase, D. & Seppelt, R., «Omnipresent sprawl? A review of urban simulation models with respect to urban shrinkage», *Environment and Planning*, 37 (2009), 265–283.
- Shlay, A. & Whitman, G., «Research for democracy: linking community organizing and research to leverage blight policy», *City and Community*, 5/2 (2004), 153-171.

- Smart Growth America Organization (2005), «Vacant Properties: The True Costs to Communities», National Vacant Properties Campaign. Πρόσβαση στις 15/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.smartgrowthamerica.org/documents/true-costs.pdf>>.
- Smith, G. & Duda, S. (2011), «Left Behind: Troubled Foreclosed Properties and Servicer Accountability in Chicago», Woodstock Institute. Πρόσβαση στις 11/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.woodstockinst.org/sites/default/files/attachments/leftbehind_jan2011_smithduda_0.pdf>.
- Smith, R., Suzuki, H. & Merrett, S., «Vacant housing in Britain and Japan: A comparative analysis», *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 2/2 (1987), 95-108.
- Smith, B.A. & Teserak, W.P., House prices and regional real estate cycles: Market adjustments in Houston. *American Real Estate and Urban Economics Association Journal*, 19/3 (1991), 396–416.
- Spellman, W., «Abandoned buildings: Magnets for crime», *Journal of Criminal Justice*, 21 (1993), 481-495.
- The Official Website of the City of Indianapolis and Marion County (2014), «Reclaiming Abandoned Property in Indianapolis: A Report of the Abandoned Houses Work Group». Πρόσβαση στις 02/04/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.indy.gov/egov/city/dmd/planning/Pages/home.aspx>>.
- U.N. - United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) (2011), *Affordable land and housing in Europe and North America*, Nairobi: UNON, Publishing Services Section.
- U.S. Department of Housing and Urban Development (2014), «Vacant and Abandoned Properties: Turning Liabilities Into Assets». Πρόσβαση στις 11/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.huduser.org/portal/periodicals/em/winter14/highlight1.html>>.
- United States Government Accountability Office (GAO) (2011), «Vacant Properties: Growing Number Increases Communities' Costs and Challenges». Πρόσβαση στις 12/03/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.gao.gov/new.items/d1234.pdf>>.

- Vakili-Zad, C. & Hoekstra, J., «High dwelling vacancy rate and high prices of housing in Malta a mediterranean phenomenon», *Journal of Housing and the Built Environment*, 26 (2011), 441–455.
- Whitaker, S. & Fitzpatrick, T.J. (2012), «The Impact of Vacant, Tax-Delinquent, and Foreclosed Property on Sales Prices of Neighboring Homes», Working paper 11 23R, Federal Reserve Bank of Cleveland.
- Whitaker, S. & Fitzpatrick, T.J., «Deconstructing distressed-property spillovers: The effects of vacant, tax-delinquent, and foreclosed properties in housing submarkets», *Journal of Housing Economics*, 22 (2013), 79–91.
- Wilson, R. & Paulsen, D., «Foreclosures and crime: A geographical perspective», *Geography and Public Safety: A Quarterly Bulletin of Applied Geography for the Study of Crime & Public Safety*, 1/3 (2008).
- Wilson, J.Q. & Kelling, G.L., «Broken Windows: The Police and Neighborhood Safety», *Atlantic Monthly*, 249 (1982), 29-38.
- Wood, G., Yates, J. & Reynolds, M., «Vacancy rates and low-rent housing: a panel data analysis», *Journal of Housing and the Built Environment*, 21 (2006), 441–458.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

- Ινστιτούτο Πληροφοριακών Συστημάτων του Ερευνητικού Κέντρου «Αθηνά». Πρόσβαση στις 20/02/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://geodata.gov.gr/geodata/>>.
- Instituto Nacional de Estadística (Στατιστική Αρχή της Ισπανίας). Πρόσβαση στις 17/05/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.ine.es/en/censos2011_datos/cen11_datos_inicio_en.htm>.
- Central Statistics Office (Στατιστική Αρχή Ιρλανδίας). Πρόσβαση στις 05/05/2015, Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.cso.ie/en/media/csoie/census/documents/census2011pdr/Commentary%20Usual%20Res,%20Migration%20etc.pdf>>.