

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ  
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ  
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΜΣ: ΕΦΗΡΜΟΣΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ  
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ  
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Θέμα:** Οικονομική Ανάλυση της Αγοράς Ακινήτων. Μελέτη Περίπτωσης:  
Σύγκριση της Κατοικίας στην Ελλάδα με τις Υπόλοιπες Χώρες της Ευρώπης.



ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ  
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΡΟΥΠΟΣ  
Α.Μ.: 0814Μ044

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ  
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΡΟΒΟΛΗΣ

ΑΘΗΝΑ  
ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2016

“

***Δήλωση Αυθεντικότητας/ Ζητήματα Copyright***

*Ο μεταπτυχιακός φοιτητής που εκπόνησε την παρούσα διπλωματική εργασία φέρει ολόκληρη την ευθύνη προσδιορισμού της δίκαιης χρήσης του υλικού, η οποία ορίζεται στην βάση των εξής παραγόντων: του σκοπού και χαρακτήρα της χρήσης (μη-εμπορικός, μη-κερδοσκοπικός, αλλά εκπαιδευτικός και ερευνητικός), της φύσης του υλικού που χρησιμοποιεί (τμήμα του κειμένου, πίνακες, σχήματα, εικόνες, κ.λ.π.), του ποσοστού και της σημαντικότητας του τμήματος που χρησιμοποιεί σε σχέση με το όλο κείμενο υπό copyright, και των πιθανών συνεπειών της χρήσης αυτής στην αγορά ή την γενικότερη αξία του υπό copyright κειμένου.*

”

# **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b><u>Κεφάλαιο</u></b>	<b><u>σελ.</u></b>
<b>Εισαγωγή</b> .....	<b>4</b>
<b>Κεφάλαιο 1: Οικονομικές και Κοινωνικές Διαστάσεις της Κατοικίας</b> .....	<b>7</b>
<b>Κεφάλαιο 2: Πρότυπα απόκτησης κατοικίας στη Νότια Ευρώπη</b> .....	<b>22</b>
<b>Κεφάλαιο 3: Στατιστικά Δεδομένα</b> .....	<b>34</b>
<b>Συμπεράσματα</b> .....	<b>49</b>
<b>Βιβλιογραφικές αναφορές</b> .....	<b>53</b>

## **Εισαγωγή**

Το ζήτημα της κατοικίας αποτελεί, μέχρι σήμερα, ζωτικό κοινωνικό πρόβλημα, αντικείμενο άσκησης πολιτικής και κρατικής μέριμνας (έστω και επιλεκτικά ή ελλειμματικά), αλλά και πεδίο άσκησης ευρύτερων διεκδικήσεων. Στην Ευρώπη, κατά τη διάρκεια του 19ου αιώνα, το δικαίωμα στην κατοικία συνδέεται με την επίλυση του ζητήματος της στέγασης των εργατών, που συνέρρεαν στα αστικά κέντρα δημιουργώντας, έτσι, μεγάλη πυκνότητα πληθυσμού στις πόλεις. Οι δύο παγκόσμιοι πόλεμοι και οι έντονοι μεταπολεμικοί ρυθμοί αστικοποίησης, στις αρχές του 20ου αιώνα, δημιούργησαν τεράστιες ανάγκες για κατοικία και το ζήτημα της στέγασης του πληθυσμού των πόλεων αναδείχθηκε ως προτεραιότητα. Η πρόσβαση στην κατοικία αναγνωρίζεται ως θεμελιακό δικαίωμα και το κράτος πρόνοιας έγινε φορέας διασφάλισης του δικαιώματος αυτού, παράγοντας ένα τεράστιο οικιστικό απόθεμα (Πορτάλιου, 2005).

Από τη δεκαετία του 1970, με την οικονομική κρίση και την υποχώρηση του κράτους πρόνοιας σε πιο φιλελεύθερες κατευθύνσεις, ξεκινάει μια περίοδος έντονων κοινωνικών, πολιτικών και οικονομικών μεταλλαγών και εγκαταλείπονται οι πολιτικές και τα προγράμματα στέγασης της μεταπολεμικής περιόδου. Οι συγκεκριμένες διεργασίες, συχνά, αποδίδονται με τους όρους μεταβιομηχανική κοινωνία / παγκοσμιοποίηση, ενώ σοβαρές μεταλλαγές πραγματοποιούνται και στη χωρική και κοινωνική γεωγραφία των πόλεων. Σε θεωρητικό επίπεδο για τις αλλαγές του ρόλου της πόλης χρησιμοποιούνται διατυπώσεις, όπως «ανταγωνισμός των πόλεων» και «παγκόσμιες πόλεις» (Sassen, 1991) για να τις περιγράψουν. Η νέα αυτή πόλη χαρακτηρίζεται από χωρική ανισότητα, διαιρέσεις και κοινωνικές πολώσεις, που είναι άρρηκτα συνδεδεμένες και με την προβληματική της στέγασης.

Όπως είναι λογικό και αναμενόμενο, οι παραπάνω διεργασίες δεν συντελέστηκαν με έναν καθολικό και ενιαίο τρόπο για όλες τις ευρωπαϊκές πόλεις. Στην ιδιαίτερη περίπτωση της ανάπτυξης της ελληνικής πόλης, η πρόσβαση στην κατοικία ακολούθησε μια άλλη διαδρομή, η οποία οφείλεται σε πολλούς λόγους. Η ανάπτυξη του καπιταλισμού και του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα δεν ταυτίζονται με τα δυτικοευρωπαϊκά πρότυπα, ως προς τα ζητήματα στέγασης. Τη μεταπολεμική περίοδο επικράτησε ένα εξαιρετικά ιδιόμορφο σύστημα παραγωγής κατοικίας. Η ιδιόμορφη σύμπραξη της γης, μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, η απουσία μεγάλων εταιριών και η μικρή ιδιοκτησία αστικής γης, εμπόδισαν

τη διείσδυση μεγάλου κεφαλαίου στον τομέα της οικοδομικής δραστηριότητας<sup>1</sup>. Σε συνδυασμό με τις πρακτικές λαϊκής αυτοστέγασης, διασφαλίστηκε πρόσβαση στην κατοικία για ευρύτατα κοινωνικά στρώματα με σχετικά χαμηλό κόστος και με αποτέλεσμα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης.

Στις σύγχρονες προσεγγίσεις, η πρόσβαση στην κατοικία, τοποθετείται με έναν πολύπλευρο τρόπο. Υπάρχει, για παράδειγμα, η άποψη ότι το δικαίωμα στη στέγη αφορούσε στον 19ο αιώνα ενώ το δικαίωμα στην κατοικία τη δεκαετία του 1990 (Βρυχέα 2003, και Βρυχέα, 2005). Η ίδια συγγραφέας χρησιμοποιούσε τον όρο δικαίωμα στην κατοίκηση, υποστηρίζοντας πως η κατοικία πρέπει να είναι ενταγμένη σε ένα ευρύτερο σύνολο γειτονιάς και πόλης, προτάσσοντας ταυτόχρονα, μια έμφυλη και πολύπλευρη πολιτισμική προσέγγιση για την έννοια αυτή. Ταυτόχρονα παρατηρείται μεγάλη ανάπτυξη των μελετών που εστιάζουν στις ανισότητες εντός της πόλης, συνδέοντας την οικονομική παραγωγή με τα πρότυπα κοινωνικού και στεγαστικού διαχωρισμού. Στην περίπτωση αυτή, οι θεωρίες για την αγορά κατοικίας, καθώς και οι μελέτες για την κατασκευή κατοικίας και τα πρότυπα αγοράς και ενοικίασης συσχετίζονται με την επίδραση του κεφαλαίου στο χώρο. Ενδεικτικό παράδειγμα ο Harvey, ο οποίος υποστηρίζει, πως η συσσώρευση κεφαλαίου μεταλλάσσει τις διαδικασίες οικονομικής και αστικής ανοικοδόμησης (Harvey, 1984).

Το κλείσιμο της πρώτης δεκαετίας του 21ου αιώνα, βρίσκει την ανθρωπότητα να κλονίζεται από μια παγκόσμια οικονομική κρίση, που διαφέρει κατά πολύ από οποιαδήποτε άλλη κρίση του καπιταλιστικού συστήματος έχει συντελεστεί μέχρι τώρα. Ως σημείο έναρξης της κρίσης, ορίζεται η κατάρρευση της χρηματιστηριακής εταιρίας Lehmann Brothers, τον Σεπτέμβριο του 2008, αν και τα πρώτα σημάδια ήταν εμφανή δύο χρόνια πριν, με την «έκρηξη της φούσκας» της αγοράς κατοικίας σε πολλές Πολιτείες των ΗΠΑ. Στην Ελλάδα, όπως και σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις, η οικονομική κρίση εκδηλώθηκε διαφορετικά. Πήρε τη μορφή της εκτίναξης του δημοσιοοικονομικού χρέους, επιφέροντας με αυτό τον τρόπο, πολύ μεγάλες αλλαγές σε διάφορους τομείς της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της χώρας.

Ο χώρος αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της κοινωνικοοικονομικής διαδικασίας, αφού όλα τα κοινωνικά και οικονομικά φαινόμενα αντανακλώνται στο χώρο και ο χώρος επηρεάζει τα φαινόμενα αυτά, σε μια διαλεκτική σχέση αλληλεξάρτησης και

---

<sup>1</sup> Μία εκτενής οικονομική ανάλυση του συστήματος παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα υπάρχει στα Αντωνοπούλου 1991, Βελέντζας κ.α. 1993, Εμμανουήλ κ.α. 1994. Μία σχετική ιστορική ανάλυση για την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη υπάρχει αντίστοιχα στα Πρεβελάκης 2001 και Βελέντζας κ.α. 1996.

αλληλοεπικαθορισμού (Harvey, 2001). Κατ' επέκταση, η παραγωγή της κατοικίας, αλλά και η πρόσβαση σε αυτή αλληλοεπηρεάζονται και αλληλοκαθορίζονται από το γενικότερο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο. Διαχρονικά, η κατοικία παραμένει ένας χώρος κοινωνικοοικονομικών ανισοτήτων και διαφοροποιήσεων ως προς την κάλυψη των σχετικών αναγκών, όπως αυτές διαμορφώνονται ιστορικά στην εκάστοτε κοινωνία. Σήμερα, το ζήτημα της κατοικίας, εξακολουθεί να καθίσταται μείζον κοινωνικό πρόβλημα, αλλά και να προσλαμβάνει και νέες αρνητικές διαστάσεις.

Η υπαγωγή της Ελλάδας στο Μνημόνιο και η συνεπακόλουθη κατακόρυφη άνοδος της ανεργίας και πτώση του βιοτικού επιπέδου, η υπερφορολόγηση της κατοχής ακίνητης περιουσίας και πάνω απ' όλα η ορατή δια γυμνού οφθαλμού πλέον αύξηση του αριθμού των αστέγων, αποτελούν ίσως το περίγραμμα του σύγχρονου φαινομένου που θα μπορούσαμε να ονομάσουμε κρίση κατοικίας. Στην τρέχουσα κρίση κατοικίας διακρίνουμε την εξής ιδιαιτερότητα: ενώ σε παλαιότερες κρίσεις (π.χ. μετά την μικρασιατική καταστροφή, μετά τον εμφύλιο) η κρίση συνίστατο στην έλλειψη κατοικιών, σήμερα έχουμε ταυτόχρονα ανθρώπους που χάνουν το σπίτι τους και ένα μεγάλο κενό οικιστικό απόθεμα. Πρόκειται λοιπόν καλύτερα για κρίση των συστημάτων πρόσβασης στην κατοικία. Τα «κόκκινα δάνεια» και η αδυναμία καταβολής των ενοικίων, οι άστεγοι – πολλοί από τους οποίους ανήκουν στη νέα κοινωνική κατηγορία των νεοαστέγων – αποτελούν όψεις του προβλήματος. Νέοι τρόποι πρόσβασης στην κατοικία φαίνεται να επινοούνται. Πέρα από την αυτονόητη αναγκαιότητα της κοινωνικής αλληλεγγύης, το ζήτημα της κατοικίας σε μια χώρα που μέχρι σήμερα θεωρητικά το είχε λύσει η αγορά, είναι απαραίτητο να βρεθεί ψηλά στην ατζέντα των κινημάτων πόλης, τα οποία μέχρι σήμερα επικεντρώνονται αποκλειστικά σχεδόν στα ζητήματα του δημόσιου χώρου.

## **Κεφάλαιο 1:**

### **Οικονομικές και Κοινωνικές Διαστάσεις της Κατοικίας**

Εκτός από την αδιαμφισβήτητη κοινωνική της αξία, η στέγαση είναι ζωτικής σημασίας και συστατικό της γενικής οικονομίας. Όταν οι άνθρωποι είναι ιδιοκτήτες των κατοικιών που κατέχουν η επένδυσή τους αυτή αναλογεί συνήθως σε σημαντικό μέρος των περιουσιακών τους στοιχείων και είναι αποτέλεσμα καθοριστικής σημασίας για την χρηματοδότηση των συνήθειών τους. Όταν η κατοικία είναι μισθωμένη, η καταβολή του ενοικίου αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό μέρος των οικογενειακών δαπανών.

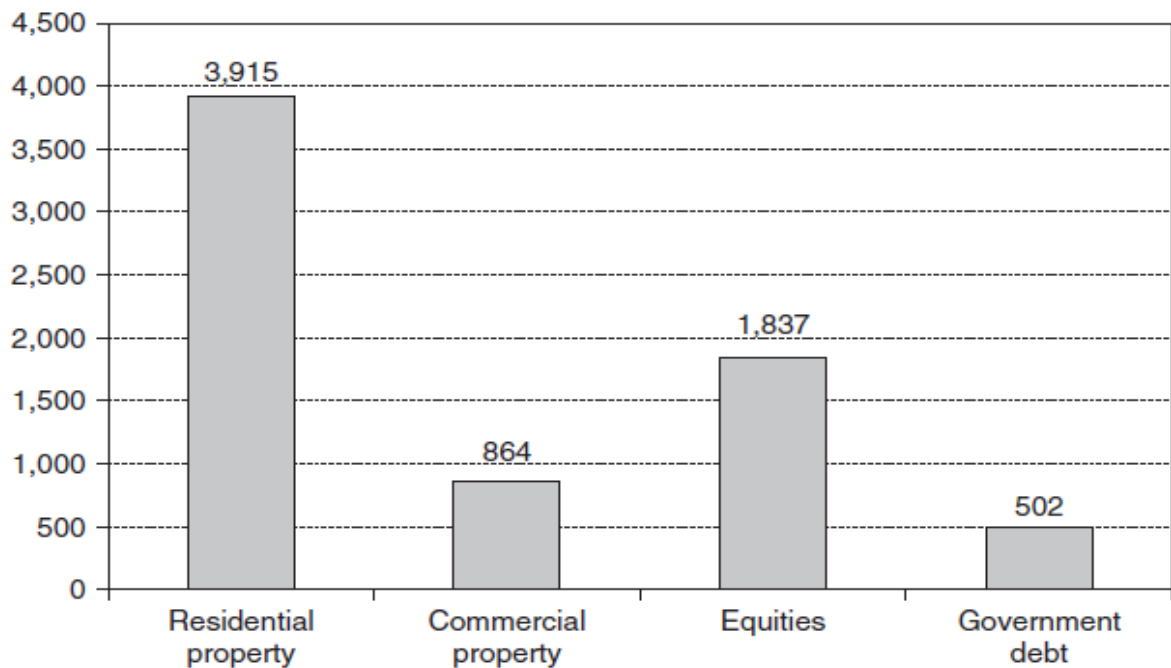
Η κατοικία έχει επίσης άμεση επίδραση σε άλλους σημαντικούς τομείς της οικονομίας. Η περιουσία με την μορφή κατοικίας αποτελεί σημαντικό ποσοστό του κλάδου των κατασκευών, και ως εκ τούτου, είναι μια ιδιαίτερα σημαντική «πηγή» απασχόλησης. Η στεγαστική δραστηριότητα της στεγαστικής ανάπτυξης αντιπροσωπεύει κύριο μέρος του δευτερογενούς τομέα της οικονομίας. Η χρηματοδότηση της κατοικίας αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό των εργασιών των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων σε πολλές Ευρωπαϊκές Χώρες, όπως θα δούμε στην συνέχεια της εργασίας αυτής, και οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία έχουν σημαντική βαρύτητα στα επενδυτικά χαρτοφυλάκια των εταιρειών ακινήτων.

Επιπλέον η επίδραση πλούτου που προσδιορίζει τις καταναλωτικές συνήθειες των νοικοκυριών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την τιμή των κατοικιών. Οι αγορές κατοικιών και η χρηματοδότηση αυτών σχετίζεται με την κρίση που ξεκίνησε το 2007, και αυτό είχε σημαντική επίδραση στην συμπεριφορά των νοικοκυριών, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τον κατασκευαστικό τομέα, αλλά και τις κυβερνήσεις. Το πιο ορατό τμήμα της νέας κατάστασης, ήταν η δυσκολία στην αγορά ενυπόθηκων δανείων στις ΗΠΑ. Οι ίδιες οι αγορές κατοικιών άρχισαν να δείχνουν σημάδια πως ο ήδη ευνοϊκός κύκλος έκλεινε. Σε πολλές χώρες μειώθηκε και η τιμή στην αγορά κατοικιών αλλά και η ζήτηση.

Υπάρχουν περισσότερες από 224 εκατομμύρια κατοικίες στην Ευρωπαϊκή Ένωση των 27 (ΕΕ-27) όπως θα διαπιστώσουμε αργότερα. Ένας τρόπος για να υπογραμμίσουμε την σημασία αυτών είναι να συγκρίνουμε την αξία των κατοικιών με άλλες κατηγορίες

περιουσιακών στοιχείων. Για παράδειγμα, το σχήμα 1.1 που δείχνει λεπτομερώς την σύγκριση για το Ηνωμένο Βασίλειο και φαίνεται ότι η αξία της επένδυσης στην αγορά κατοικίας είναι μεγαλύτερη από το διπλάσιο της αξίας των μετοχών κεφαλαιοποίησης και αρκετές φορές μεγαλύτερη από την εμπορική αξία αλλά και το δημόσιο χρέος.

**Σχήμα 1.1** Μέγεθος της επένδυσης στις αγορές του Ην. Βασιλείου, το 2006 (σε δισεκατομμύρια λίρες)



Πηγή: Long, M (2007) «UK Κατοικίες Επισκόπηση Αγοράς», παρουσίαση στο ο IPD Ευρωπαϊκή Κατοικίες Συνέδριο Επενδύσεων.

Οι βασικοί παράγοντες που καθορίζουν τη ζήτηση κατοικιών σε μια χώρα περιλαμβάνουν κυρίως, δημογραφικούς παράγοντες, με κυριότερες σχετικές μεταβλητές τον πληθυσμό και τον αριθμό των νοικοκυριών. Γι' αυτό το λόγο θα είναι και το πρώτο θέμα συζήτησης σε αυτό το κεφάλαιο. Αυτό θα ακολουθηθεί από μια περιγραφή του αποθέματος κατοικιών στην ΕΕ και σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, την ετήσια παραγωγή στέγασης και τις συναλλαγές στέγασης. Το κεφάλαιο θα τελειώσει με μια σύντομη περιγραφή των διαφόρων πολιτικών στέγασης που εφαρμόζονται σε διάφορες Ευρωπαϊκές Χώρες.



