



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Τμήμα Γεωγραφίας

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου

Κατεύθυνση

«Ευρωπαϊκές Πολιτικές, Σχεδιασμός και Ανάπτυξη του Χώρου»

Η εξέλιξη των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας

στη Γαλλία, τη Σουηδία και την Ελλάδα:

Οι περιπτώσεις της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

Αγγελική – Αιμιλία Κουκούμα

Αθήνα, Φεβρουάριος 2016

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Τμήμα Γεωγραφίας

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου

Κατεύθυνση

«Ευρωπαϊκές Πολιτικές, Σχεδιασμός και Ανάπτυξη του Χώρου»

Η εξέλιξη των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας

στη Γαλλία, τη Σουηδία και την Ελλάδα:

Οι περιπτώσεις της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

Αγγελική – Αιμιλία Κουκούμα

Επιβλέπων Καθηγητής: Θωμάς Μαλούτας

Αθήνα, Φεβρουάριος 2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....	3
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ	6
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	8
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	9
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	11
ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ (ENGLISH SUMMARY).....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	13
1.1.Εισαγωγικές παρατηρήσεις.....	13
1.2. Το σκεπτικό της μεθοδολογικής προσέγγισης: Η επιλογή των χωρών και των πόλεων	15
1.3. Επισκόπηση κεφαλαίων	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΓΑΛΛΙΑ	21
2.1. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας.....	21
2.2. Η λειτουργία και η διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας	25
2.3. Το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας.....	29
2.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις.....	39
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΣΟΥΗΔΙΑ	42
3.1. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας.....	42
3.1.1. Η ανάδυση των κοινωνικών πολιτικών κατοικίας	42
3.1.2. Η στροφή προς την εμπορευματοποίηση της στέγασης	44
3.2. Η λειτουργία και η διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας	46
3.3. Το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας.....	48
3.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις.....	58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	61
4.1. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας.....	61
4.2. Η ιδιομορφία της ιδιοκατοίκησης: αντιπαροχή και αυθαίρετη δόμηση	63
4.3. Το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας.....	65
4.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις.....	76
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΛΥΩΝ	79
5.1. Η εξέλιξη των αστικών πολιτικών στη μητροπολιτική περιοχή της Λυών.....	79
5.2. Η κοινωνική κατοικία και η σύνδεση με την εφαρμογή αστικών πολιτικών	85
5.3. Παραδείγματα περιοχών εφαρμογής αστικών πολιτικών με υψηλές συγκεντρώσεις αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας.....	92
5.3.1. Οι 9 γειτονιές προτεραιότητας των διαμερισμάτων της Λυών	92
5.3.2. Προάστια (γειτονιές κατά προτεραιότητα) της μητροπολιτικής περιοχής της Λυών	96
5.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις.....	99
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΣΤΟΚΧΟΛΜΗ	101
6.1. Οι πληθυσμιακές μεταβολές και η κατανομή στο Δήμο της Στοκχόλμης.....	101
6.2. Η εξέλιξη της δημόσιας στέγασης και οι κοινωνικο-χωρικές αλλαγές στη μητροπολιτική περιοχή της Στοκχόλμης.....	105
6.3. Παραδείγματα περιοχών εφαρμογής αστικών παρεμβάσεων στη μητροπολιτική περιοχή της Στοκχόλμης.....	111
6.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις.....	117
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ.....	120
7.1. Η ελλειμματική παρουσία των δημόσιων πολιτικών στέγασης στο Δήμο Αθηναίων	120
7.1.1. Η περίοδος της κατασκευής των προσφυγικών και εργατικών κατοικιών	120
7.1.2. Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και οι τάσεις διαχωρισμού στην Αθήνα.....	124
7.2. Οι πληθυσμιακές μεταβολές και η κατανομή κατοικιών στο Δήμο Αθηναίων	128
7.3. Συμπερασματικές παρατηρήσεις.....	136

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	140
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	147
Ελληνική βιβλιογραφία.....	147
Ξενόγλωσση βιβλιογραφία	151

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 2.1: Κατοικίες ανά περίοδο κατασκευής στη Γαλλία (%).....	30
Γράφημα 2.2: Αριθμός δωματίων ως ποσοστό του συνόλου των κατοικιών στη Γαλλία.....	31
Γράφημα 2.3: Κατανομή ιδιοκτητών και ενοικιαστών στη Γαλλία για τα έτη 2005 και 2013.....	33
Γράφημα 2.4: Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στη Γαλλία για τα έτη 1997 και 2001.....	34
Γράφημα 2.5: Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στη Γαλλία για τα έτη 2005 και 2013.....	35
Γράφημα 2.6:Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ) για τους ιδιοκτήτες στη Γαλλία 2005-2013.....	37
Γράφημα 2.7: Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ) για τους ενοικιαστές στη Γαλλία 2005-2013.....	37
Γράφημα 2.8: Εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου (σε ΜΑΔ) ανά κάτοικο στη Γαλλία 2005 – 2012.....	38
Γράφημα 3.1: Κατοικίες ανά περίοδο κατασκευής στη Σουηδία (%).....	49
Γράφημα 3.2:Κατανομή κατοικιών ανά μέγεθος (τ.μ.) ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος στη Σουηδία για το έτος 2011.....	50
Γράφημα 3.3: Καθεστώς μισθώματος νοικοκυριών ως ποσοστό του συνόλου των νοικοκυριών στη Σουηδία (Απογραφή 2011).....	52
Γράφημα 3.4: Κατανομή ιδιοκτητών και ενοικιαστών στη Σουηδία για τα έτη 2005 και 2013.....	53
Γράφημα 3.5: Ποσοστό κατοικιών στη Σουηδία ανάλογα με το μίσθωμα για το έτος 2014.....	54
Γράφημα 3.6: Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στη Σουηδία για τα έτη 1997 και 2001.....	55
Γράφημα 3.7: Κατανομή ανάλογα με τον τύπου νοικοκυριού στη Σουηδία για τα έτη 2005 και 2013.....	55
Γράφημα 3.8: Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)για τους ιδιοκτήτες στη Σουηδία 2005-2013.....	56
Γράφημα 3.9: Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ) για τους ενοικιαστές στη Σουηδία 2005-2013...	56
Γράφημα 3.10: Εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου (σε ΜΑΔ) ανά κάτοικο στη Σουηδία 2005-2012.....	57
Γράφημα 4.1: Κατοικίες ανά περίοδο κατασκευής στην Ελλάδα (%).....	66
Γράφημα 4.2: Κατανομή κατοικιών ανά μέγεθος (τ.μ.) ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος στην Ελλάδα για το έτος 2011.....	67
Γράφημα 4.3: Κατανομή ιδιοκτητών και ενοικιαστών στην Ελλάδα για τα έτη 2005 και 2013.....	69
Γράφημα 4.4: Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στην Ελλάδα για τα έτη 1997 και 2001.....	71
Γράφημα 4.5: Κατανομή ανάλογα με τον τύπου νοικοκυριού στην Ελλάδα για τα έτη 2005 και 2013.....	72
Γράφημα 4.6: Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ) για τους ιδιοκτήτες στην Ελλάδα 2005-2013.....	74
Γράφημα 4.7: Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ) για τους ενοικιαστές στην Ελλάδα 2005-2013...	74
Γράφημα 4.8: Εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου (σε ΜΑΔ) ανά κάτοικο στην Ελλάδα 2005-2012.....	75
Γράφημα 6.1: Εξέλιξη του πληθυσμού στα 14 δημοτικά διαμερίσματα της Στοκχόλμης.....	103

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 5.1: Εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στις κοινότητες της Grand Lyon (2004).....	88
Εικόνα 5.2: Η τυπολογία των κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών με βάση τα 5 προφίλ κοινωνικό-επαγγελματικής σύνθεσης του νοικοκυριού.....	91
Εικόνα 6.1: Χάρτης με τις περιοχές «εξευγενισμού» και μη «εξευγενισμού» ανάλογα με το επίπεδο του εισοδήματος στη Στοκχόλμη 1986-2001.....	115
Εικόνα 6.2: Χάρτες διαχρονικής αποτύπωσης της κοινωνικής πόλωσης στη Στοκχόλμη.....	116

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 4.1: Εξέλιξη της ποσοστιαίας κατανομής των νοικοκυριών κατά αριθμό δωματίων 2004-2013.....	68
Πίνακας 4.2: Εξέλιξη της ποσοστιαίας κατανομής των νοικοκυριών κατά εμβαδόν 2004-2013.....	68
Πίνακας 4.3: Τύπος κατοικίας και κατανομή του πληθυσμού, ανά έτος κατασκευής της κατοικίας (συνολικός, φτωχός και μη φτωχός πληθυσμός).....	73
Πίνακας 5.1: Οι κοινότητες και οι συνοικίες με τις ZUS και τις ZRU στην Περιφέρεια Rhône-Alpes.....	81
Πίνακας 5.2: Στοιχεία για τον πληθυσμό, το μέσο εισόδημα και το ποσοστό επιδομάτων ανεργίας των νοικοκυριών των 28 γειτονιών-συνοικιών προτεραιότητας στα προάστια της Λυών με βάση τα στατιστικά δεδομένα της INSEE για το 2011.....	83
Πίνακας 5.3: Οι εννιά Γειτονιές-Συνοικίες προτεραιότητας (Quartiers Prioritaires) στα δημοτικά διαμερίσματα με βάση τα στοιχεία της INSEE για τον πληθυσμό, την ανεργία και το μέσο εισόδημα για το 2011.....	84
Πίνακας 6.1: Πληθυσμός το 2014 και πρόβλεψη για το 2024 στα 14 δημοτικά διαμερίσματα της πόλης της Στοκχόλμης.....	104
Πίνακας 6.2: Κατανομή κατοικιών στο Δήμο της Στοκχόλμης ανάλογα με τη μορφή μισθώματος το 2011 (%).....	109
Πίνακας 7.1: Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού στο Δήμο Αθηναίων (Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011).....	130
Πίνακας 7.2: Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες κατά πυκνότητα κατοικήσεως και τύπο κυριότητας στο Δήμο Αθηναίων (Απογραφή Πληθυσμού – Κατοικιών 2011).....	132

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Το ζήτημα της παροχής χαμηλού κόστους κατοικίας σε νοικοκυριά με αδυναμία πρόσβασης σε αξιοπρεπείς συνθήκες στέγασης αποτέλεσε βασικό στόχο αρκετών ευρωπαϊκών χωρών με αναπτυγμένα συστήματα κοινωνικής πρόνοιας, ενώ σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες με ανύπαρκτη ή ελάχιστη παρουσία πολιτικών κοινωνικής κατοικίας αναπτύχθηκαν ιδιόμορφα καθεστώτα ιδιοκατοίκησης για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων. Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει ένας κοινός ευρωπαϊκός ορισμός για την κοινωνική κατοικία και παρουσιάζονται μεγάλες διαφορές μεταξύ των χωρών ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής του τομέα κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας στο συνολικό στεγαστικό απόθεμα και στο απόθεμα ενοικιαζόμενων κατοικιών, με τα μοντέλα χρηματοδότησης και με τους αποδέκτες λήψης στεγαστικών επιδομάτων, εμφανίζεται μια κοινή τάση προς έναν πιο εμπορευματοποιημένο τομέα κατοικίας με διαφαινόμενες αρνητικές συνέπειες για την προσφορά χαμηλού κόστους κατοικίας και με πιθανή διεύρυνση των στεγαστικών ανισοτήτων και επέκταση της στεγαστικής υποβάθμισης σε ευρύτερα κοινωνικά στρώματα.

Από την περιγραφή των βασικών περιόδων εξέλιξης των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία, τη Σουηδία και την Ελλάδα παρατηρείται μια σταθερή μείωση του τομέα κοινωνικής κατοικίας, ενώ καταγράφεται μια διαρκώς ανοδική πορεία των δαπανών κατοικίας σε σχέση με το εισόδημα των νοικοκυριών με αποτέλεσμα την αύξηση των εισοδηματικών και στεγαστικών ανισοτήτων. Ταυτόχρονα, η παρουσίαση των μεταβολών της σύνθεσης των νοικοκυριών αναδεικνύει την τάση ευρύτερων κοινωνικών ομάδων και διαφορετικών δομών νοικοκυριών να αυξάνουν τη ζήτηση για προσιτή κατοικία. Στην τρέχουσα περίοδο, η Γαλλία, η Σουηδία και η Ελλάδα βρίσκονται υπό τη διαρκή πίεση για τον περιορισμό των στεγαστικών επιδομάτων και η μετάβαση σε έναν πιο εμπορευματοποιημένο τομέα κατοικίας θέτει υπό αμφισβήτηση τη βιωσιμότητα του συστήματος στεγαστικής πρόνοιας και την εξασφάλιση προσιτής και αξιοπρεπούς κατοικίας για τα νοικοκυριά ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων τα οποία αδυνατούν μέσω της ελεύθερης αγοράς να καλύψουν μέρος ή το σύνολο των στεγαστικών τους αναγκών.

Σε αυτό το πλαίσιο, από τις μελέτες περιπτώσεων της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας επιδιώκεται η διερεύνηση των κυριότερων μεταβολών του κοινωνικο-οικονομικού

προφίλ των γειτονιών με διαχρονική παρουσία υψηλών ποσοστών χαμηλού κόστους προσφερόμενης κατοικίας και ο εντοπισμός των σημερινών στεγαστικών απαιτήσεων. Τα νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων διαβιούν σε ακατάλληλες ή ανεπαρκείς κατοικίες με εμφανή δυσκολία μετεγκατάστασης σε ποιοτικά καλύτερες συνθήκες στέγασης λόγω των εισοδηματικών περιορισμών και της οικονομικής επισφάλειας και με πιθανή συνέπεια τον εγκλωβισμό ολοένα και περισσότερων νοικοκυριών ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων και διαφορετικών δομών σε συνθήκες στεγαστικής υποβάθμισης.

Τέλος, η παρούσα εργασία και το εγχείρημα της συγκριτικής παρουσίασης της εξέλιξης των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία, τη Σουηδία και την Ελλάδα προσπαθεί να αναδείξει ενυπάρχουσες και σύγχρονες προβληματικές για τη λειτουργία και τη βιωσιμότητα των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας, ενώ η ιδιαίτερη αναφορά στις περιπτώσεις της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας αποσκοπεί στη διερεύνηση των κοινωνικών και στεγαστικών μεταβολών των περιοχών με υψηλές συγκεντρώσεις διαθέσιμης χαμηλού κόστους κατοικίας. Συνεπώς, στο μεταβαλλόμενο τοπίο της κρίσης η προσιτή κατοικία δεν αφορά μεμονωμένους αποδέκτες στεγαστικών ενισχύσεων για πρόσβαση σε χαμηλού κόστους κατοικία, αλλά νοικοκυριά με διαφοροποιημένες στεγαστικές ανάγκες τα οποία αδυνατούν να στραφούν προς την ιδιοκατοίκηση και προς τον ακριβότερο ιδιωτικό ενοικιαζόμενο τομέα με μόνη στεγαστική διέξοδο τις ελάχιστες διαθέσιμες μονάδες κοινωνικής κατοικίας ή το μη ελκυστικό μέρος του ιδιωτικού ενοικιαζόμενου τομέα.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2016

Αγγελική – Αιμιλία Κουκούμα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αγγελική – Αιμιλία Κουκούμα: Η εξέλιξη των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία, τη Σουηδία και την Ελλάδα: Οι περιπτώσεις της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας
(Με την επίβλεψη του Θωμά Μαλούτα, Καθηγητή Κοινωνικής Γεωγραφίας)

Σε όλη την Ευρώπη οι πολιτικές κοινωνικής κατοικίας βρίσκονται κάτω από εξαιρετικά μεγάλη πίεση και οι χώρες αναγκάζονται να μειώσουν τις παροχές στέγασης. Επιπλέον, οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες ακολουθούν μια πορεία ενός πιο εμπορευματοποιημένου τομέα κατοικίας και σταδιακά αποσύρονται από την παραγωγή κατοικίας και την κατανομή της. Ωστόσο, η παρέμβαση των δυνάμεων της αγοράς στην παραγωγή και στη διαχείριση των πρώην κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών και η έλλειψη στέγασης έχουν θέσει υπό αμφισβήτηση το μέλλον της παροχής κοινωνικής κατοικίας. Η συγκριτική ανάλυση των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία, τη Σουηδία και την Ελλάδα και η περιγραφή των κοινωνικών και χωρικών αλλαγών στις περιπτώσεις της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας επικεντρώνονται στον καθοριστικό ρόλο ενός ελάχιστου ποσοστού διαθέσιμης χαμηλού κόστους κατοικίας για ευρύτερα κοινωνικά στρώματα με διαφοροποιημένες στεγαστικές ανάγκες. Τα σημερινά συστήματα κοινωνικής κατοικίας θα πρέπει να λάβουν υπόψη τον αυξανόμενο αριθμό νέων κοινωνικών ομάδων με χαμηλή ποιότητα συνθηκών στέγασης, τις νέες μορφές στεγαστικής ανασφάλειας και την αύξηση των νοικοκυριών μικρότερου μεγέθους. Ένα κοινό χαρακτηριστικό των τριών χωρών είναι οι διαφοροποιημένες ανάγκες, αν και η ανεπαρκής προσφορά προσιτής κατοικίας εντείνει το στεγαστικό διαχωρισμό σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση διαθέσιμης χαμηλού κόστους στέγασης. Σε αυτό το πλαίσιο, η επίμονη έλλειψη προσιτής και επαρκούς στέγασης στις κεντρικές περιοχές που έχουν την τάση να προσελκύουν νοικοκυριά μικρότερου μεγέθους, το υψηλό επίπεδο δαπανών κατοικίας και η επιδείνωση των στεγαστικών συνθηκών για ένα ευρύ φάσμα νοικοκυριών έχουν αλλάξει το προφίλ της χαμηλού κόστους κατοικίας. Συνεπώς, οι νέες δομές και τα χαρακτηριστικά των νοικοκυριών θα καθορίσουν το επίπεδο των στεγαστικών και κοινωνικο-χωρικών ανισοτήτων από τη στιγμή που μια ποικιλία νοικοκυριών αυξάνει τη ζήτηση για αυτό το μειωμένο απόθεμα προσιτής στέγασης σε χαμηλού εισοδήματος αστικές περιοχές.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ (ENGLISH SUMMARY)

Angeliki-Aimilia Koukouma: The developments of social housing policies in France, Sweden and Greece - The cases of Lyon, Stockholm and Athens

(Under the supervision of Thomas Maloutas, Professor of Social Geography)

All over Europe the social housing policies are under extreme pressure and the countries are forced to reduce their housing allowances. Moreover, most of the European countries follow a path of a more commodified housing sector and gradually withdraw from the housing production and its allocation. However, the intervention of market forces in the production and management of the former social rented housing and the housing shortage have put into question the future of social housing provision. The comparative analysis of social housing policies in France, Sweden and Greece and the description of social and spatial changes in the cases of Lyon, Stockholm and Athens are focused on the pivotal role of a minimum percentage of available low-cost housing for wider social strata with differentiated housing needs. The social housing policies should take into consideration the growing number of new social groups with low quality housing conditions, the new forms of housing insecurity and the increase of households of smaller size. The differentiated housing needs are common feature for the three countries, although the insufficient supply of affordable housing intensifies the housing segregation in areas with a high concentration of available low-cost housing. In this context, the persistent shortage of affordable and adequate housing in central areas that have a tendency to attract smaller households, the high level of housing costs and the deterioration of the housing conditions for a wide range of households have changed the profile of low-cost housing. Consequently, the new structures and characteristics of households will determine the level of housing and social-spatial inequalities, since a variety of households increases the demand for this reduced stock of affordable housing in low-income urban areas.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Η βιομηχανική πόλη και η αστικοποίηση αποτέλεσαν τους κινητήριους μοχλούς της αστικής ανάπτυξης, ενώ η μετεξέλιξη των αστικών κέντρων στο πλαίσιο μιας νέας ρύθμισης του χώρου και της επιλεκτικής αξιοποίησης περιοχών με αποθέματα κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας οδήγησε σε κοινωνικούς διαχωρισμούς και πολώσεις. Υπό αυτήν την έννοια, ξεδιπλώνονται πολλά ερωτήματα αναφορικά με την άσκηση της πολιτικής κοινωνικής κατοικίας και των κοινωνικο-χωρικών συνεπειών της. Σε ποια κοινωνική κατοικία αναφερόμαστε και τι δυνατότητες υπάρχουν για την εφαρμογή μιας κοινής ευρωπαϊκής πολιτικής καθολικού δικαιώματος στη στέγαση, από τη στιγμή που το κράτος αποσύρεται από τις βασικές κοινωνικές υποχρεώσεις του, περιορίζει τις κοινωνικές δαπάνες και τους πόρους της αυτοδιοίκησης και παραχωρεί μέρος του κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος στον ιδιωτικό τομέα; (Reinprecht et al., 2008:43-44).

Η παρέμβαση του κράτους πρόνοιας έχει ως σημείο εκκίνησης τη βασική κληρονομιά των ευρωπαϊκών πόλεων, την αυτονομία των ευρωπαϊκών αστικών τάξεων του 19^{ου} αιώνα με τις κοινωνικά μικτές περιοχές κατοικίας να είναι το αποτέλεσμα των ισχυρών πολιτικών του κράτους πρόνοιας. Η απάντηση των βόρειων και δυτικών ευρωπαϊκών χωρών απέναντι στα φαινόμενα διαχωρισμού ήταν η εκτεταμένη επένδυση στον κοινωνικό τομέα κατοικίας με τις σκανδιναβικές χώρες να δίνουν έμφαση σε πολιτικές κατά του διαχωρισμού (Maloutas&Fujita, 2012:17-19). Συνεπώς, για τα αναπτυγμένα κράτη πρόνοιας η παραγωγή μεγάλου όγκου κοινωνικών κατοικιών βοήθησε στην επίλυση των τεράστιων στεγαστικών προβλημάτων και στη διατήρηση χαμηλών επιπέδων διαχωρισμού. Ωστόσο, στο πλαίσιο της κυριαρχίας της ελεύθερης αγοράς, η ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας και η κρίση του συστήματος του κράτους πρόνοιας οδήγησαν στη διαφοροποίηση των συνθηκών πρόσβασης στην κατοικία. Από τη στιγμή που περιορίζονται οι κρατικές προνοιακές πολιτικές και εμπορευματοποιείται η στέγαση, ο διαχωρισμός αναμένεται να αυξάνεται σε πιο άνισες πόλεις με λιγότερο ανεπτυγμένα κράτη

πρόνοιας και εμπορευματοποιημένη παροχή στέγασης με υψηλή κινητικότητα κατοικίας και με λιγότερα δίκτυα αλληλεγγύης (Maloutas&Fujita, 2012:11-14; Μαλούτας, 1990:51).

Ο αστικός χώρος της βιομηχανικής επανάστασης ήταν ενοικιαζόμενος και σταδιακά μέσω και των κρατικών πολιτικών στέγασης μετασχηματίστηκε σε χώρο ιδιοκατοίκησης. Στις περισσότερες δυτικοευρωπαϊκές χώρες η αντιστροφή των ποσοστών ενοικίασης και ιδιοκατοίκησης αρχίζει από το μεσοπόλεμο και αναπτύσσεται σταδιακά κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Στις αρχές της δεκαετίας του 1970 το κοινό χαρακτηριστικό στις χώρες της δυτικής Ευρώπης είναι η πτώση της δημόσιας παραγωγής και η επέκταση της κυριαρχίας της ιδιωτικής δραστηριότητας κατασκευής κατοικιών (Μαλούτας, 1990:163). Από τη δεκαετία του 1980, το μέγεθος του τομέα κοινωνικής κατοικίας έχει μειωθεί στην πλειοψηφία των χωρών της ΕΕ και σε όλες τις χώρες καταγράφεται μια συνεχής αύξηση των δαπανών κατοικίας ως μέρος των εξόδων κατανάλωσης των νοικοκυριών (CECODHAS, 2013:6). Επιπλέον, παρά τις διαφοροποιήσεις του τομέα κοινωνικής κατοικίας ανάλογα με το μέγεθος και τα μοντέλα χρηματοδότησης, υπάρχει μια αυξανόμενη τάση ιδιωτικοποίησης με διαφορετικούς τρόπους και ποικίλα μέσα και η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών έχει περιορίσει τον δανεισμό στον τομέα κοινωνικής κατοικίας με αποτέλεσμα μόνο οι μεγάλες επιχειρήσεις στέγασης να έχουν πρόσβαση σε δανεισμό (Elsinga,2015:28; CECODHAS, 2012:10).

Από την άλλη πλευρά, σε πολλές χώρες η κοινωνική κατοικία φιλοξενεί τα πιο ευάλωτα νοικοκυριά και εκείνα που βρίσκονται σε υπερβολικά μεγάλη ανάγκη για στέγαση, αν και υπάρχει μια αυξανόμενη ανησυχία για τον εισοδηματικό και κοινωνικό διαχωρισμό κυρίως στα λιγότερο ελκυστικά συγκροτήματα κοινωνικών κατοικιών. Αυτό που παρατηρείται είναι ότι οι ενοικιαστές των κοινωνικών κατοικιών έχουν συγκεκριμένο δημογραφικό προφίλ και οι κοινωνικές κατοικίες έχουν την τάση να στεγάζουν νέους και ηλικιωμένους, καθώς και μονογονεϊκές οικογένειες και μεγαλύτερα νοικοκυριά (Scanlon and Whitehead, 2011:24-25). Ταυτόχρονα, τις τελευταίες δεκαετίες αυξάνεται η συγκέντρωση φτωχών νοικοκυριών στον κοινωνικό τομέα. Ως εκ τούτου, οι ευρωπαίοι πολίτες έρχονται αντιμέτωποι με μια διπλή πρόκληση. Από τη μια πλευρά δαπανούν ολοένα και περισσότερο μέρος τους εισοδήματός τους για δαπάνες κατοικίας με ένα δυσανάλογο βάρος για τα άτομα που βρίσκονται κάτω από το κατώφλι του ορίου του κινδύνου φτώχειας και από την άλλη πλευρά οι κυβερνήσεις, παρά την

αυξανόμενη ζήτηση, αποτυγχάνουν να ενισχύσουν περαιτέρω τον τομέα προσιτής στέγασης (CECODHAS, 2013:7).

1.2. Το σκεπτικό της μεθοδολογικής προσέγγισης: Η επιλογή των χωρών και των πόλεων

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο η στροφή σε ένα πιο εμπορευματοποιημένο μοντέλο κατοικίας και οι αλλαγές που σηματοδοτεί για την εξέλιξη των συνθηκών στέγασης σε επίπεδο χωρών και αστικών μητροπολιτικών περιοχών αποτελεί το έναυσμα για τη μελέτη της εξέλιξης των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και της τρέχουσας σημασίας του ζητήματος της πρόσβασης των νοικοκυριών σε προσιτή κατοικία. Οι ανισότητες στην πρόσβαση σε αξιοπρεπείς συνθήκες στέγασης θέτουν υπό αμφισβήτηση το υφιστάμενο εμπορευματοποιημένο τοπίο της παραγωγής και διάθεσης της κατοικίας με τις αυξημένες στεγαστικές ανάγκες των νοικοκυριών να αδυνατούν να καλυφθούν από τις περιορισμένες στεγαστικές ενισχύσεις και τα ήδη μειωμένα εισοδήματα. Πλέον, η παρατηρούμενη αύξηση της δυσκολίας πρόσβασης σε προσιτή στέγαση δεν αφορά μόνο τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος και τις ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, αλλά ένα ευρύτερο φάσμα διαφορετικής σύνθεσης νοικοκυριών και αναμένεται να αυξήσει τη στεγαστική στενότητα και να εντείνει τον στεγαστικό εγκλωβισμό μεγαλύτερου αριθμού νοικοκυριών σε ανεπαρκείς συνθήκες στέγασης.

Η Γαλλία, η Σουηδία και η Ελλάδα αποτελούν παραδείγματα διαφορετικών τρόπων δημόσιας και ιδιωτικής παρέμβασης για την παροχή χαμηλού κόστους κατοικίας και η ανάπτυξη των βασικών περιόδων άσκησης πολιτικών κοινωνικών κατοικίας διευκολύνει την κατανόηση των διαφορετικών πτυχών των συστημάτων κοινωνικής κατοικίας. Στο πλαίσιο της γενικευμένης κρίσης του κράτους πρόνοιας, οι χώρες ακολουθούν περιοριστικές πολιτικές παροχής στεγαστικών επιδοτήσεων με μοναδικούς αποδέκτες τα πιο ευπαθή και χαμηλότερου εισοδήματος νοικοκυριά, ενώ η έλλειψη προσιτής κατοικίας διευρύνει τις ανισότητες στην πρόσβαση σε ιδιόκτητη κατοικία και μειώνει τις δυνατότητες πρόσβασης σε φθηνή ενοικιαζόμενη κατοικία. Επιπλέον, η επιλεκτική πώληση μέρους του στεγαστικού αποθέματος κοινωνικών κατοικιών κυρίως αυτών που βρίσκονται σε πιο ελκυστικές περιοχές μειώνει το

συνολικό στεγαστικό απόθεμα κοινωνικών κατοικιών και στον κοινωνικό τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας παραμένει το πιο απαξιωμένο και τεχνικά υποβαθμισμένο στεγαστικό απόθεμα.

Από τη στιγμή που δεν υπάρχει μια ενιαία κοινή ευρωπαϊκή πολιτική για την κοινωνική κατοικία, αλλά ούτε και μια ενιαία λειτουργία των αγορών κατοικίας στον ευρωπαϊκό χώρο, η περιγραφή της εξέλιξης των συστημάτων κοινωνικής κατοικίας της Γαλλίας, της Σουηδίας και της Ελλάδας αποτελεί τη βάση της συγκριτικής ανάλυσης των τριών διαφορετικών μοντέλων παραγωγής και διάθεσης της κατοικίας με αρκετές διαφοροποιήσεις ως προς τα αποτελέσματα και τις επιπτώσεις στον αστικό ιστό των μητροπολιτικών περιοχών της Λυών, της Στοκχόλμης και της Αθήνας. Ταυτόχρονα, με την περιγραφή της εξέλιξης της κοινωνικής κατοικίας στις τρεις μητροπολιτικές περιοχές και την ανάδειξη γειτονιών που αποτελούν παραδοσιακούς πόλους έλξης των νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος δίνεται έμφαση στις γειτονιές χωροθέτησης φθηνού κόστους στέγασης και στις διακριτές κοινωνικές και χωρικές διεργασίες. Ως εκ τούτου, αυτές οι διεργασίες στην περίπτωση της Λυών αφορούν την επιλεκτική χωροθέτηση των κοινωνικών κατοικιών σε προάστια του κεντρικού δακτυλίου της πόλης και των πιο απομακρυσμένων γειτονιών και τον μετασχηματισμό των κεντρικών γειτονιών ή υποβαθμισμένων περιοχών μέσω της αλλαγής της σύνθεσης του διαθέσιμου στεγαστικού αποθέματος. Στην περίπτωση της Στοκχόλμης αφορούν κυρίως τα προάστια με μεγάλη συγκέντρωση νοικοκυριών χαμηλών στρωμάτων και μεγάλα αποθέματα δημόσιας στέγασης με το κέντρο της πόλης να εφαρμόζει πολιτικές ρύθμισης της κοινωνικής σύνθεσης μέσα από την μετατροπή του πιο ελκυστικού μέρους του αποθέματος δημόσιας κατοικίας σε πιο εμπορευματοποιημένες μορφές μισθωμάτων. Και τέλος, στην περίπτωση της Αθήνας αφορούν τις μεταβολές της σύνθεσης των κεντρικών περιοχών μετά την περίοδο της «μαζικής φυγής» και την προαστικοποίηση των μεσαίων τάξεων και την επίδραση του συστήματος αντιπαροχής με κυρίαρχο το διαμέρισμα σε πολυκατοικίες αντιπαροχής στον κεντρικό ιστό της πόλης.

Η παρουσίαση των περιόδων των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας των τριών ευρωπαϊκών χωρών με διαφορετικές ιστορικές διαδρομές και κρατικές παρεμβάσεις για την εφαρμογή πολιτικών κοινωνικής κατοικίας αποσκοπεί στην καλύτερη κατανόηση των ανομοιογενών τρόπων μετάβασης σε ένα πιο εμπορευματοποιημένο μοντέλο λειτουργίας της αγοράς κατοικίας. Στις σημερινές συνθήκες το ζητούμενο της πρόσβασης σε προσιτή και αξιοπρεπή κατοικία σχετίζεται με τον εμπλουτισμό της έννοιας κοινωνικής κατοικίας και τη

συμπερίληψη όλων εκείνων των ομάδων του πληθυσμού με αδυναμία πρόσβασης σε προσιτή κατοικία. Επιπλέον, η μελέτη της κοινωνικο-οικονομικής γεωγραφίας και η επιμέρους περιγραφή των κύριων παραγόντων της κοινωνικο-οικονομικής διάρθρωσης των τριών πόλεων ως μελέτες περιπτώσεων μητροπολιτικών περιοχών με διαφορετικές κοινωνικο-χωρικές και δημογραφικές μεταβολές προσπαθεί να συνδέσει μέσα από τα παραδείγματα των κοινωνικο-χωρικών μετασχηματισμών των τριών πόλεων το κοινό ερώτημα σχετικά με τις προϋποθέσεις λειτουργίας μιας πολιτικής κοινωνικής κατοικίας για την εξασφάλιση ενός ικανοποιητικού επιπέδου συνθηκών στέγασης και με τα περιθώρια μετάβασης σε ένα πιο διαφοροποιημένο μοντέλο παροχής προσιτής κατοικίας το οποίο θα λαμβάνει υπόψη τον υφιστάμενο μετασχηματισμό των δομών των νοικοκυριών και τις ετερογενείς στεγαστικές τους ανάγκες.

1.3. Επισκόπηση κεφαλαίων

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία αποτελείται από οχτώ κεφάλαια. Η διάρθρωση των υπο-ενοτήτων των τριών κεφαλαίων για την εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στις τρεις υπό μελέτη χώρες (Γαλλία, Σουηδία, Ελλάδα) αναφέρεται στην ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας, στη λειτουργία και τη διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας με τη διαφοροποίηση αυτής της υπο-ενότητας για την περίπτωση της Ελλάδας και την αντικατάσταση με την υπο-ενότητα για την ιδιομορφία της ιδιοκατοίκησης και στην κοινή υπο-ενότητα αναφορικά με το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας σε κάθε χώρα. Τέλος, σε κάθε κεφάλαιο υπάρχει μια υπο-ενότητα συμπερασματικών παρατηρήσεων για τα βασικά χαρακτηριστικά του κάθε συστήματος κοινωνικής κατοικίας και τις τρέχουσες τάσεις. Κατά αντίστοιχο σκεπτικό, τα επόμενα τρία κεφάλαια σχετίζονται με την εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στη Λυών, τη Στοκχόλμη και την Αθήνα με διαφορετική διάθρωση των υπο-ενοτήτων τους λόγω της ανομοιογένειας των παραγόντων που επέδρασαν και επιδρούν στη διαμόρφωση του αστικού χώρου κατοίκησης και του βαθμού επίδρασης των δημόσιων πολιτικών στέγασης στη χωρική κατανομή των νοικοκυριών στις μητροπολιτικές περιοχές της Λυών, της Στοκχόλμης και Αθήνας. Τέλος, για τα τρία κεφάλαια των πόλεων επιλέγεται η κοινή υπο-ενότητα των συμπερασματικών παρατηρήσεων με μια συνοπτική παρουσίαση των βασικών στοιχείων προσδιορισμού του τοπίου κατοικίας με έμφαση στις πληθυσμιακές μεταβολές, στην κοινωνικο-

χωρική κατανομή και στην εφαρμογή πολιτικών κοινωνικής κατοικίας για την κάλυψη των αναγκών στέγασης των κατοίκων των τριών πόλεων.

Πιο αναλυτικά, το δεύτερο κεφάλαιο, μετά το πρώτο κεφάλαιο της εισαγωγής, αφορά την εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας, η περιγραφή του τρόπου λειτουργίας και διαχείρισης της κοινωνικής κατοικίας και η εξέλιξη του κοινωνικο-οικονομικού τοπίου της κατοικίας στη Γαλλία αποτελούν τους άξονες μελέτης των εφαρμοζόμενων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας, ενώ στις συμπερασματικές παρατηρήσεις γίνεται μια προσπάθεια αποτύπωσης της τρέχουσας στεγαστικής κατάστασης με έμφαση στις επιπτώσεις της έλλειψης προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας, στην ανάδυση νέων κατηγοριών νοικοκυριών και προτύπων κατοίκησης με διαφοροποιημένες στεγαστικές ανάγκες και στις αμφίβολες συνέπειες για την κοινωνική μίξη και τη συνοχή των αστικών παρεμβάσεων σε γειτονιές με παραδοσιακά υψηλές συγκεντρώσεις συγκροτημάτων κοινωνικών κατοικιών.

Αντίστοιχα, το τρίτο κεφάλαιο αφορά την εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στη Σουηδία. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας για τη Σουηδία περιλαμβάνει δυο περιόδους. Την περίοδο των ισχυρών παρεμβάσεων σε ζητήματα πρόσβασης σε αξιοπρεπείς συνθήκες στέγασης και την περίοδο της στροφής προς την εμπορευματοποίηση της στέγασης. Από την περιγραφή της λειτουργίας και της διαχείρισης της δημόσιας στέγασης είναι φανερό ότι οι νεοφιλελεύθερες μεταρρυθμίσεις έχουν διαδραματίσει κομβικό ρόλο στο σχηματισμό ενός νέου τοπίου για τη στέγαση με την εγκατάλειψη της αρχής της ουδετερότητας του μισθώματος και την κατάργηση της καθολικής πρόσβασης στη στέγαση. Επιπλέον, οι δημογραφικές αλλαγές με τη γήρανση του πληθυσμού και την υπερεκπροσώπηση των μονομελών νοικοκυριών και των νοικοκυριών με δυο ή τρία μέλη προκαλεί νέες ελλείψεις προσιτής κατοικίας και δημιουργεί νέες απαιτήσεις για την ενίσχυση των ανεπαρκώς ή επισφαλώς στεγαζόμενων νοικοκυριών.

Αναλόγως, στη βάση της δομής των δυο παραπάνω κεφαλαίων, το τέταρτο κεφάλαιο ασχολείται με την εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Η ιστορική διαδρομή της κοινωνικής κατοικίας αφορά κυρίως το ρόλο του ΟΕΚ στην παραγωγή και διάθεση χαμηλού κόστους κατοικίας, ενώ γίνεται ειδική αναφορά στην ιδιομορφία της ιδιοκατοίκησης με τους βασικούς τύπους οικοδόμησης που διευκόλυναν τη διαταξική πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση. Ωστόσο, ενδεικτικά στοιχεία των συνθηκών στέγασης είναι το ελάχιστο απόθεμα σχετικά νέων κατασκευών κατοικιών, η αύξηση των ολιγομελών νοικοκυριών, η γήρανση του πληθυσμού και

οι αυξημένες δαπάνες κατοικίας για τους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές με ενδεχόμενη συνέπεια τον περιορισμό της διαταξικής πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση και την ένταση των στεγαστικών διαχωρισμών.

Το πέμπτο κεφάλαιο αναφέρεται στην εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στη Λυών. Σε αυτό το κεφάλαιο αναπτύσσεται με σύντομο τρόπο η εξέλιξη των αστικών πολιτικών και η σύνδεσή τους με την κοινωνική κατοικία, δίνοντας ιδιαίτερο βάρος στο κοινωνικο-οικονομικό προφίλ γειτονιών με υψηλή συγκέντρωση αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας τόσο στα διαμερίσματα της πόλης, όσο και σε προαστιακές περιοχές με προτεραιότητα στην ανάπτυξη που αποτέλεσαν διαχρονικά χώρους εφαρμογής αστικών πολιτικών. Τέλος, το πέμπτο κεφάλαιο ολοκληρώνεται με ορισμένες συμπερασματικές παρατηρήσεις για τις προοπτικές του κοινωνικο-ταξικού διαχωρισμού και της κοινωνικής πόλωσης με την ορατή δυαδικότητα της ευρύτερης περιοχής της Λυών, με την εμφανή έλλειψη προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας στη χωρική εγγύτητα του ιστορικού και εμπορικού κέντρου και με την παράλληλη συγκέντρωση των πιο ευπαθών νοικοκυριών σε παραδοσιακούς τόπους κατοικίας των χαμηλότερων εισοδημάτων με έντονα κοινωνικά προβλήματα.

Το έκτο κεφάλαιο αναφέρεται στην εξέλιξη της κοινωνικής κατοικίας στη Στοκχόλμη. Η διάρθρωσή του αφορά τέσσερις υπο-ενότητες. Την υπο-ενότητα για τις πληθυσμιακές μεταβολές και την κατανομή στο Δήμο της Στοκχόλμης. Μια υπο-ενότητα αναφορικά με την εξέλιξη της δημόσιας στέγασης και τη σύνδεση με το κοινωνικο-χωρικό τοπίο της πόλης στην οποία αναδεικνύονται οι διακρίσεις των περιοχών κατοικίας ανάλογα με την προσφορά προσιτής κατοικίας. Μια υπο-ενότητα με τις περιοχές εφαρμογής αστικών προγραμμάτων ανάπτυξης από την οποία γίνεται φανερό ότι ένα μεγάλο μέρος των έργων αφορά περιοχές με συγκέντρωση μονάδων δημόσιας στέγασης και δίνεται έμφαση στις διαδικασίες «εξευγενισμού» με το διαχωρισμό της πόλης σε ελκυστικές και μη περιοχές. Τέλος, όπως και στο πέμπτο κεφάλαιο, το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με μια υπο-ενότητα συμπερασματικών παρατηρήσεων για τις βασικές κοινωνικο-χωρικές μεταβολές και την ανάδυση φαινομένων στεγαστικού διαχωρισμού με έμφαση στις νέες κατηγορίες πληθυσμού που αδυνατούν να βρουν προσιτή κατοικία και στην έλλειψη χαμηλού κόστους στέγασης σε κεντρικές περιοχές της πόλης.

Το έβδομο κεφάλαιο αναφέρεται στην εξέλιξη των πολιτικών στέγασης στην Αθήνα. Με την πρώτη υπο-ενότητα του κεφαλαίου επιδιώκεται η σύντομη περιγραφή του πλαισίου της

ελλειμματικής παρουσίας των δημόσιων πολιτικών στέγασης στο Δήμο Αθηναίων με την αναφορά στην περίοδο της κατασκευής των προσφυγικών και εργατικών κατοικιών και στην περίοδο ανάπτυξης της πολυκατοικίας της αντιπαροχής με τις τάσεις διαχωρισμού και τις κοινωνικο-χωρικές επιπτώσεις της σε κεντρικές γειτονιές της πόλης. Με τη δεύτερη υπο-ενότητα του έβδομου κεφαλαίου επιχειρείται η παρουσίαση ορισμένων πληθυσμιακών μεταβολών και της κατανομής των κατοικιών στο Δήμο Αθηναίων με στόχο την ανάδειξη των κυριότερων χαρακτηριστικών του συνολικού στεγαστικού αποθέματος και τη σκιαγράφηση της κοινωνικής σύνθεσης των κεντρικών περιοχών κατοικίας. Το έβδομο κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την υπο-ενότητα τρία και τις συμπερασματικές παρατηρήσεις. Η ύπαρξη περιοχών κοινωνικής μίξης με χαμηλό εθνο-φυλετικό και στεγαστικό διαχωρισμό, η απουσία κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας και η ύπαρξη ενός σημαντικού ποσοστού τεχνικά υποβαθμισμένου στεγαστικού αποθέματος με τις αυξημένες δαπάνες κατοικίας και τα αυξημένα επισφαλή εισοδήματα αποτελούν ορισμένα χαρακτηριστικά τα οποία τείνουν να θέσουν υπό αμφισβήτηση την αναπαραγωγή του κυρίαρχου συστήματος ιδιοκατοίκησης.

Τέλος, το όγδοο κεφάλαιο αποτελεί μια προσπάθεια συγκέντρωσης και σύνοψης των βασικών προσδιοριστικών παραγόντων που επηρεάζουν και διαμορφώνουν το σημερινό τοπίο της κατοικίας. Αυτό που παρατηρείται είναι ότι οι συντελούμενες αλλαγές σε περιοχές συγκέντρωσης χαμηλού κόστους κατοικίας, η σταδιακή μείωση των αποθεμάτων προσιτής στέγασης και η σταδιακή υποβάθμιση των μη επαρκών φθηνών κατοικιών έχουν ως πιθανή συνέπεια την ένταση του στεγαστικού διαχωρισμού και οδηγούν σε στεγαστική υποβάθμιση νοικοκυριά ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων και διαφορετικών δομών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΓΑΛΛΙΑ

2.1. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας

Στη Γαλλία η κοινωνική κατοικία έχει πάνω από έναν αιώνα ιστορίας και αποτέλεσε ουσιαστικό στοιχείο του κράτους πρόνοιας το οποίο σημάδεψε το πρώτο στάδιο της εκβιομηχάνισης και της αστικοποίησης σε μια προσπάθεια κάλυψης των μεγάλων στεγαστικών αναγκών λόγω της εισροής των μαζών της εργατικής τάξης στα αστικά κέντρα και στις βιομηχανικές πόλεις. Οι αρχικές πρωτοβουλίες στηρίχθηκαν στην φιλανθρωπία και στους «πεφωτισμένους ευεργέτες» - επιχειρηματίες, όπως εταιρίες, ιδιοκτήτες εργοστασίων και φιλανθρωπικούς οργανισμούς και αποσκοπούσαν στη στέγαση των εργαζομένων οι οποίοι αδυνατούσαν να βρουν στέγαση στο υπάρχον απόθεμα κατοικιών. Στο πλαίσιο του κοινωνικού κράτους και των παρεχόμενων υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας, στις αρχές του 1910 δημιουργούνται τα πρώτα δημόσια γραφεία HLM¹ και ήδη από το 1913 αρχίζουν να μεταφέρονται αρμοδιότητες και εξουσίες στους Δήμους για κατασκευή και διαχείριση των εργατικών κατοικιών (Reinprecht, 2008:31-36).

Το 1950 ιδρύεται ο οργανισμός HLM με στόχο την κατασκευή φτηνής κατοικίας με τους οργανισμούς HLM να είναι επιφορτισμένοι από το κράτος για την εκπλήρωση αυτής της αποστολής του γενικού συμφέροντος και την παροχή κατοικίας σε χαμηλά ρυθμιζόμενα ενοίκια (CECODHAS, 2011:51). Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο το απόθεμα κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών αυξήθηκε με στόχο τη στέγαση των αστέγων και των ανεπαρκώς στεγαζόμενων, αν και τη δεκαετία του 1960 και ένα μεγάλο μέρος της μεσοαστικής τάξης κατοικούσε σε μονάδες κοινωνικής κατοικίας (Levy-Vroelant and Tutin, 2007:70). Μεταξύ του 1950 και του 1973 το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη Γαλλία αυξήθηκε από 35% σε 45% και την

¹ Τα αρχικά HLM (Habitation à Loyer Modéré) με τα οποία έγινε ευρέως γνωστό το σύστημα κοινωνικής κατοικίας σήμαιναν την κατοικία χαμηλού ενοικίου ή αλλιώς ο όρος HML αναφέρεται στο ρυθμιζόμενο ενοίκιο κατοικίας.

περίοδο 1950 έως 1982 από τα 11.000.000 των κατασκευασμένων κατοικιών τα 3.000.000 ήταν κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι από τη δεκαετία του 1950 παρατηρείται μια σαφής βελτίωση των συνθηκών στέγασης, αρχίζει σταδιακά να εξαφανίζεται ένας μεγάλος αριθμός μονάδων κατοικίας χαμηλού κόστους από τον ιδιωτικό τομέα και το αποτέλεσμα της σύγχρονης τάσης αποδυνάμωσης του χαμηλού κόστους ενοικιαζόμενης κοινωνικής κατοικίας είναι η κατασκευή νέων, λιγότερων και ποιοτικά καλύτερων συγκροτημάτων κοινωνικών κατοικιών στα οποία αδυνατούν να εισέλθουν τα πολύ φτωχά νοικοκυριά λόγω των υψηλότερων ορίων των ενοικίων πρόσβασης (Melis et al., 2013:41).

Στις αρχές της δεκαετίας του 1970 τα κοινά χαρακτηριστικά του τομέα κατοικίας των χωρών της δυτικής Ευρώπης είναι η πτώση της δημόσιας παραγωγής και η επέκταση της κυριαρχίας της ιδιωτικής δραστηριότητας κατασκευής κατοικιών. Στη Γαλλία ο αναπροσανατολισμός των στοχεύσεων προκύπτει από τους επαχθέστερους όρους δανειοδότησης της πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση για τα λαϊκά στρώματα και τη δραματική μείωση του κοινωνικού τομέα κατοικίας (Μαλούτας, 1990:163). Η αντικατάσταση της κοινωνικής κατοικίας με άλλους τύπους μισθωμάτων, όπως η ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία και η ιδιόκτητη κατοικία, οδηγεί σε αύξηση των δαπανών κατοικίας από τη στιγμή που οι νέες προσφερόμενες μονάδες κατοικίας είναι πιο ακριβές και τα παλαιότερα ακίνητα απαιτούν υψηλό κόστος συντήρησης και ανακαίνισης (Melis et al., 2013:41). Εκτός από τη διαφαινόμενη αύξηση των δαπανών κατοικίας των νοικοκυριών, για το εισοδηματικό προφίλ των ενοικιαστών ενδεικτικό είναι ότι το 1973 μόνο το 12% των νοικοκυριών κοινωνικής κατοικίας βρισκόταν στο χαμηλότερο εισοδηματικό τεταρτημόριο σε σχέση με το 2006 που έφτανε το 40% και το φαινόμενο της συγκέντρωσης ολοένα και περισσότερων νοικοκυριών χαμηλότερων εισοδημάτων στις υπάρχουσες διαθέσιμες μονάδες κοινωνικής κατοικίας επιταχύνεται με την αντικατάσταση των νοικοκυριών τα οποία εγκαταλείπουν τον τομέα από πολύ φτωχά νοικοκυριά (CECODHAS, 2012:6).

Η παρατηρούμενη σταδιακή αλλαγή του τοπίου στην κοινωνική κατοικία με την επιλεκτική κινητικότητα που ενθάρρυνε τη στροφή προς την ιδιοκατοίκηση σχετίζεται και με την εισαγωγή το 1977 ενός συστήματος συμβάσεων μεταξύ του κράτους και των κατασκευαστών κατοικιών για προσφορά τους σε κοινωνικούς ιδιοκτήτες το οποίο έδινε τη

δυνατότητα πρόσβασης σε χρηματοδότηση με την προϋπόθεση ανάληψης συγκεκριμένων δεσμεύσεων, όπως τα ανώτατα όρια εισοδημάτων για τους ενοικιαστές και τα χαμηλότερα ενοίκια σε σχέση με την ιδιωτική ενοικιαζόμενη αγορά κατοικίας (Levy-Vroelant & Tutin, 2007:70). Από τη δεκαετία του 1980 το μέγεθος του τομέα της κοινωνικής κατοικίας συρρικνώνεται και μειώνεται το σχετικό μερίδιό του ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος, ενώ εμφανίζεται μια αύξηση των αιτήσεων για κοινωνική κατοικία με ταυτόχρονη αύξηση των ποσοστών των φτωχών νοικοκυριών και με το 35% των νοικοκυριών που διαμένουν σε HLM να έχει εισόδημα κάτω από τη γραμμή της φτώχειας (CECODHAS, 2011:25,51). Επιπλέον, στις αρχές του 1990 από το απόθεμα των HLM υπολογίζεται ότι 600.000 κατοικίες βρίσκονται σε κακή κατάσταση και πάνω από το 90% του αποθέματος είναι ενοικιαζόμενες με δυσκολίες, όμως, αγοράς από τους ίδιους τους ενοικιαστές τους (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Στα μέσα της δεκαετίας του 1995 αρχίζει να αλλάζει το θεσμικό και πολιτικό πλαίσιο για την κοινωνική κατοικία και στο τέλος της δεκαετίας του 1990 η γενική αίσθηση ήταν ότι η εφαρμογή των προηγούμενων πολιτικών είχε αποτύχει και δεν είχε οδηγήσει στην επίλυση των προβλημάτων των προαστίων («banlieues») στα οποία συγκεντρώνονταν συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού σε ορισμένες υποβαθμισμένες γειτονίες χαμηλών εισοδημάτων (Melis et al., 2013:18). Ταυτόχρονα, ο αριθμός της κατασκευής κοινωνικών κατοικιών μειώνεται σταδιακά και τη δεκαετία του 1990 κατασκευάστηκαν περίπου 56.000 νέες μονάδες, το διάστημα 2000-2003 κατασκευάστηκαν λιγότερες από 44.000 χωρίς να επιτυγχάνεται ο στόχος του κράτους για 50.000 νέες κατοικίες ανά έτος, ενώ το 2004 το απόθεμα ενοικιαζόμενων κοινωνικών κατοικιών περιελάμβανε 4.290.133 μονάδες με μεγάλες διαφοροποιήσεις ως προς το έτος κατασκευής, την ποιότητα, την τιμή ενοικίου πρόσβασης και άλλες διακρίσεις (Levy-Vroelant and Tutin, 2007:70).

Από το 2000 με το Νόμο περί Αλληλεγγύης και Αστικής Αναγέννησης (γνωστός ως SRU Act²) καθορίζεται ένα ελάχιστο ποσοστό διάθεσης δημόσιας κατοικίας (20% του στεγαστικού αποθέματος των Δήμων με πάνω από 3.000 κατοίκους) και πρόστιμο σε περίπτωση μη συμμόρφωσης³ με απώτερο στόχο την αύξηση της κοινωνικής μίξης και την αποφυγή του

² Ο Νόμος SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) αποτελεί κομβικό σημείο για τη ρύθμιση των αρμοδιοτήτων και την υποχρεωτική εμπλοκή των δημοτικών αρχών στην παροχή κοινωνικών κατοικιών.

³ Σύμφωνα με το Άρθρο 55 του Νόμου SRU, οι Δήμοι με χαμηλότερο από 20% στεγαστικό απόθεμα κοινωνικών κατοικιών είναι υποχρεωμένοι να καταρτίσουν σχέδιο για την αύξηση του στεγαστικού τους

κοινωνικού και χωρικού διαχωρισμού σε συγκεκριμένες περιοχές συγκέντρωσης μεγάλων αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας. Ωστόσο, αν και ο Νόμος SRU επιτρέπει την ιδιωτική ρυθμιζόμενη κατοικία, ως μονάδες κοινωνικής κατοικίας θεωρούνται μόνο όσες κτίστηκαν μετά το 2001 με αποτέλεσμα να αποκλείεται ένα μεγάλο μέρος του στεγαστικού αποθέματος το οποίο έχει κατασκευαστεί πριν το 2001. Σύμφωνα με τον ίδιο Νόμο οι ενοικιαζόμενες κοινωνικές κατοικίες μπορούν να πωληθούν στους διαμένοντες ενοικιαστές μετά από 10 χρόνια από τη στιγμή της κατασκευής ή της απόκτησης από έναν πάροχο HLM, αλλά η εταιρία είναι αρμόδια για την τελική λήψη της απόφασης πώλησης και τα κενά διαμερίσματα μπορούν να πωληθούν κατά προτεραιότητα στους ενδιαφερόμενους ενοικιαστές HLM (CECODHAS, 2011:26,29-30).

Η σταδιακή ιδιωτικοποίηση της κοινωνικής κατοικίας έχει ως σημείο εκκίνησης το Νόμο Borloo το 2003 και την εφαρμογή του 1% για πώληση ανά έτος του στεγαστικού αποθέματος κοινωνικής κατοικίας. Το 2006 περίπου το 1/4 από το 1 εκατομμύριο κοινωνικών κατοικιών του παλαιότερου και υποβαθμισμένου αποθέματος κοινωνικών κατοικιών κατεδαφίστηκε και αντικαταστάθηκε στο πλαίσιο της εφαρμογής προγραμμάτων αστικής ανοικοδόμησης με στόχο τη μεγαλύτερη κοινωνική μίξη στα νέα συγκροτήματα κατοικιών (Czischke and Pittini, 2007:50). Από τα μέσα, όμως, της δεκαετίας του 2000 παρατηρείται αύξηση της έλλειψης προσιτής στέγασης και η κατεδάφιση ή η αναβάθμιση των στεγαστικών αποθεμάτων επιφέρει μια μείωση των νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος σε ορισμένες γειτονίες και οδηγεί σε αναγκαστική μετεγκατάσταση αυτών των πληθυσμών σε περιοχές της πόλης όπου υπάρχει ακόμα διαθέσιμη προσιτή στέγαση, ενώ εγείρονται και ερωτήματα σχετικά με τη δημιουργία νέων κοινωνικο-πολιτισμικών συγκεντρώσεων στις περιοχές των πόλεων στις οποίες δεν έχουν ακόμα τεθεί σε εφαρμογή προγράμματα αστικής αναβάθμισης και τη μελλοντική διαμονή στις συγκεκριμένες γειτονίες σε μια ενδεχόμενη διαδικασία αστικού μετασχηματισμού (Melis et al., 2013: 32).

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της αύξησης των αστέγων και των μεγάλων λιστών αναμονής για παροχή κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας, το 2007 εισάγεται

αποθέματος. Σε αντίθετη περίπτωση, υποχρεώνονται να πληρώσουν πρόστιμο για τη μη εφαρμογή. Ωστόσο, η εν λόγω διάταξη έχει επικριθεί εξαιτίας του γεγονότος ότι επιτρέπει σε εύπορες περιοχές να διαφεύγουν από τις υποχρεώσεις τους και να μην αυξάνουν τα αποθέματα κοινωνικής κατοικίας (Scanlon and Whitehead, 2011:5-6).

ο Νόμος για το Δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή στέγαση (γνωστός ως DALO⁴) που θεσπίζει μια προνομιακή πρόσβαση σε αιτούντες οι οποίοι χρήζουν άμεσης βοήθειας και αφορά κυρίως κατηγορίες, όπως είναι οι άστεγοι, τα άτομα σε κίνδυνο έξωσης χωρίς πιθανότητα εύρεσης άλλης διαμονής ή με προσωρινή διαμονή, τα άτομα που μένουν σε ανθυγιεινές ή ακατάλληλες συνθήκες στέγασης, τα νοικοκυριά με παιδιά σε υπερπλήρεις κατοικίες και τα άτομα με αναπηρία. Ο Νόμος επιτρέπει σε αυτές τις κατηγορίες να αναζητήσουν ένδικα μέσα και έννομη προστασία απέναντι στις τοπικές αρχές σε περίπτωση που δεν ικανοποιηθεί το αίτημα για στέγαση (CECODHAS, 2011:52). Ωστόσο, η κατάσταση είναι σοβαρή και παρά το γεγονός ότι η Γαλλία εξακολουθεί να διαθέτει έναν ισχυρό στεγαστικό τομέα ρυθμιζόμενο και χρηματοδοτούμενο από το κράτος με δυνατότητες κατασκευής 100.000 νέων κοινωνικών κατοικιών ανά έτος, υπάρχουν προβλήματα με την αυξανόμενη ποικιλομορφία των στεγαστικών αναγκών, τον αυξανόμενο αριθμό των αστέγων και των περιπτώσεων στεγαστικού αποκλεισμού και την έλλειψη επαρκούς προσφοράς κοινωνικής κατοικίας και προσιτής στέγασης στις ελκυστικές περιοχές (Pitini et al., 2015:50-51).

