

**ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES



**ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

UNIVERSITY OF WEST ATTICA



**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

**ΔΙ-ΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΗΓΟΡΙΑ ΣΤΙΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ»**

Στεγαστική Επισφάλεια των Νέων και Στεγαστική Πολιτική

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Ανδριανή Θωμά

Αθήνα, 2023

Τριμελής Επιτροπή

Νικόλαος Κουραχάνης, Επίκουρος Καθηγητής Κοινωνικής Πολιτικής και Στέγασης
Παντείου Πανεπιστημίου (Επιβλέπων)

Χριστόφορος Σκαμνάκης, Επίκουρος Καθηγητής Κοινωνικής Πολιτικής Παντείου
Πανεπιστημίου

Κωνσταντίνος Δημουλάς, Καθηγητής Κοινωνικής Πολιτικής Παντείου Πανεπιστημίου



Copyright © Ανδριανή Θωμά, 2023

All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς την συγγραφέα.

Η έγκριση της διπλωματικής εργασίας από το Πάντειον Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν υποδηλώνει αποδοχή των πεποιθήσεων της συγγραφέως.

Πίνακας Περιεχομένων

Πίνακας Περιεχομένων	3
Λίστα Γραφημάτων.....	5
Λίστα Πινάκων.....	6
Περίληψη.....	7
Abstract	8
Εισαγωγή.....	9

ΜΕΡΟΣ Ι: Οι Προκλήσεις της Στεγαστικής Πολιτικής στο Νεοφιλελεύθερο Κράτος Ευημερίας

Κεφάλαιο 1^ο

Πρακτικές Χρηματοπιστικοποίησης της Κατοικίας και η Ανάδυση της Ιδιοκατοίκησης	14
---	----

<i>1.1 Η Χρηματοπιστικοποίηση της Κατοικίας ως πρακτική επέκτασης της Ιδιοκατοίκησης μέσω των Στεγαστικών Δανείων</i>	<i>14</i>
---	-----------

<i>1.2 Η πρόκριση της Ιδιοκατοίκησης μέσω του «Right to Buy»</i>	<i>17</i>
--	-----------

<i>1.3 Νέες Τάσεις και προσπάθεια συγκράτησης της Χρηματοπιστικοποίησης της Κατοικίας.....</i>	<i>23</i>
--	-----------

<i>1.4 Η ανάπτυξη της Στεγαστικής Επισφάλειας και ο Αντίκτυπος στη Νέα Γενιά.....</i>	<i>25</i>
---	-----------

Κεφάλαιο 2^ο

Η Ελλάδα στη Δίνη των Κρίσεων: Προκλήσεις της Στεγαστικής Πολιτικής και Επιπτώσεις στη ζωή των Νέων.....	29
---	----

<i>2.1 Οι βασικές πτυχές της Στεγαστικής Πολιτικής στην Ελλάδα πριν και κατά τη διάρκεια της Οικονομικής Κρίσης.....</i>	<i>29</i>
--	-----------

<i>2.2 Τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά και η ανάγκη προστασίας της κύριας κατοικίας</i>	<i>32</i>
--	-----------

<i>2.2.1 Η Διαχείριση των Κόκκινων Δανείων και ο Νέος Πτωχευτικός Νόμος</i>	<i>37</i>
---	-----------

<i>2.3 Οριοθετώντας τη Γενιά της Κρίσης στα πλαίσια μιας Δημογραφικής Προοπτικής</i>	<i>40</i>
--	-----------

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: Στεγαστική Επισφάλεια των Νέων και Νέα Στεγαστική Πολιτική

Κεφάλαιο 3^ο

Οι Νέοι της Ευρώπης αντιμέτωποι με την επισφάλεια: Κοινωνικοοικονομικές Δυσκολίες και Συνθήκες Διαβίωσης.....	43
--	----

3.1 Η «Από-τυποποιημένη» Μετάβαση στην Ενηλικιότητα	43
3.2 Επισφαλείς Εργασιακές Συνθήκες και Οικονομική Ανεξαρτησία	44
3.3 Οι Στεγαστικές Συνθήκες των Νέων σε Ευρωπαϊκό Επίπεδο	51
Κεφάλαιο 4^ο	
Μετάβαση στην Ενηλικιότητα και Συνθήκες Στέγασης των Νέων στην Ελληνική Πραγματικότητα	58
4.1 Ο ρόλος των Διαγενεακών Μεταβιβάσεων και ο Ιδιότυπος Χαρακτήρας της Μετάβασης στην Ενηλικίωση στο Ελληνικό Πλαίσιο	58
4.2 Αποχώρηση από την Οικογενειακή Στέγη	60
4.3 Εξέταση των Συνθηκών Στέγασης των Νέων στην Ελλάδα.....	64
Κεφάλαιο 5^ο	
Η νέα Στεγαστική Πολιτική για τους Νέους: Ο νόμος 5006/2022 και οι βασικές πτυχές του προγράμματος «Σπίτι μου».....	68
5.1 Βασικά Σημεία του Ν. 5006/2022 και Εισαγωγή στο Πρόγραμμα «Σπίτι μου».....	68
5.2 Προϋποθέσεις Συμμετοχής και Κριτήρια Χορήγησης Στεγαστικών Δανείων	72
5.3 Διαδικασία υποβολής αιτήσεων και Υπερμερία αποπληρωμής των Δανείων	74
5.4 Καταγραφή του Αριθμού των Αιτήσεων από τη Δ.ΥΠ.Α και Διεύρυνση των Δικαιούχων του Στεγαστικού Προγράμματος.....	75
Συμπεράσματα	78
Βιβλιογραφία.....	84
Ελληνόγλωσση.....	84
Ξενόγλωσση.....	89

Λίστα Γραφημάτων

Γράφημα 1: Μη εξυπηρετούμενα Δάνεια % ΑΕΠ	34
Γράφημα 2: Ποσοστό των Νέων (15-29 ετών) στο Συνολικό Πληθυσμό, ΕΕ 2010-2021	45
Γράφημα 3: Ποσοστό Απασχόλησης Ατόμων Ηλικίας 15-64 και 15-29 Ετών, 2022	46
Γράφημα 4: Μεταβολή Ποσοστού Απασχόλησης των Νέων (15-29) σε Επιλεγμένες Χώρες, 2019-2022	47
Γράφημα 5: Ποσοστό Εργαζομένων με Ακούσια Προσωρινή Σύμβαση Εργασίας, 2022 (%)	47
Γράφημα 6: Εργαζόμενοι σε Ψηφιακές Πλατφόρμες Ανά Φύλο και Ηλικία % όλων των Εργαζομένων στην Ψηφιακή Πλατφόρμα για τουλάχιστον 1 ώρα το τελευταίο Έτος, 2022	48
Γράφημα 7: Ποσοστό Ανεργίας των Νέων στην ΕΕ-27, 2009-2022	49
Γράφημα 8: Ποσοστό Νέων ούτε στην Απασχόληση ούτε στην Εκπαίδευση και Κατάρτιση - Μη Μισθωτοί	49
Γράφημα 9: Ποσοστό Ανεργίας Νέων (κάτω των 25) - Μηνιαία Στοιχεία	50
Γράφημα 10: Ποσοστό Νέων Ηλικίας 18-34 που μένουν με τους Γονείς τους, 2022	51
Γράφημα 11: Εκτιμώμενη μέση Ηλικία των Νέων που εγκαταλείπουν τη Γονική Στέγη κατά Φύλο, 2022	52
Γράφημα 12: Ποσοστό Στεγαστικής Υπερπληρότητας Νέων 15-29 ετών, 2021	53
Γράφημα 13: Κατανομή Πληθυσμού Ανά Τύπο Στέγασης στην ΕΕ (%)	53
Γράφημα 14: Δείκτης Τιμών Κατοικιών (2015=100) - Ετήσια Δεδομένα	54
Γράφημα 15: Ποσοστό Στεγαστικής Επιβάρυνσης Νέων 15-29 ετών, 2021	55
Γράφημα 16: Ποσοστό Νέων (15-29) που κινδυνεύουν από Φτώχεια και Κοινωνικό Αποκλεισμό, 2021	55
Γράφημα 17: Ποσοστό Σοβαρής Υλικής και Κοινωνικής Στέρησης Νέων 15-29 ετών, 2021	56
Γράφημα 18: Ποσοστό Σοβαρής Έλλειψης Στέγης - Νέοι 15-29 ετών	57
Γράφημα 19: Ποσοστό Νεανικής Ανεργίας 15-29 ετών στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα	59
Γράφημα 20: Ποσοστό Νέων Ενηλίκων που Διαβιούν με τους Γονείς τους Ανά Ηλικιακή Ομάδα - Ευρωπαϊκός Νότος, 2022	61

Γράφημα 21: Ποσοστό Νέων Ενηλίκων που Διαβιούν με τους Γονείς τους Ανά Φύλο και Ηλικιακή Ομάδα, 2022	62
Γράφημα 22: Εκτιμώμενη μέση Ηλικία των Νέων που εγκαταλείπουν τη Γονική Στέγη στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα	62
Γράφημα 23: Εκτιμώμενη μέση Ηλικία των Νέων που εγκαταλείπουν τη Γονική Στέγη στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα κατά Φύλο	63
Γράφημα 24: Ποσοστό Νέων 15-29 ετών που διαβιούν σε Υπερπλήρη Νοικοκυριά 2022	64
Γράφημα 25: Ποσοστό Ιδιοκατοίκησης στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα	66
Γράφημα 26: Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων και Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής	66

Λίστα Πινάκων

Πίνακας 1: Right to Buy μέχρι το 1986	20
Πίνακας 2: Μεταβολή Μέσου Διαθέσιμου Εισοδήματος Ανά Ηλικιακή Ομάδα	33
Πίνακας 3: Δείκτης Τιμών Κατοικιών	35
Πίνακας 4: Κατηγορίες Δανειοληπτών	36
Πίνακας 5: Ευάλωτοι Οφειλέτες	38
Πίνακας 6: Κατάσταση Απασχόλησης κατά Ηλικιακές Ομάδες, 2021-2022	60
Πίνακας 7: Ποσοστό Ατόμων με Υλική και Κοινωνική Στέρηση και με Διαμονή σε Νοικοκυριό με Χαμηλή Ένταση Εργασίας	65
Πίνακας 8: Επιτόκια Χορήγησης Δανείων	69
Πίνακας 9: Παροχή Προνομίων από τα Πιστωτικά Ιδρύματα	70
Πίνακας 10: Πρακτικά Παραδείγματα για το Πρόγραμμα «Σπίτι μου»	71
Πίνακας 11: Εισοδηματικά Κριτήρια Δικαιούχων	72
Πίνακας 12: Διαθεσιμότητα Ακινήτων έως 150.000€	76
Πίνακας 13: Διαθεσιμότητα Ακινήτων έως 200.000€	76

Περίληψη

Με την παρούσα εργασία επιδιώκεται η χαρτογράφηση των βασικών μονοπατιών που ακολούθησε η στεγαστική πολιτική στο Νεοφιλελεύθερο Κράτος Ευημερίας και επιχειρείται η αποκωδικοποίηση των κεντρικών αξόνων της στέγασης των νέων. Σε ένα ολοένα πιο ασταθές και μεταβαλλόμενο τοπίο κοινωνικοοικονομικών αλλαγών και φαινομένων εκτεταμένης εμπορευματοποίησης της κατοικίας, η στέγαση ανακύπτει ως ο ακρογωνιαίος λίθος ενός αξιοπρεπούς τρόπου ζωής και ως κομβικός παράγοντας μετάβασης στην ενήλικη ζωή. Οι επίπονες επιπτώσεις των κρίσεων στο σύνολο του πληθυσμού και ιδιαίτερα στους νέους, μετέβαλε τις εργασιακές και στεγαστικές συνθήκες, όξυνε τις κοινωνικές ανισότητες, διόγκωσε το χάσμα μεταξύ των γενεών και επιδείνωσε τις συνθήκες διαβίωσης, αναγορεύοντας τη στέγαση των νέων σε ένα κρίσιμο ζήτημα παγκόσμιας ανησυχίας. Σε εγχώριο επίπεδο, η αποσπασματική και υπολειμματική αντανάκλαση της διαχείρισης των κρίσεων μεταφράστηκε σε εκτεταμένα φαινόμενα εργασιακής και στεγαστικής επισφάλειας, καθώς διέρρηξε το πλαίσιο προστασίας της κύριας κατοικίας και αύξησε τις τιμές των ενοικίων, γεγονός που εκτράχυνε τις ζωές των νέων και κατέστησε δυσοίωνες τις προοπτικές απόκτησης ιδιόκτητης στέγης. Στόχος της νέας στεγαστικής πολιτικής είναι η στέγαση των νέων μέσω της χορήγησης στεγαστικών δανείων, επαναφέροντας τις αλγεινές μνήμες για την εμφάνιση μίας νέας στεγαστικής κρίσης. Η διαμόρφωση ενός πλέγματος στεγαστικών πολιτικών που θα υπογραμμίζουν τη θεμελιώδη φύση του δικαιώματος στη στέγαση και θα προστατεύουν τους νέους από τον κίνδυνο κοινωνικού και στεγαστικού αποκλεισμού είναι επιβεβλημένη.

Λέξεις – Κλειδιά: στεγαστική πολιτική, εργασιακή επισφάλεια, στεγαστική επισφάλεια, ιδιοκατοίκηση, μετάβαση στην ενήλικη ζωή, στέγαση των νέων

Abstract

The purpose of this study is to outline the primary trajectories of housing policy within the Neoliberal Welfare State and to decode the central axes of youth housing. In an increasingly volatile and shifting landscape of economic transitions, housing is emerging as the cornerstone of a dignified lifestyle and a pivotal factor in the transition to adulthood. The crises' distressing impact on the entire population and particularly on young adults, has resulted in changing working and housing conditions, exacerbated social inequalities, widened the gap between generations and worsened living conditions, making housing for young people a critical issue of global concern. At the local level, the fragmented and residual reflection of crisis management has translated into widespread phenomena of job and housing precarity, as it has breached the protective framework of the primary residence and driven up rent prices, which has disrupted the lives of young people and made the prospect of owning a home bleak. The goal of the new housing policy is to house young people through the granting of housing loans, bringing back old memories of the emergence of a new housing crisis. It is imperative to develop a network of housing policies that underline the fundamental nature of the right to housing and protect young people from the risk of social and housing exclusion.