## Πληθυσμός

Οι χώρες της ΕΕ - 27 είχαν 492.900.000 κατοίκους (2006) με το 79% του πληθυσμού να ζει στην ΕΕ-15. Μεταξύ αυτών, η Γερμανία είχε το μεγαλύτερο πληθυσμό (82.400.000), ακολουθούμενη από τη Γαλλία (62.900.000), το Ην. Βασίλειο (60.300.000) και την Ιταλία (58.700.000). Υπήρχαν μόλις έντεκα χώρες με πληθυσμό μικρότερο από 10.000.000 κατοίκους (βλ. πίνακα 1.1). Εκτός ΕΕ, οι χώρες με τους μεγαλύτερους πληθυσμούς στην Ευρώπη, ήταν η Ρωσία (142.800.000) και η Τουρκία (72.500.000). Μεταξύ των 27 χωρών της ΕΕ με πληθυσμό άνω των 4.000.000 η αύξηση πληθυσμού μεταξύ 1997-2006 ήταν μεγαλύτερη στην Ιρλανδία και την Ισπανία με 15,2% και 10,7% αντίστοιχα (βλ. πίνακα 1.2). Ο πληθυσμός στις άλλες χώρες έχει αυξηθεί με ποσοστά που κυμαίνονται μεταξύ 7,5% στη Βουλγαρία και 5,5% στη Γαλλία. Αρνητικοί αριθμοί πληθυσμιακής ανάπτυξης παρουσιάζονται στην Ουγγαρία, την Πολωνία και την Ρουμανία. Μπορούμε επίσης να δούμε ότι η αύξηση πληθυσμού μεταξύ 1980-2006 ήταν μεγαλύτερη στις Κάτω Χώρες (61,7%), την Ισλανδία (36,4%) και την Ιρλανδία (28,3%). Η Ελβετία, η Ισπανία, η Ελλάδα, η Νορβηγία και η Αυστρία έχουν επίσης αύξηση σε διψήφια ποσοστά. Οι άλλες χώρες έχουν πληθυσμιακά αυξηθεί, αλλά με βραδύτερο ρυθμό και μόνο η Ουγγαρία γνώρισε αρνητική ανάπτυξη κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής (μία εκτενέστερη παρουσίαση υπάρχει στο Suarez 2009).

Πίνακας 1.1 Ευρωπαϊκός πληθυσμός

	1997	2000	2005	2006
Γερμανία	82,012	82,163	82,501	82,438
Γαλλία	59,726	60,513	62,519	62,999
Ηνωμένο Βασίλειο	58,239	58,785	60,060	60,393
Ιταλία	56,876	56,924	58,462	58,752
Ισπανία	39,525	40,050	43,038	43,758
Πολωνία	38,639	38,654	38,174	38,157
Ρουμανία	22,054	21,908	21,659	21,610
Ολλανδία	15,567	15,864	16,306	16,334
Ελλάδα	10,745	10,904	11,083	11,125
Πορτογαλία	10,073	10,195	10,529	10,570
Βέλγιο	10,170	10,239	10,446	10,511
Τσεχία	10,309	10,278	10,221	10,251
Ουγγαρία	10,301	10,220	10,098	10,077
Σουηδία	8,844	8,861	9,011	9,048
Αυστρία	7,965	8,002	8,207	8,266
Βουλγαρία	8,341	8,191	7,761	7,719
Δανία	5,275	5,330	5,411	5,427
Σλοβακία	5,379	5,399	5,385	5,389
Φιλανδία	5,132	5,171	5,237	5,256
Ιρλανδία	3,655	3,778	4,109	4,209
Λιθουανία	3,588	3,512	3,425	3,403
Λετονία	2,445	2,382	2,306	2,295
Σλοβενία	1,987	1,988	1,998	2,003
Εσθονία	1,406	1,372	1,348	1,345
Κύπρος	666	690	749	766
Λουξεμβούργο	417	434	455	460
Μάλτα	374	380	403	404
Τουρκία	63,485	65,787	71,610	72,521
Ουκρανία	50,600	49,900	46,930	46,646
Σερβία	7,831	7,773	7,441	7,463
Ελβετία	7,081	7,124	7,415	7,459
Νορβηγία	4,393	4,478	4,606	4,640
Κροατία	4,572	4,442	4,444	4,443
Ισλανδία	270	279	294	300

Πηγή: Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Δανείων (2007) Hyprost 2006 (Νοέμβριος).

**Πίνακας 1.2** Η πυκνότητα του πληθυσμού από επιλεγμένες Ευρωπαϊκές χώρες, 2005-2006  
(κάτοικοι ανά τετραγωνικό χλμ)

---

<b>Μάλτα</b>	1278,6
<b>Ολλανδία</b>	483,1
<b>Βέλγιο</b>	345,5
<b>Ην.Βασίλειο</b>	247,4
<b>Γερμανία</b>	230,9
<b>Λίχτενσταϊν</b>	217,2
<b>Ιταλία</b>	198,6
<b>Ελβετία</b>	185,9
<b>Λουξεμβούργο</b>	176,8
<b>Τσεχία</b>	132,5
<b>Δανία</b>	125,7
<b>Πολωνία</b>	122,1
<b>Γαλλία</b>	114,7
<b>Πορτογαλία</b>	114,5
<b>Σλοβακία</b>	109,9
<b>Ουγγαρία</b>	108,4
<b>Αυστρία</b>	99,9
<b>Σλοβενία</b>	99,3
<b>Ρουμανία</b>	94,1
<b>Τουρκία</b>	93,6
<b>Ισπανία</b>	86,8
<b>Ελλάδα</b>	84,9
<b>Κύπρος</b>	81,9
<b>Κροατία</b>	78,5
<b>Βουλγαρία</b>	69,7
<b>Ιρλανδία</b>	60,8
<b>Λιθουανία</b>	54,5
<b>Λετονία</b>	36,9
<b>Εσθονία</b>	31,0
<b>Σουηδία</b>	22,0
<b>Φιλανδία</b>	17,2
<b>Νορβηγία</b>	15,2
<b>Ισλανδία</b>	3,0

---

Πηγές: Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>), Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Δανείου  
(2007) *Hypostat 2006* (Νοέμβριος).

Σημείωση: Τα στοιχεία για τη Γαλλία, την Ισπανία και το Ηνωμένο Βασίλειο έχουν εκτιμηθεί για το 2006 από την Hyostat 2006, τα υπόλοιπα αφορούν το 2005 και είναι από την Eurostat.

### **Πληθυσμιακή Πυκνότητα**

Με εξαίρεση την Μάλτα η οποία μακράν τη μεγαλύτερη πυκνότητα πληθυσμού στην Ευρώπη και την Ισλανδία που έχει την μικρότερη (και οι δύο αυτές χώρες παρουσιάζουν προφανείς ιδιαιτερότητες), η μέση πληθυσμιακή πυκνότητα των 31 Ευρωπαϊκών χωρών είναι 127,1 κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Η Ευρώπη των 25 έχει πυκνότητα 116 κατ. / χλμ. Η Ολλανδία, το Βέλγιο και το Ην. Βασίλειο είναι οι χώρες με τις μεγαλύτερες πυκνότητες πληθυσμού, με περισσότερους από 240 κατοίκους/ χλμ. Ο πίνακας 1.2. παραθέτει τις Ευρωπαϊκές χώρες για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Οι χώρες με τη χαμηλότερη πυκνότητα πληθυσμού είναι η Σουηδία (22 κατ./ χλμ<sup>2</sup>), η Φιλανδία (17,5/ χλμ<sup>2</sup>) και η Νορβηγία (15,2 / χλμ<sup>2</sup>).

### **Πληθυσμιακές Προβλέψεις**

Σύμφωνα με τις προβλέψεις των Ηνωμένων Εθνών για το 2050, ενώ ο παγκόσμιος πληθυσμός θα αυξηθεί κατά 37,8%, (από 6.671.000.000 σε 9.191.000.000) η Ευρώπη θα είναι η μόνη Ήπειρος της οποίας ο πληθυσμός θα μειωθεί, από 731.000.000 η πρόβλεψη είναι ότι θα φθάσει τα 664.000.000 (μείωση 9,2%), (βλ. πίνακα 1.3). Τα δεδομένα αυτά προέρχονται από τον ΟΗΕ χρησιμοποιώντας πάντα το σενάριο μειωμένης γονιμότητας.

Ο εκτιμώμενος πληθυσμός στην ΕΕ-27 για το 2050 είναι 479.500.000, 2,7% λιγότερο από ότι το 2006. Προβλέπεται ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις θα πραγματοποιηθούν στο Λουξεμβούργο και την Ιρλανδία, σε ποσοστά 54,6% και 43,7% αντίστοιχα. Ο πληθυσμός θα πέσει σε όλες τις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Μεταξύ των μεγαλύτερων χωρών ο πληθυσμός θα μειωθεί κατά 10,3% στη Γερμανία, ενώ προβλέπεται αύξηση 10,7% στη Γαλλία και 13,1% στο Ηνωμένο Βασίλειο. Εκτός ΕΕ, ο πληθυσμός θα παρουσιάσει έντονη πτώση στην Ουκρανία (33%), αλλά και στη Ρωσία (24,3%) ενώ αύξηση θα παρατηρηθεί στην Τουρκία (32,1%).

Μέρος των μεταβολών στην Ευρώπη προέρχεται από την μετανάστευση και τα αρνητικά ισοζύγια που παρουσίασε έως το 1970. Έκτοτε η μεταναστευτική ισορροπία ήταν θετική και αυξήθηκε σταθερά έφτασε και στο αποκορύφωμα. Για την περίοδο 2011-2050 αναμένεται ότι το καθαρό μεταναστευτικό ισοζύγιο θα ανέλθει περίπου σε 800.000 ανθρώπους κατά μέσο όρο.

Η μεταβολή του πληθυσμού θα είναι ένας από τους βασικούς παράγοντες στην ζήτηση στέγασης. Αναμένεται, πως ο πληθυσμός της Ευρώπης θα γεράσει κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής ως το 2050. Ο παράγοντας αυτός θα αυξήσει τη ζήτηση για κατοικίες για ηλικιωμένους. Μέχρι το 2050 η Ευρώπη θα έχει το υψηλότερο ποσοστό σε άτομα ηλικίας άνω των 65 ετών (27,6% του πληθυσμού της).

Αυτό το ποσοστό θα ακολουθείται από την Βόρεια Αμερική (πάνω από 20%), ενώ στην Ωκεανία, την Λατινική Αμερική και την Καραϊβική το ποσοστό αυτό θα κυμαίνεται μεταξύ 15-20%. Το χαμηλότερο ποσοστό πληθυσμό άνω των 65 ετών αναμένεται να το έχει η Αφρική (6,7%). Ο πληθυσμός αναμένεται να γεράσει σε όλες τις χώρες της Ευρώπης των 27 χωρών. Το 2050 η χώρα με το μικρότερο πληθυσμό ηλικίας άνω των 65 αναμένεται να είναι το Λουξεμβούργο (31,8%). Το 2005 η χώρα με το μεγαλύτερο πληθυσμό ηλικίας άνω των 65 ήταν η Ιταλία (30,4%). Η Ιταλία, η Γερμανία και η Ελλάδα είναι μεταξύ των 5 χωρών που, όπως και στις μετρήσεις του 2005, έτσι και στις εκτιμήσεις για το 2050 έχουν μεγάλα ποσοστά σε ηλικίες άνω των 65 ετών. Η Ιρλανδία και η Κύπρος είναι οι δύο χώρες με το χαμηλότερο ποσοστό ηλικιωμένων τόσο το 2005 όσο και το 2050. Πτωτικά κινείται το Ηνωμένο Βασίλειο που από την ένατη θέση που κατείχε το 2005, αναφορικά με τον πληθυσμό άνω των 60 ετών, φαίνεται να βρίσκεται στην 23η θέση το 2050.

Και άλλες Ευρωπαϊκές χώρες θα έρθουν αντιμέτωπες με την γήρανση του πληθυσμού. Για παράδειγμα, η Ουκρανία αναμένεται να ξεπερνά το 43,7% και η Κροατία το 44,5% το 2050. Στη Ρωσία το ποσοστό των ηλικιωμένων θα αυξηθεί από το 19,2% σε 38,2% του συνολικού πληθυσμού.

Τα νοικοκυριά προσδιορίζουν το μέγεθος αλλά και τα χαρακτηριστικά της ζήτησης ενός σπιτιού, για παράδειγμα το μέγεθος και τον αριθμό υπνοδωματίων. Υπάρχει μια τάση μείωσης για τον αριθμό των ατόμων ανά νοικοκυριό στις περισσότερες χώρες. Σε πολλές χώρες παρατηρήθηκε μείωση στο μέγεθος των νοικοκυριών στην δεκαετία του 1990 (μέσο όρο άνω των τριών ατόμων ανά νοικοκυριό), όπως π.χ. Ισπανία, Ιρλανδία Πορτογαλία (βλ. πίνακα 1.3) Η μεγαλύτερη μείωση συνέβη στην Ισπανία κυρίως λόγω κοινωνικών

αλλαγών, όπως η μείωση του ποσοστού των γεννήσεων, το μεγαλύτερο προσδόκιμο ζωής, η αύξηση μονομελών νοικοκυριών. Τέτοιου τύπου αλλαγές άρχισαν να παρατηρούνται ήδη από την δεκαετία του 1980. Υπήρξε σημαντική μείωση σε χώρες που παραδοσιακά είχαν μεγάλες οικογένειες (Ιρλανδία, Πολωνία). Αντιθέτως νοικοκυριά με ένα μόνο μέλος βλέπουμε κυρίως στις Σκανδιναβικές χώρες όπως επίσης στην Γερμανία και το Ην. Βασίλειο.

**Πίνακας 1.3** Μέγεθος των ευρωπαϊκών νοικοκυριών, το 1993 και το 2003 (μέσος όρος αριθμός των ατόμων ανά νοικοκυριό)

	1993	2003	Διαφορά 1993-2003
<b>ΕΕ-25 χωρών</b>	-	2,4	
<b>ΕΕ-15 χωρών</b>	-	2,4	
<b>Βέλγιο</b>	-	2,4	
<b>Βουλγαρία</b>	2,5	2,5	0
<b>Τσεχία</b>	-	2,5	
<b>Δανία</b>	-	2,2	
<b>Γερμανία</b>	2,3	2,1	-0,2
<b>Εσθονία</b>	-	2,6	
<b>Ιρλανδία</b>	3,2	2,9	-0,3
<b>Ελλάδα</b>	2,8	2,6	-0,2
<b>Ισπανία</b>	3,3	2,9	-0,4
<b>Γαλλία</b>	2,5	2,4	-0,1
<b>Ιταλία</b>	2,8	2,6	-0,2
<b>Κύπρος</b>	-	3,0	
<b>Λετονία</b>	-	2,8	
<b>Λιθουανία</b>	-	2,9	
<b>Λουξεμβούργο</b>	2,7	2,5	-0,2
<b>Ουγγαρία</b>	-	2,6	
<b>Μάλτα</b>	-	3,0	
<b>Ολλανδία</b>	2,4	2,3	-0,1
<b>Αυστρία</b>	-	2,4	
<b>Πολωνία</b>	-	3,1	
<b>Πορτογαλία</b>	3,1	2,8	-0,3
<b>Ρουμανία</b>	-	2,8	
<b>Σλοβενία</b>	-	2,6	
<b>Σλοβακία</b>	-	3,1	
<b>Φιλανδία</b>	-	2,2	
<b>Ην. Βασίλειο</b>	2,4	2,3	-0,1

Καθοριστικής σημασία για την ποιότητα ζωής είναι, πέρα από τον αριθμό των ατόμων ανά νοικοκυριό, και το μέγεθος της κατοικίας. Το μέγεθος της κατοικίας σχετίζεται κυρίως με οικονομικούς παράγοντες και ποικίλει ανάλογα με την χώρα, Για παράδειγμα στην Πολωνία 35,6% των νοικοκυριών στεγάζονται σε σπίτια μικρότερα από 50 τετραγωνικά μέτρα (τμ). Κατοικίες από 50τμ-74τμ συναντάμε στην Ιρλανδία σε ποσοστό 65,5%, την Ουγγαρία (36,6%), την Γερμανία (31,3%), την Φινλανδία (29,8%). Μέσο μέγεθος κατοικίας 75 τμ και 99 τμ συναντάμε στην Ελλάδα(29,7%) και στη Γαλλία (26,5%). Τέλος μεταξύ 100 τμ και 149 τμ μέσο μέγεθος κατοικίας υπάρχει στην Δανία (31%), τη Νορβηγία (30,8%), την Ιταλία (29,5%) και την Αυστρία (27,3%). Αξίζει να σημειωθεί πως δαπάνες για το νοικοκυριό ανέρχονται σε 21% των συνολικών δαπανών στην ΕΕ των 25.

Το μεγαλύτερο ποσοστό δαπανών στέγαση διαθέτουν οι σκανδιναβικές χώρες (29%) αντίθετα με το Η. Βασίλειο, την Ελλάδα ή την Ισπανία που οι δαπάνες για στέγαση είναι στο 17%. Αύξηση στις δαπάνες στέγασης είναι αισθητές στην Ισπανία και την Ολλανδία ενώ μείωση παρατηρούμε στην Πολωνία. Μια μεταβλητή που σχετίζεται άμεσα με τις δαπάνες στέγασης είναι τα δάνεια όσων έχουν αποφασίσει να αγοράσουν ιδιόκτητη κατοικία αλλά αυτό θα μας απασχολήσει σε επόμενο κεφάλαιο.

### **Απόθεμα Κατοικιών**

Χωρίς να λάβουμε υπόψη την Μάλτα, υπάρχουν περίπου 224.100.000 κατοικίες στην Ευρώπη των 27. Οι χώρες με τις περισσότερες κατοικίες είναι αυτές με τον μεγαλύτερο πληθυσμό, π.χ. Γερμανία, Ιταλία, Ηνωμένο Βασίλειο, Ισπανία. Σε αυτές τις χώρες συναντάμε το 53,4% των συνολικών κατοικιών της Ευρώπης. Αν εξαιρέσουμε τη Μάλτα, τον μικρότερο αριθμό σε κατοικίες τον παρατηρούμε στο Λουξεμβούργο (125.000). Η Εσθονία και η Σλοβενία έχουν αριθμό μικρότερο από 1 εκατομμύριο η καθεμία. Εκτός ΕΕ η Τουρκία και η Ουκρανία έχουν το μεγαλύτερο αριθμό κατοικιών. Ο πίνακας 1.4 δείχνει την αύξηση αριθμού κατοικιών μεταξύ 1997-2006. Ξεχωρίζουμε την Ιρλανδία (αύξηση 58%), την Ισπανία (αύξηση 29%) και την Κύπρο (αύξηση 27%). Ο μεγαλύτερος αριθμός ακινήτων στην Ευρώπη χτίστηκαν μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, μεταξύ 1946-1980. Αξίζει να αναφερθεί ότι σε κάποιες χώρες πάνω από το 1/3 των κατοικιών χτίστηκαν πριν τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Οι χώρες αυτές είναι η Δανία, το Ην. Βασίλειο και η Γαλλία. Το αντίθετο συμβαίνει στην Ιρλανδία με πάνω από 20% των κατοικιών να έχουν χτιστεί

μετά το 1980. Ο μέσος αριθμός κατοικιών στην ΕΕ-27 είναι 457,5 κατοικίες / 1000 κατοίκους. (Αναλυτικά, βλ. πίνακα 1.5).