2.2. Η λειτουργία και η διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας

Στη Γαλλία ο τομέας κοινωνικής κατοικίας διαθέτει ένα ποσοστό της τάξης του 17% του συνολικού αποθέματος το οποίο θεωρείται σχετικά μεγάλο αν συγκριθεί με το ποσοστό του τομέα ενοικιαζόμενων κατοικιών άλλων ευρωπαϊκών χωρών. Η παροχή της κοινωνικής στέγασης περιλαμβάνει την κατασκευή, την ανάπτυξη, τη διάθεση-κατανομή και τη διαχείριση της ενοικιαζόμενης κοινωνικής κατοικίας, καθώς και τις κατοικίες που προορίζονται για κοινωνική ιδιοκατοίκηση. Η κατασκευή και η διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας αφορά κυρίως τους οργανισμούς HLM που παρέχουν το μεγαλύτερο μέρος του αποθέματος κοινωνικής

⁴ Ο Νόμος DALO (Droit Au Logement Opposable) ήταν μια πρωτοβουλία για την έννομη προστασία όσων χρήζουν άμεσης βοήθειας για στέγαση, αν και παραμένει ανενεργός στην εφαρμογή του για τους επισφαλώς ή μη στεγαζόμενους λόγω της καθυστέρησης καταδικαστικής απόφασης για τις τοπικές αρχές και ενεργοποίησης των διαδικασιών άμεσης παροχής κοινωνικής στέγασης σε αιτούντες οι οποίοι βρίσκονται για μεγάλο διάστημα σε λίστες αναμονής και είναι κυρίως οι πιο ευπαθείς κοινωνικές ομάδες που αδυνατούν να προσφύγουν στη δικαιοσύνη.

κατοικίας και σε μικρότερο βαθμό τις ημι-δημόσιες επιχειρήσεις γνωστές ως SEM⁵ και μερικούς ιδιωτικούς μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς ή επιχειρήσεις που ελέγχονται από το Υπουργείο Στέγασης και Οικονομικών (CECODHAS, 2011:51). Ως εκ τούτου, η διάκριση της δημόσιας και της ιδιωτικής προσφοράς κοινωνικών κατοικιών σχετίζεται με τη διαφοροποίηση του στεγαστικού αποθέματος των κοινωνικών κατοικιών με τους δημόσιους φορείς να κατασκευάζουν το υψηλότερο ποσοστό των κατοικιών κατώτερης κοινωνικής κατοικίας⁶ και τις ιδιωτικές μη κερδοσκοπικές εταιρίες κοινωνικής στέγασης να κατασκευάζουν ένα υψηλότερο μερίδιο της ανώτερης κοινωνικής κατοικίας⁷.

Οι ειδικοί οργανισμοί και οι 563 φορείς διαχειρίζονται 4.2 εκατομμύρια κατοικίες που στεγάζουν πάνω από 10 εκατομμύρια ανθρώπους και κατά μέσο όρο κατασκευάζονται 100.000 νέες κατοικίες ανά έτος, 70.000 κατοικίες έχουν ανακαινιστεί, 15.000 κατοικίες χτίζονται ανά έτος από τους οργανισμούς κοινωνικής κατοικίας με στόχο την πώληση σε προσιτή τιμή για ιδιοκατοίκηση και κάθε χρόνο περίπου 450.000 νοικοκυριά βρίσκουν διαμονή στον τομέα HLM (CECODHAS, 2012:5). Το 2008 η κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία ως ποσοστό του ενοικιαζόμενου αποθέματος άγγιξε το 44%, ενώ το 2009 η κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία ως ποσοστό της νέας κατασκευής ήταν στο 12% και το κοινωνικό ενοίκιο ως ποσοστό του ενοικίου αγοράς ήταν στο 67.5% (CECODHAS, 2011:52). Κατά τη διετία 2009-2010 ενεργοποιήθηκαν μέτρα για την τόνωση της αγοράς κατοικίας τα οποία περιελάμβαναν ένα μεγάλο πρόγραμμα κατασκευής κοινωνικών κατοικιών και το 2010 ήταν η «χρονιά-ρεκόρ» για την παραγωγή κοινωνικής κατοικίας με 131.509 νέες κατοικίες (CECODHAS, 2011:25). Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία τα τελευταία 10 χρόνια ο μέσος όρος ετήσιας κατασκευής είναι 350.000 κατοικίες και αναμένεται να διατηρηθεί κοντά στις 380.000 κατοικίες (Schaefer, 2008:96), ενώ μέχρι το 2020, σύμφωνα με το νέο πλαίσιο στο οποίο υπάγεται το πρόγραμμα «Grenelle de l'Environnement», οι οργανισμοί HLM είναι υποχρεωμένοι να εφαρμόσουν ένα σχέδιο ανακαίνισης 800.000 μονάδων κοινωνικών κατοικιών για τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης (CECODHAS, 2011:51).

⁵ Οι ημι-δημόσιες επιχειρήσεις, γνωστές ως SEM αφορούν τις Μικτές Οικονομικές Επιχειρήσεις (Société d'Economie Mixte).

⁶ Το 10% του αποθέματος των δημόσιων φορέων αφορά την κατώτερη κοινωνική κατοικία σε σχέση με το αντίστοιχο 7% του αποθέματος των ιδιωτικών φορέων.

⁷ Το 8% του αποθέματος των ιδιωτικών μη κερδοσκοπικών εταιριών αφορά την ανώτερη κοινωνική κατοικία σε σχέση με το αντίστοιχο 4.5% του αποθέματος των δημόσιων φορέων.

Εκτός από την παραδοσιακή κοινωνική κατοικία υπάρχουν και άλλες μορφές «προσιτής στέγασης», όπως είναι η παροχή ιδιωτικών ενοικιαζόμενων κατοικιών, γνωστή και ως ημικοινωνική κατοικία, χαμηλής ποιότητας και σε χαμηλότερες τιμές σε σχέση με τα ενοίκια της αγοράς ή η «de facto» κοινωνική στέγαση που αφορά τα νοικοκυριά με εισόδημα χαμηλότερο του 30% από τα ανώτερα όρια εισοδήματος του συστήματος HLM. Επίσης, η αναφερόμενη ως «πολύ κοινωνική» στέγαση περιλαμβάνει και μη παραδοσιακούς τύπους στέγασης, όπως οι ξενώνες. Ταυτόχρονα, η κοινωνική ιδιοκτησία είναι μια άλλη μορφή προσιτής κατοικίας και από το 2006 μέσω πρωτοβουλιών, όπως το πρόγραμμα Borloo, εισήχθησαν φοροαπαλλαγές για την ενίσχυση της ιδιωτικής επένδυσης σε προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία. Ο επενδυτής έχει φοροαπαλλαγές, αλλά είναι υποχρεωμένος να ενοικιάσει μια κατοικία για τουλάχιστον 9 χρόνια σε νοικοκυριά με εισόδημα κάτω από το ανώτερο όριο για την «ανώτερη» κοινωνική στέγαση και το ενοίκιο θα πρέπει να είναι 30% κάτω από τις ισχύουσες αγοραίες τιμές ενοικίου (Levy-Vroelant and Tutin, 2007:80-82).

Το μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης για νέα κατασκευή προέρχεται από δάνεια με κύριο πιστωτή το CDC⁸ το οποίο παρέχει κεφάλαια από τους λογαριασμούς του «Livret A»⁹. Κάθε νοικοκυριό στη Γαλλία έχει το δικαίωμα να ανοίξει έναν αποταμιευτικό λογαριασμό στην τοπική τράπεζα. Οι αποταμιεύσεις συγκεντρώνονται από το CDC το οποίο δίνει το δικαίωμα στις τράπεζες να συλλέγουν τα κεφάλαια και να θέτουν ένα προκαθορισμένο επιτόκιο. Άλλες πηγές χρηματοδότησης περιλαμβάνουν επιχορηγήσεις εργοδοτών και δάνεια με μειωμένο επιτόκιο (το αποκαλούμενο «1% για την κατοικία») το οποίο σχεδιάστηκε για προώθηση της στέγασης των εργαζομένων και μισθωτών και εγγυήσεις από τις τοπικές αρχές ή το Ταμείο Εγγυήσεων HML (CGLLS¹⁰). Για το 2009 η τυπική εικόνα χρηματοδότησης ήταν η ακόλουθη: 76.5% από το δάνειο των CDC («Livret A»), 10% ίδια κεφάλαια, 8% επιχορηγήσεις τοπικών αρχών, 3% κρατικές επιδοτήσεις, 2.5% επιδοτήσεις εργοδοτών (CECODHAS, 2011:51). Μέχρι τώρα, αυτό το σύστημα έμμεσης ενίσχυσης μέσω του «Livret A» και του «1% για την κατοικία»

⁸ Το CDC (Caisse des Dépôts et Consignation) είναι το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

⁹ Ο «Livret A» είναι ένας αφορολόγητος λογαριασμός ταμιευτηρίου (με ρυθμιζόμενο επιτόκιο) ή αλλιώς όπως αναφέρεται στις επίσημες διατυπώσεις είναι ένας λογαριασμός αποταμίευσης για την αειφόρο ανάπτυξη. Από την 1^η Ιανουαρίου του 2009 οποιαδήποτε τράπεζα μπορεί να προσφέρει στους πελάτες της ένα τέτοιο λογαριασμό και προορίζεται για άτομα και ορισμένες ενώσεις, ενώ βοηθά στη δημιουργία διαθεσίμων ανά πάσα στιγμή (CECODHAS, 2011:28).

¹⁰ Το CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) είναι το Ταμείο Εγγυήσεων Κοινωνικών Ενοικιαζόμενων Κατοικιών. Εν συντομία, το Ταμείο Εγγυήσεων HLM.

σήμαινε ότι ο τομέας θα μπορούσε να επωφεληθεί από μια σταθερή ροή πόρων εκτός της χρηματοπιστωτικής αγοράς, επιτρέποντας ένα βιώσιμο επίπεδο παραγωγής κοινωνικής κατοικίας. Ωστόσο, το 2012 παρατηρείται μια σημαντική μείωση του προϋπολογισμού για άμεση κρατική ενίσχυση της κατασκευής νέας κοινωνικής κατοικίας παρά το γεγονός ότι ολόένα και πιο πολλά φτωχά νοικοκυριά συγκεντρώνονται στον τομέα κοινωνικής κατοικίας, ενώ η αύξηση του μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ για παροχή κοινωνικής κατοικίας στο 7% επιφέρει στον τομέα κοινωνικής κατοικίας μια απώλεια 225 εκατομμυρίων ανά έτος¹¹ (CECODHAS, 2012:6).

Επιπλέον, το σύστημα παροχής κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας βασίζεται σε ανώτατα όρια εισοδήματος για τους δικαιούχους και στη διαφοροποίηση των κοινωνικών ενοικίων. Ο πιο κοινός τρόπος καθορισμού της επιλεξιμότητας για την πρόσβαση στην κοινωνική κατοικία είναι η χρήση ανώτατων ορίων εισοδήματος με το μέγιστο εισόδημα να καθορίζεται αρκετά υψηλά με στόχο τη μίξη εισοδημάτων, αλλά υπάρχει διαφοροποίηση ανάλογα με την περιοχή χωροθέτησης της κατοικίας και τον αριθμό των μελών των νοικοκυριών. Παράλληλα, τα κριτήρια πρόσβασης ορίζονται σύμφωνα με τις στεγαστικές συνθήκες, τον αριθμό των αστεγών, την υπερσυγκέντρωση/υπερπληρότητα, την αναγκαστική συγκατοίκηση, την ανθυγιεινή στέγαση και κριτήρια που σχετίζονται με τις επιδοτήσεις και τις ομάδες – στόχους, όπως οι νέοι, οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με αναπηρία και οι πολύτεκνες οικογένειες (CECODHAS, 2011:33). Ταυτόχρονα, οι αιτήσεις για κοινωνική κατοικία σχετίζονται με το εισόδημα και το 1/2 των νοικοκυριών που κατοικούν σε κοινωνικές μονάδες στέγασης λαμβάνουν επίδομα στέγασης, ενώ τις τελευταίες δεκαετίες παρατηρείται μια αύξηση των πιο φτωχών νοικοκυριών. Τα ενοίκια του κοινωνικού τομέα στέγασης είναι χαμηλότερα κατά 30%-40% σε σχέση με του ιδιωτικού με τις μηνιαίες διαφορές του κοινωνικού ενοικίου ανά τ.μ. να σχετίζονται με τους τρεις τύπους κοινωνικής κατοικίας¹², την παλαιότητα και την

¹¹ Για τον κοινωνικό τομέα κατοικίας HLM υπάρχουν: η δημόσια υπηρεσία ανάπτυξης και κατασκευής, γνωστή ως OPAC (Office Public d' Aménagement et de Construction) που ήταν ο πρώην δημόσιος φορέας κοινωνικής κατοικίας που αντικαταστάθηκε από τα Δημόσια Γραφεία για τη Στέγαση, γνωστά ως OPH (Offices Publics de l' Habitat) και οι Εταιρίες Κοινωνικής Κατοικίας – πρώην HLM, γνωστές ως ESM (Enterprises Sociales de l' Habitat).

¹² Οι τρεις βασικοί τύποι διάκρισης της κοινωνικής κατοικίας (με βάση τη διακύμανση του κόστους ενοικίου ανά τ.μ.): 1) 4 - 8 ευρώ, με 3.92 ευρώ για την «πολύ κοινωνική» κατοικία στις φθηνότερες περιοχές, 2) 8.65 ευρώ για την «ανώτερη κοινωνική», 3) 4.40 – 5.76 ευρώ για τη «βασική» κοινωνική στέγαση (Levy-Vroelant and Tulin, 2007:79).

τοποθεσία (Levy-Vroelant and Tutin, 2007:79). Εν κατακλείδι, παρ' όλο που το 2009 τα ανώτατα όρια για πρόσβαση στην κοινωνική κατοικία αυξήθηκαν κατά 10.3%, η κοινωνική κατοικία εξακολουθεί να είναι αρκετά σημαντική και ένα ποσοστό άνω του 60% των νοικοκυριών είναι επιλέξιμο με βάση τα εισοδηματικά κριτήρια για πρόσβαση στην κοινωνική στέγη. Ωστόσο, στο πλαίσιο της ευρωπαϊκής νομοθεσίας και της μη αναγνώρισης των νοικοκυριών μεσαίου εισοδήματος ως δικαιούχων επιδομάτων και κρατικών ενισχύσεων, το παραδοσιακά καθολικό σύστημα παροχής στέγασης σε ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών και εισοδηματικών ομάδων δέχεται ολοένα και μεγαλύτερη πίεση (Melis et al., 2013:18; CECODHAS, 2011:34; Scanlon and Whitehead, 2011:8).

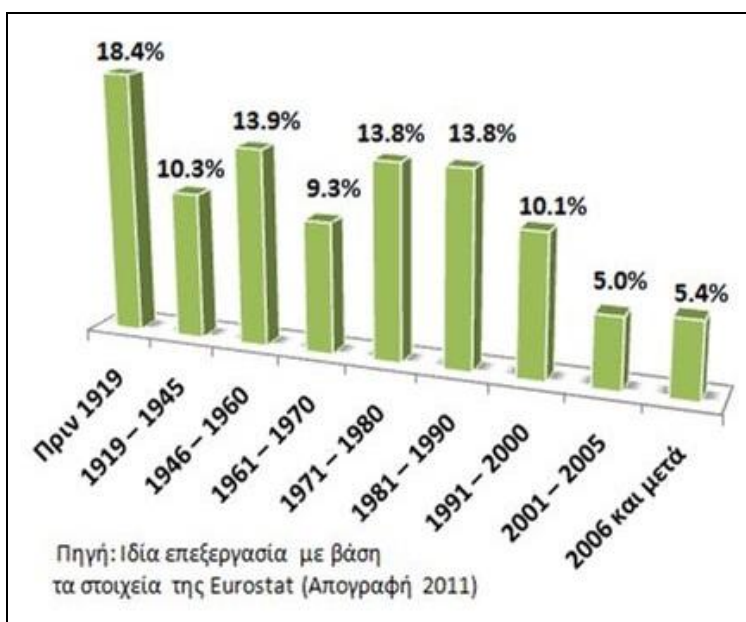
2.3. Το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας

Σε αυτήν την ενότητα θα γίνει μια συνοπτική παρουσίαση των πιο βασικών προσδιοριστικών στοιχείων του προφίλ των κατοικιών και των νοικοκυριών τα οποία διαμένουν στους διαφορετικούς τύπους μισθωμάτων, προκειμένου να αντληθούν ορισμένα γενικά συμπεράσματα για τις κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες στέγασης και διαβίωσης του πληθυσμού της Γαλλίας. Μια αρχική παρατήρηση αναφορικά με το προφίλ των κατοικιών σχετίζεται με το γεγονός ότι η χώρα διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα στεγαστικά αποθέματα στην ΕΕ. Στο συνολικό, όμως, στεγαστικό απόθεμα συμπεριλαμβάνεται ένας σχετικά μεγάλος αριθμός αποθεμάτων δεύτερης κατοικίας και σε περίπτωση μη συμπερίληψής του είναι φανερό ότι η χώρα εξαιτίας του ανεπαρκούς επιπέδου κατασκευών της τελευταίας δεκαετίας βρίσκεται αντιμέτωπη με μια στεγαστική κρίση που επηρεάζει κυρίως τα νοικοκυριά χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος αρκετών περιφερειών και των περισσότερων αστικών κέντρων (Czischke and Pittini, 2007:49).

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 το σύνολο του ποσοστού των νέων κατασκευών κοινωνικής κατοικίας έχει μειωθεί σημαντικά. Από 50.000-60.000 κατοικίες ανά έτος, το 2002 μειώνεται σε 36.000 κατοικίες, αντιπροσωπεύοντας το 12% του συνόλου των νέων κατασκευών σε σχέση με το 2005 όπου αντιπροσώπευε το 9%. Παρ' όλο που το 2006 κατασκευάστηκαν

57.000 κατοικίες, αυτή η αύξηση αντισταθμίζεται από τις κατεδαφίσεις που κατά μέσο όρο ήταν 15.000 κατοικίες ανά έτος και τις πωλήσεις περίπου 5.000 κατοικιών ανά έτος. Ως εκ τούτου, το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών χωρίς την προσμέτρηση των κατεδαφίσεων και των πωλήσεων κοινωνικών κατοικιών αυξάνεται φαινομενικά πάνω από 50.000 ανά έτος (Czischke and Pittini, 2007:49). Σε σχέση με την παλαιότητα του συνολικού στεγαστικού αποθέματος της Γαλλίας, όπως αποτυπώνεται και στο παρακάτω Γράφημα 2.1¹³ για την ποσοστιαία κατανομή των κατοικιών στη Γαλλία ανάλογα με την περίοδο κατασκευής, η πλειοψηφία του στεγαστικού αποθέματος (89.6%) αφορά έτη κατασκευής πριν το 2000, οι κατασκευές από το 2001 είναι μόλις στο 10.4% και πάνω από το μισό στεγαστικό απόθεμα αφορά έτη κατασκευής μέχρι το 1970.

Γράφημα 2.1
Κατοικίες ανά περίοδο κατασκευής στη Γαλλία (%)



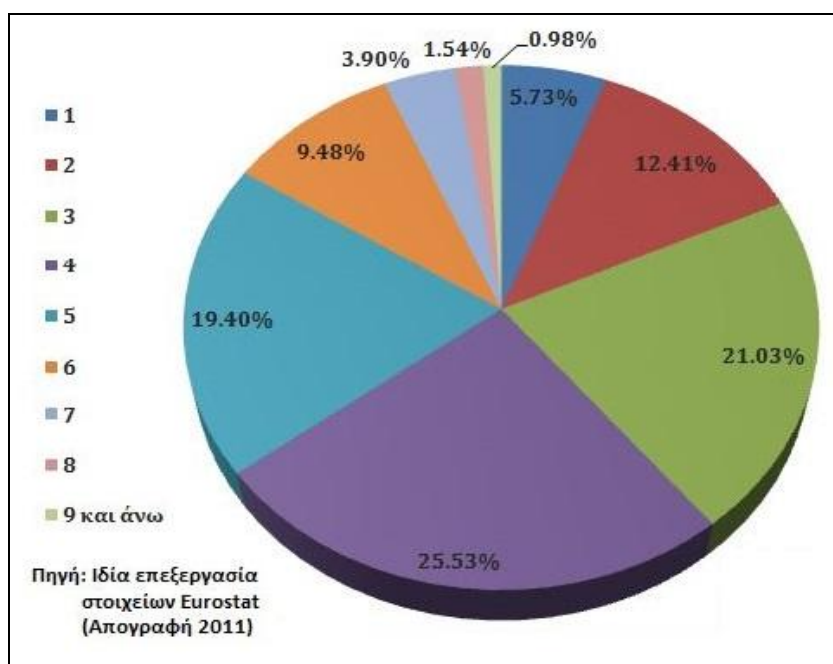
Μέχρι πρόσφατα, η αυξανόμενη ζήτηση για κατοικία συνοδευόταν από την αυξημένη επένδυση σε κατοικία και η αύξηση της επένδυσης οδηγούσε σε αύξηση του αποθέματος κατοικιών ανά κάτοικο. Ωστόσο, η οικονομική κρίση επηρέασε έντονα την επένδυση για

¹³ Η πηγή για τα στατιστικά δεδομένα του γραφήματος βασίζεται στα Στοιχεία της Απογραφής του 2011 τα οποία είναι διαθέσιμα από την Eurostat στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/query.do?step=selectHyperCube&qhc=false>, πρόσβαση 10.04.2015.

κατοικία και το 2007 σημειώθηκε μεγάλη πτώση στην κατασκευή νέων κατοικιών και σε χώρες όπως η Γαλλία – κυρίως στις οικονομικά αναπτυγμένες περιοχές - εμφανίζεται έλλειψη στέγασης και αυτό είναι πιθανό να πιάσει τις τιμές κατοικιών προς τα επάνω με αρνητικά αποτελέσματα για τη διαθεσιμότητα κατοικιών (CECODHAS, 2011:13).

Επιπλέον, με βάση τα στοιχεία της Απογραφής του 2011, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 2.2¹⁴, ένα μεγάλο μέρος του συνολικού στεγαστικού αποθέματος αφορά κατοικίες αποτελούμενες στην πλειοψηφία τους από 2-5 δωμάτια (78.38%) με το ¼ περίπου του συνόλου των κατοικιών να έχουν 4 δωμάτια.

Γράφημα 2.2
Αριθμός δωματίων ως ποσοστό του συνόλου των κατοικιών στη Γαλλία



Αναφορικά με την εικόνα των κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών, το 86% των υπάρχουσών μονάδων είναι διαμερίσματα, το 31% του στεγαστικού αποθέματος είναι κτίρια με

¹⁴ Η πηγή για τα στατιστικά στοιχεία του γραφήματος βασίζεται στα στοιχεία της Απογραφής του 2011 τα οποία είναι διαθέσιμα από τη Eurostat στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/query.do?step=selectHyperCube&qhc=false&onlineflag=false>, πρόσβαση 10.04.2015.

περισσότερες από 100 μονάδες και τα 2/3 των κοινωνικών μονάδων κατοικίας έχουν 3 ή 4 δωμάτια με το 62% της κοινωνικής κατοικίας να βρίσκεται σε αστικές περιοχές ή πόλεις με πάνω από 100.000 κατοίκους. Ωστόσο, η αύξηση των επιδοτούμενων κρατικών δανείων για την ανώτερη κοινωνική κατοικία σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες δημιουργεί συνθήκες έλλειψης στην προσφερόμενη προσιτή στέγαση και η ποιότητα των μονάδων της παραδοσιακής κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας λόγω της παλαιότητας του στεγαστικού αποθέματος είναι πολύ χαμηλή σε σύγκριση με την ανώτερη και την κατώτερη, ενώ ένα μεγάλο μέρος αυτών κατεδαφίζεται ή αποτελεί στόχο των παρεμβάσεων των προγραμμάτων αστικής ανάπλασης (Levy-Vroelant & Tutin, 2007:71-72).

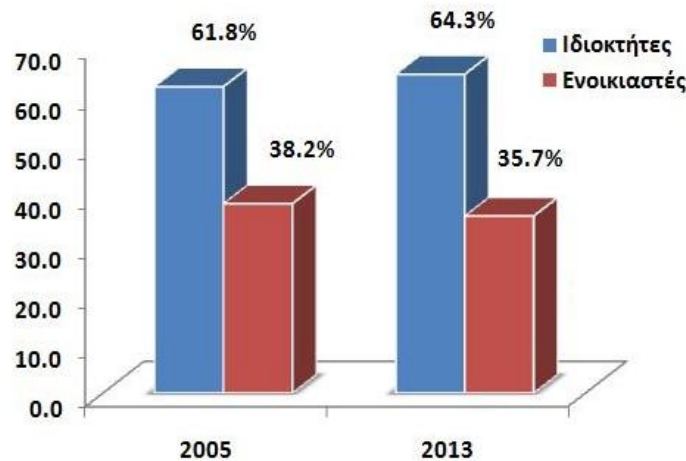
Γενικότερα, αναδύονται προβλήματα τα οποία σχετίζονται με την επιλογή του τόπου εγκατάστασης και γεννώνται ερωτήματα αναφορικά με τη χωροθέτηση του στεγαστικού αποθέματος και με το επίπεδο ικανοποίησης και εξυπηρέτησης των νοικοκυριών με τις μεγαλύτερες ανάγκες τα οποία δυσκολεύονται να βρουν προσιτή κατοικία ή έχουν χαμηλό - ασταθές εισόδημα, καθώς και της μεσαίας τάξης που εξαιτίας των υψηλών ενοικίων μετατοπίζεται στις προαστικές περιοχές. Ταυτόχρονα, υπάρχει πρόβλημα με τη χαμηλή ποιότητα ή την ανεπαρκή στέγαση και την ανάδυση φαινομένων αστεγίας, ενώ στις μονάδες HLM διαμένουν νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος με τους ενοικιαστές πολύ χαμηλού εισοδήματος να αυξάνονται, προκαλώντας αύξηση της ζήτησης φτηνής ενοικιαζόμενης κατοικίας της οποίας η κατασκευή απαιτεί μεγάλη οικονομική ενίσχυση (Schaefer, 2008:99-103).

Σε σχέση με τη διάκριση των βασικών μισθωμάτων και την εξέλιξη της κατανομής των ιδιοκτητών και ενοικιαστών ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι από το 1954 η ιδιοκατοίκηση καταγράφει μια σταθερή αύξηση και το 2005 ξεπερνά το 50% του συνόλου με το ποσοστό της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας ως ποσοστό του συνόλου του αποθέματος των ενοικιαζόμενων κατοικιών να αντιπροσωπεύει το 2005 το 43% (Czischke and Pittini, 2007:49). Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 2.3 αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού με βάση το καθεστώς μισθώματος στη Γαλλία, το 2013 παρατηρείται μια αύξηση των ιδιοκτητών κατά 2.5% σε σχέση με το 2005, αν και αυξάνονται κατά 7.4% οι ιδιοκτήτες με στεγαστικό δάνειο ή υποθήκη. Αντίθετα, το 2013 εμφανίζεται μια μείωση 2.5% του ποσοστού του συνόλου των ενοικιαστών σε σχέση με το 2005 με τους

ενοικιαστές με μειωμένο ενοίκιο ή δωρεάν παροχή στέγασης να καταγράφουν μια μείωση της τάξης του 1.9% σε σχέση με το 2005.¹⁵

Γράφημα 2.3

Κατανομή ιδιοκτητών και ενοικιαστών στη Γαλλία για τα έτη 2005 και 2013



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων Eurostat

Κατά τη διάρκεια του δεύτερου μισού της δεκαετίας του 1990 ο πληθυσμός της Γαλλίας αυξάνεται γρηγορότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο και μεταξύ του 1980-2005 η πληθυσμιακή αύξηση ήταν 12.7% και αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται με τη γήρανση του πληθυσμού να οδηγεί σε αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών και το 2050 προβλέπεται ότι το 1/3 θα βρίσκεται στην ηλικιακή ομάδα άνω των 60, σε αντίθεση με το 2010 όπου το 1/4 του πληθυσμού ήταν άνω των 60. Επιπλέον, το μέγεθος των νοικοκυριών μειώνεται και ο αριθμός τους αυξάνεται γρηγορότερα από τον πληθυσμό το οποίο σημαίνει ότι προκειμένου να ικανοποιηθεί η ζήτηση για κατοικία θα χρειαστεί η κατασκευή 400.000 μονάδων κατοικίας ετησίως. Ταυτόχρονα, η κοινωνική αλλαγή αυξάνει τον αριθμό των ατομικών νοικοκυριών και των

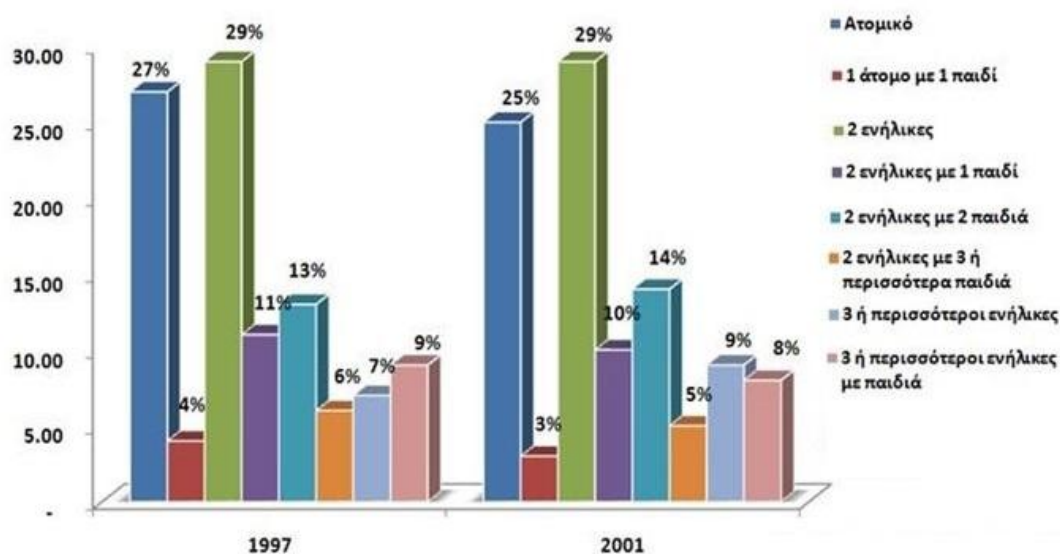
¹⁵ Πηγή στατιστικών δεδομένων: Στοιχεία της Eurostat για την κατανομή του πληθυσμού με βάση το καθεστώς μισθώματος, τον τύπο νοικοκυριού και εισοδηματικής ομάδας, «Distribution of population by tenure status, type of household and income group (source: SILC) [ilc_lvh02]», τελευταία ενημέρωση 12.03.2015.

ζευγαριών χωρίς παιδιά και οδηγεί σε αυξημένη ζήτηση για μικρότερες κατοικίες (Czischke and Pittini, 2007:49,51).

Όπως φαίνεται και στο Γράφημα 2.4,¹⁶ η εξέλιξη της κατανομής των νοικοκυριών μεταξύ 1997 και 2001 με διακυμάνσεις αυξομειώσεων της τάξης περίπου 1%-2% αφορά μια σταθερή κυριαρχία των ατομικών νοικοκυριών και των νοικοκυριών με δυο μέλη και το 2001 πάνω από τα μισά νοικοκυριά (54%) αποτελούνται από 1 ή 2 μέλη, ενώ το άθροισμα των ποσοστών των 2 ενηλίκων με 1 ή 2 παιδιά βρίσκεται το 1997 και το 2001 στο 24%.

Γράφημα 2.4

Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στη Γαλλία για τα έτη 1997 και 2001



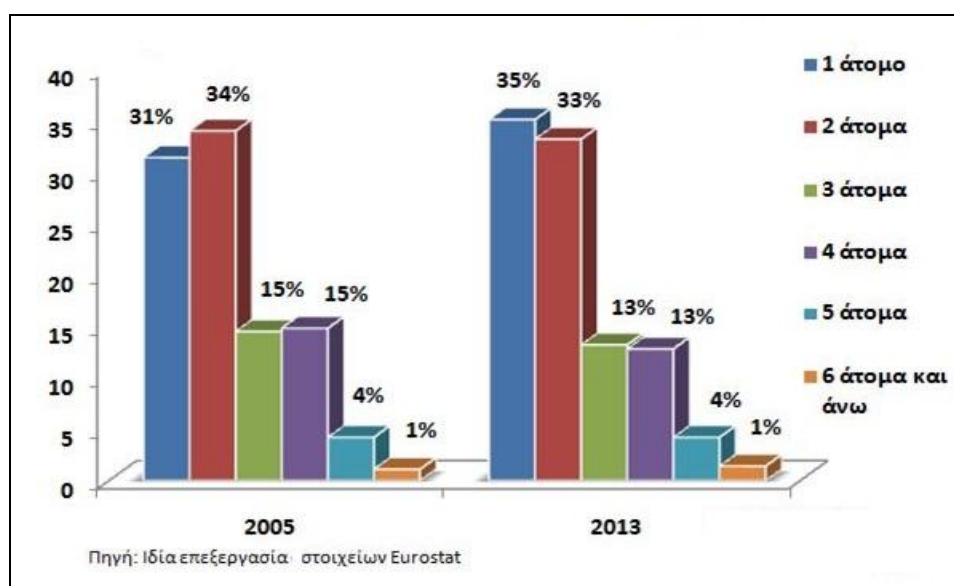
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων Eurostat

¹⁶ Πηγή δεδομένων για το Γράφημα 2.4 : Eurostat, “Distribution of households by household type until 2001 (source: ECHP) [ilc_lvph02h]”, τελευταία ενημέρωση 23.03.2015.

Μεταξύ του 2005 και 2013 η εικόνα της κατανομής δεν αλλάζει δραματικά και αυτό που παρατηρείται, όπως φαίνεται και από το Γράφημα 2.5¹⁷, είναι η υποχώρηση κατά 2% των νοικοκυριών με 3 και 4 άτομα και ένα σταθερό αθροιστικό ποσοστό στο 5% των νοικοκυριών με 5 και 6 άτομα με μια συνολική αύξηση του 3% των νοικοκυριών με 1 και 2 άτομα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat¹⁸ η εξέλιξη των ατομικών νοικοκυριών καταγράφει κατά την περίοδο 2005-2013 μια σταθερή αυξητική πορεία μεγαλύτερη από το μέσο όρο της ΕΕ-27 και μέσα στην δετία προκύπτει μια αύξηση της τάξης του 4%.

Γράφημα 2.5

Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στη Γαλλία για τα έτη 2005 και 2013



Επιπλέον, αναφορικά με το προφίλ των νοικοκυριών που διαμένουν σε κοινωνική κατοικία, το 1/5 των ενοικιαστών κοινωνικής κατοικίας είναι άνω των 65 ετών και το μερίδιο των ηλικιωμένων που διαμένουν σε HLM αναμένεται να αυξηθεί τα επόμενα χρόνια. Το 30% των αλλοδαπών που ζουν στη Γαλλία στεγάζεται σε κοινωνικές κατοικίες, αλλά ένα μεγάλο μέρος τους διαμένει σε επιδοτούμενες κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες που συνήθως

¹⁷ Πηγή δεδομένων για το Γράφημα 2.5: Eurostat, “Distribution of households by household size (source: SILC) [ilc_lvrph03]”, τελευταία ενημέρωση 16.04.2015.

¹⁸ Πηγή στατιστικών δεδομένων για τα ποσοστά των ατομικών νοικοκυριών: Eurostat, τελευταία ενημέρωση 16.02.2015.

ανήκουν στο παλαιότερο και πιο υποβαθμισμένο στεγαστικό απόθεμα κοινωνικών κατοικιών. Κατά συνέπεια, εντός της κοινωνικής κατοικίας παρατηρείται ένας αυξημένος κοινωνικο-χωρικός διαχωρισμός με τα φτωχότερα νοικοκυριά να διαμένουν σε υποβαθμισμένες περιοχές, ενώ τα νοικοκυριά υψηλότερων εισοδημάτων σε γειτονίες που έχουν δρομολογηθεί σχέδια αστικών παρεμβάσεων στο πλαίσιο των πολιτικών κοινωνικής μίξης (Czischke and Pittini, 2007:49; Levy-Vroelant & Tutin, 2007:73-75).

Αναφορικά με την εικόνα των συνθηκών στέγασης ορισμένα στοιχεία είναι ενδεικτικά. Ένα σημαντικό μέρος του πληθυσμού της τάξης των 3.6 εκατομμύριων στεγάζεται ανεπαρκώς ή καθόλου και 4.4 εκατομμύρια είναι ενοικιαστές κοινωνικής κατοικίας με 1.2 εκατομμύρια νοικοκυριά να βρίσκονται σε λίστα αναμονής για παροχή κοινωνικής κατοικίας και με 400.000 επιδοτήσεις ανά έτος παρά το γεγονός ότι σύμφωνα με τα κριτήρια παροχής κοινωνικής κατοικίας πάνω από το 60% των νοικοκυριών είναι επιλέξιμα. Παράλληλα, οι ενοικιαστές και οι αγοραστές μεσαίου εισοδήματος επιβαρύνονται από τα υψηλά μισθώματα, τα τέλη και το φόρο ακίνητης περιουσίας και ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού αντιμετωπίζει πρόβλημα στέγασης λόγω του υψηλού κόστους της κατοικίας.¹⁹ Από τα 1.2 εκατομμύρια νοικοκυριά που είναι στις λίστες αναμονής για κοινωνική κατοικία, οι 550.000 είναι ενοικιαστές κοινωνικής κατοικίας που αναζητούν καλύτερες συνθήκες στέγασης, ενώ εμφανίζεται και μια νέα κατηγορία πληθυσμού σε κίνδυνο στεγαστικού αποκλεισμού, οι οικογένειες της μεσαίας τάξης για τις οποίες καταγράφεται μια αυξανόμενη ζήτηση για κοινωνική κατοικία (CECODHAS, 2012:5).

Σήμερα το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι η προσιτή κατοικία και ο κίνδυνος στεγαστικού αποκλεισμού με τις μέσες δαπάνες κατοικίας να αποτελούν περίπου το ¼ του προϋπολογισμού του νοικοκυριού, σε αντίθεση με το 1984 που οι δαπάνες βρίσκονταν στο 18% και το ποσοστό αυτό είναι υψηλότερο για τους ενοικιαστές (CECODHAS, 2012:1). Το γεγονός αυτό, επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία της Eurostat για την περίοδο 2005-2013,²⁰ όπως παρουσιάζεται στα Γραφήματα 2.6 και 2.7, με τις συνολικές δαπάνες κατοικίας την περίοδο 2005-2013 για τους ιδιοκτήτες να καταγράφουν μια αύξηση, σημειώνοντας το 2013 το μεγαλύτερο ποσό των δαπανών της περιόδου και την αυξητική πορεία των δαπανών κατοικίας

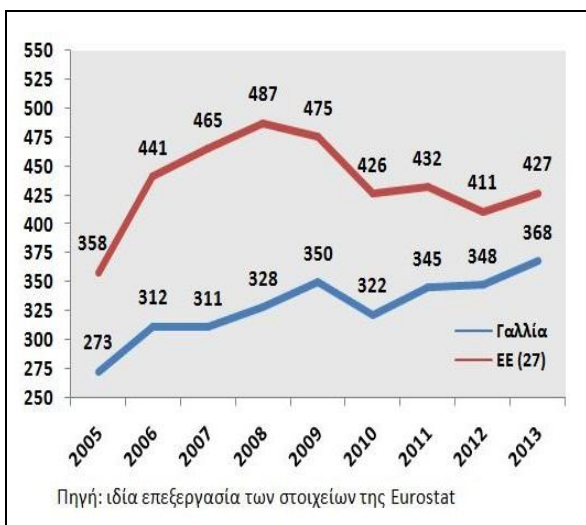
¹⁹Πηγή δεδομένων: Τα στοιχεία αναφέρονται στο συνοπτικό σημείωμα στο: <http://contrelelogementcher.org/un-toit-cest-un-droit/>, πρόσβαση, 21.11.2014.

²⁰ Πηγή δεδομένων για Γραφήματα 2.6 και 2.7: Eurostat (SILC), Τελευταία ενημέρωση: 16.02.2015, πρόσβαση 11.03.2015.

για τους ενοικιαστές με μεγαλύτερη αυξητική μεταβολή (137.2 σε ΜΑΔ) σε σύγκριση με τους ιδιοκτήτες (94.9 σε ΜΑΔ).

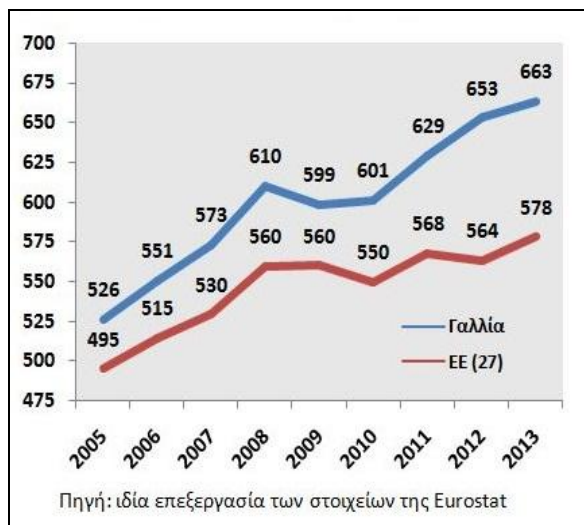
Γράφημα 2.6

**Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)
για τους ιδιοκτήτες στη Γαλλία 2005-2013**



Γράφημα 2.7

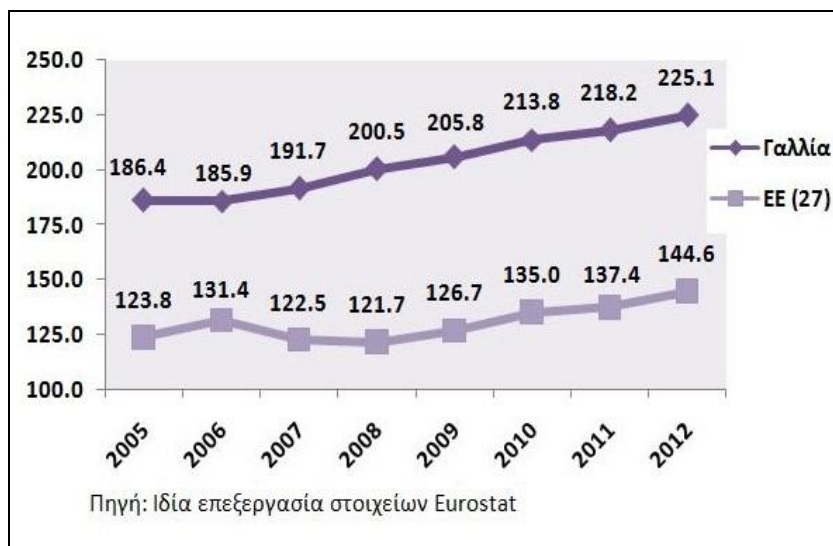
**Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)
για τους ενοικιαστές στη Γαλλία 2005-2013**



Μεταξύ του 2000 και 2010 το κόστος διαβίωσης αυξήθηκε κατά 20%, τα ενοίκια κοινωνικής κατοικίας αυξήθηκαν κατά 29% και τα ιδιωτικά ενοίκια αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 42%. Από τα μέσα του 2000 η αύξηση του αριθμού των εξώσεων έχει οδηγήσει σε αστεγία πολλές οικογένειες στις οποίες δεν παρέχεται ούτε η λύση φιλοξενίας, καθώς έχει μειωθεί ο αριθμός των διανυκτερεύσεων στα κέντρα φιλοξενίας. Ενδεικτικά υπολογίζεται ότι υπάρχουν περισσότερες από 100.000 αποφάσεις εξώσεων ανά έτος παρά το γεγονός ότι το 2010 υπάρχουν πάνω από 2 εκατομμύρια κενές κατοικίες για τις οποίες δεν εφαρμόζεται ο νόμος περί επίταξης. Ένα περίπου 14% του πληθυσμού υπολογίζεται ότι είναι φτωχοί με το χάσμα μεταξύ πλουσιότερων και φτωχότερων να διευρύνεται, ενώ υπάρχουν 1.9 εκατομμύρια φτωχοί εργαζόμενοι και εδώ και 25 χρόνια οι τιμές των κατοικιών είναι στα ύψη με τις τρέχουσες δαπάνες κατοικίας σε κύριες κατοικίες να έχουν αυξηθεί από 79δισ ευρώ το 1984 σε 276 δις ευρώ το 2010.

Γράφημα 2.8

Εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου (σε ΜΑΔ) ανά κάτοικο στη Γαλλία 2005 – 2012



Όπως παρουσιάζεται και στο Γράφημα 2.8 σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat²¹ η εξέλιξη των επιδομάτων ενοικίου ακολουθεί μια αυξητική πορεία από το 2005 – 2012, αν και δεν είναι ικανή να ανακόψει την οικονομική στενότητα και τις αυξημένες δαπάνες των νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος και των πιο ευάλωτων κοινωνικά ομάδων. Ταυτόχρονα, οι στεγαστικές ανάγκες διαφοροποιούνται και η κυβέρνηση προωθεί προγράμματα με στόχο την ενθάρρυνση της ιδιοκατοίκησης, την αύξηση της προσφοράς νέας κατοικίας και προγραμμάτων ανακαίνισης. Επίσης, το κράτος προωθεί μέτρα, όπως είναι η μείωση του ΦΠΑ για την κατασκευή και ανακαίνιση κοινωνικών κατοικιών με στόχο την κατασκευή 22.500 κοινωνικών κατοικιών ανά έτος και το 2013 η χρηματοδότηση 117.000 κοινωνικών κατοικιών αφορούσε σε μεγάλο βαθμό ένα ποσοστό της τάξης του 72% τα νοικοκυριά με το χαμηλότερο εισόδημα που διαμένουν σε κοινωνική κατοικία. Επιπλέον, για ορισμένα νοικοκυριά η κοινωνική κατοικία είναι πολλή ακριβή και το κράτος έχει πάρει πρωτοβουλίες για παροχή επιδομάτων σε νοικοκυριά με πολύ χαμηλά εισοδήματα (Pitini et al., 2015:50). Παρ' όλα αυτά, η διαδικασία

²¹ Πηγή στατιστικών δεδομένων: Eurostat, τελευταία ενημέρωση: 12.11.2014, πρόσβαση 08.03.2015.

συγχώνευσης των φορέων κοινωνικής κατοικίας έχει ξεκινήσει προ κρίσης και από την έναρξη της κρίσης τα υψηλά ποσοστά ανέγερσης κοινωνικών κατοικιών συρρικνώθηκαν και μόνο εν μέρει έχουν ανακτηθεί. Συνεπώς, στις σημερινές συνθήκες η προσιτή στέγαση και ο στεγαστικός αποκλεισμός θεωρούνται από τα πιο σημαντικά ζητήματα τα οποία χρήζουν άμεσης επίλυσης (CECODHAS, 2012:5).

2.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Η Γαλλία αντιμετωπίζει μια άνευ προηγουμένου στεγαστική κρίση λόγω της μείωσης των κατασκευών για μια μεγάλη χρονική περίοδο, της αποδυνάμωσης του κράτους πρόνοιας και της απελευθέρωσης της αγοράς κατοικίας, ενώ υπολογίζεται ότι υπάρχει έλλειψη περίπου 800.000 μονάδων κατοικίας με πάνω από 4 εκατομμύρια άτομα να αναζητούν κάθε χρόνο στέγαση και με 1.3 εκατομμύρια άτομα να αναζητούν προσιτή κατοικία. Η στεγαστική κρίση, ιδιαίτερα στην τρέχουσα περίοδο στην οποία συμβαίνουν βαθιές οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές με την παρατηρούμενη αύξηση του αριθμού των μισθωτών με κατώτατο μισθό, τη μεταβολή των βασικών αναγκών και την ετερογενή ζήτηση κατοικίας, επηρεάζει τα νοικοκυριά τόσο του χαμηλού, όσο και του μεσαίου εισοδήματος (CECODHAS&ICA, 2012:30). Συνεπώς, η παρατηρούμενη σταδιακή αλλαγή της φυσιογνωμίας της σύνθεσης των νοικοκυριών δημιουργεί νέες στεγαστικές ανάγκες και θέτει ερωτήματα για τον τρόπο αντιμετώπισης και κάλυψης των νέων στεγαστικών αναγκών.

Η στέγαση εξακολουθεί να είναι ένα όχημα για την κεντρική οικονομική διαχείριση και τα τελευταία χρόνια η χώρα επιδιώκει μια κυκλική στρατηγική αύξησης της παραγωγής κοινωνικής κατοικίας και των ανακαινίσεων αν και υπάρχουν ζητήματα που σχετίζονται με την έλλειψη προσιτής στέγασης κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα, καθώς και με τη σοβαρή φθορά του οικιστικού περιβάλλοντος που οδηγεί σε κοινωνικές συγκρούσεις και προβλήματα στα συγκροτήματα κοινωνικών κατοικιών (Pawson et al., 2011:23). Σήμερα, στο πλαίσιο της οικονομικής κρίσης και της συρρίκνωσης των κοινωνικών παροχών, η πρόσβαση στην αξιοπρεπή στέγαση γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη με ορισμένες γειτονιές συγκέντρωσης μεγάλων αποθεμάτων μονάδων κοινωνικής κατοικίας να υποβαθμίζονται σταδιακά και να αποτελούν χώρους εφαρμογής αστικών αναπλάσεων, ανακατασκευών και μετασχηματισμών

των μονάδων κοινωνικής κατοικίας με διακηρυγμένο στόχο την αύξηση της κοινωνικής μίξης και την προώθηση της αναγέννησης της περιοχής μέσα από την αλλαγή των τύπων μισθώματος κατοικίας.

Ωστόσο, οι γειτονιές συγκέντρωσης συγκροτημάτων κοινωνικών κατοικιών εμφανίζουν συγκριτικά με άλλες κεντρικές γειτονιές των πόλεων αυξημένα κοινωνικά και χωρικά προβλήματα με υψηλά ποσοστά ανεργίας και συγκέντρωσης χαμηλών κοινωνικο-επαγγελματικών ομάδων, με ένα αρκετά υψηλό ποσοστό κατοίκων ξένης καταγωγής και με ελάχιστες και χαμηλής ποιότητας κοινωνικές παροχές και υπηρεσίες. Υπό αυτήν την έννοια, οι αστικές παρεμβάσεις που δρομολογούνται στην πλειοψηφία των γειτονιών με μεγάλα αποθέματα κοινωνικών κατοικιών και αποσκοπούν στην επίτευξη κοινωνικής μίξης μέσα από την προσέλκυση νέων κατοίκων υψηλότερων κοινωνικο-επαγγελματικών ομάδων ή λιγότερο ευπαθών τμημάτων των χαμηλότερων εισοδημάτων μετά την κατεδάφιση και την ανακατασκευή των κοινωνικών μονάδων κατοικίας οδηγούν σε κοινωνικούς αποκλεισμούς και αυξάνουν τη δυσκολία επανακατοίκησης από τα νοικοκυριά χαμηλότερων εισοδημάτων τα οποία στην πλειοψηφία τους λαμβάνουν ένα τουλάχιστον επίδομα ως αναγνωρισμένα από το κράτος ότι χρήζουν κρατικής υποστήριξης.

Σε αυτό το σύνθετο περιβάλλον, τίθενται αρκετά ερωτήματα για την επιτυχία του αστικού σχεδιασμού και των χωρικών παρεμβάσεων που βασίζονται στη λογική της ένταξης γειτονιών σε διαφορετικές ζώνες αστικής ανάπτυξης και προτεραιότητας και για το κατά πόσο αυτές οι αστικές παρεμβάσεις ενισχύουν την κοινωνική συνοχή των μητροπολιτικών περιοχών. Οι πιθανές συνέπειες μιας διαχωριστικής πολιτικής για την κατανομή της προσφερόμενης προσιτής κατοικίας είναι η αύξηση του διαχωρισμού και η σταδιακή μεταλλαγή του κοινωνικο-χωρικού προφίλ των γειτονιών στις οποίες δρομολογούνται αστικές παρεμβάσεις. Ταυτόχρονα, το μέλλον της κοινωνικής κατοικίας και η ζήτηση κατοικίας σχετίζονται με τις δημογραφικές αλλαγές με τα νοικοκυριά να αυξάνονται γρηγορότερα από το σύνολο του πληθυσμού και με την πρόβλεψη ότι τα μισά από τα νέα νοικοκυριά θα απαρτίζονται από ένα μέλος, ηλικιωμένα άτομα και φοιτητές, ενώ η προσιτή κατοικία αρχίζει να αποτελεί ζητούμενο και για τις οικογένειες των εργαζομένων. Επιπλέον, η αύξηση της ζήτησης κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας ενδυναμώνεται από τις εξώσεις λόγω των αυξανόμενων τιμών και ενοικίων στον ιδιωτικό τομέα κατοικιών και της αυξανόμενης εργασιακής ανασφάλειας. Οι σύγχρονες κατηγορίες

νοικοκυριών που αναδύονται μέσα στο πολύπλευρο περιβάλλον της κρίσης δημιουργούν νέες απαιτήσεις στέγασης, όπως μικρότερες μονάδες σε καλύτερη τοποθεσία με εγγύτητα σε παρεχόμενες κοινωνικές υπηρεσίες και αποτελούν πρόκληση για τις εφαρμοζόμενες πολιτικές κοινωνικής κατοικίας σε μια περίοδο όπου οι κοινωνικές διεργασίες και οι διαφοροποιημένες ανάγκες των νέων προτύπων κατοίκησης αφορούν ευρύτερες κοινωνικές ομάδες και ξεφεύγουν από την παραδοσιακή λογική των επιδοτήσεων – προνοιακών ενισχύσεων για μεμονωμένες κατηγορίες του πληθυσμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΣΟΥΗΔΙΑ

3.1. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας

3.1.1. Η ανάδυση των κοινωνικών πολιτικών κατοικίας

Στη Σουηδία, την κατεξοχήν χώρα – σύμβολο του κοινωνικού κράτους, η θέσπιση της κοινωνικής κατοικίας²² έχει ως σημείο αναφοράς το 1945 με την εφαρμογή του Νόμου για το πλαίσιο λειτουργίας των δημοτικών επιχειρήσεων στέγασης (MHCs)²³. Ιστορικά, οι MHCs διαδραμάτιζαν κεντρικό ρόλο στην κατασκευή και παροχή κατοικιών για όλα τα νοικοκυριά ανεξάρτητα από το εισόδημά τους και ήδη από τη δεκαετία του 1940 κατασκεύαζαν και παρείχαν κατοικίες για διαφορετικές κοινωνικές ομάδες, εμπερικλείοντας και τις πιο ευπαθείς (Turner, 2007:148). Από τη δεκαετία του 1950, στο πλαίσιο του σουηδικού συστήματος πρόνοιας και των στόχων που έθεταν οι Σοσιαλδημοκρατικές κυβερνήσεις για την προώθηση και την εφαρμογή μιας δημόσιας στεγαστικής πολιτικής, ήταν αυξημένα τα ποσοστά επιδοτήσεων για όλους τους παραγωγούς κατοικίας, παράλληλα με την εξασφάλιση της δυνατότητας των Δήμων να κατέχουν τις δικές τους εταιρίες στέγασης και την ισχυρή θέση και εμπλοκή των ενοικιαστών στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας για την αποφυγή του κοινωνικού διαχωρισμού (Czischke and Pittini, 2007:80).

Στις δεκαετίες που ακολούθησαν μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο η Σουηδία λόγω και του μεγάλου ποσοστού μεταναστών μετατράπηκε σε ένα πολυπολιτισμικό κράτος και τη δεκαετία του 1970 τα μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών, τα οποία κατασκευάστηκαν στο πλαίσιο του προγράμματος αστικής αναγέννησης που τέθηκε σε εφαρμογή την περίοδο των δεκαετιών 1960

²² Αντί του όρου «κοινωνική κατοικία» χρησιμοποιείται ο όρος δημόσια παροχή στέγασης που αναγνωρίζεται θεσμικά ως ένα «αγαθό κοινής ωφέλειας» ή «για το όφελος όλων» και στα σουηδικά ο δημόσιος τομέας κατοικίας αναφέρεται ως «allmännyttiga bostäder» (CECODHAS, 2011:30).

²³ Οι δημοτικές επιχειρήσεις (περιορισμένης ευθύνης) στέγασης της Σουηδίας είναι γνωστές ως MHCs, ενώ στη διεθνή βιβλιογραφία αναφέρονται ως Municipal Housing Corporations ή Municipal Housing Companies.

και 1970 με στόχο την κατασκευή ενός εκατομμυρίου νέων κατοικιών (γνωστό ως «Miljonprogrammet») για την παροχή καθολικής στέγασης σε προσιτές τιμές και την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών στις μεγάλες πόλεις, συγκέντρωναν ένα υψηλό ποσοστό μεταναστών από διαφορετικές χώρες προέλευσης. Σε αντίθεση με άλλες χώρες, όπου οι πολιτικές κοινωνικής μίξης επικεντρώνονταν σε προβληματικές – υποβαθμισμένες γειτονιές και συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού και είχαν ως αποτέλεσμα την μετεγκατάσταση, τις κατεδαφίσεις υφιστάμενων ενοικιαζόμενων κατοικιών ή την κατανομή νοικοκυριών σε άλλες γειτονιές, η πολιτική των ίσων ευκαιριών και η γενική αρχή της ίσης πρόσβασης στην κατοικία σε όλα τα μέρη της πόλης στόχευαν στη μείωση του διαχωρισμού και την αύξηση της ενσωμάτωσης μέσα από την εφαρμογή προγραμμάτων κοινωνικής πρόνοιας και την παροχή οικονομικών ενισχύσεων, όπως τα επιδόματα ανεργίας για την άρση των διακρίσεων και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των μεταναστών σε υποβαθμισμένες γειτονιές (Melis et al., 2013:16-17).

Κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες η ουδετερότητα του μισθώματος – ενοικίου παραμένει βασική αρχή όλων των μεταρρυθμίσεων των πολιτικών στέγασης. Από τη δεκαετία του 1970 η λογική που διαπνέει τον πυρήνα της κοινωνικής πολιτικής κατοικίας είναι ότι τα διαφορετικά νοικοκυριά με διαφορετικά ενοίκια θα πρέπει να έχουν τα ίδια πρότυπα συνθηκών διαβίωσης. Η συνέπεια της αρχής της αποφυγής του κοινωνικού διαχωρισμού ήταν η ίση πρόσβαση όλων των τμημάτων της κοινωνίας στις δημοτικές κατοικίες. Η ανυπαρξία ανώτατου ορίου εισοδήματος για την κατανομή των κατοικιών από τις MHCs και η ταυτόχρονη εφαρμογή μέτρων και κανόνων προστασίας αποσκοπούσαν στη διατήρηση του επιπέδου των τιμών ενοικίων και στην αποφυγή των μεγάλων αυξήσεων στις πιο ελκυστικές αστικές και περιφερειακές περιοχές (CECODHAS, 2011:33). Το 1974 αποτελεί έτος – σταθμό για την ανάπτυξη των πολιτικών της δημόσιας παροχής στέγασης με την εισαγωγή ενός νέου νόμου μέσω του οποίου οι Δήμοι αποκτούν την εξουσία ελέγχου των MHCs, ενώ η εκλογή των διοικητικών τους συμβουλίων γίνεται με πολιτικά κριτήρια (Turner, 2007:151). Στα μέσα της δεκαετίας του 1980 το σύστημα παροχής δημόσιας στέγασης αποτελούσε έναν από τους βασικότερους πυλώνες του κοινωνικού κράτους πρόνοιας και κάλυπτε τις στεγαστικές ανάγκες της εργατικής και της μεσαίας τάξης (Hedin et al., 2012:444). Ωστόσο, από τη δεκαετία του 1990, λόγω και της οικονομικής ύφεσης που μείωσε τις ευκαιρίες απασχόλησης, αρχίζουν να χειροτερεύουν οι συνθήκες στέγασης των μεταναστών και γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη η εύρεση προσιτής

στέγασης, κυρίως για τους νεοεισερχόμενους μετανάστες με αποτέλεσμα τη μεγάλη συγκέντρωσή τους σε ορισμένα μόνο συγκροτήματα κατοικιών (Melis et al., 2013:17).

3.1.2. Η στροφή προς την εμπορευματοποίηση της στέγασης

Από το 1990, εξαιτίας και της φορολογικής μεταρρύθμισης του 1991, υπάρχει μια εμφανής στροφή προς την εμπορευματοποίηση της στέγασης. Το 1991 η Συντηρητική κυβέρνηση κλείνει το Υπουργείο Στέγασης και εφαρμόζει ένα νέο καθεστώς για τη στέγαση, ενώ το 1993 θεσπίζεται ένα νέο σύστημα χρηματοδότησης της κατοικίας (το σύστημα Danell) με παράλληλη κατάργηση ή συρρίκνωση των επιδομάτων κατοικίας και ύπαρξη ενός περιορισμένου συστήματος ρύθμισης των τιμών ενοικίου. Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι τα νοικοκυριά θεώρησαν τη μείωση της φορολογίας εισοδήματος ως ένα θετικό μέτρο, η μείωση της φορολογίας λειτούργησε εις βάρος των νοικοκυριών χαμηλού ή μηδενικού εισοδήματος, όπως οι φοιτητές, οι συνταξιούχοι και οι οικογένειες και μέσα σε λίγα χρόνια τα ενοίκια αυξάνονται κατά 30-35% και η παραγωγή κατοικίας επικεντρώνεται στην ιδιοκατοίκηση με την ταυτόχρονη αύξηση των δαπανών διαχείρισης και θέρμανσης και τις αυξήσεις των τιμών κατοικιών στις αστικοποιημένες περιοχές. Το 1994, παρά την επάνοδο των Σοσιαλδημοκρατών, δεν υπάρχει επαναφορά της νομοθεσίας για τη στέγαση και συνεχίζεται η εφαρμογή του νεοφιλελεύθερου προγράμματος. Οι συνέπειες αυτών των μεταρρυθμίσεων οδήγησαν σε μείωση των νέων κατοικιών και άνοδο των κενών, αύξηση της στεγαστικής στενότητας, κλείσιμο των μεσιτικών γραφείων από τους Δήμους και εγκατάλειψη της κοινωνικής κατοικίας με ανάδυση φαινομένων στεγαστικού διαχωρισμού και κερδοσκοπικών δραστηριοτήτων στον τομέα της κατασκευής κοινωνικών κατοικιών μέσω ιδιωτικοποιήσεων και των αναθέσεων έργων (Czischke and Pittini, 2007:80; Hedin et al., 2012:444-445).

Μεταξύ του 1995-2005, εξαιτίας της κρατικής επιδότησης για κατεδαφίσεις των απαρχαιωμένων μονάδων κατοικιών, της πώλησης μονάδων σε συνιδιοκτήτες-ενοικιαστές κυρίως στις πιο εύπορες περιοχές ή σε ιδιώτες και του νόμου που επέτρεπε την αγορά από τους ενοικιαστές της ενοικιαζόμενης κατοικίας στην οποία διέμεναν (η γνωστή και ως πολιτική «right – to – buy»), ο αριθμός των κατοικιών των MHCs στην πλειοψηφία τους διαμερίσματα

μειώθηκε από 880.000 σε 780.000. Το 2005 οι νέες κατασκευές του δημοτικού τομέα στέγασης ανέρχονταν στο 20%, αν και σύμφωνα με τα στοιχεία της Σουηδικής Ένωσης Επιχειρήσεων Δημοτικής Στέγασης (SABO) μόλις το 2% των δημοτικών επιχειρήσεων κατέχει το 23% του στεγαστικού αποθέματος (Turner, 2007:148-150). Από το 2006 αρχίζει ουσιαστικά η απόσυρση του κράτους από την ρύθμιση της στεγαστικής πολιτικής μέσω της μεταφοράς όλων των εξουσιών στους Δήμους που πλέον έχουν την τελική απόφαση για πώληση μέρους ή του συνόλου των MHCs. Ως συνέπεια αυτού, οι ιδιώτες επενδυτές μπορούν να αγοράσουν σε ευνοϊκές τιμές κατοικίες από τα στεγαστικά αποθέματα των δήμων και να τις μεταπωλήσουν σε υψηλότερες τιμές με εμφανή κίνδυνο την αύξηση της κερδοσκοπίας στον τομέα κατοικίας. Την ίδια στιγμή, παρατηρείται συρρίκνωση της συνολικής δημόσιας χρηματοδότησης του τομέα της δημόσιας στέγασης και διατηρείται μόνο η κρατική χρηματοδότηση της κατασκευής προσφερόμενων κατοικιών προς την ειδική κοινωνική ομάδα των ηλικιωμένων (Czischke and Pittini, 2007:81).

Το 2007 οι αρμοδιότητες για τα ζητήματα στέγασης μεταφέρθηκαν από το Υπουργείο Περιβάλλοντος στο Υπουργείο Οικονομικών και καταργήθηκαν οι περιορισμοί των Δήμων για εκποίηση δημόσιας κατοικίας,²⁴ ενώ το 2008 με το νέο σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας όσο μεγαλύτερη είναι η αξία ενός σπιτιού, τόσο κερδίζει ο ιδιοκτήτης. Το 2009 τίθεται σε εφαρμογή μια νέα μορφή μισθώματος για ιδιοκατοίκηση σε πολυκατοικίες και αυξάνονται οι επιλογές κατοικίας με το μεγαλύτερο μέρος του αποθέματος των ενοικιαζόμενων κατοικιών να πωλείται και να μετασχηματίζεται σε συλλογική ιδιοκτησία και με τις κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες στις πιο ελκυστικές περιοχές να ιδιωτικοποιούνται (Hedin et al., 2012:458-459). Ταυτόχρονα, υπάρχουν διάφορες μορφές στεγαστικών παροχών, όπως τα κίνητρα για νεαρά ζευγάρια και φτωχές οικογένειες να εισέλθουν στον ιδιωτικό τομέα κατοικίας ή να επιλέξουν την ιδιοκατοίκηση σε μονοκατοικία μέσω καλύτερων πιστώσεων, τα κίνητρα αγοράς της ενοικιαζόμενης κατοικίας τους ή μετασχηματισμού σε συνεταιρισμούς ιδιοκτητών

²⁴ Μεταξύ άλλων, με το προηγούμενο καθεστώς η διάθεση της γης ελεγχόταν από δημοτικές κτηματικές τράπεζες και στόχευε σε συγκεκριμένες στεγαστικές αναπτύξεις – προγράμματα νέων ανοικοδομήσεων τα οποία ευνοούσαν τους κατασκευαστές κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών. Από τη δεκαετία του 2000 και μετά, η αλλαγή του καθεστώτος χρηματοδότησης και η λειτουργία των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα της κατασκευής κοινωνικών κατοικιών στο πλαίσιο του ανταγωνισμού της ελεύθερης αγοράς μειώνουν τη σημασία και το ρόλο που διαδραμάτιζαν για την προώθηση της κοινωνικής κατοικίας (Pawson et al., 2011:10).

κατοικιών μέσω πιστωτικών διευκολύνσεων από το κράτος για λήψη στεγαστικών δανείων (Turner, 2007:159-160). Στις εξελίξεις αυτές έρχεται να προστεθεί το 2011 η εισαγωγή του νέου νόμου MHCs και μαζί με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις του φορολογικού συστήματος για την ενίσχυση της στροφής προς την ιδιοκατοίκηση ο τομέας της δημόσιας ενοικιαζόμενης κατοικίας εισέρχεται στην ελεύθερη αγορά και τον ανταγωνισμό, απεμπολώντας παραδοσιακά στοιχεία της κοινωνικής και μη κερδοσκοπικής δραστηριοποίησής του.

3.2. Η λειτουργία και η διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας

Αναφορικά με τη λειτουργία και τη διαχείριση των δημοτικών επιχειρήσεων στέγασης τα βασικά σημεία αφορούν τον τρόπο χρηματοδότησης και ορισμένες διευκρινήσεις για τις ρυθμίσεις των ενοικίων, ενώ στην επόμενη ενότητα θα γίνει εκτενέστερη αναφορά στα ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία λόγω του σημαντικού ρόλου που διαδραματίζουν για τη διαμόρφωση του συνολικού τοπίου της κατοικίας στη Σουηδία.

Στη Σουηδία δεν υπάρχει κοινωνική κατοικία με τα περισσότερα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία να αναφέρονται στον τύπο κατοικίας πάρα στο μίσθωμα και γι' αυτό το λόγο διακρίνονται μεταξύ της μιας κατοικίας ή των δυο κατοικιών και των πολυκατοικιών. Κατά συνέπεια, υπάρχουν τέσσερις διαφορετικοί τύποι μισθώματος: 1) η απευθείας ιδιοκατοίκηση, 2) οι ιδιοκτήτες – ενοικιαστές σε κατοικίες συνιδιοκτησίας, 3) η δημόσια ενοικιαζόμενη κατοικία και 4) η ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία. Το μισό στεγαστικό απόθεμα του τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας ανήκει στις MHCs και υπάρχουν ελάχιστες διαφορές ανάμεσα στα ενοίκια του ιδιωτικού και δημόσιου ενοικιαζόμενου τομέα (Pitini et al., 2015:80).

Οι MHCs χρηματοδοτούνται από την ελεύθερη αγορά μέσω δανείων με εγγυήσεις των Δήμων και ένα ποσοστό της τάξης του 80-90% του κόστους κατασκευής καλύπτεται από μακροπρόθεσμα (40ετή) δάνεια, ενώ το υπόλοιπο από ίδιους πόρους των MHCs. Τα ενοίκια των MHCs καθορίζονται με διαπραγματεύσεις με την Ένωση Τοπικών Ενοικιαστών και διαφοροποιούνται ανά τοποθεσία, ποιότητα και έτος κατασκευής με το ανώτερο ενοίκιο των MHCs να καθορίζει και το ανώτερο όριο της ιδιωτικής ενοικιαζόμενης κατοικίας, χωρίς εισοδηματικούς περιορισμούς πρόσβασης σε δημοτικές μονάδες στέγασης, παρά μόνο κάποιες

εξαιρέσεις για τα πιο ευπαθή νοικοκυριά και λίστες αναμονής ανάλογα με το διαφορετικό κοινωνικό προφίλ των ενοικιαστών (CECODHAS, 2011:76; Turner, 2007:151-153). Το απόθεμα κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών ελέγχεται από τους Δήμους που αποφασίζουν για την πώληση μέρους του αποθέματός τους, ενώ οι ενοικιαστές των δημοτικών κατοικιών σε περίπτωση που το 75% του συνόλου των ενοικιαστών το αποδεχθεί μπορούν να δημιουργήσουν ένα συνεταιρισμό και η δημοτική επιχείρηση μπορεί να πωλήσει σε τιμές αγοράς ένα ακίνητο σε μια νεοδημιουργηθείσα συνεταιριστική εταιρία (CECODHAS, 2011:30).

Μέχρι το 2011 τα ενοίκια στη Σουηδία καθορίζονταν από ετήσιες τοπικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των ενώσεων ενοικιαστών και του συνδέσμου ιδιοκτητών και τα ενοίκια αποφασίζονταν από τις MHCs που έθεταν το όριο για τα ενοίκια στις ισοδύναμες ιδιωτικές ενοικιαζόμενες κατοικίες. Ο τελευταίος νόμος για τις MHCs που τέθηκε σε ισχύ τον Ιανουάριο του 2011 επέφερε σημαντικές αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας τους και την πλήρη εισαγωγή τους στον ελεύθερο ανταγωνισμό με αποτέλεσμα τον περιορισμένο ρόλο τους στον καθορισμό των επιπέδων ενοικίων, τη χρηματοδότηση των επενδύσεων για δημόσια στέγαση από το εισόδημα μέσω των ενοικίων - μισθωμάτων και την κατάργηση των ειδικών προνομίων σε σχέση με τον ιδιωτικό τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας (CECODHAS, 2011:32, 76).²⁵ Στο νέο πλαίσιο λειτουργίας, οι δημοτικές επιχειρήσεις στέγασης θα πρέπει να ανταγωνιστούν τις ιδιωτικές και να λειτουργούν με όρους κερδοφορίας, ενώ από τις μέχρι τώρα αλληπάλληλες πωλήσεις στεγαστικών αποθεμάτων, κυρίως του πιο ελκυστικού μέρους που στεγαστικού αποθέματος, είναι εμφανές το πρόβλημα βιωσιμότητάς τους με τις μεγάλες ελλείψεις ρευστότητας για επενδύσεις σε κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών και την αδυναμία συντήρησης ή ανακαίνισης των παλιών κοινωνικών κατοικιών των δεκαετιών του 1960 και του 1970.

²⁵ Ουσιαστικά οι αλλαγές που επήλθαν μέσω του νέου νόμου επιβεβαίωσαν την τάση των τελευταίων δύο δεκαετιών για πλήρη εμπορευματοποίηση της κοινωνικής κατοικίας, το ουσιαστικό άνοιγμα στην ελεύθερη αγορά ακινήτων και την πώληση των στεγαστικών αποθεμάτων δημοτικών κατοικιών σε εμπορικές αξίες με τις δημόσιες επιχειρήσεις στέγασης να είναι υποχρεωμένες μέσω του νόμου να λειτουργούν με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια το οποίο σημαίνει την μη αποδοχή ειδικών πλεονεκτημάτων – ωφελειών ως δημόσιων διαχειριστών των στεγαστικών αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας και άρα την παύση της άμεσης στήριξης από την πλευρά του κράτους ή της χορήγησης δανείων με ευνοϊκούς όρους και τη μη ύπαρξη δημοτικών εγγυήσεων. Ως εκ τούτου, η λειτουργία τους δεν υπάγεται σε ένα ειδικό καθεστώς ρύθμισης και αναγνώρισής τους ως επιχειρήσεων ειδικού κοινωνικού σκοπού και βασίζεται, όπως και οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση, στην προσφορά μέσω των τιμών της ελεύθερης αγοράς.

Οι νεοφιλελεύθερες μεταρρυθμίσεις των τελευταίων δυο δεκαετιών σηματοδοτούν μια ριζική μεταβολή του τοπίου στον τομέα της παροχής στέγασης μέσω της σταδιακής εμπορευματοποίησης της δημόσιας ενοικιαζόμενης κατοικίας και η ταυτόχρονη ενίσχυση της ζήτησης και της κατασκευής μονοκατοικιών σηματοδοτούσε την μετατόπιση από την αρχή της ουδετερότητας του μισθώματος-ενοικίου (Christophers, 2013; Hedin et al., 2012:444). Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας στις περισσότερες χώρες παρατηρείται μια γενική τάση μείωσης της κοινωνικής – προσιτής κατοικίας, ενώ η υιοθέτηση του νέου καθεστώτος χρηματοδότησης έχει αντιφατικά αποτελέσματα με τη χρηματοδότηση της κοινωνικής κατοικίας να έχει προσελκύσει ένα μεγάλο ποσοστό ιδιωτών επενδυτών. Τέλος, ο καθολικός χαρακτήρας του συστήματος κοινωνικής κατοικίας απειλείται λόγω του περιορισμού των κριτηρίων επιλεξιμότητας και των μηχανισμών κατανομής και αυτό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τη δραματική μείωση των διαθέσιμων κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών και την αύξηση της πώλωσης, καθώς και τη δημιουργία ενός κενού προσβασιμότητας για τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος (Pawson et al., 2011:37-38).

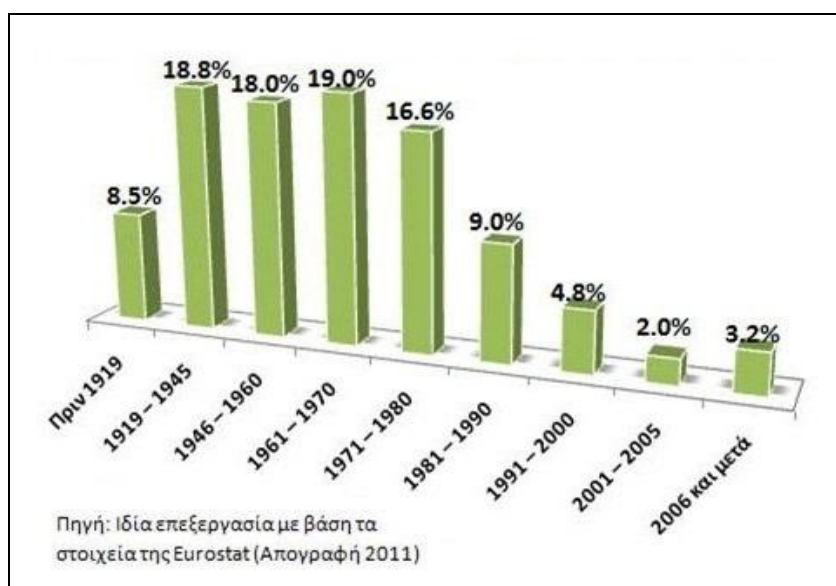
3.3. Το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας

Στην ενότητα αυτή θα γίνει μια προσπάθεια παρουσίασης του προφίλ του στεγαστικού αποθέματος, της σύγκρισης της δομής των νοικοκυριών για διαφορετικές χρονικές περιόδους, των διαχρονικών μεταβολών των δαπανών κατοικίας ανάλογα με το μίσθωμα και της εξέλιξης των επιδομάτων στέγασης. Αρχικά, όμως, είναι χρήσιμη η διευκρίνιση σχετικά με τα στοιχεία των εκάστοτε βιβλιογραφικών αναφορών και των πηγών άντλησής τους, καθώς και οι ενδεχόμενες εμφανείς δυσκολίες λόγω των συντελούμενων αλλαγών για τη διάκριση των τύπων μισθωμάτων της Σουηδίας κατά την τελευταία τουλάχιστον 20ετία. Ορισμένοι συγγραφείς επιλέγουν τις συγκριτικές αναφορές με βάση τα ποσοστά των νοικοκυριών που διαμένουν σε κάθε τύπο μισθώματος και τη σύγκριση μεταξύ των ποσοστών κατοικιών ανάλογα με το αν προορίζονται για ιδιοκατοίκηση, αν αφορούν διαμερίσματα του ιδιωτικού ενοικιαζόμενου τομέα

κατοικίας, αν είναι διαμερίσματα τα οποία έχουν μετατραπεί σε συλλογική συνιδιοκτησία²⁶ ή, τέλος, αν αναφέρονται στην παραδοσιακή δημοτική – κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία. Συνεπώς, προκύπτουν διαφορές ανάλογα με την επιλογή των στατιστικών στοιχείων εξαιτίας και της δυναμικής του καθεστώτος συνεταιριστικών κατοικιών ως μια ιδιαίζουσα περίπτωση μορφής συνιδιοκτησίας ιδιοκτητών – ενοικιαστών διαμερισμάτων.

Αναφορικά με την εικόνα του στεγαστικού αποθέματος της Σουηδίας, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 3.1²⁷, πάνω από το μισό στεγαστικό απόθεμα έχει κατασκευαστεί από 1946-1990 (53.6%), ενώ από τη δεκαετία του 1980 και μετά τα ποσοστά βαίνουν μειούμενα και οι κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1991 ως ποσοστό του συνόλου του στεγαστικού αποθέματος προσεγγίζουν αθροιστικά μόλις το 10% με τις νέες κατασκευές από το 2006 και μετά να αποτελούν μόλις το 3.2% του στεγαστικού αποθέματος.

Γράφημα 3.1
Κατοικίες ανά περίοδο κατασκευής στη Σουηδία (%)



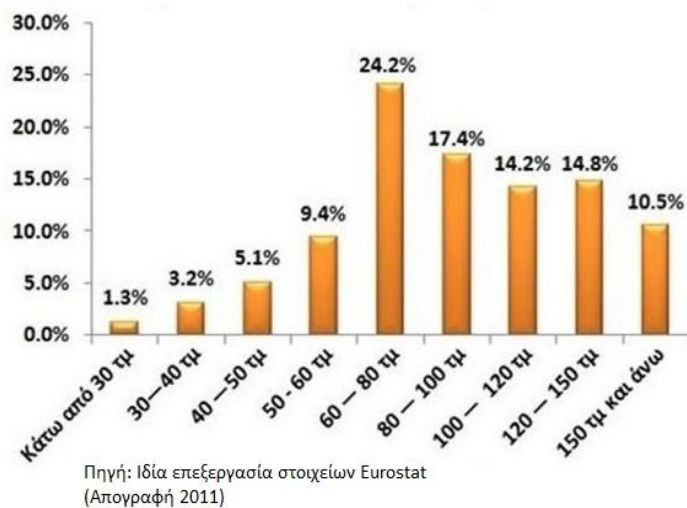
²⁶Στην αγγλική βιβλιογραφία τα διαμερίσματα των αποκαλούμενων κοινωνικών ενοικιαστών – ιδιοκτητών, είναι γνωστά με τη συντομογραφία «TOS – Flats» (Tenants Owners' Society Flats).

²⁷Πηγή δεδομένων: Eurostat (Στοιχεία Απογραφής 2011), διαθέσιμα στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/query.do?step=selectHyperCube&qhc=false>, πρόσβαση 10.04.2015.

Επιπλέον, το 60% των μονάδων των MHCs έχει κατασκευαστεί στα μέσα του 1960 και θεωρείται σχετικά νεότερο από αυτό των ιδιωτικών με το 30% των μονάδων κοινωνικής κατοικίας να έχει κατασκευαστεί την περίοδο 1965-1974 και το 2010 η δημόσια ενοικιαζόμενη κατοικία ως ποσοστό των νέων κατασκευών είναι στο 13% και ως ποσοστό του ενοικιαζόμενου αποθέματος είναι στο 48% (CECODHAS, 2011:76;Turner, 2007:150).

Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011 για την κατανομή της ταξινόμησης των κατοικιών με βάση το μέγεθός τους (σε τ.μ.), όπως αποτυπώνεται και στο Γράφημα 3.2²⁸, προκύπτει ότι πάνω από τις μισές κατοικίες στη Σουηδία είναι μεταξύ των 50-100 τ.μ. με σχεδόν το ¼ του συνόλου των κατοικιών να έχουν μέγεθος μεταξύ 60 – 80 τ.μ. Χαρακτηριστικό, όμως, είναι το γεγονός ότι το 70% των μονάδων των MHCs αποτελείται από 1 έως 2 δωμάτια (Turner, 2007:150), το οποίο μπορεί να είναι δηλωτικό της στενότητας χώρου ενός μεγάλου μέρους των δημόσιων μονάδων κατοικίας σε σχέση με τις άλλες βασικές μορφές μισθωμάτων.

Γράφημα 3.2
Κατανομή κατοικιών ανά μέγεθος (τ.μ.) ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος
στη Σουηδία για το έτος 2011



²⁸Πηγή δεδομένων: Eurostat (Στοιχεία Απογραφής 2011), διαθέσιμα στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/intermediate.do?&method=forwardResult>, πρόσβαση 10.04.2015.

Σε σχέση με τη διάκριση των καθεστώτων κατοίκησης της Σουηδίας, οι βασικές μορφές μισθωμάτων είναι η ιδιοκατοίκηση, οι ιδιωτικές ενοικιαζόμενες κατοικίες και οι δημοτικές ενοικιαζόμενες κατοικίες των MHCs με ένα σύστημα διαπραγμάτευσης των ενοικίων για το σύνολο του τομέα των ενοικιαζόμενων κατοικιών, καθώς και η συνιδιοκτησία σε κτίρια οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία περιλαμβάνουν διαφορετικούς τύπους μισθωμάτων και αφορούν το 1/5 του στεγαστικού αποθέματος με την συνεταιριστική κατοικία να λειτουργεί ως μια μορφή ιδιοκατοίκησης των ενοικιαστών (CECODHAS, 2011:26; Melis et al., 2013:17). Από το 1945 και μετά, λόγω των μεταπολεμικών ισχυρών κρατικών παρεμβάσεων για την κάλυψη των αυξημένων στεγαστικών αναγκών, παρατηρείται μια σταδιακή αύξηση στα ποσοστά των ιδιοκτητών και των ενοικιαστών δημοτικών κατοικιών. Το 1945 οι ιδιοκτήτες ήταν μόλις στο 4% και οι ενοικιαστές δημοτικών κατοικιών στο 6%, ενώ το 2004 έφταναν το 45% και το 16% αντίστοιχα. Κατά τις δεκαετίες του 1960, 1970 και 1980 η δημοτική – κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία αυξήθηκε βαθμιαία και στις αρχές της δεκαετίας του 1990 έφτασε στο 25% το οποίο είναι και το υψηλότερο διαχρονικά καταγεγραμμένο ποσοστό της. Το 2005 η δημόσια ενοικιαζόμενη κατοικία ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος των ενοικιαζόμενων κατοικιών ήταν στο 48%, αν και μέχρι το 2005 η δημόσια στέγαση μειωνόταν σταδιακά και από το 2006 και μετά σταθεροποιήθηκε ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος των κατοικιών στο 17-18%. Κατά την περίοδο 1990-2005 η ιδιοκατοίκηση παρουσίασε μείωση της τάξης του 2.5%, ενώ η ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία αυξήθηκε κατά 10% (Tuner, 2007:148; Czischke and Pittini, 2007:82).

Το 2008 η ιδιοκατοίκηση βρισκόταν στο 41%, η ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία στο 19%, η δημοτική ενοικιαζόμενη κατοικία στο 18% και οι συνεταιριστική συνιδιοκτησία στο 22%. Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011²⁹ για το ποσοστό των νοικοκυριών ανάλογα με το καθεστώς μισθώματος, όπως αποτυπώνεται και στο Γράφημα 3.3³⁰, ένα ολοένα και αυξανόμενο ποσοστό νοικοκυριών στρέφεται προς την ιδιοκατοίκηση και σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές υπάρχει ένα υψηλό ποσοστό ενοικιαστών ιδιωτικών και δημόσιων κατοικιών.

²⁹ Σύμφωνα με τα στοιχεία της Απογραφής του 2011 η κατανομή των νοικοκυριών έχει την ακόλουθη σύνθεση: νοικοκυριά με ένα τουλάχιστον μέλος ιδιοκτήτη, νοικοκυριά με ένα τουλάχιστον μέλος ενοικιαστή και νοικοκυριά με άλλη μορφή μισθώματος τα οποία αφορούν τους διαμένοντες στα διαμερίσματα TOS.

³⁰ Πηγή δεδομένων: Eurostat (Στοιχεία Απογραφής 2011), διαθέσιμα στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/intermediate.do?&method=forwardResult>, πρόσβαση 10.04.2015.

Επίσης, αυτό που παρατηρείται είναι ότι πάνω από το 1/5 των νοικοκυριών διαμένει σε άλλη μορφή μισθώματος στο οποίο συμπεριλαμβάνεται μέρος των νοικοκυριών που διαμένει στο νεοαναδυόμενο μοντέλο κοινωνικής συνιδιοκτησίας ενοικιαστών και ιδιοκτητών με αυξητικές τάσεις του ποσοστού συγκέντρωσης των νοικοκυριών σε αυτή τη μορφή μισθώματος.

Γράφημα 3.3

Καθεστώς μισθώματος νοικοκυριών ως ποσοστό του συνόλου των νοικοκυριών στη Σουηδία (Απογραφή 2011)

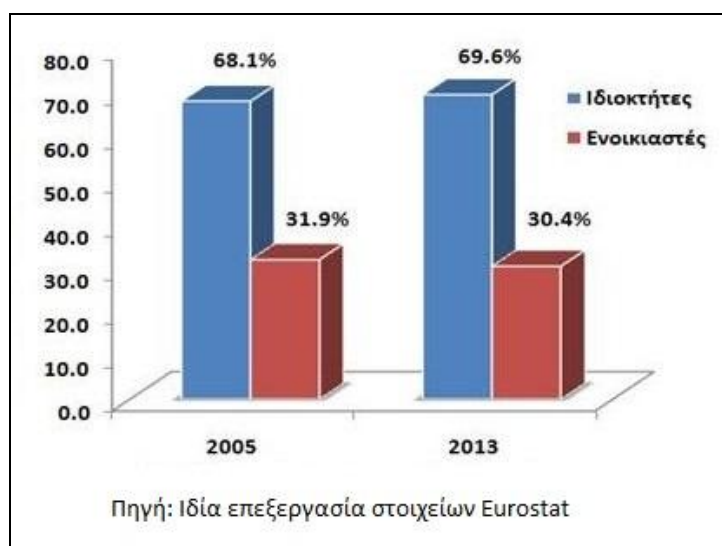


Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat για την περίοδο 2005-2013 τα ποσοστά των ιδιοκτητών και των ενοικιαστών δεν παρουσιάζουν μεγάλες μεταβολές και στο διάστημα της δετίας το 2010 οι ιδιοκτήτες κατέγραψαν το υψηλότερο ποσοστό τους και οι ενοικιαστές το χαμηλότερο ποσοστό τους. Όπως αποτυπώνεται και στο Γράφημα 3.4, το 2013 σε σχέση με το 2005 το ποσοστό των ιδιοκτητών παρουσιάζει μια αύξηση της τάξης του 1.5%, από 68.1% σε 69.6%, ενώ το ποσοστό των ενοικιαστών μια μείωση 1.5%, από 31.9% το 2005 σε 30.4% το 2013. Ωστόσο, υπάρχει μια αυξητική τάση του ποσοστού των ενοικιαστών που βρίσκονται κάτω από το 60% του μέσου ισοδύναμου εισοδήματος της τάξης του 6.9% και από 57.8% το 2005 φτάνει το 64.7% το 2013, αυξημένο κατά 15.7% από το μέσο όρο της ΕΕ-27 που βρισκόταν το

2013 στο 49.1%.³¹ Αναφορικά με τους ιδιοκτήτες κατά τη διάρκεια 2005-2013 εμφανίζεται μια αύξηση κατά 6.5% του ποσοστού των ιδιοκτητών με δάνειο ή υποθήκη και από 54.9% το 2005 φτάνει το 61.4% το 2013 με το μέσο όρο στην ΕΕ-27 να βρίσκεται στο 27.5%. Επιπλέον, το 2010 τα χρέη των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό του ΑΕΠ είναι αυξημένα κατά 30.1% σε σχέση με το μέσο της ΕΕ (51.9%) φτάνοντας το 82% (CECODHAS, 2011:76). Ως εκ τούτου, η Σουηδία αποτελεί μια από τις χώρες με το υψηλότερο ποσοστό ιδιοκτητών με δανειακές υποχρεώσεις στην ΕΕ και το τρίτο μεγαλύτερο ποσοστό στον ευρωπαϊκό χώρο μετά την Νορβηγία και την Ισλανδία.

Γράφημα 3.4

Κατανομή ιδιοκτητών και ενοικιαστών στη Σουηδία για τα έτη 2005 και 2013



Επιπλέον, το 2014 η κατανομή του αριθμού των κατοικιών ανάλογα με το μίσθωμα, όπως παρουσιάζεται στο Γράφημα 3.5³², εμφανίζει την ακόλουθη δομή. Σε σύνολο 4.665.201 κατοικιών οι ιδιόκτητες κατοικίες (1.842.044) και οι συνεταιριστικές - ενοικιαζόμενες ιδιόκτητες

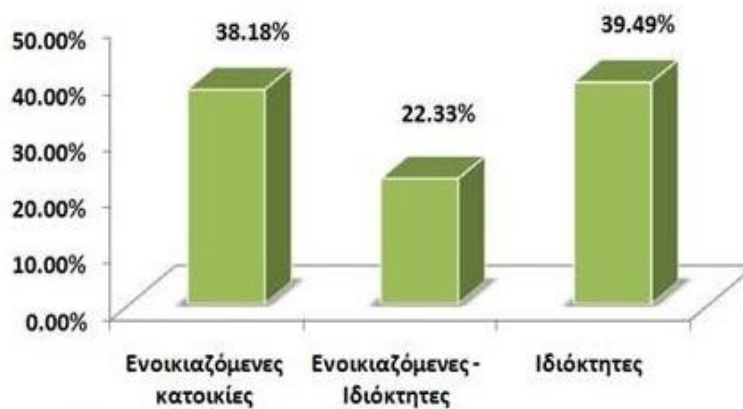
³¹ Πηγή δεδομένων: Eurostat, «Distribution of population by tenure status, type of household and income group (source: SILC) [ilc_lnh002]», τελευταία ενημέρωση 12.03.2015.

³² Πηγή δεδομένων: Statistics Sweden, διαθέσιμο στο: http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/START__BO__BO0104/BO0104T04/table/tableViewLayout1/?rxid=761fb232-3561-42ae-9486-4f6d858d9146, πρόσβαση, 29.04.2015.

- κατοικίες (1.041.868) αποτελούν το 61.81%, ενώ ένα εξίσου σημαντικό ποσοστό εξακολουθούν να κατέχουν οι ενοικιαζόμενες (ιδιωτικές και δημοτικές) κατοικίες (1.781.289) ως μέρος του συνολικού στεγαστικού αποθέματος.

Γράφημα 3.5

Ποσοστό κατοικιών στη Σουηδία ανάλογα με το μίσθωμα για το έτος 2014



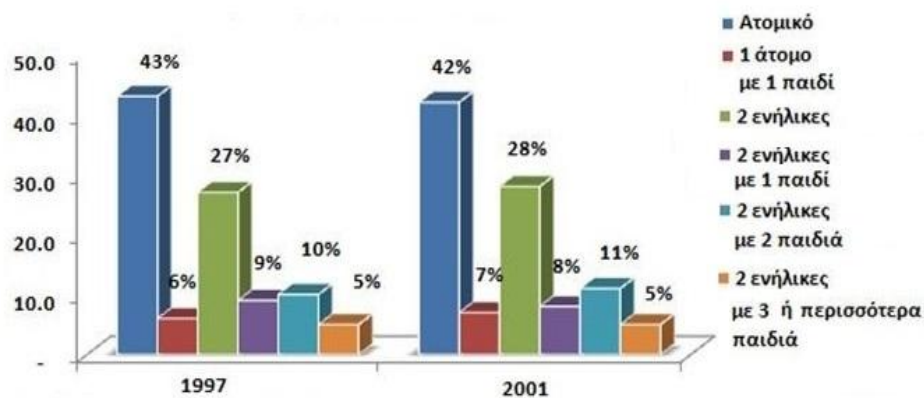
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από Statistics Sweden

Αναφορικά με την ποσοστιαία κατανομή για τους βασικότερους τύπους των νοικοκυριών στη Σουηδία κατά τα έτη 1997 και 2001 και κατά τα έτη 2005 και 2013, όπως αποτυπώνεται και στα ακόλουθα Γραφήματα 3.6 και 3.7, τα ατομικά νοικοκυριά είναι από τις βασικότερες οικογενειακές δομές με ποσοστά που κυμαίνονται από 40%-43% στο διάστημα των 16 ετών. Το 1997 και το 2001 τα ατομικά νοικοκυριά και τα νοικοκυριά με δυο ενήλικες ως άθροισμα συγκεντρώνουν το υψηλό ποσοστό του 70% και με οριακές αυξομειώσεις της τάξης του 1% ακολουθούν τα νοικοκυριά με δυο ενήλικες και δυο παιδιά, τα νοικοκυριά με δυο ενήλικες και ένα παιδί και τα ατομικά νοικοκυριά με ένα παιδί, ενώ ένα σταθερό ποσοστό της τάξης του 5% συγκεντρώνουν τα νοικοκυριά με δυο ενήλικες και τρία ή περισσότερα παιδιά. Το 2013 σε σχέση με το 2005 τα νοικοκυριά από τρία και άνω άτομα είχαν ένα συνολικό ποσοστό στο 27%, τα ατομικά νοικοκυριά κατέγραψαν μια μείωση 2% και τα νοικοκυριά με 2 ενήλικες μια αύξηση 2%. Από τη σύγκριση των στοιχείων είναι φανερό ότι αθροιστικά τα ατομικά και διμελή

νοικοκυριά αποτελούν τους βασικότερους τύπους νοικοκυριών με ένα συνολικό ποσοστό το 2013 στο 73% και με ενδείξεις αυξητικών τάσεων.³³

Γράφημα 3.6

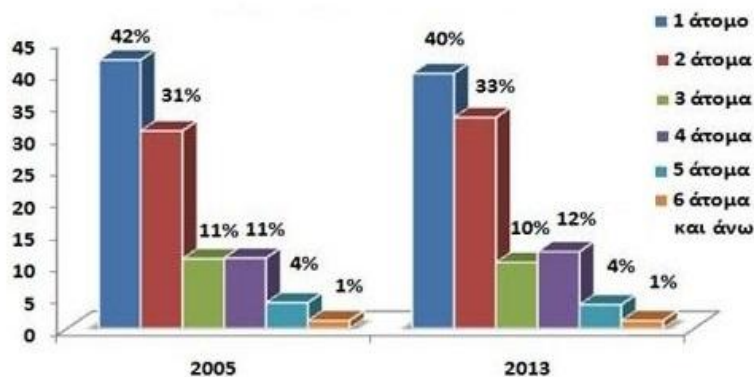
Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στη Σουηδία για τα έτη 1997 και 2001



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων Eurostat

Γράφημα 3.7

Κατανομή ανάλογα με τον τύπου νοικοκυριού στη Σουηδία για τα έτη 2005 και 2013



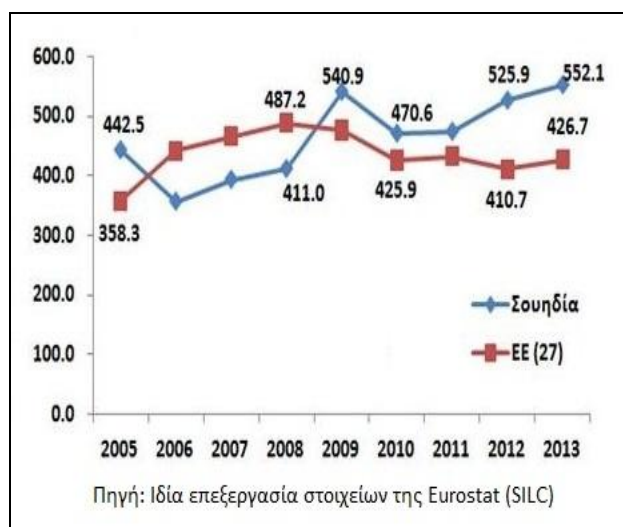
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων Eurostat

³³ Πηγή δεδομένων: Eurostat, «Distribution of households by household type until 2001 (source: ECHP) [ilc_lvrh02h]», τελευταία ενημέρωση 23.03.2015 και Eurostat, « Distribution of households by household size (source: SILC) [ilc_lvrh03]», τελευταία ενημέρωση 16.04.2015.

Σε σχέση με την εικόνα των συνολικών δαπανών κατοικίας και τη διαχρονική μεταβολή για τους ιδιοκτήτες (Γράφημα 3.8) και τους ενοικιαστές (Γράφημα 3.9), κατά την περίοδο 2005-2013 υπάρχει μια αύξηση των δαπανών με τους ιδιοκτήτες να δαπανούν κατά μέσο όρο οριακά λιγότερες ισοδύναμες μονάδες από τους ενοικιαστές, αλλά να βρίσκονται αρκετά υψηλότερα από το μέσο όρο των δαπανών της ΕΕ-27 και το 2013 η προς τα πάνω απόκλιση από το μέσο όρο της ΕΕ-27 κατέγραψε τη μέγιστη τιμή, φτάνοντας τις 125.4 μονάδες αγοραστικής δύναμης. Κατά τον ίδιο τρόπο, οι δαπάνες κατοικίας των ενοικιαστών καταγράφουν την περίοδο 2010-2013 μια αύξηση της τάξης των 90 μονάδων αγοραστικής δύναμης, αν και βρίσκονται κατά 11.1 μονάδες πιο κάτω από τον μέσο όρο της ΕΕ-27.³⁴

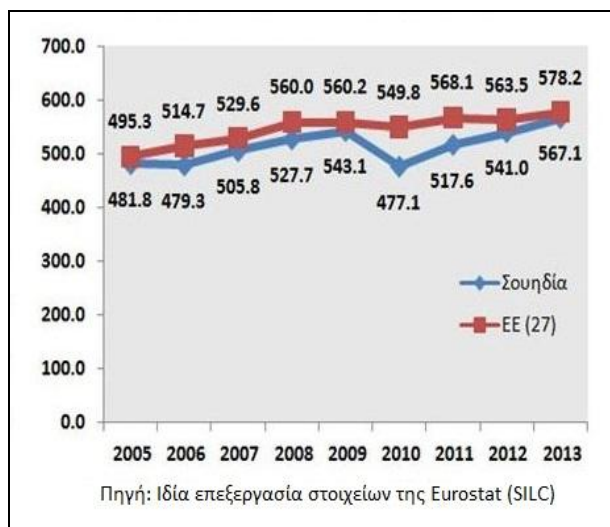
Γράφημα 3.8

**Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)
για τους ιδιοκτήτες στη Σουηδία 2005-2013**



Γράφημα 3.9

**Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)
για τους ενοικιαστές στη Σουηδία 2005-2013**



Τέλος, αυτό που παρατηρείται αναφορικά με την εξέλιξη των επιδομάτων ενοικίου για την περίοδο 2005-2012, όπως αποτυπώνεται και στο Γράφημα 3.10³⁵, είναι ότι βρίσκονται ελαφρώς υψηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ-27 με μέγιστες διαφορές που δεν ξεπερνούν τις 21.15 μονάδες και την περίοδο 2006 - 2009 ακολουθούν μια καθοδική πορεία, ενώ από το 2009

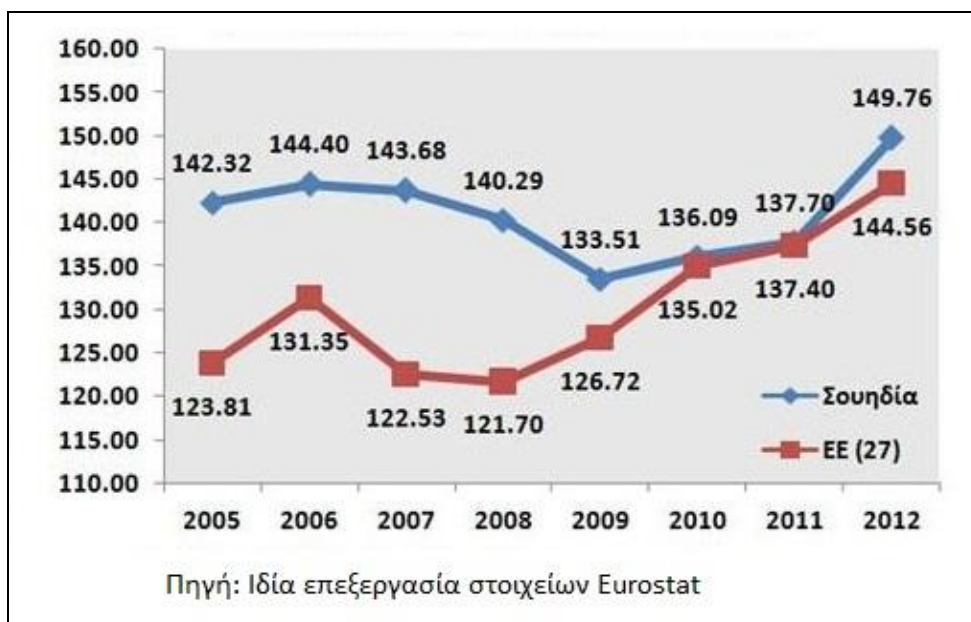
³⁴ Πηγή στατιστικών δεδομένων: Eurostat (πηγή: SILC), Τελευταία ενημέρωση: 16.02.2015.

³⁵ Πηγή στατιστικών δεδομένων: Eurostat, τελευταία ενημέρωση: 12.11.2014, πρόσβαση 08.03.2015.

και μετά αρχίζουν σταδιακά να αυξάνονται, φτάνοντας ελάχιστα πιο πάνω από το μέσο όρο της ΕΕ-27.

Γράφημα 3.10

Εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου (σε ΜΑΔ) ανά κάτοικο στη Σουηδία 2005-2012



Ωστόσο, αυτή η σταδιακή άνοδος των επιδομάτων είναι οριακή και αδυνατεί να αντισταθμίσει τις δυσκολίες που αντιμετωπίζει ένα σημαντικό τμήμα των νοικοκυριών χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος τα οποία διαμένουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία. Χαρακτηριστικό είναι ότι μεταξύ του 1986 και 2005 τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 122%, όπως και το χάσμα μεταξύ ενοικίων, συνθηκών στέγασης, απασχόλησης και υλικών πόρων (Hedin et al., 2012:446). Επιπρόσθετα, ενδεικτικό της οικονομικής στενότητας και των αυξανόμενων εξόδων κατοικίας, ως μια γενικότερη τάση που παρατηρείται σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες είναι και το γεγονός ότι ιδιαίτερα την περίοδο 2010-2012 οι συνολικές δαπάνες κατοικίας απορροφούσαν ένα σημαντικό μέρος του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και το 2010 το μερίδιο των δαπανών κατοικίας ως ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος ήταν στο 24.1% με μέσο όρο της ΕΕ να είναι στο 22.9% (CECODHAS, 2011:76).

3.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Η Σουηδία είναι μια από τις ευρωπαϊκές χώρες με τα χαμηλότερα ποσοστά σε σχέση με το μέσο όρο της ΕΕ των βασικότερων μεγεθών τα οποία σχετίζονται με τις συνθήκες διαβίωσης και την οικονομική και κοινωνική κατάσταση των νοικοκυριών και σύμφωνα με τα στοιχεία του 2010 τα ποσοστά ανεργίας, ο πληθυσμός σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού και ο πληθυσμός με σοβαρή έλλειψη στέγασης βρίσκονται αρκετά πιο χαμηλά σε σχέση με τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς μέσους όρους (CECODHAS, 2011:76). Υπό αυτήν την έννοια, η χώρα με το παραδοσιακά ενισχυμένο κοινωνικό κράτος πρόνοιας συγκρινόμενη με το σύνολο των ευρωπαϊκών κρατών θα μπορούσε να θεωρηθεί ως υπόδειγμα ομαλής κοινωνικής συμβίωσης και ισότιμης πρόσβασης σε βασικές κοινωνικές παροχές και υπηρεσίες.

Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται συρρίκνωση των επιδομάτων, μείωση των φοροαπαλλαγών και των επιχορηγήσεων στεγαστικών δανείων και μετατόπιση από το καθολικό στο υπολειμματικό μοντέλο, προς μια πιο επιλεκτική πολιτική κατοικίας με την ταυτόχρονη εμφάνιση μιας αυξανόμενης συγκέντρωσης των πιο ευπαθών ομάδων στις δημοτικές κατοικίες και αν συνεχιστεί η τάση ιδιωτικοποίησης των μεγάλων δημοτικών επιχειρήσεων στέγασης, οι ελάχιστες δημοτικές κατοικίες θα στεγάζουν υψηλές συγκεντρώσεις ευπαθών νοικοκυριών (Turner, 2008:225). Η ανάδυση του νεοφιλελευθερισμού και οι άνισες γεωγραφικές μεταρρυθμίσεις επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό και τον «κοινωνικά ευαίσθητο» τομέα της κατοικίας με την εμπορευματοποίηση της δημόσιας ενοικιαζόμενης στέγασης και την ύπαρξη των ιδιόκτητων – ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων να συμβάλλουν στην κατάργηση της ουδετερότητας του μισθώματος – ενοικίου (Christophers, 2013). Η πραγματική εικόνα σχετικά με την κοινωνική σύνθεση των νοικοκυριών που διαμένουν στο δημόσιο τομέα κατοικίας διαφοροποιείται από τις θελήσεις και τους απώτερους στόχους των πολιτικών κοινωνικής μίξης και της καθολικής και διαταξικής πρόσβασης στη δημόσια στέγαση. Στο δημόσιο τομέα κατοικίας δεν διαμένουν οι πλούσιοι, αλλά τα νοικοκυριά χαμηλότερων εισοδημάτων τα οποία καταγράφουν υψηλότερα ποσοστά ανεργίας, λαμβάνουν περισσότερα επιδόματα και περιλαμβάνουν σε μεγάλο βαθμό ατομικά νοικοκυριά ή μονογονεϊκές οικογένειες και οι μονάδες δημόσιας στέγασης συγκεντρώνουν ένα μεγάλο ποσοστό των κατοίκων ξένης καταγωγής (CECODHAS, 2011:76).

Επιπλέον, μια από τις πιο εμφανείς δημογραφικές αλλαγές είναι η αύξηση του ποσοστού των ηλικιωμένων και συνταξιούχων και μέχρι το 2020 υπολογίζεται ότι τα $\frac{3}{4}$ της αύξησης του πληθυσμού θα αφορούν την ηλικιακή ομάδα άνω των 65 ετών. Αυτή η αλλαγή θα προκαλέσει συνολικά μεγαλύτερη πίεση στο σύστημα κοινωνικής πρόνοιας, καθώς και στη ζήτηση κατοικίας της ειδικής αυτής κατηγορίας από τη στιγμή που οι ιδιαίτερες στεγαστικές της ανάγκες θα αδυνατούν να καλυφθούν από το διαθέσιμο απόθεμα κατοικιών. Επιπλέον, η παρατηρούμενη διεύρυνση του χάσματος μεταξύ των πιο εύπορων και των φτωχότερων νοικοκυριών οδηγεί σε ολοένα και μεγαλύτερο κοινωνικό διαχωρισμό και το πρόβλημα εντείνεται τα τελευταία 10 χρόνια λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού στα αστικά κέντρα³⁶ και της έλλειψης στέγασης εξαιτίας της αύξησης των τιμών κατοικιών που κάνουν δύσκολη την πρόσβαση σε κατοικία των νοικοκυριών χαμηλότερων εισοδημάτων (Czischke & Pittini, 2007:80).

Η Σουηδία έχει ένα από τα χαμηλότερα ποσοστά κατασκευών κατοικιών στην Ευρώπη και η έλλειψη στέγασης εμφανίζεται κυρίως στις μητροπολιτικές περιφέρειες της χώρας που έχουν υψηλούς ρυθμούς αστικοποίησης. Σε αντίθεση με τον αυξανόμενο πληθυσμό, οι πρόσθετες νέες κατασκευές κατοικιών είναι αρκετά χαμηλές και στο έλλειμμα κατοικιών έρχεται να προστεθεί η αύξηση των χρεών των νοικοκυριών με την ταυτόχρονη αύξηση του στεγαστικού διαχωρισμού σε περιοχές κατοικίας στη Στοκχόλμη και σε άλλες μεγάλες πόλεις που έχουν την τάση να εμφανίζουν ένα υψηλό ποσοστό ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων με υψηλή συγκέντρωση ενοικιαστών μη σουηδικής καταγωγής. Τα νοικοκυριά με κοινωνικά προβλήματα και κυρίως νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος με ηλικιωμένους και παιδιά λαμβάνουν στεγαστικά επιδόματα, αλλά αδυνατούν να βρουν προσιτή στέγαση στον ιδιωτικό ενοικιαζόμενο τομέα και στρέφονται στις κοινωνικές υπηρεσίες που με τη σειρά διαπραγματεύονται με ιδιωτικούς ή δημοτικούς ιδιοκτήτες την τιμή του ενοικίου (Pitini et al., 2015:80).

³⁶ Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat (SILC) η εξέλιξη του ποσοστού του πληθυσμού που συγκεντρώνεται σε πυκνοκατοικημένες περιοχές παρουσιάζει μεταξύ του 2005 (19.7%) και 2013 (39.6%) μια εκπληκτική αύξηση της τάξης του περίπου 20%, αν και το ποσοστό της Σουηδίας βρισκόταν το 2005 πολύ πιο κάτω από το μέσο όρο της ΕΕ -27 (47%) και το 2013, μετά από την εκρηκτική αύξηση από το 20.8% το 2012 στο 39.6%, φαίνεται ότι αρχίζει να κατευθύνεται προς το μέσο όρο της ΕΕ-27 (42.4%) και να μην αποτελεί εξαίρεση σε σχέση με την τάση άλλων χωρών για αύξηση των ποσοστών του πληθυσμού που συγκεντρώνεται στις πυκνοκατοικημένες-μητροπολιτικές περιοχές και τα μεγάλα αστικά κέντρα.

Συμπερασματικά, η πολιτική κατοικίας στις αρχές του 21^{ου} αιώνα αποτελεί ένα σύνθετο υβρίδιο της κληρονομιάς των στοιχείων του ρυθμιστικού κράτους και του νεοφιλελευθερισμού με το σουηδικό μοντέλο να διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη δημιουργία, την αναπαραγωγή και την ένταση της κοινωνικο-οικονομικής ανισότητας (Christophers, 2013). Οι πρόσφατες αλλαγές στη νομοθεσία σχετίζονται με τη στροφή της πολιτικής στέγασης προς την ιδιοκατοίκηση και τους ενοικιαστές υψηλότερων εισοδημάτων, αλλά και τη μείωση του μέγιστου αποδεκτού εισοδήματος για τη λήψη επιδομάτων στέγασης με αποτέλεσμα να αποκλείονται από τη δυνατότητα χορήγησης επιδομάτων νοικοκυριά χωρίς παιδιά και ζευγάρια τα οποία με βάση το προηγούμενο θεσμικό πλαίσιο ήταν δικαιούχοι. Επιπλέον, οι περικοπές των κρατικών δαπανών για στέγαση, η συρρίκνωση των επιδομάτων στέγασης και η επιβολή αυξημένων φορολογικών συντελεστών μαζί με την εξασθένηση της εξουσίας των Δήμων σε ζητήματα αστικού σχεδιασμού, αύξησαν τις εισοδηματικές ανισότητες, την κοινωνική πόλωση και τον αριθμό των αστέγων (Hedin et al., 2012:446). Τα μέτρα που λαμβάνονται, όπως αυτά που ισχύουν στο πλαίσιο του φορολογικού συστήματος με την ενθάρρυνση της αγοράς κατοικίας με μειωμένα επιτόκια δανεισμού για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας και οι εκπτώσεις φόρου στο κόστος επισκευών ή ανακαίνισης, δεν επαρκούν για την κάλυψη των σοβαρών ελλείψεων στο σκέλος των προσφερόμενων προσιτών κατοικιών. Τέλος, ορισμένες από τις σημερινές προκλήσεις αφορούν τους τρόπους κάλυψης των νέων αναγκών που προκύπτουν από τη ζήτηση για νέα κατοικία στις επεκτεινόμενες περιφέρειες, από τη ζήτηση για κατοικία για τους νέους των αρχών της δεκαετίας του 1990 και από τον αυξανόμενο αριθμό των ηλικιωμένων και των μεταναστών. Την ίδια στιγμή, υπάρχει άμεση ανάγκη προώθησης της ανακαίνισης και ενεργειακών μέτρων για τα παλαιότερα κτίσματα τα οποία κατασκευάστηκαν τις δεκαετίες του 1960 και 1970 και απαιτείται λήψη μέτρων για τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε κατοικία των ατόμων με ειδικές ανάγκες (CECODHAS, 2011:76).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1. Η ιστορική πορεία της κοινωνικής κατοικίας

Στην Ελλάδα η δημιουργία του ιδιόμορφου μοντέλου ιδιοκατοίκησης μέσω της αντιπαροχής και της μαζικής οικοδόμησης κατοικιών χαμηλού κόστους διατηρήθηκε για 4 ολόκληρες δεκαετίες. Σε αντίθεση με ό,τι συνέβη σε βιομηχανικές χώρες, δεν προωθήθηκαν από το κράτος προγράμματα στέγασης εσωτερικών μεταναστών και οι στεγαστικές ανάγκες προσπάθησαν να καλυφθούν μέσα από τη δημιουργία οικοδομικών συνεταιρισμών, την ύπαρξη «ιδιωτικών προαστίων», την προώθηση της αυθαίρετης δόμησης και της αντιπαροχής. Οι διαδικασίες αυτές ευνόησαν την μικροϊδιοκτησία και τη μεγάλη κατάτμηση της γης, οδήγησαν στην ανάπτυξη μιας τεράστιας αγοράς αστικών ακινήτων για κάθε προτίμηση και εισόδημα και ενίσχυσαν τη θέση των λαϊκών στρωμάτων ως μικροϊδιοκτητών διευκολύνοντας την ένταξή τους στα μικροαστικά στρώματα, ενώ από τα χρόνια του μεσοπολέμου και έπειτα λόγω της δραματικής αύξησης της ανάγκης για στέγαση η παρουσία των κτιρίων και των συγκροτημάτων συλλογικής κατοικίας στον ελληνικό αστικό χώρο του 20^{ου} αιώνα επηρέασε σημαντικά τη διαμόρφωση της φυσιογνωμίας των πόλεων (Σταυρίδης κ.ά., 2009:6; Βαΐου κ.ά., 1995).