Keywords: housing policy, precarious work, housing precarity, homeownership, transition to adulthood, youth housing

Εισαγωγή

Η επικράτηση των νεοφιλελεύθερων ιδεών από τη δεκαετία του 1980, εγκαινίασε μία εποχή σημαντικών κοινωνικών αναδιαρθρώσεων και μεταβολών στον τρόπο ανάπτυξης στεγαστικών πολιτικών, καθιστώντας αναγκαία τη μελέτη των γεγονότων που οδήγησαν στο υφιστάμενο περιβάλλον στεγαστικών κρίσεων. Τις τελευταίες δεκαετίες, η έννοια της στέγης διακρίνεται από ιδιαίτερη πολυπλοκότητα, καθώς, παρόλο που κατοχυρώνεται ρητά ως ένα ύψιστο κοινωνικό δικαίωμα (Σπυρόπουλος, 2020), σε πρακτικό επίπεδο, προσλαμβάνεται ως υλικό αγαθό και ως μέσο συσσώρευσης πλούτου, το οποίο μπορεί να παραχθεί και να καταναλωθεί από τον εκάστοτε χρήστη (Ruonavaara, 2017; Fernandez & Aalbers, 2016; United Nations, 2017).

Η κυριαρχία της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και της απελευθέρωσης των αγορών αποτέλεσαν το βασικό εποικοδόμημα του νεοφιλελεύθερου προστάγματος, όπως διαφάνηκε περίτρανα μέσα από τις πολιτικές επιδιώξεις της Θατσερικής Διακυβέρνησης. Η στέγαση αναδείχθηκε ως ένας από τους βασικούς πυλώνες των μετασχηματισμών που εισήγαγε η Thatcher (Ortolano, 2019), ενώ αποτέλεσε το επίκεντρο της «Κοινωνικής της Επανάστασης» (Fee, 2009). Η πρόκριση της ιδιοκατοίκησης μέσω του «Right to Buy» και η ελεύθερη χορήγηση στεγαστικών δανείων (Farrall, et al., 2015; Ortolano, 2019; Atkinson & Durden, 1990), έθεσαν τα θεμέλια της στεγαστικής πολιτικής στο σύνολο των χωρών, γι' αυτό και οι επιπτώσεις που επήλθαν με την οικονομική κρίση του 2009, επηρέασαν δραματικά τα κράτη σε διεθνές επίπεδο, «εκπέμποντας σήματα ανάγκης» για τον σχεδιασμό κατάλληλων στεγαστικών πολιτικών.

Στην ελληνική πραγματικότητα, η στεγαστική κρίση που ενέσκηψε, προκάλεσε σφοδρές επιπτώσεις στο γενικό πληθυσμό, φέρνοντας στην επιφάνεια τα χρόνια προβλήματα των υπολειμματικών κοινωνικών πολιτικών, τα οποία εμφωλεύονταν στην πλασματική οικονομική ευρωστία της ελληνικής κοινωνίας. Τα ασφυκτικά μέτρα λιτότητας σε συνδυασμό με τις περικοπές των μισθών, οδήγησαν σε ένα επαχθές μίγμα πολιτικών διαχείρισης των προκλήσεων, οι οποίες, σύμφωνα με τον Κουραχάνη (2023), διαπνέονταν από ένα «αντικοινωνικό πρόσημο» (Κουραχάνης, 2023), όξυναν τα φαινόμενα φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού, ενώ αύξησαν τον κίνδυνο της στεγαστικής επισφάλειας.

Στη διεθνή και εγχώρια βιβλιογραφία, υπάρχει ένας εκτενής κατάλογος μελετών που εξετάζουν ενδελεχώς τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης και των αντίστοιχων πολιτικών στο σύνολο των κρατών και πληθυσμών, χωρίς, ωστόσο, να υπάρχει μία ολοκληρωμένη ανάλυση για τον δυσχερή αντίκτυπο της κρίσης και του νεοφιλελεύθερου παραδείγματος στους νέους, οι οποίοι βρέθηκαν στην πρώτη γραμμή των μέτρων που ελήφθησαν και αναγκάστηκαν να προσαρμοστούν στις διαρκώς μεταβαλλόμενες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Η νεοφιλελεύθερη αντίληψη της στέγασης ως αναπόσπαστου στοιχείου κοινωνικής κινητικότητας και ως μέρους ενός κοινωνικού πακέτου που εδράζεται στην συγχρονική συνύπαρξη παραγόντων όπως η «πλήρης απασχόληση, η οικογενειακή ζωή και η κατοχή ιδιόκτητης στέγης», αποτέλεσε την επιτομή της «Γενιάς Thatcher», η οποία θεωρήθηκε ιδιαίτερα υλιστική συγκριτικά με τις προηγούμενες κοόρτες (Rowlands & Gurney, 2000; Grasso, et al., 2017).

Το αρνητικό αποτύπωμα της κρίσης στις ζωές των νέων, δημιούργησε αλυσιδωτές καθυστερήσεις στις μεταβάσεις προς την ενηλικίωση (Blasi, et al., 2016; Shanahan, 2000), επιβραδύνοντας την πορεία προς την ανεξαρτησία, η επίτευξη της οποίας συνιστά νευραλγικό σημείο της ενηλικίωσης (Egondi, et al., 2013). Η διαφοροποιημένη χρονιότητα με την οποία οι νέοι βιώνουν πολλά από τα παραδοσιακά δημογραφικά γεγονότα (Elzinga & Liefbroer, 2007) έχει διαμορφώσει την έννοια της «Δεύτερης Δημογραφικής Ενηλικίωσης» (Lesthaeghe, 1991; Buchmann & Kriesi, 2011; Elzinga & Liefbroer, 2007; Billari & Liefbroer, 2010), η οποία εκφράζει την παρατεταμένη διάρκεια προς την ενηλικιότητα. Η εργασιακή επισφάλεια των νέων συμπλέει με την στεγαστική, καθώς τα προσκόμματα που ανακύπτουν κατά την πρόσβασή τους στην εργασία ή στην εκπαίδευση, αυξάνουν τις πιθανότητες να βρεθούν αντιμέτωποι με κοινωνικό και στεγαστικό αποκλεισμό (FEANTSA, 2021), ενώ πολλές έρευνες δείχνουν ότι διατρέχουν υψηλό κίνδυνο να μείνουν άστεγοι.

Είναι εμφανές ότι το όνειρο ή μάλλον η «υπόσχεση» του νεοφιλελεύθερου προγράμματος της Thatcher για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, συνεχώς απομακρύνεται για την νέα γενιά, καθώς απουσιάζουν οι τρεις βασικές αρχές που συναπαρτίζουν την έννοια της ιδιοκτησίας: «η πρόσβαση να είναι ανοιχτή για όλους, η διανομή του πλούτου να είναι εξισορροπημένη και να παρέχεται οικονομική ασφάλεια κατά τη διάρκεια της ζωής» (Arundel & Ronald, 2020). Εν αντιθέσει, οι νέοι στρέφονται στην επιλογή της ενοικίασης (Generation Rent) (McKee, et al., 2019; Byrne, 2019), εξαρτώμενοι από τις αυξομειώσεις των επιτοκίων και των ενοικίων, στα

οποία έχει επιδράσει αρνητικά η αλματώδης επέκταση των πρακτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb).

Η στεγαστική επισφάλεια των νέων έχει αναδειχθεί σε ένα κρίσιμο πρόβλημα διεθνούς βεληνεκούς, με την FEANTSA να απευθύνει έκκληση σε όλες τις χώρες να αναπτύξουν πολιτικές για την προστασία των νέων και την ελαχιστοποίηση του ρίσκου να αντιμετωπίσουν στεγαστικό αποκλεισμό. Σε αυτά τα πλαίσια, αναπτύχθηκε και η πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια σχεδιασμού και υλοποίησης στεγαστικής πολιτικής στο ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο, αποκλειστικά για τους νέους, με βασικό στόχο την παροχή κρατικής βοήθειας για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης. Η ψήφιση του Ν. 5006/2022, εισήγαγε μία σειρά από ειδικά σχεδιασμένες δράσεις στεγαστικής μέριμνας, οι οποίες βασίζονται στη χορήγηση χαμηλότοκων ή άτοκων δανείων στους νέους για την αγορά πρώτης κατοικίας.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να διερευνήσει τη στέγαση των νέων, όπως διαμορφώθηκε τις τελευταίες δεκαετίες και αποκρυστάλλωσε τα χαρακτηριστικά της μέσα στο Νεοφιλελεύθερο Κράτος Ευημερίας και υπό την επίδραση των επιπτώσεων της οικονομικής και πανδημικής κρίσης, παράλληλα με τη μελέτη των μεταβολών της στεγαστικής πολιτικής σε εγχώριο και ευρωπαϊκό επίπεδο, επιχειρώντας να συνεισφέρει στη βιβλιογραφία της στεγαστικής πολιτικής. Η εργασία δομείται σε δύο μέρη · στο πρώτο μέρος αναλύονται οι προκλήσεις της στεγαστικής πολιτικής στο Νεοφιλελεύθερο Κράτος Ευημερίας και στο δεύτερο περιγράφονται οι δυσκολίες των νέων στην απόκτηση στέγης και παρουσιάζονται τα βασικά σημεία της νέας στεγαστικής πολιτικής που εισήγαγε η Κυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας στο ελληνικό πλαίσιο.

Ειδικότερα, το πρώτο μέρος συναποτελείται από δύο κεφάλαια · στο πρώτο κεφάλαιο περιγράφεται η διαδικασία χρηματιστικοποίησης της κατοικίας στο Νεοφιλελεύθερο Κράτος Ευημερίας, εστιάζοντας στην πρόκριση της ιδιοκατοίκησης μέσω της απελευθέρωσης των χρηματοοικονομικών αγορών και της χορήγησης δανείων, τα οποία οδήγησαν στην εμφάνιση της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2009 και αποτέλεσαν το εναρκτήριο λάκτισμα για την ανάδυση της στεγαστικής επισφάλειας. Στο δεύτερο κεφάλαιο, εξετάζονται οι επιπτώσεις της κρίσης στην ελληνική πραγματικότητα, θέτοντας στο επίκεντρο την μακρόχρονη προστασία της πρώτης κατοικίας, η οποία ήρθη κατά τη διάρκεια της αυτοαπομόνωσης για την καταπολέμηση του κορονοϊού, απελευθερώνοντας τους πλειστηριασμούς για το σύνολο των πολιτών.

Στο δεύτερο μέρος της εργασίας, επιχειρείται η αποκωδικοποίηση των παραγόντων που διαπλάθουν την στεγαστική επισφάλεια των νέων στην Ευρώπη και στην Ελλάδα, εστιάζοντας περισσότερο στις διαφορές που παρατηρούνται στην ελληνική κοινωνία συγκριτικά με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες και αξιοποιώντας τα εργαλεία της περιγραφικής στατιστικής για την ευκρινέστερη απόδοση των δεδομένων. Συγκεκριμένα, στο τρίτο κεφάλαιο της εργασίας, διερευνώνται οι επιπτώσεις των κρίσεων στη ζωή των νέων και ιδιαίτερα οι κοινωνικοοικονομικές δυσκολίες που καθιστούν αδύνατη την αποχώρηση από την οικογενειακή στέγη και διαμορφώνουν τις στεγαστικές συνθήκες στο σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών.

Εν συνεχεία, στο τέταρτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η διαφοροποιημένη μετάβαση στην ενηλικιότητα των νέων στην Ελλάδα, η οποία εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από την συνεισφορά της οικογενείας, καθώς λειτουργεί ως δίχτυ ασφαλείας στις ατέρμονες προκλήσεις που καλούνται να αντιμετωπίσουν καθημερινά, παρέχοντας διαμονή στην οικογενειακή στέγη για μεγάλο χρονικό διάστημα – μέχρι «τα παιδιά να σταθούν στα πόδια τους». Στο πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο, παρατίθενται τα βασικά σημεία του Ν. 5006/2022 για τη στέγαση των νέων, διανθισμένα με νέες παραμέτρους και αριθμητικά στοιχεία για την πρόοδο του προγράμματος. Στο τέλος, συνάγονται ορισμένες συμπερασματικές δηλώσεις συνδυαστικά με το θεωρητικό πλαίσιο και εκφέρονται ορισμένες προτάσεις πολιτικής και διαπιστώσεις της συγγραφέως για περαιτέρω ανάλυση.

ΜΕΡΟΣ Ι

**Οι Προκλήσεις της Στεγαστικής Πολιτικής στο
Νεοφιλελεύθερο Κράτος Ευημερίας**

Κεφάλαιο 1^ο

Πρακτικές Χρηματιστικοποίησης της Κατοικίας και η Ανάδυση της Ιδιοκατοίκησης

1.1 Η Χρηματιστικοποίηση της Κατοικίας ως πρακτική επέκτασης της Ιδιοκατοίκησης μέσω των Στεγαστικών Δανείων

Η ανάπτυξη του Νεοφιλελεύθερου Κράτους Ευημερίας, το οποίο διαδέχθηκε το Κεϋνσιανό (Taylor-Gooby, 1994; Esping-Andersen, 1999), επέφερε πρωτοφανείς αλλαγές στην στεγαστική πολιτική και συνδέθηκε εξ αρχής με διαδικασίες ιδιωτικοποίησης, εμπορευματοποίησης και χρηματιστικοποίησης των στεγαστικών πρακτικών (Aalbers & Christophers, 2014; Schipper, 2016). Σήμερα, η χρηματιστικοποίηση χρησιμοποιείται ως εργαλείο περιγραφής και ανάλυσης των σύγχρονων εξελίξεων στην οικονομία και τις κοινωνίες (Aalbers, et al., 2020: 481), ενώ νοείται ως διακριτή διαδικασία (Aalbers, 2008; Lapavitsas & Soydan, 2022: 433) μετατροπής του κράτους σε ισχυρό μοχλό της χρηματοπιστωτικής αγοράς (Karwowski, 2019).