**Πίνακας 1.4** Συνολικό απόθεμα κατοικιών στην Ευρώπη κατά το 1997 και το 2006 (χιλιάδες μονάδες)

	1997	2006	Παρέκκλιση 1997-2006 (%)
Γερμανία	37,050	39,740	7
Γαλλία	28,267	29,133	3
Ιταλία	26,406	26,548	1
Ην. Βασίλειο	24,721	26,194	6
Ισπανία	19,122	24,678	29
Πολωνία	11,613	12,987	12
Ρουμανία	7,837	8,231	5
Ολλανδία	6,441	6,912	7
Πορτογαλία	4,760	5,520	16
Ελλάδα	5,116	5,329	4
Βέλγιο	-	4,903	
Τσεχία	-	4,516	
Σουηδία	4,260	4,436	4
Ουγγαρία	4,005	4,238	6
Βουλγαρία	-	3,729	
Αυστρία	3,610	3,727	3
Φιλανδία	2,416	2,669	10
Δανία	2,479	2,645	7
Σλοβακία	-	1,955	
Ιρλανδία	1,144	1,805	5
Λιθουανία	1,278	1,307	2
Λετονία	-	1,004	
Σλοβενία	690,000	805	17
Εσθονία	620,000	638	3
Κύπρος	268,000	341	27
Λουξεμβούργο	114,000	125	10
ΕΕ-27 Χωρίς την Μάλτα		224,115	
Ουκρανία	18,784	19,132	2
Τουρκία	-	16,236	
Ελβετία	3,472	3,792	9
Σερβία	-	3,023	
Νορβηγία	1,885	2,055	9
Ισλανδία	-	120	



Σημείωση: Τα πιο πρόσφατα στοιχεία για τη Φινλανδία, το Λουξεμβούργο, τη Σλοβενία, το Ηνωμένο Βασίλειο, την Ισλανδία, τη Νορβηγία και την Ουκρανία είναι από το 2005. Τα τελευταία στοιχεία για την Αυστρία, τη Γαλλία, την Ελλάδα και η Τουρκία είναι από το έτος 2000.

**Πίνακας 1.5** Οικοδομικές άδειες για οικιστικές μονάδες στην Ευρώπη το 1997 και το 2006

	1997	2006	Παρέκκλιση 1997-2006 (%)
<b>Ισπανία</b>	337,730	865,561	156,3
<b>Γαλλία</b>	299,400	561,700	87,6
<b>Γερμανία</b>	530,263	247,541	-53,3
<b>Πολωνία</b>	62,000	160,545	158,9
<b>Ολλανδία</b>	101,501	96,447	-5,0
<b>Ελλάδα</b>	69,867	81,301	16,4
<b>Πορτογαλία</b>	44,200	68,615	55,2
<b>Αυστρία</b>	56,925	-	
<b>Βέλγιο</b>	50,194	60,962	21,5
<b>Ρουμανία</b>	-	51,065	
<b>Τσεχία</b>	30,819	49,777	61,5
<b>Ουγγαρία</b>	-	44,826	
<b>Ιταλία</b>	34,910	-	
<b>Φινλανδία</b>	32,750	35,465	8,3
<b>Ιρλανδία</b>	13,729	-	
<b>Σουηδία</b>	12,500	30,500	144,0
<b>Δανία</b>	17,947	29,180	62,6
<b>Σλοβακία</b>	12,844	20,592	60,3
<b>Εσθονία</b>	1,334	12,852	863,4
<b>Μάλτα</b>	3,411	10,409	205,2
<b>Κύπρος</b>	6,614	9,794	48,1
<b>Λιθουανία</b>	-	7,482	
<b>Λετονία</b>	-	7,246	
<b>Σλοβενία</b>	-	6,676	
<b>Λουξεμβούργο</b>	3,411	4,411	29,3
<b>Άλλες χώρες</b>			
<b>Τουρκία</b>	-	108,109	
<b>Ελβετία</b>	33,284	35,416	
<b>Κροατία</b>	-	13,575	

Πηγή: Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Δανείου (2007) Hyprostat 2006 (Νοέμβριος).

## **Κενές Κατοικίες**

Η Ιταλία είναι η χώρα με τις περισσότερες κενές κατοικίες. Το ποσοστό ανέρχεται σε 19,6% του συνόλου του 2001. Πίσω από την Ιταλία ακολουθεί η Ισπανία με 13,9%. Στο άλλο άκρο οι χώρες με το χαμηλότερο ποσοστό κενών κατοικιών είναι το Λουξεμβούργο (2,4%), η Ολλανδία(2,2%) και η Σουηδία(1,7%). Μία πιθανή εξήγηση είναι ότι στις χώρες της νότιας Ευρώπης οι εξοχικές κατοικίες καταγράφονται ως κενές στις σχετικές απογραφές.

## **Παραγωγή Στέγασης**

Για να μετρήσουμε την παραγωγή κατοικιών χρησιμοποιούμε τρεις μεταβλητές (βλέπε Suarez 2009):

- 1) Οικοδομικές Άδειες
- 2) Έναρξη Ανέγερσης
- 3) Κύκλος Ολοκλήρωσης Εργασιών

Τον μεγαλύτερο αριθμό οικοδομικών αδειών τον συναντάμε στην Ισπανία (865.561 το 2006). Την Ισπανία ακολουθούν φυσικά η Γερμανία και η Γαλλία λόγω μεγέθους πληθυσμού, ενώ σημαντικό αριθμό οικοδομικών αδειών εμφανίζουν η Πολωνία με 160.545 άδειες και η Τουρκία με 108.109 άδειες, σημάδι της οικονομικής ανάπτυξης στην Κεντρική και την Ανατολική Ευρώπη.

Χώρες όπως η Ολλανδία, το Βέλγιο, η Σουηδία, η Δανία και η Ελβετία έχουν εκδώσει το ίδιο διάστημα λιγότερες από 100.000 άδειες (στον πίνακα 1.6 παρουσιάζονται τα αναλυτικά στοιχεία).

**Πίνακας 1.6** Νεόδημιτες κατοικίες σε επιλεγμένες ευρωπαϊκές χώρες (χώρες με διαθέσιμες πληροφορίες για τα έτη που αναφέρονται)

	1997	2000	2005	2006
<b>Ισπανία</b>	272,333	366,775	524,479	584,881
<b>Γερμανία</b>	570,596	423,062	238,977	248,435
<b>Ην. Βασίλειο</b>	191,075	178,433	209,560	-
<b>Πολωνία</b>	74,000	87,800	114,060	115,187
<b>Ιρλανδία</b>	38,842	49,812	80,957	93,419
<b>Ολλανδία</b>	92,315	70,650	67,016	72,382
<b>Πορτογαλία</b>	78,403	107,887	59,412	58,376
<b>Αυστρία</b>	58,029	53,760	-	-
<b>Βέλγιο</b>	-	40,253	-	-
<b>Ρουμανία</b>	-	26,400	32,868	39,638
<b>Ουγγαρία</b>	-	21,583	41,084	33,864
<b>Φινλανδία</b>	26,854	32,740	34,177	33,683
<b>Σουηδία</b>	13,000	13,000	23,400	30,300
<b>Τσεχία</b>	16,757	25,207	32,863	30,190
<b>Δανία</b>	17,725	16,414	27,580	25,372
<b>Κύπρος</b>	7,148	5,083	16,416	-
<b>Σλοβακία</b>	7,172	12,931	14,863	14,444
<b>Βουλγαρία</b>	-	-	12,059	13,270
<b>Σλοβενία</b>	6,615	6,751	6,272	-
<b>Λιθουανία</b>	5,562	4,463	5,900	7,286
<b>Λουξεμβούργο</b>	2,277	1,671	-	-
<b>Λετονία</b>	1,480	899,000	3,807	5,862
<b>Εσθονία</b>	1,003	720,000	3,865	5,082
<b>Άλλες χώρες</b>				
<b>Ουκρανία</b>	219,000	63,000	76,000	82,000
<b>Τουρκία</b>	-	90,849	64,126	65,800
<b>Ελβετία</b>	35,961	32,214	37,958	41,989
<b>Νορβηγία</b>	18,659	18,873	28,853	-
<b>Σερβία</b>	-	10,372	19,500	-
<b>Κροατία</b>	12,854	-	4,600	7,200
<b>Ισλανδία</b>	1,369	1,258	3,100	3,294

Πηγή: Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Δανείων (2007) Hyprost 2006 (Νοέμβριος).

**Νεόδμητες κατοικίες** Ισπανία ηγείται επίσης στην κατηγορία κατασκευής νέων κατοικιών με 769.169 νέες κατοικίες να ολοκληρώνονται το 2006, αριθμός που είναι μεγαλύτερος από το σύνολο της πρόσθεσης των κατοικιών που παράγονται στις δύο χώρες που την ακολουθούν, την Γαλλία και την Ιταλία.

Σε όρους ποσοστών η παραγωγή κατοικιών δείχνει να αυξάνεται στην Ισλανδία με ρυθμό 202%, τη Σουηδία (165,7%), την Σλοβακία (108,3%) και την Ιταλία (78,7%). Διψήφια ποσοστά αύξησης μεταξύ 2000-2006 έχουν όλες οι χώρες εκτός της Φινλανδίας. Σε σύγκριση με τον πληθυσμό μιλάμε για περίπου 17 με 18 νέες κατοικίες ανά 1000 κατοίκους στην Ισλανδία. Το 2006 πολλές Ευρωπαϊκές χώρες υπέστησαν συρρίκνωση στον τομέα στέγασης που ήταν ακόμα πιο έντονη το 2007. Αυτό οφείλεται κυρίως στην οικονομική ύφεση αλλά και τις αλλαγές στα Τραπεζικά Ιδρύματα και έφερε αύξηση του ποσοστού αθέτησης στεγαστικών δανείων. Η νέα αυτή κατάσταση προκάλεσε και προκαλεί ακόμα και σήμερα πτώση στην ζήτηση και την προσφορά κατοικιών. Χαρακτηριστικά η έναρξη ανέγερσης κατοικιών το 2007 ήταν κάτω από το επίπεδο του 2006 και σε παραδοσιακά πλούσιες χώρες όπως η Δανία και η Σουηδία, αλλά ακόμα και σε χώρες εκτός ΕΕ.

Σε απόλυτα μεγέθη η Ισπανία ηγείται ξανά της λίστα με 584.881 νεόδμητες κατοικίες το 2006. Ο μέσος όρος νεόδμητων κατοικιών στις ευρωπαϊκές χώρες την ίδια ώρα είναι μόλις 13.721. Μεγάλη μείωση παρατηρούμε στην Γερμανία και την Πορτογαλία με μειώσεις 27,6% και 45,9% αντίστοιχα. Εκτός ΕΕ μείωση παραγωγής νεόδμητων κατοικιών έχουμε στην Κροατία, την Ουκρανία και την Τουρκία.

### **Αγοροπωλησίες Κατοικιών**

Ο συνολικός αριθμός συναλλαγών κατοικιών (2006) (αγορά ή πώληση) στην Ευρώπη ανήλθε σε 5,8 εκ., ποσοστό 11,4% μεγαλύτερο του 2001. Το 30% των συναλλαγών αυτών έγιναν στο Ηνωμένο Βασίλειο που ήταν και η χώρα με τον μεγαλύτερο αριθμό συναλλαγής ακινήτων με περίπου 1.777.209 το 2006. Πίσω από το Ηνωμένο Βασίλειο ακολουθεί η Ισπανία (955.187), η Γαλλία και η Ιταλία (καθεμία από 800.000). Η Γερμανία είχε 460.000 συναλλαγές και όλες οι υπόλοιπες χώρες κάτω από 250.000. Την μεγαλύτερη αύξηση σε συναλλαγές είχε η Ιρλανδία (69.062 το 2001-114.593 το 2006). Αύξηση παρατηρούμε και στην Εσθονία και την Σουηδία. Φθίνουσα πορεία παρατηρήθηκε σε χώρες όπως η Ολλανδία, η Γερμανία, η Φινλανδία και η Ουγγαρία.

## Τιμές Κατοικιών

Σύμφωνα με τα δεδομένα για την δίκαιωση τιμών των κατοίκων στην Ευρώπη, η γενική τάση το 2006 ήταν αυξητική. Πτώση της τάξης του -0,9% παρατηρείται μόνο στην Γερμανία. Αύξηση της τάξης του 2,1% στην Μάλτα και 20,9% στην Εσθονία. Μεγαλύτερη άνοδο τιμών μεταξύ 1997-2006 παρατηρούμε στη Ιρλανδία (268,1%, το Ην. Βασίλειο (194,5%) και την Ισπανία(168,9%). Βέβαια σε αρκετές χώρες οι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν ασταθείς.

Π.χ. Ισπανία

- ✓ 1997 +2,8%
- ✓ 2000 +17,6%
- ✓ 2007 -7%

Η αύξηση των τιμών που παρατηρήθηκε ως το 2006 είναι η εντυπωσιακή για τους εξής λόγους:

- 1) Ένταση
- 2) Διάρκεια
- 3) Συνέπεια, συμβαίνει δηλαδή σε όλες τις χώρες και δεν παρατηρείται σταδιακά και μεμονωμένα.

Οι τιμές αρχίζουν και πέφτουν από το 2007 σε όλες τις Ευρωπαϊκές χώρες. Τις μεγαλύτερες πτώσεις τις έχουμε στην Κεντρική/Ανατολική Ευρώπη (Λιθουανία, Λετονία), αλλά και στην Δυτική (Δανία, Ιρλανδία).

## **Κεφάλαιο 2:**

### **Πρότυπα Απόκτησης Κατοικίας στην Νότια Ευρώπη**

Το σημαντικότερο θέμα που προκύπτει είναι αν το σύστημα στέγασης και η πολιτική στην Νότια Ευρώπη μπορεί να γίνουν κατανοητά μέσα στα όρια του κοινωνικού πλαισίου μιας συγκεκριμένης χώρας. Η πιο σημαντική πλευρά αυτού του πλαισίου είναι η φύση της σχέσης της εκτεταμένης οικογένειας στις χώρες της νότιας Ευρώπης με αυτό που χαρακτηρίζουμε σύστημα κοινωνικής πρόνοιας. Στο κεφάλαιο αυτό αρχικά καθορίζονται οι βασικές διαφορές ανάμεσα στο σύστημα στέγασης στη νότια και στη βόρεια Ευρώπη, και δεύτερον παρέχεται μια σειρά από παρατηρήσεις σχετικά με αυτές τις πτυχές του συστήματος στέγασης στη Νότια Ευρώπη ως η βάση για μια ευρύτερη συζήτηση που αναπτύσσεται στα παρακάτω κεφάλαια (μια ολοκληρωμένη ανάλυση στην θεματική του κεφαλαίου αυτού υπάρχει στο Allen et al. 2004). Έτσι διαμορφώνονται τέσσερις πτυχές του στεγαστικού συστήματος:

- 1) Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης σε συνδυασμό με τα χαμηλά ποσοστά κοινωνικής στέγασης.
- 2) Η σημασία της δεύτερης κατοικίας.
- 3) Η σχέση μεταξύ πρόσβασης στη στέγαση και στον κύκλο των νοικοκυριών.
- 4) Ο ρόλος της οικογένειας στη δημιουργία κατοικίας.

Μία κατοικία είναι κάτι παραπάνω από ένα καταφύγιο που ικανοποιεί μια βασική ανάγκη του ανθρώπου. Είναι επίσης εκεί που οι άνθρωποι αποκτούν τη δική τους έννοια της ταυτότητας και εγκαθιδρύουν τις δικές τους οικογενειακές σχέσεις. Οι τρόποι με τους οποίους αποκτούν πρόσβαση στην κατοικία βοηθά επίσης στο να καθορίσουν τις σχέσεις τους μέσα σε αυτήν. Μια σημαντική όψη της πρόσβασης στην κατοικία είναι η κατοχή κατοικίας, καθορίζοντας τη νομική μορφή που κατέχει ο κάτοχος να απολαύσει την αξία της χρήσης της κατοικίας. Το νοικοκυριό μπορεί να είναι ο ιδιοκτήτης της κατοικίας ή ο ενοικιαστής, ή σε εξαιρετικές περιπτώσεις το ακίνητο να παρέχεται δωρεάν ως χώρος εργασίας ή επειδή ανήκει σε ένα άλλο μέλος της οικογένειας που επιτρέπει σε αυτόν να ζει εκεί. Κατανοώντας τα πρότυπα της κατοχής μας βοηθούν να καταλάβουμε καλύτερα την

φιλοσοφία της κατοικίας σε διαφορετικές χώρες καθώς και τα χαρακτηριστικά των νοικοκυριών και η σχέση ανάμεσα σε αυτά και τα σπίτια.

Αυτό το τμήμα του κεφαλαίου καθορίζει τα πρότυπα κατοχής στη Νότια Ευρώπη και τα αντιπαραθέτει με πρότυπα οπουδήποτε αλλού στη Ευρωπαϊκή Ένωση. Στη συνέχεια συζητά μερικούς από τους τρόπους που εξηγούν τα πιο εκπληκτικά χαρακτηριστικά από τα πρότυπα ιδιοκτησίας που συνδυάζονται με πολύ χαμηλά επίπεδα πρόβλεψης ιδιοκτησίας.

Έχουμε επισημάνει σημαντικές ομοιότητες στα πρότυπα της στέγασης και ρυθμίσεις μεταξύ των χωρών της νότιας Ευρώπης. Ωστόσο, υπάρχουν επίσης σημαντικές διαφορές που πρέπει να εξεταστούν. Ένα παράδειγμα από τις διαφορές των χωρών του Νότου είναι η Αθήνα και η Μαδρίτη. Η εντυπωσιακή διαφορά μεταξύ της διάταξης των δύο πόλεων είναι αμέσως ορατή. Η Αθήνα είναι χτισμένη γύρω από μια κεντρική περιοχή, η οποία είναι πυκνότερη και απλώνεται προς όλες τις κατευθύνσεις, σταματώντας μόνο σε φυσικά εμπόδια, όπως την ακτή ή στα βουνά. Σχηματίζει ένα συνεχές κτίσμα από πολυώροφα και κατά συνέπεια, τα όρια της πόλης είναι θολά.

Η Μαδρίτη είναι χτισμένη συμπαγώς γύρω από έναν παλιό πυρήνα της πόλης με πολυώροφα κτήρια και με μια σειρά από επεκτάσεις στα προάστια, όπου τα όρια είναι επίσης σαφή. Στην Αθήνα, η επίδραση του σχεδιασμού δεν υπήρξε σημαντική και αυτό είναι εμφανές στην ρυμοτομία. Η απουσία των λειτουργικών ζωνών, ο «διαταραγμένος» προσανατολισμός των κτιρίων, η απουσία του δημόσιου χώρου είναι εμφανής. Σε αντίθεση η Μαδρίτη, αποκαλύπτει μια δομή που δεν θα μπορούσε ενδεχομένως να είναι το αποτέλεσμα της αυθόρμητης και ανοργάνωτης κατασκευής, αλλά είναι μάλλον το αποτέλεσμα μιας σημαντικής και μακροπρόθεσμης προσπάθειας με σχεδιασμό. Μπορεί δύο πόλεις με τόσο διαφορετικά αστικά πρότυπα να ανήκουν στο ίδιο σύστημα στέγασης; Πίσω από τις διαφορές στις διατάξεις της Μαδρίτης και της Αθήνας βρίσκονται πολύ διαφορετικοί τρόποι οργάνωσης της κατασκευής των πόλεων. Η Μαδρίτη χτίστηκε μέσω της εταιρικής προώθησης μετά το 1950. Αναπτύχθηκαν σημαντικές περιοχές γύρω από την πόλη και τη μετέτρεψαν σε κατοικημένες περιοχές με πολυώροφα, παρέχοντας οικονομικά προσιτή στέγαση σε μια πόλη που αυξάνεται με ταχείς ρυθμούς λόγω της εσωτερικής μετανάστευσης. Η Αθήνα κατασκευάστηκε μέσω της αντιπαροχής σε μια απρογραμμάτιστη αλλαγή με ασυντόνιστο τρόπο που, παρ' όλα αυτά, ήταν επίσης αποτελεσματικός στην παροχή στέγασης για ένα ταχέως αυξανόμενο πληθυσμό που τριπλασιάστηκε κατά τις τρεις πρώτες δεκαετίες μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Τα διαφορετικά πρότυπα της στέγασης και των αστικών μέσων προώθησης που σχετίζονται

με διαφορετικές κοινωνικές δομές παίζουν ρόλο στην ακίνητη περιουσία, στην οικοδόμηση και τη στέγαση. Οι κανονισμοί ανάπτυξης γης στη Μαδρίτη ευνοούνται από τις μεγάλες ιδιοκτησίες στις δημόσιες διαδικασίες λήψης αποφάσεων για την οικοδόμηση και μειώνουν σημαντικά την αυτονομία των μικρών γαιοκτημόνων. Στην Αθήνα, τα συμφέροντα των μικρών γαιοκτημόνων επικράτησαν ακολουθώντας μια και έπρεπε να λυθεί το τεράστιο πρόβλημα της στέγασης των προσφύγων από τη Μικρά Ασία στην περίοδο του Μεσοπολέμου. Μεγάλες εκτάσεις δημόσιας γης υποδιαιρέθηκαν και διανεμήθηκαν στους πρόσφυγες για να δημιουργήσουν το δικό τους σπίτι.