Προκειμένου το κράτος να αντιμετωπίσει τα οξυμένα προβλήματα στέγασης λόγω του μεγάλου αριθμού προσφύγων και της μαζικής στροφής τους προς τα αστικά κέντρα, ιδρύει το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων (1922-1924) και την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (1923-1930). Ο Ν.3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» αποτέλεσε μια τομή για την κοινωνική κατοικία, καθώς έδινε τη δυνατότητα να αποκτηθεί ιδιοκτησία καθ' ύψος (Σταυρίδης κ.ά., 2009:55) και το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών (1933-1940) στο πλαίσιο των υλοποιούμενων προγραμμάτων του κατασκευάζει τις πρώτες τετραώροφες πολυκατοικίες. Οι περισσότεροι προσφυγικοί συνοικισμοί κατασκευάστηκαν μεταξύ του 1923 – 1940³⁷ και τα

³⁷ Στα χρόνια αυτά η παρουσία του κράτους γίνεται αισθητή μόνο στη δημιουργία 127 κρατικών συνοικισμών, σε δύο φάσεις: Α)1934-36, Β)1936-39. Οι προσφυγικές, όπως είναι γνωστές αυτές οι πολυκατοικίες, είναι κυρίως κατασκευαστικά συστήματα, συνήθως τριώροφα, με κοινές σκάλες και πλυντήρια (σε ταράτσες ή υπόγεια), χωρίς ιδιαίτερες υπαίθριες διαμορφώσεις και με την ελάχιστη εσωτερική επιφάνεια (διαμερίσματα 20-30 τ.μ.) (Βαΐου κ.α., 2000).

στοιχεία της απογραφής του 1940 αναδεικνύουν την μεταπολεμική κρίση κατοικίας με το 43% των οικογενειών να είναι άστεγες ή ακατάλληλα στεγαζόμενες (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Το 1954 ιδρύεται ο Αυτόνομος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Α.Ο.Ε.Κ.) με στόχο τη χορήγηση στέγης σε εργάτες και υπαλλήλους (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Ο ΟΕΚ (Οργανισμός Εργατικών Κατοικιών) υπό την επίβλεψη του Υπουργείου Εργασίας παρείχε με δικές του πηγές χρηματοδότησης διάφορες μορφές υπηρεσιών στέγασης, όπως επιδοτήσεις σε οικισμούς, δάνεια για αγορά, κατασκευή, επισκευή, ολοκλήρωση, επιδοτήσεις ενοικίου, ειδικά και πιλοτικά προγράμματα για τη στέγαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων (CECODHAS, 2011:54). Κατά μια έννοια, δεν υφίσταται τομέας κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας και ο ΟΕΚ παρέχει τη δυνατότητα σε εργαζόμενους και εργάτες αγοράς κατοικίας σε χαμηλότερες τιμές με στόχο την ιδιοκατοίκηση (CECODHAS, 2012:6;CECODHAS, 2011:30). Η απόκτηση κατοικίας ακολουθούσε ορισμένα στάδια και αρχικά οι δικαιούχοι αποκτούσαν προσωρινούς τίτλους ιδιοκτησίας και η καταβολή των δόσεων για την αποπληρωμή της κατοικίας γινόταν σταδιακά και σε βάθος χρόνου και σε αρκετές περιπτώσεις υπήρχαν επ' αόριστον χρέη προς τον ΟΕΚ (Σταυρίδης κ.ά., 2009:36).

Ο ΟΕΚ κατασκεύαζε κατοικίες τις οποίες πωλούσε στους δικαιούχους σε τιμές κόστους το οποίο αντιπροσώπευε το 50% της εμπορικής τους αξίας στην αγορά (CECODHAS, 2011:54) και κατά την περίοδο 1962-1985 ένα σχετικά υψηλό ποσοστό συνολικής τραπεζικής χρηματοδότησης κατευθυνόταν προς τη χρηματοδότηση κατοικιών με το κράτος να ενθαρρύνει τη μεγάλη εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων στην οικοδομή μέσω και των τραπεζικών δανείων τα οποία λειτουργούσαν συμπληρωματικά στην αγορά κατοικίας. Ιδιαίτερα την περίοδο 1965-1978 τα δάνεια είναι αποφασιστικής σημασίας για την προώθηση της αντιπαροχής και οι υπάλληλοι που είχαν δανειοδοτηθεί αποτελούν σημαντικό μέρος της ζήτησης διαμερισμάτων. Την ίδια περίοδο σημαντικό ποσοστό (25-53%) των τραπεζικών δανείων χορηγούνται σε δικαιούχους του Α.Ο.Ε.Κ. και του υπουργείου Υγείας – Πρόνοιας. Με αυτόν τον τρόπο ασκείται ένα είδος «κοινωνικής πολιτικής» με τα χαμηλά εισοδήματα να διευκολύνονται για αγορά ιδιόκτητης κατοικίας και ως εκ τούτου να μην δημιουργούνται συνθήκες κοινωνικού αποκλεισμού (Βαΐου κ.α., 1995). Ωστόσο, από τη δεκαετία του 1980 το ασήμαντο μέγεθος του κοινωνικού τομέα κατοικίας και της δημόσιας παροχής στέγασης μετατοπίζει το βάρος επίλυσης των στεγαστικών

προβλημάτων προς το πιστωτικό σύστημα και το σύστημα επιχορηγήσεων και η ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία είναι η μόνη εναλλακτική μορφή στέγασης για όσα νοικοκυριά δεν βρίσκονται σε οικογενειακά δίκτυα (Emmanuel, 1990).

Από τον ΟΕΚ έχουν υλοποιηθεί μελέτες για 610 συγκροτήματα εργατικών κατοικιών σε όλη την Ελλάδα και η πλειοψηφία των οποίων έχει κατασκευαστεί (Σταυρίδης, κ.α., 2009:12). Κατά τη διάρκεια των 69 ετών λειτουργίας του ο οργανισμός κατασκεύασε 570 οικισμούς με 49.910 συνολικό πληθυσμό. Στην πλειοψηφία τους οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης του ΟΕΚ είναι μικρού μεγέθους με το 88.42% να είναι μικρής κλίμακας και να περιλαμβάνει συγκροτήματα μέχρι 150 μονάδων κατοικίας (Ζαμάνη & Γρηγοριάδης, 2013:2-4). Μέχρι το 2009 περίπου 1.500 μονάδες κατοικίας παραδόθηκαν ετησίως από τον ΟΕΚ, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 95% της συνολικής ετήσιας κατασκευαστικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα, ενώ το 2012 αποφασίστηκε η κατάργηση του ΟΕΚ σηματοδοτώντας και επίσημα το τέλος του τομέα κοινωνικής κατοικίας. Στην ουσία, ο ΟΕΚ αποτελούσε διαχρονικά το μόνο οργανισμό με σημαντική δραστηριότητα στον τομέα παροχής προσιτής στέγασης και παρά τις ανεπάρκειές του διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο για την κάλυψη των αναγκών στέγασης των χαμηλών εισοδημάτων (CECODHAS, 2012:6; Εμμανουήλ, 2006α).

4.2. Η ιδιομορφία της ιδιοκατοίκησης: αντιπαροχή και αυθαίρετη δόμηση

Στην Ελλάδα σε μεγάλο βαθμό η παραγωγή κατοικίας είναι αποτέλεσμα δυο βασικών τύπων οικοδόμησης, της εμπορικής κατοικίας με αντιπαροχή και της αυθαίρετης δόμησης (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Σε αντίθεση με ό,τι συνέβαινε την ίδια περίοδο σε βιομηχανικά ανεπτυγμένα κράτη, δεν προωθείται μια πολιτική χρηματοδότησης κατάλληλη για τη δημιουργία της αναγκαίας υποδομής προκειμένου να αναπτυχθεί η οργανωμένη δόμηση κατοικιών και αυτό έχει ως αποτέλεσμα την κατασκευή ενός μεγάλου αριθμού κατοικιών σε σχέση με τον πληθυσμό και το συγκριτικά με άλλες χώρες υψηλότερο απόθεμα κατοικιών (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Τη δεκαετία του 1950, μετά και την ψήφιση του νόμου το 1947 για αυξήσεις των συντελεστών δόμησης, το κράτος στρέφεται σε ιδιωτικά κεφάλαια, σε υφιστάμενα οικόπεδα, χωρίς υποδομές ή άλλου τύπου πολεοδομικές προβλέψεις και

αναπτύσσεται η οικοδόμηση πολυκατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής, ενώ η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του αστικοποιημένου αγροτικού πληθυσμού γίνεται μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης που υποκατέστησε στην ουσία την κοινωνική πολιτική κατοικίας (Βαΐου κ.α., 2000). Επίσης, η έκρηξη της οικοδομικής δραστηριότητας της περιόδου είναι φανερή και από το γεγονός ότι κατά τη διάρκεια του 1960 και 1970 η Ελλάδα εμφανίζει εντυπωσιακά υψηλά ποσοστά επένδυσης σε κατοικία και μια σταθερή υπερβάλλουσα προσφορά στις αστικές αγορές κατοικιών (Emmanuel, 1990).

Μετά το 1970 η αντιπαροχή μέσω του συστήματος εκμετάλλευσης των υψηλών συντελεστών δόμησης αναπτύσσεται ως τρόπος παραγωγής, παρά ως τρόπος απόκτησης κατοικίας και αποτελεί τον βασικό μοχλό αναγωγής της αγοράς σε κυρίαρχο τρόπο απόκτησης κατοικίας με την ύπαρξη μικρών οικοδομικών επιχειρήσεων (Μαλούτας, 1990:168-169). Επιπλέον, η πρακτική της αυθαίρετης δόμησης συναρτάται με την ίδια τη λειτουργία του κράτους και των θεσμών και την οργάνωση του δημόσιου χώρου. Αυτό το σύστημα παραγωγής κατοικίας (αυθαίρετη δόμηση και αντιπαροχή) ευνοούσε την πρόσβαση όλων των κοινωνικών στρωμάτων στην μικροϊδιοκτησία και η αντιπαροχή λειτουργούσε σε όφελος και των λαϊκών στρωμάτων, ενώ τα μικρομεσαία αστικά στρώματα και οι μετανάστες επωφελήθηκαν από τη μεγάλη αξιοποίηση της μικρής αστικής ιδιοκτησίας (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Σε αντίθεση με πολλές ευρωπαϊκές χώρες με ύπαρξη «αυθαίρετων νέων πόλεων» στις παρυφές των αστικών κέντρων που σταδιακά ενσωματώθηκαν στον αστικό ιστό, στην Ελλάδα η διατήρηση και η διεύρυνση των μηχανισμών της αυθαίρετης δόμησης αποτέλεσε μια κρατική κοινωνική πολιτική κατοικίας και έναν τύπο αντιμετώπισης της στέγασης των λαϊκών στρωμάτων με διαφοροποίηση από τους δυο βασικούς τύπους— της οργανωμένης δόμησης κοινωνικών κατοικιών και της αυτοκατασκευής— που εφαρμόστηκαν στο διεθνή χώρο (Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 1993). Επιπλέον, η ευρύτατα διαδεδομένη ιδιοκατοίκηση έχει συμβάλει στην κοινωνική ενσωμάτωση, αν και έχει κάνει ολοένα και πιο δύσκολη την αλλαγή κατοικίας ιδιαίτερα για τα χαμηλά εισοδήματα. Η διάχυση δραστηριοτήτων και η έλλειψη ελέγχου στις χρήσεις γης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός «μωσαϊκού» από λειτουργίες που ερμηνεύει σε μεγάλο βαθμό την πυκνότητα δραστηριοτήτων και τη ζωντάνια ολόκληρων αστικών περιοχών. Υπό αυτήν την έννοια, το πλήθος των χωρικών διαιρέσεων και των χωρικών χρήσεων από διαφορετικές ηλικίες, εθνότητες, κοινωνικές τάξεις και φύλα, ταυτόχρονα με τις

διαδικασίες παραγωγής του αστικού χώρου μέσω της ιδιοκατοίκησης ως την κύρια μορφή στέγασης απέτρεψαν τη διαμόρφωση ακραίων περιπτώσεων κοινωνικού αποκλεισμού και συγκρούσεων (Βαΐου κ.ά., 1995).

Παρ' όλα αυτά, κατά τη δεκαετία του 1980 ο πραγματικός πυρήνας της πολιτικής κατοικίας ήταν συνώνυμος με τη φιλελευθεροποίηση και την παραχώρηση της στέγασης από τις κυβερνήσεις στον ιδιωτικό τομέα και στα ίδια τα νοικοκυριά. Χαρακτηριστικό είναι ότι τα επιδοτούμενα επιτόκια δεν ήταν ιδιαίτερα χαμηλά με αποτέλεσμα οι επιδοτήσεις να διευκολύνουν περισσότερο τους αγοραστές πρώτης κατοικίας χωρίς ακίνητη περιουσία και τα οφέλη για τους ενοικιαστές να είναι ελάχιστα, ενώ οι αυξημένες επιδοτήσεις στα τέλη της δεκαετίας του 1980 είναι ανεπαρκείς και τελικά επωφελείται η ιδιοκατοίκηση και ευνοούνται τα υψηλότερα εισοδήματα (Emmanuel, 1990). Συνεπώς, η επικράτηση της ιδιοκατοίκησης, η απουσία κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας για εξασφάλιση επαρκούς στέγασης για τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος και η αδυναμία της ιδιωτικής ενοικιαζόμενης αγοράς να ανταποκριθεί στις στεγαστικές ανάγκες εξαιτίας και της μικρής προσφοράς ενοικιαζόμενων κατοικιών σε χαμηλές τιμές και της χαμηλής ποιότητας των προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών, οδηγούν σε ανισότητες κατανομής των στεγαστικών πόρων και εμποδίζουν την πρόσβαση στην κατοικία με την οικογενειακή αλληλεγγύη να διαδραματίζει σημαντικό ρόλο για την επίλυση των στεγαστικών προβλημάτων (Allen et al., 2004:39-42).

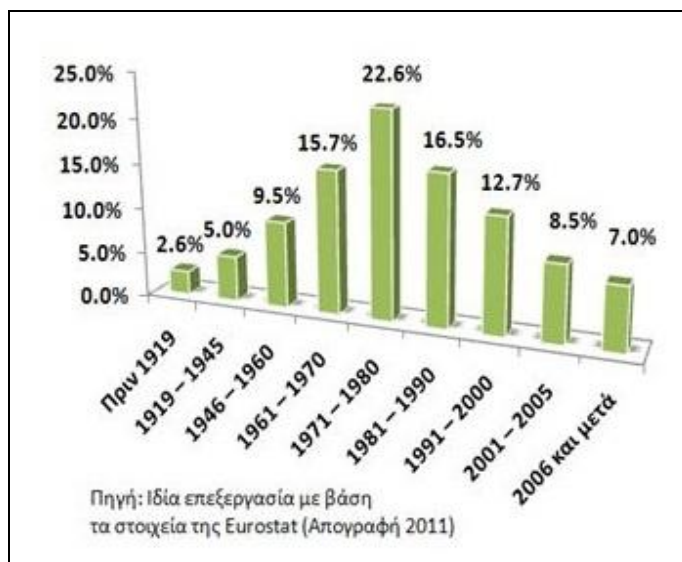
4.3. Το κοινωνικο-οικονομικό τοπίο της κατοικίας

Στην Ελλάδα οι παράγοντες διαφοροποίησης από το κυρίαρχο μεταπολεμικό ευρωπαϊκό σύστημα αφορούν την ισχυρή παρουσία του μικρού κατασκευαστικού κεφαλαίου με τις μικρές στην πλειοψηφία τους κατασκευαστικές εταιρείες και τη διαταξική πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση που δημιουργεί ένα υψηλό απόθεμα κατοικιών με διαφορές, όμως, στο μέγεθος και την ποιότητα της μέσης κατοικίας ανάλογα με την ταξική προέλευση των νοικοκυριών. Όπως φαίνεται στο Γράφημα 4.1³⁸, το 54.8% των κατοικιών έχει κατασκευαστεί μεταξύ 1961-

³⁸Πηγή δεδομένων: Eurostat (Στοιχεία Απογραφής 2011), διαθέσιμα στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/query.do?step=selectHyperCube&qhc=false>, πρόσβαση 10.04.2015.

1990 και ήδη από το τέλος του 1980 παρουσιάζεται μια σημαντική πτώση της κατασκευής νέων κατοικιών με τις νέες κατασκευές από το 2006 και μετά να βρίσκονται μόλις στο 7%.

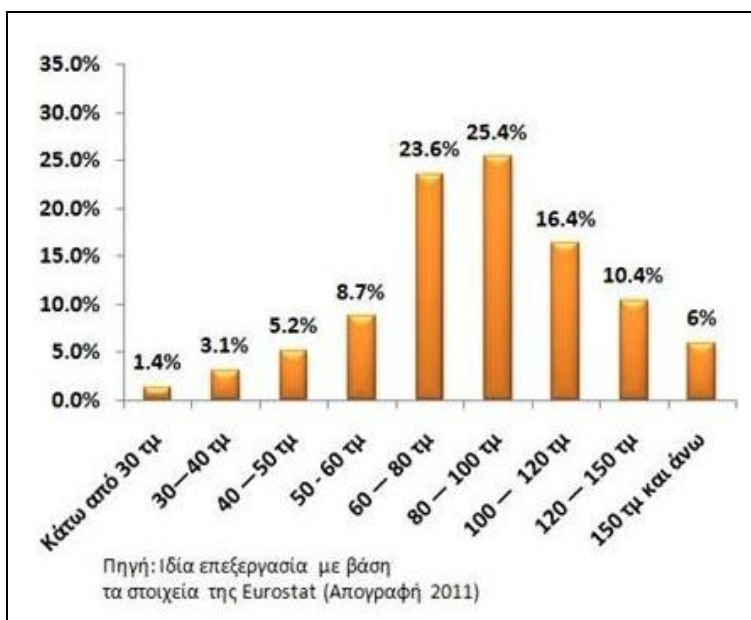
Γράφημα 4.1
Κατοικίες ανά περίοδο κατασκευής στην Ελλάδα (%)



Τα μειωμένα ποσοστά νέων κατοικιών σχετίζονται με την πτώση των τιμών κατασκευών, την παρατηρούμενη μείωση της ζήτησης για νέες κατοικίες, τη γενική υποχώρηση της οικοδομικής δραστηριότητας για ανέγερση νέων μονάδων κατοικίας και τα αυξανόμενα αποθέματα αδιάθετων – απούλητων κατοικιών με τις επενδύσεις σε κατοικία να σημειώνουν την περίοδο 2009-2013 τη μεγαλύτερη μείωση στο σύνολο των επενδύσεων. Συνεπώς, στο σύνολο του στεγαστικού αποθέματος ένα ελάχιστο μέρος αφορά νέες κατασκευές και δεν αναμένεται άμεση ανάκαμψη στον τομέα κατασκευής νέων κατοικιών. Επιπλέον, σύμφωνα με το Γράφημα 4.2³⁹, το 49% συνολικού αποθέματος των κατοικιών στην Ελλάδα είναι μεταξύ 60 – 100τ.μ., το 32.8% είναι πάνω από 100τ.μ. και οι κατοικίες κάτω από 60τ.μ. φτάνουν μόλις το 18.4%, ενώ πάνω από το 1/4 του στεγαστικού αποθέματος είναι μεταξύ 100-150τ.μ. με ένα 6% να αφορά κατοικίες 150τ.μ. και άνω.

³⁹Πηγή δεδομένων: Eurostat (Στοιχεία Απογραφής 2011), διαθέσιμα στο: <https://ec.europa.eu/CensusHub2/intermediate.do?&method=forwardResult>, πρόσβαση 10.04.2015.

Γράφημα 4.2
Κατανομή κατοικιών ανά μέγεθος (τ.μ.)
 ως ποσοστό του συνολικού αποθέματος στην Ελλάδα για το έτος 2011



Στην εικόνα του στεγαστικού αποθέματος με σχεδόν τις μισές κατοικίες να βρίσκονται μεταξύ 60-100τ.μ., αλλά και με ένα ευρύ φάσμα διαφοροποιήσεων ανάλογα με τα έτη κατασκευής, τα διαθέσιμα τετραγωνικά, τον αριθμό των δωματίων και τον τύπο μισθώματος, έρχονται να προστεθούν τα στοιχεία της ποσοστιαίας κατανομής των νοικοκυριών κατά αριθμό δωματίων και κατά εμβαδόν για το διάστημα 2004-2013. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 4.1 και Πίνακα 4.2, κατά την περίοδο 2004-2013 εμφανίζεται μια αύξηση 2% για 1 δωμάτιο, +6.2% για τα 2 δωμάτια και +7.6% για τα 3 δωμάτια, ενώ υπάρχει μείωση της τάξης του 11.4% για τα 4 δωμάτια, -3.8% για τα 5 δωμάτια και -0.9% για τα 6 και άνω δωμάτια και με το ποσοστό των νοικοκυριών που διαμένουν σε κατοικίες 61-100τ.μ. να αυξάνεται κατά 1.3% και αυτών που διαμένουν σε 41-60τ.μ. να αυξάνεται κατά 0.9%.

Πίνακας 4.1 και Πίνακας 4.2
Εξέλιξη της ποσοστιαίας κατανομής των νοικοκυριών κατά αριθμό δωματίων και κατά εμβαδόν
2004-2013⁴⁰

Αριθμός δωματίων	2004	2013
1	3.1%	5.1%
2	17.4%	23.6%
3	35.2%	43,1%
4	32.6%	21.2%
5	9.0%	5.2%
6+	2.7%	1.8%

Εμβαδόν	2004	2013
≥40	5,5%	5.8%
41-60	17.0%	17.9%
61-100	55.2%	53.9%
101+	22.3%	22.4%

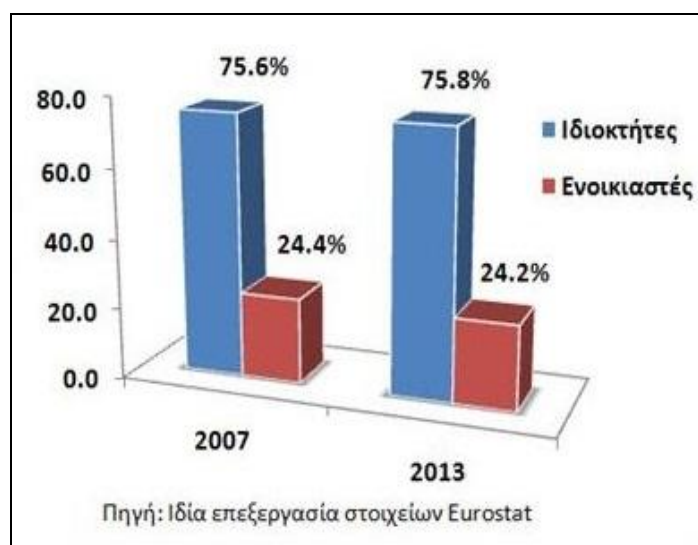
Για την ύπαρξη μιας πιο ολοκληρωμένης εικόνας της εξέλιξης του συστήματος κατοικίας και την κατανόηση της διαφοροποίησης σε σχέση με άλλες χώρες στις οποίες μέρος του στεγαστικού αποθέματος αφορούσε τη χαμηλού κόστους ενοικιαζόμενη κοινωνική κατοικία τα διαχρονικά ποσοστά της ιδιοκατοίκησης παρουσιάζουν αρκετό ενδιαφέρον. Το 1951 η ιδιοκατοίκηση ήταν στο 61.4%, η ενοικιαζόμενη κατοικία στο 33.1%, ενώ το 1991 ήταν στο 78.7% και η ενοικιαζόμενη κατοικία στο 21.3% με το μεγαλύτερο μέρος των ιδιωτικών ενοικιαζόμενων κατοικιών να είναι συγκεντρωμένο σε παλαιότερες κατοικίες, κακής ποιότητας, ενώ υπάρχει μεγάλο χάσμα μεταξύ των ελεγχόμενων ενοικίων και των ενοικίων αγοράς το οποίο διευκολύνει τους ιδιοκτήτες να αφήσουν ένα οίκημα σε κακή κατάσταση με την προοπτική να κατεδαφιστεί και να πωληθεί το οικόπεδο για άλλες αστικές χρήσεις (Allen et al., 2004:27-28). Το 2004 το ποσοστό ιδιοκατοίκησης βρίσκεται στο 74% με 20% ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία, 6% άλλη μορφή και καθόλου κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία και μεταξύ του 1999-2005 το ποσοστό ιδιοκατοίκησης αυξάνεται κατά 3% (Czischke & Pittini, 2007:55), ενώ για την περίοδο 2005-2013 τα ποσοστά των ιδιοκτητών και ενοικιαστών δεν παρουσιάζουν μεγάλες διακυμάνσεις και όπως φαίνεται και στο Γράφημα 4.3⁴¹ διατηρείται η αναλογία με τους ιδιοκτήτες να αποτελούν τα 3/4 περίπου του συνόλου του πληθυσμού. Συνεπώς, οι ιδιοκτήτες είναι το κυρίαρχο καθεστώς ενοίκησης με μια αύξηση από το 2005-2013 κατά 0.2%, αλλά με

⁴⁰ Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ, 2015: 108-109.

⁴¹ Πηγή δεδομένων: Eurostat, «Distribution of population by tenure status, type of household and income group (source: SILC) [ilc_lvh02]», τελευταία ενημέρωση 12.03.2015.

ένα ποσοστό ιδιοκτητών της τάξης του 15.6% να έχουν υποθήκη ή δάνειο και με το ποσοστό αυτό να αυξάνεται σε σχέση με το 2007 κατά 3.6%. Κατά την ίδια περίοδο, το ποσοστό των ενοικιαστών ιδιωτικών κατοικιών αυξάνεται κατά 1% και οι ενοικιαστές με μειωμένο ενοίκιο ή δωρεάν παροχή στέγασης μειώνονται κατά 1.2%, ενώ ως σύνολο οι ενοικιαστές αποτελούν το ¼ του συνόλου του πληθυσμού.⁴²

Γράφημα 4.3
Κατανομή ιδιοκτητών και ενοικιαστών στην Ελλάδα για τα έτη 2005 και 2013



Ένας βασικός παράγοντας που οδήγησε σε διαχρονικά υψηλά ποσοστά ιδιοκτητών ήταν η διαταξική πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση, αν και η ιδιόκτητη κατοικία αφορά διαφορετικές συνθήκες στέγασης ανάλογα και με τις κοινωνικο-οικονομικές ομάδες, διαφορετικές αξίες ακινήτων και διαφορετικές περιοχές κατοικίας. Από την άλλη, το μεγαλύτερο ποσοστό των διαθέσιμων προς ενοικίαση κατοικιών χαμηλού κόστους εμφανίζεται στις πυκνοκατοικημένες περιοχές των αστικών κέντρων με την ενοικιαζόμενη ιδιωτική κατοικία να έχει τις δικές της εσωτερικές διαφοροποιήσεις. Στην τρέχουσα περίοδο η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη για ορισμένα τμήματα των νοικοκυριών μεσαίου και χαμηλού

⁴²Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat (τελευταία ενημέρωση 16.02.2015) για την κατανομή του πληθυσμού με βάση το καθεστώς μισθώματος, τον τύπο νοικοκυριού και εισοδηματικής ομάδας (Πηγή: SILC).

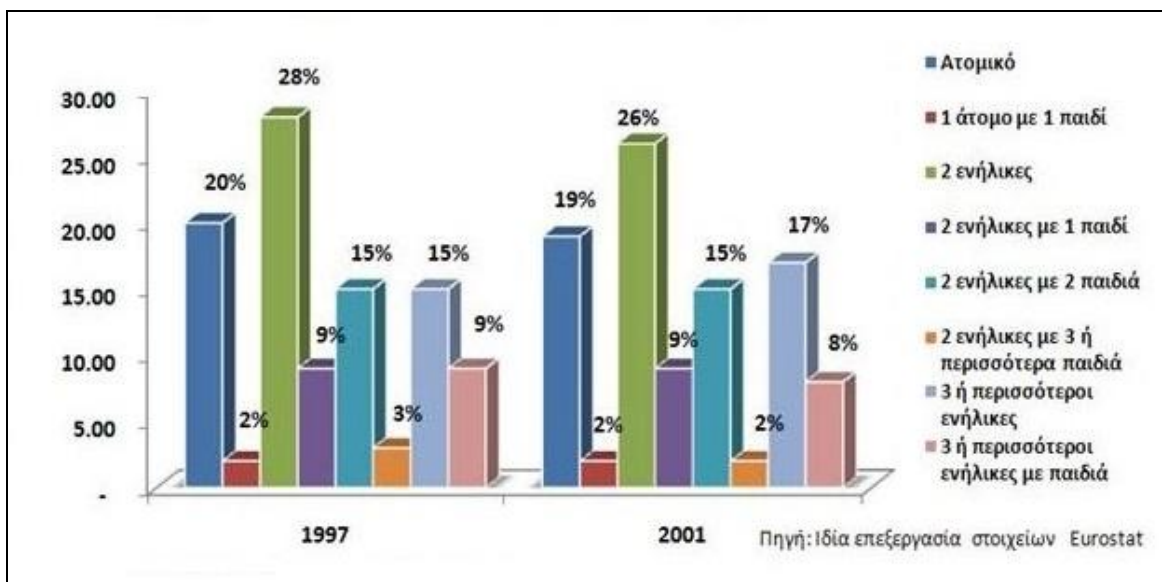
εισοδήματος με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο χρόνος διαμονής σε ενοίκιο λόγω των περιορισμένων οικονομικών δυνατοτήτων των νοικοκυριών για μετεγκατάσταση σε καλύτερες συνθήκες στέγασης και να εμφανίζεται μια ηλικιακή μετατόπιση προς τα επάνω για τους νέους ιδιοκτήτες κατοικιών. Την ίδια στιγμή, πολλά νοικοκυριά ζουν σε συνθήκες στεγαστικής επισφάλειας με χαμηλή ποιότητα συνθηκών στέγασης, έλλειψη βασικών υποδομών και με έλλειψη πρόσβασης στην προσιτή κατοικία, ενώ το τεράστιο απόθεμα δεύτερης κατοικίας ως δείγμα και της άνισης κατανομής των στεγαστικών πόρων δεν μπορεί να αξιοποιηθεί για κύρια κατοικία (Allen et al., 2004:29-31). Συνεπώς, η πρόβλεψη για τη διατήρηση των υψηλών ποσοστών ιδιοκατοίκησης θα εξαρτηθεί από την οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών, αλλά και από την τροποποίηση των τύπων νοικοκυριών.

Η δομή και η αλλαγή της οικογένειας επηρεάζει την παραγωγή κατοικίας και αναδιαμορφώνει τη ζήτηση για στεγαστικά προϊόντα. Σε αντίθεση με τις τάσεις που επικρατούν σε άλλες χώρες με την εμφάνιση νέων τύπων νοικοκυριών, όπως οι μονογονεϊκές οικογένειες, ατομικά νοικοκυριά ή μορφές συγκατοίκησης, στις χώρες της Νότιας Ευρώπης υπάρχει έντονο το στοιχείο των πυρηνικών οικογενειών και με μεγαλύτερα μεγέθη μέσου νοικοκυριού (Allen et al., 2004:124-128). Ωστόσο, η αλλαγή των οικογενειακών δομών – μορφών και η ποικιλομορφία της οικογενειακής ζωής αυξάνει τον αριθμό των μονογονεϊκών οικογενειών και των ζευγαριών που συζούν και οδηγεί στην ανάδυση νέων τύπων οικογενειών, αλλά και στην πιθανή αύξηση των οικογενειών που βρίσκονται σε μεγαλύτερο κίνδυνο φτώχειας (Eurofound, 2014:20). Όπως φαίνεται και από το Γράφημα 4.4⁴³ μεταξύ του 1997 – 2001 αθροιστικά το ένα άτομο, ένα άτομο με παιδί και δυο ενήλικες μειώθηκαν κατά 3% και αυξήθηκαν κατά 3% τα νοικοκυριά με τρεις ή περισσότερους ενήλικες.

⁴³ Πηγή δεδομένων: Eurostat, «Distribution of households by household type until 2001 (source: ECHP) [ilc_lvph02h]», τελευταία ενημέρωση 23.03.2015.

Γράφημα 4.4

Κατανομή ανάλογα με τον τύπο νοικοκυριού στην Ελλάδα για τα έτη 1997 και 2001



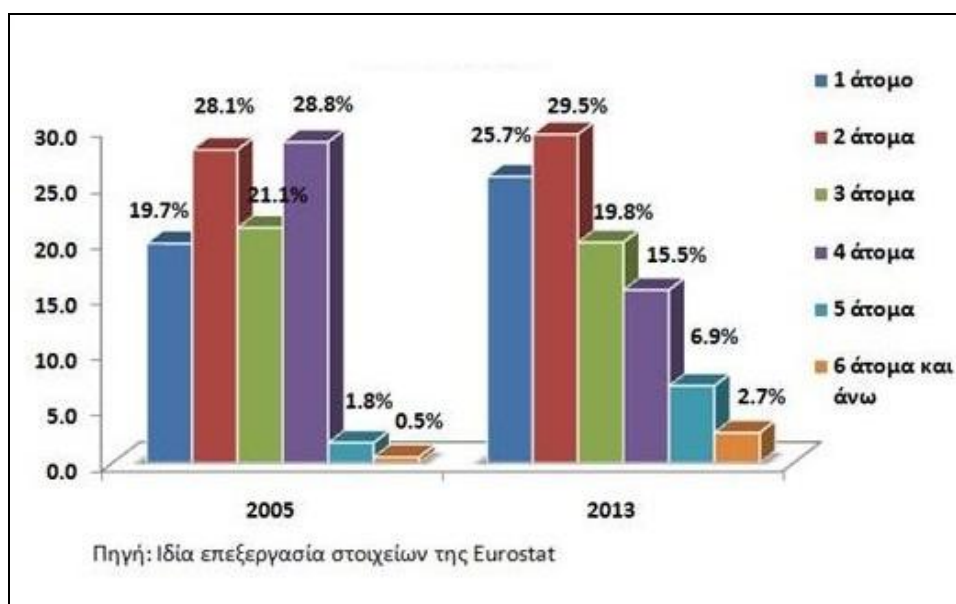
Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 και όπως αποτυπώνεται και στο Γράφημα 4.5⁴⁴ στο σύνολο των νοικοκυριών τα μονομελή βρίσκονται στο 25.7% (αυξημένα το 2013 κατά 6% από το 2005, με τον μέσο όρο της ΕΕ-27 στο 31.6% το 2013) και τα διμελή νοικοκυριά το 2013 στο 29.5% αυξημένα από το 2005 κατά 1.4% και ως αθροιστικό ποσοστό αποτελούν το 55.2% του συνόλου των νοικοκυριών, ενώ αν προστεθούν και τα τριμελή (19.8%) και τα τετραμελή νοικοκυριά (17.6%) προσεγγίζουν το 92.5% του συνόλου των νοικοκυριών με το 82.20% των οικογενειών να είναι παντρεμένα ζευγάρια χωρίς παιδιά ή παντρεμένα ζευγάρια με παιδί/παιδιά (ΕΛΣΤΑΤ, 2015:13; ΕΛΣΤΑΤ, 2014:13). Επιπλέον, μεταξύ του 2005-2013 η συνολική αύξηση κατά 7.3% των νοικοκυριών με 5 ή 6 μέλη και η διατήρηση ενός υψηλού ποσοστού των νοικοκυριών από 4 και άνω μέλη μπορεί να συσχετιστεί και με το αυξημένο ποσοστό των νέων ηλικίας 18-34 ετών που ζουν με τους γονείς τους και σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat το 2013 είναι στο 62.3% αρκετά υψηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ-27 (48%) και από τα ποσοστά

⁴⁴ Πηγή δεδομένων: Eurostat, «Distribution of households by household size (source: SILC) [ilc_lvph03], τελευταία ενημέρωση 16.04.2015

χωρών, όπως η Γαλλία και η Σουηδία που παρά την αύξηση των ποσοστών τους μετά το 2005 έχουν διαχρονικά ποσοστά χαμηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ.

Γράφημα 4.5

Κατανομή ανάλογα με τον τύπου νοικοκυριού στην Ελλάδα για τα έτη 2005 και 2013



Στην τρέχουσα περίοδο, τα σημάδια της κρίσης του κοινωνικού κράτους αφορούν την αύξηση του στεγαστικού αποκλεισμού, του ποσοστού φτώχειας και των αστέγων με την ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης κοινωνικών υπηρεσιών, την αύξηση των καθυστερούμενων οφειλών και των εξώσεων, παράλληλα με την αύξηση του αριθμού των ατόμων σε λίστες αναμονής για κοινωνική κατοικία (CECODHAS, 2012:2). Το 2013 ο πληθυσμός σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού ήταν στο 35.7% αυξημένος κατά 1.1% σε σχέση με το 2012, το ποσοστό των ατόμων με υλικές στερήσεις ήταν 37.3% αυξημένο κατά 3.6% σε σχέση με το 2012 και το χάσμα ή βάθος της σχετικής φτώχειας το 2013 έφτανε το 32.7% έναντι του 29.9% το 2012 (ΤτΕ, 2014:109-110). Στην περίπτωση της Ελλάδας η κοινωνική πολιτική ασκείται κυρίως μέσω των συντάξεων και λιγότερο μέσω των λοιπών κοινωνικών παροχών και ήδη από το 2001 ένα αρκετά υψηλό ποσοστό οικονομικά επισφαλών νοικοκυριών ζούσε σε ιδιόκτητη κατοικία (ΕΛΣΤΑΤ, 2003:1-2), ενώ σύμφωνα και με τα στοιχεία του Πίνακα 4.3, το

71.1% του συνολικού πληθυσμού διαμένει σε κατοικίες που χτίστηκαν μεταξύ του 1961-1995, ενώ το 38.1% του φτωχού πληθυσμού ζει σε κατοικίες έτους κατασκευής πριν το 1960 έναντι του χαμηλότερου ποσοστού της τάξης του 14.9% του μη φτωχού πληθυσμού που ζει σε κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί πριν το 1960 (ΕΛΣΤΑΤ, 2006:9).

Πίνακας 4.3

**Τύπος κατοικίας και κατανομή του πληθυσμού, ανά έτος κατασκευής της κατοικίας
(συνολικός, φτωχός και μη φτωχός πληθυσμός)**

Έτος κατασκευής κατοικίας	Πληθυσμός %		
	Συνολικός	Φτωχός	Μη Φτωχός
Πριν το 1946	6,7	15,1	4,5
1946-1960	13,0	23,0	10,4
1961-1980	46,3	43,6	47,0
1981-1995	24,8	14,1	27,6
1996-2000	7,2	2,6	8,4
2001 και μετά	2,1	1,7	2,2

Πηγή Πίνακα: ΕΛΣΤΑΤ, 2006:9.

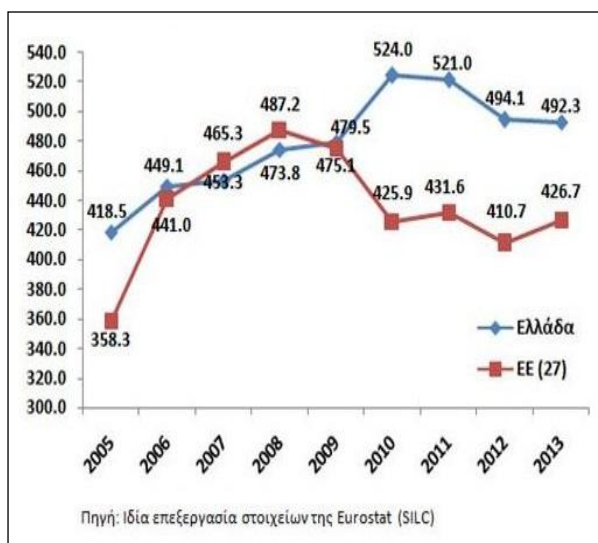
Ενδεικτικό των συνθηκών στέγασης είναι και το μερίδιο της μέσης μηνιαίας δαπάνης των νοικοκυριών για στέγαση. Σύμφωνα με την έρευνα οικογενειακών προϋπολογισμών για το 2010 η δαπάνη στέγασης ανήλθε στο 11.7% και είναι η τρίτη μεγαλύτερη δαπάνη των νοικοκυριών μετά τα είδη διατροφής και τις μεταφορές (ΕΛΣΤΑΤ, 2012), ενώ το 2011 αυξήθηκε κατά 0.9% (12.6%) (ΕΛΣΤΑΤ, 2013β). Σύμφωνα με την έρευνα οικογενειακών προϋπολογισμών 2012, η δαπάνη για στέγαση (13.9%) είναι το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό μετά τη δαπάνη για τα είδη διατροφής (20.1%) και το ποσοστό της μέσης μηνιαίας δαπάνης για στέγαση για το φτωχό πληθυσμό είναι στο 23.3%, ενώ για το μη φτωχό πληθυσμό στο 53.3% (ΕΛΣΤΑΤ, 2013α; ΤτΕ, 2013:100). Από το 2004-2013 το ποσοστό της κατανομής της μέσης μηνιαίας δαπάνης των νοικοκυριών για στέγαση καταγράφει μια αύξηση 3% με τον δείκτη εξόδων κατοικίας να συνεχίζει να αυξάνεται παρά την πτώση της καταναλωτικής ζήτησης και με

το καθαρό διαθέσιμο εισόδημα μεταξύ του 2007-2014 να έχει μειωθεί κατά 4.000-5.000 (ΕΛΣΤΑΤ, 2015:104-105).

Σύμφωνα με το Γράφημα 4.6⁴⁵, το 2010 οι συνολικές δαπάνες κατοικίας για τους ιδιοκτήτες σε μονάδες αγοραστικής δύναμης κατέγραψαν την υψηλότερη τιμή τους και αυξήθηκαν κατά 105.5 μονάδες σε σχέση με το 2005, ενώ από το 2010 και έπειτα βρίσκονται πάνω από το μέσο όρο της ΕΕ-27. Ενώ, οι δαπάνες κατοικίας για τους ενοικιαστές, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 4.7⁴⁶, βρίσκονται λίγο πιο κάτω από το μέσο όρο της ΕΕ-27, αν και είναι υψηλότερες από τις δαπάνες κατοικίας των ιδιοκτητών.

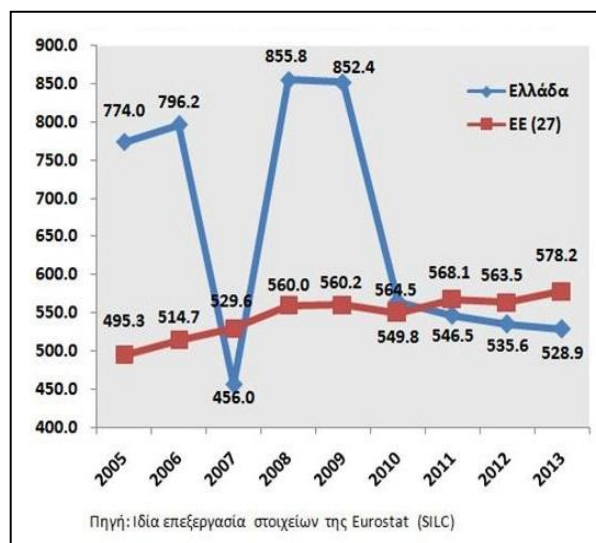
Γράφημα 4.6

**Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)
για τους ιδιοκτήτες στην Ελλάδα 2005-2013**



Γράφημα 4.7

**Συνολικές δαπάνες κατοικίας (σε ΜΑΔ)
για τους ενοικιαστές στην Ελλάδα 2005-2013**



Από το 2008 ο πληθυσμός που βρίσκεται κάτω από το χρηματικό όριο της σχετικής φτώχειας αυξάνεται κατά 1.7% και το ποσοστό το οποίο διαμένει σε κατοικία με στενότητα χώρου ανέρχεται σε 23.2% για το μη φτωχό πληθυσμό και 35.8% για το φτωχό πληθυσμό με ένα

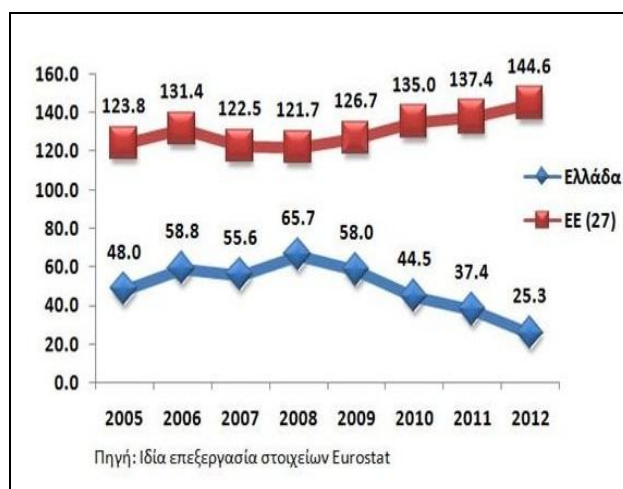
⁴⁵ Πηγή δεδομένων: Eurostat (SILC), Τελευταία ενημέρωση: 16.02.2015, πρόσβαση 11.03.2015.

⁴⁶ Πηγή δεδομένων: Eurostat (SILC), Τελευταία ενημέρωση: 16.02.2015, πρόσβαση 11.03.2015.

ποσοστό 24.9% του μη φτωχού να αντιμετωπίζει δυσκολία κάλυψης έκτακτων δαπανών. Οι ομάδες υψηλού κινδύνου φτώχειας είναι οι άνεργοι και κυρίως οι γυναίκες, τα μονογονεϊκά νοικοκυριά με τουλάχιστον ένα εξαρτώμενο παιδί, τα νοικοκυριά με έναν ενήλικα ηλικίας 65 ετών και άνω, τα νοικοκυριά με 3 ή περισσότερους ενήλικες με εξαρτώμενα παιδιά, οι μη οικονομικά ενεργοί εκτός των συνταξιούχων, τα νοικοκυριά που διαμένουν σε ενοικιασμένη κατοικία, αλλά και τα παιδιά ηλικίας 0-17 ετών. Αυτό που επισημαίνεται είναι ότι η στέρηση βασικών αγαθών και υπηρεσιών⁴⁷ δεν αφορά μόνο το φτωχό πληθυσμό, αλλά και σημαντικό μέρος του μη φτωχού πληθυσμού με αποτέλεσμα τη μετατόπιση της φτώχειας από την ομάδα των ηλικιωμένων προς την ομάδα των νεότερων ζευγαριών με παιδιά και προς τους νέους εργαζόμενους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του ποσοστού ανεργίας συντελεί στην αύξηση της σχετικής φτώχειας και των οικονομικών ανισοτήτων και η ανεργία πλήττει πλέον τον σκληρό πυρήνα του κοινωνικού ιστού με την αύξηση του μεριδίου των ανέργων που δηλώνουν «αρχηγοί ή υπεύθυνοι νοικοκυριού» να έχει αυξηθεί περισσότερο από 5 εκατοστιαίες μονάδες κατά την τελευταία τριετία (ΤτΕ, 2013:99; ΤτΕ, 2012:101,104; ΤτΕ, 2011:86-89).

Γράφημα 4.8

Εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου (σε ΜΑΔ) ανά κάτοικο στην Ελλάδα 2005-2012



⁴⁷ Η στέρηση των βασικών αγαθών υπηρεσιών αφορά ένα ευρύ φάσμα οικονομικών δυσκολιών, όπως η δυσκολία ικανοποίησης των βασικών αναγκών, οι ανεπαρκείς συνθήκες στέγασης, η επιβάρυνση από τις δαπάνες κατοικίας, η αδυναμία πληρωμής δανείων ή αγορών με δόσεις, οι δυσκολίες στην πληρωμή λογαριασμών, η γενική δυσκολία αντιμετώπισης των βασικών αναγκών για την εξασφάλιση ποιοτικών συνθηκών διαβίωσης.

Επιπλέον, η εξέλιξη επιδομάτων ενοικίου σε ΜΑΔ ανά κάτοικο στην Ελλάδα 2005-2012⁴⁸, όπως φαίνεται και στο Γράφημα 4.8, δείχνει την σχεδόν ανύπαρκτη κρατική ενίσχυση των νοικοκυριών μέσω των επιδομάτων στέγασης για πρόσβαση στην κατοικία και το 2012 σημειώνει το ελάχιστο ποσό με τη διαφορά του από τον μέσο όρο της ΕΕ-27 να είναι 119.3 μονάδες. Συνεπώς, ο περιορισμένος αριθμός των χρηματικών κρατικών ενισχύσεων αδυνατεί να συμπεριλάβει τον ολόένα και μεγαλύτερο αριθμό των ευπαθών ομάδων και κοινωνικών κατηγοριών που χρήζουν άμεσης οικονομικής υποστήριξης με αποτέλεσμα τη δυσκολία βελτίωσης των συνθηκών στέγασης ευρύτερων τμημάτων φτωχών και μη φτωχών νοικοκυριών.

4.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Στην Ελλάδα, σε αντίθεση με άλλες δυτικοευρωπαϊκές χώρες, η οικοδόμηση του συγκεκριμένου μοντέλου ιδιοκατοίκησης έδωσε τη δυνατότητα πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία σε ευρύτερα κοινωνικά στρώματα και η μη ύπαρξη έντονων ταξικών φραγμών είχε ως αποτέλεσμα τα συγκριτικά χαμηλότερα επίπεδα ανισοτήτων πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση. Ωστόσο, στο νέο φιλελεύθερο μοντέλο ιδιοκατοίκησης κυριαρχεί η τραπεζική χρηματοδότηση για απόκτηση κατοικίας και η ταξική ανισότητα στην πρόσβαση. Σε ένα τέτοιο σύστημα ο ρόλος των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών και οι οικογενειακές μεταβιβάσεις θα ατροφήσουν και το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης θα παρουσιάζει μια μείωση με την ταυτόχρονη αύξηση του εύρους των ταξικών ανισοτήτων στην πρόσβαση σε ιδιοκατοίκηση. Συνεπώς, η αδυναμία πρόσβασης στον τραπεζικό δανεισμό οδηγεί σε περιορισμένο μερίδιο ιδιοκατοίκησης μεταξύ των μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων και θέτει σε κίνδυνο μια από τις ιδιαιτερότητες των συστημάτων κατοικίας των χωρών του ευρωπαϊκού Νότου, όπως αυτή της διαχρονικής επικράτησης της ιδιοκατοίκησης για ευρύτερα κοινωνικά στρώματα (Emmanuel, 2014).

Επιπλέον, η επίδραση των δημογραφικών, οικονομικών και κοινωνικών μεταβολών δημιουργεί νέες συνθήκες και η στροφή προς την ιδιοκατοίκηση μπορεί να μην απαντά στις στεγαστικές ανάγκες των νέων τύπων νοικοκυριών. Η ανυπαρξία ουσιαστικών πολιτικών

⁴⁸ Πηγή στατιστικών δεδομένων: Eurostat, τελευταία ενημέρωση: 12.11.2014, πρόσβαση 08.03.2015.

ενίσχυσης της κοινωνικής κατοικίας οδήγησε ευρύτερα κοινωνικά στρώματα στην ιδιοκατοίκηση, αλλά και στην υψηλή συγκέντρωση των χαμηλότερων εισοδημάτων σε φθηνή ενοικιαζόμενη κατοικία που αφορούσε κυρίως το παλαιότερο μέρος του στεγαστικού αποθέματος. Παρά το διαχρονικό έλλειμμα κοινωνικών πολιτικών κατοικίας στο πλαίσιο μιας ούτως ή άλλως υποτυπώδους παρουσίας των προνοιακών πολιτικών, τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης λόγω της διαταξικής πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση σε διαφορετικούς τύπους ιδιόκτητων κατοικιών λειτούργησαν προωθητικά για την αγορά κατοικίας. Η συντελούμενη, όμως, αλλαγή της δομής των νοικοκυριών μπορεί να θέσει υπό αμφισβήτηση τη βιωσιμότητα του ίδιου του μηχανισμού. Οι νέοι τύποι νοικοκυριών παρουσιάζουν μια ροπή προς τη ζήτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας και η αύξηση των μικρότερων οικογενειών ή οικογενειών χωρίς παιδιά, των μονογονεϊκών ή διαζευγμένων οικογενειών αναμένεται να επηρεάσει τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας.

Υπό αυτήν την έννοια, οι δημογραφικές εξελίξεις είναι κρίσιμος παράγοντας για τον τομέα της κατοικίας. Η Ελλάδα έχει έναν από τους πιο ηλικιωμένους πληθυσμούς στην ΕΕ (17.5% άνω των 64 ετών) και ένα αρκετά χαμηλό ποσοστό γονιμότητας. Η αύξηση των ποσοστών ιδιοκατοίκησης και η μετατόπιση από την ενοικιαζόμενη κατοικία στην ιδιοκατοίκηση μπορεί να σχετίζονται με την γήρανση του πληθυσμού και την αυξημένη συσσώρευση κεφαλαίου (Eurofound, 2012:104; Allen et al., 2004:19). Σε συνθήκες, όμως, οικονομικής στενότητας των νοικοκυριών και συρρίκνωσης των εισοδημάτων και προνοιακών πολιτικών η γήρανση του πληθυσμού μπορεί να ισοδυναμεί με αύξηση του ποσοστού των νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν σοβαρές υλικές στερήσεις και διαβιούν σε ακατάλληλες συνθήκες στέγασης. Από την άλλη μεριά, η αύξηση του αριθμού των μεταναστών από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 μπορεί να αποτελεί πηγή ζήτησης κατοικίας, αλλά η πλειοψηφία αυτών ανήκει στα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα και ζει σε συνθήκες επισφαλούς κατοικίας.

Συνεπώς, η ανυπαρξία ουσιαστικών κοινωνικών πολιτικών ενίσχυσης των πιο ευπαθών κοινωνικών ομάδων εντείνει τις στεγαστικές ανισότητες και δημιουργεί νέες στεγαστικές απαιτήσεις. Παρά την αύξηση του μεγέθους της μέσης κατοικίας και τη βελτίωση των συνθηκών στέγασης ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων, υπήρχαν κοινωνικοί διαχωρισμοί στους τρόπους ιδιοποίησης και στην ποιότητα της κατοικίας και οι δυνατότητες πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση είναι άνισες παρά τα υψηλά ποσοστά των εργατικών επαγγελματιών στην ιδιοκατοίκηση

(Εμμανουήλ, 2006α). Επιπλέον, μεταξύ των συντελούμενων αλλαγών στην αγορά κατοικίας, την περίοδο της κρίσης καταγράφεται μια στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς παλαιότερα ακίνητα, μικρότερου εμβαδού και χαμηλότερης αξίας, σε μεσαίου κόστους περιοχές (ΤτΕ, 2013:70).

Από τα παραπάνω είναι φανερό ότι ένα σημαντικό ποσοστό των νοικοκυριών χαμηλότερων και μεσαίων εισοδημάτων συνεχίζει να ζει σε ακατάλληλες συνθήκες στέγασης και η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση δυσκολεύεται να επιτελέσει το ρόλο της ως ένας τρόπος μετάβασης σε αξιοπρεπείς συνθήκες κατοίκησης. Συμπερασματικά, στην τρέχουσα περίοδο των εφαρμοζόμενων πολιτικών λιτότητας και της διαχρονικής συρρίκνωσης των ελάχιστων κοινωνικών πολιτικών που αποτελούσαν ένα δίκτυ προστασίας και ενίσχυσης των νοικοκυριών με χαμηλά εισοδήματα, αναδύεται μια διαδικασία υπονόμησης του συστήματος της μικρής ιδιοκτησίας και προμηνύεται μια μετατόπιση σε ένα έντονα τροποποιημένο «νοτιοευρωπαϊκό» μοντέλο κατοικίας (Emmanuel, 2014). Η υπερ-φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας δημιουργεί νέα εμπόδια πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση για ευρύτερα κοινωνικά στρώματα και η διαρκής απουσία ουσιαστικών πολιτικών κοινωνικής κατοικίας εγκλωβίζει ολοένα και περισσότερα νοικοκυριά χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος σε κατοικίες που καλύπτουν ένα ελάχιστο μόνο μέρος των προαπαιτούμενων για αξιοπρεπείς συνθήκες στέγασης, δημιουργώντας μια νέα κατηγορία επισφαλώς στεγαζόμενων νοικοκυριών χωρίς δυνατότητες πρόσβασης σε προσιτή κατοικία. Ως εκ τούτου, οι επερχόμενες αλλαγές στο κοινωνικο-οικονομικό προφίλ των νοικοκυριών, η συνέχιση της αύξησης των δαπανών κατοικίας με την ταυτόχρονη μείωση της καταναλωτικής ζήτησης και τη συρρίκνωση των αποταμιεύσεων και η δυσκολία διαταξικής πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση για βελτίωση των συνθηκών στέγασης με την ταυτόχρονη αύξηση του ηλικιακού ορίου για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας λόγω και της μείωσης των στεγαστικών δανείων για πρώτη κατοικία, θα εντείνουν τους στεγαστικούς διαχωρισμούς και θα αποτελέσουν τη βάση αναθεώρησης πολλών χαρακτηριστικών τα οποία θεωρούνταν για δεκαετίες διακριτά γνωρίσματα του ελληνικού μοντέλου παραγωγής κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΛΥΩΝ

5.1. Η εξέλιξη των αστικών πολιτικών στη μητροπολιτική περιοχή της Λυών

Η Λυών βρίσκεται στη νοτιοανατολική Γαλλία, είναι πρωτεύουσα της περιφέρειας Rhône-Alpes και του νομού Rhône και μετά το Παρίσι και τη Μασσαλία είναι η τρίτη μεγαλύτερη πόλη της Γαλλίας, καθώς και ένα από τα σημαντικότερα μητροπολιτικά κέντρα της Ευρώπης. Η πόλη χωρίζεται διοικητικά σε εννιά διαμερίσματα (arrondissements) και κάθε διαμέρισμα αποτελείται από μικρές ή μεγάλες συνοικίες – γειτονιές (quartiers). Από τις αρχές της δεκαετίας του 1950 μέχρι σήμερα, οι πολιτικές αστικής αναγέννησης προσδιορίζουν τις εκάστοτε αστικές στρατηγικές και τα τελευταία χρόνια οι αναπτυξιακές διαδικασίες στη μητροπολιτική περιοχή της Λυών επικεντρώνονται στη διάχυση των αστικών παρεμβάσεων από τις κεντρικές περιοχές της πόλης προς τα προάστια της ευρύτερης περιφέρειας μέσα από την προώθηση φιλόδοξων έργων αστικής ανάπλασης και επανασχεδιασμού του δημόσιου χώρου σε μεταπολεμικές συνοικίες που θεωρούνταν απομονωμένες από τον κεντρικό ιστό της πόλης (Stouten and Rosenboom, 2013:97-98; Body-Gendrot, 2000:207-208).