Σε γενικές γραμμές, «η χρηματιστικοποίηση, αποτελεί ένα πρότυπο συσσώρευσης στο οποίο η κερδοφορία επιτυγχάνεται όλο και περισσότερο μέσω των χρηματοπιστωτικών διαύλων παρά μέσω του εμπορίου και της πρωτογενούς παραγωγής¹» (Krippner, 2005; Aalbers, 2008; Arrighi, 1994; Κουραχάνης, 2023). Ειδικότερα, η έννοια της χρηματιστικοποίησης χαρακτηρίζεται από οικονομικές και κοινωνικές διαδικασίες και σχέσεις, οι οποίες συντελούν στον συστημικό μετασχηματισμό του σύγχρονου καπιταλισμού² (Lapavitsas, 2013; Byrne & Norris, 2022), ενώ συνδέεται άμεσα με την μαρξιστική πολιτική οικονομία (Lapavitsas, 2013;

¹ Όπως επισημαίνει η Krippner (2005) η έννοια της χρηματιστικοποίησης χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερη πολυσημία, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει συνεκτικότητα στις απόψεις των συγγραφέων. Ειδικότερα, υπάρχουν συγγραφείς που χρησιμοποιούν την έννοια για να περιγράψουν την υπεροχή της «αξίας των μετοχών», ως τρόπο εταιρικής διακυβέρνησης, για άλλους μελετητές, η έννοια σχετίζεται με την αύξηση της κυριαρχίας των κεφαλαιαγορών έναντι των συστημάτων που βασίζονται στις τράπεζες, ενώ, υπό μία περισσότερο λογοτεχνική σκοπιά, η χρηματιστικοποίηση αναφέρεται στην αυξανόμενη πολιτική και οικονομική δύναμη της τάξης των ενοικιαστών · τέλος, μπορεί να αναφέρεται και στην αύξηση των χρηματοοικονομικών συναλλαγών που οφείλεται στον πολλαπλασιασμό των χρηματοπιστωτικών μέσων (Krippner, 2005: 181)

² Σύμφωνα με τον Lapavitsas (2013) ο δομικός μετασχηματισμός του καπιταλισμού οφείλεται σε τρεις τάσεις συσσώρευσης: όλο και περισσότερες μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις εμπλέκονται σε χρηματοοικονομικές διαδικασίες, οι τράπεζες πραγματοποιούν συναλλαγές στις ανοιχτές χρηματοπιστωτικές αγορές και στρέφονται στα ατομικά και συλλογικά εισοδήματα για να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους, ενώ, τέλος, τα άτομα και τα νοικοκυριά βασίζονται στον ιδιωτικό τομέα για να διευκολύνουν την πρόσβασή τους σε βασικά αγαθά και υπηρεσίες, όπως η στέγαση, η παιδεία, η υγεία και οι μεταφορές (Lapavitsas, 2013)

French, et al., 2011), στην οποία το κεφάλαιο νοείται ως διαδικασία κυκλοφορίας³ (Aalbers & Christophers, 2014) ανάμεσα στους διαφορετικούς τομείς παραγωγής (Aalbers, 2008), αναδεικνύοντας τον αυξανόμενο ρόλο των χρηματοπιστωτικών φορέων στην πραγματική οικονομία (Sweezy & Magdoff, 1972).

Οι σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ στέγασης και χρηματιστικοποίησης είναι σύνθετες (Alexandri, 2022), υπο-ερευνημένες και υπο-θεωρητικοποιημένες (Fernandez & Aalbers, 2016) και σχετίζονται άμεσα με τις πολιτικές και πρακτικές που καθιστούν τον τομέα της κατοικίας wobbly pillar⁴ (Torgersen, 1987; Schönig, 2020). Η στέγαση αποτελεί βασική μεταβλητή της χρηματιστικοποίησης (Aalbers, 2017; Aalbers, 2019) και θεωρείται όλο και περισσότερο ως «όχημα πλούτου και επενδύσεων»⁵ (Leijten & de Bel, 2020: 95), το οποίο πρέπει να ανανεώνεται και να διατηρείται στον χρόνο (Σαρηγιάννης, 1978), παρά ως κοινωνικό αγαθό⁶. Ειδικότερα, η κατοικία αποτελεί ένα πολύπλοκο (Pugh, 1986: 6) υψηλής εντάσεως (Aalbers, 2019) αγαθό, το οποίο, ως επενδυτικό προϊόν (Rolnik, 2013), παράγει αξία και αποφέρει κέρδη (Aalbers & Christophers, 2014; Pugh, 1986), τονώνοντας τόσο τις επενδύσεις και την συσσώρευση στις αγορές ακινήτων, όσο και την δομή της κατανάλωσης εν γένει (García-Lamarca & Kaika, 2016; Ivanova, 2011).

Παρόλο που η έννοια της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας απασχόλησε τον δημόσιο και επιστημονικό διάλογο στον απόηχο της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης (Alexandri, 2022; Lapavitsas, 2013; Aslan, 2021), στην πραγματικότητα συνιστά «την απόληξη μιας πολιτικής επιλογής η οποία προωθεί την ιδιωτική αγορά ακινήτων ως οργανικό στοιχείο του νεοφιλελευθερισμού» (Κουραχάνης, 2019; Παγιαβλά, 2022). Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90, η επέκταση των κερδοσκοπικών επενδύσεων σε ακίνητα μέσω των χρηματοπιστωτικών αγορών

³ Για τον Μαρξ, η διαδικασία κυκλοφορίας του κεφαλαίου ακολουθεί τρία στάδια· Αρχικά, τα χρήματα καταβάλλονται προκαταβολικά για να εξασφαλιστούν τα απαραίτητα μέσα για την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών, στη συνέχεια τα μέσα αξιοποιούνται για την παραγωγή των ειδών και υπηρεσιών και τέλος, προσφέρονται προς πώληση έναντι χρημάτων, τα οποία επενδύονται εκ νέου στην παραγωγή για νέα αγαθά και υπηρεσίες (Aalbers & Christophers, 2014)

⁴ Η κατοικία αποτελεί μία θεμελιώδη ανθρώπινη ανάγκη, η οποία ταυτόχρονα συνιστά και ένα εμπορεύσιμο αγαθό (Κουραχάνης & Παπαθεοδώρου, 2020)

⁵ Βλ. «Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context». Διαθέσιμο στο <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing>

⁶ Το δικαίωμα στη στέγαση κατοχυρώνεται ρητά σε όλες τις ευρωπαϊκές και διεθνείς συμβάσεις για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων. Στην ελληνική έννομη τάξη προβλέπεται στο άρθρο 21 § 4 Σ «Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους»

(García-Lamarca & Kaika, 2016; Rolnik, 2013) και η μετατόπιση του κινδύνου από το χρηματοοικονομικό κεφάλαιο (Dymski & Isenberg, 1988), οδήγησαν στην εφαρμογή πολιτικών και θεσμικών εγγυήσεων (Ivanova, 2011) για την εδραίωση της κουλτούρας της ιδιοκατοίκησης, ως κεντρική συνιστώσα της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας (Davis, 2012). Η χορήγηση στεγαστικών δανείων με ευνοϊκότερους όρους (Αλεξανδρή, 2022), ενθάρρυνε τα χαμηλότερα εισοδηματικά κοινωνικά στρώματα να καταστούν δανειολήπτες ενυπόθηκων δανείων (Kalman-Lamb, 2017; Ronald, 2008) και συνέβαλε στην προώθηση της ιδέας των πολιτών ως καταναλωτών και μακρόχρονων επενδυτών ακινήτων, υπό την έννοια ότι η ιδιοκατοίκηση δεν αποτελεί μόνο την μεγαλύτερη επένδυση που μπορεί να κάνει κάποιος άνθρωπος στη ζωή του (Ivanova, 2011), αλλά συνιστά μία μορφή νεοφιλελεύθερης πολιτικής ασφάλειας — ένα όχημα για τη διανομή του κύκλου ζωής⁷ — όπου η πρόνοια επιστεγάζεται στην κατοχή περιουσιακών στοιχείων (asset-based welfare), αντισταθμίζοντας το υφιστάμενο κρατικό κενό (Kalman-Lamb, 2017; Aalbers & Christophers, 2014; Castles & Ferrera, 1996; Watson, 2009).

Εφαλτήριο για την ανάπτυξη και απελευθέρωση της αγοράς στεγαστικών δανείων αποτέλεσαν οι πολιτικές ιδιωτικοποίησης του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας (Scanlon, et al., 2014), όπως εναργώς παρουσιάστηκαν μέσα από το «Πρόγραμμα Ιδιωτικοποιήσεων»⁸ της Margaret Thatcher (Forrest & Murie, 1988; Gamble, 1988; Ortolano, 2019). Η ιδιωτικοποίηση και εμπορευματοποίηση της κοινωνικής κατοικίας (Forrest & Murie, 1988; Pirie, 1985) και η πρόκριση της ιδιοκατοίκησης ως προσφορότερης λύσης (Rolnik, 2013: 1061) μέσω του «Right to Buy» (Atkinson & Durden, 1990), διαδραμάτισαν κεντρικό ρόλο στην διαμόρφωση των σημερινών επιλογών στέγασης και συναποτελούν την ιστορική βάση πάνω στην οποία δομήθηκε η ιδέα της χορήγησης δανείων για την πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία.

⁷ Όπως επισημαίνουν οι Castles & Ferrera (1996), η ιδιοκατοίκηση αποτελεί «μία εναλλακτική, εξ ολοκλήρου ιδιωτική διαδρομή προς την μακροπρόθεσμη εξοικονόμηση γήρατος, καθώς η αγορά σπιτιού μετρέπει την μακροχρόνια αποταμίευση εισοδήματος στην απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου» (Castles & Ferrera, 1996)

⁸ Οι ιδιωτικοποιήσεις περιλάμβαναν, επιπλέον την εκπαίδευση, την υγεία και τις συντάξεις (Rodrigues, et al., 2017; Lapavistas & Soydan, 2022; Saritas, 2019)

1.2 Η πρόκριση της Ιδιοκατοίκησης μέσω του «Right to Buy»

Η ανάγκη ανοικοδόμησης της Ευρώπης ύστερα από τις καταστροφικές επιπτώσεις του πολέμου συνυφάνθηκε έντονα με την ανάπτυξη πολιτικών κοινωνικής κατοικίας (Κουραχάνης, 2023). Κατά τη διάρκεια του πολέμου, ο συνολικός αριθμός του αποθέματος κατοικίας μειώθηκε και επιδεινώθηκε δραματικά, λόγω των καταστροφών που υπέστησαν τα σπίτια από τους βομβαρδισμούς και τη φθορά του χρόνου (Chenier, 1984), με αποτέλεσμα η στέγαση να αναχθεί σε ένα από τα κρισιμότερα ζητήματα της μεταπολεμικής τριακονταετίας⁹. Στη βάση αυτών των συνθηκών και παράλληλα με την ανάπτυξη του Κεϋνσιανού Κράτους Ευημερίας, οι κρατικές παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση των κοινωνικών προβλημάτων υπήρξαν κομβικές ιδιαίτερα αναφορικά με τον ανασχεδιασμό της στεγαστικής πολιτικής (Chenier, 1984), η οποία προσανατολίστηκε στην καθολική πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία (affordable housing) (Κουραχάνης, 2023) και στην παροχή επαρκούς στεγαστικού αποθέματος (Dymski & Isenberg, 1988).

Οι πολιτικές κοινωνικής κατοικίας επικεντρώνονταν στην ανέγερση νέων ακινήτων από το κράτος, προκειμένου να στεγαστεί ο ολοένα αυξανόμενος πληθυσμός, η οικονομία να επανέλθει σε ισορροπία και να διασφαλιστεί η απασχόληση, ώστε τα εργατικά κοινωνικά στρώματα να προστατευτούν από τη στεγαστική περιθωριοποίηση (Scanlon, et al., 2014). Η ανάδυση του Νεοφιλελεύθερου Κράτους Ευημερίας τη δεκαετία του '80¹⁰ ανέτρεψε την μακρόχρονη πρακτική της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη και άλλαξε τα δεδομένα των ασκούμενων στεγαστικών πολιτικών (Tarvinga & Mooya, 2017), προκειμένου να προσαρμοστούν στις διαδικασίες της απελευθέρωσης των αγορών, των ιδιωτικοποιήσεων και των πιο ευέλικτων μορφών στέγασης (Scanlon, et al., 2015). Σύμφωνα με τη νεοφιλελεύθερη ιδεολογία, οι κρατικές παρεμβάσεις στον τομέα της στέγασης δεν επέφεραν «αγλαούς καρπούς»¹¹ ιδιαίτερα για τα μικρομεσαία κοινωνικά στρώματα (Sandhu & Korzeniewski, 2004),

⁹ Χαρακτηριστικό είναι ότι μεταπολεμικά, ο Winston Churchill είχε επικεντρωθεί στην κατασκευή ενός στεγαστικού σχεδίου (Housing Scheme) όπου θα στόχευε στην αποκατάσταση των κατεστραμμένων σπιτιών, στην ανοικοδόμηση των μόνιμων κατοικιών και στην ανέγερση προκατασκευασμένων σπιτιών (Chenier, 1984)

¹⁰ Η στέγαση υποστηρίζεται ότι αποτελεί τον πιο «εύθραυστο» τομέα στον οποίο προσανατολίστηκε η στρατηγική της Δεξιάς για την ανατροπή του κράτους, ιδιαίτερα τη δεκαετία του '80, ενώ θεωρείται ότι η μεταβαλλόμενη φύση των κοινωνικών κατοικιών σχετίζεται με την αλλαγή των πολιτικών ιδεολογιών και τις αναδυόμενες αντιλήψεις για το κράτος πρόνοιας (Malpass, 2008; Murphy, 2019: 1)

¹¹ Σύμφωνα με τους Sandhu & Korzeniewski (2004) «η υπερβολική κρατική ρύθμιση της γης και των αγορών ακινήτων προκάλεσε περιορισμούς στη ζήτηση ή την προσφορά, μειώνοντας τη διαθεσιμότητα των διαθέσιμων επενδύσεων και την οικονομική προσιτότητα και οδήγησε στην διαβίβαση επιδοτήσεων» (Sandhu & Korzeniewski, 2004: 2)

επομένως, η απελευθέρωση των αγορών και η προώθηση της ιδιωτικής αγοράς ακινήτων (Kadi & Ronald, 2014; Taruvinga & Mooya, 2017; Vanwynsberghe, et al., 2012), θα μπορούσαν να αντιμετωπίσουν το ζήτημα της στέγασης για όλες τις κοινωνικές ομάδες και να αντικαταστήσουν τις από-εμπορευματοποιημένες και γραφειοκρατικές παροχές κοινωνικής κατοικίας με τις πιο αποδοτικές λύσεις της αγοράς (Murphy, 2019).