Η λύση αυτή έγινε το μοντέλο για την πρώιμη περίοδο μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Η δεσπόζουσα θέση του μικρού γαιοκτήμονα αντικατοπτρίζεται ακόμη και στους νόμους και τους κανονισμούς που ήταν γραφτό να επηρεάζουν μόνο συγκεκριμένες περιοχές όπου εφαρμόστηκε η ενεργή αστικοποίηση. Στην καλύτερη περίπτωση, ο μεγάλος γαιοκτήμονας ήταν σε θέση να προβεί σε εικασίες σχετικά με τη μετατροπή της γης από αγροτικές σε αστικές χρήσεις και την υποδιαίρεση του, αλλά είχε αποκλειστεί από κάθε είδους άμεση συμμετοχή σε σημαντικές εργασίες ανάπτυξης γης και στέγης. Ως εκ τούτου μικροί γαιοκτήμονες κυριάρχησαν στην Αθήνα, ενώ οι μεγάλοι γαιοκτήμονες και επιχειρήσεις ήταν πιο χαρακτηριστικές στη Μαδρίτη. Αυτή είναι η σημαντική διαφορά στην ιδιοκτησία και στον πολιτικό έλεγχο.

Παρά τις διαφορές μεταξύ της Μαδρίτης και της Αθήνας προκύπτει ένα παρόμοιο σύστημα στέγασης. Το κοινό στοιχείο είναι η παραγωγή οικονομικά προσιτής στέγασης, χωρίς την παροχή άμεσης κρατικής, για μια ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού κατά το δεύτερο μισό του εικοστού αιώνα. Η απουσία άμεσης παροχής κρατικών ενεργειών στον τομέα της στέγασης έχει αφήσει ευρύτερες ευκαιρίες για την αγορά και την κοινωνία των πολιτών. Το κράτος, αν και παραλείποντας να παρέμβει άμεσα, είχε παρόλα ταύτα επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από τις δραστηριότητες της αγοράς και της κοινωνίας των πολιτών. Κατά τις δύο πρώτες δεκαετίες μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οι κυρίαρχες συνθήκες για την κοινωνική αναπαραγωγή επιτρέπουν διαφορετικές στρατηγικές στέγασης που θα αναπτυχθούν από την κοινωνία των πολιτών, κυρίως από την οικογένεια. Οι δυνάμεις της αγοράς ήταν παρούσες, αλλά ήταν υποδεέστερες σε προσφορά από τις οικογενειακές πρωτοβουλίες.

Η κατάσταση αυτή έδωσε την ελευθερία στην ελληνική οικογένεια για να αναπτύξει στρατηγικές για τη στέγαση. Επικεντρώθηκε στην κατοχή ιδιοκτησίας και κυρίως σε κάποια μορφή αυτό-προώθησης και συχνά αυτό-κατασκευής. Στην Ισπανία, το δικτατορικό καθεστώς (το οποίο υπήρχε στην χώρα μέχρι την δεκαετία του εβδομήντα)



εξήρτατο περισσότερο από την αγορά και την λογική του κέρδους, αφήνοντας λιγότερο χώρο στις οικογενειακές στρατηγικές. Έτσι στην Ισπανία, οι οικογενειακές στρατηγικές αναπτύχθηκαν στο πλαίσιο της αγοράς που κυριάρχησε και περιστράφηκαν γύρω από την πρόσβαση σε ιδιοκατοίκηση μέσω της αγοράς και τη διαχείριση του αποθέματος κατοικιών της οικογένειας, σύμφωνα με τις παρούσες και μελλοντικές ανάγκες των μελών της. Η ανομοιότητα μεταξύ της Μαδρίτης και της Αθήνας αντανακλάται σε εντυπωσιακά διαφορετικά σχέδια. Η πρώτη είναι μια προγραμματισμένη πόλη και η τελευταία είναι το σύνολο μιας αυθόρμητης κατάκλισης. Ως εκ τούτου, η αυθόρμητη αστικοποίηση δεν αποτελεί διακριτικό γνώρισμα της Νότιας Ευρώπης.

Ο προγραμματισμός (σχεδιασμός) και ο αυθορμητισμός είναι και οι δύο παρόντες στην περιοχή, και μερικές φορές ακραίες μορφές τους βρίσκονται στην ίδια χώρα (Μιλάνο ή Τορίνο έναντι των πόλεων της νότιας Ιταλίας, για παράδειγμα). Η σχεδιασμένη πόλη που παράγεται είτε μέσω των αρχών χωρικής οργάνωσης που συνδέονται με τη βιομηχανική ανάπτυξη, όπως στη βόρεια Ιταλία, είτε μέσω της αγοράς και της πολιτικής δύναμης των μεγάλων γαιοκτημόνων, όπως στη Μαδρίτη, συνυπάρχει στη νότια Ευρώπη με την απρογραμμάτιστη, αυθόρμητη πόλη με βάση την χαλαρά οργανωμένη αστική ανάπτυξη που συναντάται στην Αθήνα. Ως εκ τούτου, το νότιο ευρωπαϊκό σύστημα στέγασης δεν βασίζεται σε παρόμοια αστικά πρότυπα ή σε παρόμοιες διαδικασίες παραγωγής κατοικίας. Η αναζήτηση κοινών χαρακτηριστικών θα πρέπει να επικεντρωθεί στην σχετική απουσία της άμεσης κρατικής παρέμβασης για την επίλυση του σοβαρού προβλήματος της στέγασης που παράγεται από την ταχεία αστικοποίηση και διαμορφώνεται από τις λύσεις στέγασης κατά την εφαρμογή τους. Αυτές οι διαδικασίες συνέβησαν στο πλαίσιο του κράτους- πρόνοιας που επικεντρώθηκε κυρίως στις συντάξεις, αλλά απέτυχε να παρέμβει σε άλλους τομείς για να υποστηρίξει οικογένειες, οι οποίες ως εκ τούτου έχουν ένα μεγαλύτερο ρόλο στην κοινωνική αναπαραγωγή. Είναι αυτή η διαμόρφωση των βασικών στοιχείων της κοινωνικής ρύθμισης στην περιοχή που είναι το κύριο κοινό χαρακτηριστικό στα νότια ευρωπαϊκά συστήματα στέγασης (Allen et al. 2004).

## Κατοχή Κατοικίας

Ένα σπίτι είναι κάτι περισσότερο από ένα καταφύγιο που ικανοποιεί μια βασική ανθρώπινη ανάγκη. Είναι, επίσης, όπου οι άνθρωποι αποκτούν την αίσθηση της ταυτότητάς τους και να δημιουργήσουν τις οικογενειακές σχέσεις τους. Οι τρόποι με τους οποίους οι άνθρωποι να αποκτήσουν πρόσβαση στη στέγαση τους βοηθήσει, επίσης, να καθορίσουν τη σχέση τους με αυτό. Στη συνέχεια, εξετάζονται κάποια δεδομένα σχετικά με το πιο εντυπωσιακό χαρακτηριστικό των μοντέλων κατοχής στη Νότια Ευρώπη, δηλαδή τα υψηλά επίπεδα ιδιοκατοίκηση που συνδυάζονται με πολύ χαμηλά επίπεδα παροχής κοινωνικής στέγασης.

Ο πίνακας 2.1 δείχνει ότι οι τέσσερις νότιες χώρες έχουν υψηλά ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικίας (Allen et al. 2004). Τρεις από τις τέσσερις χώρες που βρίσκονται πάνω από το μέσο ποσοστό για την Ευρώπη και η Πορτογαλία είναι κοντά στον Ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η Ισπανία έχει το υψηλότερο ποσοστό στην Ευρώπη, και η Ελλάδα κατέχει από κοινού το δεύτερο με την Ιρλανδία. Υψηλότερη ιδιοκατοίκηση συνεπάγεται μικρότερο ποσοστό ενοικιαζόμενων κατοικιών. Ο πίνακας 2.2 δείχνει σαφώς ότι η Ισπανία, η Ιταλία και η Ελλάδα έχουν τα μικρότερα ποσοστά ενοικιαζόμενων κατοικιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ η Πορτογαλία έχει μεγαλύτερο ποσοστό, το οποίο οφείλεται στο χαμηλότερο ποσοστό της εγχώριας ιδιοκτησίας (Allen et al. 2004). Αυτό που διακρίνει τις τέσσερις χώρες του Νότου από τις άλλες χώρες με υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι ότι όλες (οι νότιες χώρες) έχουν ένα εξαιρετικά μικρό κοινωνικό τομέα ενοικιαζόμενων. Ο Πίνακας 2.3 παρουσιάζει αυτό με σαφήνεια από τον καθορισμό των αριθμός κοινωνικής ενοικιαζόμενες μονάδες ανά 1000 κατοίκους . Τα χαμηλά ποσοστά της κοινωνικής κατοικίας στην Ισπανία και την Ιταλία είναι εν μέρει συνέπεια των πολιτικών προσφοράς κατοικίας, μια και πολλές κατοικίες είχαν χτιστεί ως εργατικές κατοικίες.

**Πίνακας 2.1** Ιδιοκτησία κατοικίας σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ποσοστό)

	Ιδιόκτητες	Δημόσιες που ενοικιάζονται	Ιδιωτικές που ενοικιάζονται	Άλλο
<b>Ισπανία ('98)</b>	82	1	10	7
<b>Ελλάδα ('90)</b>	78	0	22	0
<b>Ιταλία ('98)</b>	69	5	11	15
<b>Πορτογαλία ('98)</b>	64	3	25	8
<b>Ιρλανδία ('98)</b>	78	9	16	3
<b>Βέλγιο ('00)</b>	74	7	16	3
<b>Λουξεμβούργο ('95)</b>	70	3	27	0
<b>Ην. Βασίλειο ('01)</b>	69	22	9	0
<b>Φιλανδία ('97)</b>	60	14	16	10
<b>Αυστρία ('98)</b>	56	21	20	3
<b>Γαλλία ('96)</b>	54	17	21	8
<b>Ολλανδία ('00)</b>	53	36	11	0
<b>Δανία ('00)</b>	51	19	26	4
<b>Γερμανία ('98)</b>	43	7	50	0
<b>Σουηδία ('90)</b>	41	27	13	19

Πηγή: *Fribourg (2002, p.3)*

**Πίνακας 2.2** Οι ενοικιαζόμενες κατοικίες ως ποσοστό του συνόλου των κατοικιών σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

	Δημόσιες που ενοικιάζονται	Δημόσιες που ενοικιάζονται	Σύνολο
<b>Ισπανία ('98)</b>	1	10	11
<b>Ιταλία ('98)</b>	5	11	16
<b>Ελλάδα ('90)</b>	0	22	22
<b>Πορτογαλία ('98)</b>	3	25	28
<b>Βέλγιο ('00)</b>	7	16	23
<b>Ιρλανδία ('98)</b>	9	16	25
<b>Λουξεμβούργο ('95)</b>	3	27	30
<b>Φιλανδία ('97)</b>	14	16	30
<b>Ην. Βασίλειο ('01)</b>	22	9	31
<b>Γαλλία ('96)</b>	17	21	38
<b>Σουηδία ('90)</b>	27	13	40
<b>Αυστρία ('98)</b>	21	20	41
<b>Δανία ('00)</b>	19	26	45
<b>Ολλανδία ('00)</b>	36	11	47
<b>Γερμανία ('98)</b>	7	50	57

Πηγή: *Fribourg (2002, p.3)*

Σημείωση για τους πίνακες 2.1 και 2.2: Το έτος στο οποίο αναφέρονται τα δεδομένα είναι σε παρένθεση μετά το όνομα της χώρας

**Πίνακας 2.3** Κοινωνικά ενοικιαζόμενες μονάδες κατοικιών ανά 1000 κατοίκους

	<b>Μονάδες ανά 1000 κατοίκους</b>
<b>Ελλάδα</b>	0
<b>Ισπανία</b>	3
<b>Πορτογαλία</b>	12
<b>Ιταλία</b>	16
<b>Λουξεμβούργο</b>	9
<b>Βέλγιο</b>	26
<b>Ιρλανδία</b>	27
<b>Γερμανία</b>	30
<b>Φιλανδία</b>	48
<b>Γαλλία</b>	71
<b>Ην. Βασίλειο</b>	92
<b>Αυστρία</b>	94
<b>Δανία</b>	94
<b>Σουηδία</b>	105
<b>Ολλανδία</b>	149

Πηγή: *Fribourg (2002, p.7)*

Ένα αρκετά σημαντικό ζήτημα είναι επίσης και η πολιτική στέγαση. Αξίζει να σημειωθεί ότι τόσο η Ισπανία όσο και η Ιταλία χρησιμοποίησαν μεγάλες επιδοτήσεις για την διάθεση κατοικιών μεταξύ των ομάδων με χαμηλά εισοδήματα που διαφορετικά θα ζούσαν σε κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες σε άλλες χώρες στην Ευρώπη. Οι επιλογές που αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά στη νότια Ευρώπη είναι κυρίως μεταξύ ιδιοκατοίκησης και ιδιωτικής μίσθωσης. Ωστόσο, η ισορροπία έχει γύρει αποφασιστικά προς ιδιοκατοίκηση τα τελευταία 50 χρόνια. Υπάρχουν σημαντικές εξαιρέσεις σε αυτό: η Γερμανία και η Ελβετία εξακολουθούν να έχουν ένα υψηλό ποσοστό των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Από τις 12 ευρωπαϊκές χώρες για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία, μόνο η Ελλάδα και η Φινλανδία είχαν πάνω από 50% ιδιοκατοίκηση το 1950. Μέχρι το 2000, μόνο η Γερμανία και η Σουηδία είχαν λιγότερο από 50%. Κατά τη διάρκεια ολόκληρης της περιόδου, η Ισπανία παρουσίασε το υψηλότερο ποσοστό αύξησης κυριότητας της κατοικίας. Η

περίοδος ανάπτυξης της ιδιοκατοίκησης στην Ισπανία ήταν μεταξύ του 1960 και του 1980, και στην Ιταλία μεταξύ 1950 και 1960. Αντίθετα, η ανάπτυξη στο Ηνωμένο Βασίλειο έχει συγκεντρωθεί κατά την περίοδο από το 1975 και μετά, ενώ στο Βέλγιο μεταξύ των ετών 1990 και 1995 (Fribourg 2002).

Οι πολιτικές στέγασης συνδέονται στενά με την οικονομική πολιτική για την αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας σε χώρες με μικρή βιομηχανική υποδομή. Οι ισπανικές και ιταλικές περιπτώσεις είναι σαφή παραδείγματα. Προκειμένου να αυξηθεί η οικοδομική δραστηριότητα κατά το δεύτερο ήμισυ της δεκαετίας του 1980, οι επενδυτές σε δεύτερες κατοικίες επωφελήθηκαν από φορολογικές ελαφρύνσεις (Padovani & Vettoretto 2003). Μετά την ολοκλήρωση των πληρωμών για τα ενυπόθηκα δάνεια για την κύρια κατοικία τους, πολλά νοικοκυριά είχαν ως στρατηγική να στοχεύσουν στη συνέχεια την εξοικονόμηση χρημάτων από την επένδυση σε δεύτερη κατοικία. Οι στρατηγικές αυτές υποστηρίζονται επίσης από την ταχεία αύξηση των εισοδημάτων στις χώρες της νότιας Ευρώπης κατά τη διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών του εικοστού αιώνα.

Από αυτή την άποψη, η ανάπτυξη των πόλεων αναψυχής, που αποτελείται κυρίως από εξοχικές κατοικίες, ήταν ένας τρόπος για την ανάπτυξη λιγότερο ανεπτυγμένων περιφερειών, όταν δεν υπήρχαν άλλοι πόροι: η νότια ακτή της Ισπανίας, στο Algarve στην Πορτογαλία, ορισμένες νότιες περιφέρειες της Ιταλίας και τα ελληνικά νησιά είναι τέτοιες περιπτώσεις. Οι μεγάλες παράκτιες πόλεις, όπου η κύρια οικονομική δραστηριότητα ήταν μόνο οι υπηρεσίες αναψυχής, αναπτύχθηκαν από τα μέσα της δεκαετίας του 1960 έως και τη δεκαετία του 1990. Αυτό θεωρήθηκε επίσης ως ένας τρόπος για την καταπολέμηση της ανεργίας, διότι η προσέλκυση ξένων τουριστών παρείχε μια σημαντική συνιστώσα της οικονομικής βάσης σε αυτές τις περιοχές. Η μέγεθος του αποθέματος δεύτερης κατοικίας σε ορισμένες από αυτές τις πόλεις, δημιουργεί ειδικά προβλήματα που σχετίζονται με τη διατήρηση επαρκών αστικών υπηρεσιών, όταν ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού ζει αλλού για το μεγαλύτερο μέρος του έτους. Ένα βασικό πρόβλημα είναι η (αναγκαία) κλίμακα των επενδύσεων σε υποδομές, όπως η ύδρευση και η ανακύκλωση του νερού, οι δημόσιες μεταφορές, δρόμους, κλπ., σε πόλεις όπου για δύο μήνες του έτους, ο πληθυσμός πολλαπλασιάζεται τέσσερις ή πέντε φορές. Παρόλα αυτά, ακόμη και οι πόλεις «διακοπών» που χτίστηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1960 και του 1970 έχουν μια τεράστια ικανότητα να επεκτείνονται και να προσελκύουν ανθρώπους όλη την διάρκεια του χρόνου. Πόλεις, το Benidorm στην Ισπανία, τώρα προσελκύουν ένα πολύ αυξημένο αριθμό ηλικιωμένων κατά τη διάρκεια του χειμώνα. Το αυξανόμενο ποσοστό των συνταξιούχων που προέρχονται από άλλες χώρες για να ζήσουν στη νότια Ευρώπη κατά τη διάρκεια του

χειμώνα θέτουν την προοπτική ορισμένες περιοχές να γίνουν ένα τεράστιο γηροκομείο για τους ηλικιωμένους Ευρωπαίους. Πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε δεύτερη κατοικία από τα νοικοκυριά που ζουν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Είναι δύσκολο να μετρηθεί η επίδραση αυτής της επένδυσης για την αύξηση των εξοχικών κατοικιών στην οικονομία και την κοινωνία, αλλά σίγουρα είναι σημαντική. Υπάρχουν ομάδες ανθρώπων από την κεντρική και βόρεια Ευρώπη, οι οποίοι κατέχουν παράκτια σπίτια στην Ελλάδα και την Ισπανία ή σε ιστορικές πόλεις της Ιταλίας. Μερικές φορές δημιουργούν ολόκληρες γειτονιές ή χωριά που αποτελείται από ανθρώπους από μία μόνο χώρα όπου χρησιμοποιούν τη δική τους γλώσσα και τα έθιμα. Γενικά οι δεύτερες κατοικίες μπορούν να συνεχίσουν να θεωρούνται τόσο ως επένδυση, όσο και ως εμπόρευμα. Ένα υψηλό ποσοστό των δεύτερων κατοικιών ανήκουν σε νοικοκυριά. Η ασφάλεια των επενδύσεων στον τομέα της στέγασης (παρά τις ολοένα και πιο ελκυστικές εναλλακτικές διεξόδους για την επένδυση των αποταμιεύσεων), μαζί με τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν τη δεύτερη κατοικία κατά τη διάρκεια των διακοπών και τα Σαββατοκύριακα, ήταν οι κύριοι λόγοι για τη ζήτηση για αυτά τα σπίτια. Η επένδυση σε δεύτερες κατοικίες αυξάνει την οικονομική ασφάλεια του νοικοκυριού, δεδομένου ότι το ακίνητο θα μπορούσε να πωληθεί εάν είναι απαραίτητο. Σε κάποιο βαθμό, η επένδυση σε ακίνητα απεικονίζει, επίσης, τη συνέχεια της συμπεριφορά των αγροτών προς την αποταμίευση σε χώρες όπου η γεωργία ήταν η κύρια ασχολία μέχρι πρόσφατα.