Από τις αρχές του 1970 η εξάπλωση των προαστίων σε όλες τις μεγάλες πόλεις της Γαλλίας συνοδεύτηκε από μια διαδικασία διαφοροποίησης των αστικών λειτουργιών με αποτέλεσμα την ανάδυση φαινομένων οικονομικής πόλωσης και χωρικού διαχωρισμού τα οποία σε ορισμένες περιπτώσεις συνοικιών οδηγούσαν κοινωνικές συγκρούσεις. Ωστόσο, η χωρική πόλωση των γαλλικών πόλεων δεν ήταν τόσο έντονη κυρίως λόγω των κρατικών πολιτικών αντιστάθμισης των φυγόκεντρων δυνάμεων, της απροθυμίας των μεσαίων τάξεων να «αυτοεξοριστούν» στις περιφέρειες των πόλεων και της εισαγωγής διαφόρων μηχανισμών επιβράδυνσης των τάσεων αποδιάρθρωσης στο πλαίσιο της «Politique de la Ville»⁴⁹. Στη Λυών

⁴⁹ Σύμφωνα και με την επισήμανση του Lefebvre για την εννοιολογική διάκριση των λέξεων cite, ville και urbain (Lefebvre, 2007:19-20), επιλέγεται η μη μετάφραση του όρου ως μια προβληματική της μετάφρασης του γαλλικού όρου «ville» ως «πόλη», από τη στιγμή που η λέξη «ville» εμπεριέχει την

οι αντιθέσεις εντοπίζονται κυρίως μεταξύ των κεντρικών συνοικιών και των προαστίων της πόλης με τη δημογραφική σταθεροποίηση του πληθυσμού του κέντρου της πόλης, τη μείωση του πληθυσμού του πρώτου δακτυλίου που περιλαμβάνει τα προάστια Bron, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin και την παράλληλη επέκταση της αστικοποιημένης περιφέρειας και των περιοχών κατοικίας (Body-Gendrot, 2000:209, 259).

Κατά τη διάρκεια των δεκαετιών του 1980 και του 1990, η μείωση των ανισοτήτων και του κοινωνικού αποκλεισμού αποτελούσαν βασικούς στόχους της «Politique de la Ville» και στον απόηχο των κοινωνικών ταραχών σε γαλλικά προάστια εισήχθησαν οι Κανόνες της Συνοικίας («Regies de Quartiers») ως ένα είδος διαχείρισης της γειτονιάς. Τον Μάιο του 1991 τίθεται σε ισχύ ο Νόμος για την αστική αλληλεγγύη με στόχο την αναγέννηση των υποβαθμισμένων γειτονιών και τον Ιούλιο εισάγεται ο Νόμος για τον προσανατολισμό για την πόλη (LOV⁵⁰) στον οποίο προβλέπεται μια ορθολογικότερη χωρική κατανομή της κοινωνικής κατοικίας με στόχο την καταπολέμηση του διαχωρισμού σε περιοχές συγκέντρωσης νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος και μεταναστών, την αποφυγή δημιουργίας νέων «γκέτο» μέσα από την εφαρμογή πολιτικών κοινωνικής μίξης και τη διατήρηση ενός ελάχιστου ποσοστού κοινωνικής κατοικίας για κάθε κοινότητα με εισαγωγή ενός φόρου μεταβίβασης από τις πλούσιες στις πιο φτωχές κοινότητες (Bleich et al., 2010:285; Droste, 2008:164-173; Body-Gendrot, 2000:71). Την ίδια περίοδο, διευρύνθηκαν τα προγράμματα αναγέννησης γειτονιών με την εφαρμογή ειδικών προγραμμάτων εκπαίδευσης μέσω των ZEPs⁵¹ σε υποβαθμισμένες αστικές περιοχές. Παρ' όλα αυτά, συνέχισαν να υπάρχουν προβλήματα εθνοτικών διακρίσεων και οι νεαροί μετανάστες εξακολουθούσαν να μην έχουν ίσες ευκαιρίες εκπαίδευσης και απασχόλησης με αποτέλεσμα την πρόκληση αστικών αναταραχών (Body-Gendrot, 2000:75).

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 αρχίζει η εφαρμογή σχεδίων αστικής ανάπτυξης και το 1995 ο Νόμος για τον προσανατολισμό για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη των εδαφικών ενότητων πλαισιώνει τις ZRUs⁵² και τις ZRRs⁵³ και δημιουργούνται οι ZUSs⁵⁴ και οι ZFUs⁵⁵.

εξέλιξη της πόλης, αλλά και τον αποκλεισμό της μεταφοράς της ως «αστική», από τη στιγμή που το «urbain» εμπεριέχει τη δυναμική της πόλης στη νεοκαπιταλιστική κοινωνία.

⁵⁰ LOV (Loi d'orientation sur la ville): Νόμος για τον προσανατολισμό για την πόλη, γνωστός και ως νόμος ενάντια στις γκετοποιημένες συνοικίες.

⁵¹ ZEPs (Zones d'éducation prioritaire): Ζώνες Εκπαιδευτικής Προτεραιότητας.

⁵² ZRUs (Zones de Redynamisation Urbaine): Ζώνες Αστικής Ανανέωσης - Ανάπλασης.

⁵³ ZRRs (Zones Redynamisation Rurale): Αγροτικές Ζώνες Ανανέωσης.

⁵⁴ ZUSs (Zones Urbaines Sensibles): Ευαίσθητες Αστικές Ζώνες.

Τον Δεκέμβριο του 1996 καθορίστηκαν οι λίστες για τις 416 ZRUs ως περιοχές – ζώνες ενταγμένες στις 751 ZUSs. Στη διοικητική περιφέρεια Rhône-Alpes (Πίνακας 5.1) βρίσκονταν 30 ZUSs σε 30 συνοικίες, 13 ZRUs και 4 ZFUs⁵⁶ από τις συνολικά 100 ZFUs με στόχο την ανάπτυξη και την διαφοροποίηση της οικονομικής δραστηριότητας, την προώθηση της κοινωνικής μίξης και τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης για τους κατοίκους των γειτονιών⁵⁷ και από τις 30 ZUSs οι 5 ZUSs βρίσκονταν σε πέντε συνοικίες του Δήμου της Λυών⁵⁸.

Πίνακας 5.1

Οι κοινότητες και οι συνοικίες με τις ZUS και τις ZRU στην Περιφέρεια Rhône-Alpes⁵⁹

	Κοινότητα (Commune)	Συνοικία (Quartier)	Τύπος 1	Τύπος 2
1	Brignais	Les Pérouses	ZUS	
2	Bron	Parilly	ZUS	ZRU
3	Bron	Terrailon	ZUS	ZRU
4	Fontaines-sur-Saône	Les Maronniers	ZUS	
5	Lyon 9e	La Duchère	ZUS	ZRU
6	Lyon 8e	Etats Unis	ZUS	
7	Lyon 3e et 7e	La Guillotière	ZUS	
8	Lyon 8e	Mermoz	ZUS	ZRU
9	Lyon 1er	Pentes Croix Rousse	ZUS	
10	Oullins	Le Golf	ZUS	
11	Oullins	La Saulaie	ZUS	ZRU
12	Pierre-Bénite	Hautes Roches	ZUS	
13	Saint-Fons	L'Arsenal	ZUS	ZRU
14	Saint-Fons	Les Clochettes	ZUS	
15	Vaulx-en-Velin	Cité Tase, Cité de la Balme	ZUS	ZRU
16	Vaulx-en-Velin	Ex ZUP, Grappinière, Petit Pont	ZUS	ZRU
17	Vénissieux	Les Minguettes	ZUS	ZRU
18	Vénissieux	Max Barrel	ZUS	
19	Villeurbanne	Bel Air, Les Broses	ZUS	
20	Villeurbanne	Les Buers	ZUS	
21	Villeurbanne	Saint Jean	ZUS	ZRU
22	Décines-Charpieu	Le Pramet	ZUS	
23	Meyzieu	Les Plantées	ZUS	
24	Rillieux-la-Pape	Ville nouvelle	ZUS	ZRU
25	Saint-Priest	Alpes Bellevue	ZUS	
26	Saint-Priest	Bel Air	ZUS	
27	Villefranche-sur-Saône	Béligny	ZUS	ZRU
28	Gleizé, Limas, Villefranche-sur-Saône	Belleroche	ZUS	
29	Givors	Les Vemes	ZUS	ZRU
30	Grigny	Vallon Jayon	ZUS	

⁵⁵ ZFU (Zones Franches Urbaine): Ελεύθερες Αστικές Ζώνες.

⁵⁶ Οι 4 ZFU: ZFU La Duchère (Lyon 9), ZFU Rillieux-la-Pape, ZFU Vaulx-en-Velin, ZFU Vénissieux – Les Minguettes. Πηγή στοιχείων: http://www.economie.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/fichiers/site_eco/20121109_opale_zfu_gl_tableau_bord_2012.pdf, πρόσβαση 10.07.2015.

⁵⁷ Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου της Λυών, διαθέσιμο στο: <http://www.economie.grandlyon.com/zones-franches-urbaines-zfu-lyon.50.0.html#c786>.

⁵⁸ Στο 1° διαμέρισμα (συνοικία Pentes Croix Rousse), στο 3° και 7° διαμέρισμα (συνοικία La Guillotière), στο 8° διαμέρισμα (συνοικίες Etats Unis και Mermoz) και στο 9° διαμέρισμα (συνοικία La Duchère).

⁵⁹ Ιδία επεξεργασία με βάση τα στοιχεία της επίσημης ιστοσελίδας του Ministère de la Ville, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ZUS/>, πρόσβαση 10.07.2015).

Κατά τη δεκαετία του 2000 εισάγονται τρεις νόμοι που συνδέονται με το πεδίο παρεμβάσεων για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών. Ο Νόμος SRU για την αποφυγή της άνισης γεωγραφικής συγκέντρωσης των κοινωνικών κατοικιών σε ορισμένες πρώην βιομηχανικές περιοχές των αστικών κέντρων, ο Νόμος Borloo για το νέο πλαίσιο για την αστική πολιτική με έμφαση στις κατεδαφίσεις και στις ανακατασκευές και ο νέος Νόμος για τη δημιουργία του ANRU⁶⁰ που έφερε αλλαγές στο επενδυτικό καθεστώς των έργων αστικής ανάπλασης στις πιο ευάλωτες περιοχές. Ωστόσο, υπήρξαν αντιστάσεις ορισμένων δημοτικών αρχών για την εισροή φτωχών πληθυσμών από γειτονίες όμορων δήμων και η ανάδυση της προβληματικής αναφορικά με την επίτευξη κοινωνικής μίξης και συνοχής από τη στιγμή που ορισμένες συνοικίες προσελκύουν περισσότερους κατοίκους της μεσαίας τάξης αδυνατώντας να ενσωματώσουν τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος (Stouten and Rosenboom, 2013:105).

Στο πλαίσιο της προώθησης έργων αστικής ανάπλασης και του προγράμματος του ANRU θα χρηματοδοτηθούν προγράμματα σε 47 νέες γειτονίες στην Περιφέρεια Rhône-Alpes⁶¹ με στόχο την ολοκλήρωσή τους το 2020 και στο πλαίσιο του συμβολαίου της πόλης 2015-2020 για την Μητρόπολη της Λυών⁶² υπάρχουν 28 γειτονίες με προτεραιότητα στην ανάπτυξη. Όπως είναι φανερό και από τον Πίνακα 5.2, παρά τις διαφοροποιήσεις ως προς τα πληθυσμιακά μεγέθη, σε όλες τις συνοικίες διαμένει ένα υψηλό ποσοστό νοικοκυριών τα οποία λαμβάνουν επιδόματα ανεργίας και των οποίων το μέσο εισόδημα είναι αρκετά χαμηλό σε σχέση με το μέσο εισόδημα του προαστίου. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζουν και οι εννιά γειτονίες – στόχοι του τοπικού συμβολαίου για την πόλη (Πίνακας 5.3) στο 3^ο, το 5^ο, το 7^ο, το 8^ο και το 9^ο διαμέρισμα, αν συγκριθούν με τα στοιχεία για το σύνολο του εκάστοτε δημοτικού διαμερίσματος της Λυών. Τέλος, υπάρχουν και πέντε επιπλέον γειτονίες που δεν εντάσσονται στο πλαίσιο της «Politique de la Ville» (Les Pentès de la Croix Rousse στο 1^ο διαμέρισμα, η Jeunet και η Ménival στο 5^ο διαμέρισμα, η Partie nord de la Guillotière στο 7^ο διαμέρισμα, η Vaise στο 9^ο διαμέρισμα), μια

⁶⁰ Ο ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) είναι ο Εθνικός Οργανισμός για την Αστική Αναγέννηση με διαχειριστικές αρμοδιότητες αναφορικά με την κατανομή των χρηματοδοτήσεων για έργα κρατικού, περιφερειακού και δημοτικού ενδιαφέροντος.

⁶¹ Πηγή: COMMUNIQUE DE PRESSE “Renouvellement urbain: l'Etat et le Conseil régional s'engagent sur 47 nouveaux quartiers en Rhône-Alpes, Lyon, le 10 juillet 2015.

⁶² Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα του Centre de Ressources et d'Échances pour le Développement Social et Urbain – Rhône – Alpes, (διαθέσιμο στο: http://www.crdsu.org/c_17_165_Lyon.html, πρόσβαση 15.07.2015).

γειτονιά εθνικού ενδιαφέροντος (Sauvegarde/Château στο 9^ο διαμέρισμα) και δύο γειτονιές περιφερειακού ενδιαφέροντος (Langlet-Santy και Mermoz στο 8^ο διαμέρισμα).⁶³

Πίνακας 5.2

Στοιχεία για τον πληθυσμό, το μέσο εισόδημα και το ποσοστό επιδομάτων ανεργίας των νοικοκυριών των 28 γειτονιών-συνοικιών προτεραιότητας στα προάστια της Λυών με βάση τα στατιστικά δεδομένα της INSEE για το 2011⁶⁴

Συνοικίες	Πληθυσμός	Ανεργία	Μέσο εισόδημα
Parilly (Bron)	5.110	28.4%	8.500
Terraillon - Chenier (Bron, Vaulx-en-Velin)	6.070	25.4%	10.400
Prainet (Décines-Charpieu)	2.370	32.7%	10.000
Centre (Givors)	3.200	22.5%	11.600
Les Plaines (Givors)	1.720	23.9%	10.900
Les Vernes (Givors)	3.425	30.6%	8.900
Vallon (Grigny)	1.000	22.3%	11.500
La Saulaie (La Mulatière, Oullins)	1.570	24.3%	8.800
Le Mathiolan (Meyzieu)	1.730	32.9%	11.300
Les Plantées (Meyzieu)	1.440	29%	10.200
La Source (Neuville-sur-Saône)	1.000	27.3%	11.900
Hautes Roches (Pierre-Bénite)	2.450	25.4%	9.900
Ville Nouvelle (Rillieux-la-Pape)	15.140	27.6%	11.200
Arsenal - Carnot-Parmentier (Saint-Fons)	6.920	25.4%	9.900
Minguettes-Clochettes (Saint-Fons, Vénissieux)	22.960	29.2%	8.500
Les Collonges (Saint-Genis-Laval)	1.330	23.3%	10.900
Bel Air (Saint Priest)	5.940	27.8%	10.600
Bellevue (Saint Priest)	1.570	28.1%	11.800
Garibaldi (Saint Priest)	1.060	30.3%	10.900
Grande Ile (Vaulx-en-Velin)	21.830	30.1%	8.900
Sud (Vaulx-en-Velin)	2.070	29.7%	11.000
Duclos - Barel (Vénissieux)	2.230	24.8%	11.600
Bel Air - Les Brosses (Villeurbanne)	4.960	26.3%	11.600
Le Buers Nord (Villeurbanne)	1.950	29.3%	8.700
Les Buers Sud (Villeurbanne)	1.080	26.1%	10.200
Monod (Villeurbanne)	2.380	29.5%	10.700
Saint-Jean (Villeurbanne)	1.870	26.3%	10.000
Tonkin (Villeurbanne)	2.070	24.3%	11.400

⁶³ Πηγή για τα στοιχεία αναφορικά με τα Cucs από την επίσημη ιστοσελίδα του Centre de Ressources et d'Échanges pour le Développement Social et Urbain – Rhône – Alpes, (διαθέσιμο στο: http://www.crdsu.org/c_17_165_Lyon.html, πρόσβαση 20.07.2015).

⁶⁴ Πηγή: Ιδία επεξεργασία των στοιχείων για Contrat de ville: CU de Lyon (Grand Lyon), διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/CV246>. Για την ανεργία ως ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία λαμβάνουν επίδομα ανεργίας.

Πίνακας 5.3

Οι εννιά Γειτονιές-Συνουκίες προτεραιότητας (Quartiers Prioritaires) στα δημοτικά διαμερίσματα με βάση τα στοιχεία της INSEE για τον πληθυσμό, την ανεργία⁶⁵ και το μέσο εισόδημα για το 2011⁶⁶

Γειτονιές (δημοτικά διαμερίσματα)	Πληθυσμός	Ανεργία	Μέσο εισόδημα
Moncey (3 ^ο Δ.)	1.720	22.4%	8.500
Sœur Janin (5 ^ο Δ.)	1.270	27.1%	9.100
Cités sociales-Gerland (7 ^ο Δ.)	1.200	22.8%	9.300
Moulin à Vent (8 ^ο Δ.)	1.320	24.1%	11.000
Mermoz (8 ^ο Δ.)	3.050	29.7%	9.700
États-Unis - Langlet Santy (8 ^ο Δ.)	15.230	21.4%	11.400
La Duchère (9 ^ο Δ.)	7.640	23.4%	9.800
Loucheur - Gorge de Loup (9 ^ο Δ.)	1.740	21.3%	10.900
Le Vergoin (9 ^ο Δ.)	1.250	24.9%	9.300

Συμπερασματικά, η κατά προτεραιότητα έμφαση τόσο σε συγκεκριμένες γειτονιές εντός της Λυών, όσο και σε περιαστικές σχετίζεται με την ύπαρξη υψηλότερων ποσοστών ανεργίας και νοικοκυριών χαμηλότερου εισοδήματος. Διαχρονικά, όμως, αυτές οι γειτονιές αποτελούσαν πεδία εφαρμογής αστικών παρεμβάσεων και συγκεντρώνουν τα μεγαλύτερα αποθέματα συγκροτημάτων κοινωνικών κατοικιών. Ταυτόχρονα, από την πληθυσμιακή κατανομή στη μητροπολιτική περιοχή παρατηρείται ότι το 3^ο, το 7^ο και το 8^ο διαμέρισμα συγκεντρώνουν πάνω από τον μισό πληθυσμό του συνόλου του Δήμου της Λυών και οι χαμηλότερες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις βρίσκονται στο 1^ο (30.127) και το 2^ο (31.508) διαμέρισμα του κέντρου της πόλης, ενώ υπάρχουν προάστια με ίδιο πληθυσμό με δημοτικά διαμερίσματα της πόλης, όπως τα προάστια Meyzien (31.887) και Rillieux-la-Pape (30.566) ή τον ξεπερνούν κατά πολύ, όπως τα προάστια Saint-Priest (42.964), Vaulx-en-Velin (43.944), Vénissieux (61.791), Villeurbanne (147.940).⁶⁷ Συνεπώς, στον αστικό χώρο της μητροπολιτικής περιοχής της Λυών τα προάστια με τις υψηλότερες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις και οι μη κεντρικές γειτονιές του δήμου

⁶⁵ Η ανεργία ως ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία λαμβάνουν τουλάχιστον ένα επίδομα ανεργίας.

⁶⁶ Πηγή: Ιδία επεξεργασία των στοιχείων για Contrat de ville: CU de Lyon (Grand Lyon), διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/CV246>.

⁶⁷ Πηγή: Στατιστικά στοιχεία της INSEE, (διαθέσιμο στο: <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/recensement/populations-legales/pages2014/pdf/dep69.pdf>, πρόσβαση 07.10.2015).

αποτελούν τόπους εφαρμογής αστικών πολιτικών με άξονα τον αναπροσανατολισμό της κατασκευαστικής δραστηριότητας για την προσφορά ενός διαφοροποιημένου οικιστικού αποθέματος, ενώ γειτονιές των κεντρικών δημοτικών διαμερισμάτων αποτελούν μέρη μιας συνολικότερης αστικής πολιτικής με στόχο τη δημιουργία μιας ελκυστικότερης εικόνας του κέντρου της πόλης.

5.2. Η κοινωνική κατοικία και η σύνδεση με την εφαρμογή αστικών πολιτικών

Τη δεκαετία του 1930 το έλλειμμα στέγασης στη Γαλλία ήταν κάτι παραπάνω από εμφανές και μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο περίπου το 20% των κατοικιών είχε καταστραφεί. Τις δεκαετίες του 1950 και του 1960 η παροχή στέγασης έγινε βασική πολιτική προτεραιότητα και το 1953 μέσω Νόμου που προέβλεπε κατασκευή κοινωνικών κατοικιών από επιχειρήσεις με πάνω από 50 εργαζόμενους ξεκίνησε να ανθεί η δημόσια και ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα με μεγάλα συγκροτήματα συλλογικής κατοίκησης μεταναστών (floyers) (Reinprecht et al, 2008:38-39). Η άνοδος της κατασκευής κατοικιών στη Λυών αποτελούσε μια προσπάθεια της πόλης να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις της ζήτησης κατοικίας και στην ανεπάρκεια στεγαστικού αποθέματος (Grillo, 1985:86). Το 1960 εκκενώνονται και οι τελευταίες παραγκουπόλεις (bidonvilles) μεταξύ των οποίων και η παλιότερη Lône de Félizat στην περιοχή Gerland με τους περισσότερους κατοίκους της να μην έχουν τη δυνατότητα πρόσβασης στις HLM και το 1964 οι τοπικές αρχές ανακοινώνουν και επίσημα το τέλος των παραγκουπόλεων (Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel, 2014).

Η αστικοποίηση δημιούργησε ανάγκες κατασκευής μεγάλων συγκροτημάτων κατοικιών στα προάστια για τη διαμονή κυρίως πυρηνικών οικογενειών της μεσαίας τάξης. Το 1971 στο πλαίσιο της βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών ιδρύεται ο ANAH⁶⁸ και την περίοδο 1948-1984 το 1/3 του συνόλου των νέων κατασκευών κατοικιών είναι κοινωνικές μονάδες κατοικίας (Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel, 2014; Stouten and Rosenboom, 2013:101). Οι αστικές παρεμβάσεις στη Λυών σχετίζονται με τη συγκέντρωση της δημόσιας στέγασης στο ανατολικό και βορειοανατολικό μέρος του πρώτου δακτυλίου της πόλης. Ήδη από τις δεκαετίες του 1950

⁶⁸ Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH): Εθνικός οργανισμός για τη βελτίωση της στέγασης.

και 1960 το 60% της κατασκευής κατοικιών αφορούσε τη δημόσια στέγαση σε λίγα δημοτικά διαμερίσματα της Λυών και σε 15 γειτονιές του πρώτου δακτυλίου και τις επόμενες δεκαετίες η ύπαρξη χωρικών διαχωρισμών συνδέθηκε με τις μεγάλες διαφοροποιήσεις στις αξίες γης και την ανάπτυξη κοινωνικών εντάσεων μεταξύ του ανατολικού και του δυτικού μέρους της ευρύτερης περιοχής της Λυών (Body-Gendrot, 2000:209). Τις δεκαετίες του 1960 και του 1970 δρομολογείται μια ριζική ανοικοδόμηση και επέκταση της κεντρικής αστικής περιοχής πέρα από το ιστορικό κέντρο Presqu' ile (1^ο και 2^ο Διαμέρισμα) στην ανατολική πλευρά του Rhône και δημιουργείται το αποκαλούμενο «υπερ-κέντρο» της μητροπολιτικής περιφέρειας και στα μέσα της δεκαετίας του 1970 ολοκληρώνονται τα σχέδια τα οποία συμπεριλαμβάνουν έναν αυτοκινητόδρομο, διοικητικά και εμπορικά κτίρια στο Part – Dieu και Perrache, υπόγειο σιδηρόδρομο και έναν αριθμό επιβλητικών γραφείων και κτίρια «πύργους» κατοικιών (Grillo, 1985:86).

Μεταξύ του 1954 και 1975 η Λυών, εξαιτίας της αστικής ανάπτυξης των δεκαετιών του 1950 και του 1960, καταγράφει μια αύξηση πληθυσμού κατά 50% με μια μαζική μετατόπιση εκτός του αστικού κέντρου και το πρώτο προάστιο το οποίο αναπτύσσεται ήταν το Villeurbanne ανατολικά του 6^{ου} Διαμερίσματος. Η πληθυσμιακή μετατόπιση είχε ως αποτέλεσμα ένα μαζικό πρόγραμμα ανοικοδόμησης με μια παρατηρούμενη ταξική διάκριση μεταξύ ανατολικών προαστίων τα οποία ήταν τόπος διαμονής της εργατικής τάξης και των δυτικών στα οποία διέμενε η μεσαία τάξη. Την περίοδο 1962-1975 αυξάνονται κατά 1/3 οι κύριες οικιστικές μονάδες και την περίοδο 1968-1975 ολοκληρώνεται η ανέγερση 80.000 νέων μονάδων κατοικίας με παράλληλη κατεδάφιση 36.000 και ένας σημαντικός αριθμός του συνόλου των νέων κατοικιών κατασκευάζεται στις 3 ZUPs⁶⁹ στα προάστια Rillieux-la-Pape, Vaulx – en – Velin και Vénissieux (Grillo, 1985:84-85). Ωστόσο, η χωροθέτηση των νέων οικιστικών μονάδων ανέδειξε τις διαφοροποιήσεις στην αγορά κατοικίας με αποτέλεσμα οι κοινωνικά αποκλεισμένοι και οι μειονεκτικές ομάδες του πληθυσμού να στρέφονται συνήθως σε συγκεκριμένες γειτονιές εκτός του κέντρου της πόλης.

Στη Γαλλία τη δεκαετία του 1970 η κατασκευή κοινωνικών κατοικιών βρέθηκε στα χαμηλότερα επίπεδα και άρχισε να αλλάζει το προφίλ των νέων κατοικιών με λιγότερες κατοικίες για τα χαμηλότερα εισοδήματα και τις ευπαθείς ομάδες και περισσότερες για τα

⁶⁹ ZUPs (Zones d' Urbanization Prioritaire): Ζώνες με προτεραιότητα πολεοδομικής ανάπτυξης.

μεσαία και ανώτερα εισοδήματα (Body-Gendrot, 2000:73). Στη Λυών στα μέσα της δεκαετίας του 1970 η πλειοψηφία των ενοικιαζόμενων κατοικιών ήταν διαμερίσματα και το σύστημα HLM αντιπροσώπευε το 16% του συνολικού αποθέματος. Τις δεκαετίες του 1960 και του 1970 η πλειοψηφία των συγκροτημάτων HLM βρισκόταν γύρω από την περιφέρεια του αστικού κέντρου στις ανατολικές γειτονιές του 3^{ου}, του 7^{ου} και του 8^{ου} διαμερίσματος και στα δυτικά στο 9^ο διαμέρισμα, ενώ η χωροθέτησή τους εκτός πόλης αφορούσε κυρίως τα προάστια με ZUPs⁷⁰ στα οποία το 43% του συνόλου των οικιστικών μονάδων κατασκευάστηκε μεταξύ του 1968 και 1975. Από τη δεκαετία του 1970 η πλειοψηφία των μεταναστών στράφηκε προς τις περιφερειακές γειτονιές της πόλης σε δημόσιες ή παλιότερες κατοικίες και ένα ποσοστό της τάξης του 45% των πιο περιθωριοποιημένων νοικοκυριών κυρίως ατομικών, μονογονεϊκών και μεταναστών βρίσκεται εντός της πόλης. Επιπλέον, η ύπαρξη εισοδηματικής πόλωσης είναι εμφανής τόσο εντός της πόλης, όσο και εντός των φτωχότερων περιοχών και σε ορισμένες γειτονιές συγκέντρωσης μονάδων δημόσιας στέγασης τα ποσοστά ανεργίας φτάνουν το 60% (Body-Gendrot, 2000:211).

Προκειμένου να μειωθεί το επίπεδο στεγαστικών ανισοτήτων, το 1990 εισάγεται η κατηγορία PLAI⁷¹ για μειωμένα ενοίκια σε σχέση με των κανονικών HLM και το 1991 με την εισαγωγή του LOV τέθηκε ο στόχος της κατασκευής κοινωνικών κατοικιών και της αύξησης των διαθέσιμων κοινωνικών κατοικιών σε κοινότητες με χαμηλό ποσοστό HLM. Στο τέλος του 1990 αρχίζουν να εφαρμόζονται προγράμματα αναπλάσεων σε υποβαθμισμένες περιοχές (ZUSs) μέσω των μαζικών κατεδαφίσεων των μεγάλων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας (Reinprecht et al., 2008:39-40). Στις αρχές του 2000, η «Politique de la Ville» λόγω του αυξανόμενου διαχωρισμού στις «ευαίσθητες αστικές ζώνες» (ZUSs) επικεντρώθηκε στην αύξηση της κοινωνικής μίξης και ο Νόμος SRU είχε ως στόχο τη μείωση του αριθμού των κοινωνικών κατοικιών σε υποβαθμισμένες περιοχές και την ενίσχυση της κοινωνικής ποικιλομορφίας μέσω της δημιουργίας στεγαστικής διαφοροποίησης. Ταυτόχρονα, εισάγεται το δικαίωμα για αξιοπρεπή κατοικία, ενισχύονται οι διαδικασίες αποκατάστασης των υποβαθμισμένων συγκροτημάτων πολυκατοικιών και ενοποιούνται οι διαδικασίες δημόσιας παρέμβασης για την ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης (Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel, 2014). Από το 2001 η κατασκευή κοινωνικής κατοικίας στη μητροπολιτική περιοχή της Λυών

⁷⁰ Όπως για παράδειγμα τα προάστια Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin και Vénissieux.

⁷¹ PLA I: prêt locatif aidé d'intégration.

Ωστόσο, το 2010, παρά την ενεργό πολιτική για αύξηση των στεγαστικών αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας, η ευρύτερη περιφέρεια της Λυών συνέχιζε να έχει έλλειψη επαρκούς στεγαστικού αποθέματος κοινωνικής κατοικίας. Όπως είναι φανερό και από την Εικόνα 5.1, από τις 24 κοινότητες της Grand Lyon οι 10 κοινότητες εμφάνιζαν ποσοστά κάτω από 20% ή ίσα ποσοστά με αυτά του 2004 και μόνο σε 8 κοινότητες εκτός των κεντρικών περιοχών του Δήμου αυξήθηκε το ποσοστό κοινωνικής κατοικίας. Παράλληλα, το 2010 ο Δήμος της Λυών είχε ένα συνολικό ποσοστό χαμηλότερο από το απαιτούμενο 20% και μόνο στα ανατολικά προάστια του πρώτου δακτυλίου τα ποσοστά κοινωνικής κατοικίας βρίσκονταν σε αρκετά υψηλότερα ποσοστά (Burlet, 2010).

Αναφορά με το προφίλ του συνολικού στεγαστικού αποθέματος, παρατηρείται ένα διαχρονικό πρόβλημα στενότητας χώρου και από το 1975 το 26% περίπου διαμένει σε κατοικίες που δεν καλύπτουν τις στεγαστικές του ανάγκες και το ελάχιστο αποδεκτό επίπεδο χωρητικότητας ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού. Η διαμονή σε λιγότερα τετραγωνικά ή δωμάτια σχετίζεται και με το γεγονός ότι η πλειοψηφία των ιδιωτικών και κοινωνικών μονάδων κατοικίας είναι μικρά διαμερίσματα με το 60% των κύριων κατοικιών να έχουν 1 ή 3 δωμάτια και μόνο το 6% έχει 6 ή περισσότερα μικρά δωμάτια. Στα μέσα της δεκαετίας του 1980 για το σύνολο της περιφέρειας της Λυών στον τομέα HLM περίπου το 70% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος αποτελείται από 3 ή 4 δωμάτια, ενώ τα διαμερίσματα των 6 δωματίων είναι μόλις το 1%. Επιπλέον, οι φτωχότερες οικογένειες ζουν σε ενοίκιο και εμφανίζουν τα μεγαλύτερα προβλήματα κυρίως λόγω της έλλειψης προσιτής στέγας, των ελάχιστων διαθέσιμων νέων φθηνών διαμερισμάτων, της δυσκολίας εύρεσης φθηνής ιδιωτικής ενοικιαζόμενης κατοικίας σε περιοχές του κέντρου ή στα παλιά προάστια και της ύπαρξης ενός μεγάλου κύματος κατεδαφίσεων μονάδων κοινωνικής κατοικίας (Grillo, 1985:97-98).

Το 2011 στο πλαίσιο των προγραμμάτων αστικής ανάπλασης η ετήσια προσφορά των κατεδαφισμένων κτιρίων αφορά 630 κατοικίες ανά έτος, αποτελώντας το 10% των νέων κατασκευών⁷³. Στο πλαίσιο του προγράμματος αστικής αναγέννησης για το 2015 για την περιφέρεια της Λυών τα μεγαλύτερα ποσά χρηματοδοτήσεων του ANRU για την κατασκευή κατοικιών αφορούν συννοικίες των προαστίων με παρεμφερή κοινωνικο-οικονομικά προφίλ

⁷³Πηγή: Programme Local del'Habitat-Diagnostic (2011), p.109, διαθέσιμο στο: http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/Pdf/activites/urbanisme/Habitat/PLH/20110404_gl_pl_h_t1_diagnostic.pdf, πρόσβαση 10.06.2015.

κατοίκων⁷⁴ με στόχο την αύξηση της κοινωνικής μίξης και την προσέλκυση νοικοκυριών της μεσαίας τάξης. Ωστόσο, οι μονάδες κοινωνικής κατοικίας που κατεδαφίζονται συχνά αντικαθίστανται από μη δημόσιες κατοικίες και οι εκτοπισμένοι ενοικιαστές πρέπει να μετακομίσουν σε άλλες περιοχές (Scanlon and Whitehead, 2011:6). Άρα, τίθεται το ερώτημα σχετικά με τις δυνατότητες πρόσβασης των νοικοκυριών σε προσιτή στέγαση δεδομένης της αυξημένης συγκέντρωσης οικονομικά επισφαλών κοινωνικών ομάδων στις προσφερόμενες μονάδες κοινωνικής κατοικίας και της μειωμένης προσφοράς νέων φθηνών ενοικιαζόμενων κατοικιών.

Τέλος, τα ανώτατα όρια ενοικίου και εισοδημάτων των νοικοκυριών κοινωνικής κατοικίας καθορίζονται σε ετήσια βάση και ποικίλουν ανάλογα με τη σύνθεση των νοικοκυριών. Στην αστική περιοχή της Λυών τα νοικοκυριά με εισόδημα κάτω από 900 ευρώ το μήνα καταλαμβάνουν το 60% του αποθέματος κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας με κάποιες διαφοροποιήσεις ανάλογα με το επάγγελμα και τη σύνθεση του νοικοκυριού (Programme Local de l'Habitat-Diagnostic, 2011:48). Επιπλέον, ανάλογα με τον τρόπο χρηματοδότησης υπάρχουν τρεις κατηγορίες: 1) Οι κατοικίες PLA I που αφορούν την «πολύ κοινωνική» κατοικία και τα άτομα με μεγάλη δυσκολία πρόσβασης στη στέγαση και περιλαμβάνουν τις οργανώσεις που παρέχουν φιλοξενία σε άτομα που βρίσκονται σε μειονεκτική θέση, 2) οι κατοικίες PLUS⁷⁵ που αντιστοιχούν στις συμβατικές (κανονικές) κοινωνικές κατοικίες και 3) οι κατοικίες PLS⁷⁶ που είναι ένας ενδιάμεσος τύπος χρηματοδότησης.⁷⁷ Όπως φαίνεται και στον χάρτη (Εικόνα 5.2), στις κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες τα ατομικά νοικοκυριά και τα ζευγάρια με παιδιά υπερεκπροσωπούνται με μια εμφανή συγκέντρωσή τους σε γειτονιές στο ανατολικό μέρος της πόλης, ενώ τα νοικοκυριά τα οποία διαμένουν σε κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες σε κεντρικές γειτονιές της πόλης έχουν υψηλότερο εισοδηματικό προφίλ ελάχιστου εισοδήματος πρόσβασης σε κοινωνική κατοικία και έντονη παρουσία των ηλικιών άνω των 65 ετών.

⁷⁴ Πηγή: L' état d'avancement du Programme National pour la Rénovation Urbaine - Octobre 2015, p.10, (διαθέσιμο στο: <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-National-pour-la-Renovation-Urbaine/L-etat-d-avancement-du-programme-au-15-octobre-2015>, πρόσβαση 20.09.2015).

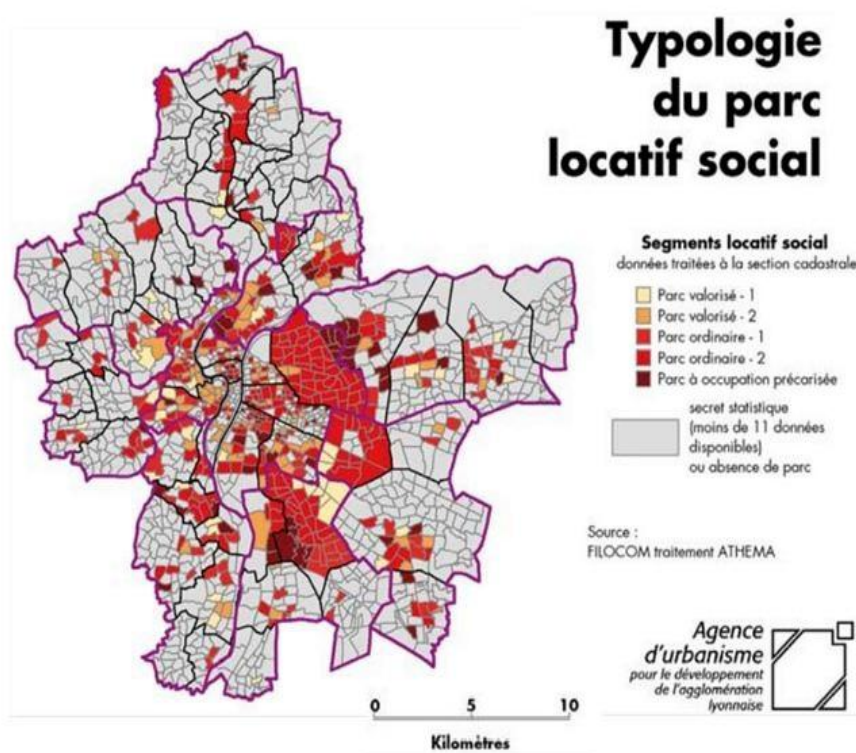
⁷⁵ PLUS: prêt locatif à usage social. Δάνειο για ενοικίαση για κοινωνική χρήση.

⁷⁶ PLS: prêt locatif social. Δάνειο για κοινωνική ενοικίαση.

⁷⁷ Πηγή: Site officiel Lyon (2015), (διαθέσιμο στο: <http://www.lyon.fr/page/solidarite/logement-social/les-types-de-logement.html>, πρόσβαση 20.09.2015).

Εικόνα 5.2⁷⁸

Η τυπολογία των κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών με βάση
τα 5 προφίλ κοινωνικό-επαγγελματικής σύνθεσης του νοικοκυριού⁷⁹



⁷⁸Πηγή: Programme Local de l'Habitat-Diagnostic (2011), p. 48, (διαθέσιμο στο: http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/Pdf/activites/urbanisme/Habitat/PLH/20110404_gl_pl_h_t1_diagnostic.pdf, πρόσβαση 10.06.2015).

⁷⁹**Parc valorisé 1 (5%)**: 63 % λιγότερο από 900 € ανά μήνα και 17% λιγότερο από 400 € ανά μήνα, 26% ζευγάρια χωρίς παιδιά και 22% ζευγάρια με παιδιά. **Parc valorisé 2 (17%)**: 76% λιγότερο από 900 € και 27% λιγότερο από 400 €, 49% ατομικά νοικοκυριά και 36% άνω των 65 ετών. **Parc ordinaire 1 (20%)**: 81% λιγότερο από 900€ και 30% έχουν λιγότερο από 400€, 9% μονογονεϊκές οικογένειες, 31% των ζευγαριών με παιδιά, 60% κάτω από 44 ετών. **Parc ordinaire 2 (44%)**: 83 % λιγότερο από 900€ και 38% λιγότερο από 400€, 33% ατομικά νοικοκυριά. **Parc à occupation précarisée (14%)**: 90% των νοικοκυριών έχουν εισόδημα λιγότερο από 900 € και 51% έχουν λιγότερο από 400 €, 9% μονογονεϊκές οικογένειες και 25% ζευγάρια με παιδιά.

5.3. Παραδείγματα περιοχών εφαρμογής αστικών πολιτικών με υψηλές συγκεντρώσεις αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας

5.3.1. Οι 9 γειτονιές προτεραιότητας των διαμερισμάτων της Λυών

Στο 3^ο διαμέρισμα της Λυών βρίσκεται η γειτονιά προτεραιότητας Moncey. Σύμφωνα με τα στοιχεία το 2011 το ποσοστό ενοικιαστών είναι 86.9%⁸⁰, το ποσοστό ανεργίας είναι 23.3% και το ποσοστό των μεταναστών είναι στο 30.8%, υψηλότερο από άλλες γειτονιές και αρκετά πιο υψηλά από το συνολικό ποσοστό του διαμερίσματος του διαμερίσματος (11.7%).⁸¹ Στη γειτονιά υπάρχουν 1.995 μονάδες κατοικίας⁸² (95.5%⁸³ διαμερίσματα) με ένα ποσοστό 21.9%⁸⁴ ενοικιαστών HLM. Πάνω από τα μισά νοικοκυριά (56.2%) είναι ατομικά⁸⁵ και σε σχέση με το σύνολο 3^{ου} διαμερίσματος (8.2%), αλλά και με των υπόλοιπων συνοικιών έχει το υψηλότερο ποσοστό πολυμελών οικογενειών (14.1%).⁸⁶ Αντίστοιχα, το 5^ο διαμέρισμα της Λυών στο οποίο

⁸⁰ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Quartier Prioritaire: Moncey, indicateurs clés pour la politique de la ville 2011, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/QP069042>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸¹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 3e, Part de la population immigré, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69383/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸² Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 3e, Nombre de logements, διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69383/onglet/DonneesLocales#>, (πρόσβαση 20.08.2015).

⁸³ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 3e, Résidences principales selon le type d'habitation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69383/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸⁴ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 3e, Résidences principales par statut d'occupation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69383/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸⁵ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 3e, Part des ménages composés d'une personne seule, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69383/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸⁶ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 3e, La part des familles nombreuses, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69383/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

βρίσκεται η γειτονιά προτεραιότητας Sœur Janin το 2010 είχε 23.994⁸⁷ μονάδες κατοικίας (93.1% είναι διαμερίσματα)⁸⁸ με ποσοστό ενοικιαστών 51.5 % και ποσοστό ενοικιαστών κοινωνικών κατοικιών 14.7 %⁸⁹. Τα ατομικά νοικοκυριά είναι στο 45.1%⁹⁰ και το ποσοστό των μεταναστών είναι αρκετά χαμηλό στο 9.8%⁹¹.

Στο 7^ο διαμέρισμα, όπου βρίσκεται η γειτονιά προτεραιότητας Cités sociales-Gerland νοτιοανατολικά της Gerland με 5.200 κατοίκους, τα ατομικά νοικοκυριά είναι στο 51.2%⁹², το ποσοστό των ενοικιαστών βρίσκεται στο 70.8% και των ενοικιαστών HLM στο 14.5%⁹³ με ένα χαμηλό ποσοστό μεταναστών (13.3%)⁹⁴. Στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής έχουν εφαρμοστεί προγράμματα αστικής ανάπτυξης για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης μέσα από την προώθηση προγραμμάτων κοινωνικής, επαγγελματικής και εκπαιδευτικής ένταξης και την ενίσχυση της ενδυνάμωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων της γειτονιάς⁹⁵.

Στο 8^ο διαμέρισμα βρίσκονται τρεις συνοικίες προτεραιότητας με συνολικό πληθυσμό 19.600 κατοίκους και με υψηλότερα ποσοστά ανεργίας σε σχέση με το ποσοστό του

⁸⁷ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 5e, Nombre de logements, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69385/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸⁸ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 5e, Résidences principales selon le type d'habitation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69385/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁸⁹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 5e, Résidences principales par statut d'occupation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69385/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹⁰ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 5e, Part des ménages composés d'une personne seule, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69385/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹¹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 5e, Part de la population immigrée, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69385/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹² Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 7e, Part des ménages composés d'une personne seule, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69387/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹³ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 7e, Résidences principales par statut d'occupation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69387/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹⁴ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 7e, Part de la population immigrée, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69387/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹⁵ Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα Lyon Gerland, (διαθέσιμο στο: <http://www.lyon-gerland.com/la-cohesion-sociale/>, πρόσβαση 20.08.2015).

διαμερίσματος για το 2010⁹⁶. Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2010, ο συνολικός αριθμός των μονάδων κατοικίας του 8^{ου} διαμερίσματος είναι 42.311 (92.8%⁹⁷ διαμερίσματα) και οι τρεις συνοικίες έχουν συνολικά 5.542 μονάδες κατοικίας⁹⁸. Το 2006 η κοινωνική κατοικία ήταν στο 30.4%⁹⁹ και το 2010 το ποσοστό των ενοικιαστών ήταν στο 67% και των ενοικιαστών HLM στο 29.2%. Στις τρεις συνοικίες ως κυρίαρχο μίσθωμα είναι η ενοικίαση κατοικιών, όπως στην États-Unis με πάνω από 90% ενοικιαστές και οι ενοικιαστές HLM αποτελούν την πλειοψηφία στο σύνολο των ενοικιαζόμενων κατοικιών με τα ποσοστά τους να κυμαίνονται από 51.8% στη συνοικία Moulin à Vent μέχρι 95.3% στη συνοικία La Trinite-Mermoz¹⁰⁰. Επιπλέον, στις γειτονιές προτεραιότητας πάνω από 20% των κατοίκων είναι μετανάστες¹⁰¹. Τέλος, στην περίπτωση της γειτονιάς États-Unis το 61.4% είναι ατομικά νοικοκυριά, αρκετά υψηλότερα από το ποσοστό του 8^{ου} διαμερίσματος (48,6%)¹⁰² με ένα υψηλό ποσοστό στο 28.8% μονογονεϊκών οικογενειών¹⁰³.

Στο 9^ο διαμέρισμα βρίσκονται τρεις συνοικίες προτεραιότητας με συνολικό πληθυσμό πάνω από το ¼ του συνολικού πληθυσμού του διαμερίσματος και ανεργία πάνω από το 20%. Το

⁹⁶ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Le chômage (recensement), (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹⁷ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Résidences principales selon le type d'habitation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹⁸ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Nombre de logements, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

⁹⁹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Chiffres Clés Insee, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/69388>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰⁰ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Résidences principales par statut d'occupation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰¹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Part de la population immigrée, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰² Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, Part des ménages composés d'une personne seule, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰³ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune:Lyon 8e, La part des familles monoparentales, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69388/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

2006 το ποσοστό των HLM ήταν στο 34.7%¹⁰⁴ και σύμφωνα με τα στοιχεία του 2009 ο βασικός τύπος κατοικίας ήταν τα διαμερίσματα με ένα ποσοστό της τάξης του 95.1%¹⁰⁵. Το 2010 το ποσοστό των HLM υποχωρεί στο 31.1%, αν και συνεχίζει να είναι αρκετά υψηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό του συνόλου της πόλης. Με βάση τα στοιχεία του 2010 το 65.8% είναι ενοικιαστές¹⁰⁶ και η ενοικιαζόμενη κατοικία αποτελεί τον κυρίαρχο τύπο μισθώματος με ποσοστά 88.8%¹⁰⁷ στη La Duchère, 94.3%¹⁰⁸ στη Le Vergoin και 97%¹⁰⁹ στη Loucheur - Gorge de Loup. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η αστική εξέλιξη της γειτονιάς La Duchère που δημιουργείται το 1958 σύμφωνα με το μοντέλο του «Cité Radieuse» όταν ο τότε δήμαρχος της πόλης, Louis Pradel αποφάσισε να κατασκευάσει μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών ως απάντηση στην οξεία κρίση στέγασης. Τη δεκαετία του 1960 κατασκευάστηκαν 5.000 κατοικίες από τις οποίες το 80% ήταν HLM και κατά τις δεκαετίες 1980 και 1990 παρατηρούνται μεγάλα προβλήματα συνθηκών στέγασης στα συγκροτήματα κοινωνικών κατοικιών. Το 2003 η περιοχή έχει 12.500 κατοίκους και 5.300 κατοικίες με το 80% HLM και το 20% ιδιωτικές ενοικιαζόμενες κατοικίες σε πολυκατοικίες συνιδιοκτησίας. Σήμερα, αποτελεί τόπο εφαρμογής ενός ευρύτερου σχεδίου αστικής ανάπτυξης του 9^{ου} διαμερίσματος με στόχο την αποφυγή του κοινωνικού αποκλεισμού μέσω της διαφοροποίησης των τύπων κατοικίας, της κατεδάφισης και της νέας κατασκευής κατοικιών με μείωση του ποσοστού κατασκευής κοινωνικών κατοικιών (Stouten and Rosenboom, 2013:111-114).

¹⁰⁴ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 9e, Chiffres Clés Insee, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/69389#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰⁵ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 9e, Résidences principales selon le type d'habitation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69389/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰⁶ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Commune: Lyon 9e, Résidences principales par statut d'occupation, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69389/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰⁷ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Quartier Prioritaire: Duchère, indicateurs clés pour la politique de la ville 2011, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/QP069037>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰⁸ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Quartier Prioritaire: Le Vergoin, indicateurs clés pour la politique de la ville 2011, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP069041>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹⁰⁹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Quartier Prioritaire : Loucheur - Gorge De Loup, indicateurs clés pour la politique de la ville 2011, (διαθέσιμο στο: <https://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/QP069038>, πρόσβαση 20.08.2015).

5.3.2. Προάστια (γειτονιές κατά προτεραιότητα) της μητροπολιτικής περιοχής της Λυών

Από τις αρχές του 1900, λόγω της μεταφοράς εξουσιών για θέματα κοινωνικής κατοικίας στους Δήμους, στη Λυών κατασκευάζονται 1.500 κοινωνικές κατοικίες για αύξηση του αποθέματος και διαχείριση των παραγκουπόλεων στο εργατικό προάστιο Villeurbanne (Reinprecht et al, 2008:36). Η ιδιαιτερότητα αυτού του προαστίου σχετίζεται το γεγονός ότι κατά της διάρκεια της Μεγάλης Ύφεσης κατασκευάζονται οι πρώτοι ουρανοξύστες που προορίζονταν για κοινωνικές και εργατικές κατοικίες και αποτελούσαν την πρώτη ευρωπαϊκή κατασκευή οικιστικών κτιρίων αυτού του ύψους. Σήμερα, το προάστιο συγκεντρώνει 145.000 κατοίκους, αποτελεί μια φοιτητική και εργατική γειτονιά στην οποία χωροθετείται η Πανεπιστημιούπολη La Doua και στο πλαίσιο του αστικού προγράμματος ανάπτυξης υπάρχει πρόβλεψη για την κατασκευή 900 μονάδων κοινωνικής κατοικίας με προσφορά μιας ποικιλίας κατοικιών.

Ένα άλλο παράδειγμα προαστίου είναι το Bron με δυο γειτονιές προτεραιότητας (Parilly και Terrailon - Chenier) όπου τον Δεκέμβρη του 1990 ο Πρόεδρος Φρανσουά Μιτεράν σε μια ιστορική ομιλία στον απόηχο των ταραχών σε αρκετά γαλλικά προάστια δήλωσε ότι: .. *«εάν εξαφανιστεί η αλληλεγγύη και η κοινωνία έπαυε να ενδιαφέρεται για τα κέντρα των πόλεων τότε θα υπάρξουν φοβερές τραγωδίες. Γι' αυτό είναι αναγκαίο να πάρουμε από αυτούς που έχουν πολλά και να δώσουμε κάτι σε εκείνους που δεν έχουν τίποτα, στις πιο φτωχές περιοχές»* (Body-Gendrot, 2000:71). Σήμερα, τα τρία έργα αστικής ανάπλασης σε περιοχές συγκέντρωσης μονάδων κοινωνικής κατοικίας αφορούν τις δυο γειτονιές με σημαντική παρουσία μεγάλων μπλοκ κοινωνικών κατοικιών.

Το προάστιο Vénissieux στο νότιο τμήμα της πόλης κάτω από το 8^ο διαμέρισμα της Λυών έγινε γνωστό λόγω της γειτονιάς «Les Minguettes» στην οποία βρίσκονταν 62 πανομοιότυποι πύργοι κοινωνικής κατοικίας. Μεταξύ του 1965-1973 κατασκευάστηκαν περίπου 9.200 κατοικίες στο πλαίσιο του προγράμματος το οποίο ήταν μέρος των αστικών παρεμβάσεων των ZUPs. Οι HLM αποτελούσαν το 60% του συνόλου των κατοικιών, ενώ το υπόλοιπο 40% ήταν μικρά σπίτια, διαμερίσματα για ιδιοκατοίκηση και για κοινωνική στέγαση (Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel, 2014). Τη δεκαετία του 1980 εισάγεται το μοντέλο κοινωνικής πρόληψης («Bonne maison») με αφορμή το νεανικό ξέσπασμα στις δημόσιες κατοικίες στέγασης

στη συνοικία «Les Minguettes» ως μια έκφραση της δυσαρέσκειας για τις κακές συνθήκες διαβίωσης και εναντίον των σχεδίων αναγέννησης και απομάκρυνσης από τις γειτονιές τους (Body-Gendrot, 2000:72-73). Σήμερα αποτελεί ένα παράδειγμα τόσο ήπιων όσο και πιο ριζικών αστικών παρεμβάσεων με στόχο την κοινωνική μίξη μέσα από διαφοροποίηση των προσφερόμενων μισθωμάτων και προσέλκυση νέων κατοίκων με ανώτερο κοινωνικο-οικονομικό προφίλ. Ωστόσο, η εφαρμογή ήπιων πολιτικών αστικής αναγέννησης μέσα από την ανακαίνιση και αποκατάσταση του υπάρχοντος αποθέματος παλιών κοινωνικών κατοικιών δεν προωθείται με τόσο έντονους ρυθμούς σε σχέση με τις δρομολογούμενες νέες οικιστικές αναπτύξεις αναδιάρθρωσης του κοινωνικο-οικονομικού προφίλ του προαστίου με αποτέλεσμα την ένταση των στεγαστικών διαχωρισμών ανάμεσα στις απαξιωμένες μονάδες κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας που καταλαμβάνονται από μεγάλο ποσοστό δικαιούχων διαφόρων τύπων επιδομάτων και στις νεόκτιστες ελκυστικές συνοικίες για κατοίκηση συγκεκριμένων τύπων νοικοκυριών.

Τέλος, το προάστιο Vaulx-en-Velin με τις δυο γειτονιές προτεραιότητας (Grande Île και Sud) αποτελεί άλλη μια ενδιαφέρουσα περίπτωση μετασχηματισμού του αστικού χώρου και είναι μια από τις πρώτες τοποθεσίες στις οποίες σημειώθηκαν ταραχές το 1979. Το 1990 αντιμετώπισε δημογραφικές και οικονομικές προκλήσεις ως η φτωχότερη κοινότητα με το χαμηλότερο κατά κεφαλήν εισόδημα και με υψηλά ποσοστά μεταναστών, νέων και ανέργων (Bleich et al., 2010:284). Τη δεκαετία του 1990 ο πληθυσμός ήταν 45.000 και το 60% των κατοίκων ήταν ηλικίας κάτω από 20 ετών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της INSEE το 1995 το 25% των νοικοκυριών είχε εισοδήματα κάτω από το όριο της φτώχειας και το ποσοστό ανεργίας για τους νέους κάτω των 25 ήταν 26% με μια εμφανή χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης (Body-Gendrot, 2000:218). Επιπλέον, τα προγράμματα αναγέννησης έρχονται αντιμέτωπα με τα ζητήματα του κοινωνικού αποκλεισμού και των κοινωνικο-χωρικών ανισοτήτων, καθώς και με τις αλλαγές του κοινωνικο-οικονομικού προφίλ των νοικοκυριών. Το 2006 ο πληθυσμός παρουσιάζει μια μείωση και φτάνει του 40.300 κατοίκους¹¹⁰. Το 2010 το ποσοστό των μεταναστών είναι 28.4% και στις συνοικίες Mas-du-Taureau-Nord και Mas-du-Taureau-Sud

¹¹⁰Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Στοιχεία για πληθυσμό στο προάστιο Vaulx-en-Velin, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/69256>, 20.08.2015).

βρίσκεται λίγο πιο πάνω από το 40%.¹¹¹ Το 2010 το ποσοστό της ανεργίας ήταν στο 19.3%¹¹² και τα ποσοστά στις επιμέρους γειτονίες του προαστίου κυμάνθηκαν από 13.2%-33.6% με τα υψηλότερα ποσοστά να καταγράφονται στις γειτονίες Mas-du-Taureau-Nord (33.6%), Pre-de-l-Herbe (31.5 %), Grappiniere-Petit-Pont (29.4 %), Mas-du-Taureau-Sud (28.7 %), Ecoin-Thibaude (27.1 %), Grolieres-Noirettes (27.1 %).¹¹³ Το μερίδιο των μονογονεϊκών οικογενειών είναι 20.7% και σε 7 συνοικίες¹¹⁴ πάνω από το ¼ των οικογενειών είναι μονογονεϊκές¹¹⁵ και το προάστιο έχει ένα υψηλό ποσοστό πολυμελών οικογενειών (22.8%) σε σχέση με την αστική ενότητα της Λυών (11.6%) με τις συνοικίες Sauveteur-Nord (39.3%) και Pre-de-l-Herbe (42.5%) να καταγράφουν τα μεγαλύτερα ποσοστά.¹¹⁶ Επίσης, σύμφωνα με τα στοιχεία του 2010 ο συνολικός αριθμός κατοικιών είναι 16.166 με τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις άνω των 1.200 μονάδων κατοικίας σε 7 συνοικίες¹¹⁷.¹¹⁸ Ο κυρίαρχος τύπος κατοικίας είναι τα διαμερίσματα με ένα ποσοστό 77.3% και στις περισσότερες γειτονίες του προαστίου τα διαμερίσματα είναι πάνω από 90%¹¹⁹, ενώ μόνο στη συνοικία Pont-des-Planches το 77.6% των κατοικιών είναι σπίτια.¹²⁰

¹¹¹ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Part de la population immigrée, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹¹² Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Στοιχεία για την ανεργία στο προάστιο Vaulx-en-Velin, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales>, πρόσβαση 03.09.2015).

¹¹³ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Στοιχεία για την ανεργία στις γειτονίες στο προάστιο Vaulx-en-Velin, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales>, πρόσβαση 03.09.2015).

¹¹⁴ Vercheres (26,1 %), Grappiniere-Petit-Pont (26,7 %), Grolieres-Noirettes (27,6 %), Pre-de-l-Herbe (28,6 %), Ecoin-Thibaude (28,7 %), Mas-du-Taureau-Nord (32,4 %), Vernay (32,8 %).

¹¹⁵ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, La part des familles monoparentales, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹¹⁶ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, La part des familles nombreuses, διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015.

¹¹⁷ La-Soie-La Balme (1.222), Dumas-Genas (1.228), Grolieres-Noirettes (1.281), Village-Centre (1.292), Pont-des-Planches (1.341), Vercheres (1.509), Village-Sud (1.823).

¹¹⁸ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Nombre de logements, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20/08/2015).