Η ιδιωτικοποίηση και εμπορευματοποίηση της κοινωνικής κατοικίας αποτέλεσε μία από τις βασικές πολιτικές επιδιώξεις της Thatcher (Farrall, et al., 2015), προκειμένου να επιτύχει μία ριζοσπαστική πολιτική ατζέντα (Wolfe, 1991), η οποία θα μετέβαλλε την ζωή χιλιάδων Βρετανών (Beckett, 2015). Η Θατσερική στεγαστική πολιτική παρείχε τη δυνατότητα στους ενοίκους των κοινωνικών κατοικιών να αποκτήσουν τη δική τους στέγη με το σχέδιο «Right to Buy» που θεσμοθέτησε στο Housing Act 1980¹² (Farrall, et al., 2015; Ortolano, 2019), το οποίο διαφοροποιούνταν καθ' ολοκληρίαν από τις περιστασιακές πωλήσεις κατοικιών των προηγούμενων περιόδων¹³ (Murie, 2015), χαράσσοντας μία νέα τομή στην ιδιωτικοποίηση των κοινωνικών κατοικιών (Meek, 2014).

Αναμφίλεκτα, η πώληση των κοινωνικών κατοικιών αποτέλεσε την μεγαλύτερη και εμβληματικότερη ιδιωτικοποίηση της Θατσερικής Διακυβέρνησης¹⁴ (Jones & Murie, 2006; Meek, 2014), αναβιώνοντας τις ιδέες που επικράτησαν μεταπολεμικά για τη δημιουργία μας «Ιδιοκτησιακής Δημοκρατίας» (Property-owning Democracy)¹⁵ (Jackson, 2005) υπό την μορφή της ιδιοκατοίκησης (Home – Ownership) (Ortolano, 2019). Το πρόγραμμα της Thatcher έδωσε πρωτίστως τη δυνατότητα στους ενοίκους των κοινωνικών κατοικιών να αγοράσουν το δικό τους σπίτι — στην πραγματικότητα το σπίτι που ήδη διαβιούσαν (Forrest & Murie, 1984) — με έκπτωση που κυμαινόταν

¹² Στην Σκωτία το σχέδιο εισήχθη στο Tenants Rights (Scotland) Act 1980. Βλ. «Tenants' Rights, Etc. (Scotland) Act 1980». Διαθέσιμο στο <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1980/52/contents/enacted>

¹³ Το διάστημα 1919 – 1939 οι πωλήσεις κατοικιών είχαν διακοπεί λόγω των περιορισμών που υφίσταντο εν καιρώ πολέμου

¹⁴ Ο Pirie (1985) διακρίνει είκοσι δύο μορφές ιδιωτικοποιήσεων που προωθήθηκαν το διάστημα διακυβέρνησης της M. Thatcher, οι οποίες αφορούσαν το νερό, την ενέργεια, το αέριο, την τηλεφωνία, κλπ. (Jones & Murie, 2006; Wolfe, 1991). Η ιδιωτικοποίηση της κοινωνικής κατοικίας και το σχέδιο «Right to Buy» περιλαμβάνονται στην ενδέκατη μέθοδο (Pirie, 1985)

¹⁵ Η ιδέα για την επινοήση του όρου «Property-owning Democracy» συλλήφθηκε από τον Noel Skelton το 1923, ο οποίος αποτελούσε μέλος των Συντηρητικών και στόχευε στην ανάπτυξη του ατομικού ιδεώδους, προκρίνοντας μέτρα όπως η κατανομή των κερδών, η δημιουργία συνεταιρισμών και γεωργικές εκμεταλλεύσεις μικρού βεληνικού για τη διεύρυνση της βάσης της ιδιοκτησίας (Jackson, 2005: 419)

μεταξύ 33%–50%, αναλόγως το διάστημα που διέμεναν στην συγκεκριμένη κατοικία¹⁶ (Davies, 2013; Jones & Murie, 2006; Pirie, 1985) και εν συνεχεία επεκτάθηκε και σε ενοικιαστές άλλων μη φιλανθρωπικών κοινωνικών ιδιοκτησιών, όπως οι ενώσεις κατοικιών (Cooper, et al., 2020). Στην πραγματικότητα, η στρατηγική ιδιωτικοποίησης της στέγασης διεξήχθη σε δύο περιόδους, το 1979–1983 και 1983–1987 (Κουραχάνης, 2019: 26).

Είναι εμφανές, ότι κεντρικός πυλώνας του προγράμματος ήταν η εκχώρηση του δικαιώματος στους ενοικιαστές να αγοράσουν την κατοικία που διέμεναν στη βάση προκαθορισμένων κανόνων και εκπτώσεων, καθαιρώντας την διακριτική ευχέρεια των τοπικών αυτοδιοικήσεων να καθορίζουν την διαδικασία πώλησης των κατοικιών (Jones & Murie, 2006) και καλλιεργώντας την ιδέα της ιδιοκατοίκησης¹⁷ ως στοιχείο ολβιότητας και ευμάρειας (Beswick, et al., 2016). Προκειμένου να βελτιωθεί περαιτέρω το πρόγραμμα, με το Housing Act and Building Control Act του 1984 προτάθηκε η επέκταση του δικαιώματος αγοράς σε 50.000 επιπλέον ενοικιαστές, ακόμη και μετά από δύο χρόνια ενοικίασης, έκπτωση έως 60% και δυνατότητα αγοράς μίσθωσης κοινής ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα για εκείνους που το εισόδημά τους δεν τους επέτρεπε να αποκτήσουν ένα αρκετά μεγάλο δάνειο (Jones & Murie, 2006; Pirie, 1985). Οι πωλήσεις των κατοικιών αυξήθηκαν κατακόρυφα το 1982, εμφανίζοντας μία ισχνή κάμψη το 1985, για να απογειωθούν εκ νέου το 1989 (Wilson, 1999) και ακολούθησαν ανοδική πορεία μέχρι το 2003, όταν άρχισαν να εμφανίζονται τα πρώτα σημάδια την στεγαστικής κρίσης, λόγω της κατάρρευσης της αγοράς ακινήτων (Scanlon, et al., 2014).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην παρούσα εργασία, παρουσιάζει η μελέτη της Kerr (1988), η οποία εξετάζει τα χαρακτηριστικά των αγοραστών κατοικιών, σκιαγραφώντας το προφίλ τους. Ειδικότερα, όπως διαφαίνεται και στον παρακάτω πίνακα, τουλάχιστον μέχρι το 1986, ομάδες όπως οι νέοι, οι ηλικιωμένοι, οι μονογονεϊκές οικογένειες και οι πενιχρά αμειβόμενες οικογένειες, αποκλείονταν από τη δυνατότητα απόκτησης ιδιόκτητης στέγης (Jones & Murie, 2006), ενώ τα εισοδήματα των πραγματικών αγοραστών υπερκερνούσαν τη δόση που αποπλήρωναν οι ενοικιαστές (Kerr, 1988).

¹⁶ Οι εκπτώσεις ξεκινούσαν από 33% για τρία χρόνια, με προσαύξηση 1% για κάθε επιπρόσθετο έτος και με ανώτατο όριο το 50% για 20 χρόνια (Jones & Murie, 2006; Murie, 2015)

¹⁷ Στο Μανιφέστο των Συντηρητικών το 1979 υπογραμμίζεται επακριβώς η σημασία της ιδιόκτητης κατοικίας στα πλαίσια βοήθειας της οικογένειας «To most people ownership means first and foremost a home of their own». Διαθέσιμο στο <https://www.margaretthatcher.org/document/110858>

Πίνακας 1: Right to Buy μέχρι το 1986

	Ενοικιαστές	Αγοραστές
Αριθμός %	971	1031
Αρχηγός Νοικοκυριού		
16–24	6	0
25–34	15	11
35–44	13	26
45–54	12	27
55–64	21	23
65–74	20	10
75+	12	2
Τύπος Νοικοκυριού		
Ένας Ενήλικας	27	5
Δύο Ενήλικες	29	27
Μικρή Οικογένεια	19	16
Μεγάλη Οικογένεια	10	12
Μεγάλου μεγέθους Νοικοκυριό με Ενήλικες	15	40
Οικογενειακή Κατάσταση		
Παντρεμένος	56	86
Ελεύτερος	11	3
Χήρος	22	7
Χωρισμένος/Σε Διάσταση	12	4
Συνταξιούχοι		
Ελεύθεροι	18	3
2+ Συνταξιούχοι	11	5
Μη Συνταξιούχοι	56	76

Πηγή: Jones & Murie, 2006

Το γεγονός ότι οι νέοι εκπροσωπούν μόνο το 11% των συνολικών αγοραστών, εγείρει ερωτήματα αναφορικά και με τα σημερινά ποσοστά ιδιοκατοίκησης των νέων, τα οποία δεν έχουν μεταβληθεί σε σημαντικό βαθμό¹⁸. Επιπροσθέτως, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι, παρόλες τις προσθήκες και βελτιώσεις του σχεδίου συν τω χρόνω¹⁹, οι

¹⁸ Σύμφωνα με την Eurostat, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης για τους νέους ηλικίας 25 – 34 ετών, σημείωσε πτώση από 25% το 2005 σε 11% το 2018. Διαθέσιμο στο <https://www.kathimerini.gr/economy/562133659/meionetai-to-pososto-tis-idiokatoikisis/>

¹⁹ Έπειτα από το Housing Act and Building Control Act 1984, ακολούθησαν τα: Housing Act 1985, Housing and Planning Act 1986, Housing Acts 1988 and 1989, Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993, Housing Act 1996, Statutory Instruments: No. 2997 1998 (England) and No. 292 (Wales), Housing (Scotland) Act 2001, Housing Act 2004 (England) (Jones & Murie, 2006)

μελέτες που συμπαρομάρτησαν μέχρι το 1995, παρουσίαζαν τα ίδια περίπου αποτελέσματα (Jones & Murie, 2006).

Τα επίπεδα ιδιοκατοίκησης στην Βρετανία άγγιξαν μέχρι το 2000 το 70% (Forrest & Hirayama, 2009). Η υλοποίηση του προγράμματος συνέπλεε μαζί με τις δεσμεύσεις των Συντηρητικών για φορολογικές περικοπές, αυξήσεις δαπανών²⁰ και την επιβολή «Νόμου και Τάξης» (Schwarz, 1987; Cooper, et al., 2020), αποτελώντας ζωογόνο δύναμη για την οικογένεια (Ortolano, 2019; Davies, 2013: 437) και στοχεύοντας στην σταδιακή δημιουργία μιας «κοινής λογικής»²¹ συνδεδεμένη με την Θατσερική Πολιτική (Harvey, 2005; Cooper, et al., 2020). Όπως ευθύβολα επισημαίνουν οι Hodgkinson, et al. (2013) το πρόγραμμα βασιζόταν σε δύο μηχανισμούς ιδιωτικοποίησης, οι οποίοι, αφενός επιδιδάσκονταν εξαιρετικές εκπώσεις για τους ενοίκους για την αύξηση του ανταγωνισμού στην παροχή στεγαστικών δανείων και αφετέρου, συνδυάζοντας ένα αμάλγαμα περικοπών και ελέγχων, στόχευε στην μεταλλαγή της κρατικής επένδυσης από την κοινωνική στην ιδιόκτητη κατοικία και στον ιδιωτικό τομέα ενοικίασης (Hodkinson, et al., 2013). Σταδιακά, οι διαθέσιμες κατοικίες μεταβιβάζονταν σε ιδιωτικούς και φιλανθρωπικούς οργανισμούς, οι οποίοι βασίζονταν σε ιδιωτικές χρηματοδοτήσεις²² (Hodkinson, et al., 2013). Η χρηματοοικονομική απορρύθμιση που επέλθε με το «Big Bang» που πραγματοποιήθηκε στην Αγγλία το 1987²³, σηματοδότησε την απαρχή μιας άκρως ανταγωνιστικής αγοράς στεγαστικών δανείων, με την προσφορά καινοτόμων προϊόντων ειδικά σχεδιασμένων για την ενστάλαξη της ιδέας της ιδιοκατοίκησης σε όλο και περισσότερα νοικοκυριά (Forrest & Hirayama, 2009).

²⁰ Τον Ιούλιο του 1979 το Υπουργείο Οικονομικών είχε επιμείνει για άμεση περικοπή των κρατικών δαπανών ύψους οκτώ δισεκατομμυρίων ευρώ (Schwarz, 1987) · Στο διάστημα μεταξύ 1981 – 82 και 1988 – 89 οι οικονομικές δαπάνες αυξήθηκαν από 32 σε 55%, ενώ οι κοινωνικές δαπάνες μειώθηκαν κατακόρυφα από 44 σε 25%

²¹ Σύμφωνα με τον Gramsci, η κοινή λογική (common – sense) δομείται από μακροχρόνιες πρακτικές πολιτιστικής κοινωνικοποίησης που συχνά έχουν τις ρίζες τους σε βαθιές τοπικές ή εθνικές παραδόσεις (Harvey, 2005) και πηγάζουν από τις ιδέες των κυρίαρχων ομάδων μέσα στην κοινωνία — «the day to day ideology of the bourgeoisie» · Στην περίοδο διακυβέρνησης της Thatcher, η κοινή λογική αποτέλεσε το ηγεμονικό εγχείρημα στο οποίο ο Θατσερισμός παρουσιάστηκε ως η δύναμη στον αγώνα του λαού ενάντια στο κράτος (Cooper, et al., 2020; Hall, 1980: 26)

²² Από το 1992 έως το 1997, περίπου 280.000 κατοικίες και νοικοκυριά μεταφέρθηκαν οικειοθελώς σε οικιστικές ενώσεις που εξαρτιόνταν από τους ιδιώτες (Hodkinson, et al., 2013)

²³ Το Big Bang στο Χρηματιστήριο του Λονδίνου αφορούσε δύο δράσεις απορρύθμισης, οι οποίες απελευθέρωσαν τις παγκόσμιες αγορές κεφαλαίου: κατάργηση των μονοπωλιακών συναλλαγών επί τίτλων με σταθερές προμήθειες και άρση των προσκομιμάτων για την εισαγωγή ξένων επενδυτών στο χρηματιστήριο · Η απορρύθμιση οδήγησε στην μεγαλύτερη σύνδεση της αγοράς ακινήτων και των χρηματοπιστωτικών αγορών

Η πρακτική ιδιωτικοποίησης της κοινωνικής κατοικίας από την Θατσερική Διακυβέρνηση, άσκησε σημαντική επιρροή στις περισσότερες Δυτικές οικονομίες για την υιοθέτηση αντίστοιχων πολιτικών, προκειμένου να επιτευχθεί μεγαλύτερη παραγωγικότητα και ευημερία (Megbolugbe & Linneman, 1993: 674). Μάλιστα, η απελευθέρωση του χρηματοπιστωτικού τομέα, μετέβαλε την φυσιογνωμία των ενυπόθηκων δανείων, καθώς θεωρήθηκαν ως οχήματα μεγιστοποίησης του οικονομικού κέρδους με πολυάριθμους κινδύνους για εκείνους που τα λαμβάνουν (Aalbers, 2016).