Τρία πεδία στα οποία πρέπει να υπάρξει μεγαλύτερη ανάλυση είναι τα ακόλουθα:

Θα ήταν ενδιαφέρον να υπάρξει περαιτέρω έρευνα στην ανάλυση των διαφοροποιήσεων στα συστήματα κοινωνικής πρόνοιας, τόσο μεταξύ των χωρών της νότιας Ευρώπης, όσο και μεταξύ των χωρών του βορρά και νότου της Ευρώπης. Ιδιαίτερη σημασία έχει η ταυτοποίηση του τρόπου έκφρασης των δικαιωμάτων στέγασης στις νότιες ευρωπαϊκές χώρες σε συνάρτηση με τα συστήματα κοινωνικής πρόνοιας τους. Η ανάπτυξη του κράτους πρόνοιας χρησιμοποιείται μερικές φορές σαν προϊόν των διαδικασιών εκσυγχρονισμού των μορφών της απασχόλησης στις οικονομίες. Οι παρεμβάσεις στην παροχή στέγασης και η εξασφάλιση ενός ελαχίστου επιπέδου παροχής κατοικίας μέρος αυτής της διαδικασίας.

Το γεγονός ότι στις χώρες της νότιας Ευρώπης το κράτος πρόνοιας, το οποίο είναι περιορισμένο σε σχέση με τις χώρες της βόρειας Ευρώπης, συνδυάζεται με τον σημαντικό

ρόλο που παίζει η «εκτεταμένη» οικογένεια. Τα επίσημα στατιστικά στοιχεία δεν μπορούν να δείξουν τον ρόλο που παίζει η οικογένεια στη νότια Ευρώπη (Allen et al. 2004).

Ακόμα και οι θεωρητικοί όροι συνήθως προέρχονται από την εμπειρία των χωρών της βόρειας Ευρώπης. Θα πρέπει να υπάρξει περαιτέρω προσπάθεια για την δημιουργία του θεωρητικού πλαισίου που θα βοηθήσει στην ανάλυση του ρόλου της κατοικίας και την σχέση του με το κράτος πρόνοιας στη νότια Ευρώπη. Προς την κατεύθυνση αυτή ιδιαίτερα χρήσιμη θα είναι η επιπλέον έρευνα μεταξύ ιδιοκτησίας δεύτερης κατοικίας και τουριστικής ανάπτυξης.

Επιπλέον έρευνα χρειάζεται επίσης για την ανάλυση της σχέσης των συστημάτων στέγασης στη νότια Ευρώπη με την οικονομία των στεγαστικών δανείων (καθώς και των αλλαγών στην προσφορά των στεγαστικών δανείων και στο επίπεδο οικοδομικής δραστηριότητας).

Ένα ερώτημα το οποίο προκύπτει είναι εάν τα συστήματα στέγασης στις χώρες της νότιας Ευρώπης είναι παρόμοια ή διαφορετικά. Γενικά θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς ότι η διάρθρωση μεταξύ του στεγαστικού συστήματος και των κοινωνικών πλαισίων είναι εντελώς διαφορετική στην νότια Ευρώπη, διότι το κοινωνικό πλαίσιο των νότιων χωρών από μόνο του είναι εντελώς διαφορετικό.

Η διαφορετικότητα αυτή υπάρχει και στα συστήματα κοινωνικού κράτους στη νότια Ευρώπη. Σε κάθε χώρα τα κοινωνικά πεπραγμένα διαμορφώνονται διαφορετικά, συγκριτικά πάντα με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ. Η διαφορετικότητα εξαρτάται πολύ από τον βαθμό αστικοποίησης της εκάστοτε περιοχής, συμβάλλοντας μάλιστα στην διαμόρφωση του κράτους πρόνοιας αλλά και στην διαμόρφωση του συστήματος στέγασης. Σημαντική επιρροή στον καθορισμό των παραπάνω έχουν και τα κοινωνικό-οικονομικά πρότυπα, οι οικογενειακές δομές και η φύση του εκάστοτε κράτους που δημιουργεί μοναδικές προσεγγίσεις του στεγαστικού συστήματος.

Συνοψίζοντας τα ευρήματα της έρευνας των Allen et al. (2004) δείχνουν ότι τα συστήματα κατοικίας στην νότια Ευρώπη έχουν τα εξής χαρακτηριστικά (που τα ξεχωρίζουν από τα αντίστοιχα συστήματα στην βόρεια Ευρώπη):

- Υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης και μικρά ποσοστά κοινωνικής κατοικίας.
- Υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας δεύτερης κατοικίας, η οποία πρέπει να σημειωθεί ότι παίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία στις χώρες του νότου της Ευρώπης.
- Την σχέση μεταξύ πρόσβασης στην στέγαση και στις οικογενειακές δομές .

- Τον ιδιότυπο τρόπο κατασκευής και προσφοράς κατοικίας στον νότο, όπως για παράδειγμα το σύστημα της αντιπαροχής που υπήρξε στην Ελλάδα.

Η οικογένεια αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι της διαμόρφωσης των στεγαστικών συστημάτων σε μία χώρα. Οι οικογενειακές δομές είναι τόσο σημαντικές που αυτό φαίνεται από το επίπεδο της «προστασίας» που δείχνουν στα μέλη της οικογένειας έτσι ώστε να εξασφαλίσουν στις μελλοντικές γενιές μια κατοικία.

Η συγκριτική έρευνα που πραγματοποιήθηκε για το στεγαστικό σύστημα στις τέσσερις χώρες αυτές από τους Allen et al. (2004), προσφέρει μία σειρά από ευρήματα τα οποία δείχνουν ένα σημαντικό αριθμό υποθέσεων με βασικές συγκριτικές μελέτες που δεν εφαρμόζονται στις χώρες της Νότιας Ευρώπης, όπως συμβαίνει στις πλουσιότερες οικονομίες<sup>2</sup>. Από τα ευρήματα αυτά προκύπτουν δύο βασικές υποθέσεις:

- 1) Σημαντικός είναι ο βασικός τρόπος διακυβέρνησης ενός δημοκρατικού πολιτικού συστήματος το οποίο είναι ενοποιημένο.
- 2) Η δομή των αγορών εργασίας είναι επίσης σημαντική.

Όπως είναι γνωστό σημαντική είναι η κινητικότητα της εργασίας. Το ανθρώπινο δυναμικό μετακινείται από περιοχές με χαμηλή ζήτηση εργασίας, άρα και χαμηλούς μισθούς, σε περιοχές με υψηλή ζήτηση και υψηλότερους μισθούς. Έτσι όσο υπάρχει αυτή η αλληλεξάρτηση τόσο αυτό θα συμβαίνει μέχρι που οι μηχανισμοί της οικονομίας θα οδηγήσουν τις αμοιβές σε σύγκλιση και θα εξισορροπηθούν οι μισθοί και στις δύο περιοχές. Αυτός είναι και ένας μηχανισμός σύγκλισης σύμφωνα με το νεοκλασικό υπόδειγμα. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι το σύστημα στέγασης μεταβάλλεται ανάλογα και με την αγορά εργασίας. Σημαντικό παράδειγμα είναι και η Ελλάδα της κρίσης. Η Ελλάδα είναι μία χώρα η οποία ανήκει στις νότιες ευρωπαϊκές χώρες και την περίοδο της κρίσης, η αγορά ακινήτων «πάγωσε» και έχει ουσιαστικά καταρρεύσει.

Το μέλλον του στεγαστικού συστήματος στις χώρες της νότιας Ευρώπης θα μπορούσε να εξαρτάται από τις απαντήσεις σε μία σειρά ερωτημάτων:

- 1) Ποια είναι η εξέλιξη των συστημάτων στέγασης και κοινωνικής πρόνοιας με την πάροδο του χρόνου;
- 2) Πως συμβάλλουν οι πολιτικές αλλαγές και η οικονομική ανάπτυξη στο Στεγαστικό Σύστημα;

---

<sup>2</sup> Παλαιότερες συγκριτικές μελέτες των συστημάτων κατοικίας ήταν αυτές του Oxley (1991 και 1999). Μελέτη σχετική με την μεθοδολογία που πρέπει να ακολουθείται στην ανάλυση των συστημάτων κατοικίας ήταν αυτή του Boelhouwer et al. 2000.



Το τι θα συμβεί εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την οικονομική σύγκλιση των χωρών της νότιας Ευρώπης. Η αναφορά στον όρο σύγκλιση, ουσιαστικά εκφράζει την ιδέα ότι οι κοινές ευρωπαϊκές πολιτικές θα βοηθήσουν στον μετασχηματισμό των οικονομιών και συνεπώς και των στεγαστικών συστημάτων.

Παρότι δεν είναι σαφές εάν θα υπάρξει σύγκλιση των στεγαστικών συστημάτων στην Ε.Ε., υπάρχουν τρία πεδία πολιτικών της Ένωσης που μπορεί να παίξουν σημαντικό ρόλο:

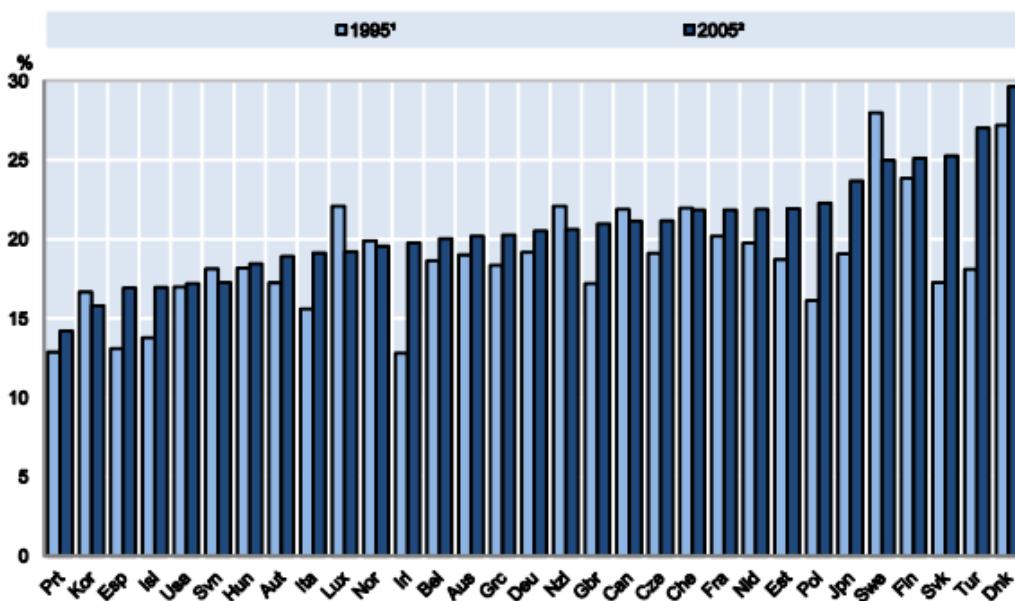
- 1) Η πρώτη αφορά την αρχή της επικουρικότητας κατά την εφαρμογή των πολιτικών αυτών.
- 2) Ο δεύτερος τομέας που παίζει σημαντικό ρόλο στα συστήματα κατοικίας είναι η εναρμόνιση των χρηματοοικονομικών αγορών.
- 3) Τέλος, η εξέλιξη του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας σε κάθε μία από τις χώρες του νότου της Ευρώπης θα παίζει επίσης ρόλο.

### Κεφάλαιο 3:

#### Στατιστικά Δεδομένα

Σε όλες τις χώρες ανά τον κόσμο υπάρχει σημαντικοί περιορισμοί στα συγκρίσιμα στοιχεία σχετικά με τις δαπάνες των νοικοκυριών για τη στέγαση. Μια άμεσα διαθέσιμη πηγή είναι τα στοιχεία των εθνικών εισοδημάτων που βασίζονται σε μεγάλο βαθμό στα φορολογούμενα ενοίκια. Έχοντας υπόψη ότι οι μέθοδοι για την αξιολόγηση αυτών των ενοικίων ενδέχεται να διαφέρουν από χώρα σε χώρα, το μέσο νοικοκυριό σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ ξοδεύει ένα σημαντικό μερίδιο του διαθέσιμου εισοδήματος του για τη στέγαση - που κυμαίνεται από 14% στην Πορτογαλία έως 30% στη Δανία (Σχήμα 4.1). Κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, το μερίδιο των δαπανών χαρακτηρίστηκε από μια διακριτή αύξηση σε πολλές χώρες, με ποσοστό κατά μέσο όρο περίπου 3% από τα μέσα της δεκαετίας του 1990. Η χρηματοοικονομική απορρύθμιση (φιλελευθεροποίηση των χρηματοοικονομικών συστημάτων) και η συνακόλουθη πτώση των πραγματικών επιτοκίων δανεισμού οδήγησε στο να γίνει ευκολότερη και λιγότερο δαπανηρή η στέγαση και συνάμα οδήγησε σε αυξημένη ζήτηση για ιδιοκατοίκηση, η οποία είναι πιθανό να έχει διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην αυξητική αυτή τάση.

*Σχήμα 4.1 Δαπάνες νοικοκυριών για τη στέγαση  
% του διαθέσιμου εισοδήματος*

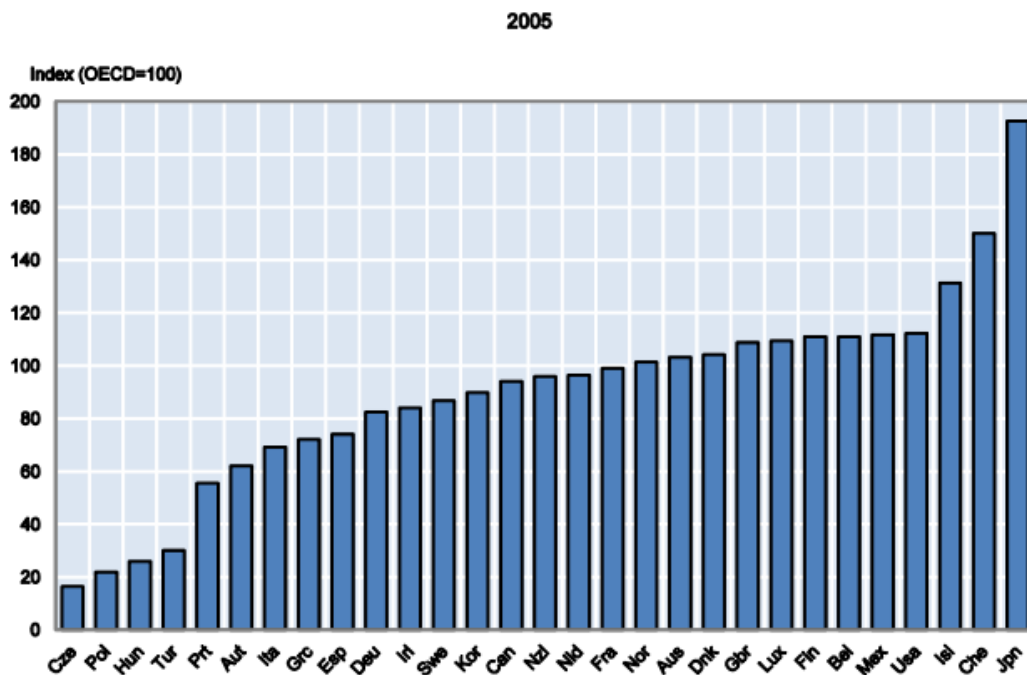


1. 1996 για την Ιαπωνία, 1998 για την Τουρκία, 2000 για την Ελλάδα, την Ουγγαρία, την Κορέα και την Σλοβενία.
2. 2006 για την Νορβηγία και την Πορτογαλία.

Πηγή: OECD 2011

Ωστόσο, σε μερικές χώρες πραγματικές τιμές στέγασης παρέμειναν σταθερές ή ακόμη μειώθηκαν( π.χ. Ιαπωνία, την Ελβετία και τη Γερμανία κλπ). Οι αυξήσεις των ενοικίων επέφεραν αυξήσεις στην δαπάνη στέγασης. Επί του παρόντος, τα επίπεδα μισθώματος (λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές στην ποιότητα των κατοικιών) είναι ιδιαίτερα υψηλά στην Ιαπωνία και Ελβετία (Σχήμα 4.2).

Σχήμα 4.2 Συγκριτικά επίπεδα ενοικίασης



Πηγή : OECD 2011

Μέχρι πρόσφατα, η αυξανόμενη ζήτηση για στέγαση συνοδεύτηκε από αύξηση των επενδύσεων κατοικιών σε αρκετές χώρες (Πίνακας 4.1) , ενώ τα επενδυτικά κεφάλαια στον τομέα της στέγασης είχαν ήδη καταρρεύσει αμέσως ή πριν ξεσπάσει η χρηματοπιστωτική και οικονομική κρίση παγκόσμια. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 μέχρι το 2006 οι επενδύσεις αυξήθηκαν με ταχείς ρυθμούς στην Ισπανία, την Ιρλανδία και τις σκανδιναβικές χώρες , ενώ ήταν στάσιμη - ή ακόμα και μειωμένη - στη Γερμανία, την Ελβετία, την Ιαπωνία και την Αυστρία. Σε όλες τις χώρες, οι νέες κατασκευές αποτελούν το μεγαλύτερο μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες - 80 % κατά μέσο όρο το 2004 σε χώρες για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (UNECE , 2006). Μόνο στη Σουηδία, το Ηνωμένο Βασίλειο και την Πολωνία η συντήρηση και επισκευή των υφιστάμενων κατοικιών αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 30 % της επένδυσης, γεγονός που πιθανώς αντανακλά το σχετικά «παλαιό» απόθεμα των κατοικιών σε αυτές τις χώρες.