¹¹⁹ Όπως στις περιπτώσεις των γειτονιών: Ecoin-Thibaude, Grappiniere-Petit-Pont, Grolieres-Noirettes, Mas-du-Taureau-Nord, Mas-du-Taureau-Sud, Pre-de-l-Herbe, Sauveteur-Nord, Sauveteur-Sud, Vercheres, Vernay.

¹²⁰ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Résidences principales selon le type d'habitation, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

Το 2010 το συνολικό ποσοστό των HLM του προαστίου βρίσκεται στο 49.2 % και σε 7 γειτονιές¹²¹ το ποσοστό των HLM είναι πάνω από 70%.¹²² Το 2011 το ποσοστό των ενοικιαστών στις δυο γειτονιές προτεραιότητας ήταν για την Grande Île 81.1%¹²³ και για την Sud 88.3%¹²⁴. Τέλος, στο πλαίσιο του προγράμματος αστικής αναγέννησης και της ανακατασκευής του κέντρου του προαστίου μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών έχουν κατεδαφιστεί και αντικαθίστανται από νέες κατασκευές διαμερισμάτων σε συγκροτήματα κατοικιών των 5-6 ορόφων στον ιδιωτικό και κοινωνικό τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας με ένα μεγάλο μέρος των αστικών παρεμβάσεων στις γειτονιές Ecoin-sous-la-Combe και Pré de L'Herpe¹²⁵ (Stouten and Rosenboom, 2013:110-111).

5.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Από την παραπάνω περιγραφή της πορείας μετεξέλιξης της Λυών είναι φανερό ότι οι προωθούμενες αλλαγές επικεντρώνονται σε γειτονιές με ισχυρή παρουσία μεγάλων συγκροτημάτων κοινωνικών κατοικιών. Ο μακροπρόθεσμος στόχος είναι η πόλη να αποτελέσει ένα τόπο προσέλκυσης νέων επενδύσεων σε καινοτόμους τομείς με παράλληλη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου λειτουργικού δικτύου συγκεντρώσεων οικονομικών, εμπορικών και οικιστικών δραστηριοτήτων που θα προσδιορίζεται από παρεμβάσεις σε οριοθετημένες ζώνες. Ως εκ τούτου, η πόλη γίνεται αντιληπτή μέσα από τις διακριτές αστικές ζώνες ανάπτυξης και τους

¹²¹ Όπως για παράδειγμα οι συνοικίες: Grappiniere-Petit-Pont (73.9 %), Ecoin-Thibaude (89.7 %), Grolieres-Noirettes (93.4 %), Mas-du-Taureau-Nord (95.7 %), Mas-du-Taureau-Sud (97.9 %), Vernay (98.1 %), Pre-de-l-Herbe (98.5 %).

¹²² Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Résidences principales par statut d'occupation, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹²³ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Quartier Prioritaire : Grande Île, indicateurs clés pour la politique de la ville 2011, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/QP069018#>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹²⁴ Πηγή: Système d'information géographique de la politique de la ville, Quartier Prioritaire :Sud, indicateurs clés pour la politique de la ville 2011, (διαθέσιμο στο: <http://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/QP069019>, πρόσβαση 20.08.2015).

¹²⁵ Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα αναλυτικά σχέδια των αστικών παρεμβάσεων στις συνοικίες του προαστίου Vaulx-en-Velin, (διαθέσιμο στο: <http://www.gpvnvaulxenvelin.org/Publications>, πρόσβαση 20.08.2015).

διαχωρισμούς γειτονιών στη βάση της υλοποίησης αστικών έργων σε γειτονιές άμεσης προτεραιότητας.

Η κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών επηρεάζεται από τη δυναμική του κινήματος NIMBYism για ανέγερση νέων κοινωνικών κατοικιών που θα συγκεντρώνουν πιο εύπορα κοινωνικά στρώματα και παρατηρείται μια μείωση της κοινωνικής μίξης των νοικοκυριών που διαμένουν σε κοινωνικές κατοικίες με αποτέλεσμα τη μετατροπή γειτονιών σε «ζώνες» συγκέντρωσης κατοίκων χαμηλού εισοδήματος, ανέργων και κοινωνικά αποκλεισμένων (Scanlon, 2008:8-11). Οι αστικές παρεμβάσεις στη μητροπολιτική περιοχή της Λυών προκαλούν σταδιακές χωρικές μεταλλάξεις και σε συνδυασμό με τις πληθυσμιακές μεταβολές παρατηρείται η διατήρηση της εισοδηματικής διάκρισης των τόπων κατοικίας με την εμφανή διάκριση των παραδοσιακών εργατικών προαστίων στα οποία χωροθετείται το μεγαλύτερο ποσοστό των κοινωνικών κατοικιών. Η ορατή δυαδικότητα της ευρύτερης περιοχής της Λυών διαφαίνεται και από τις δημογραφικές εξελίξεις με το μεγαλύτερο μέρος των πιο ηλικιωμένων και των μικρότερων νοικοκυριών να είναι συγκεντρωμένο στην πόλη και στις δυτικές περιοχές του πρώτου δακτυλίου, ενώ οι νέοι κάτω των 20 ετών που προέρχονται από μεγάλες οικογένειες έχουν την τάση να κατοικούν σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος σε προάστια της πόλης, όπως τα προάστια Bron, Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Rillieux-la-Pape (Body-Gendrot, 2000:211).

Τέλος, ο μετασχηματισμός της πόλης είναι σταδιακός και το αποτύπωμα των αστικών παρεμβάσεων εντοπίζεται τόσο στις αποκαλούμενες ως «κατά προτεραιότητα» γειτονιές, όσο και σε νέες γειτονιές κατοικίας. Η κοινωνική πόλωση εντείνεται λόγω των διαδικασιών «εξευγενισμού» γειτονιών του ιστορικού κέντρου, αλλά δεν παρατηρείται η εικόνα της διχοτομημένης πόλης με ύπαρξη «απομονωμένων ζωνών» και προαστίων «γκέτο». Το γεγονός της διάχυσης της κατοικίας σε όλο τον αστικό χώρο θα μπορούσε να αποτελεί ένα τεκμήριο επαρκούς στεγαστικού αποθέματος. Ωστόσο, το έλλειμμα φθηνής ενοικιαζόμενης κατοικίας είναι εμφανές με έναν σημαντικό αριθμό νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος να στεγάζεται ακατάλληλα και με ένα υψηλό ποσοστό μεταναστών και πιο ευπαθών κοινωνικών ομάδων να αναζητά προσιτή κοινωνική ενοικιαζόμενη στέγαση ως τη μόνη στεγαστική διέξοδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΣΤΟΚΧΟΛΜΗ

6.1. Οι πληθυσμιακές μεταβολές και η κατανομή στο Δήμο της Στοκχόλμης

Η Στοκχόλμη είναι η μεγαλύτερη πόλη της Σουηδίας και μια από τις πέντε πιο γρήγορα αναπτυσσόμενες περιφέρειες της Ευρώπης. Ο Νομός έχει πάνω από 2 εκατομμύρια κατοίκους και θεωρείται ο πιο πυκνοκατοικημένος της Σουηδίας και περιλαμβάνει 26 Δήμους στους οποίους κατοικεί πάνω από το ένα πέμπτο του συνολικού πληθυσμού της χώρας. Ο Δήμος της Στοκχόλμης (Stockholms stad) είναι ο πιο πολυπληθής και διαιρείται σε 14 αστικές αυτοδιοικούμενες περιοχές («stadsdelsområden»). Από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα ο ηγετικός ρόλος της πόλης αρχίζει να γίνεται εμφανής με τη σταδιακή μεταμόρφωσή της σε σημαντικό εμπορικό και υπηρεσιακό κέντρο και η αύξηση του πληθυσμού λόγω των μεγάλων μεταναστευτικών ρευμάτων συνοδεύεται από τη δημιουργία νέων συνοικιών σε πυκνοκατοικημένες φτωχές περιοχές που εκτείνονται πέρα από τα σύνορα της πόλης. Την ίδια περίοδο ιδρύονται και τα πρώτα επιστημονικά ινστιτούτα, όπως το Ινστιτούτο Karolinska και ήδη από τα τέλη του 20^{ου} αιώνα αποτελεί μια μοντέρνα πόλη συγκέντρωσης βιομηχανιών υψηλής τεχνολογίας και εξειδίκευσης με μια αστική επέκταση σε νέες περιοχές, όπως το Rinkeby, η Tensta και η Sollentuna (Annual Report, 2015:73; Turner, 2008:226).

Από το 1960 στην αγορά κατοικίας της Στοκχόλμης δρομολογήθηκε μια σημαντική αλλαγή που οδήγησε στην χωρική αναδιοργάνωση και στην κατανομή του πληθυσμού σε περιφερειακές περιοχές. Το 1960 ο Δήμος της Στοκχόλμης είχε πάνω 800.000 κατοίκους, ενώ το 1980 ο πληθυσμός της πόλης κατέγραψε το χαμηλότερο επίπεδο φτάνοντας τους 650.000 κατοίκους και τις δεκαετίες του 1980 και 1990 άρχισε να εμφανίζει αυξητικές τάσεις. Αυτές οι πληθυσμιακές μεταβολές συνοδεύτηκαν από την ανανέωση του ενδιαφέροντος για την κατασκευή κατοικιών και την εφαρμογή προγραμμάτων ανακαινίσεων στο κέντρο της πόλης με αποτέλεσμα την ύπαρξη ακριβότερων κατοικιών και την αλλαγή του κοινωνικού προφίλ του κέντρου της πόλης, ενώ είναι χαρακτηριστικό ότι κατά τη δεκαετία του 1960 ένα σημαντικό ποσοστό μεταναστών κατοικούσε στο κέντρο της πόλης. Ωστόσο, σε αντίθεση με άλλες δυτικές πόλεις στις οποίες οι νεοεισερχόμενοι μετανάστες έχουν τη δυνατότητα εύρεσης κατοικίας σε

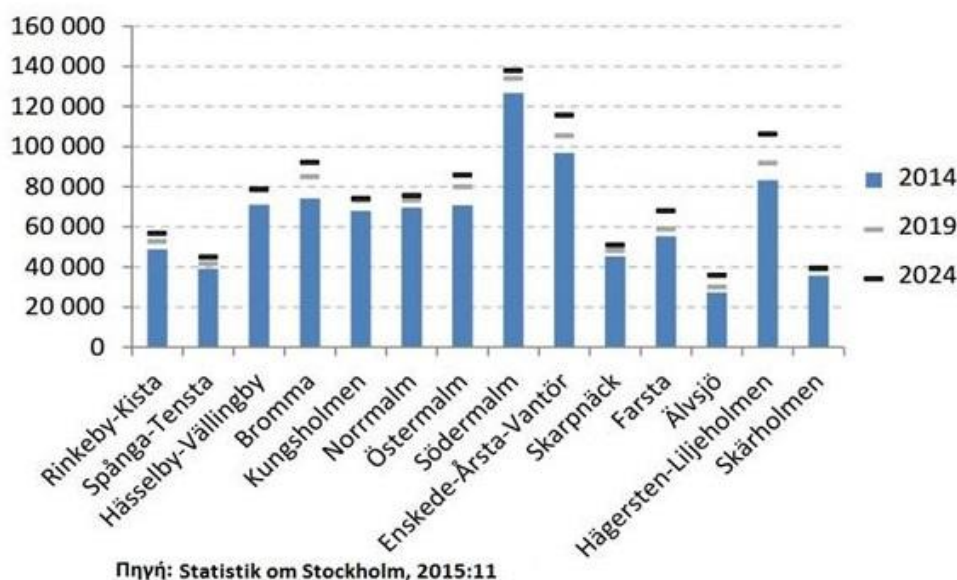
περιοχές χαμηλού ενοικίου κοντά στο κέντρο της πόλης, οι κεντρικές περιοχές της Στοκχόλμης με τις μαζικές ανακαινίσεις, τις αστικές αναπλάσεις και τις ευρύτερες διαδικασίες «εξευγενισμού» που οδήγησαν σε υψηλότερα ενοίκια έγιναν σταδιακά λιγότερο προσιτές για τις ομάδες των μεταναστών και τα νοικοκυριά χαμηλότερου εισοδήματος στράφηκαν σε νέες περιαστικές γειτονιές προσιτής κατοικίας (Murdie and Borgegård, 1998:1877-88).

Από τη δεκαετία του 1980 οι αυξητικές τάσεις του πληθυσμού της Στοκχόλμης είναι εμφανείς και μέσα στην 20ετία 1990-2010 ο πληθυσμός της περιφέρειας της Στοκχόλμης αυξήθηκε κατά 300.000 κατοίκους. Η πληθυσμιακή αύξηση αφορά κυρίως τα κεντρικά προάστια και τις περιοχές εκτός πόλης στις οποίες κατοικεί ένα μεγάλο μέρος των ατομικών νοικοκυριών και σχετίζεται με την αύξηση του ποσοστού των κατοίκων μη γεννημένων στη Σουηδία. Ωστόσο, υπάρχουν αρκετές χωρικές διαφοροποιήσεις που είναι εμφανείς από τα υψηλά ποσοστά εθνοτικών μειονοτήτων τα οποία διαμένουν σε πολυκατοικίες σε μη κεντρικά τμήματα της πόλης, τη μείωση των γηγενών στις πολυκατοικίες σε τμήματα εκτός της πόλης και την ταυτόχρονη αυξημένη εισροή νέων μεταναστών από μη δυτικές χώρες (Andersson and Kährik, 2016:115).

Το 2012 ο πληθυσμός της πόλης ήταν 881.235 με το 40.8% να ανήκει στην ηλικιακή ομάδα 20-44 ετών και το 2014 ο πληθυσμός συνέχισε να αυξάνεται φτάνοντας τους 911.989 κατοίκους με το 57% να ανήκει στις ηλικιακές ομάδες 25-44 ετών (312.583) και 45-64 ετών (213.529). Το 2024 ο πληθυσμός προβλέπεται ότι θα φτάσει τους 1.061.344 κατοίκους και το 2030 η ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή θα συγκεντρώνει 1.300.000 κατοίκους (Statistik om Stockholm, 2015:32; Statistik om Stockholm, 2013). Το 2024 προβλέπεται ότι περίπου το 62% του πληθυσμού θα βρίσκεται μεταξύ 20-64 ετών με την ηλικιακή ομάδα 20-44 ετών να φτάνει τα 408.000 άτομα, την ηλικιακή ομάδα 45-64 ετών να αυξάνεται φτάνοντας τους 249.000 κατοίκους σε σχέση με τις αρχές του 1990 όπου συγκέντρωνε 150.000 κατοίκους και με την ηλικιακή ομάδα 65-79 ετών να αυξάνεται φτάνοντας τους 122.000 κατοίκους σε σχέση με το 2005 όπου είχε καταγράψει τον χαμηλότερο πληθυσμό των 70.000 κατοίκων (Statistik om Stockholm, 2015:8-10). Επιπλέον, η πλειοψηφία του μετακινούμενου πληθυσμού ανήκει στην ηλικιακή κατηγορία 20-30 ετών και ένα ποσοστό της τάξης του 45% του μετακινούμενου πληθυσμού είναι μετανάστες προερχόμενοι κυρίως από την Ινδία, τη Συρία και την Κίνα (Annual Report, 2015:73).

Όπως είναι φανερό από το Γράφημα 6.1 αναφορικά με την εξέλιξη του πληθυσμού στα 14 δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου της Στοκχόλμης οι περιοχές της πόλης έχουν πολύ διαφορετικά μεγέθη πληθυσμών με την κεντρική περιοχή Södermalm να συγκεντρώνει τους περισσότερους κατοίκους και πάνω από τον τετραπλάσιο πληθυσμό σε σχέση με την μικρότερη πληθυσμιακή περιοχή Älvsjö στο νότιο μέρος της πόλης (Statistik om Stockholm, 2015:11).

Γράφημα 6.1
Εξέλιξη του πληθυσμού στα 14 δημοτικά διαμερίσματα της Στοκχόλμης



Ταυτόχρονα, σύμφωνα και με τα στοιχεία του Πίνακα 6.1 αναφορικά με τον πληθυσμό το 2014 και την πρόβλεψη για το 2024, ο μεγαλύτερος ρυθμός πληθυσμιακής αύξησης εμφανίζεται για το δυτικό τμήμα της πόλης στο μεγαλύτερο πληθυσμιακά δημοτικό διαμέρισμα Bromma, για το κεντρικό τμήμα στο δημοτικό διαμέρισμα Östermalm το οποίο καταγράφει πάνω από το διπλάσιο ποσοστό πληθυσμιακής αύξησης σε σχέση με το μεγαλύτερο πληθυσμιακά κεντρικό δημοτικό διαμέρισμα Södermalm και για το νότιο τμήμα στα δημοτικά διαμερίσματα Enskede-Årsta-Vantör και Hägersten – Liljeholmen τα οποία είναι δυο από τα τρία δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου με τις υψηλότερες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις.

Πίνακας 6.1
Πληθυσμός το 2014 και πρόβλεψη για το 2024
στα 14 δημοτικά διαμερίσματα της πόλης της Στοκχόλμης¹²⁶

	Πληθυσμός 2014	Πληθυσμός 2024
Δυτικά πάνω από το κέντρο		
Bromma	74.161	92.110
Hässelby – Vällingby	71.042	78.794
Rinkeby – Kista (Rinkeby, Akalla, Husby, Kista)	48.828	56.723
Spånga – Tensta	39.082	44.870
Κεντρικές περιοχές		
Kungsholmen	68.016	74.126
Normalm	69.592	75.596
Södermalm	126.736	137.796
Östermalm	70.779	85.785
Νότια κάτω από το κέντρο		
Enskede- Årsta – Vantör	96.916	115.592
Farsta	55.269	67.893
Hägersten – Liljeholmen	83.283	106.188
Skarpnäck	45.340	50.796
Älvsjö	27.005	35.722
Skärholmen	35.740	39.351

Μεταξύ του 2014-2024 προβλέπεται ότι οι γειτονιές με τη μεγαλύτερη αύξηση στις ηλικίες 1-5 ετών και στις ηλικίες 6-15 ετών θα βρίσκονται στα νότια στα δημοτικά διαμερίσματα Enskede- Årsta – Vantör και Hägersten – Liljeholmen και στα δυτικά στην Bromma (Statistik om Stockholm, 2015:12). Οι γειτονιές με τη μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού των ηλικιών 65-79 ετών και άνω των 80 ετών βρίσκονται στο κεντρικό μέρος της πόλης στα δημοτικά διαμερίσματα Södermalm και Östermalm και στα νότια στα δημοτικά διαμερίσματα Enskede- Årsta – Vantör και Hägersten – Liljeholmen (Statistik om Stockholm, 2015:13). Τέλος, οι γειτονιές με τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση προβλέπεται ότι θα βρίσκονται σε κεντρικές περιοχές της πόλης, όπως για παράδειγμα στο δημοτικό διαμέρισμα Södermalm (+13.1%) και

¹²⁶ Πηγή Πίνακα 6.1: Ιδία επεξεργασία, Statistik om Stockholm, 2015:33,35, 39, 44, 56, 61, 66, 71, 77, 84, 89, 95, 99, 105.

στο νότιο τμήμα, όπως για παράδειγμα στα δημοτικά διαμερίσματα Enskede-Årsta-Vantör (+10.6%) και Hägersten-Liljeholmen (+10%).¹²⁷

Μέχρι το 2030 ο αριθμός των νοικοκυριών αναμένεται να αυξηθεί στην περιφέρεια της Στοκχόλμης και η κατά μέσο όρο ετήσια αύξηση μεταξύ των 8.700 και 13.000 νοικοκυριών υποδηλώνει και το επίπεδο στον οποίο πρέπει να αυξηθεί το στεγαστικό απόθεμα (Johnson, 2010:5). Παρ' όλα αυτά, η απελευθέρωση της αγοράς κατοικίας έχει οδηγήσει σε χαμηλότερη προσφορά προσιτής στέγασης και παρατηρούνται μεγάλες διαφορές στη δομή των νοικοκυριών και στη σύνθεση του στεγαστικού αποθέματος μεταξύ των συνοικιών στα δημοτικά διαμερίσματα της Στοκχόλμης (Andersson and Kährlik, 2016:128; Johnson, 2010:15). Μέχρι το 2030 ο στόχος της πόλης αφορά τη συνολική κατασκευή 140.000 νέων κατοικιών με βραχυπρόθεσμο στόχο τις 40.000 κατοικίες μέχρι το 2020, αν και το υψηλό ποσοστό κατασκευής δεν είναι ικανό να αντισταθμίσει την ισχυρή πληθυσμιακή αύξηση και ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού δυσκολεύεται να βρει σπίτι στην ιδιωτική αγορά κατοικίας (Annual Report, 2015:74).

6.2. Η εξέλιξη της δημόσιας στέγασης και οι κοινωνικο-χωρικές αλλαγές στη μητροπολιτική περιοχή της Στοκχόλμης

Η Σουηδία έχει μια μακρά παράδοση στην παροχή υψηλής ποιότητας και οικονομικά προσιτής στέγασης σε όλους και το σύστημα ρυθμιζόμενων ενοικίων διευκόλυνε ευρύτερα κοινωνικά στρώματα. Κατά τη δεκαετία του 1930 η μη κερδοσκοπική στέγαση εμφανίστηκε σε διάφορες πόλεις της Σουηδίας και μετά το 1945 η πολιτική στέγασης βασίστηκε στην ουδετερότητα των μισθωμάτων και την παροχή κρατικής βοήθειας ανεξάρτητα από τη μορφή του μισθώματος, δίνοντας τη δυνατότητα επιλογής της κατάλληλης στέγασης ανάλογα με τις ανάγκες του κάθε νοικοκυριού. Στην κατεύθυνση αυτή, ενεργοποιήθηκαν πολλοί μηχανισμοί για την αποφυγή κερδοσκοπίας και την πρόσβαση των συνεταιρισμών στέγασης σε άμεσες επιδοτήσεις και με αυτόν τον τρόπο διατηρήθηκε η πρόσβαση του κάθε πολίτη σε προσιτή

¹²⁷ Πηγή στατιστικών στοιχείων από την επίσημη ιστοσελίδα της Statistik om Stockholm, (διαθέσιμο στο: http://www.statistikomstockholm.se/temp_eng/atabeller/images/tv.07437.delayed?t=a1&sprak=eng, πρόσβαση 20.10.2015).

κατοικία ανεξάρτητα από την οικονομική του κατάσταση (Andersson and Kährik, 2016:110; CECODHAS&ICA, 2012:70; Johnson, 2010:3; Murdie and Borgegård, 1998:1873).

Από τις δεκαετίες του 1940 και του 1950 ο διαχωρισμός αναγνωριζόταν ως πρόβλημα και η μαζική μετεγκατάσταση των νοικοκυριών συνήθως νέων ενηλίκων στις νέες πολυκατοικίες είχε ως αποτέλεσμα τη συγκέντρωση περισσότερων περιθωριοποιημένων ομάδων, κυρίως μεταναστών και προσφύγων, στα συγκροτήματα δημόσιων κατοικιών στις περιφερειακές περιοχές και σχεδόν χωρίς εξαίρεση οι μέχρι και σήμερα αποκαλούμενες ως «προβληματικές» περιοχές αποτελούσαν τόπους χωροθέτησης των κατοικιών του «Miljonprogrammet» (Andersson and Molina, 2003:276; Johnson, 2010:17; Murdie and Borgegård, 1998:1874). Η ζήτηση για νέες κατοικίες ήταν τεράστια και ο αριθμός των νοικοκυριών στις λίστες αναμονής για παροχή στέγασης μεταξύ του 1950-1963 αυξήθηκε κατά 40% και συνέχισε να αυξάνεται μεταξύ του 1965-1969, ενώ το 1974 άρχισε να μειώνεται λόγω και των κρατικών επιδοτήσεων για κατασκευή ιδιόκτητων κατοικιών και των οικονομικών κινήτρων που έδιναν τη δυνατότητα σε οικογένειες της μεσαίας και της εργατικής τάξης για αγορά κατοικιών. Πολλές νέες περιοχές κατοικίας αντιμετώπιζαν προβλήματα λόγω των κενών διαμερισμάτων και κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1980 μέσω της αποκαλούμενης Πράξης Εκχώρησης Στέγασης («Housing Assignment Act») οι Δήμοι είχαν τη δυνατότητα να εξαναγκάσουν τους ιδιοκτήτες να δεχτούν ενοικιαστές από τις λίστες αναμονής για παροχή στέγασης και σε αυτό το πλαίσιο ο Δήμος της Στοκχόλμης σύναψε συμφωνία με την ένωση ιδιοκτητών για την παροχή των μισών κενών κατοικιών (Christophers, 2013; Andersson and Molina, 2003:276).

Από το 1970 ο αριθμός των διαμερισμάτων στην περιφέρεια έχει αυξηθεί με συνολικά 340.000 μονάδες κατοικίας και με τα κεντρικά προάστια της πόλης να καταγράφουν τη μεγαλύτερη αύξηση. Παρ' όλα αυτά, τη δεκαετία του 1990 η κατασκευή κατοικιών υποχώρησε στα 3.000 διαμερίσματα ετησίως με αποτέλεσμα την έλλειψη στέγασης και την εκτίναξη των τιμών κατοικιών. Χαρακτηριστικό είναι ότι για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα τα νέα διαμερίσματα δεν προέρχονταν από τις νέες κατασκευές, αλλά από τις μετατροπές σε συνιδιοκτησία και μόνο πρόσφατα η κατασκευή κατοικιών άρχισε να προσεγγίζει τον στόχο των 10.000 διαμερισμάτων ετησίως, αν και η αύξηση του πληθυσμού είναι σχεδόν διπλάσια ανά έτος (Johnson, 2010:7-9). Επιπλέον, στη Στοκχόλμη, όπως και στις άλλες μητροπολιτικές περιοχές

της Σουηδίας, υπάρχουν αρκετές διαφοροποιήσεις στην παροχή δημόσιας στέγασης με κενές μονάδες δημοτικών κατοικιών στις λιγότερο ελκυστικές περιοχές, με ένα έλλειμμα διαθέσιμων ενοικιαζόμενων κατοικιών στις πυκνοκατοικημένες περιοχές και με την ταυτόχρονη στροφή προς την ιδιοκατοίκηση και την συνεταιριστική κατοικία – συνιδιοκτησία (Turner, 2007:156-58).

Η εμπορευματοποίηση της δημόσιας στέγασης είχε ως αφετηρία τις αρχές του 1990 με την πώληση μεγάλου μέρους του δημόσιου στεγαστικού αποθέματος από την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Από το 1990 έως το 2001, οι μεταβολές στην αγορά κατοικίας της Στοκχόλμης ήταν εμφανείς κυρίως στις πιο ελκυστικές περιοχές του ιστορικού κέντρου στις οποίες βρίσκεται η πλειοψηφία των νεοδόμητων ή πριν τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο ενοικιαζόμενων κατοικιών και το 13% του συνόλου των ενοικιαζόμενων κατοικιών μετατράπηκε σε συνεταιριστικές κατοικίες. Το διάστημα 1995-2004 η μετατροπή των ενοικιαζόμενων κατοικιών σε συνεταιριστικές οδήγησε σε μια αύξηση στην αξία των ακινήτων και το διάστημα 2000-2009 η μετατροπή 30.000 δημοτικών διαμερισμάτων σε ιδιόκτητη ενοικιαζόμενη κατοικία αντιπροσώπευε μια σωρευτική μεταφορά 50 δις (σε κορώνες) από τους φορολογούμενους στους 30.000 νέους ιδιοκτήτες – ενοικιαστές με τις πιο ελκυστικές κατοικίες του δημόσιου αποθέματος να πωλούνται σε υψηλότερες τιμές και με τους δήμους να διατηρούν το μέρος του μη ελκυστικού αποθέματος. Κατά συνέπεια, αυτή η αλλαγή του καθεστώτος κατοίκησης δημιούργησε τις βάσεις για μια διαδικασία «εξευγενισμού» με το προφίλ των νέων κατοίκων των συνεταιριστικών κατοικιών να είναι άτομα με υψηλότερο διαθέσιμο εισόδημα και μορφωτικό επίπεδο σε σχέση με τους προηγούμενους κατοίκους (Christophers, 2013; Turner, 2008:228-229).

Η φιλελευθεροποίηση της αγοράς κατοικίας είχε ως αποτέλεσμα την κατάργηση των επιδοτήσεων για νέα κατασκευή κατοικιών, τη μείωση των γενικών επιδοτήσεων και τη διαφοροποίηση των επιπέδων ενοικίου ανάλογα με την ελκυστικότητα συγκεκριμένων τμημάτων του τομέα κατοικίας, κυρίως μέρους του αποθέματος των ιδιωτικών ενοικιαζόμενων κατοικιών. Αυτές οι εξελίξεις οδήγησαν στην αύξηση του κόστους της στέγασης και της νέας κατασκευής με τις τιμές των ακινήτων στην περιφέρεια της Στοκχόλμης στους τομείς της ιδιοκατοίκησης και της ενοικίασης – συνιδιοκτησίας να έχουν αυξηθεί και να έχει περιοριστεί η πρόσβαση των χαμηλών εισοδημάτων σε οικονομικά προσιτή στέγαση (Andersson and Kährik,

2016:113,119). Η εφαρμοζόμενη στεγαστική πολιτική, λόγω της κατανομής των νοικοκυριών στον αστικό χώρο σύμφωνα με τους τύπους μισθωμάτων και τα επίπεδα του εισοδήματος, οδήγησε σταδιακά σε κοινωνικό διαχωρισμό. Ταυτόχρονα, οι υπό δημόσιο έλεγχο πολυκατοικίες έπρεπε να κατοικηθούν στο έπακρο, προκειμένου να διατηρηθεί το κόστος σε ένα λογικό επίπεδο και μια λύση ήταν η διάθεση των νέων κατοικιών σε όλους τους νεοεισερχόμενους στην τοπική αγορά στέγασης. Ωστόσο, συχνά οι ομάδες με μεγάλη κινητικότητα και όσοι είχαν την οικονομική δυνατότητα μετακίνησης εγκατέλειπαν μέσα σε ένα ή δυο χρόνια την περιοχή. Ως εκ τούτου, αυτές οι περιοχές αποτελούσαν το τελευταίο καταφύγιο για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των ατόμων που βασίζονταν στην κοινωνική πρόνοια και την κρατική βοήθεια και από τη στιγμή που δεν μπορούσαν να πληρώσουν οι ίδιοι το ενοίκιο κατανέμονταν σε περιοχές όπου η ζήτηση ήταν χαμηλή και υπήρχαν διαθέσιμες κενές κατοικίες με αποτέλεσμα τον στιγματισμό και την απόκτηση κακής φήμης των περιοχών του «Million Programme» (Andersson and Molina, 2003:276).

Η παρατηρούμενη μείωση του ενοικιαζόμενου τομέα κατά την περίοδο 1990-2010 οδήγησε σε μια αλλαγή στη δομή των μισθωμάτων. Χαρακτηριστικό είναι ότι μεταξύ του 2000-2011 από τις συνολικά 155.000 μονάδες δημόσιων και ιδιωτικών ενοικιαζόμενων κατοικιών που μετατράπηκαν σε συνεταιριστικές οι 122.000 βρίσκονταν στην Στοκχόλμη και το περίπου 40% αυτών ήταν δημόσιες ενοικιαζόμενες κατοικίες. Πλέον, το μεγαλύτερο μέρος των στεγαστικών αποθεμάτων του ιδιωτικού και δημόσιου ενοικιαζόμενου τομέα στο κέντρο της πόλης και στα κεντρικά προάστια έχει μετατραπεί σε συνεταιριστικές κατοικίες (Andersson and Kährlik, 2016:119). Το 2010 στην περιφέρεια της Στοκχόλμης το ποσοστό των ιδιωτικών μονοκατοικιών ήταν στο 27% και των διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες στο 73% με το 24% να είναι ενοικιαζόμενα διαμερίσματα σε δημοτικές κατοικίες (Johnson, 2010:9). Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2011 πάνω από τις μισές κατοικίες έχουν 2-3 δωμάτια (53.6%), ενώ σημαντικό ποσοστό καταγράφουν και οι κατοικίες με ένα δωμάτιο (14.9%) και με τέσσερα δωμάτια (12.5%)¹²⁸ με το μέσο μέγεθος μιας μονάδας κατοικίας να είναι μικρότερο σε σχέση με το αντίστοιχο για το σύνολο της χώρας και τα νοικοκυριά που διαμένουν σε πολυκατοικίες έχουν μικρότερο μέσο μέγεθος εξαιτίας και της ύπαρξης ενός μεγαλύτερου μεριδίου πολυκατοικιών στον αστικό χώρο

¹²⁸ Πηγή στατιστικών στοιχείων από την επίσημη ιστοσελίδα της Statistik om Stockholm, (διαθέσιμο στο: http://www.statistikomstockholm.se/temp_eng/a-tabeller/tvb0fb.html?t=a14&sprak=eng, πρόσβαση 22.10.2015).

της Στοκχόλμης (Johnson, 2010:7). Σύμφωνα με τον Πίνακα 6.2, το 2011 τα μεγαλύτερα ποσοστά δημόσιας στέγασης συγκεντρώνονται δυτικά στο δημοτικό διαμέρισμα Hässelby-Vällingby (43%), βόρεια στο Rinkeby-Kista (37%) και νότια στα δημοτικά διαμερίσματα Farsta (50%) και Älvsjö (41%), ενώ το σύνολο των περιοχών του κέντρου καταγράφουν ένα ελάχιστο ποσοστό δημόσιας στέγασης και τα υψηλότερα ποσοστά κατοίκησης σε ενοικίαση – ιδιοκατοίκηση εμφανίζονται στα κεντρικά δημοτικά διαμερίσματα Kungsholmen (70%), Norrmalm (69%) και Östermalm (66%).¹²⁹

Πίνακας 6.2

Κατανομή κατοικιών στο Δήμο της Στοκχόλμης ανάλογα με τη μορφή μισθώματος το 2011 (%)¹³⁰

	Δημόσια στέγαση	Άλλες μορφές μισθωμάτων	Ενοικίαση – Ιδιοκατοίκηση
Västerort	31	30	39
Rinkeby – Kista	37	24	39
Spånga – Tensta	29	35	35
Hässelby – Vällingby	43	32	25
Bromma	17	32	51
Inre staden	6	29	65
Kungsholmen	3	27	70
Norrmalm	3	28	69
Östermalm	3	31	66
Södermalm	11	30	58
Söderort	29	25	47
Enskede-Årsta-Vantör	24	26	51
Skarpnäck	31	18	50
Farsta	50	15	35
Älvsjö	41	12	47
Hägersten-Liljeholmen	17	27	56
Skärholmen	33	48	20
Hela Staden	18	28	54

¹²⁹ Πηγή στατιστικών στοιχείων από την επίσημη ιστοσελίδα της Statistik om Stockholm, (διαθέσιμο στο: http://www.statistikomstockholm.se/temp_eng/a-tabeller/tva400.html?t=a16&sprak=eng, πρόσβαση 22.10.2015).

¹³⁰ Πηγή Πίνακα: Ιδία επεξεργασία στοιχείων του Πίνακα «Dwellings in multi-dwelling buildings by form of tenure/owner 31/12/2011» από την επίσημη ιστοσελίδα της Statistik om Stockholm, (διαθέσιμο στο: http://www.statistikomstockholm.se/temp_eng/a-tabeller/tva400.html?t=a16&sprak=eng, πρόσβαση 24.10.2015).

Οι αλλαγές των μισθωμάτων έχουν επιπτώσεις στην ικανότητα της πρόσβασης των νοικοκυριών στα διαφορετικά τμήματα του τομέα κατοικίας και ένας αυξανόμενος αριθμός φτωχών νοικοκυριών ανταγωνίζεται για λιγότερες δημόσιες ενοικιαζόμενες κατοικίες στις λιγότερο ελκυστικές και οικονομικά πιο προσιτές γειτονιές. Επιπλέον, εξαιτίας του υψηλότερου επιπέδου των τιμών των συνεταιριστικών κατοικιών, υπάρχει δραματική έλλειψη προσιτής στέγασης στις κεντρικές γειτονιές και τις γειτονιές των κεντρικών προαστίων, ενώ τα συγκροτήματα πολυκατοικιών εκτός πόλης παραμένουν πιο προσβάσιμα στις ομάδες χαμηλού εισοδήματος και στους μετανάστες οδηγώντας σε αύξηση των κοινωνικο-οικονομικού διαχωρισμού (Andersson and Kährik, 2016:119-120). Κατά κύριο λόγο τα νοικοκυριά που διαμένουν σε ενοίκιο έχουν μικρότερο εισόδημα και δαπανούν μεγαλύτερο ποσοστό από το εισόδημά τους για έξοδα κατοικίας συγκριτικά με τα νοικοκυριά που διαμένουν σε συνεταιριστικές κατοικίες ή ιδιοκατοικούν, αν και τα νοικοκυριά που διαμένουν σε μονοκατοικίες λόγω του μεγαλύτερου μεγέθους τους εμφανίζουν υψηλότερες δαπάνες (Johnson, 2010:6-7). Το 2010 οι κεντρικές περιοχές είχαν αρκετά υψηλότερο μέσο εισόδημα από το μέσο εισόδημα της πόλης (253.600 κορώνες) με το υψηλότερο να βρίσκεται στο δημοτικό διαμέρισμα Östermalm (343.200 κορώνες) και οι δυτικές και νότιες περιοχές είχαν αρκετά χαμηλότερο από το μέσο εισόδημα με το χαμηλότερο να βρίσκεται δυτικά στο δημοτικό διαμέρισμα Rinkeby-Kista (173.700 κορώνες) και νότια στο δημοτικό διαμέρισμα Skärholmen (195.800 κορώνες).¹³¹

Συμπερασματικά, στις εισοδηματικές, στεγαστικές και χωρικές διαφοροποιήσεις έρχεται να προστεθεί η νέα προβληματική συνθήκη λειτουργίας και βιωσιμότητας των δημοτικών επιχειρήσεων στέγασης. Τα τελευταία χρόνια το συνολικό απόθεμα των κοινωνικών κατοικιών μειώνεται και αυξάνεται το μερίδιο των συνιδιοκτητών – ενοικιαστών κυρίως σε ελκυστικές γειτονιές εξαιτίας της συνεχιζόμενης πώλησης στεγαστικών αποθεμάτων των MHCs και της μετατροπής τους σε κατοικίες συνιδιοκτησίας, ενώ οι δήμοι αντιμετωπίζουν τόσο προβλήματα διαχείρισης των στεγαστικών ελλειμμάτων λόγω της αδυναμίας απόκτησης γης σε ελκυστικές περιοχές για την κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών, όσο και προβλήματα χρηματοδότησης των νέων έργων κατασκευής κοινωνικών κατοικιών (CECODHAS&ICA, 2012:71; Johnson, 2010:14).

¹³¹ Πηγή στατιστικών στοιχείων από την επίσημη ιστοσελίδα της Statistik om Stockholm, (διαθέσιμο στο: http://www.statistikomstockholm.se/temp_eng/a-tabeller/tv385a.html?t=a32&sprak=eng, πρόσβαση 27.10.2015).

6.3. Παραδείγματα περιοχών εφαρμογής αστικών παρεμβάσεων στη μητροπολιτική περιοχή της Στοκχόλμης

Η Στοκχόλμη είναι γνωστή ως μια πόλη της καινοτομίας στην οποία συγκεντρώνονται επιτυχημένες εταιρείες στους τομείς πληροφορικής, τεχνολογίας και τηλεπικοινωνιών. Το 2011 η περιφέρειά της είχε το υψηλότερο ποσοστό απασχολούμενων σε τομείς υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας στην ΕΕ-27 και σήμερα είναι μια από τις πιο γνωστές «Hot Tech» πόλεις παγκοσμίως (Goos et al., 2013:11). Ως μια μεγάλη ευρωπαϊκή πόλη συνεχίζει να αναπτύσσεται και να εξαπλώνεται σε προαστιακές περιοχές και ως πρωτεύουσα με πολλά νησιά δίνει προτεραιότητα σε έργα αστικής ανάπτυξης και βελτίωσης της διασύνδεσης του ιστορικού κέντρου με τις παλιές και νέες περιοχές κατοικίας, καθώς με τα αναδυόμενα προάστια της.

Το 1962 ο Δήμος της Στοκχόλμης, στο πλαίσιο του «Miljonprogrammet» για την κάλυψη των μεγάλων στεγαστικών αναγκών που δημιουργήθηκαν από το μεγάλο κύμα της αστικοποίησης και των νεοεισερχόμενων μεταναστών και προσφύγων, αγοράζει την περιοχή Järva που αποτέλεσε έναν από τους αρχικούς βασικούς τόπους χωροθέτησης των δημοτικών ενοικιαζόμενων κατοικιών στην ευρύτερη περιφέρεια της πόλης. Το κοινό των κατασκευών των τυπικών δημόσιων κατοικιών ήταν τα μεγάλα συγκροτήματα πολυκατοικιών, τα αποκαλούμενα ως «tower blocks», σε στυλ Plattenbau το οποίο χρησιμοποιήθηκε εκτενώς ως ένα βασικό μοντέλο για την μαζική παραγωγή της δημόσιας στέγας. Την περίοδο 1966-1972 μέσω της μαζικής ανοικοδόμησης δημιουργούνται οι γειτονιές Tensta και Hjulsta. Κατόπιν, κατά το διάστημα 1968-1971 κατασκευάζεται η περιοχή Rinkeby και μεταξύ του 1973 και του 1977 κατασκευάζεται η περιοχή Akalla. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970, το διάστημα 1976-1980 κατασκευάζεται η περιοχή Kista, η αποκαλούμενη και ως η «Science City» ή αλλιώς, όπως χαρακτηρίστηκε τη δεκαετία του 1980, ως η «Silcon Valley» της Σουηδίας στην οποία βρίσκεται ένα σύμπλεγμα καινοτόμων επιχειρήσεων και γύρω από αυτό το σύμπλεγμα δημιουργούνται νέες συνοικίες για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των απασχολούμενων σε αυτές τις επιχειρήσεις.

Το στεγαστικό απόθεμα αυξήθηκε με την προσθήκη 650.000 νέων διαμερισμάτων και σπιτιών και ορισμένες από τις περιοχές χωροθέτησης των πολυώροφων κατοικιών του «Miljonprogrammet» ήταν η Tensta στο δημοτικό διαμέρισμα Spånga-Tensta, στο γειτονικό δημοτικό διαμέρισμα Rinkenby – Kista οι εργατικές συνοικίες Rinkeby και Hjulsta και οι βόρειες

συνοικίες Husby και Akalla και στο νότιο μέρος της πόλης η Hagsätra. Το κοινό στοιχείο όλων αυτών των νεοανδύμενων συνοικιών ήταν ότι αποτελούσαν τους βασικότερους τόπους διαμονής των μεταναστών και των χαμηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, σε αντίθεση με τις κεντρικές περιοχές της πόλης στις οποίες δεν υπήρχαν μεγάλα διαθέσιμα στεγαστικά αποθέματα φθηνής ενοικιαζόμενης κατοικίας. Οι ξαφνικές αλλαγές στη σύνθεση του πληθυσμού, κυρίως στο τμήμα της ενοικιαζόμενης αγοράς κατοικίας και στα μεγαλύτερα συγκροτήματα κατοικιών, προκάλεσαν αστάθεια και έλλειψη συνοχής. Χαρακτηριστικό είναι ότι το 2010 στην ευρύτερη περιοχή Järva το ποσοστό δημόσιας στέγασης ήταν 35.6% έναντι 18.8% του συνόλου της πόλης και το ποσοστό των κατοίκων ξένης καταγωγής ήταν 80.6% έναντι 29.2% του συνόλου της πόλης. Ωστόσο, όλες οι περιοχές κατοικίας με υψηλές συγκεντρώσεις μεταναστών είχαν πολύ λιγότερα ποσοστά κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, όπως για παράδειγμα το Rinkeby στο οποίο τη δεκαετία του 1970 το 12% του πληθυσμού ήταν ξένης καταγωγής σε αντίθεση με το 2000 όπου το 80% ήταν μη σουηδικής καταγωγής. Επιπλέον, στις γειτονιές Rinkeby, Tensta και Husby η πλειοψηφία με ένα ποσοστό 86-91% των ηλικιών μεταξύ 30-39 ετών δεν έχει γεννηθεί στη Σουηδία και ως εκ τούτου θεωρούνται ως «αραιοκατοικημένες γειτονιές σουηδικής καταγωγής» παρά «πυκνοκατοικημένες περιοχές μεταναστών» με αύξηση του εθνικού στεγαστικού διαχωρισμού (Andersson and Molina, 2003:271-272, 275).

Στην επίσημη ιστοσελίδα της πόλης υπάρχουν σχέδια προτεινόμενων και δρομολογούμενων παρεμβάσεων με βασική προτεραιότητα τη δημιουργία μικτών χρήσεων σε γειτνιάζουσες περιοχές του ιστορικού κέντρου, προκειμένου να επιτευχθεί η στόχευση των τοπικών αρχών για τη δημιουργία μιας πόλης «ελκυστικής και ανοιχτής» σε επισκέπτες, φοιτητές και εργαζόμενους μέσω της εξασφάλισης ενός ποιοτικού επιπέδου διαβίωσης και της παροχής ενός σύγχρονου δικτύου μεταφορών, χώρων αναψυχής και πολιτισμού. Ένα παράδειγμα συνολικού σχεδιασμού αστικών παρεμβάσεων είναι το έργο «Järva 2030» το οποίο αφορά αρκετές βόρειες συνοικίες πάνω από το κέντρο της πόλης με κοινά χαρακτηριστικά τις υψηλότερες συγκεντρώσεις πολυκατοικιών δημόσιας στέγασης, τα υψηλά ποσοστά μεταναστών, τα χαμηλότερα επίπεδα εισοδήματος, τα συγκριτικά υψηλότερα ποσοστά ανεργίας, τα οξυμένα κοινωνικά προβλήματα και τα φαινόμενα κοινωνικού αποκλεισμού. Η προτεραιότητα του προγράμματος είναι η προώθηση ενός καλού επιπέδου στέγασης σε ένα ποικιλόμορφο αστικό

ασφαλές περιβάλλον, η δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, η προσέλκυση επιχειρήσεων και η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών εκπαίδευσης και διδασκαλίας της γλώσσας.¹³²

Επιπλέον, η γειτονιά Hammarby Sjöstad στο κεντρικό δημοτικό διαμέρισμα Södermalm αποτελεί ένα παράδειγμα αστικής αναγέννησης μιας πρώην βιομηχανικής ζώνης που άρχισε να μετασχηματίζεται από τις αρχές του 1990 στο πλαίσιο ενός γενικού σχεδίου ανάπλασης όλης της περιοχής και περιελάμβανε υψηλής ποιότητας αστικό σχεδιασμό με έμφαση στις οικιστικές παρεμβάσεις και τις παρεμβάσεις στο δημόσιο χώρο με ελκυστικά και λειτουργικά διαμερίσματα, μεγάλους δρόμους και ελεύθερους χώρους και χώρους περιπάτου και στάθμευσης. Το συγκεκριμένο πρόγραμμα αστικής ανάπλασης θεωρήθηκε επιτυχημένο παράδειγμα αστικής αναζωογόνησης και ο Δήμος συνεργάστηκε με ιδιωτικές εταιρίες, προκειμένου να υπάρχει ένα ολοκληρωμένο σχέδιο ανάπτυξης το οποίο θα συνδυάζει τα μεγάλης κλίμακας έργα με τα λεπτομερή σχέδια ανάπτυξης του κάθε οικοδομικού τετραγώνου (Carmona, 2010:38-42).

Όσο αναπτύσσεται η πόλη, τόσο αυξάνονται οι ανάγκες για κατασκευή νέων κατοικιών και ο στόχος για την 20ετία 2010-2030 είναι η κατασκευή 140.000 νέων κατοικιών. Στον αστικό χώρο της Στοκχόλμης βρίσκονται σε εξέλιξη αρκετά έργα αστικής ανάπλασης μεγάλης και μικρής κλίμακας. Κατά τη διάρκεια του 2014 οι περισσότερες παραδοτέες μονάδες κατοικιών βρίσκονταν στη γειτονιά Mariehäll με πάνω από 500, στο βορειοανατολικό τμήμα της πόλης στην περιοχή Royal Seaport (Norra Djurgårdsstaden)¹³³ με πάνω από 400 και Fruängen με πάνω από 300 κατοικίες (Annual Report, 2015: 42). Κατά την έναρξη των κατασκευών ο στόχος για το Royal Seaport ήταν πάνω από 700 μονάδες κατοικίας, για τη γειτονιά Liljeholmen 500 μονάδες κατοικίας και για τη γειτονιά Södra Hammarbyhamnen 280 μονάδες κατοικίας. Οι εκθέσεις των τριών εταιριών δημόσιας στέγασης¹³⁴ αναφέρουν ότι το 2014 αρχίζουν να κατασκευάζονται συνολικά 861 νέα δημοτικά ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, αρκετά χαμηλότερα από τον αρχικό συνολικό στόχο των εταιριών για την έναρξη της κατασκευής 1.625 κατοικιών

¹³² Πηγή: «Järva 2030», διαθέσιμο στο: <http://international.stockholm.se/globalassets/rapporter/vision-jarva-2030---english.pdf>.

¹³³ Η περιοχή βρίσκεται δίπλα στις αποβάθρες γύρω από κατοικημένες περιοχές και χώρους πρασίνου και στο πλαίσιο ενός μεγάλου έργου αστικής ανάπτυξης με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2025 θα έχουν δημιουργηθεί 10.000 νέες κατοικίες και 30.000 νέες θέσεις εργασίας.

¹³⁴ Οι τρεις εταιρίες δημόσιας στέγασης που δραστηριοποιούνται στη Στοκχόλμη είναι η AB Svenska Bostäder, η AB Stockholmshem και η AB Familjebostäder.

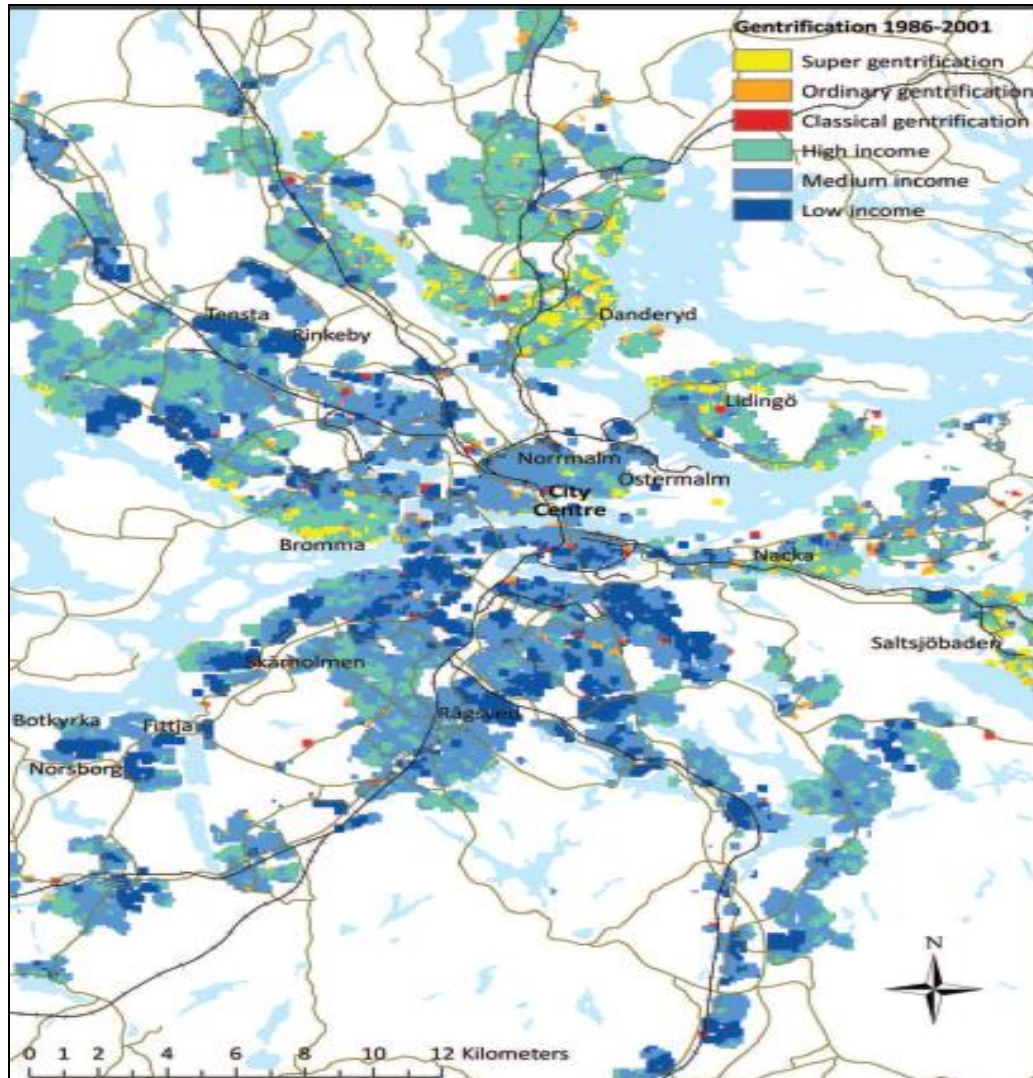
και 1.690 μονάδες ιδιωτικών κατοικιών με μια παρατηρούμενη αύξηση του αριθμού των ιδιωτικών επιχειρήσεων κατασκευής ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων (Annual Report, 2015:42-43). Τα τελευταία χρόνια οι περισσότερες νέες κατασκευές κατοικιών καταγράφονται στα δημοτικά διαμερίσματα Hägersten-Liljeholmen με πάνω από 10.000 κατοικίες, Östermalm με περίπου 8.500 κατοικίες και Enskede-Årsta-Vantör με περίπου 8.000 νέες μονάδες κατοικιών και ένας σημαντικός αριθμός νέων κατοικιών συνεχίζει να κατασκευάζεται στο μεγαλύτερο πληθυσμιακά δυτικό δημοτικό διαμέρισμα Bromma (Statistik om Stockholm, 2015:11-13).

Ωστόσο, τον Μάιο του 2013 η εικόνα της «ήρεμης και ελκυστικής» πρωτεύουσας σηματοδεύτηκε από την ανάδυση κοινωνικών αναταραχών με αφορμή τη δολοφονία ενός 69χρονου κατοίκου από έναν αστυνομικό στην εργατική συνοικία Husby που θεωρείται «γκέτο» λόγω της υψηλής συγκέντρωσης μεταναστών πρώτης και δεύτερης γενιάς, των αυξημένων ποσοστών ανεργίας και της ύπαρξης φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού και οι αναταραχές εξαπλώθηκαν σε άλλα εργατικά προάστια μεταναστών, όπως τα προάστια Sollentuna, Kista, Rinkeby, Spånga, Tensta, Jakobsberg, Skärholmen, Bredäng, Vårberg, Nordborg, Fittja και Skarpnäck, φέρνοντας στην επιφάνεια τα συσσωρευμένα κοινωνικά προβλήματα, τις ανισότητες και τις διαφοροποιήσεις των προαστίων σε σχέση με το «εξευγενισμένο» ιστορικό κέντρο της Στοκχόλμης.

Στην τρέχουσα περίοδο, ο «εξευγενισμός» έχει γίνει μια παγκόσμια αστική στρατηγική βασισμένη στην κινητοποίηση των αστικών αγορών ακινήτων ως οχήματα για την συσσώρευση κεφαλαίου. Η εμπορευματοποίηση του χώρου μέσω της αγοράς ακινήτων δημιουργεί ελεύθερο έδαφος για τη ροή κεφαλαίων σε γη που μπορεί να «αξιοποιηθεί», διευκολύνοντας «καλύτερες» χρήσεις γης ώστε να αντικαταστήσουν τις υπάρχουσες ή όπως το έθεσε ο Χάρβεϋ, «εξαναγκάζοντας στην ορθή κατανομή κεφαλαίου στο χώρο». Ο παρακάτω χάρτης (Εικόνα 6.1) δείχνει την συγκέντρωση υψηλών εισοδημάτων και τον «υπερ-εξευγενισμό», κυρίως σε περιοχές με μονοκατοικίες, όπως η Bromma (δυτικά), το Danderyd (βόρεια), το Lidingö (βορειοανατολικά) και η Nacka και το Saltsjöbaden (νοτιοανατολικά), καθώς και στις μοντέρνες κεντρικές περιοχές του Norrmalm και του Östermalm. Οι περιοχές μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος συγκεντρώνονται στο κεντρικό και το βόρειο μέρος της πόλης, όπου ο συνήθης και κλασικός «εξευγενισμός» είναι διάσπαρτος γύρω από την πόλη (Hedin et al., 2012:448-449).

Εικόνα 6.1

Χάρτης με τις περιοχές «εξευγενισμού» και μη «εξευγενισμού»
ανάλογα με το επίπεδο του εισοδήματος στη Στοκχόλμη 1986-2001



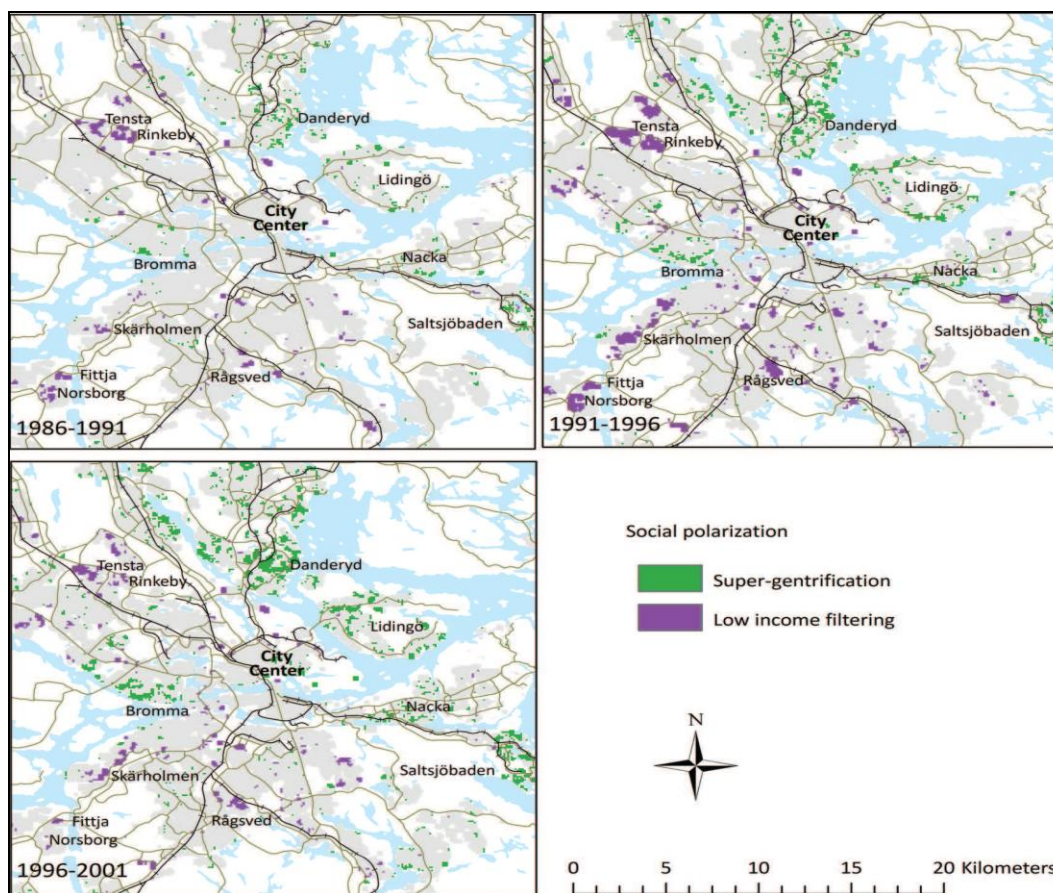
Πηγή: Hedin et al, 2012:449.