Η ανάδειξη των στεγαστικών δανείων ως ένα «βιοπολιτικό εργαλείο» από τη δεκαετία του '90, οφείλεται στην συνύπαρξη τριών εξελίξεων (García-Lamarca & Kaika, 2016). Αρχικά, τα ενυπόθηκα δάνεια θεωρήθηκαν ότι αποτελούν το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο στις ζωές των ανθρώπων (Schwartz & Seabrooke, 2008: 237) αλλά και γενικά στις οικονομίες, καθώς δεν αξιοποιούνται αποκλειστικά για να καταστεί δυνατή η ιδιοκτησία σπιτιού, αλλά επιπροσθέτως, οι υποθήκες ενεργοποιούνται για να δημιουργηθεί πλούτος για ορισμένους ιδιοκτήτες ακινήτων και κυρίως για την εξυπηρέτηση των χρηματοπιστωτικών αγορών (García-Lamarca & Kaika, 2016; Aalbers, 2017). Δεύτερον, η επέκταση της στεγαστικής πίστης, η οποία τροφοδοτήθηκε και από την επέκταση των πρακτικών τιτλοποίησης (García-Lamarca & Kaika, 2016), οδήγησε στην συγκρότηση οιονεί επενδυτών, μέσω της ενθάρρυνσης των νοικοκυριών να χρησιμοποιούν τα δάνεια για να επενδύσουν στρατηγικά στην αγορά κατοικίας (Hochstenbach & Aalbers, 2023), ενώ ταυτόχρονα συνέβαλε στην άμεση εξάρτηση των νοικοκυριών από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις επιδόσεις των παγκόσμιων χρηματοπιστωτικών αγορών (García-Lamarca & Kaika, 2016). Τέλος, η αλματώδης επέκταση του δανεισμού και της διαθεσιμότητας των πιστώσεων, προκάλεσαν μεγάλη άνθηση στις τιμές των κατοικιών και κατ' επέκταση αυξανόμενα επίπεδα εργασιακής επισφάλειας, λόγω της αδυναμίας των νοικοκυριών να καλύψουν τα χρέη τους (García-Lamarca & Kaika, 2016; Hochstenbach & Aalbers, 2023; Sassen, 2009).

Βάσει των παραπάνω, παρατηρείται ότι, παρόλο που τα στεγαστικά δάνεια αποτελούν ένα σημαντικό επιβοήθημα για την πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση (Hochstenbach & Aalbers, 2023), επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στους οφειλότες, οδηγώντας συχνά σε υπερχρέωση των νοικοκυριών και αύξηση των τιμών των

ακινήτων²⁴, ενώ, επιπλέον, συνιστούν εργαλείο κοινωνικού και στεγαστικού δανεισμού «αναλόγως του ύψους του χορηγούμενου δανείου» (Κουραχάνης, 2019; Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2021).

Η Θατσερική πρακτική πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση μέσω των στεγαστικών δανείων, αποτέλεσε το εναρκτήριο λάκτισμα για την εφαρμογή αντίστοιχων στεγαστικών πολιτικών και την εδραίωση πρακτικών εμπορευματοποίησης²⁵ και χρηματιστικοποίησης της κατοικίας (Leetmaa & Bernt , 2022; Hodgkinson, 2011), μετατρέποντας την κατοικία ως αγαθό της αγοράς (Cooper, et al., 2020) και ως αντικείμενο επένδυσης και πλουτισμού (Κουραχάνης & Παπαθεοδώρου, 2020). Ο στεγαστικός δανεισμός συνιστά την μοναδική δίοδο για την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας (Ronald, 2008), με αποτέλεσμα η ζήτηση να αυξάνει τις τιμές των ακινήτων, καθιστώντας την πρόσβαση ακόμη πιο άνιση (Emmanuel, 2014). Οι διαδοχικές κρίσεις έφεραν στο προσκήνιο τους υποβόσκοντες κινδύνους της Θατσερικής στεγαστικής πολιτικής και ισχυροποίησαν το πλαίσιο της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας.

1.3 Νέες Τάσεις και προσπάθεια συγκράτησης της Χρηματιστικοποίησης της Κατοικίας

Η χρηματιστικοποίηση της στέγας αποτέλεσε κεντρικό μετασχηματισμό στην πολιτική οικονομία του νεοφιλελευθερισμού, καθώς τα στεγαστικά συστήματα μπορούν να απορροφούν και να επεκτείνουν επικερδώς την υπεραξία ως αγαθό της αγοράς (Kalman-Lamb, 2017). Ειδικότερα, η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας κατευθύνει την προσοχή στις δυναμικές που προωθούν τις χρηματοοικονομικές πρακτικές στην προσέγγιση της στέγας (Aalbers, 2016).

Η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας συνέχισε την πορεία της ακόμη και μετά την κρίση των ενυπόθηκων δανείων και δημιούργησε μεγάλες ποσότητες κενών κατοικιών στα παγκόσμια αστικά κέντρα, αναπαράγοντας την επισφάλεια πολλών

²⁴ Η εκτόξευση των τιμών ακινήτων αυξάνει τις αντικειμενικές αξίες, με αποτέλεσμα η χορήγηση δανείου για την απόκτηση κατοικίας να συνιστά την μοναδική επιλογή (Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2021)

²⁵ Η Θατσερική Στεγαστική Πολιτική διατηρήθηκε από τους Νέους Εργατικούς που εκλέχθηκαν το 1997, οι οποίοι, πέραν από την επέκταση του «Right to Buy» και στους ενοικιαστές οικιστικών ενώσεων, προώθησαν την εμπορευματοποίηση της κοινωνικής κατοικίας και την ιδιωτικοποίησή της (Marketisation of Housing), μέσω της μαζικής μεταβίβασης κοινωνικών κατοικιών σε ιδιωτικές εταιρείες ανάπτυξης , θεωρώντας ότι θα μπορέσουν να προσφέρουν ένα μείγμα κοινωνικής στέγας και αγοράς, το οποίο θα παρείχε ισορροπημένες κοινότητες (Cooper, et al., 2020), στη βάση της εμπορικής πειθαρχίας, της καταναλωτικής συμπεριφοράς και της προσανατολισμένης στην αγορά διακυβέρνησης (Hodgkinson, 2011)

οικογενειών για την απόκτηση μόνιμης κατοικίας (Ferrerri & Vasudevan, 2019). Η στεγαστική επισφάλεια των νοικοκυριών εντείνεται λόγω των νέων μορφών εμπορευματοποίησης της κατοικίας, όπως ο εξευγενισμός, μέσω του οποίου οι φτωχότεροι ενοικιαστές αντικαθίστανται από ενοικιαστές υψηλότερου εισοδήματος (August & Walks, 2018). Η κατοικία αξιοποιείται ως ένα εμπορικό αγαθό προς κατανάλωση, πάνω στο οποίο σχεδιάζονται πολυάριθμα οικιστικά Project (Μπότα, 2022) για την εκμετάλλευσή του από μεγάλες εταιρείες διαχείρισης ακινήτων στο μέγιστο δυνατόν (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022).

Στον διεθνή ακαδημαϊκό χώρο, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι παρόλο που υπάρχουν πολυάριθμες μελέτες αναφορικά με τη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, λίγες έρευνες έχουν ασχοληθεί με την από-χρηματιστικοποίηση της στέγασης μετά την κρίση. Ειδικότερα, έχει χαρακτηριστεί ως ένα «ανέλπιστα υπομελετημένο ερευνητικό θέμα», το οποίο είναι αδύνατον να επιτευχθεί «χωρίς την ύπαρξη ισχυρής αντίστασης έναντι της νεοφιλελεύθερης «ηγεμονίας» (Wijburg, 2021; Stellinga, 2022). Στην πραγματικότητα, η από-χρηματιστικοποίηση δεν αφορά την άρνηση οποιασδήποτε μορφής εμπορευματοποίησης, αλλά μπορεί να αναφέρεται στην εκ νέου ενσωμάτωση της χρηματιστικοποίησης σε μία περισσότερο ρυθμισμένη μορφή (Wijburg, 2021: 1289). Μάλιστα, αν και οι μελέτες έχουν επικεντρωθεί στις κρατικές πολιτικές από-χρηματιστικοποίησης που υλοποιούνται για τις ιδιόκτητες κατοικίες, μια πολλά υποσχόμενη γραμμή έρευνας θα ήταν η διερεύνηση των συγκρούσεων των δημόσιων φορέων σχετικά με τη χρηματοπιστωτική αγορά ενοικίων (Stellinga, 2022), εξετάζοντας τον τρόπο με τον οποίο η παροχή κοινωνική στέγασης μπορεί να αναχαιτίσει την περαιτέρω χρηματιστικοποίηση (Stellinga, 2022; Eteron, 2022).

Οι παραπάνω τάσεις χρηματιστικοποίησης της κατοικίας και της επέκτασης του πλουτισμού συναντώνται και στα ελληνικά δεδομένα με την πιο επιθετική μορφή τους. Οι κρίσεις δεν κατάφεραν να εμποδίσουν την περαιτέρω χρηματιστικοποίηση, καθώς εξαπλώθηκαν ταχέως οι πρακτικές βραχυχρόνιας μίσθωσης, επηρεάζοντας κυρίως τους μετακινούμενους εργαζόμενους και τους νέους (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022), ενώ τα εγχειρήματα αποκωδικοποίησης των πολιτικών που προσπαθούν να την συγκρατήσουν, εκλείπουν από την ελληνική πραγματικότητα. Η όξυνση της στεγαστικής επισφάλειας λόγω της χρηματιστικοποίησης, οδήγησε σε πληθώρα μετασχηματισμών της ελληνικής στεγαστικής πολιτικής, μετατρέποντας την «κοινωνικά διαδεδομένη οικογενειακή πρακτική της ιδιοκατοίκησης σε δυσβάσταχτο βάρος» (Eteron, 2022).

1.4 Η ανάδυση της Στεγαστικής Επισφάλειας και ο Αντίκτυπος στη Νέα Γενιά

Η προώθηση της κουλτούρας της ιδιοκατοίκησης ως βασικού προαπαιτούμενου (Arundel & Ronald, 2020; Forrest & Hirayama, 2015) για την εκπλήρωση ενός «επιτυχημένου» τρόπου ζωής, ανέδειξε την σημασία της στέγας ως αναπόσπαστου στοιχείου κοινωνικού αυτοπροσδιορισμού (Rowlands & Gurney, 2000; McKee, 2012: 853). Η ιδιοκατοίκηση αναγορεύθηκε σε φυσική επιλογή των νοικοκυριών (Gurney, 1999), τα οποία σταδιακά αντιμετώπιζαν την κοινωνική κατοικία ως έσχατη λύση (McIntyre & McKee, 2009; Saunders, 1990). Η λεγομένη «χρυσή εποχή» της ιδιοκατοίκησης (Arundel & Ronald, 2020) «διοχετεύθηκε» στην παγκόσμια φούσκα των ακινήτων της δεκαετίας του 2000 (Byrne, 2019), με αποτέλεσμα ο ενυπόθηκος δανεισμός να αποτελέσει βασικό μοχλό πίσω από την έκρηξη που οδήγησε στην παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση (Clair, et al., 2016; Davies, 2010) και να συνδεθεί άμεσα με την αδυναμία των νοικοκυριών να ανταπεξέλθουν στους αυξανόμενους στεγαστικούς κινδύνους (Aalbers, 2008)· όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες αθετούσαν τις δανειακές τους υποχρεώσεις, με αποτέλεσμα η αξία των τίτλων των ενυπόθηκων δανείων να σημειώσει κατακόρυφη πτώση (Karanikolos, et al., 2013).

Για πρώτη φορά, στον ακαδημαϊκό χώρο αναδύεται η έννοια της στεγαστικής επισφάλειας²⁶ (Papadopoulos, 2017; Clair, et al., 2018), η οποία ανάγεται σε κοινωνικό ζήτημα (Robertson, et al., 2008; Burgard, et al., 2012: 2215) που βαίνει παράλληλα με τις εξελίξεις που παρατηρήθηκαν στο εισόδημα και την εργασία, όπου η στασιμότητα των μισθών, ο πολλαπλασιασμός της ανεργίας και οι προσωρινές συμβάσεις έγιναν κοινή πρακτική (Vives, et al., 2013). Η βιβλιογραφία για τη στεγαστική επισφάλεια άρχισε να οικοδομείται σταδιακά μέσα σε έναν εκτεταμένο όγκο μελετών για την εργασιακή επισφάλεια (Clair, et al., 2018), όταν διαπιστώθηκε ότι «η επισφαλής διαβίωση δεν αφορά μόνο την επισφαλή απασχόληση, αλλά, σχετίζεται άμεσα και με το να στεγάζεται κάποιος επισφαλώς» (Dorling, 2014).

Πριν την εμφάνιση της κρίσης, οι μελέτες επικεντρώνονταν στην στεγαστική ανασφάλεια/αστάθεια ορισμένων ομάδων υψηλού κινδύνου, όπως τα άτομα που αντιμετώπιζαν έλλειψη στέγης ή εκείνους που λάμβαναν παροχές κοινωνικής ασφάλισης, ωστόσο οι μακροοικονομικές αλλαγές και η αυξανόμενη αστάθεια σε

²⁶ Στην πραγματικότητα, η έννοια της επισφάλειας χρησιμοποιήθηκε αρχικά για να περιγράψει τους μετασχηματισμούς που παρατηρήθηκαν στις συνθήκες εργασίας και απασχόλησης άμεσα με τις νεοφιλελεύθερες επιδιώξεις κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 (Pierson, 1994; Hoolachan & McKee, 2019; Choonara, 2020)

πολλούς τομείς και κυρίως στην απασχόληση (Kalleberg, 2009) που επήλθαν με την εμφάνιση της κρίσης, ενίσχυσαν το ενδεχόμενο όλο και περισσότεροι άνθρωποι να αντιμετωπίσουν οικονομικούς κινδύνους που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε στεγαστική επισφάλεια (Burgard, et al., 2012).