**Πίνακας 4.1** Αλλαγή στις επενδύσεις κατοικιών

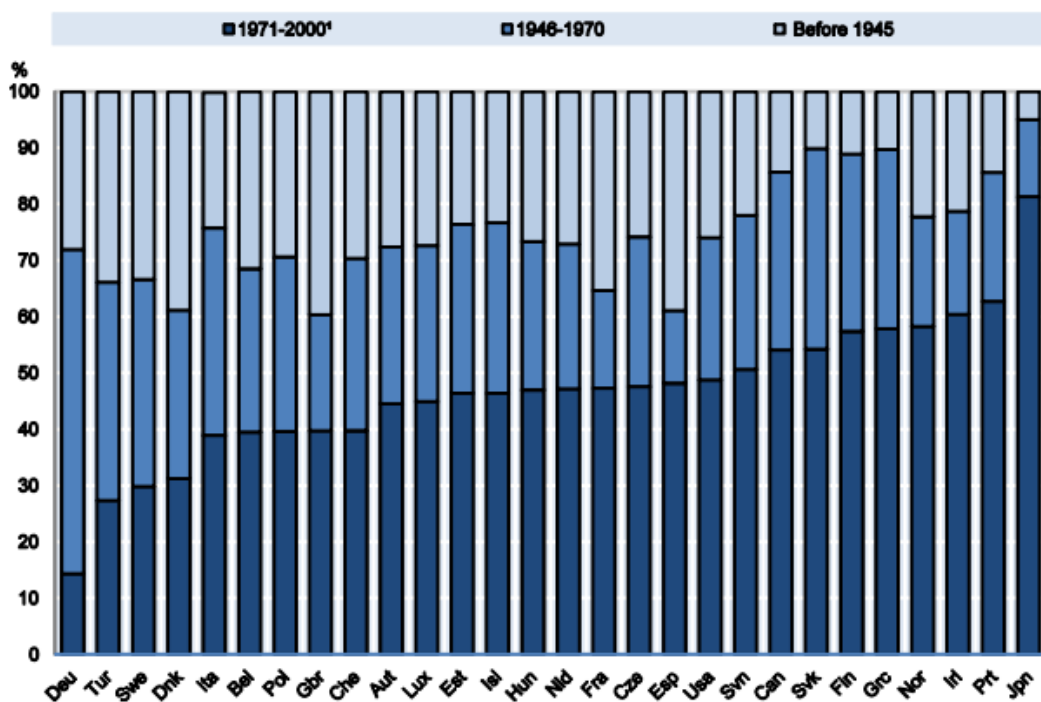
<b>Πολύ μεγάλες αυξήσεις (90% ή περισσότερο)</b>	<b>Μέτριες έως μεγάλες αυξήσεις (30% έως 90%)</b>	<b>Σταθερή ή φθίνουσα (σε λιγότερο από 30% αύξηση)</b>
Πολωνία	Νέα Ζηλανδία	Ιαπωνία
Ελλάδα	Γαλλία	Γερμανία
Νορβηγία	Αυστραλία	Αυστρία
Δανία	Ην. Βασίλειο	Ελβετία
Ισλανδία	Η.Π.Α.	Κορέα
Ισπανία	Φιλανδία	Βέλγιο
Σουηδία	Καναδάς	Ιταλία
Ιρλανδία		Ολλανδία

*Πηγή: OECD*

Η ροή των υπηρεσιών στέγασης εξαρτάται εν μέρει από την ποιότητα του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών. Στο βαθμό που η ποιότητα σχετίζεται με την ηλικία, είναι σχετικά υψηλή στην Ιαπωνία, την Πορτογαλία, την Ιρλανδία, τη Φινλανδία και την Ελλάδα, όπου πάνω από το 55% του αποθέματος έχει κατασκευαστεί από το 1971 και μετά (Σχήμα 4.3). Αντίθετα, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία, η Ισπανία και η Δανία έχουν το παλαιότερο

απόθεμα κατοικίας, με περισσότερο από το 35% των κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί πριν από 1.945.

Σχήμα 4.3 Ηλικιακό προφίλ του αποθέματος κατοικιών



Για τις χώρες για τις οποίες τα δεδομένα του 2000 δεν είναι διαθέσιμα ,χρησιμοποιήθηκαν πιο πρόσφατα δεδομένα.

Η διακύμανση μεταξύ των χωρών όσον αφορά την πρόσβαση σε βασικές εγκαταστάσεις είναι επίσης ένας βασικός δείκτης των διαφορών στην ποιότητα της υπηρεσίες στέγασης, η οποία φαίνεται να είναι μεγάλη σε όλες τις χώρες του ΟΟΣΑ (Πίνακας 4.2). Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να εμφανίζονται αρκετές και σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών τόσο στην ποιότητα που έτσι αντανακλά εν μέρει ιστορικά πρότυπα της κοινωνικής ανάπτυξης και την αύξηση του πραγματικού κατά κεφαλήν εισόδημα, όσο στις διαφορετικές πολιτικές στέγασης που ασκούνται στην εκάστοτε χώρα οι οποίες μπορούν επίσης διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην διαμόρφωση του συστήματος στέγασης (OECD 2011).

Πίνακας 4.2 Κατοικίες με βασικές εγκαταστάσεις

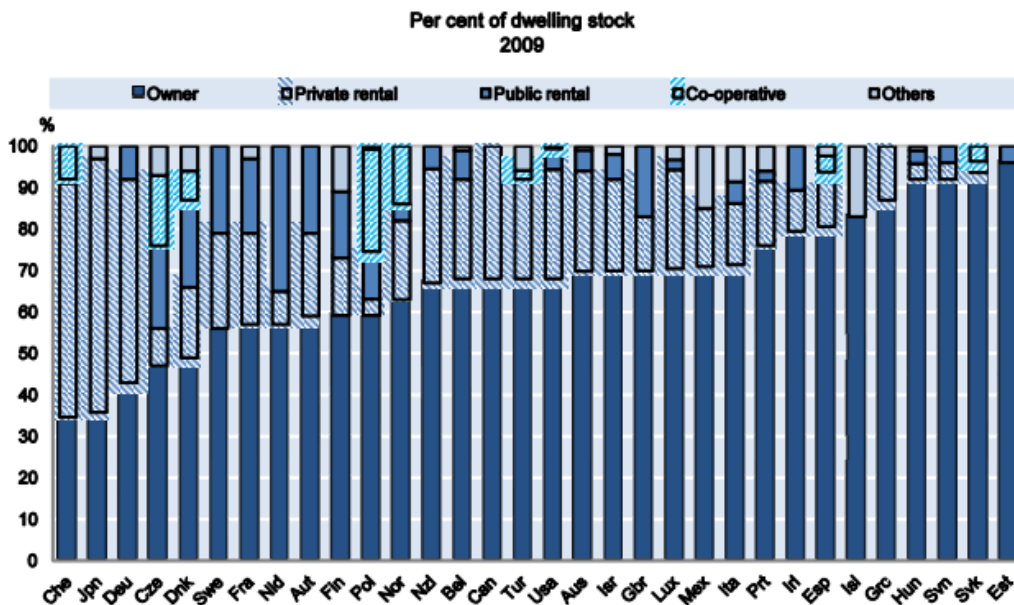
	Τελευταίο διαθέσιμο έτος	Κατοικίες εξοπλισμένες με κεντρική θέρμανση	Κατοικίες συνδεδεμένες με σύστημα αποχέτευσης	Κατοικίες με σταθερή μπανιέρα ή ντους εντός	Κατοικίες με σωληνώσεις νερού στην κουζίνα	Κατοικίες με κουζίνα
<b>Αυστρία</b>	2003	89,8	85,6	96,3	99,9	100,0
<b>Βέλγιο</b>	2001	73,0	...	96,0	...	...
<b>Τσεχία</b>	2001	64,5	65,6	83,7	86,4	96,3
<b>Δανία</b>	2004	96,4	...	94,6	99,5	97,1
<b>Εσθονία</b>	2005	58,7	81,4	66,8	84,0	95,9
<b>Φιλανδία</b>	2004	92,6	96,7	99,1	96,3	77,7
<b>Γαλλία</b>	1998	81,8	...	97,0	99,9	88,4
<b>Γερμανία</b>	1998	85,8	...	96,5		96,7
<b>Ελλάδα</b>	2001	56,3	60,4	92,3	96,1	77,6
<b>Ουγγαρία</b>	2004	84,9	91,4	89,3	91,0	93,6
<b>Ιρλανδία</b>	2002	59,0	63,0	94,0	97,0	100,0
<b>Ιταλία</b>	2004	94,7	...	99,2	...	...
<b>Λουξεμβούργο</b>	2001	92,3	...	94,2	...	...
<b>Ολλανδία</b>	1996	86,3	...	96,1	...	97,0
<b>Νορβηγία</b>	1990	...	...	95,8	...	87,9
<b>Πολωνία</b>	2002	76,7	59,0	85,9	94,9	55,4
<b>Πορτογαλία</b>	2001	...		64,7	67,5	68,4
<b>Ρωσία</b>	2002	75,0	70,0	70,0	74,0	
<b>Σλοβακία</b>	2001	74,3	89,8	90,3	92,2	96,7
<b>Σλοβενία</b>	2003	76,9	...	92,2	98,5	97,9
<b>Ισπανία</b>	1999	...	...	99,0	...	...
<b>Σουηδία</b>	2004	100,0	100,0	100,0	100,0	95,8
<b>Ην. Βασίλειο</b>	2003	86,9	99,9	99,9	99,9	99,9
<b>Η.Π.Α.</b>	2003	88,9	79,3	99,7	99,2	95,6

1. 1990
2. 1991
3. 1993
4. 1996
5. 1996

Πηγή: *Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America 2000 – Unece*

Εντός του υφιστάμενου αποθέματος κατοικίας, υπάρχουν μεγάλες διαφορές στους τύπους ιδιοκτησίας της κατοικίας στις διάφορες χώρες. Τα ποσοστά της ιδιοκτησίας της κατοικίας κυμαίνονται από λιγότερο ποσοστό της τάξεως του 40 % στην Ελβετία και την Ιαπωνία, σε περισσότερο από 90 % σε ορισμένες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης (Σχήμα 4.4). Στον τομέα των ενοικιάσεων η σημασία των ιδιωτικών έναντι της κοινωνικής ενοικίασης διαφέρει επίσης σημαντικά, όπου οι κοινωνικές ενοικιάσεις διαμορφώνονται και πραγματοποιούνται μέσω μίας συγκεκριμένης διοικητικής διαδικασίας (βλέπε και το προηγούμενο κεφάλαιο στην διπλωματική). Σε ορισμένες χώρες, η κοινωνική στέγαση είναι σημαντική όσο αφορά την ενοικίαση ( π.χ. Τσεχική Δημοκρατία, Ολλανδία , Αυστρία, σκανδιναβικές χώρες, Ηνωμένο Βασίλειο, Ιρλανδία και Πολωνία), ενώ σε μερικές άλλες η δημόσια στέγαση διαδραματίζει δευτερεύοντα ρόλο στην παροχή κατοικίας προς τους πολίτες (π.χ. Πορτογαλία, Ουγγαρία , Λουξεμβούργο και Ελβετία) .

*Σχήμα 4.4 Δομή κατοχής στέγασης σε όλες της χώρες*

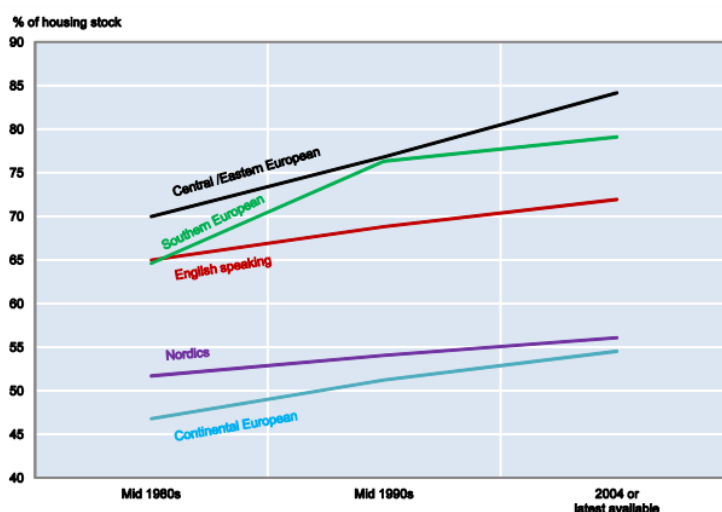


Source: Calculations based on OECD Housing Market questionnaire.

Αλλά μία κοινή τάση είναι η αύξηση της ιδιοκατοίκησης. Παρά τις μεγάλες διαφορές στους τύπους της κατοχής, η γενική τάση είναι η αύξηση των ποσοστών ιδιόκτητων κατοικιών σε πολλές χώρες του ΟΟΣΑ (Σχήμα 4.5), αν και αυτή η αύξηση ήταν πιο μικρή

στα νέα νοικοκυριά με ιδιαίτερα χαμηλό εισόδημα (OECD 2011). Η γενική αύξηση της ιδιοκατοίκησης αντανακλά εν μέρει τις δημογραφικές ή και κοινωνικό-οικονομικές εξελίξεις, όπως η γήρανση του πληθυσμού, ενώ η ιδιωτικοποίηση των πρώην κρατικών αποθεμάτων κατοικιών έχει παίξει σημαντικό ρόλο σε ορισμένες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης. Στοιχεία αλλά και έρευνες δείχνουν ότι με την πάροδο του χρόνου οι αλλαγές στα χαρακτηριστικά των νοικοκυριών, όπως η ηλικία και το εισόδημα, μπορούν να εξηγήσουν μερικές από τις παρατηρούμενες μεταβολές στα συνολικά ποσοστά της ιδιοκτησίας κατοικιών.

*Σχήμα 4.5 Ποσοστά Ιδιοκτησίας Κατοικιών*



Η απορρύθμιση της χρηματοοικονομικής αγοράς έχει διευκολύνει την πρόσβαση σε πιστώσεις και αύξησε τη ζήτηση για κατοικίες. Οι οικονομικές δραστηριότητες και ιδιαίτερα, οι αγορές ενυπόθηκων δανείων, παίζουν επίσης σημαντικό ρόλο στις αγορές κατοικιών για ιδιοκατοίκηση που για ένα νοικοκυριό αποτελεί την μεγαλύτερη ενιαία οικονομική δαπάνη (και γενικά απαιτεί τη χρηματοδότηση του χρέους). Οι αγορές στεγαστικών δανείων έχουν αλλάξει δραματικά τις τελευταίες δεκαετίες, γεγονός που αντικατοπτρίζει ένα κύμα της οικονομικής απορρύθμισης που υποκινείται από τους ευρύτερους στόχους της οικονομικής αποτελεσματικότητας.

Επιπλέον υπήρξαν σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών στον χρόνο και στο βαθμό στον οποίο (απορ)ρυθμίστηκε ο χρηματοπιστωτικός τομέας. Έτσι, υπάρχουν ακόμα σημαντικές διαφορές στις τρέχουσες πρακτικές παροχής στεγαστικών δανείων μεταξύ των χωρών (Πίνακας 4.3). Αυτές οι αλλαγές στη ρύθμιση των χρηματοπιστωτικών αγορών



έχουν μειώσει σημαντικά το κόστος δανεισμού για τη στέγαση, με αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση της προσφοράς των στεγαστικών δανείων σε πολλές χώρες. Παρά τις διαφορές μεταξύ των χωρών, η διαδικασία αυτή παρουσιάζει σημαντικές εξελίξεις με κοινό παράγοντα την ιδιοκατοίκηση και, ως εκ τούτου, κι άλλα τμήματα, και κυρίως στην αγορά κατοικιών.

**Πίνακας 4.3** Χαρακτηριστικά Στεγαστικών Δανείων και των χρηματοπιστωτικών αγορών στις χώρες του ΟΟΣΑ

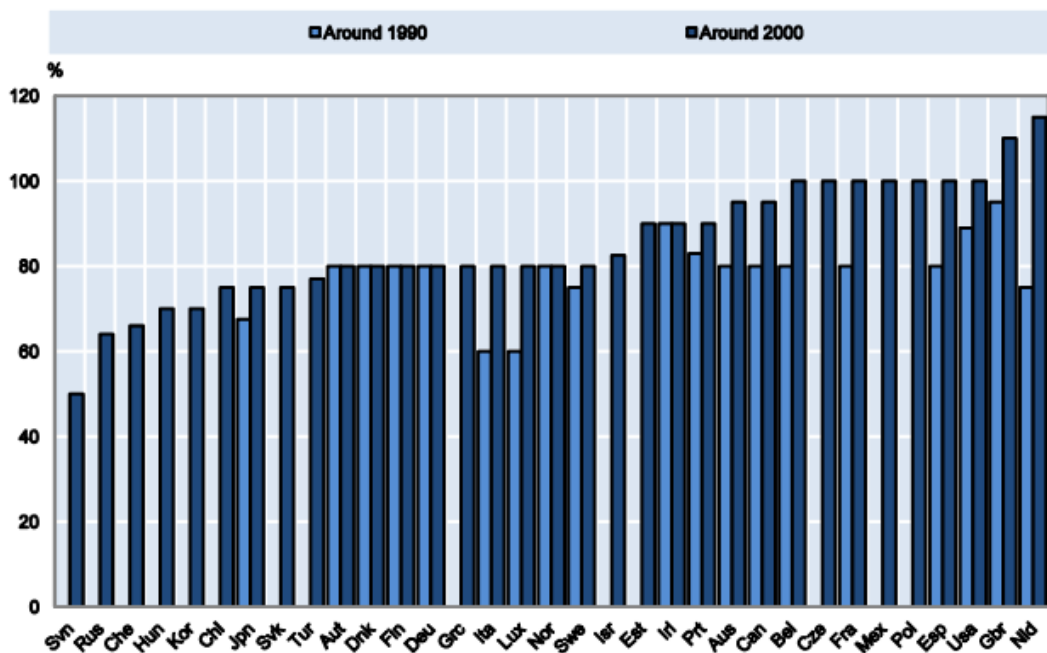
	Regulatory limits on loan-to value	Prevailing type of interest rate	Typical maturity (years)	Mortgage equity withdrawal	Bank regulation (increasing in strictness) <sup>1</sup>
Australia	100% if insured	Mainly variable	25	Yes	2.69
Austria	..	Fixed (75%); Variable (25%)	25	No	2.49
Belgium	None	Fixed (75%); Mixed (10%); Variable (8%)	20	No	2.18
Canada	95% if insured	Fixed and Mixed (92%); Variable (8%)	25	Yes	2.69
Chile	..	Variable	..	..	..
Czech Republic	..	Fixed (Mixed)	20	..	3.04
Denmark	0.8	Fixed (75%); Mixed (10%); Variable (15%)	30	Yes	2.08
Estonia	..	Variable	30	..	..
Finland	None	Fixed (2%); Variable (97%); Other(1%)	17	Yes	1.95
France	80% to be eligible for mortgage-backed securities	Fixed/Mixed/Other(90%); Variable (14%)	18	No	1.52
Germany	80% to be eligible for mortgage-backed securities	Mainly Fixed and mixed	25	No	1.97
Greece	..	Variable	15	No	2.92
Hungary	..	Variable (Mixed)	11	..	2.70
Iceland	..	..	..	..	3.37
Ireland	80% (only for building societies)	Variable (70%); Rest mainly mixed	20	Limited	0.74
Israel	..	Variable	15; 30 (max)	..	..
Italy	80% (100% if guaranteed)	Fixed (25%); Rest mainly mixed	18	No	2.74
Japan	None	Fixed (35%); Mixed and Variable (64%)	25	No	2.28
Korea	40-60%	Variable	3; 20 (max)	..	3.31
Luxembourg	..	Variable	20 - 25	..	0.00
Mexico	..	Variable	..	..	2.67
Netherlands	None	Fixed (74%); Mixed (19%); Variable (7%)	30	Yes	1.69
New Zealand	..	Mainly fixed	25	..	1.17
Norway	..	Mainly variable	17	Yes	2.45
Poland	..	Variable	5 - 32.5	..	3.32
Portugal	..	Variable	25 - 30	..	2.38
Russian Federation	..	Fixed/ Variable	15 - 20	..	..
Slovak Republic	..	Variable	..	..	4.45
Slovenia	..	Variable	10	..	..
Spain	80% to be eligible for mortgage-backed securities	Variable ( 75%); Rest mainly mixed	20	Limited	1.78
Sweden	None	Fixed (38%); Mixed (24%); Variable (38%)	25	Yes	2.31
Switzerland	None	Mainly variable	15 - 20	..	2.11
Turkey	..	Variable	10	..	2.70
United Kingdom	100% (only for building societies)	Mixed (28%); Variable (72%)	25	Yes	1.45
United States	90% if guaranteed	Fixed (65%); Mixed (15%)	30	Yes	2.29

Μέτρα και αντί-ανταγωνιστικές ρυθμίσεις στον τραπεζικό τομέα , λαμβάνοντας υπόψη τα κανονιστικά εμπόδια στις εγχώριες και εξωτερικές αγορές, περιορισμούς στις τραπεζικές δραστηριότητες και την έκταση της κρατικής ιδιοκτησίας

*Αλλά και η αύξηση της ιδιοκατοίκησης μεταξύ πιστωτικών περιορισμών στα νοικοκυριά είναι άξιο να σημειωθεί.*

Οι εξελίξεις στις αγορές ενυπόθηκων δανείων επηρέασαν και τη δομή της ζήτησης κατοικιών. Σε πολλές χώρες του ΟΟΣΑ, η απορρύθμιση της αγοράς ενυπόθηκων δανείων μείωσε σημαντικά τις απαιτήσεις των καταθέσεων, διευκολύνοντας έτσι τον περιορισμό της προκαταβολής για πολλά νοικοκυριά που επιθυμούν να γίνουν ιδιοκτήτες σπιτιού. Ενώ το μέγιστο ύψος των δανείων προς αξία (Loan-To-Value Ratio (LTV)), έχει αυξηθεί σε πολλές χώρες του ΟΟΣΑ κατά τις τελευταίες δεκαετίες (Σχήμα 4.6), σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών παραμένουν . Ο περιορισμός επηρεάζει τους «φτωχότερους» δυνητικούς αγοραστές και ιδιαίτερα τα νεώτερα νοικοκυριά, τα οποία έχουν λιγότερο χρόνο για να συγκεντρώσουν την προκαταβολή για την αγορά ενός ακινήτου. Κατά συνέπεια, από τα τέλη του 1970 μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990, τα ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικιών μεταξύ των νεότερων νοικοκυριών βρέθηκαν να αυξάνουν περισσότερο σε εκείνες τις χώρες όπου οι αναλογίες LTV ήταν αυξημένες.