Όπως είναι φανερό και από τους παρακάτω χάρτες (Εικόνα 6.2) της εξέλιξης της κοινωνικής πόλωσης στην ευρύτερη περιφέρεια της Στοκχόλμης, οι διαδικασίες «εξευγενισμού» είναι πιο έντονες σε ευημερούσες και με κύρος περιοχές όπου συγκεντρώνονται νοικοκυριά υψηλών εισοδημάτων, όπως είναι το Danderyd και η Bromma, ενώ οι διαδικασίες «φιλτραρίσματος» αφορούν περιοχές όπου κατοικούν νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, όπως

το Rinkeby και η Tensta. Ωστόσο, οι διαδικασίες «φιλτραρίσματος» δεν ήταν τόσο έντονες σε σχέση με τις διαδικασίες «εξευγενισμού» που κατά την περίοδο 1986-2001 συνέχισαν να αυξάνονται (Hedin et al., 2012:454).

Εικόνα 6.2

Χάρτες διαχρονικής αποτύπωσης της κοινωνικής πόλωσης στη Στοκχόλμη



Πηγή: Hedin et al., 2012:455.

Συμπερασματικά, τα υψηλά στεγαστικά πρότυπα και οι κρατικές στεγαστικές επιδοτήσεις έδωσαν τη δυνατότητα πρόσβασης σε αξιοπρεπή στέγαση στην πλειοψηφία του πληθυσμού και το παλαιότερο απόθεμα κατοικιών είναι καλοδιατηρημένο χωρίς σημάδια παρακμής και υποβάθμισης, αλλά στο άμεσο μέλλον θα χρειαστεί εκμοντερνισμός του συνολικού στεγαστικού αποθέματος του «Million Programme». Ωστόσο, οι κοινωνικο-οικονομικές διαφορές καθορίζουν τη μορφή του διαθέσιμου μισθώματος με εμφανή τον χωρικό

διαχωρισμό των κατοίκων ξένης καταγωγής οι οποίοι έχουν την τάση να συγκεντρώνονται σε περιοχές του «Million Programme» στις οποίες κυριαρχεί η ενοικιαζόμενη κατοικία. Ταυτόχρονα, η απελευθέρωση των τιμών των ενοικίων επιταχύνει τις τάσεις «εξευγενισμού» στις ελκυστικές περιοχές με ενδεχόμενη αντανάκλαση διαδικασιών «εξευγενισμού» σε λιγότερο ελκυστικές περιοχές συγκέντρωσης υψηλών ποσοστών δημοτικής στέγασης και χαμηλότερων εισοδημάτων με πολλές από αυτές τις περιοχές να είναι διαχωρισμένες και να έχουν αυξημένα κοινωνικά προβλήματα (Johnson, 2010:16-17; Andersson and Molina, 2003:265).

6.4. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 η πολιτική στέγασης μετατοπίστηκε από την αρχή της ουδετερότητας του μισθώματος στην προσφορά λιγότερων και πιο στοχευμένων επιδομάτων για συγκεκριμένες ομάδες και για υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας με μεγάλες περικοπές στον κρατικό προϋπολογισμό (Andersson and Kährlik, 2016:111). Πλέον, ο στόχος δεν αφορά την παροχή ποιοτικής κατοικίας για όλα τα νοικοκυριά σε μια προσιτή τιμή, αλλά την μακροπρόθεσμη εύρυθμη λειτουργία των αγορών κατοικίας. Ένα ποσοστό της τάξης του 80% των δήμων της Σουηδίας έχει έλλειψη ενοικιαζόμενης κοινωνικής κατοικίας και πάνω από τον μισό πληθυσμό διαμένει σε δήμους στους οποίους υπάρχει συνολική έλλειψη κατοικίας με το πρόβλημα να οξύνεται για τις ευπαθείς ομάδες, όπως οι νέοι, οι ηλικιωμένοι και οι πολύτεκνες οικογένειες που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην εύρεση κατοικίας, ενώ η σημερινή παροχή στεγαστικής βοήθειας περιορίζεται και αφορά μόνο τις οικογένειες πολύ χαμηλού εισοδήματος, τα ηλικιωμένα άτομα και τους σπουδαστές (CECODHAS&ICA, 2012:71; Johnson, 2010:3).

Παράλληλα, η αγορά κατοικίας της Σουηδίας είναι σε μεγάλο βαθμό κατακερματισμένη οδηγώντας σε μια άνιση κατανομή των κοινωνικο-οικονομικών και εθνοτικών ομάδων σε διαφορετικούς τύπους μισθωμάτων και για πολλές ομάδες μεταναστών ο χωρικός και στεγαστικός διαχωρισμός έχει γίνει κανόνας (Bergström et al., 2010:3; Murdie and Borgegård, 1998:1874). Οι εθνοτικές μειονότητες υπερεκπροσωπούνται μεταξύ των ομάδων χαμηλότερων εισοδημάτων και συγκεντρώνονται σε χαμηλότερου κόστους γειτονιές και μόνο όταν τα εισοδήματα τους αυξηθούν είναι πιο πιθανό να μετεγκατασταθούν σε γειτονιές μικρότερης

συγκέντρωσης εθνοτικών μειονοτήτων (Bergström et al., 2010:5). Ταυτόχρονα, μεγάλες ομάδες αποκλείονται από συγκεκριμένα μέρη των πόλεων απλώς γιατί δεν τους επιτρέπει η οικονομική τους κατάσταση να ζουν σε αυτά. Για παράδειγμα, η ελκυστικότητα μιας κατοικίας και μιας γειτονιάς αντανakλάται στον απαιτούμενο χρόνο αναμονής για την απόκτηση μιας κατοικίας και αυτός ο χρόνος στις πιο δημοφιλείς περιοχές των μεγαλύτερων πόλεων είναι πάνω από 10 χρόνια. Συνεπώς, τα νοικοκυριά με επείγουσες στεγαστικές ανάγκες αναγκάζονται να στεγαστούν σε κατοικίες σε λιγότερο ελκυστικές γειτονιές (Bergström et al., 2010:4).

Ιδανικά, μια καλή λειτουργία της αγοράς κατοικίας θα πρέπει να περιλαμβάνει μια ποικιλία μισθωμάτων από τη στιγμή που οι διαφορετικοί τύποι νοικοκυριών έχουν διαφορετικές ανάγκες ανάλογα με την ιστορική περίοδο. Ως συνέπεια, όμως, της γενικής αύξησης των ενοικίων δεν είναι απίθανο η ζήτηση για στεγαστική κρατική βοήθεια να αυξηθεί για ευρύτερες ομάδες που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να καταβάλουν τα ενοίκια της αγοράς και τίθεται το ερώτημα αναφορικά με το νέο ρόλο της δημόσιας στέγας και των δημοτικών επιχειρήσεων στέγας (Johnson, 2010:19-20). Στην τρέχουσα περίοδο, οι MHCs λόγω της μεγάλης οικονομικής πίεσης έχουν να αντιμετωπίσουν δυο αντιφατικούς στόχους. Από τη μια πλευρά υπάρχει ο στόχος της οικονομικής αποδοτικότητας που οδηγεί σε αύξηση των ενοικίων στις πιο ελκυστικές περιοχές για τη διατήρηση σταθερών ενοικίων στις λιγότερο ελκυστικές περιοχές και από την άλλη υπάρχει ο στόχος της παροχής στέγας στις πιο ευπαθείς οικογένειες, αν και στις ελκυστικές τοποθεσίες του κέντρου η εμφανής παρουσία των δυνάμεων της αγοράς εντείνει τις διαδικασίες «εξευγενισμού» (Andersson and Kährik, 2016:119; Turner, 2008:227).

Παρά το γεγονός ότι το επίπεδο κοινωνικής ανισότητας σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές μητροπολιτικές περιοχές είναι χαμηλό, η Στοκχόλμη είναι από τις πιο διαχωρισμένες πόλεις (Andersson and Kährik, 2016:119). Κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες, ο κοινωνικο-οικονομικός και στεγαστικός διαχωρισμός έχει αυξηθεί και οι πυκνότερες συγκεντρώσεις ομάδων χαμηλού εισοδήματος και οι «θύλακες φτώχειας» συγκεντρώνονται σε γειτονιές με μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών των δεκαετιών του 1960 και του 1970 στις οποίες ήδη από το 1990 παρατηρούνται σημάδια κοινωνικής παρακμής, ενώ υπάρχει μια διαδικασία «διπλής ταξινόμησης» με τους γηγενείς χαμηλού εισοδήματος να έχουν την τάση να ζουν σε άλλες περιοχές από τους μη δυτικούς μετανάστες χαμηλού εισοδήματος (Andersson and Kährik,

2016:110). Το αυξημένο χάσμα εισοδήματος και η εισοδηματική πόλωση μεταφράζεται σε χωρικές ανισότητες με τις ομάδες υψηλότερων εισοδημάτων να είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο της πόλης και τα ατομικά νοικοκυριά να είναι συγκεντρωμένα σε μικτές περιοχές εκτός της πόλης (Andersson and Kährlik, 2016:116-17). Ενδεικτικό είναι ότι στο βόρειο τμήμα της μητροπολιτικής περιοχής της Στοκχόλμης υπάρχει ένα σταθερό σύμπλεγμα γειτονιών με ομάδες μειονοτήτων το οποίο περιλαμβάνει τις γειτονιές Rinkeby, Tensta και Husby και γύρω από αυτό βρίσκονται αρκετές μικτές γειτονιές κατοικίας και περιοχές εργασίας. Ταυτόχρονα, οι περισσότεροι μετανάστες και γηγενείς κατοικούν παρά εργάζονται σε γειτονιές όπου οι μετανάστες αποτελούν πάνω από το μισό πληθυσμό και από την άποψη της κοινωνικο-επαγγελματικής θέσης οι μετανάστες και οι γηγενείς είναι έντονα διαχωρισμένοι (Marcinićzak et al., 2015).

Τέλος, η πλειοψηφία των κατοίκων της Στοκχόλμης μένει σε διαμερίσματα εκ των οποίων πάνω από τα μισά έχουν τη μορφή συνιδιοκτησίας και ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού συνεχίζει να διαμένει σε ενοικιαζόμενα δημοτικά διαμερίσματα. Ωστόσο, την τελευταία δεκαετία υπάρχει μεγάλη έλλειψη σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα και η αναμονή στις λίστες κυμαίνεται από 2.2 – 21.2 χρόνια, ενώ όσοι έχουν ένα «καλό» προφίλ έχουν μεγαλύτερες πιθανότητες να βρουν κατοικία σε αντίθεση με όσους έχουν πραγματική ανάγκη για άμεση στέγαση και στην πραγματικότητα ο έλεγχος των ενοικίων είναι πιο αποτελεσματικός για την προστασία των ήδη στεγαζόμενων (Christophers, 2013). Από την άλλη, το ιστορικό κέντρο της πόλης και οι κεντρικές συνοικίες συγκεντρώνουν ένα πολύ χαμηλό ποσοστό κατοίκων μη σουηδικής καταγωγής και οι τιμές των διαμερισμάτων στις πιο ελκυστικές περιοχές έχουν εκτοξευτεί, ενώ τα νοικοκυριά χαμηλότερων εισοδημάτων στρέφονται ολοένα και περισσότερο σε περιφερειακές γειτονιές με υψηλές συγκεντρώσεις συγκροτημάτων δημόσιων κατοικιών και υψηλά ποσοστά κατοίκων μη σουηδικής καταγωγής (Johnson, 2010:3). Ταυτόχρονα, το διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα της πόλης, παρά το γεγονός ότι βρίσκεται σε μια αρκετά καλή κατάσταση, αδυνατεί να καλύψει τη ζήτηση κατοικιών των νέων τύπων νοικοκυριών και δημιουργεί συνθήκες έντασης των στεγαστικών και χωρικών διαχωρισμών με μελλοντικές αρνητικές συνέπειες για την κοινωνική συνοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

7.1. Η ελλειμματική παρουσία των δημόσιων πολιτικών στέγασης στο Δήμο Αθηναίων

7.1.1. Η περίοδος της κατασκευής των προσφυγικών και εργατικών κατοικιών

Στην Αθήνα ήδη από τη δεκαετία του 1880 η αστικοποίηση δημιουργούσε ένα σοβαρό στεγαστικό πρόβλημα για τους φτωχούς το οποίο οξύνθηκε μετά το 1907 και το 1920 η καθαρή πυκνότητα αυξήθηκε στα 247 άτομα/εκτάριο, ενώ το 1970 η ακαθάριστη πληθυσμιακή πυκνότητα σχεδόν διπλασιάστηκε (Leontidou, 1990:64). Αναμφίβολα, η Μικρασιατική Καταστροφή αποτέλεσε ορόσημο για την εξέλιξη της φυσιογνωμίας των αστικών περιοχών αφού συνοδεύτηκε από μια τεράστια δημογραφική αλλαγή και η Ελλάδα βρέθηκε απροετοίμαστη και αντιμέτωπη με πολλαπλά προβλήματα τα οποία σχετίζονταν με την οικονομική και στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων. Στο πολεοδομικό συγκρότημα της πρωτεύουσας εγκαταστάθηκε σχεδόν το μισό ποσοστό του αστικού προσφυγικού πληθυσμού σε προσφυγικές συνοικίες ή συνοικισμούς στην ευρύτερη περιοχή της Νέας Ιωνίας (Νέα Ιωνία, Νέα Φιλαδέλφεια, Περισσό, Νέα Φαληδόνα), στις ήδη βιομηχανικές περιοχές της Αθήνας (Ταύρο, Δουργούτι, Χαροκόπου) και του Πειραιά (Κορυδαλλός, Κερατσίνι, Δραπετσώνα) και σε άλλες περιοχές εκτός πόλης, όπως στο Αιγάλεω και στο Περιστέρι, στην Καισαριανή, στον Βύρωνα και τον Ύμητό.

Στην Ελλάδα η οργανωμένη κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας κατά το πρότυπο των βιομηχανικά ανεπτυγμένων χωρών ήταν αμελητέα ως ποσοστό του συνόλου της οικοδόμησης και αυτή η ελάχιστη δημόσια συμμετοχή στην κατασκευή κατοικιών συνέχισε να βαίνει μειούμενη και τα μεταπολεμικά χρόνια. Σταδιακά η δημόσια στεγαστική δραστηριότητα συρρικνώθηκε με τη δημόσια επένδυση για στέγαση το διάστημα 1948-1950 να είναι στο 33-37%, το 1951 και 1955-1958 να υποχωρεί στο 10-15% και το 1952-1954 στο 1-8%, ενώ μεταξύ του 1959-1971 κυμάνθηκε ετησίως στο επίπεδο 3-6% και από το 1972 και μετά δεν

αυξήθηκε ποτέ πέρα από το 2%. Μέχρι τη δεκαετία του 1970 οι ανάγκες στέγασης των αστικοποιούμενων πληθυσμών καλύφθηκαν από την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση που αποτέλεσε ένα βασικό άξονα της κρατικής κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία και κύριο μηχανισμό ανάπτυξης του αστικού χώρου με την κατάτμηση της περιιαστικής γης σε πολύ μικρές ιδιοκτησίες¹³⁵. Ουσιαστικά, η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση αντικατέστησε την κοινωνική πολιτική κατοικίας και το δραματικό έλλειμμα κατοικίας και πόρων οδήγησε το κράτος στην έναρξη της ανοικοδόμησης με ιδιωτικά κεφάλαια στα υφιστάμενα οικόπεδα, χωρίς υποδομές ή άλλου τύπου πολεοδομικές προβλέψεις. Επιπλέον, το 1947 τίθενται σε ισχύ οι αυξήσεις των επιτρεπομένων υψών και συντελεστών δόμησης και το 1953 τα διάφορα μέτρα οδηγούν σταδιακά στις πολυκατοικίες που χτίζονται με το σύστημα της αντιπαροχής (Βαΐου κ.ά., 2000:118-119; Μαντουβάλου, 1996:57; Leontidou, 1990:139).

Τα κοινά πολεοδομικά χαρακτηριστικά των οικημάτων κατοίκησης των χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων ήταν οι εξασθλωμένες κατοικίες ελάχιστου μεγέθους, όπως οι προσφυγικές κατοικίες του Μεσοπολέμου με δαιδαλώδη ιστό και στενά σοκάκια ή τα αυθαίρετα της δεκαετίας του 1950 τα οποία κατασκευάζονταν από ευτελή υλικά κατεδαφίσεων (Σαρηγιάννης, 2008). Επιπλέον, αναφορικά με τα συγκροτήματα προσφυγικής και εργατικής κατοικίας στο λεκανοπέδιο της Αθήνας παρατηρείται μια μεγάλη ανομοιογένεια και ποικιλία λόγω των διαφορετικών χρονικών περιόδων κατασκευής και των διαφορετικών χαρακτηριστικών των περιοχών. Η πλήρης και αναλυτική τεκμηρίωση του πλήθους, της θέσης και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των συγκροτημάτων προσφυγικής κατοικίας στην Αθήνα είναι δύσκολο έργο λόγω της εμπλοκής πολλών φορέων στην κατασκευή, της διάχυσης των αρμοδιοτήτων, των διαδικασιών παραγωγής τους, των προσθηκών και των τροποποιήσεων, των πολιτικών αναβάθμισης και μετατροπής των μεσοπολεμικών προσφυγικών συνοικισμών μέσω κρατικών προγραμμάτων σε πολυκατοικίες, της δυσκολίας εντοπισμού του διάσπαρτου πλήθους μικρών μονάδων και των διαδικασιών μετασχηματισμού του αστικού χώρου της Αθήνας μετά το 1960 που οδήγησε στην αντικατάσταση μεγάλου μέρους των προσφυγικών κατοικιών από νέες συχνά πολυώροφες πολυκατοικίες (Σταυρίδης κ.ά., 2009:11-12). Περίπου το ένα τέταρτο

¹³⁵Η μικρή ιδιοκτησία, ο κατακερματισμός της γης και οι τρεις βασικοί τύποι οικοδόμησης (αυτοκατασκευές, οικοδόμηση κατά παραγγελία και αντιπαροχή) στους οποίους συγκλίνουν συμφέροντα ευρύτατων στρωμάτων με διαφορετικά οικονομικά χαρακτηριστικά αποτελούσαν καθοριστικές συνιστώσες της ανάπτυξης (Μαντουβάλου, 1996:55-56).

(25.82%) των κατασκευασμένων οικιστικών μονάδων κοινωνικής κατοικίας συγκεντρώνεται στην περιφέρεια Αττικής και ένα από τα κυριότερα προβλήματα ήταν η απόκτηση κατάλληλης και οικονομικής γης για την ανέγερση των οικισμών με αποτέλεσμα οι παλαιότεροι κυρίως οικισμοί να οικοδομούνται σε μεγάλες αποστάσεις από τα όρια των πόλεων και να παραμένουν απομονωμένοι από τον αστικό ιστό για μεγάλα χρονικά διαστήματα (Ζαμάνη και Γρηγοριάδης, 2013). Επίσης, παράλληλα με τη στέγαση προσφύγων σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση από την υφιστάμενη πόλη, δημιουργούνται συγκροτήματα προσφυγικής κατοικίας και εντός ή σε συνέχεια με τον υφιστάμενο αστικό ιστό σε περιοχές με προσφορά δημόσιας ή ιδιωτικής γης και οι επιλογές χωροθέτησης των προσφυγικών συνοικισμών θα σημαδέψουν μέχρι και τις μέρες μας την κοινωνική και οικονομική γεωγραφία της πρωτεύουσας (Σταυρίδης κ.ά., 2009:192).

Στην Αττική έχουν υλοποιηθεί μελέτες για 62 συγκροτήματα κοινωνικών κατοικιών και από τα 56 συγκροτήματα τα οποία βρίσκονται στο λεκανοπέδιο της Αττικής στο Δήμο Αθηναίων χωροθετούνται σε γειτονίες και συνοικίες σε τέσσερα Δημοτικά Διαμερίσματα (Σταυρίδης κ.ά., 2009:12-13). Πιο αναλυτικά, στο 1^ο Διαμέρισμα βρίσκεται η Στέγη Πατρίδος του Υπουργείου Πρόνοιας στον Λυκαβηττό με 7 κτιριακούς όγκους των 3 ορόφων και σύνολο 120 κατοικιών των δυο δωματίων και των 30 τ.μ. (Σταυρίδης κ.ά., 2009:397). Στο 2^ο Διαμέρισμα στο Δουργούτι βρίσκεται το πολυώροφο κτίριο των 12 ορόφων και οι παλιές πολυκατοικίες του Υπουργείου Πρόνοιας με έτος κατασκευής το 1939 και με 24 συνολικά κατοικίες των 28τ.μ. και 30 τ.μ. σε 4 κτιριακούς όγκους των τριών ορόφων (Σταυρίδης κ.ά., 2009:395). Στο 3^ο Διαμέρισμα στα Άνω Πετράλωνα βρίσκεται η τετραώροφη πολυκατοικία του Ασυρμάτου με 55 διαμερίσματα και έτος κατασκευής το 1967 που θεωρείται μια από τις πιο αξιόλογες πολυκατοικίες χαμηλών εισοδημάτων της εποχής. Χαρακτηριστικό είναι ότι το 1944 στα Δεκεμβριανά η συνοικία του Ασυρμάτου καταστρέφεται και το 1960 ανοικοδομείται ο συνοικισμός με 170 πέτρινα σπίτια των 55 τ.μ. το καθένα. Τα πρώτα 24 σπίτια παραδίδονται το 1956 και την ίδια περίοδο γκρεμίζονται τα πρόχειρα παραπήγματα της παραγκούπολης που στέγαζε περίπου 800 οικογένειες και ουσιαστικά από τη συνοικία του Ασυρμάτου ξεκινά η στέγαση των προσφύγων και κατόπιν συνεχίζεται σε άλλες περιοχές, όπως ο Ταύρος και ο Περισσός. Τέλος, στο 7^ο Διαμέρισμα στο Γκύζη βρίσκονται τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, το Γηροκομείο και ο Ερυθρός Σταυρός στην Πανόρμου και η συνοικία Ελληνορώσων. Ο κρατικός συνοικισμός του Γηροκομείου του Υπουργείου Πρόνοιας με έτος

κατασκευής το 1935 και σύνολο 140 κατοικιών των 2 και 3 δωματίων σε κτιριακούς όγκους των δυο ορόφων αποτελούσε την πρώτη προσπάθεια καθιέρωσης του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας και ήταν ένα οικιστικό σύνολο το οποίο κατασκευάστηκε σύμφωνα με τις αρχές του μοντέρνου κινήματος περί οργανωμένης δόμησης το οποίο κυριάρχησε στις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα (Σταυρίδης κ.ά., 2009:386).

Συμπληρωματικά, ο τύπος της αστικής πολυκατοικίας και η ιδιαίτερη λογική του σχεδιασμού της στο πλαίσιο προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας πρωτοεμφανίζεται στα συγκροτήματα τριώροφων πολυκατοικιών του 1930 που κατασκευάστηκαν από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ) και το Υπουργείο Πρόνοιας, όπως για παράδειγμα τα κτίρια στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας και στη Στέγη Πατρίδος, με σαφή επιρροή από την μοντέρνα αρχιτεκτονική και βασικό χαρακτηριστικό την ορθολογική διάταξη πανομοιότυπων διαμερισμάτων μικρής σχετικά έκτασης με μικρά μπαλκόνια (Σταυρίδης κ.ά., 2009:66). Χαρακτηριστικό είναι ότι η μορφή των προσφυγικών πολυκατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας ήταν απλή, χωρίς διακοσμητικά στοιχεία και καθαρά λειτουργική κατά τα πρότυπα του κινήματος Bauhaus και το 1935 ολοκληρώνεται η κατασκευή του συγκροτήματος των 8 προσφυγικών πολυκατοικιών με τα 228 διαμερίσματα εκ των οποίων τα 48 κατοικούνται από ιδιώτες, τα 140 έχουν αγοραστεί από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου και άλλα 40 απαλλοτριώθηκαν το 2003 από το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ.

Ωστόσο, στις συνθήκες απουσίας παροχής κοινωνικής ενοικιαζόμενης στέγας οι κοινωνικές ομάδες με τις μεγαλύτερες ανάγκες ήταν πάντα απροστάτευτες από πολιτικές κοινωνικής κατοικίας, ενώ μόνο ορισμένες ομάδες της μεσαίας και εργατικής τάξης με ένα συγκεκριμένο εισόδημα ήταν επιλέξιμες για πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση (Maloutas, 2014). Κατά συνέπεια, το ζήτημα της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία αφορά την προβληματική της διαχρονικής απουσίας μιας ολοκληρωμένης πολιτικής για την κατοικία και της ελάχιστης κοινωνικής παρέμβασης με αποδέκτες ένα πολύ μικρό αριθμό δικαιούχων, καθώς και τον ρόλο του ίδιου του κράτους με τις νομοθετικές πρωτοβουλίες που ενίσχυαν την αγορά κατοικίας και διευκόλυναν την αναπαραγωγή του στεγαστικού προβλήματος. Πριν την πρόσφατη κατάργησή του, ο ΟΕΚ ήταν η μοναδική έκφραση της περιορισμένης δημόσιας παρέμβασης για παροχή προσιτής κατοικίας και σε ένα συνολικότερο πλαίσιο απουσίας φορέων διάθεσης και διαχείρισης προσιτής στέγας αποτελούσε βασικό εργαλείο της ελάχιστης δημόσιας παροχής στέγας στη

βάση μιας παγιωμένης αντίληψης ότι η παροχή κατοικίας και η πρόσβαση σε αυτήν είναι τομείς στους οποίους κυριαρχούν κατά κύριο λόγο οι μηχανισμοί της αγοράς. Στην πραγματικότητα, ο ΟΕΚ λόγω των ασφυκτικών κριτηρίων λήψης στεγαστικών επιδομάτων αφορούσε ελάχιστους αποδέκτες και μεγάλο μέρος των πιο ευάλωτων κοινωνικών ομάδων αποκλειόταν από την παροχή στεγαστικών ενισχύσεων. Ωστόσο, ο ΟΕΚ μέσα από την πολυετή εμπειρία είχε αναπτύξει συστήματα διαχείρισης και δομές που εν μέρει ήταν ικανά εργαλεία αντιμετώπισης των άμεσων προβλημάτων πρόσβασης στη στέγαση και οδηγούσαν στην παραγωγή των οικισμών, παρά το γεγονός ότι ως μέσα συνολικής αντιμετώπισης των προβλημάτων πρόσβασης σε αξιοπρεπή στέγαση των χαμηλών εισοδημάτων και της άμεσης κάλυψης των στεγαστικών αναγκών των πιο ευπαθών νοικοκυριών μπορεί να ήταν ανεπαρκή και να χρειάζονταν βελτιώσεις. Τέλος, στο πλαίσιο της γενικότερης συρρίκνωσης των προνοιακών δομών, η κατάργηση του οργανισμού αφαιρεί από το κράτος τη δυνατότητα παροχής στέγης στους δικαιούχους εργαζόμενους και στις ασθενέστερες κοινωνικά ομάδες, δημιουργώντας δυσμενείς επιπτώσεις με πιθανή αύξηση του στεγαστικού διαχωρισμού και περαιτέρω υποβάθμιση των στεγαστικών συνθηκών των χαμηλότερων εισοδημάτων και των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που έχουν την τάση να συγκεντρώνονται σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας.

7.1.2. Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και οι τάσεις διαχωρισμού στην Αθήνα

Από την αρχή της μεταπολεμικής περιόδου η ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού δεν αντιμετωπίστηκε με κρατικά οργανωμένη φροντίδα και ως εκ τούτου δημιουργήθηκε ένα ευνοϊκό πλαίσιο για την ανάπτυξη των παραδοσιακών τρόπων πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση (αυτοστέγαση, αυθαίρετη δόμηση, αντιπαροχή) με την ευρεία δυνατότητα πρόσβασης των λαϊκών στρωμάτων σε αυτήν (Μαλούτας, 2006α:44). Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, στις διάφορες φάσεις αστικοποίησης δεν προωθήθηκαν προγράμματα στεγαστικής πολιτικής και οι μέθοδοι για τη στέγαση των αστικοποιούμενων πληθυσμών ήταν αυτή της αυθαίρετης (εκτός σχεδίου) δόμησης που κάλυψε σε μεγάλο ποσοστό τις ανάγκες στέγασης των αστικοποιούμενων πληθυσμών και αυτή της ανάπτυξης του συστήματος της αντιπαροχής που έδωσε τη δυνατότητα ιδιοκατοίκησης σε μεγάλα τμήματα του αστικοποιούμενου πληθυσμού, παρά το γεγονός ότι η

ιδιοκατοίκηση αποτελούσε κυρίως δυνατότητα των πιο ευνοημένων στρωμάτων της κοινωνίας (Βαΐου κ.α., 1995; Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

Κατά την πρώτη μεταπολεμική περίοδο της έντονης αστικοποίησης η ολοκληρωτική σχεδόν απουσία άμεσης κρατικής παρέμβασης για τη λύση του στεγαστικού προβλήματος των νέων εσωτερικών μεταναστών, η κοινωνική διάδοση της ιδιοκτησίας της γης μέσω της κατάτμησης των μεγάλων περιαστικών ιδιοκτησιών και η *de facto* μετατροπή τους σε αστικά οικόπεδα μέσω της αυθαίρετης δόμησης αποτελούν χαρακτηριστικά του κυρίαρχου συστήματος στέγασης τα οποία έχουν σημασία για τη μορφοποίηση του στεγαστικού διαχωρισμού. Από τα τέλη της δεκαετίας του 1950, το νέο σύστημα οικοδομικής παραγωγής της αντιπαροχής πλημμύρισε την αγορά με διαμερίσματα σε πολυκατοικίες των πέντε έως επτά ορόφων, κυρίως στις κεντρικές περιοχές της πόλης και στα κοντινά προάστια και συνολικά μεταξύ του 1950-1980 κατασκευάστηκαν 34.000 πολυκατοικίες. Επιπλέον, μια βασική χωρική επίπτωση του συστήματος αντιπαροχής ήταν η έντονη πυκνωση των ζωνών κατοικίας γύρω από το κέντρο και το 1960, εξαιτίας της δυναμικότητας των νέων κατοικιών, ο αριθμός των κατοίκων του Δήμου Αθηναίων αυξάνεται κατά 40%. Ωστόσο, το σύστημα της αντιπαροχής είχε σημαντικές επιπτώσεις για το στεγαστικό διαχωρισμό και η πυκνοδόμηση γύρω από το κέντρο οδήγησε στη ραγδαία χειροτέρευση των συνθηκών ζωής (Μαλούτας, 2008: 41-43).

Η ανάγκη κατασκευής πολυώροφων κτιρίων κατοικίας προέκυψε από την αύξηση του πληθυσμού που άρχισε να αναζητά εργασία και συνεπώς κατοικία σε κεντρικά μέρη της πόλης. Μέχρι το 1985 η πολυκατοικία εξαπλώνεται παντού όχι μόνο ως τρόπος παραγωγής και μοντέλο αστικής κατοίκησης, αλλά και ως πρότυπο οργάνωσης του χώρου με την καθ' ύψος ανάπτυξή της να δημιουργεί μια κοινωνική ταξινόμηση και να αποτυπώνει την κοινωνική διαστρωμάτωση (Βαΐου κ.α., 2000). Ιδιαίτερα στην Αθήνα το διαμέρισμα είναι κατά κανόνα πιο σύγχρονη μορφή κατοικίας και η αθηναϊκή πολυκατοικία μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής έδωσε την ευκαιρία σε κάθε μικρομεσαίο επιχειρηματία να εξελιχθεί σε «κατασκευαστή» και ο μικροαστός ήταν στην καλύτερη περίπτωση μικροεισοδηματίας από τα νοίκια των διαμερισμάτων της αντιπαροχής, στη χειρότερη απλός κάτοικος ενός πολεοδομικού περιβάλλοντος (Σαρηγιάννης, 2008). Επίσης, εξαιτίας της κυριαρχίας της αντιπαροχής, η κατάσταση μεταξύ των διαμερισμάτων είναι πιο ομοιογενής σε σχέση με την ανομοιογένεια άλλων τύπων κτιρίων κατοικίας και ειδικότερα στις πολυκατοικίες της αντιπαροχής στις πυκνοδομημένες περιοχές

γύρω από το κέντρο εμφανίζεται το φαινόμενο της κάθετης κοινωνικής διαφοροποίησης με τα υψηλότερα στρώματα να υπερεκπροσωπούνται στους υψηλότερους ορόφους και με τα χαμηλά – μεσαία στρώματα να έχουν ομαλότερη κατανομή στους ορόφους των πολυκατοικιών με σχετικώς μεγαλύτερη στους μεσαίους ορόφους (Μαλούτας, 2006α:96-97).

Ενδιαφέρον σημείο αποτελεί και το γεγονός ότι στην Ελλάδα οι μεσαίες τάξεις υπονόμευσαν την ίδια τους την αναπαραγωγή και επιτάχυναν την κατάρρευση της δυναμικής της πόλωσης με αποτέλεσμα έναν περιορισμένο διαχωρισμό (Maloutas, 1993:235-236). Στην Αθήνα η διαφοροποιημένη μορφή διαχωρισμού οφείλεται στις συγκεκριμένες συνθήκες και στους μηχανισμούς, όπως η αδυναμία κοινωνικής πόλωσης λόγω μεγάλου ποσοστού αυτοαπασχολούμενων και μερικών απασχολούμενων κατά την μεταπολεμική περίοδο, τα μεγάλα ποσοστά ιδιοκατοίκησης της εργατικής τάξης και των χαμηλότερων στρωμάτων με χαμηλή γεωγραφική κινητικότητα, οι μικτές περιοχές, οι στρατηγικές επιβίωσης και το μοντέλο κοινωνικής αναπαραγωγής της κυρίαρχης μεσαίας τάξης, που ευνόησαν τη δημιουργία μιας συμπτυγμένης πόλης στην οποία αναδύεται μια νέα ώθηση για δημιουργία διαχωρισμών (Maloutas, 1993:225-226). Επίσης, παρατηρείται ότι η αλλαγή μισθώματος συμβαίνει πιο συχνά σε πιο κοντινά μέρη της προηγούμενης περιοχής κατοικίας και η μετακίνηση συνδέεται περισσότερο με την μετακίνηση από την ενοικιαζόμενη στην ιδιόκτητη κατοικία παρά με την μετεγκατάσταση σε διαφορετική περιοχή με τους ενοικιαστές να είναι τρεις φορές πιο κινητικοί από τους ιδιοκτήτες και με τα ποσοστά των ανώτερων και μεσαίων επαγγελματικών κατηγοριών να μειώνονται σε αντίθεση με την αύξηση των ποσοστών των χαμηλών και μεσαίων τάξεων και των μεταναστών κατοίκων στις κεντρικές περιοχές κατοικίας (Maloutas, 2004:198).

Στον αθηναϊκό χώρο οι κοινωνικές διεργασίες που οδηγούν σε κοινωνικούς αποκλεισμούς και αποδιάρθρωση της κοινωνικής συνοχής σχετίζονται με τα νέα δημογραφικά δεδομένα, όπως η γήρανση του πληθυσμού, η αλλαγή των δομών της οικογένειας με την αύξηση των μονομελών και με την μείωση των κλασικών οικογενειών και η αύξηση της κινητικότητας του πληθυσμού, ενώ η ύπαρξη κοινωνικο-οικονομικών στεγαστικών ανισοτήτων σχετίζεται με την πολεοδομία, τους τύπους των περιοχών κατοικίας, τα είδη των κτιρίων και την παλαιότητα κατασκευής με έμφαση στην κεντρική πυκνοδομημένη περιοχή του αστικού κέντρου στην οποία κυρίαρχο στοιχείο είναι η πολυκατοικία της αντιπαροχής και στους αναδομημένους χώρους των μεταβαλλόμενων χρήσεων με την ύπαρξη μιας τάσης κοινωνικής πόλωσης και με την αυξητική

τάση του κοινωνικού διαχωρισμού να εμφανίζεται με πολλές μορφές στο χώρο της Αττικής – Αθήνας (Μαλούτας κ.ά., 2006:13-20). Επιπλέον, η διαταξική συγκατοίκηση στις πολυκατοικίες με τη μορφή της κάθετης κοινωνικής διαφοροποίησης, λόγω της επιλογής διαφορετικών κοινωνικών ομάδων να κατοικήσουν στο κοινωνικά ανάμικτο κέντρο της πόλης, αποτελεί ιδιαίτερο γνώριμα της Αθήνας το οποίο σχετίζεται με τη ραγδαία πληθυσμιακή πύκνωση του κέντρου και την επιδείνωση των συνθηκών ζωής, συμπεριλαμβανομένης της γρήγορης γήρανσης των κτιρίων και της επιταχυνόμενης υποτίμησης των διαμερισμάτων κυρίως των χαμηλών ορόφων που προορίζονταν για ενοικίαση (Μαλούτας, 2008:44-45).

Τέλος, οι κοινωνικά διαφοροποιημένες γειτονίες της Αθήνας είναι απότοκο των συγκεκριμένων συνθηκών που προδικάζουν μια μη ηθελημένη κοινωνική συγκατοίκηση σε αυτές τις περιοχές και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός δεν είναι αποτέλεσμα επιλογής, αλλά μάλλον απότοκο των συνθηκών που έστρεψαν τους οικονομικούς μετανάστες στην ιδιωτική ενοικιαζόμενη κατοικία των πυκνοδομημένων περιοχών του κέντρου και άλλες κοινωνικές ομάδες με περιορισμένους πόρους στα υποβαθμισμένα διαμερίσματα γύρω από το κέντρο της πόλης (Μαλούτας, 2008:45). Τις τελευταίες δεκαετίες η ταξική δομή της πόλης αποκτά άλλη ποιοτική διάσταση. Από τις εργατικές συνοικίες και τις παραγκουπόλεις δίπλα στις βιομηχανίες του 19^{ου} αιώνα, στους προσφυγικούς συνοικισμούς των παραπηγμάτων του Μεσοπολέμου και έπειτα στις περιοχές αυθαιρέτων των εσωτερικών μεταναστών, μέχρι και την μεταπολεμική πολυκατοικία της μικροαστικής κατοίκησης σε περιοχές, όπως η Κυψέλη και τα Πατήσια των υπογείων, ημι-υπογείων, ισογείων και πρώτων ορόφων, στις οποίες στεγάζονται οικονομικοί μετανάστες και φτωχά νοικοκυριά των κατώτερων κοινωνικών στρωμάτων. Το βασικό κίνητρο της επιλογής του χώρου εγκατάστασης των οικονομικών μεταναστών είναι το φθηνό ενοίκιο με αποτέλεσμα ένα μεγάλο μέρος τους να συγκεντρώνεται κοντά στο κέντρο της πόλης σε υποβαθμισμένες περιοχές, όπως η Πλ. Ομονοίας, η Πλ. Βάθης, η Πλ. Βικτωρίας, η Αγίου Κωνσταντίνου και σε μεγάλο βαθμό σε περιοχές, όπως ο Κολωνός, η Κυψέλη, το Γκύζη, η Λεωφόρος Αλεξάνδρας και οι Αμπελόκηποι που αντιμετωπίζουν στεγαστική υποβάθμιση και έχουν μεγάλα ποσοστά πολυκατοικιών αντιπαροχής και μεγάλα στεγαστικά αποθέματα απαξιωμένων ισογείων και υπογείων σε αθηναϊκές πολυκατοικίες (Σαρηγιάννης, 2007).

7.2. Οι πληθυσμιακές μεταβολές και η κατανομή κατοικιών στο Δήμο Αθηναίων

Κατά τη διάρκεια των αρχών του 20^{ου} αιώνα υπήρξε μια θεαματική επιτάχυνση της αστικοποίησης και για πρώτη φορά το διάστημα 1907-1920 το ποσοστό της πληθυσμιακής αύξησης στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας έφτασε το 5% σε ετήσια βάση. Αυτό το γεγονός σε συνδυασμό με το τέλος της αστικής επέκτασης και την κρίση λόγω του πολέμου δημιούργησε ένα οξύ στεγαστικό πρόβλημα με τον αριθμό των κατοίκων ανά κατοικία να αυξάνεται σταδιακά κατά το διάστημα 1918-1920 και από το 1921 μια σοβαρή στεγαστική κρίση έπληξε κυρίως την εργατική τάξη. Ταυτόχρονα, κατά την περίοδο του πολέμου η κατασκευαστική δραστηριότητα είχε μειωθεί με τη μέση τιμή ανά κατασκευή να διπλασιάζεται και την επόμενη περίοδο να πενταπλασιάζεται σε μια εποχή όπου ο μέσος μηνιαίος μισθός ήταν περίπου 100 δραχμές και το μηνιαίο ενοίκιο για μια μεσαία κατοικία με τρία δωμάτια ήταν 50-60 δραχμές (Leontidou, 1990:65).

Επιπλέον, η εισαγωγή του συστήματος της αντιπαροχής και η μεγάλη προσφορά κατοικιών, ιδιαίτερα στις κεντρικές περιοχές του Δήμου Αθηναίων, οδήγησε σε σημαντική αύξηση της πυκνότητας δόμησης και μόνο κατά τη δεκαετία του 1960 ο πληθυσμός του Δήμου Αθηναίων αυξήθηκε κατά 40%, υποβαθμίζοντας σημαντικά τις συνθήκες διαβίωσης στις κεντρικές περιοχές της πόλης (Μαλούτας, 2013:46). Τις δεκαετίες του 1950 και 1960 παρατηρείται μια ραγδαία αύξηση του συνολικού πληθυσμού της πόλης και μετά από τη σταθεροποίηση κατά τη δεκαετία του 1970 οδηγείται σε συρρίκνωση. Την περίοδο 1981-2001 η μείωση του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων ήταν περίπου 130.000 άτομα, ενώ η συνολική μείωση των γηγενών ήταν περίπου 265.000 άτομα (Μαλούτας, 2013:36-37). Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 έως το τέλος της δεκαετίας του 1990 οι κάτοικοι του κέντρου μειώθηκαν από 870.000 το 1971 σε 735.000 το 2001 και αυξήθηκε ο πληθυσμός στην ευρύτερη προαστιακή περιφέρεια. Ωστόσο, η διαδικασία φιλτραρίσματος προς τα κάτω δεν οδηγεί απαραίτητα σε μια πιο μικτή κοινωνική δομή στις γειτονίες του κέντρου και τα προάστια αυξάνονται συγκεντρώνοντας κατά το διάστημα 1981-1991 ένα μεγάλο πληθυσμό της εργατικής τάξης. Επίσης, ο πληθυσμός του κέντρου της πόλης μειώνεται και σε παραδοσιακές εργατικές περιοχές εισβάλλουν υψηλότερες επαγγελματικές ομάδες και ταυτόχρονα υπάρχει ο εκτοπισμός

των χαμηλότερων κοινωνικών βαθμίδων των παλιών κατοίκων που στρέφονται προς τα νέα εργατικά προάστια στα οποία παρατηρείται έντονος διαχωρισμός (Maloutas, 2004:199-202).

Τη δεκαετία του 1980 υπήρξε μια σαφής γεωγραφική μετακίνηση του πληθυσμού προς τα προάστια και η απώλεια του πληθυσμού στις κεντρικές περιοχές υπήρξε πολύ εντονότερη στις υψηλές και μεσαίες περιοχές, όπου σημειώθηκε περίπου το 75% των συνολικών απωλειών του πληθυσμού (Μαλούτας, 2006α:33,36). Κατά το διάστημα 1981-1991 οι βασικές κοινωνικο-δημογραφικές μεταβολές στην Αθήνα – Αττική αφορούσαν την περιορισμένη αύξηση του πληθυσμού μετά από τρεις δεκαετίες μεγάλων αυξήσεων και τη γήρανση του πληθυσμού με μείωση κατά 10.9% των νεαρών ηλικιών (0-18 ετών) και αύξηση κατά 21.8% των ηλικιωμένων (65 ετών και άνω) (Μαλούτας, 2006α:26). Ωστόσο, η γήρανση του πληθυσμού γεωγραφικά εντοπίζεται περισσότερο στις κεντρικότερες περιοχές όχι τόσο λόγω της μετακίνησης των ηλικιωμένων, όσο λόγω της μετακίνησης των υπόλοιπων κατηγοριών προς πιο προαστιακές θέσεις (Μαλούτας, 2006α:37).

Το 1991 ο πληθυσμός του Δήμου Αθηναίων ήταν 816.556 και το 2001 789.166, σημειώνοντας μια μείωση της τάξης του 3.35% παρά τη σημαντική οικονομική εισροή μεταναστών και υπήρξε μια σημαντική μείωση των γηγενών (Εμμανουήλ, 2013:61). Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011 ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου Αθηναίων ήταν 664.046,¹³⁶ καταγράφοντας περαιτέρω μείωση σε σχέση με το 2001 και μέσα στην 20ετία 1991-2011 η πόλη έχει χάσει πάνω από το 1/6 του πληθυσμού της. Περίπου το 1/3 του πληθυσμού βρίσκεται στις ηλικιακές ομάδες 20-29 ετών και 30-39 ετών, ενώ ένα σημαντικό ποσοστό της τάξης περίπου 24.7% ανήκει στις ηλικιακές ομάδες 60-69 ετών και 70 και άνω ετών, αναδεικνύοντας τη σταθερή προβληματική της γήρανσης του πληθυσμού.¹³⁷ Επιπλέον, μεταξύ του 1991-2001 αυξήθηκε ο αριθμός των νοικοκυριών +5.79% (από 285.057 νοικοκυριά το 1991 σε 301.566 νοικοκυριά το 2001), ενώ το 2011 σημείωσε μια ελαφριά μείωση φτάνοντας τα 296.096.¹³⁸

¹³⁶ Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ (2014) «Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών- Δημογραφικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας σύμφωνα με την αναθεώρηση των αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 στις 20/3/20142011», Πειραιάς, 12 Σεπτεμβρίου 2014, σελ.2(διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/documents/20181/1210503/A1602_SAM01_DT_DC_00_20_11_03_F_GR.pdf/e1ac0b1c-8372-4886-acb8-d00a5a68aabe, πρόσβαση 03.01.2016).

¹³⁷ Πηγή στοιχείων: <http://www.statistics.gr/interactive-map>.

¹³⁸ Πηγή στοιχείων: <http://www.statistics.gr/interactive-map>.

Όπως είναι φανερό από τον Πίνακα 7.1, ένα ποσοστό της τάξης του 37.8% του συνόλου των νοικοκυριών αποτελείται από ένα μέλος και ένα αθροιστικό ποσοστό της τάξης του 83.8% του συνόλου των νοικοκυριών αποτελείται από 1-3 μέλη.

Πίνακας 7.1

**Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού στο Δήμο Αθηναίων
(Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011)**

Αριθμός μελών	Νοικοκυριά	Μέλη
Δήμος Αθηναίων - Σύνολο	296.096	642.767
1 μέλος	111.987	111.987
2 μέλη	85.207	170.414
3 μέλη	50.960	152.880
4 μέλη	37.055	148.220
5 μέλη	7.831	39.155
6 μέλη και άνω	3.056	20.111

Πηγή: <http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM05/2011>.

Αντίστοιχα, μεταξύ του 1991-2001 αυξήθηκε και ο αριθμός των κατοικιών (+2.76%, από 387.839 το 1991 σε 398.531 το 2001). Αντίθετα, η μέση επιφάνεια κατοικίας μειώθηκε κατά 1.4% (από 72.54 το 1991 σε 71.51 το 2001) και η μικρή συνολική μείωση του μέσου μεγέθους κατοικίας οφείλεται κυρίως στα μειονεκτικά μεγέθη κατοικίας των μεταναστών που εγκαταστάθηκαν μετά το 1991 (Εμμανουήλ, 2013:61). Μεταξύ του 1991-2001 είναι εμφανής η σημαντικότερη γενική μείωση του μεγέθους των νοικοκυριών, αλλά τα μέσα μεγέθη κατοικίας δεν έδειξαν μείωση παρά μόνο σε μικρό βαθμό στα νοικοκυριά των χαμηλότερων μεσαίων στρωμάτων (Εμμανουήλ, 2013:62). Επιπλέον, σύμφωνα με τα στοιχεία της Απογραφής του 2011, το 44.7% του συνόλου των κανονικών κατοικιών στην Ελλάδα βρίσκεται σε πολυκατοικίες με τη συντριπτική πλειοψηφία τους (96.1%) να είναι σε αστικά κέντρα¹³⁹ και το

¹³⁹Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2014) «ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ- ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2011 Κατοικίες Χαρακτηριστικά και ανέσεις», Πειραιάς, 2 Σεπτεμβρίου 2014, (διαθέσιμο στο: <http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM05/2011>, πρόσβαση 03.01.2015).

μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών ανέρχεται σε 2.2 άτομα, χαμηλότερα από το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην Ελλάδα (2.6 άτομα).¹⁴⁰

Ένα άλλο ενδιαφέρον σημείο για την κατανομή των κατοικιών και τις δυναμικές οικιστικής ανάπτυξης αφορά το βαθμό «πληρότητας» (ή «κορεσμού») στο Δήμο Αθηναίων που έχει ξεπεράσει το 80% και αυτό σημαίνει ότι από την άποψη της διαθέσιμης αδόμητης γης οι ευκαιρίες οικιστικής επένδυσης είναι περιορισμένες με τον τομέα των νέων κατοικιών να παρουσιάζει σημαντική ροπή χωροθέτησης στα προάστια (Εμμανουήλ, 2013:75-76). Ταυτόχρονα, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011 αναφορικά με την περίοδο κατασκευής των κτιρίων που βρίσκονται στο Δήμο Αθηναίων σε καταγεγραμμένο σύνολο 61.764 (με 33.887 δηλωμένα ως χρήση για κατοικία) κτιρίων το 25.73% έχει κατασκευαστεί προ του 1960, το 56.38% μεταξύ 1961-1985, το 10.55% μεταξύ 1986-2000 και ένα μόλις 7.34% έχει κατασκευαστεί κατά το διάστημα από το 2001 και μετά (περιλαμβάνονται και τα υπό κατασκευή κτίρια).¹⁴¹ Συνεπώς, στο Δήμο Αθηναίων ένα ελάχιστο ποσοστό αφορά νέες κατασκευές κατοικιών με πάνω από το μισό κτιριακό απόθεμα να έχει κατασκευαστεί πριν 35-55 χρόνια.

Επιπλέον, η στεγαστική υποβάθμιση με βάση το ελάχιστο πρότυπο χώρου¹⁴² και εξυπηρετήσεων αποτυπώνεται ως ένα διαχρονικό πρόβλημα των νοικοκυριών. Χαρακτηριστικό είναι ότι άνω του 30% των νοικοκυριών το 1989 είχε πρόβλημα χώρου, ενώ σημαντικό είναι και

¹⁴⁰ Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ (2014) «Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών- Δημογραφικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας σύμφωνα με την αναθεώρηση των αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 στις 20/3/20142011», Πειραιάς, 12 Σεπτεμβρίου 2014, σελ.11(διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/documents/20181/1210503/A1602_SAM01_DT_DC_00_2_011_03_F_GR.pdf/e1ac0b1c-8372-4886-acb8-d00a5a68aabe, πρόσβαση 03.01.2016).

¹⁴¹ Πηγή: <http://www.statistics.gr/interactive-map>, πρόσβαση 03.01.2016.

¹⁴² Ο υπολογισμός του ελάχιστου αποδεκτού επιπέδου θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις ελάχιστες χωρικές ανάγκες και προσφέρει σημαντικά καλύτερους δείκτες απ' ό,τι ένας κανονικός δείκτης χωρητικότητας. Το πρότυπο βασίζεται στις προϋποθέσεις:

- αναγκαία δωμάτια:
 - 1 καθιστικό, 1 υπνοδωμάτιο για κάθε ζευγάρι
 - 1 υπνοδωμάτιο για κάθε επιπλέον ενήλικα (άνω των 18)
 - 1 δωμάτιο για κάθε δυο παιδιά πάνω των 14
 - 1 δωμάτιο για κάθε δυο εφήβους από 14-18 του ίδιου φύλου
 - 1 δωμάτιο για κάθε ανήλικο που δεν καλύπτεται από τα παραπάνω

- αναγκαία επιφάνεια:
 - 10+ αναγκαία δωμάτια χ 20, πχ ένα ζευγάρι με ένα παιδί = 3 δωμάτια χ 20 + = 70τμ. (Εμμανουήλ, 2006α).

το ποσοστό των μεσαίων στρωμάτων της τάξης του 25% που αντιμετώπιζε πρόβλημα χώρου. Ας σημειωθεί ότι οι συνθήκες δεν έχουν βελτιωθεί ουσιαστικά από τη δεκαετία του 1990 και ο πυρήνας του προβλήματος αφορά ένα ποσοστό της τάξης του 15-20% των νοικοκυριών (Εμμανουήλ, 2006α). Μεταξύ του 1994 και 1999 οι μέσες στεγαστικές συνθήκες στον τομέα των ενοικίων παρουσίασαν μικρή υποβάθμιση (από 37.4τ.μ. ανά άτομο σε 36.3τ.μ.) και αυτό οφείλεται στη μείωση των μέσων μεγεθών στα χαμηλά στρώματα (από 29.4τ.μ. σε 27.2τ.μ.) λόγω της μαζικής ζήτησης ενοικιαζόμενων μονάδων από μετανάστες έτοιμους να δεχτούν μεγάλη πυκνότητα κατοίκησης και οδήγησε σε σοβαρές αυξήσεις των μισθωμάτων, ενώ, με δεδομένη τη μεγάλη αύξηση των ενοικίων στα χαμηλά εισοδήματα, οι ανισότητες στην ποιότητα της στέγασης πιθανότατα αυξήθηκαν ακόμη και για τους «γηγενείς» ενοικιαστές (Εμμανουήλ, 2006γ:323-324).

Πίνακας 7.2

Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες κατά πυκνότητα κατοικήσεως και τύπο κυριότητας στο Δήμο Αθηναίων (Απογραφή Πληθυσμού – Κατοικιών 2011)

Περιγραφή/Πυκνότητα κατοικήσεως(μ2ανά κάτοικο)	Σύνολο	Τύπος κυριότητας	
		Ιδιοκατοικούμενες	Ενοικιαζόμενες/Συνεταιριστικής ιδιοκτησίας/Άλλος τύπος κυριότητας
	295.832	167.784	128.048
Κάτω από 15 μ² ανά κάτοικο	14.136	3.783	10.353
15 - 29 μ² ανά κάτοικο	94.320	50.806	43.514
30 - 44 μ² ανά κάτοικο	69.971	40.924	29.047
45 + μ² ανά κάτοικο	117.405	72.271	45.134

Πηγή: <http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM05/2011>.

Όπως είναι φανερό και από τον Πίνακα 7.2 ένα ποσοστό άνω του 60% του συνόλου των κατοικιών είναι πάνω από 30τ.μ. Στο σύνολο των ιδιοκατοικούμενων το ποσοστό των κατοικιών ένα ποσοστό πάνω από το 40% είναι άνω των 45τ.μ. ανά κάτοικο και στο σύνολο των ενοικιαζόμενων/συνεταιριστικής ιδιοκτησίας ή άλλου τύπου κυριότητας περίπου το 35.2% είναι

άνω των 45τ.μ. με ένα σημαντικό ποσοστό της τάξης του 34% να είναι μεταξύ των 15-29τ.μ., αποτυπώνοντας τη στεγαστική στενότητα ανάλογα με τον τύπο κυριότητας και υποδηλώνοντας τη συγκριτικά μεγαλύτερη επιφάνεια των ιδιοκατοικούμενων σε σχέση με τις ενοικιαζόμενες κατοικίες.

Κατά το διάστημα 1991-2001, υπάρχει μια σημαντική τάση μείωσης των γηγενών νοικοκυριών, κυρίως στις «παραγωγικές ηλικίες», αλλά αυτή ήταν γενική και δεν περιοριζόταν στη μεσαία τάξη. Ο Δήμος παρουσιάζει ένα προφίλ με αυξημένο το ποσοστό της χαμηλής μεσαίας τάξης και μειωμένο αυτό της εργατικής, αν και όταν προστεθούν τα νοικοκυριά των οικονομικών μεταναστών (9.8% στο Δήμο) το «μεσο-αστικό» προφίλ του Δήμου που ήταν ιδιαίτερα έντονο στο παρελθόν περιορίζεται σημαντικά (Εμμανουήλ, 2013:65-66). Σημαντικό μέρος των εύπορων στρωμάτων επωφελήθηκε από την αντιπαροχή και το κενό το οποίο επήλθε μετά την μετεγκατάστασή του στα προάστια οδήγησε σε αχρηστία πολλές κατοικίες, ιδιαίτερα των μικρών διαμερισμάτων που η πυκνοδόμηση είχε καταστήσει περισσότερο προβληματικά στους χαμηλούς ορόφους και τα ημιυπόγεια. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 αυτό το υποβαθμισμένο οικιστικό απόθεμα βρήκε νέους χρήστες όταν οι μετανάστες κατευθύνθηκαν σε αυτό, δεδομένης της απουσίας μεταναστευτικής και στεγαστικής πολιτικής που δεν τους προσέφερε άλλες λύσεις (Μαλούτας, 2013:48). Ως εκ τούτου, από την εισροή των μεταναστών επέρχεται μια αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης με τους μετανάστες να συγκεντρώνονται στις ζώνες εγγύτερα στο κέντρο και κατά κύριο λόγο να εγκαθίστανται σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος με υψηλή προσφορά ενοικιαζόμενων κατοικιών (Εμμανουήλ, 2013:67, 82).

Αναφορικά με τα αίτια των επιδεινούμενων τάσεων απαξίωσης των κατοικιών και της σταδιακής εγκατάλειψής τους από τα πιο εύπορα τμήματα της μεσαίας τάξης, ένα σοβαρό πρόβλημα του Δήμου Αθηναίων αποτελεί η τεχνική υποβάθμιση του αποθέματος των κατοικιών λόγω παλαίωσης και η παλαιότητα του αποθέματος των πολυκατοικιών και η διαδικασία «φιλτραρίσματος» εκφράζεται με δυο τρόπους. Από τη μια υπάρχει η οικονομική απαξίωση των κατοικιών και από την άλλη η αύξηση των εισοδημάτων που προκαλούν συνθήκες στις οποίες τα νοικοκυριά και οι κατοικίες τους δεν «ταιριάζουν» με τα πιο εύπορα νοικοκυριά να μετακινούνται προς νέες καλύτερες κατοικίες, ενώ τα νοικοκυριά χαμηλότερου εισοδήματος να καταλαμβάνουν αυτές που εγκαταλείπονται. Συνεπώς, αν οι οικονομικές συνθήκες δεν το επιτρέπουν, τα νοικοκυριά θα παραμείνουν στις παλιές κατοικίες (Εμμανουήλ, 2013:78-79).