Σύμφωνα με τους Clair, et al. (2018), η στεγαστική επισφάλεια αποτελεί «μία κατάσταση αβεβαιότητας που αυξάνει την πιθανότητα ενός ατόμου να βιώσει ένα ανεπιθύμητο συμβάν, το οποίο μπορεί να προκληθεί από τη σχέση του με τον πάροχο στέγασης, τις φυσικές ιδιότητες, την οικονομική προσιτότητα, την ασφάλεια του σπιτιού και την πρόσβαση σε υπηρεσίες», ενώ υπερτονίζουν την ανάγκη διάκρισης της ευπάθειας από την επισφάλεια, καθώς αναφέρεται στα χαρακτηριστικά των ομάδων και όχι στην βιωμένη εμπειρία (Clair, et al., 2018: 4). Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τις Münch & Siede (2022) η επισφαλής στέγαση αφορά «άτομα που είτε διαμένουν σε ακατάλληλη, ανασφαλή και μη προσιτή κατοικία, είτε δεν στεγάζονται καθόλου και διαβιούν ως άστεγοι στο δρόμο ή σε ξενώνες και καταυλισμούς, είτε διαμένουν προσωρινά σε κατάλυμα που τους έχει παρασχεθεί από την πολιτεία ή από φιλανθρωπικές και θρησκευτικές οργανώσεις» (Münch & Siede, 2022: 14).

Η έννοια της επισφάλειας, τόσο γενικά όσο και ειδικά αναφορικά με το σπίτι, συνιστά έναν παράγοντα ανισότητας που επηρεάζει ορισμένες ομάδες τις κοινωνίας (Carr, et al., 2018), κυρίως εκείνες που είναι περισσότερο ευάλωτες για εκμετάλλευση (Banki, 2013: 450), όπως «οι νέοι, οι άνεργοι, τα άτομα με χαμηλό μορφωτικό επίπεδο και εκείνους που ζουν σε ενοικιαζόμενα σπίτια» (Clair, et al., 2018: 1). Ειδικότερα, αποτελεί μία πολυδιάστατη και πολύσημη έννοια, η οποία διαμορφώνει μία εξατομικευμένη βιοματική κατάσταση, που επηρεάζει την κοινωνική ευημερία των ατόμων (Armano, et al., 2017). Τα τελευταία χρόνια, η ασταθής και αβέβαιη φύση των συνθηκών εργασίας και διαβίωσης σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, οδήγησε στην «κανονικοποίηση» της επισφάλειας (Hunter & Meers, 2018: 21; Lombard, 2021:1), ασκώντας έντονη επιρροή στα μέσα διαβίωσης, στην προσωπική ασφάλεια, στο περιβάλλον και στις παγκόσμιες πολιτικές (McKee, et al., 2017).

Στη διεθνή βιβλιογραφία, η έννοια της επισφάλειας συμπλέει — και ίσως ταυτίζεται — με τη μελέτη της νεότητας και των πολυάριθμων πτυχών της (Cook, et al., 2021; Nunn, et al., 2021; Bessant, 2018; Siatitsa, 2021). Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Standing (2022), οι αυξημένες ανισότητες και οι οπισθοδρομικές αντιδράσεις των Κυβερνήσεων, οδήγησαν στην εδραίωση ασταθών και ανασφαλών μορφών απασχόλησης που υπονομεύουν τα θεμελιώδη δικαιώματα και ειδικότερα τα

εργασιακά, με αποτέλεσμα να αναδύεται εκ νέου η έννοια του «Πρεκαριάτου»²⁷, περιλαμβάνοντας πολλές διαφορετικές κατηγορίες, οι οποίες δεν εμφορούνται από ομοιογενή γνωρίσματα, αντιθέτως συναπαρτίζουν μία «τάξη υπό διαμόρφωση»²⁸ (Standing, 2022). Οι νέοι συνιστούν «τον πυρήνα του Πρεκαριάτου», καθώς η αποσάθρωση της εργασίας και η θέσπιση ευέλικτων μορφών (Κουζής, 2012) στα πλαίσια νεοφιλελεύθερων πολιτικών διαχείρισης των κρίσεων, τους καθιστά δέσμιους σε προσωρινές θέσεις εργασίας που δεν προσιδιάζουν στο εκπαιδευτικό τους υπόβαθρο²⁹, καθηλώνοντάς τους σε μία επισφαλή διαβίωση η οποία τείνει να κανονικοποιηθεί (Standing, 2022; Grimm & Ronneberger, 2007). Οι συνθήκες διαβίωσης των νέων περιήλθαν σε καθοδική περιέλιξη εν καιρώ πανδημίας, εντείνοντας τα συναισθήματα άγχους για το μέλλον τους (Standing, 2022; Courrière & Plouin, 2022).

Η «Πρεκαριοποίηση» των νέων εκτυλίχθηκε παράλληλα με τις πολιτικές και θεσμικές αλλαγές του Νεοφιλελεύθερου Κράτους Ευημερίας, μεταλαμπαδεύοντάς τους την κουλτούρα της εμπορευματοποίησης και του ανορθολογισμού (Standing, 2022). Οι εξελίξεις αυτές έχουν παγιώσει ένα καθεστώς επισφάλειας, ανασφάλειας και αστάθειας στη ζωή των νέων, το οποίο καθιστά την προοπτική απόκτησης ανεξάρτητης στέγης ιδιαίτερα δύσκολο έργο (Siatitsa, 2021). Μάλιστα, οι στεγαστικές συνθήκες των νέων έχουν αναχθεί σε κρίσιμο διεθνές ζήτημα, το οποίο συνοδεύεται από την έντονη ανησυχία των μελετητών (Mackie, 2016; Ronald & Hirayama, 2009; Clapham, et al., 2014), καθώς παρατηρείται αστρονομική πύκνωση των φαινομένων επισφαλούς στέγασης αλλά και αστεγίας σε ιδιαίτερα μικρές ηλικίες³⁰ (Nn4youth, 2023).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι ακόμη και πριν την εμφάνιση της κρίσης, η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση ήταν άνισα κατανεμημένη μεταξύ των γενεών (McKee, 2012; Lennartz, et al., 2015). Συγκεκριμένα, οι ευκαιρίες για τους νεότερους ενήλικες ήταν εξαιρετικά περιορισμένες, ενώ λόγω της κρίσης, τα κριτήρια στεγαστικών δανείων είχαν γίνει πιο αυστηρά, καθιστώντας δύσκολη τη μετάβαση

²⁷ Η έννοια χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το 1980 στη Γαλλία, προκειμένου να περιγραφούν οι προσωρινοί ή εποχικοί εργαζόμενοι · κοινό χαρακτηριστικό του παλαιού με το νέο Πρεκαριάτο είναι εκείνο της προσωρινής αμειβόμενης εργασίας (Standing, 2022)

²⁸ Και όχι μία τάξη από μόνη της σύμφωνα με την μαρξιστική προσέγγιση (Standing, 2022)

²⁹ Η σημερινή νεανική γενιά διαθέτει υψηλό επίπεδο μόρφωσης συγκριτικά με το αντικείμενο εργασίας της, γεγονός που είναι οξύμωρο και πρωτόγνωρο σε σχέση με το παρελθόν, καθώς οι νέοι αναγκάζονται να δεχτούν δουλειές χαμηλότερου εκπαιδευτικού επιπέδου (Milotay, 2020; Standing, 2022)

³⁰ Σε έρευνα 3.5 εκατομμυρίων νέων ηλικίας 18–25, ένας στους 10 βίωσε αστεγία για περίοδο άνω των 12 μηνών, ενώ σε δείγμα 700.000 νέων ηλικίας 13–17, ένας στους 30 βίωσε αστεγία για το ίδιο διάστημα (Nn4youth, 2023)

στην ιδιόκτητη στέγη, ιδιαίτερα για τους νέους, που εν τοις πράγμασι, διαθέτουν λιγότερο χρόνο για εξοικονόμηση (McKee, 2012; Lennartz, et al., 2015). Οι αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης, οδήγησαν στην επέκταση της χρηματιστικοποίησης σε νέους χρηματοοικονομικούς ορίζοντες και ιδιαίτερα στην ιδιωτική ενοικίαση (Fields, 2007), στην οποία οδηγήθηκαν οι νέοι, αποτελώντας τη λεγόμενη «Generation Rent» (McKee, et al., 2019; Byrne, 2019). Στα ίδια πλαίσια, η εντεινόμενη οικονομική ανασφάλεια των νέων οδήγησε στον χαρακτηρισμό της «Αποτυχημένης Ανάδυσης» (Bell, et al., 2007) η οποία με τη σειρά της οδήγησε στον όρο «Boomerang Kids», περιγράφοντας την τάση των νέων ενηλίκων να επιστρέφουν στο σπίτι τους, λόγω συνθηκών επισφάλειας (Lennartz, et al., 2015).

Κεφάλαιο 2^ο

Η Ελλάδα στη Δίνη των Κρίσεων: Προκλήσεις της Στεγαστικής Πολιτικής και Επιπτώσεις στη ζωή των Νέων

2.1 Οι βασικές πτυχές της Στεγαστικής Πολιτικής στην Ελλάδα πριν και κατά τη διάρκεια της Οικονομικής Κρίσης

Οι εξελίξεις που παρατηρήθηκαν μεταπολεμικά στα συστήματα στέγασης των βορειοδυτικών κρατών της Ευρώπης, διαφοροποιούνταν εξ ολοκλήρου από τις κοινωνικές πολιτικές στέγασης που παρουσιάστηκαν στις χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου³¹ (Allen, 2006; Emmanuel, 2014) και ειδικότερα στην Ελλάδα, η οποία εμφάνιζε ιδιότυπα χαρακτηριστικά (Μαλούτας & Οικονόμου, 1988). Ειδικότερα, τα νοτιοευρωπαϊκά κράτη ευημερίας χαρακτηρίζονται από υπολειμματική και καθυστερημένη ανάπτυξη (Ferrera, 1996), ενώ η οικογένεια διαδραματίζει καταλυτικό ρόλο, καθώς απορροφά τους κοινωνικούς κραδασμούς (Καραμεσίνη, 2005), παρέχοντας στήριξη στα μέλη της, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα κοινωνικού και στεγαστικού αποκλεισμού (Allen, 2006; Allen, et al., 2004; Κουραχάνης, 2023). Όπως υποστηρίζει ο Μαλούτας (2019, 2022), οι τομείς κοινωνικής κατοικίας στην Νότια Ευρώπη αναπτύχθηκαν στη βάση ελλειμματικών κρατών ευημερίας (Ferrera, 1996) και σε μικρότερο βαθμό συγκριτικά με τις βορειοδυτικές χώρες, ενώ κυριάρχησαν εναλλακτικοί τρόποι κάλυψης των στεγαστικών αναγκών (Μαλούτας, 2019; Μαλούτας, 2022), όπως και εκτεταμένες μορφές ιδιοκατοίκησης (Castles & Ferrera, 1996).

Σε αυτά τα πλαίσια, το ελληνικό μοντέλο κοινωνικής κατοικίας αποτελεί μία ιδιαίτερη περίπτωση³² ανάμεσα στις ευρωπαϊκές χώρες και παρόλο που συναπαρτίζει το νοτιοευρωπαϊκό μοντέλο στέγασης, παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις ακόμη και μεταξύ των χωρών της συγκεκριμένης περιοχής (Myofa, 2021). Η μοναδικότητα της ελληνικής περίπτωσης απορρέει από το γεγονός ότι οι πρακτικές

³¹ Όπως έχουν διακρίνει οι Allen, et al (2004), οι χώρες του Νότου (Ελλάδα, Ιταλία, Ισπανία, Πορτογαλία) εμφανίζουν τέσσερις διαφορές σε σχέση με το Δυτικό πρότυπο. Συγκεκριμένα εμφανίζουν υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης και αραιές πολιτικές κοινωνικής κατοικίας, υψηλό επίπεδο της δευτερεύουσας κατοικίας, ισχυρές σχέσεις μεταξύ της προσβασιμότητας στην στέγαση και στις οικογενειακές δομές και τέλος, ο ισχυρός ρόλος της ατομικής βούλησης και πρόβλεψης για την απόκτηση κατοικίας (Allen, et al., 2004)

³² Έχει υποστηριχθεί ότι από την Ελλάδα απουσιάζει ένας επίσημος ορισμός (Myofa, 2021) – ότι υπάρχει πλήρης απουσία κοινωνικής πολιτικής κατοικίας, ως μία κατάσταση που διαμορφώθηκε το διάστημα 1965 – 1985 και εδραιώθηκε με την έλευση του νεοφιλελευθερισμού και την ένταξη της Ελλάδας στην ΕΕ (Εμμανουήλ, 2006)

κοινωνικής κατοικίας βασίζονταν σε μία ανέκαθεν υπολειμματική στεγαστική πολιτική, η οποία επικεντρωνόταν στην πυροσβεστική αντιμετώπιση στεγαστικών αναγκών για συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες³³ (Allen, et al., 2004; Murie, 2013), ενώ η μοναδική πρόβλεψη προνοιακής πολιτικής εξικνούταν στην προώθηση της ιδιοκατοίκησης (Myofa, 2021), ως τον ασφαλέστερο τρόπο στεγαστικής προστασίας έναντι των κοινωνικών κινδύνων (Flaquer, 2000). Η Ελλάδα, σε αντίθεση με τις άλλες χώρες του Νότου, προκειμένου να αντιμετωπίσει τις στεγαστικές ανάγκες που προέκυψαν μεταπολεμικά από την μαζική συρροή εσωτερικών μεταναστών προς τα αστικά κέντρα και ιδίως στην Αθήνα³⁴, προέκρινε την ιδιοκατοίκηση μέσω της λαϊκής περιφερειακής αυτοστέγασης και της αντιπαροχής (Μαλούτας, 2019; Μαλούτας, 2022; Λεοντίδου, 1989; Kandyliis, et al., 2018), ενώ η απόκτηση κατοικίας μέσω δανεισμού δεν είχε διαδοθεί ακόμη στη χώρα (Αλεξανδρή, 2022; Emmanuel, 2014).