*Σχήμα 4.6 Αναλογίες της Μέγιστη τιμής δανείου στις χώρες του ΟΟΣΑ*



Source: ECB (2009b), Catte *et al.* (2004) and Chiuri and Jappelli (2003).

*Η Φορολογική ελάφρυνση του κόστους χρηματοδότησης του χρέους της στέγασης ποικίλλει από χώρα σε χώρα.*

Μία μέθοδος για να εκτιμηθεί το αν συμφέρουν οι φοροαπαλλαγές ενός στεγαστικού δανείου σε σχέση με τη χρηματοδότηση του χρέους (αυτού του δανείου) είναι να δούμε τη διαφορά μεταξύ του επιτοκίου της αγοράς και του κόστους μέσα από τους φόρους των κατοικιών. Ο δείκτης αυτός λαμβάνει υπόψη το κατά πόσον οι πληρωμές τόκων για στεγαστικά δάνεια εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα και, αν ναι, είναι διαθέσιμα τα ενδεχόμενα όρια για την επιτρεπόμενη περίοδο της έκπτωσης ή της του φόρου για τα δάνεια. Ωστόσο, ένας πιο ορθολογικά σωστός δείκτης είναι δύσκολο να κατασκευαστεί λόγω του περιορισμού των διαθέσιμων δεδομένων. Ακόμα και με αυτόν τον περιορισμό, αυτή η απλουστευμένη μονάδα μέτρησης δίνει μια ένδειξη για την έκταση της φοροαπαλλαγής του χρέους που χρηματοδοτεί την ιδιοκτησία κατοικιών. Σύμφωνα με τον εν λόγω δείκτη, η φορολογική ελάφρυνση στο κόστος χρηματοδότησης του χρέους είναι ιδιαίτερα «γενναιόδωρη» στην Ολλανδία και την Τσεχία, σε μικρότερο βαθμό στην Ιταλία και την Αυστρία και προφανώς μηδενική σε χώρες όπου τα στεγαστικά δάνεια δεν είναι απαλλάσσονται από την φορολογία (Σχήμα 4.7).

*Σχήμα 4.7 Φορολογική ελάφρυνση στο κόστος χρηματοδότησης του χρέους της ιδιοκτησίας κατοικιών.*



Ο δείκτης αυτός λαμβάνει υπόψη αν οι πληρωμές τόκων για το χρέος στεγαστικών δανείων εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα και αν υπάρχουν όρια για την επιτρεπόμενη περίοδο της έκπτωσης και αν οι εκπτώσεις φόρου για τα δάνεια είναι διαθέσιμες. Για τις χώρες που δεν έχουν φορολογική ελάφρυνση στο κόστος χρηματοδότησης του χρέους, ο δείκτης αυτός παίρνει την τιμή μηδέν.

*Πηγή: OECD 2011.*

### ***Η δομή των συστημάτων κοινωνικής στέγασης διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα.***

Η δομή των συστημάτων κοινωνικής στέγασης ποικίλλει σημαντικά από χώρα σε χώρα από πλευράς κατοχής, διαχείρισης και ιδιοκτησίας. Στην έρευνα, μέσω του ερωτηματολογίου του ΟΟΣΑ για την στεγαστική αγορά, η κοινωνική στέγαση αποτελείται γενικά από κατοικίες προς ενοικίαση, αν και η ιδιοκτησία κατοικιών είναι επίσης κοινή σε ορισμένες χώρες (π.χ. Ιταλία, Ισπανία και το Μεξικό). Στην πλειονότητα των χωρών, η διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας κατανέμεται μεταξύ των εθνικών - ομοσπονδιακών και τοπικών κυβερνήσεων, με τις εθνικές κυβερνήσεις να έχουν την ευθύνη κυρίως για το σύνολο των προτεραιοτήτων της πολιτικής και του προϋπολογισμού, ενώ οι τοπικές κυβερνήσεις εφαρμόζουν προγράμματα κοινωνικής στέγασης. Το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών είναι κατά κύριο λόγο κρατικής ιδιοκτησίας, απευθείας από τις τοπικές κυβερνήσεις ή μέσω δημοτικών επιχειρήσεων στέγασης. Σε ορισμένες χώρες μη-κερδοσκοπικές οργανώσεις κατέχουν ένα σημαντικό μέρος των κοινωνικών κατοικιών (π.χ. στην Ολλανδία, την Αυστρία, την Δανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, την Ιρλανδία και τις Ηνωμένες Πολιτείες), ενώ οι ιδιώτες δραστηριοποιούνται στις Ηνωμένες Πολιτείες, τη Γαλλία, την Ισπανία και την Κορέα.

Παρά το γεγονός ότι τα συστήματα κοινωνικής στέγασης ποικίλλουν, οι χώρες μπορούν να ομαδοποιηθούν σε δύο κατηγορίες σε σχέση με αυτά τα συστήματα (Πίνακας 4.4):

Πίνακας 4.4 Τύποι των συστημάτων κοινωνικής στέγασης

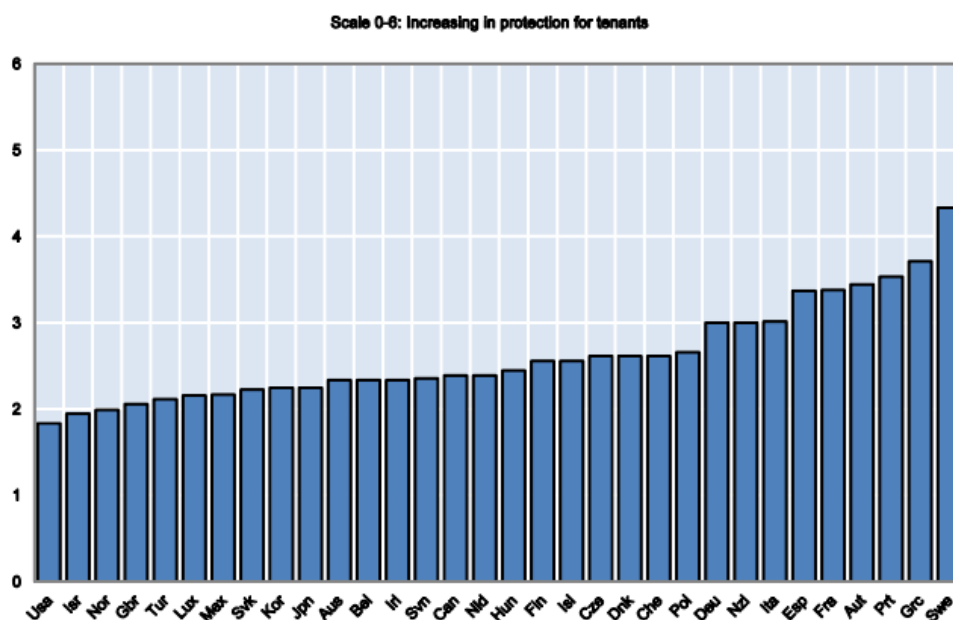
Size: Percentage of social housing in the total dwelling stock	Broad-based system	Targeted system	
	No income limit: Waiting list	Income limits: Waiting list with some combination of priority groups	Income limits: Needs/priority based allocation
0-5%	Luxembourg	Estonia Korea Mexico Norway Slovak Republic Switzerland United States	Australia Italy Portugal Hungary Greece Slovenia
6-10%		Belgium New Zealand Ireland	Canada Germany Israel
11-20%	Sweden	Poland Spain	Czech Republic Finland France United Kingdom
More than 20%	Denmark Netherlands	Austria	

Source: OECD Housing Market questionnaire.

Η κοινωνική στέγαση στα συστήματα «ανοικτού τύπου» (broad-based systems) είναι ανοιχτή σε όλους τους πολίτες, χωρίς κατ' ανάγκην την εφαρμογή οποιουδήποτε κριτηρίου προτεραιότητας κατά την κατανομή των κατοικιών. Ένα χαρακτηριστικό αυτών των συστημάτων είναι ότι η κοινωνική στέγαση λειτουργεί από κοινού (ολοκληρωμένη) με τον ιδιωτικό τομέα δίδοντας του έτσι το δικαίωμα να έχει και ένα ρόλο ρύθμισης της αγοράς. Αντίθετα, τα στοχευμένα συστήματα κοινωνικής στέγασης (targeted systems) λειτουργούν ξεχωριστά από την ιδιωτική αγορά ενοικίασης και έτσι μόνο νοικοκυριά, επωφελούνται σε αυτά τα συστήματα. Σε ορισμένες χώρες η στέγαση παραχωρείται στους δικαιούχους μισθωτές (όπου η επιλεξιμότητα βασίζεται σε κατώτατα όρια εισοδήματος) μέσω κάποιου συστήματος αναμονής και δίδεται προσοχή στην αξιολόγηση κατά προτεραιότητα των ενοικιαστών, ενώ σε άλλες χώρες μεγαλύτερη έμφαση δίδεται στις ανάγκες των πλέον ευάλωτων νοικοκυριών.

Οι περισσότερες χώρες ρυθμίζουν και τις συμβατικές πτυχές των σχέσεων ενοικιαστή-ιδιοκτήτη. Το κίνητρο για τον περιορισμό της ελευθερίας των συμβάσεων είναι ότι η διαπραγμάτευση μεταξύ του ιδιοκτήτη και ενοικιαστή είναι συχνά ασύμμετρη, με τον κίνδυνο ότι οι ιδιοκτήτες εκμεταλλεύονται την ισχύ τους στην αγορά. Έτσι, η ρύθμιση των σχέσεων μισθωτή-ιδιοκτήτη μπορεί να θεωρηθεί ως ένας τρόπος για να αντιμετωπίσει αυτή η ασύμμετρία με την σύμπραξη συμβολαίου που ισχύει για όλους τους ενοικιαστές και ιδιοκτήτες. Οι εν λόγω κανονισμοί που διέπουν τις σχέσεις μισθωτή-ιδιοκτήτη ποικίλλουν από χώρα σε χώρα (Σχήμα 4.8).

*Σχήμα 4.8 Κανονισμοί διαμόρφωσης σχέσεων μισθωτή-ιδιοκτήτη*



Πηγή: OECD 2011

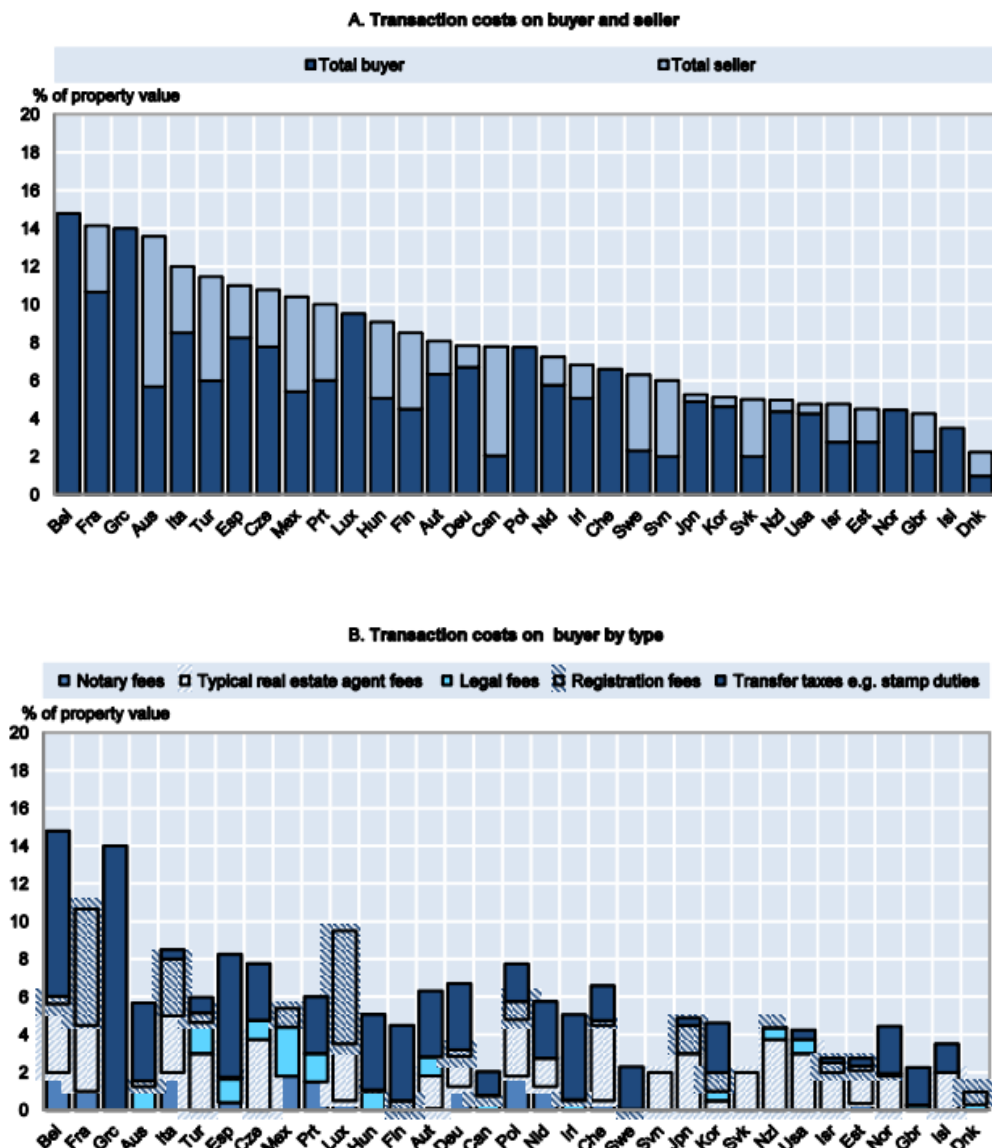
Το κόστος των συναλλαγών ποικίλλουν από χώρα σε χώρα και μπορεί να επηρεαστεί η μεταβλητότητα των τιμών των κατοικιών.

Οι απαντήσεις που λαμβάνονται στην έρευνα του ΟΟΣΑ (2011) δείχνουν ότι το κόστος των συναλλαγών κατοικιών διαφέρουν σημαντικά από χώρα σε χώρα. Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν μια σειρά από διαφορετικούς τύπους δαπανών και τελών, όπως οι φόροι μεταβίβασης (π.χ. τέλη χαρτοσήμου, φόρους εξαγορά κλπ) ή τα τέλη εγγραφής που προκύπτουν κατά την εγγραφή του ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο (εν μέρει, με στόχο

την αύξηση των εσόδων και την αναδιανομή του εισοδήματος, όπως καθώς και το κόστος συμβολαιογράφου ή άλλα νομικά έξοδα και τέλη για το μεσιτικό γραφείο).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα τέλη που πρέπει να καταβληθούν σε μεσάζοντες μπορεί να ρυθμιστούν άμεσα από τους κανονισμούς της κυβέρνησης (ή με κρατική εγγύηση, η αυτορρύθμιση μπορεί να γίνει από τους επαγγελματικούς συλλόγους) ή να επηρεάζεται από νομικά εμπόδια για την είσοδο σε ορισμένες αγορές (π.χ. συμβολαιογραφικές υπηρεσίες ακινήτων). Κατά μέσο όρο, μεταξύ των χωρών που συμμετείχαν στην έρευνα οι εν λόγω δαπάνες είναι συγκριτικά υψηλότερες στο Βέλγιο, τη Γαλλία και την Ελλάδα και σημαντικά χαμηλότερες σε ορισμένες σκανδιναβικές χώρες και το Ηνωμένο Βασίλειο (Σχήμα 4.9).

Σχήμα 4.9 Κόστη Μεταβίβασης



Μια ένδειξη της έκτασης του κόστους των συναλλαγών στην αγορά και την πώληση ενός κατοικία έχει υπολογιστεί με βάση έναν δείκτη, ο οποίος καταρτίζεται με βάση τις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν από το Ερωτηματολόγιο του ΟΟΣΑ για την αγορά Κατοικίας.

Ο δείκτης περιλαμβάνει τις ακόλουθες μεταβλητές:

- ✓ **Φόροι Μεταβίβασης:** είναι οι φόροι που επιβάλλονται για την πώληση και την αγορά ακινήτων. Αυτά περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, τα τέλη χαρτοσήμου (δηλαδή κυρίως ενός φόρου επί των εγγράφων).
- ✓ **Τα έξοδα εγγραφής:** αποτελούν τα τέλη και τους φόρους που προκύπτουν κατά την καταχώριση του ακινήτου από την αρμόδια κρατική υπηρεσία, το κτηματολόγιο ή το μητρώο για την δημιουργία ενός αρχείου που έχει ένα εγγεγραμμένο τίτλο και τα ακριβή στοιχεία του ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- ✓ **Συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα:** είναι τα τέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή ιδιοκτησίας. Σε ορισμένες χώρες η χρήση των συμβολαιογράφων είναι υποχρεωτική στα κτηματομεσιτικά. Οι συμβολαιογράφοι ενεργούν ως μάρτυρες στην υπογραφή του συμβολαίου πώλησης και αγοράς και έχουν ως υποχρέωση να εξακριβώνουν την ταυτότητα των υπογραφόντων και ότι δεν υπάρχουν λοιπές εκκρεμότητες επί του ακινήτου (π.χ. ο ιδιοκτήτης μπορεί να έχει μόνο μέρος της ιδιοκτησίας και όχι την πλήρη κυριότητα ή να οφείλει το κόστος της κατασκευής του ακινήτου ή να υπάρχουν εκκρεμείς πληρωμές φόρων) .
- ✓ **Τυπικά τέλη του μεσιτικού γραφείου:** Οι αμοιβές συνδέονται με κτηματομεσίτες οι οποίοι ενεργούν ως μεσάζοντες στην αγορά ακινήτων και γενικά βοηθούν τους αγοραστές κατά τη διαδικασία αγοροπωλησίας του ακινήτου. Σε ορισμένες χώρες, τα εν λόγω τέλη επηρεάζονται από τους κανονισμούς σχετικά με αυτούς τους τύπους των υπηρεσιών, όπως ελάχιστες αμοιβές ή / και περιορισμούς εισόδου (άσκησης επαγγέλματος) στην αγορά.