Χαρακτηριστικό είναι ότι τη δεκαετία του 1990 η κοινωνική ανισότητα διευρύνεται και η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση συναρτάται ολοένα και στενότερα με την κοινωνική κλίμακα, ενώ η προοδευτική γήρανση του οικιστικού αποθέματος δημιουργεί ένα νέο άξονα κοινωνικού διαχωρισμού μεταξύ των νέων και καλά συντηρημένων κτιρίων κατοικίας και των παλαιών και ασυντήρητων που αναμένεται να δημιουργήσει νέα διαχωριστικά φαινόμενα (Μαλούτας, 2006β:344).

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθούν οι παρατηρούμενες μεταβολές στις κατηγορίες κατοίκησης και οι κοινωνικές διαφοροποιήσεις στην πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση. Σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο οι κατηγορίες ενοίκησης παραμένουν σταθερές με ένα υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (Μαλούτας, 1990:109). Το 1958 η Αθήνα παρουσίαζε ποσοστό ιδιοκατοίκησης περίπου 60% με βασικό χαρακτηριστικό την σε μεγάλο βαθμό κοινωνικά ισομερή διάδοσή της και την ύπαρξη ίδιων – αν όχι μεγαλύτερων – ποσοστών ιδιοκατοίκησης στα εργατικά προάστια της δυτικής Αθήνας από εκείνα των υψηλών στρωμάτων της βορειοανατολικής και νότιας Αθήνας (Μαλούτας, 2006α:44). Μεταξύ του 1971-1991 κλονίστηκε σημαντικά η αδιαμφισβήτητη θέση του κέντρου ως πόλου συγκέντρωσης των υψηλότερων κοινωνικών κατηγοριών, ενώ τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα διατήρησαν πολύ σταθερή χωροθέτηση (Μαλούτας, 2006β:351). Από τη δεκαετία του 1980 και μετά, η ιδιοκατοίκηση αύξησε ακόμη περισσότερο το ποσοστό της φτάνοντας το 1991 κοντά στο 70%, αλλά από το τέλος της δεκαετίας του 1970 άρχισε να χάνει σταδιακά τον κοινωνικά διάχυτο χαρακτήρα της με τη βαθμιαία συρρίκνωση των παραδοσιακών τρόπων απόκτησης κατοικίας των λαϊκών στρωμάτων της μεταπολεμικής περιόδου και με την άνοδο του κόστους πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση (Μαλούτας, 2006α:87).

Ουσιαστικά, από το τέλος της δεκαετίας του 1970 αρχίζει η κοινωνική διαφοροποίηση στην πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση, αλλά τα λαϊκά στρώματα διατηρούν τις ιδιόκτητες κατοικίες που απέκτησαν σε προηγούμενες περιόδους. Η κοινωνική διαφοροποίηση στην ιδιοκατοίκηση αφορά κυρίως το μέγεθος, την ποιότητα και την περιοχή κατοικίας και πολύ λιγότερο το καθεστώς αυτό καθαυτό. Ωστόσο, η σχετικώς περιορισμένη πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων επί τουλάχιστον δύο δεκαετίες που εντείνεται λόγω και του επιθετικά άνισου τραπεζικού δανεισμού θα επιφέρει σταδιακά διαφοροποίηση σε επίπεδο συνολικών ποσοστών εφόσον δεν υπάρξουν πολιτικές προς την

αντίθετη κατεύθυνση (Μαλούτας, 2006α:92-93). Τη δεκαετία του 1980, παρά το γεγονός της έντονης παρακμής των παραδοσιακών τρόπων πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση, η ιδιοκατοίκηση συνέχισε να αυξάνεται σε όλες τις περιοχές της πρωτεύουσας, ενώ η ενοικίαση παρουσίασε σημαντική μείωση σε περιοχές των χαμηλών – μεσαίων στρωμάτων στο κέντρο και γύρω από αυτό, όπου είχε και τα μεγαλύτερα ποσοστά, αν και πρέπει να διερευνηθεί η κοινωνική φυσιογνωμία της ενοικίασης και ως προς τις ενδεχόμενες κινήσεις ορισμένων στρωμάτων προς το κέντρο (κυρίως των υψηλών), την πρακτική ορισμένων στρωμάτων (κυρίως των μεσαίων) να περνούν από ένα προσωρινό στάδιο ενοικίασης στη στεγαστική τους πορεία, την επίδραση του φοιτητικού παράγοντα, κ.λ.π. (Μαλούτας, 2006α:45-47).

Κατά τις δεκαετίες 1980 και 1990 παρατηρείται μια αυξανόμενη ροπή για κοινωνικό διαχωρισμό στην αγορά κατοικίας και στη γεωγραφία της πόλης με δραστική μείωση της κινητικότητας των κατώτερων στρωμάτων προς την ιδιοκατοίκηση και τα καλύτερα προάστια και με την επιδείνωση της σχετικής τους θέσης στην αγορά κατοικίας (Εμμανουήλ, 2006β:277,281). Μεταξύ του 1981-1991 στην Αττική οι μεταβολές του καθεστώτος ενοίκησης αφορούν την αύξηση του ήδη υψηλού ποσοστού της ιδιοκατοίκησης κατά 27.4% και τη μείωση της ενοικίασης κατά 21.1% (Μαλούτας, 2006α:27-28). Στις κεντρικές περιοχές της πόλης υπερεκπροσωπούνται οι λιγότερο οικογενειακές μορφές νοικοκυριού (μονομελή, ελεύθερες συμβιώσεις, κ.λ.π.), οι ενοικιαστές κατοικούν σε παλαιότερες κατοικίες γεγονός που εξηγείται από το συγκριτικά χαμηλότερο εισόδημά τους και τη συγκέντρωσή τους σε κεντρικότερες περιοχές και οι νέοι κάτοικοι βρίσκονται σε συντριπτικά μεγαλύτερο βαθμό στο χώρο της ενοικίασης (Μαλούτας, 2006α:25,143; Εμμανουήλ, 2006γ:329).

Τέλος, στις κεντρικές περιοχές η κοινωνική σύνθεση κινείται προς μεγαλύτερη κοινωνική ανάμιξη συμβάλλοντας στη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού, αν και υποκρύπτονται μορφές διαχωρισμού ανάμεσα στα εναπομείναντα υψηλά-μεσαία στρώματα και στα νέα χαμηλά – μεσαία και στους μετανάστες κυρίως λόγω της ύπαρξης του κάθετου στεγαστικού διαχωρισμού (Μαλούτας, 2006β:352). Κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες υπήρξε υπερσυγκέντρωση των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων στις κεντρικές περιοχές, ενώ κατά τη δεκαετία του 1990 αυξήθηκε το κατώτερο στρώμα λόγω της συγκέντρωσης των αλλοδαπών μεταναστών στις κεντρικές περιοχές και δεν διαφαίνεται άλλη σημαντική τάση εισροής «γηγενών» νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος στις περιοχές του Δήμου Αθηναίων.

Βεβαίως, αν συνεχιστούν οι τάσεις «κοινωνικής υποβάθμισης» του Δήμου Αθηναίων και των γύρω πυκνών δήμων, το αποτέλεσμα για τους δείκτες κοινωνικού διαχωρισμού θα αποβεί τελικά αρνητικό με τάσεις επιδείνωσης, ενώ ήδη υπάρχουν ισχυρές πιέσεις για μείωση του πληθυσμού στις κεντρικές ζώνες λόγω ορισμένων βασικών διαδικασιών, όπως αυτή της συνεχούς σταδιακής απαξίωσης και της απομείωσης του στεγαστικού αποθέματος εξαιτίας της συγκριτικά μεγάλης παλαιότητας (Εμμανουήλ, 2006β:287-89). Επιπλέον, οι κεντρικές περιοχές της Αθήνας με τη μεγάλη ποικιλία περιοχών και διαβαθμίσεων στο οικιστικό απόθεμα λειτουργούν ως μεγάλο «χωνευτήριο» κοινωνικής και οικονομικής ενσωμάτωσης και κοινωνικής συμβίωσης σε ένα πολυεθνικό, πολυπολιτισμικό και πολυταξικό πλαίσιο και τα επόμενα χρόνια ορισμένες κατηγορίες ζήτησης που προσιδιάζουν στις κεντρικές περιοχές (συνταξιούχοι μεσαίων στρωμάτων, νοικοκυριά νέων, ειδικές κοινωνικές ομάδες) πιθανότατα θα παρουσιάσουν αύξηση (Εμμανουήλ, 2013:86; Εμμανουήλ, 2006β:291).

7.3. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Η Αθήνα έχει μια πολυσχιδή αστική δομή με ύπαρξη τόσο κεντρικότητας όσο και περιαστικοποίησης, με διάχυση της κατοικίας σε όλη την περιμετρική ζώνη και με μεγάλο υποβαθμισμένο απόθεμα χαμηλού κόστους ενοικιαζόμενης ιδιωτικής κατοικίας σε όλες τις γειτνιάζουσες περιοχές του κέντρου. Το πιο χαρακτηριστικό στοιχείο των περιοχών γύρω από το εμπορικό – ιστορικό κέντρο είναι η κυρίαρχη παρουσία των πολυκατοικιών της περιόδου μαζικής κατασκευής με το σύστημα της αντιπαροχής και τα διαμερίσματα αποτελούν το βασικότερο τύπο κατοικίας για όλες τις κεντρικές γειτονιές. Επιπλέον, η πρόσβαση στην κατοικία στο Δήμο Αθηναίων συνδέεται με το ιστορικά διαμορφωμένο στεγαστικό σύστημα των δυο βασικών μηχανισμών, της αυθαίρετης δόμησης που λειτούργησε ως αντιστάθμισμα μιας διαχρονικά ελλειμματικής κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και της αντιπαροχής που λειτούργησε ως ένας μηχανισμός αφομοίωσης των χαμηλών εισοδημάτων στις πολυκατοικίες των πυκνοδομημένων συνοικιών της Αθήνας, δημιουργώντας μια μορφή κοινωνικής συμβίωσης και μίξης παράλληλα με μια ταξική διαστρωμάτωση και κατανομή των ενοίκων στους ορόφους των πολυκατοικιών της αντιπαροχής.

Συνεπώς, αυτές οι χωρικές δομές δεν ευνόησαν τη συγκέντρωση της φτώχειας σε περιθωριακούς χώρους με αποτέλεσμα την ύπαρξη κοινωνικής μίξης και περιοχών μικτών χρήσεων με ένα χαμηλό εθνοτικό-φυλετικό διαχωρισμό, με την ελάχιστη παρουσία κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας και με την ύπαρξη ενός σταθερά υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης το οποίο μειώνει την κινητικότητα του τόπου διαμονής και κατά συνέπεια μειώνονται οι πιθανότητες σχηματισμού κοινωνικά διαχωρισμένων περιοχών (Maloutas, 2012:23; Maloutas, 2009:831-832). Επίσης, η μάλλον ασθενής κοινωνικο-χωρική διαίρεση σχετίζεται με το γεγονός ότι το προφίλ της ζήτησης κατοικίας των υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων δεν άσκησε σημαντικές πιέσεις διαχωρισμού. Τα μεσαία και ανώτερα μεσαία στρώματα των γηγενών ακολούθησαν σε ένα βαθμό παρόμοιες στεγαστικές πρακτικές με τις χαμηλότερες κοινωνικές κατηγορίες και όντας οι βασικοί παράγοντες του συστήματος της αντιπαροχής το οποίο προσέφερε άφθονη προσιτή στέγαση στις κεντρικές περιοχές και στις περιοχές γύρω από το κέντρο συνέβαλαν στην αύξηση της κοινωνικής μίξης του κέντρου, ενώ η συμβολή τους στο διαχωρισμό επήλθε από τη δεκαετία του 1970 μέσω της σταδιακής μετεγκατάστασή τους στα νέα προάστια της μεσαίας τάξης (Maloutas, 2014).

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 ο στεγαστικός διαχωρισμός, με εξαίρεση τη μείωση του αριθμού των βιομηχανικών εργατών των οποίων η χωρική συγκέντρωση αυξήθηκε, έχει μειωθεί για τις περισσότερες επαγγελματικές κατηγορίες και η εισροή των μεταναστών οι οποίοι συγκεντρώνονταν σε περιοχές με διαθέσιμα μικρά και προσιτά διαμερίσματα προς ενοικίαση σε υποβαθμισμένες και πυκνοδομημένες γειτονιές γύρω από το κέντρο έχει συμβάλει στη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού, αν και ζουν σαφώς σε χειρότερες συνθήκες στέγασης παρά τη χωρική τους εγγύτητα με τις ομάδες γηγενών της μεσαίας τάξης (Maloutas, 2014). Η παρατηρούμενη κοινωνική διαφοροποίηση σε ορισμένες περιοχές του κέντρου έχει να κάνει με νοικοκυριά των μεσαίων και ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων που δεν επιθυμούν ή δεν μπορούν να αλλάξουν τόπο κατοικίας (Maloutas and Karadimitriou, 2001). Συνεπώς, στις κεντρικές συνοικίες της Αθήνας παραμένουν οι κοινωνικές ομάδες που δεν μπόρεσαν να ακολουθήσουν τις τάσεις προαστικοποίησης, ενώ με την εγκατάσταση των μεταναστών στο κέντρο της πόλης διαμορφώνονται συνοικίες που παρουσιάζουν μεγαλύτερη ομοιογένεια ως προς τις εισοδηματικές αποδοχές και τις επαγγελματικές κατηγορίες (Maloutas, 2004).

Αυτό που παρατηρείται στο Δήμο Αθηναίων είναι ότι η κοινωνική κινητικότητα που μένει εγκλωβισμένη στις εργατικές περιοχές της πόλης μειώνει το στεγαστικό διαχωρισμό και αυξάνει την κοινωνική τους ανάμιξη (Μαλούτας, 2008:48). Ωστόσο, η αυξανόμενη εμπορευματοποίηση της στέγασης διαταράσσει την κοινωνικοχωρική σταθερότητα που προσέδιδαν στο χώρο της Αθήνας τα οικογενειακά δίκτυα αλληλοβοήθειας κατά την πρώτη μεταπολεμική περίοδο (Μαλούτας, 2008:51). Παρά το γεγονός ότι η Αθήνα έχει ένα υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης και ένα σημαντικό μερίδιο στις προσφερόμενες ελεύθερες μονάδες με μικρό ποσοστό ιδιοκτητών να έχει στεγαστικές δανειακές υποχρεώσεις, οι συνθήκες για την αναπαραγωγή του κυρίαρχου καθεστώτος ιδιοκατοίκησης είναι εξαιρετικά απαγορευτικές λόγω της δραστηκής μείωσης της πρόσβασης σε σταθερές θέσεις εργασίας με επίμονα υψηλά ποσοστά ανεργίας και με τις διευρυμένες ταξικές ανισότητες να έχουν μεγάλη επίπτωση στο εισόδημα των νοικοκυριών και τελικά στις αποταμιεύσεις τους (Emmanuel, 2014). Επιπλέον, στην περίπτωση που οι πολιτικές λιτότητας συνεχιστούν για ένα μεγάλο διάστημα ικανό να εξαντλήσει τις πηγές αποθεμάτων των μικροαστών ιδιοκτητών ακινήτων θα πρέπει να αναμένεται μια μεταβολή του μισθώματος (Maloutas, 2014).

Συμπερασματικά, στην τρέχουσα περίοδο της παρατεταμένης ύφεσης και της εφαρμογής σκληρών μέτρων λιτότητας είναι αρκετά πιθανό να ενταθεί η στεγαστική επισφάλεια και η στεγαστική υποβάθμιση λόγω της διαρκούς μείωσης των εισοδημάτων των χαμηλών και μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων και της δυσκολίας των νοικοκυριών να ανταποκριθούν στις πάγιες δαπάνες κατοικίας που αποσπούν ένα αρκετά υψηλό ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος. Επιπλέον, τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα είναι πολύ πιθανό να παρατείνουν το χρόνο παραμονής τους στο ενοίκιο λόγω των αυστηρότερων όρων και προϋποθέσεων για τη λήψη στεγαστικών δανείων πρώτης κατοικίας, του ευμετάβλητου φορολογικού συστήματος των εισοδημάτων και των ακινήτων και της γενικευμένης ανασφάλειας για την μελλοντική διατήρηση του επιπέδου των εισοδημάτων. Τέλος, το ζήτημα της παροχής κατοικίας χωρίς αποκλεισμούς στην περίπτωση της Αθήνας συνδέεται και με την άμεση προώθηση μέτρων για την αξιοποίηση του αδιάθετου στεγαστικού αποθέματος του Δήμου Αθηναίων μέσω προγραμμάτων ενός ευρύτερου συντονισμού της προσφοράς και της ζήτησης κατοικίας και την εμπλοκή του Δήμου στη διαχείριση των κενών κατοικιών, προκειμένου να μετατραπούν σε

κέντρα φιλοξενίας για τη στέγαση όσων χρήζουν άμεσης βοήθειας για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην τρέχουσα περίοδο οι ολοένα και μεγαλύτερες περικοπές των κοινωνικών δαπανών, ο περιορισμός των επιδομάτων στέγασης και η ανεπαρκής προσφορά χαμηλού κόστους ενοικιαζόμενης κατοικίας αποκλείουν νοικοκυριά ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων από την πρόσβαση σε προσιτή και αξιοπρεπή κατοικία. Επιπλέον, η εμφανής τάση απόσυρσης των κρατικών φορέων από την εξασφάλιση της παροχής ενός ελάχιστου ικανοποιητικού επιπέδου στέγασης και οι συντελούμενες αλλαγές στα στεγαστικά πρότυπα και στις στεγαστικές ανάγκες λόγω μεταβολών στη δομή των νοικοκυριών ενδέχεται να υποβαθμίσουν περαιτέρω τις συνθήκες στέγασης για ευρύτερες κοινωνικές ομάδες. Ταυτόχρονα, η μετάβαση σε ένα πιο εμπορευματοποιημένο πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς κατοικίας είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των νοικοκυριών τα οποία αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις σταθερά υψηλές δαπάνες στέγασης. Συνεπώς, το ζήτημα της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία και η αναγκαιότητα προώθησης ενεργητικών πολιτικών στέγασης, τόσο σε χώρες με παραδοσιακά ισχυρές δομές στεγαστικής πρόνοιας όσο και σε χώρες με ανύπαρκτη ή μηδαμινή εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής κοινωνικής κατοικίας, είναι καθοριστικής σημασίας για την εξέλιξη των στεγαστικών συνθηκών μιας μεγάλης ποικιλίας νοικοκυριών με διαφοροποιημένες στεγαστικές ανάγκες.

Στη Γαλλία η στροφή προς μια πιο εμπορευματοποιημένη αγορά κατοικίας με την πώληση μέρους των αποθεμάτων κοινωνικών κατοικιών και η σταδιακή απεμπλοκή του κράτους από την παραγωγή και προσφορά φθηνής ενοικιαζόμενης κατοικίας είχαν ως αποτέλεσμα την ένταση του κοινωνικο-χωρικού διαχωρισμού σε περιοχές συγκέντρωσης νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος με διαθέσιμη χαμηλού κόστους ενοικιαζόμενη κατοικία. Η μείωση του μεγέθους του τομέα κοινωνικής κατοικίας και οι μαζικές κατεδαφίσεις απαξιωμένων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας με την μετέπειτα αντικατάστασή τους από λιγότερες και ποιοτικά καλύτερες μονάδες οδηγούν σε στεγαστικούς αποκλεισμούς. Διαχρονικά, στον τομέα κοινωνικής κατοικίας συγκεντρώνονται τα νοικοκυριά χαμηλότερων εισοδημάτων και τα νοικοκυριά που εγκαταλείπουν τον τομέα κοινωνικής κατοικίας αντικαθίστανται από πολύ φτωχά νοικοκυριά. Επιπλέον, παρατηρείται αύξηση στις αιτήσεις για κοινωνική κατοικία, στον αριθμό των αστέγων και όσων χρήζουν άμεσης πρόσβασης σε στέγη, καθώς και αύξηση του

στεγαστικού αποκλεισμού και της έλλειψης επαρκούς προσφοράς προσιτής στέγας. Εκτός, όμως, από την αύξηση των νοικοκυριών που αναζητούν φθηνή ενοικιαζόμενη κατοικία, τίθενται και νέα ερωτήματα αναφορικά με την αυξανόμενη ποικιλομορφία των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών. Η γήρανση του πληθυσμού οδηγεί σε αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών, ενώ το μέγεθος των νοικοκυριών μειώνεται και αυξάνονται τα ατομικά νοικοκυριά και τα νοικοκυριά με ζευγάρια χωρίς παιδιά με αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για μικρότερες κατοικίες. Οι σύγχρονες κατηγορίες νοικοκυριών δημιουργούν νέες απαιτήσεις στέγας και οι διαφοροποιημένες ανάγκες των νέων προτύπων κατοίκησης αφορούν ευρύτερες κοινωνικές ομάδες. Στην τρέχουσα περίοδο, το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι η έλλειψη διαθέσιμης προσιτής κατοικίας και οι μέσες δαπάνες κατοικίας είναι ένα από τα βασικά κόστη διαβίωσης, ενώ αναδύεται και μια νέα κατηγορία, αυτή των οικογενειών της μεσαίας τάξης, που καταγράφει αυξημένη ζήτηση για τις περιορισμένες ενοικιαζόμενες κοινωνικές κατοικίες.

Στη Σουηδία οι δημοτικές επιχειρήσεις στέγας διαδραμάτιζαν έναν κεντρικό ρόλο στην κατασκευή και παροχή κατοικιών για τα νοικοκυριά όλων των εισοδημάτων και η ουδετερότητα του μισθώματος – ενοικίου στόχευε στη μείωση του διαχωρισμού και την ισότιμη πρόσβαση στην κατοικία. Ωστόσο, οι περιορισμένες δυνατότητες των χαμηλότερων εισοδημάτων και του μεγαλύτερου μέρους των μεταναστών να βρουν κατοικία σε κεντρικές γειτονίες οδήγησε αυτούς τους πληθυσμούς σε κεντρικά και ημι-κεντρικά προάστια με προσφερόμενη προσιτή στέγαση. Το σημερινό ολοένα και πιο εμπορευματοποιημένο τοπίο της στέγας με την πώληση μεγάλου μέρους του στεγαστικού αποθέματος των δημοτικών επιχειρήσεων στέγας και τον μετασχηματισμό κυρίως του μέρους του αποθέματος στις πιο ελκυστικές περιοχές σε μορφές συνεταιριστικής κατοικίας – συνιδιοκτησίας προβλέπεται ότι θα αυξήσει τη δυσκολία πρόσβασης ακόμα και για νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος. Επιπλέον, η κατασκευή νέων κατοικιών είναι ελάχιστη συγκριτικά με τις στεγαστικές ανάγκες και παρατηρείται ένα έλλειμμα διαθέσιμων προς ενοικίαση διαμερισμάτων και μια υψηλή ζήτηση για μικρά διαμερίσματα. Συνεπώς, η απομάκρυνση από το παραδοσιακό μοντέλο του ισχυρού κοινωνικού κράτους με τις περικοπές των χρηματοδοτήσεων για την παροχή δημόσιας στέγας και τη μείωση των στεγαστικών επιδομάτων, η έλλειψη στέγας, οι μεγάλες ουρές αναμονής για παροχή κατοικίας και η δυσκολία εύρεσης κατοικίας για ένα σημαντικό αριθμό νέων και οικονομικά επισφαλών νοικοκυριών οδηγούν σε αύξηση των ανισοτήτων στην πρόσβαση σε

κατοικία και διαμορφώνουν το πλαίσιο για την ανάδυση νέων μορφών κοινωνικο-χωρικών διαχωρισμών.

Στην Ελλάδα το ιδιόμορφο μοντέλο ιδιοκατοίκησης προσδιόρισε τον κοινωνικά διάχυτο χαρακτήρα της και απέτρεψε τη διαμόρφωση ακραίων περιπτώσεων κοινωνικού αποκλεισμού. Ωστόσο, η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη για ορισμένα τμήματα των νοικοκυριών μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος και ο εισοδηματικός περιορισμός των νοικοκυριών οδηγεί σε μια επιλογή κατοικίας που ενδεχομένως να μην ανταποκρίνεται στις ανάγκες τους, ενώ οι συνθήκες στέγασης συνεχίζουν να είναι ανεπαρκείς ή υποβαθμισμένες με δυναμική περαιτέρω υποβάθμισης. Επιπλέον, τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα υφίστανται τεράστια πίεση από τη διαρκή μείωση των εισοδημάτων τους και την αυξημένη φορολόγηση και είναι αμφίβολο αν θα συνεχίσουν να ακολουθούν το δρόμο προς την ιδιοκατοίκηση. Από την άλλη πλευρά, κατά την περίοδο της κρίσης αναδείχθηκε με εντονότερο τρόπο η διαχρονική απουσία δομών παροχής δημόσιας στέγασης. Η αύξηση του πληθυσμού σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού, του ποσοστού των ατόμων με υλικές στερήσεις, οι αυξημένες δαπάνες κατοικίας των ενοικιαστών σε σχέση με τους ιδιοκτήτες, τα αυξημένα ποσοστά νοικοκυριών με προβλήματα στενότητας χώρου και δυσκολίας κάλυψης έκτακτων δαπανών, είναι ορισμένα από τα σύγχρονα προβλήματα. Συνεπώς, η στέρηση βασικών αγαθών και υπηρεσιών δεν αφορά μόνο το φτωχό πληθυσμό, αλλά και σημαντικό μέρος του μη φτωχού πληθυσμού με αποτέλεσμα τη μετατόπιση της φτώχειας και τη διαφαινόμενη ανάδυση νέων κατηγοριών επισφαλώς στεγαζόμενων νοικοκυριών χωρίς δυνατότητες πρόσβασης σε προσιτή κατοικία. Πλέον, η αύξηση των νοικοκυριών με τουλάχιστον ένα μέλος να είναι άνεργο και η μείωση των εισοδημάτων ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων οδηγεί σε διεύρυνση των κοινωνικών ομάδων που διαβιούν σε ακατάλληλες και ανεπαρκείς κατοικίες με μικρές πιθανότητες βελτίωσης της στεγαστικής τους κατάστασης. Στο νέο κρισιακό περιβάλλον τίθεται υπό αμφισβήτηση η ανθεκτικότητα των παραδοσιακά υψηλά ποσοστών ιδιοκατοίκησης και εγείρονται ερωτήματα για τις επιπτώσεις της μείωσης της πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση ευρύτερων κοινωνικών κατηγοριών με την σχεδόν ανύπαρκτη στεγαστική πρόνοια και την αδυναμία του ιδιωτικού ενοικιαζόμενου τομέα να υποδεχθεί τους αποκλεισμένους από την πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση.

Στη Λυών οι στεγαστικές αντιθέσεις εντοπίζονται κυρίως μεταξύ των κεντρικών συνοικιών και των προαστίων της πόλης στα οποία δρομολογούνται αστικές παρεμβάσεις και υπάρχει προσφορά ενός διαφοροποιημένου οικιστικού αποθέματος. Η ύπαρξη χωρικών διαχωρισμών και εισοδηματικής πόλωσης είναι εμφανής τόσο εντός της πόλης, όσο και εντός των φτωχότερων περιοχών με έλλειψη επαρκούς στεγαστικού αποθέματος κοινωνικής κατοικίας, με ένα διαχρονικό πρόβλημα στενότητας χώρου και με τις φτωχότερες οικογένειες να ζουν σε ενοίκιο και να εμφανίζουν τα μεγαλύτερα προβλήματα κυρίως λόγω της έλλειψης προσιτής στέγασης, των ελάχιστων διαθέσιμων νέων φθηνών διαμερισμάτων και της δυσκολίας εύρεσης φθηνής ιδιωτικής ενοικιαζόμενης κατοικίας σε περιοχές του κέντρου ή στα παλιότερα προάστια. Η αυξημένη συγκέντρωση οικονομικά επισφαλών κοινωνικών ομάδων στις προσφερόμενες μονάδες κοινωνικής κατοικίας και η μειωμένη προσφορά νέων φθηνών ενοικιαζόμενων κατοικιών αποτελούν βασικά προβλήματα. Από τα παραδείγματα των γειτονιών εφαρμογής αστικών πολιτικών με υψηλές συγκεντρώσεις αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας στη μητροπολιτική περιοχή της Λυών είναι φανερό η ένταση των στεγαστικών διαχωρισμών ανάμεσα στις απαξιωμένες μονάδες κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας που καταλαμβάνονται σε μεγάλο ποσοστό από δικαιούχους διαφόρων τύπων επιδομάτων και στις νεόκτιστες ελκυστικές συνοικίες για κατοίκηση συγκεκριμένων τύπων νοικοκυριών. Τέλος, μια βασική πτυχή της κοινωνικο-χωρικής διάκρισης σχετίζεται με τη συγκέντρωση του μεγαλύτερου μέρους των νοικοκυριών με ηλικιωμένα μέλη και των μικρότερων νοικοκυριών σε κεντρικά διαμερίσματα της πόλης και σε δυτικές περιοχές του πρώτου δακτυλίου σε αντίθεση με τους νέους κάτω των 20 ετών προερχόμενους από μεγάλες οικογένειες που κατοικούν σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος σε προάστια της πόλης.

Στη Στοκχόλμη το έλλειμμα διαθέσιμης ενοικιαζόμενης κατοικίας συνυπάρχει με τα αυξανόμενα ποσοστά των κατοικιών συνιδιοκτησίας σε ελκυστικές περιοχές και με το χαμηλότερο ποσοστό δημόσιας στέγασης στις περιοχές του κέντρου και δημιουργεί αυξημένα προβλήματα κυρίως για τις πιο ευπαθείς και εισοδηματικά ασταθείς κοινωνικές ομάδες, όπως οι νέοι, οι ηλικιωμένοι και οι πολύτεκνες οικογένειες, ενώ το διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα της πόλης αδυνατεί να καλύψει τη ζήτηση κατοικιών των νέων τύπων νοικοκυριών. Η περιορισμένη πρόσβαση των χαμηλών εισοδημάτων σε οικονομικά προσιτή στέγαση κοντά στο κέντρο της πόλης οδηγεί στην αναζήτηση κατοικίας σε γειτονικές περιοχές του κέντρου με αυξημένη

προσφορά χαμηλού κόστους στέγασης. Επίσης, η πληθυσμιακή αύξηση δημιουργεί νέες συνθήκες στο τοπίο της κατανομής της στέγασης και σε μέρη της πόλης με κυρίαρχη παρουσία ατομικών νοικοκυριών προκαλεί αύξηση της ζήτησης κατοικιών για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των νέων νοικοκυριών. Ωστόσο, η ελάχιστη προσφερόμενη προσιτή κατοικία σε κεντρικές περιοχές της πόλης δημιουργεί χωρικούς διαχωρισμούς και μια διάκριση της πόλης ανάμεσα σε ένα ελκυστικό κέντρο με «θύλακες εξευγενισμού» για διαμονή εύπορων κατοίκων και σε διάχυτες περιμετρικά του κέντρου περιοχές συγκέντρωσης λιγότερο εύπορων νοικοκυριών με συγκριτικά υψηλότερο ποσοστό προσιτής κατοικίας. Συνεπώς, η Στοκχόλμη είναι από τις πιο διαχωρισμένες πρωτεύουσες με αυξητικές τάσεις πόλωσης και κοινωνικής – εισοδηματικής ανισότητας ιδίως μεταξύ του «εξευγενισμένου» κέντρου της πόλης και των προαστίων της μεγάλης συγκέντρωσης νοικοκυριών χαμηλότερων εισοδημάτων και εθνοφυλετικών ομάδων.

Στην Αθήνα η ελλειμματική παρουσία των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και το ελάχιστο στεγαστικό απόθεμα δημόσιων κατοικιών απέκλειε μεγάλο μέρος των πιο ευάλωτων κοινωνικών ομάδων από την παροχή των περιορισμένων στεγαστικών ενισχύσεων και διευκολύνσεων, ενώ η κατάργηση και του μοναδικού οργανισμού προσφοράς χαμηλού κόστους κατοικιών φαίνεται ότι θα οδηγήσει σε αύξηση του στεγαστικού διαχωρισμού και περαιτέρω υποβάθμιση των στεγαστικών συνθηκών των χαμηλότερων εισοδημάτων και των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που έχουν την τάση να συγκεντρώνονται σε κεντρικές περιοχές της πόλης. Από την άλλη πλευρά, η ανάπτυξη του συστήματος της αντιπαροχής το οποίο έδωσε τη δυνατότητα ιδιοκατοίκησης σε μεγάλα τμήματα του αστικοποιημένου πληθυσμού σε πολυκατοικίες διαφορετικών τύπων μισθωμάτων οδήγησε σε μια διαφοροποιημένη μορφή στεγαστικού διαχωρισμού και οι δημογραφικές αλλαγές με την αύξηση των μονομελών νοικοκυριών και την υπερεκπροσώπηση των λιγότερο οικογενειακών μορφών νοικοκυριού στις κεντρικές περιοχές της πόλης, τη γήρανση του πληθυσμού και τη σημαντική αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών χαμηλού εισοδήματος λόγω της εγκατάστασης μεταναστών, θέτουν υπό αμφισβήτηση τη διατήρηση των υψηλών ποσοστών ιδιοκατοίκησης και του κοινωνικά διάχυτου χαρακτήρα της. Συμπερασματικά, η αυθαίρετη δόμηση λειτούργησε ως αντιστάθμισμα μιας διαχρονικά ελλειμματικής πολιτικής κοινωνικής κατοικίας και η αντιπαροχή λειτούργησε ως ένας μηχανισμός αφομοίωσης των χαμηλών εισοδημάτων στις πολυκατοικίες

των πυκνοδομημένων συνοικιών της Αθήνας με μια μάλλον ασθενή κοινωνικο-χωρική διαίρεση, αλλά με μια μη ηθελημένη κοινωνικο-χωρική συγκατοίκηση και με καθόλου ευνοϊκές συνθήκες για την αναπαραγωγή του καθεστώτος ιδιοκατοίκησης. Το στεγαστικό πλεόνασμα μικρών διαμερισμάτων στις κεντρικές περιοχές έδωσε τη δυνατότητα κατοίκησης σε μικρά νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, αλλά είχε ως αποτέλεσμα τη σταδιακή υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης στις πυκνοδομημένες κεντρικές περιοχές. Κατά συνέπεια, το μεγαλύτερο μέρος του στεγαστικού αποθέματος δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες των νοικοκυριών με αποτέλεσμα την πιθανή ένταση του διαχωρισμού, ενώ η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση είναι μια επιλογή των πιο σταθερών εισοδημάτων με έναν διαχρονικό αποκλεισμό των πιο επισφαλών νοικοκυριών και με μια πιθανή παράταση του χρόνου διαμονής σε ενοίκιο.

Τέλος, από την περιγραφή της εξέλιξης των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας των τριών χωρών αναδεικνύονται οι ιδιαιτερότητες του κάθε συστήματος και οι συγκλίνουσες προβληματικές αναφορικά με τις σημερινές τάσεις αναθεώρησης της ισχυρής παρουσίας των δημόσιων πολιτικών στεγαστικής πρόνοιας και επιδοματικών ενισχύσεων για την πρόσβαση των πιο επισφαλών και ευπαθών ομάδων σε προσιτή και αξιοπρεπή στέγαση. Η σταδιακή απόσυρση του κράτους από βασικές κοινωνικές λειτουργίες και το σε μεγάλο βαθμό εμπορευματοποιημένο πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς κατοικίας εγείρει ερωτήματα για την επιβίωση της κοινωνικής κατοικίας. Ταυτόχρονα, η εμπορευματοποίηση της δημόσιας στέγασης συνδέεται με τις μεταλλαγές του αστικού χώρου και οι γειτονιές στις οποίες συγκεντρώνεται μέρος της φθηνής κατοικίας αποτελούν στόχους αστικών μετασχηματισμών. Στο νεοαναδυόμενο στεγαστικό τοπίο με τις μειωμένες διαθέσιμες μονάδες κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας, την αδυναμία ευρύτερων κοινωνικών ομάδων να στραφούν προς την ιδιοκατοίκηση και τον σχετικά ακριβό ιδιωτικό ενοικιαζόμενο η ατροφία των κοινωνικών πολιτικών διευρύνει τις ανισότητες στη στέγαση και υποβαθμίζει τις συνθήκες στέγασης, ενώ η κοινωνική κατοικία καλείται να ανταποκριθεί στις αυξημένες στεγαστικές ανάγκες που αδυνατούν να ικανοποιηθούν από την ελεύθερη αγορά με διαρκώς μειωμένους διαθέσιμους πόρους για άσκηση πολιτικών κοινωνικής κατοικίας. Επιπλέον, η μακροχρόνια οικονομική στενότητα υποκρύπτει δυναμικές με πιθανή ενεργοποίηση διαδικασιών μεταβολής του κοινωνικο-οικονομικού προφίλ σε ορισμένες γειτονιές, ενώ ολοένα και περισσότερα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις πάγιες δαπάνες κατοικίας και οι στρατηγικές επιβίωσης των νοικοκυριών

παρουσιάζουν κάμψη λόγω των περιορισμένων χρηματικών αποθεμάτων. Συνεπώς, το ζήτημα της προσιτής στέγασης έρχεται και πάλι στο προσκήνιο με διαφορετικούς όρους σε σχέση με τη μεταπολεμική αντιμετώπιση της έλλειψης στέγασης για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος. Οι νέες αστικές συνθήκες δημιουργούν ένα σύνθετο κρισιακό περιβάλλον με άμεσες αρνητικές συνέπειες για τα ήδη πληττόμενα νοικοκυριά και για τις ήδη υποβαθμισμένες γειτονιές. Υπό αυτήν την έννοια, η αναζήτηση των τρόπων βελτίωσης των συνθηκών στέγασης εξαρτάται από την ήδη επιβαρυμένη θέση συγκεκριμένων περιοχών κατοικίας που αποτελούσαν πόλους έλξης των πιο ευπαθών νοικοκυριών λόγω της συγκριτικά μεγαλύτερης προσφερόμενης προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας και από τα εντεινόμενα προβλήματα φυσικής φθοράς του στεγαστικού αποθέματος με πιθανή αύξηση των στεγαστικών ανισοτήτων των νοικοκυριών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική βιβλιογραφία

- Βαΐου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (1995) «Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: τα τοπικά δεδομένα στην ενωμένη Ευρώπη», *Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, Τόμος Α', τ. 16, Ιούνιος 1995, 125-150.
- Βαΐου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (2000) «Η μεταπολεμική ελληνική πολεοδομία μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας», στο *Πρακτικά 2^{ου} Συνεδρίου Εταιρείας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας «Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949-1974»*, Βόλος, 25-37.
- ΕΛΣΤΑΤ (2003) «Δελτίο Τύπου: Έρευνα εισοδήματος και συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών 2002», 16 Ιουλίου, Αθήνα, (διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0802/PressReleases/A0802_SFA10_DT_AN_00_2002_01_F_GR.pdf, πρόσβαση 15.03.2015).
- ΕΛΣΤΑΤ (2006) «Δελτίο Τύπου: Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 2004/2005 – Δαπάνες και Συνθήκες Στέγασης», 11.04.2006, Πειραιάς, (διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0801/PressReleases/A0801_SFA01_DT_5Y_00_2004_04_F_GR.pdf, πρόσβαση 15.03.2015).
- ΕΛΣΤΑΤ (2012) «Δελτίο τύπου: Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 2010, 2/11/2012, Πειραιάς, (διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0801/PressReleases/A0801_SFA05_DT_AN_00_2010_01_F_GR.pdf, πρόσβαση 27.03.2015).
- ΕΛΣΤΑΤ (2013α) «Δελτίο Τύπου: Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 2012», 29/11/2013, Πειραιάς, (διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0801/PressReleases/A0801_SFA05_DT_AN_00_2012_01_F_GR.pdf, πρόσβαση 22.03.2015).
- ΕΛΣΤΑΤ (2013β) «Δελτίο Τύπου: Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 2011», 5/6/2013, Πειραιάς, (διαθέσιμο στο:

- http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0801/PressReleases/A0801_SFA05_DT_AN_00_2011_01_F_GR.pdf, πρόσβαση 24.03.2015).
- ΕΛΣΤΑΤ (2014) «Συνθήκες διαβίωσης στην Ελλάδα», 3 Ιανουαρίου 2014, (διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/General/LivingConditionsInGreece_0114.pdf, πρόσβαση 24.03.2015).
- ΕΛΣΤΑΤ (2015) «Συνθήκες διαβίωσης στην Ελλάδα», 2 Ιανουαρίου 2015, (διαθέσιμο στο: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/General/LivingConditionsInGreece_0115.pdf).
- Εμμανουήλ, Δ. (2006α) «Κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 120, 3-35, (διαθέσιμο στο: http://www.grsr.gr/preview.php?c_id=199, πρόσβαση 24.03.2015).
- Εμμανουήλ, Δ. (2006β) «Κοινωνικός Διαχωρισμός, Πόλωση και Ανισότητες στη Γεωγραφία της Αθήνας: Ο Ρόλος των Μηχανισμών της Αγοράς Κατοικίας και Οικιστικής Ανάπτυξης (1980-2000)», στο Μαλούτας, Θ., Εμμανουήλ, Δ. και Παντελίδου – Μαλούτα, Μ. (επιμ.) *Αθήνα: Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις – Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Ερευνητικό πρόγραμμα "Κοινωνικές προϋποθέσεις για την αειφόρο ανάπτυξη της Αθήνας - Αττικής", Αθήνα, ΕΚΚΕ, Μελέτες – Έρευνες ΕΚΚΕ, 2, 265-312.
- Εμμανουήλ, Δ. (2006γ) «Κοινωνικο-οικονομικές και στεγαστικές ανισότητες και πόλωση στην Αθήνα 1990-2000: Ο ρόλος των εξελίξεων στην οικονομία και στην αγορά κατοικίας», στο Μαλούτας, Θ., Εμμανουήλ, Δ. και Παντελίδου – Μαλούτα, Μ. (επιμ.) *Αθήνα: Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις – Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Ερευνητικό πρόγραμμα "Κοινωνικές προϋποθέσεις για την αειφόρο ανάπτυξη της Αθήνας - Αττικής", Αθήνα, ΕΚΚΕ, Μελέτες – Έρευνες ΕΚΚΕ, 2, 313-338.
- Εμμανουήλ, Δ. (2013) «Η “κρίση” στο κέντρο της Αθήνας και η αγορά κατοικίας: επανεξετάζοντας τις υποθέσεις της “υποβάθμισης” και της “εγκατάλειψης”», στο Μαλούτας Θ., Κονδύλης Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (επιμ.) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*, Αθήνα, ΕΚΚΕ – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, 53-87.
- Ζαμάνη, Α. και Γρηγοριάδης, Α. (2013) «Τυπολογία και χωρική κατανομή της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», στο Πρακτικά 1^{ου} Συνεδρίου Χωρικής Ανάλυσης, 16 – 17

- Μαΐου 2013, Αθήνα, (διαθέσιμο στο: http://gisc.gr/sac/publications/proceedings_sac1/, πρόσβαση 20.08.2015).
- Lefebvre, H. (2007) *Δικαίωμα στην πόλη – Χώρος και πολιτική*, Εκδόσεις ΚΟΥΚΙΔΑ.
- Μαλούτας, Θ. (1990) *Αθήνα, Κατοικία, Οικογένεια – Ανάλυση των μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης*, Αθήνα: ΕΚΚΕ/ΕΞΑΝΤΑΣ.
- Μαλούτας, Θ. (2006α) «Η κοινωνική συγκρότηση των περιοχών κατοικίας στην Αθήνα – Αττική», στο Μαλούτας, Θ., Εμμανουήλ, Δ. και Παντελίδου – Μαλούτα, Μ. (επιμ.) *Αθήνα: Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις – Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Ερευνητικό πρόγραμμα "Κοινωνικές προϋποθέσεις για την αειφόρο ανάπτυξη της Αθήνας - Αττικής", Αθήνα, ΕΚΚΕ, Μελέτες – Έρευνες ΕΚΚΕ, 2, 21-204.
- Μαλούτας, Θ. (2006β) «Συμπεράσματα και κατευθύνσεις πολιτικής», στο Μαλούτας, Θ., Εμμανουήλ, Δ. και Παντελίδου – Μαλούτα, Μ. (επιμ.) *Αθήνα: Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις – Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Ερευνητικό πρόγραμμα "Κοινωνικές προϋποθέσεις για την αειφόρο ανάπτυξη της Αθήνας - Αττικής", Αθήνα, ΕΚΚΕ, Μελέτες – Έρευνες ΕΚΚΕ, 2, 339-365.
- Μαλούτας, Θ. (2008) «Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας», στο Εμμανουήλ, Δ., Ζακοπούλου, Ε., Κανταντζόγλου, Ρ., Μαλούτας, Θ. και Χατζηγιάννη, Α. (επιμ.) *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21^{ου} αιώνα*, Μελέτες – Έρευνες ΕΚΚΕ, 9, 27-60.
- Μαλούτας, Θ. (2013) «Η υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας και οι επιλογές περιοχής κατοικίας από τα υψηλά και μεσαία στρώματα», στο Μαλούτας Θ., Κονδύλης Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (επιμ.) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*, Αθήνα, ΕΚΚΕ – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, 29-51.
- Μαλούτας, Θ., Εμμανουήλ, Δ. και Παντελίδου – Μαλούτα, Μ. (2006) (επιμ.) *Αθήνα: Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις – Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Ερευνητικό πρόγραμμα "Κοινωνικές προϋποθέσεις για την αειφόρο ανάπτυξη της Αθήνας - Αττικής", Αθήνα, ΕΚΚΕ, Μελέτες – Έρευνες ΕΚΚΕ, 2, 13-20.

- Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (1993) «Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο», *Δελτίου Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, 7, Περίοδος Β΄, Απρ.-Ιούν. 1993, 58-71.
- Μαντουβάλου, Μ. (1996) «Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου ii. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 89-90, 53-80.
- Σαρηγιάννης, Γ. (2007) «Πόλεις μέσα στην πόλη – Η Αθήνα των μειονοτήτων», *Διάπλους* τ.18/Φεβρ.-Μαρτ. 2007.
- Σαρηγιάννης, Γ. (2008) «Η μικροαστική πόλη», *Διάπλους* τ.26/Ιούν.-Ιούλ. 2008.
- Σταυρίδης, Σ., Κουτρολίκου, Π., Βαταβάλη, Φ., Κοπανάρη, Μ., Μαραθού, Χ. και Γκιζελή, Β. (2009) «Μετασχηματισμοί της σχέσης δημόσιου – ιδιωτικού χώρου στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας των ελληνικών αστικών κέντρων», Πρόγραμμα ενίσχυσης βασικής έρευνας 2009, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ.
- ΤτΕ (2011) *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2011*, Τράπεζα της Ελλάδος, Απρίλιος 2012, (διαθέσιμο στο: <http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/ekthdkth2011.pdf>, πρόσβαση 21.03.2015).
- ΤτΕ (2012) *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2012*, Τράπεζα της Ελλάδος, Φεβρουάριος 2013, (διαθέσιμο στο: <http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/ekthdkth2012.pdf>, πρόσβαση 21.03.2015).
- ΤτΕ (2013) *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2013*, Τράπεζα της Ελλάδος, Φεβρουάριος 2014, (διαθέσιμο στο: <http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/ekthdkth2013.pdf>, πρόσβαση 20.03.2015).
- ΤτΕ (2014) *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2014*, Τράπεζα της Ελλάδος, Φεβρουάριος 2015, (διαθέσιμο στο: <http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/ekthdkth2014.pdf>, πρόσβαση 20.03.2015).

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T. and Padovani L. (2004) *Housing and welfare in Southern Europe*, Oxford: Blackwell.
- Andersson, R. and Kährik, A. (2016) “Widening gaps: Segregation dynamics during two decades of economic and institutional change in Stockholm “, in Tammaru, T., Marcińczak, S., van Ham, M. and Musterd, S. (eds.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*, Routledge, 110-131.
- Andersson, R. and Molina, I. (2003) “Racialization and Migration in Urban Segregation Processes. Key issues for critical geographers”, in Öhman, J. and Simonsen, K. (eds.) *Voices from the North - New Trends in Nordic Human Geography*, Ashgate, 261-282.
- Annual Report (2015) “The City of Stockholm’s Annual Report 2014”, 22 June 2015, (available at: <http://international.stockholm.se/globalassets/news/11898-sthlmstad-2014-eng-low.pdf>, accessed 16.11.2015).
- Bergström, L., van Ham, M. and Manley, D. (2010) “Neighbourhood Choice and Neighbourhood Reproduction”, *Discussion Paper No. 5238*, October 2010.
- Bleich, E., Caeiro, C. and Luehrman, S. (2010) “State responses to ‘Ethnic Riots’ in liberal democracies: evidence from Western Europe”, *European Political Science Review* 2(2), 269-295, (available at: [http://www.middlebury.edu/media/view/259559/original/The Effects of Ethnic Riots in Liberal Democracies.pdf](http://www.middlebury.edu/media/view/259559/original/The_Effects_of_Ethnic_Riots_in_Liberal_Democracies.pdf), accessed 10.10.2015).
- Body-Gendrot, S. (2000) *The Social Control of Cities? A Comparative Perspective*, Oxford: Blackwell.
- Burlet, L. (2010) “Logement social: les mauvais élèves sont toujours les memes”, LYON CAPITAL, Publié le 20/12/2010, (available at: <https://www.lyoncapitale.fr/Journal/Lyon/Actualite/Actualites/Logement/Logement-social-les-mauvais-eleves-sont-toujours-les-memes>, accessed 23.09.2015).
- Carmona, M. (2010) “Decoding design coding” in “Housing for Europe – Strategies for quality in urban space, excellence in design, performance in building”, The URBACT II Operational Programme 2007-2013 – Working Group HOPUS – Housing Praxis for UrbanSustainability, (available at: 151

- http://urbact.eu/fileadmin/Projects/HOPUS/outputs_media/hopus_final_LOW.pdf, accessed 27.10.2015).
- CECODHAS (2011) “Housing Europe Review - The nuts and the bolts of European social housing systems”, Brussels (Belgium), October 2011, (available at: <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>, accessed 20.02.2015).
- CECODHAS (2012) “Impact of the crisis and austerity measures on the social housing sector”, *CECODHAS Housing Europe’s Observatory*, RESEARCH BRIEFING, Year 5/Number 2, February 2012, (available at: http://www.iut.nu/Literature/2012/CECODHAS_Impact_ofCrisis2012.pdf, accessed 15.12.2014).
- CECODHAS (2013) “Rethinking investment in homes”, CECODHAS Housing Europe, Brussels, Belgium, April 2013, (διαθέσιμο στο: <http://www.housingeurope.eu/resource-131/rethinking-investment-in-homes>).
- CECODHAS and ICA (2012) “Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World”, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, April 2012, (available at: <http://www.housinginternational.coop/2013/12/profiles-movement-co-operative-housing-around-world-volume-one>, accessed 23.12.2014).
- Christophers, B. (2013) “A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty – first Century Sweden”, *New Political Economy*, 18(6), 885-911.
- Czischke, D. and Pittini, A. (2007) *Housing Europe 2007: Review of social, cooperative and public housing in the 27 European states*, CECODHAS European Social Housing Observatory, Brussels (Belgium), (available at: <http://www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thepubid=ce5ebb45-15c5-f4c0-992a576cd5800beb>, accessed 27.12.2014).
- Droste, C., Lelevrier, C. and Wassenberg, F. (2008) “Urban regeneration in European social housing areas”, in Scanlon, K. and Whitehead, C. “*Social Housing in Europe II – A review of policies and outcomes*”, pp 163-196, Published by LSE London.
- Elsinga, M. (2015) “Changing Housing Systems and their Potential Impacts on Homelessness”, *European Journal of Homelessness*, 9 (1), 15-35.

- Emmanuel, D. (1990) “Trends in Housing Markets and Finance and Subsidy Systems in the 1980s: the Case of Greece”, *Urban Studies*, 27(6), 931-949.
- Emmanuel, D. (2014) “The Greek system of home ownership and the post-2008 crisis in Athens”, *Région et Développement*, 39, 167-182, (available at: <http://regionetdeveloppement.org/>, accessed 20.09.2015).
- Eurofound (2012), *Third European Quality of Life Survey - Quality of life in Europe: Impacts of the crisis*, Publications Office of the European Union, Luxembourg, (available at: http://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef1264en_0.pdf, accessed 20.01.2015).
- Eurofound (2014), *Third European Quality of Life Survey – Quality of life in Europe: Families in the economic crisis*, Publications Office of the European Union, Luxembourg, (available at: http://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef1389en.pdf, accessed 21.01.2015).
- Goos, M., Hathaway, I., Konings J. and Vandeweyer, M. (2013) “High-Technology Employment in the European Union”, Discussion Paper 41, Dec. 2013 (available at: <http://www.econ.kuleuven.be/VIVES/publicaties/discussionpapers/DP/dp2013/final-20131223-3rd.pdf>, accessed 15.11.2015).
- Grillo, R. D. (1985) *“Ideologies and institutions in urban France: The representation of immigrants”*, Cambridge University Press.
- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E. and Malmberg, G. (2012) “Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization”, *Annual of the Association of American Geographers*, 102(2), 443-463.
- Johnson, G. (2010) “Affordable Housing – Position Statements for Stockholm”, Office of Regional Planning Stockholm County Council, 15 January 2010.
- Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel (2014) “1944-2014 | 70 années d'HABITAT Public en France”, (available at: <http://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.gr/2014/04/1944-2014-70-annees-dhabitat-public-70.html>, accessed 31.08.2015).

- Leontidou, L. (1990) *The Mediterranean city in transition: Social change and urban development*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Levy-Vroelant, C. and Tutin, C. (2007) "Social Housing in France", in Whitehead, C. and Scanlon, K. (eds.), *Social Housing in Europe*, LSE London, 70-89, (available at: <http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/SocialHousingInEurope.pdf>, accessed 02.04.2015).
- Maloutas, T. (1993) "Social segregation in Athens", *Antipode*, 25(3), 223-239.
- Maloutas, T. (2004) "Segregation and residential mobility: spatially entrapped social mobility and its impact on segregation in Athens", *European Urban and Regional Studies*, 11(3), 195-211.
- Maloutas, T. (2009) "Urban outcasts: A contextualized outlook on advanced marginality", *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 828-34.
- Maloutas, T. (2012) "The broadening and mystified margins of urban deprivation", *European Journal of Homelessness*, 6(1), 13-29.
- Maloutas, T. (2014) "Social and spatial impact of the crisis in Athens: From clientelist regulation to sovereign debt crisis", *Région et Développement*, 39, 150-166, (available at: <http://regionetdeveloppement.org/>, accessed 20.09.2015).
- Maloutas, T. and Karadimitriou, N. (2001) "Vertical Social Differentiation in Athens: Alternative or Complement to Community Segregation?", *International Journal of Urban Research*, 25(4), 699-716.
- Maloutas, T. and Fujita, K. (eds.) (2012) *Residential Segregation in Comparative Perspective – Making Sense of Contextual Diversity*, City and Society Series, Ashgate, Farnham, UK, 2012.
- Marcińczak, S., Tammaru, T., Strömgren, M. and Lindgren, U. (2015) "Changing patterns of residential and workplace segregation in the Stockholm metropolitan area", *Urban Geography*, 36 (7), 969-992, doi:10.1080/02723638.2015.1012364.
- Melis, G., Marra, G. and Gelormino, E. (2013) "Housing and social mix", Work Package 6 - Literature Review, Equity Action, November 2013, (available at: http://www.equityaction-project.eu/wp-content/uploads/2013/11/Literature-Review-housing_social-mix-final.pdf, accessed 05.04.2015).

- Murdie, R. A. and Borgegård, L. E. (1998) "Immigration, Spatial Segregation and Housing Segmentation of Immigrants in Metropolitan Stockholm, 1960-95", *Urban Studies*, 35 (10), 1869 – 1888.
- Pawson, H., Lawson, J. and Milligan, V. (2011) "Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments", *City Futures Research Centre*, University of New South Wales Sydney, Australia, (available at: http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf, accessed 06.04.2015).
- Pittini, A., Ghekière, L., Dijol, J. and Kiss, I. (2015) *The State of Housing in the EU 2015, A Housing Europe Review*, HOUSING EUROPE, Brussels, 5 May 2015, (available at: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>, accessed 10.10.2015).
- Reinprecht, C., Levy - Vroelant, C. and Wassenberg, F. (2008) "Learning from histories: changes and path dependency in the social housing sector in Austria, France and the Netherlands (1889 - 2008)", in Scanlon, K. and Whitehead, C. (eds.), *Social housing in Europe II: a review of policies and outcomes*, LSE: London, 31-46, (available at: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/literature/MdSS_SocialHousingPolicyReview.pdf, accessed 02.04.2015).
- Ronald, R. (2013) "Housing and Welfare in Western Europe: Transformations and Challenges for the Social Rented Sector", *LHI Journal*, 4(1), 1-13, (available at: http://koreascience.or.kr/article/ArticleFullRecord.jsp?cn=TJJTBT_2013_v4n1_1, accessed 20.07.2015).
- Scanlon, K. and C. Whitehead (2011), "French Social Housing in an International Context", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 862, OECD Publishing.
- Schaefer, J.P. (2008) "Social rental housing and housing markets in France" in Scanlon, K. and Whitehead, C. (eds.), *Social housing in Europe II: a review of policies and outcomes*, LSE: London, 95-104, (available at: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/literature/MdSS_SocialHousingPolicyReview.pdf, accessed 02.04.2015).

- Statistik om Stockholm (2013) “Stockholm-Facts and Figures”, (available at: http://www.statistikomstockholm.se/attachments/article/21/facts%20and%20figures%202013_webb.pdf, accessed 20.11.2015).
- Statistik om Stockholm (2015) “Befolkningsprognos 2015”, (available at: <http://www.statistikomstockholm.se/attachments/article/149/Befolkningsprognos%202015.pdf>, accessed 20.11.2015).
- Stouten, P. and Rosenboom, H. (2013) “Urban Regeneration in Lyon. Connectivity and Social Exclusion”, *European Spatial Research and Policy*, 20(1), 97-117.
- Turner, B. (2007) “Social Housing in Sweden”, in Whitehead, C. and Scanlon, K. (eds.), *Social Housing in Europe*, LSE London, 148-164, (available at: <http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/SocialHousingInEurope.pdf>, accessed 28.02.2015).
- Turner, L. (2008) “Social housing and segregation in Sweden”, in Scanlon, K. and Whitehead, C. (eds.), *Social Housing in Europe II – A review of policies and outcomes*, Published by LSE London, 225-229.