Και οι δύο τρόποι στέγασης που προκρίθηκαν διέυρυναν την δράση του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, απομακρύνοντας την άμεση συμμετοχή του Δημοσίου στην παραγωγική διαδικασία³⁵ (Οικονόμου, 1987). Η αυτοστέγαση, υπό την νόμιμη μορφή της, αποτέλεσε ένα είδος κοινωνικής κατοικίας, στεγάζοντας ένα αρκετά ευμέγεθες αριθμό φτωχών εσωτερικών μεταναστών, ενώ υπό την ειδικότερη εκδοχή της, συνδέθηκε με την αυθαίρετη κατασκευή ακινήτων και καταπατήσεις γης (Mantouvalou & Balla, 2003; Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 1993; Μαλούτας, 2019; Κουραχάνης, 2023).

Από την άλλη πλευρά, η αντιπαροχή παρείχε πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση σε όλες τις κοινωνικές ομάδες ανεξαρτήτως εισοδηματικών κριτηρίων, είτε χτίζοντας νέες κατοικίες είτε πουλώντας το διαθέσιμο απόθεμα σε όσους επιθυμούσαν να διαμένουν στην Αθήνα, εξαλείφοντας έτσι τα έξοδα για πολιτικές κοινωνικής κατοικίας (Alexandri, 2022). Χαρακτηριστικό είναι ότι το διάστημα 1950–1970 ανεγέρθηκαν 34.000 κατοικίες (Maloutas, et al., 2020), το κόστος παραγωγής των οποίων επιφορτίστηκε ο ιδιωτικός κατασκευαστικός τομέας (Tsoulounis, 1996), ενώ οι μοναδικοί αρμόδιοι κρατικοί μηχανισμοί για την επιβοήθεια των ευάλωτων ομάδων

³³ Κυρίως για πρόσφυγες, εσωτερικούς μετανάστες, μισθωτούς και σε κατοίκους με ανεπαρκείς συνθήκες στέγασης και χωρίς ιδιόκτητη κατοικία (Myofa, 2021)

³⁴ Σύμφωνα με τις επίσημες καταγραφές, ο πληθυσμός της Αθήνας υπερδιπλασιάστηκε από 1.500.000 το 1951 σε 3.500.000 το 1981 (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015)

³⁵ Με εξαίρεση το διάστημα 1948 – 1950 όπου οι δημόσιοι φορείς συμμετείχαν στην παραγωγή κατοικίας, τη δεκαετία του '50 εν συνόλω, από τις 3.000.000 νέες κατοικίες που ανεγέρθηκαν μόνο οι 50.000 κατασκευάστηκαν από το Δημόσιο (Οικονόμου, 1987)

ήταν ο ΟΕΚ³⁶ και τα Προγράμματα Λαϊκής Κατοικίας (Αλεξανδρή, 2022; Κουραχάνης, 2023).

Οι δύο εναλλακτικοί τρόποι στέγασης αποτέλεσαν το επίκεντρο της ελληνικής στεγαστικής πολιτικής, τουλάχιστον μέχρι τη δεκαετία του '90 (Maloutas, et al., 2020), όπου σταδιακά άρχισαν να φθίνουν λόγω της εξάπλωσης των νεοφιλελεύθερων ιδεών και της στροφής της χώρας προς την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας μέσω των στεγαστικών δάνειων. Η άμεση συμμετοχή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην διαδικασία απόκτησης κατοικίας ήταν μία πρωτοφανής εξέλιξη για τα ελληνικά δεδομένα, διότι η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση για τα χαμηλά κοινωνικά στρώματα εξαρτάτο σε μεγάλο βαθμό από τις αποταμιεύσεις των νοικοκυριών και τις οικογενειακές μεταβιβάσεις (Emmanuel, 2014), ενώ ο δανεισμός ήταν εξαιρετικά περιορισμένος και αποθάρρυνε τα νοικοκυριά λόγω των υψηλών επιτοκίων της τάξης του 25% (Alexandri, 2022; Μαργαρίτης, 2022).

Από το 1990 η οικονομική πορεία της χώρας μεταβάλλεται³⁷ και προσαρμόζεται στα ευρωπαϊκά επίπεδα χορήγησης δανείων από τις εμπορικές τράπεζες³⁸ (Μαργαρίτης, 2022), αναβαθμίζεται η πιστοληπτική της ικανότητα ως εφάμιλλης της Γερμανίας και την Γαλλίας, τα επιτόκια εξισώνονται με τα ευρωπαϊκά στο 5% (Alexandri, 2022) και απελευθερώνεται ο τραπεζικός δανεισμός σε κοινωνικές ομάδες που αποκλείονταν λόγω υψηλού ρίσκου και μέσα στη δεκαετία 1999–2009³⁹ τα στεγαστικά δάνεια σημειώνουν εκτίναξη της τάξης +28.1% (Σιατίτσα, 2019).

Τα χαμηλά επιτόκια αποτέλεσαν ισχυρό δέλεαρ για τα νοικοκυριά που επιθυμούσαν να αποκτήσουν ιδιόκτητη στέγη, αυξάνοντας παράλληλα την ζήτηση για στεγαστικά δάνεια (Μαργαρίτης, 2022). Χαρακτηριστικό είναι ότι στο τέλος του 2008 τα στεγαστικά δάνεια καταλάμβαναν τα $\frac{2}{3}$ του συνολικού τραπεζικού δανεισμού και

³⁶ Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας ιδρύθηκε το 1954 και εισέπραττε από το ΙΚΑ το 0,75% των εισφορών των εργοδοτών και το 1% του μισθού των εργαζομένων, προκειμένου να υλοποιεί προγράμματα στέγασης, παρέχοντας επιδόματα ενοικίου ή και χορηγώντας δάνεια (Νικολαΐδης, 2023)

³⁷ Χαρακτηριστικό είναι ότι το 1995 η χώρα μπαίνει σε διαδικασία προσαρμογής στις προϋποθέσεις και τις επιταγές που προέβλεπε η Συνθήκη του Μάαστριχτ για να ενταχθεί στην Ευρωζώνη, σημειώνοντας πρωτοφανή ρυθμό ανάπτυξης το 1996 (Χαιρέτη, 2015), της τάξης του 2,9%. Διαθέσιμο στο https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?end=2012&locations=GR&most_recent_year_desc=true&start=1996

³⁸ Εφαλτήριο στάθηκε η εφαρμογή του Ν. 2076/1992, μέσω του οποίου επετράπη η δυνατότητα δαπάνης για στεγαστικά δάνεια στις εμπορικές τράπεζες (Μαργαρίτης, 2022). Βλ. Νόμος υπ' αριθ. 2076/1992 «Ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων και άλλες συναφείς διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 130), όπως έχει τροποποιηθεί από νεότερες διατάξεις. Διαθέσιμο στο <https://www.e-nomothesia.gr/kat-trapezes-pistotika-idrumata/n-2076-1992.html>

³⁹ Συγκεκριμένα το διάστημα 1999–2009 τα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν από 5,8% σε 33,9% του ΑΕΠ (Σιατίτσα, 2019; Κουραχάνης, 2023)

αποτελούσαν το 31% του χαρτοφυλακίου απαξιασμένων των τραπεζών, ενώ οι τιμές των κατοικιών την περίοδο 1993–2007 έβαιναν αυξανόμενες με μέσο ετήσιο ρυθμό 4.9% (Συμιγιάννης & Χονδρογιάννης, 2009; Μαργαρίτης, 2022; Κουραχάνης, 2023).

Η κίβδηλη ευμάρεια της ελληνικής οικονομίας διακόπηκε απότομα κατά την έξαρση της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008, επιφέροντας δραματικές επιπτώσεις στα νοικοκυριά, οδηγώντας σε υψηλά ποσοστά ανεργίας και σε δυσθεώρητες μειώσεις εισοδημάτων, λόγω περικοπών μισθών και έμμεσης φορολογίας (Alexandri & Janoschka, 2017; INE-ΓΣΕΕ, 2016), με αποτέλεσμα να δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τα δάνεια που είχαν λάβει και να υπογραμμίζεται η ανάγκη προστασίας της κύριας κατοικίας τους. Τα μέτρα λιτότητας και οι μνημονικές πολιτικές μετέβαλαν τις συνθήκες της ελληνικής κοινωνίας⁴⁰, επιδείνωσαν το βιοτικό επίπεδο των νοικοκυριών (Νικολαΐδης, 2023), διεύρυναν τις κοινωνικές ανισότητες και προώθησαν νέες ευέλικτες μορφές εργασίας και στέγασης, οι οποίες υπερδιογκώθηκαν με την εμφάνιση της πανδημικής κρίσης το 2020.

2.2 Τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά και η ανάγκη προστασίας της κύριας κατοικίας

Η κρίση που ξέσπασε το 2009, έπειτα από την κατακρήμνιση της αγοράς ακινήτων στις Η.Π.Α. και το ξέσπασμα της φούσκας των στεγαστικών δανείων, ήταν σχετικά ήπια στην αρχή, διατηρώντας τη ψευδεπίγραφη οικονομική ευφορία που επικρατούσε μέχρι τη δεκαετία του '90 στη χώρα μας, ενώ στη συνέχεια ανέδειξε τις διαχρονικές διαθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας, οι οποίες εμφανίζοντο στα «δίδυμα ελλείμματα»⁴¹ (Χαρδούβελης Α., 2011). Οι συνθήκες που επικράτησαν διεθνώς, χαρακτηρίστηκαν από πολλούς συγγραφείς ως η απαρχή ενός «νέου αστικού ή στεγαστικού ζητήματος» (Aalbers, 2016; Aalbers & Christophers, 2014; Kohl, 2018), το οποίο συνοδεύτηκε από την επιβάρυνση των νοικοκυριών με μεγάλο όγκο στεγαστικών δανείων, αυξήσεις των τιμών και δυσκολίες εύρεσης οικονομικά προσιτών κατοικιών, αύξηση των φαινομένων φτώχειας, έλλειψης στέγης και ανεπαρκών συνθηκών διαβίωσης και μείωση στα ποσοστά ιδιοκατοίκησης (Kohl, 2018; Leetmaa & Bernt, 2022; Maloutas, et al., 2020).

⁴⁰ Κατά το διάστημα μεταξύ του πρώτου και του δεύτερου μνημονίου, καταργήθηκαν οι φορείς ΟΕΚ και ΔΕΠΟΣ, οι οποίοι αποτελούσαν τους μοναδικούς οργανισμούς σχεδιασμού και υλοποίησης πολεοδομικών και στεγαστικών προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας (Μαλούτας, 2019)

⁴¹ Διαχρονικά, οι μακροοικονομικές ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας γίνονται εμφανείς στο έλλειμμα ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και στο δημοσιονομικό έλλειμμα, τα οποία συναπαρτίζουν τα «δίδυμα ελλείμματα» (Χαρδούβελης Α., 2011)

Σε αυτές τις συνθήκες εμφάνισης της κρίσης χρέους στην Ελλάδα (Χαρδούβελης Α., 2011; Τσακλόγλου, et al., 2016; Alexandri, 2022), η ανακεφαλαιοποίηση⁴² των τραπεζών αποτέλεσε την πρωταρχική μέριμνα του κράτους, ενώ την ίδια στιγμή τα μέτρα λιτότητας μάζαζαν το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού, το οποίο βίωνε σημαντικές μειώσεις του εισοδήματός του, λόγω των περικοπών στους μισθούς, της αυξημένης ανεργίας και της επιβολής άμεσων και έμμεσων φόρων (Alexandri & Janoschka, 2017; INE-ΓΣΕΕ, 2016) συναρτήσεως των μέτρων υπερφορολόγησης της ιδιόκτητης κατοικίας με την επιπρόσθετη εισαγωγή του ΕΝΦΙΑ (Αλεξανδρή, 2022; Κουραχάνης, 2023).

Οι εισοδηματικές απώλειες κατά το απόγειο της κρίσης (2009–2014), διαφάνηκαν στην δραματική μείωση του μέσου διαθέσιμου εισοδήματος κατά 34% συγκριτικά με το 2003, επηρεάζοντας περισσότερο τους νέους ηλικίας 0–17 και 18–29 ετών, καθώς οι απώλειες άγγιζαν το 38% για το διάστημα 2003–2014 (Ματσαγγάνης, et al., 2018).