## Συμπεράσματα

Οι περισσότερες πολιτικές για την αγορά κατοικίας αποσκοπούν στην αντιμετώπιση της αποδοτικότητας και της ισότητας των στόχων. Επιπλέον, μια σειρά από άλλες πολιτικές, πλην δηλαδή των πολιτικών στέγασης, μπορούν να έχουν ισχυρή επίδραση στις αγορές κατοικιών. Οι κύριοι στόχοι των πολιτικών στέγασης θα μπορούσαν να καταταχθούν στις παρακάτω κατηγορίες:

- Ένας πρώτος στόχος είναι να «διορθώνει» τις αποτυχίες της αγοράς και των εισοδηματικών ανισοτήτων, καθώς και την πιθανή ύπαρξη εξωτερικοτήτων, γεγονότα που μπορεί να οδηγήσουν σε ανεπάρκειες στις αγορές κατοικιών.
- Ένας επιπλέον στόχος της πολιτικής της στέγασης είναι η προώθηση της ευρύτερης οικονομικής αποτελεσματικότητας.
- Οι αναδιανεμητικές και κοινωνικές ανησυχίες καθορίζουν τις παρεμβάσεις στις αγορές κατοικιών.
- Οι αγορές κατοικιών επηρεάζονται επίσης και από πολιτικές παρεμβάσεις που παρακινούνται από μη στεγαστικούς στόχους, όπως για παράδειγμα η ανάγκη της αύξησης των εσόδων.

Ομοίως, η επιδίωξη της αύξησης της αποδοτικότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών έχουν οδηγήσει σε απορρύθμιση και μείωση των ατελειών της αγοράς, μια και έχουν μειώσει το κόστος της χρηματοδότησης των ενυπόθηκων δανείων και έχουν διευκολύνει την πρόσβαση στην στεγαστική πίστη.

Οι υπερβολικά αυστηροί κανονισμοί ενοικίασης στρεβλώνουν την παροχή στέγης και εμποδίζουν την κινητικότητα μεταξύ διαφορετικών κατοικιών. Τέτοιες ρυθμίσεις φαίνεται να έχουν σχετικά μικρά οφέλη όσον αφορά χαμηλότερα επίπεδα ενοικίου ή στην μεγαλύτερη προσφορά φθηνής ποιοτικής κατοικίας. Επιπλέον, ειδικά εάν δεν είναι καλά στοχευμένοι αυτοί οι κανονισμοί, η ρύθμιση της αγοράς ενοικίασης μπορεί να έχει ανεπιθύμητες συνέπειες αναδιανομής μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών των ενοικιαστών. Ως εκ τούτου, οι κανονισμοί που πηγαίνουν πέρα από τη διόρθωση των αδυναμιών της αγοράς, και τα οποία «γέρνουν» την πλάστιγγα της σχέσης μισθωτή-ιδιοκτήτη προς όφελος ενός εκ των δύο συμβαλλόμενων μερών θα πρέπει να επανασχεδιαστούν. Ένας λογικός συμβιβασμός θα μπορούσε να είναι ένα σύστημα στο οποίο τα ενοίκια είναι ελεύθερα ως προς συμβάσεις τους, ενώ οι αυξήσεις ενοικίου να

ρυθμίζονται εντός της διάρκειας της σύμβασης σε συνδυασμό με την επαρκή ασφάλεια για την μίσθωση.

Οι πολιτικές χρήσης γης και των κανονισμών στον τομέα των κατασκευών θα πρέπει να διασφαλίζουν μια πιο αποτελεσματική χρήση της γης, καθώς και την επιτάχυνση των δυσκίνητων διαδικασιών αδειοδότησης, έτσι ώστε να διευκολύνεται η ευέλικτη προσαρμογή της προσφοράς κατοικιών. Σε περιοχές με έλλειψη ενοικιαζόμενων κατοικιών, μειώνοντας τους περιορισμούς σχετικά με την κατασκευή πολυκατοικιών, σύμφωνα όμως με τους κανόνες της πολεοδομίας, μπορεί να αυξηθεί η προσφορά. Θα μπορούσαν να επιβληθούν καλά σχεδιασμένοι φόροι στους ιδιοκτήτες γης με σκοπό να ενθαρρυνθεί η οικιστική ανάπτυξη σε χώρες με έλλειψη γης για την κατασκευή κατοικιών. Ο σχεδιασμός αυτών των πολιτικών θα πρέπει, ωστόσο, να εξισορροπεί το όφελος της επιπλέον προσφοράς έναντι του πιθανού κόστους των νέων εξελίξεων όσον αφορά τη συμφόρηση και την περιβαλλοντική τέρψη των ζημιών.

Η κοινωνική στέγαση πρέπει να είναι ευρέως προσβάσιμη και αυτή πρέπει να παρέχεται στα κατάλληλα κοινωνικά στρώματα με γνώμονα την εισοδηματική ικανότητα του εκάστοτε δικαιούχου και αιτούντος. Ένα πιθανό πλεονέκτημα ενός στοχευμένου συστήματος είναι ότι μπορεί, κατ' αρχήν να δώσει ιδιαίτερη έμφαση στα νοικοκυριά με μεγαλύτερη ανάγκη στέγασης και ως εκ τούτου, να επιτύχει τους στόχων της σε χαμηλότερο κόστος, από τα λιγότερο στοχευμένα συστήματα κοινωνικής στέγασης. Ωστόσο, είναι πιθανό ότι τα πιο στοχευμένα συστήματα κοινωνικής κατοικίας με ένα σημαντικό μέγεθος χωρικού διαχωρισμού να συνδέονται με πιθανές δυσμενείς κοινωνικά και οικονομικά αποτελέσματα για τους ενοικιαστές, όπως για παράδειγμα χαμηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης των παιδιών. Η χωρική συγκέντρωση πρέπει να αποφεύγεται ενώ επίσης πρέπει να εξασφαλιστεί ότι η θέση της κοινωνικής κατοικίας είναι καλά ενσωματωμένη στην αστική δομή και να παρέχεται σε αυτή η κατάλληλη πρόσβαση στα δίκτυα μεταφοράς και τις δημόσιες υπηρεσίες.

Προτιμότερο μέσο, από την άμεση παροχή κοινωνικής στέγης, φαίνεται να είναι η (καλά σχεδιασμένη) μερική παροχή επιδομάτων στέγασης καθώς δεν φαίνεται να εμποδίζει άμεσα την οικιστική κινητικότητα. Για να αποφευχθεί η υπερβολική κατανάλωση κατοικίας, ο σχεδιασμός της επιδότησης θα πρέπει να περιλαμβάνει τα ανώτατα όρια δαπανών στέγασης ή να βασίζεται σε ένα κανόνα (δηλαδή όχι σύμφωνα με την πραγματική τιμή ενοικίου), σε συνδυασμό με τις ελάχιστες απαιτήσεις όσον αφορά τα πρότυπα στέγασης<sup>3</sup>.

Όπως φάνηκε από την ανάλυση των δεδομένων του ΟΟΣΑ, οι περισσότερες χώρες δεν φορολογούν τεκμαρτά εισοδήματα από μισθώματα, ενώ ακόμα και σε εκείνες που υπάρχει

---

<sup>3</sup> Μία εισαγωγή στην οικονομική ανάλυση των επιδομάτων κατοικίας υπάρχει στον O'Sullivan 2011 (κεφάλαιο 14).

τέτοια φορολόγηση η αξία ενοικίασης υποεκτιμάται. Αυτές οι πρακτικές δείχνουν ότι ο φόρος αυτός είναι ιδιαίτερα αντί-δημοφιλής στις περισσότερες χώρες. Αυτή η στρέβλωση στη φορολογική μεταχείριση των κατοικιών σε σχέση με άλλες επενδύσεις στο πλαίσιο της φορολογίας εισοδήματος θα πρέπει να διορθωθεί. Αυτό θα μπορούσε να γίνει με τη φορολόγηση των τεκμαρτών ενοικίων και επιτρέποντας την έκπτωση τόκων. Σε όποιες περιπτώσεις αυτό δεν είναι εφικτό, θα μπορούσε εναλλακτικά να μην υπάρχει η επιδότηση του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων.

Στην πράξη, η εφαρμογή μιας αύξησης του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας μπορεί να είναι δύσκολη, καθώς οι τοπικές κυβερνήσεις είναι αυτές οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις ελέγχουν τη φορολογία ακινήτων. Γενικά η άρση της έκπτωσης των τόκων των στεγαστικών δανείων θεωρείται ότι είναι πολιτικά μη δημοφιλής επιλογή. Για αυτό τον λόγο σε πολλές χώρες υπάρχει η άποψη ότι πρέπει να υπάρξουν σημαντικές αλλαγές στο καθεστώς φορολόγησης. Οι μεταρρυθμίσεις αυτές μπορεί να είναι πιο εύκολο σε περιόδους ανόδου των τιμών των κατοικιών όταν λιγότερα νοικοκυριά είναι πιθανό να υποστούν απώλεια κεφαλαίου σε περίπτωση που πουλήσουν το σπίτι τους. Για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων πιθανών μειώσεων των τιμών κατοικιών, οι ρυθμίσεις έκπτωσης των τόκων των στεγαστικών δανείων θα μπορούσαν να καταργηθούν σταδιακά.

Γενικότερα, η φορολογία των επενδύσεων και αποταμιεύσεων των νοικοκυριών στον τομέα της στέγασης θα πρέπει να αντιμετωπίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως και τα άλλα μέσα (π.χ. συνταξιοδοτικών αποταμιεύσεων, αγορά μετοχών ή των επενδύσεων σε μια μικρή επιχείρηση) με την εξασφάλιση μετά την φορολόγηση τοποθέτηση κεφαλαίων στον κλάδο της κατοικίας θα έχει ανάλογη απόδοση των εναλλακτικών επενδύσεων.

Το κόστος των συναλλαγών, συμπεριλαμβανομένων των φόρων επί των συναλλαγών, έχει αρνητικές επιπτώσεις όσον αφορά την παρεμπόδιση της κινητικότητας μεταξύ κατοικιών και με αυτόν τον τρόπο παρεμποδίζοντας την ίδια την κινητικότητα της εργασίας, γεγονός που είναι πιθανό να υπερκαλύπτει τα οφέλη που μπορούν να προκύψουν από τη μείωση της υπερβολικής αστάθειας των τιμών των κατοικιών. Επιπλέον, ως εργαλείο αύξησης των εσόδων, οι φόροι συναλλαγών είναι αναποτελεσματικοί καθώς τα ίδια φορολογικά έσοδα μπορεί να επιτευχθούν με χαμηλότερο κόστος στη φορολόγηση του εισοδήματος ή της κατανάλωσης. Επίσης πρέπει να καταργηθούν κανονισμοί και διατάξεις που περιορίζουν τον ανταγωνισμό μεταξύ των μεσαζόντων που εμπλέκονται σε συναλλαγές κατοικιών (π.χ. συμβολαιογράφοι, κτηματομεσιτικά γραφεία).

Η απορρύθμιση στις αγορές ενυπόθηκων δανείων επέτρεψε την αύξηση στην πρόσβαση σε στεγαστικά δάνεια και μείωσε το κόστος της στεγαστικής πίστης με θετικά αποτελέσματα για τα ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικίας άροντας πιστωτικούς περιορισμούς που υπήρχαν για τα νοικοκυριά. Ωστόσο, η πρόσφατη οικονομική κρίση καταδεικνύει τις δυνητικά αποσταθεροποιητικές συνέπειες της υπερβολικής μόχλευσης και της ανάληψης κινδύνων στην ευρύτερη οικονομία. Συγκεκριμένα, οι πρόσφατες διακυμάνσεις των αγορών κατοικιών σε ορισμένες χώρες του ΟΟΣΑ μπορούν να συνδεθούν με την σημαντική χαλάρωση των προτύπων δανεισμού, η οποία προκάλεσε την επέκταση των πιστώσεων που ήταν σε γενικές γραμμές ασυμβίβαστη με την προληπτική αξιολόγηση του κινδύνου. Επιπλέον, τα υψηλά ποσοστά μόχλευσης αποτελούν κίνδυνο για την κινητικότητα των νοικοκυριών, καθώς τα νοικοκυριά με αρνητικά ίδια κεφάλαια μπορεί να μην είναι σε θέση να αναχρηματοδοτήσουν το δάνειο τους και εγκλωβίζονται σε αυτό. Ως εκ τούτου, οι καινοτομίες της αγοράς ενυπόθηκων δανείων θα πρέπει να συνδυαστούν με την κατάλληλη ρυθμιστική εποπτεία και ρύθμιση των τραπεζικών εργασιών προληπτικής εποπτείας.

Τα χαρακτηριστικά που είναι σημαντικά για τη λειτουργία της αγοράς κατοικίας και των παρενεργειών της στην οικονομία θα μπορούσαν να συνοψιστούν ως εξής:

- ✓ Η ανταπόκριση της προσφοράς κατοικιών στις τιμές είναι το κλειδί για την ομαλή προσαρμογή της αγοράς κατοικιών, με χαμηλή διακύμανση των τιμών και της δυνατότητας των νοικοκυριών να αλλάζουν κατοικία.
- ✓ Η έλλειψη γης για την κατασκευή νέων κατοικιών μπορεί να περιορίσει την ανταπόκριση της προσφοράς κατοικιών στη ζήτηση μετοχών.
- ✓ Οι διαρθρωτικές αδυναμίες στις αγορές των κατασκευών μπορεί επίσης να περιορίσουν την παροχή στέγης.
- ✓ Οι οικονομικές διακυμάνσεις που έχουν ως αιτία μεταβολές της ζήτησης κατοικιών μπορεί να προέρχεται από τις δημογραφικές και οικονομικές εξελίξεις της αγοράς.
- ✓ Η γεωγραφική κινητικότητα των νοικοκυριών όσο αφορά την κατοικία είναι στενά συνδεδεμένη με την κινητικότητα των εργαζομένων και επηρεάζεται από τη δομή της αγοράς κατοικίας.

## Βιβλιογραφικές αναφορές

### Ελληνική και ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- ✚ Θεοδόσιος Σαμπανιώτης - Οικονομικός Αναλυτής, Καθηγητής Γκίκας Χαρδούβελης Οικονομικός Σύμβουλος & Επικεφαλής Οικονομικών Ερευνών, «*Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης*», Ιούλιος 2012, Eurobank Research
- ✚ Πρεβελάκης, Γ.Σ. «*Επιστροφή στην Αθήνα: Πολεοδομία και Γεωπολιτική της Ελληνικής Πρωτεύουσας*», Εστία, Αθήνα 2001
- ✚ Εμμανουήλ, Δ., Στρουσοπούλου, Ε. «*Η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και ο Τομέας Κατοικίας στην Ελλάδα*», ΔΕΠΟΣ (μελέτες), Αθήνα 1994
- ✚ Αντωνοπούλου, Σ. «*Ο Μετασχηματισμός της Ελληνικής Οικονομίας και το Οικιστικό Φαινόμενο*», Παπαζήσης, Αθήνα 1991
- ✚ Βελέντζας, Κ., Καλογήρου, Ν., Καραγιάννη, Σ., Κάτσικας, Η., Παπαμίχος, Ν., Χατζηπροκοπίου, Μ., Χλωμούδης, Κ., «*Η Κατοικία στην Ελλάδα*», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1993
- ✚ Βελέντζας, Κ., Καλογήρου, Ν., Καραγιάννη, Σ., Κάτσικας, Η., Παπαμίχος, Ν., Χατζηπροκοπίου, Μ., Χλωμούδης, Κ., «*Η Αγορά Κατοικίας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης*», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1996
- ✚ Πορτάλιου Ελένη, «*Το δικαίωμα στην πόλη και η κατοικία*», Περιοδική έκδοση «ο Δαίμων της Οικολογίας», τ. 50, Ιούνιος 2005
- ✚ Sassen S., «*The Global City: New York, London, Tokyo*», Princeton University Press, 1991
- ✚ Βρυχέα Αν., «*Κατοίκηση και κατοικία: Διερευνώντας τα όρια της αρχιτεκτονικής*», Ελληνικά Γράμματα, 2003
- ✚ Harvey D., «*The Urbanization of Capital*», University Press, 1985
- ✚ Harvey D., «*Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*», Routledge, 2001
- ✚ Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L., «*Housing & Welfare in Southern Europe*», Blackwell – RICS Foundation, Oxford 2004
- ✚ Oxley, «*The aims and methods of comparative housing research*», Scandinavian Housing and Planning Research, 8, 67-77., 1991
- ✚ Oxley, Meaning, science and confusion in comparative housing research, Paper presented to the workshop «*Approaching the Cross-national Comparison of Urban, Housing and Planning Phenomena*», Amsterdam 1999

- ✚ Boelhouwer, P., Hffner, M., Van Der Heijden, H., «*Putting comparative housing research into practice*» *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, 3-9., 2000
- ✚ OECD 2011 *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*
- ✚ OECD(2010a) «*Institutional and Policy Determinants of Labour Market Flows*» *Employment Outlook*, chapter 3, forthcoming.
- ✚ OECD (2010b), «*Economic Survey Spain*», Volume 2010/19.
- ✚ OECD (2009), «*Taxation and Growth*», Chapter 5, *OECD Going for Growth 2009*.
- ✚ OECD (2008), *Policy Roundtables, Construction Industry*, Paris.
- ✚ OECD (2005), *Economic Survey Spain*.
- ✚ OECD (2004), *Economic Outlook*, Chapter 4 «*Housing Markets, Wealth and the Business Cycle*».
- ✚ LTV OECD 2011 *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*.
- ✚ UNECE, «*Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America 2006*», UNECE 2006
- ✚ Fribourg, A.M., «*Le Logement en Europe*», European Commission, Luxembourg 2002
- ✚ Padovani, L., Vettoretto, L., Italy, in Gallent, N., Shucksmith, M., Tewdwr-Jones, M. (eds.) «*Housing and the European Countryside*», Routledge, London 2003
- ✚ O'Sullivan, A., «*Αστική Οικονομική*», Κριτική, Αθήνα 2011
- ✚ Suarez, J., L. «*European Real Estate Markets*», Macmillan, Hampshire 2009

“

## **Ευχαριστίες**

*Αν και πολλά πράγματα στη ζωή εξυπακούονται και θεωρούνται δεδομένα, καλό είναι, κάποιες φορές, να λέγονται. Ως εκ τούτου, νιώθω βαθιά την ανάγκη να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα Καθηγητή μου κ. Αντώνιο Ροβολή για την ανεκτίμητη βοήθεια και τον σαφή επιστημονικό προσανατολισμό καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας εργασίας καθώς επίσης και για την ατέρμονη υπομονή του αλλά και επιμονή του. Ακόμα, οφείλω να ευχαριστήσω και τον άνθρωπό μου την Χριστίνα, για τη συμπαράσταση της, όλο αυτό το διάστημα. Και τέλος, δε μπορώ να μην αποδώσω ένα μεγάλο ευχαριστώ σε δύο ανθρώπους που από τότε που αντίκρισα τον κόσμο αυτό για πρώτη φορά και μέχρι και σήμερα στέκονται αμίλητοι αρωγοί σε κάθε μου προσπάθεια και βήμα: στους γονείς μου. Δικαιωματικά, και αυτό το έργο τους ανήκει...*

”