Πίνακας 2: Μεταβολή Μέσου Διαθέσιμου Εισοδήματος Ανά Ηλικιακή Ομάδα

Εισοδηματική μεταβολή (%)

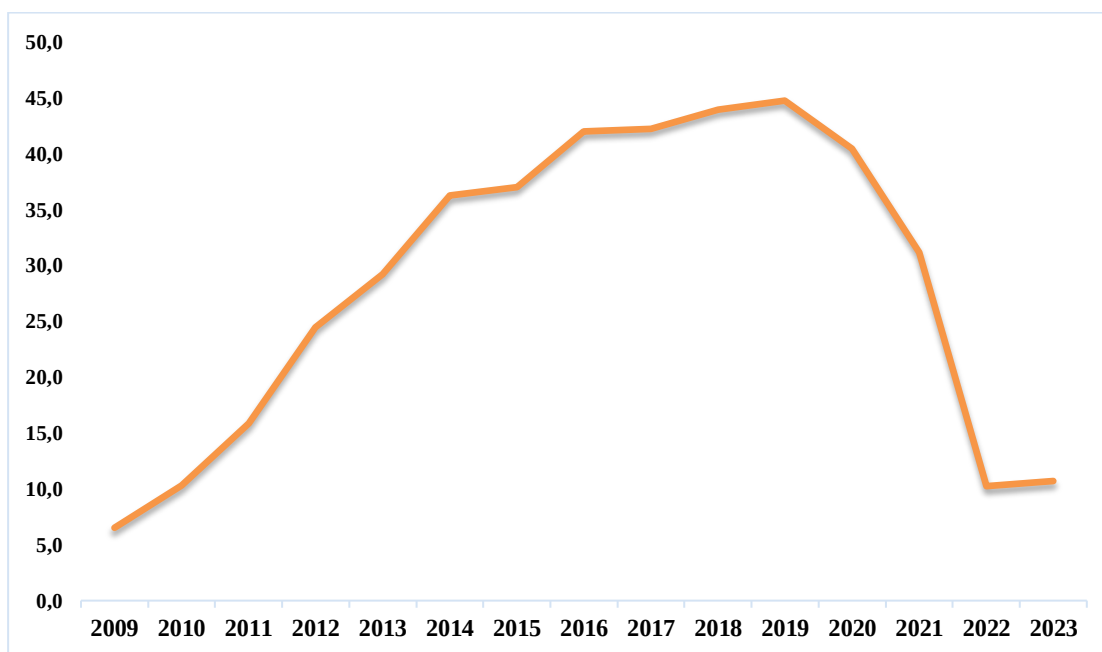
	2003-2009	2009-2014	2003-2014
Φύλο			
Άρρενες	+13,9	-41,9	-33,8
Θήλειες	+14,8	-41,6	-32,9
Ηλικία			
17 και κάτω	+8	-42,5	-37,8
18-29	+12,9	-44,8	-37,7
30-44	+8,6	-42,3	-37,4
45-64	+21,5	-44,6	-32,7
65 και πάνω	+19,5	-33,5	-20,5
Σύνολο	+13,8	-41,7	-33,7

Πηγή: διαNEΟσις, 2018

⁴² Η Ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών αφορά την «κατάσταση κατά την οποία ο ιδιωτικός τομέας ή το ίδιο το κράτος, παρέχει στις τράπεζες νέα κεφάλαια με τη μορφή του μετοχικού κεφαλαίου» (Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2021)

Η αδυναμία των νοικοκυριών να ανταπεξέλθουν στα δανειακά χρέη, οδήγησε στην αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, με την Ελλάδα, από το 2010 , να αποτελεί τη χώρα με το μεγαλύτερο ποσοστό καθυστερήσεων στην Ευρώπη (Αλεξανδρή, 2022; Σιατίτσα, 2019). Ειδικότερα, στο τέλος του 2010 τα «κόκκινα δάνεια» ανήλθαν στα €26.8 δις (Τζώρτζη, 2011), ενώ μέχρι τον Ιούνιο του 2016 άγγιζαν τα €108 δις (Taxheaven, 2016).

Γράφημα 1: Μη εξυπηρετούμενα Δάνεια % ΑΕΠ



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2023

Σε αυτές τις εξελίξεις, η ψήφιση του «Νόμου Κατσέλη» (3869/2010)⁴³ ήταν τροχοδεικτικής σημασίας για την προστασία της κύριας κατοικίας και την αποφυγή μαζικών πλειστηριασμών, καθώς προβλέφθηκε τόσο η διαπραγμάτευση χρέους όσο και η εξαίρεση της πρώτης κατοικίας από την ρευστοποίηση της περιουσίας του δανειολήπτη. Βασικοί πυλώνες της νομοθεσίας ήταν η διασφάλιση χαμηλότερης δόσης δανείου και η μερική ή πλήρης εξάλειψη του επιτοκίου, η ολική διαγραφή του χρέους — όταν συντρέχουν σοβαροί λόγοι όπως η μακροχρόνια ανεργία και προβλήματα υγείας —, η διάσωση, κατόπιν αιτήσεως, όλων των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη και η απαγόρευση των πλειστηριασμών (Κορέλα, 2023).

⁴³ Βλ. Νόμος 3869/2010 - ΦΕΚ 130/Α/3-8-2010 «Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις». Διαθέσιμο στο <https://www.e-nomothesia.gr/sunegoros-tou-katanalote/n-3869-2010.html>

Όπως επισημαίνει η Αλεξανδρή (2022), το νομοθετικό πλαίσιο που εφαρμόστηκε ήταν εξίσου σημαντικό και για τις τράπεζες που αντιμετώπιζαν μεγάλες απώλειες σε λογιστικές αξίες, συνεπώς «η πλασματική λογιστική απεικόνιση του χρέους ως εξυπηρετούμενου, διατηρούσε σε σταθερά επίπεδα τις ήδη μειούμενες αξίες των ακινήτων, αποτρέποντας την περαιτέρω συρρίκνωσή τους που θα καταγραφόταν ως προσημείωση χρέους» (Alexandri, 2022). Η ανθεκτικότητα των Κυβερνήσεων στη διατήρηση του Νόμου δικαιολογείται από το γεγονός ότι οι πλειστηριασμοί θα μείωναν παραπάνω τις τιμές των ακινήτων, οι οποίες εμφάνιζαν πτωτική τάση — από το +13% που ήταν το 2006⁴⁴ έβαιναν κατά κρημνών όλο το διάστημα των μέτρων μέχρι το 2018, όπου άρχισαν να αυξάνονται εκ νέου μέσα στις συνθήκες πανδημίας (Alexandri, 2022; Κουραχάνης, 2023).

Πίνακας 3: Δείκτης Τιμών Κατοικιών

Αστικές Περιοχές						
Έτος	Τρίμηνο				Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
	1 ^ο	2 ^ο	3 ^ο	4 ^ο		
2006	233,3	238,8	243,6	253,4	242,3	13,0
2007	254,1	256,0	258,8	260,2	257,3	6,2
2008	260,8	261,0	261,4	261,0	261,1	1,5
2009	250,3	250,7	248,3	250,1	249,8	-4,3
2010	247,2	241,9	234,1	232,5	238,9	-4,4
2011	232,4	229,0	224,5	217,0	225,7	-5,5
2012	207,8	203,2	196,5	189,3	199,2	-11,8
2013	184,7	179,1	175,7	170,2	177,4	-10,9
2014	166,6	163,7	162,3	160,5	163,3	-8,0
2015	159,8	155,4	152,6	152,1	155,0	-5,1
2016	152,5	151,5	150,4	150,5	151,2	-2,4
2017	149,6	149,6	149,5	149,5	149,6	-1,1
2018	149,9	151,6	153,0	154,8	152,3	1,8
2019	158,6	163,1	166,0	166,5	163,5	7,4
2020	169,8	171,0	172,5	172,0	171,3	4,8
2021	177,6	183,2	188,7	190,5	185,0	8,0
2022	196,4	203,1	212,5	217,8	207,5	12,1

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2023

⁴⁴ Χρονιά κατά την οποία το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην χώρα άγγιξε το 84% (Μαργαρίτης, 2022)

Η πρώτη τροποποίηση του Νόμου Κατσέλη επήλθε με τον Ν. 4336/2015, ο οποίος αυστηροποίησε τα κριτήρια εξαίρεσης και ενισχύθηκε με τον Ν. 4346/2015, όπου αύξησε τις προϋποθέσεις για την προστασία της κύριας κατοικίας. Ειδικότερα, προέβλεπε μετατροπή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου σε εμπορική, βεβαίωση ότι το ακίνητο αποτελεί την βασική κατοικία του αιτούντος, μείωση της αποπληρωμής στα 35 έτη και όρισε ως κεντρικές παραμέτρους για την προστασία και τον καθορισμό των δόσεων, το μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα του οφειλέτη, το οποίο δε θα πρέπει να υπερβαίνει τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης⁴⁵ προσαυξημένες κατά 70% (Παπαστάμου, 2020).

Επιπροσθέτως, ο Ν. 4389/2016 άνοιξε τον δρόμο της πώλησης των κόκκινων δανείων σε Funds, ενώ η πλήρης αυστηροποίηση επήλθε με τον Νόμο Σταθάκη (4549/2018), ο οποίος κατήργησε την περίοδο χάριτος που διαμεσολαβούσε για την ρύθμιση των οφειλών και τη διάσωση της κύριας κατοικίας, στόχευε στην προστασία των νοικοκυριών από τους στρατηγικούς κακοπληρωτές που ήθελαν να καταχραστούν την περιουσία τους (εφορία και ασφαλιστικά ταμεία), παρείχε στους δανειολήπτες τη δυνατότητα απευθείας διαπραγμάτευσης του χρέους τους με τις τράπεζες και διαμόρφωσε έναν συνδυασμό κριτηρίων μεταξύ εισοδήματος και αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, δημιουργώντας δύο ξεχωριστές κατηγορίες δανειστών (Σαπουνάκης & Κομνηνού, 2019; Οδηγός του Πολίτη, 2018; Κουραχάνης, 2023).

Πίνακας 4: Κατηγορίες Δανειοληπτών

	1 ^η Κατηγορία	2 ^η Κατηγορία
Εισόδημα	20.639€	35.086€
Αντικειμενική Αξία Ακινήτου	220.000€	280.000€

Πηγή: Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2021

Μέχρι το 2018 η προστασία της κύριας κατοικίας αποτελούσε το επίκεντρο των νόμων, προκειμένου οι πολίτες να μην βρεθούν αντιμέτωποι με συνθήκες κοινωνικού και

⁴⁵ Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ (2014) οι εύλογες δαπάνες διαβίωσης περιλαμβάνουν τις δαπάνες διατροφής, ένδυσης και υπόδησης, τις δαπάνες που σχετίζονται με την κατοικία, με την κίνηση, συντήρηση και επισκευή μεταφορικών μέσων και άλλων διαρκών ειδών οικιακής χρήσης, χρήσης μέσων μαζικής μεταφοράς, έξοδα ατομικής φροντίδας και καλλωπισμού, δαπάνες για την μόρφωση, τις υπηρεσίες τηλεφωνίας και ταχυδρομείου, υγείας, εκπαίδευσης, κοινωνικής προστασίας και άλλες οικονομικές υπηρεσίες (ΕΛΣΤΑΤ, 2014)

στεγαστικού αποκλεισμού. Από το 2019, ωστόσο, τα νομοθετήματα εξαγγέλλουν τους τίτλους τέλους της προστασίας της πρώτης κατοικίας και την εδραίωση εναλλακτικών μορφών στέγασης, οξύνοντας της επισφάλεια μεγάλου μέρους του πληθυσμού και ιδιαίτερα των νέων.

2.2.1 Η Διαχείριση των Κόκκινων Δανείων και ο Νέος Πτωχευτικός Νόμος

Το 2019 αποτελεί χρονιά ορόσημο για την σταδιακή απορρύθμιση του θεσμικού πλαισίου προστασίας της κύριας κατοικίας, καθώς εντείνονται οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές (Αλεξανδρή, 2022), οι οποίες συρρικνώνουν την κοινωνική προστασία, ενώ για πρώτη φορά θεσμοθετείται πρόγραμμα τιτλοποίησης στεγαστικών δανείων με την κωδική ονομασία «Ηρακλής» (Ν. 4649/2019). Η έγκριση του προγράμματος θεωρήθηκε αναγκαία από την Κυβέρνηση, λόγω του γεγονότος ότι τον Ιούνιο του 2019 τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια ανέρχονταν στα €75.4 καταλαμβάνοντας το 43.6% ως προς το σύνολο των δανείων⁴⁶ (Business Daily, 2019). Βασικές συνιστώσες του «Ηρακλή» είναι η μεταβίβαση των «κόκκινων δανείων» σε εταιρεία ειδικού σκοπού (Special Purpose Vehicle – SPV) που εδρεύει στην Ιρλανδία, προκειμένου να τιτλοποιήσει τα δάνεια και να τα μεταπωλήσει σε ξένα Funds, ενώ παράλληλα οι εισπρακτικές εταιρείες αναλαμβάνουν τη διαχείριση των οφειλετών ως προς την εξυπηρέτηση του χρέους τους (Αλεξανδρή, 2022; Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2021).

Στο ευρύτερο κλίμα διευθέτησης των «κόκκινων δανείων» και υπό την ισχύ των μέτρων περιορισμού και αυτοαπομόνωσης για της ανακοπή της περαιτέρω εξάπλωσης του ιού SARS-CoV-2, τον Οκτώβριο του 2020 ψηφίστηκε ο Ν.4738/2020⁴⁷, στα πλαίσια ευθυγράμμισης με την ευρωπαϊκή οδηγία 2019/1023⁴⁸. Η πολύχρονη πρακτική της Ελλάδας να προστατεύει την κύρια κατοικία αίρεται με την θέσπιση του νόμου «Δεύτερης Ευκαιρίας» και κατ' επέκταση την κατάργηση του Νόμου Κατσέλη, θέτοντας στο επίκεντρο την αποτροπή εμφάνισης νέων δανείων. Η

⁴⁶ Βλ. Πρόγραμμα «Ηρακλής» - Ερωτήσεις και Απαντήσεις. Διαθέσιμο στο <https://www.minfin.gr/-/programma-erakles-eroteseis-kai-apanteseis?inheritRedirect=true>

⁴⁷ Βλ. Νόμος 4738/2020 - ΦΕΚ 207/Α/27-10-2020 «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις». Διαθέσιμο στο file:///C:/Users/micso/Downloads/FEK-2020-Tefxos%20A-00207-downloaded%20-04_07_2023.pdf

⁴⁸ Βλ. ΟΔΗΓΙΑ (ΕΕ) 2019/1023 «περί πλαισίου για την προληπτική αναδιάρθρωση, την απαλλαγή από τα χρέη και τις ανικανότητες ή την έκπτωση οφειλετών, καθώς και περί μέτρων βελτίωσης των διαδικασιών αυτών, και για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 (Οδηγία για την αναδιάρθρωση και την αφερεγγυότητα)». Διαθέσιμο στο <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019L1023&qid=1561624289482&from=EL>

αφερεγγυότητα των φυσικών προσώπων εξισώνεται με την χρεοκοπία των εμπόρων (Alexandri, 2022), με αποτέλεσμα να αποκτούν όλοι πτωχευτική ικανότητα (Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2021).

Η «Δεύτερη Ευκαιρία» που εξαγγέλλεται πανηγυρικά στον τίτλο του υπό εξέταση νόμου, στην πραγματικότητα εξικνείται στην παροχή μόνο μίας επιλογής στους οφειλέτες προκειμένου να απεγκλωβιστούν από τα χρέη τους (άρθρο 86 § 4), μέσω της εκχώρησης των περιουσιακών τους στοιχείων στους πιστωτές, κηρύττοντας στην ουσία πτώχευση. Ισχυρή προϋπόθεση για την θέση σε ισχύ της παραπάνω διάταξης είναι ο δανειστής να μην έχει εξυπηρετήσει κατά το τελευταίο εξάμηνο το 40% των ληξιπρόθεσμων οφειλών του για συνολικό χρέος που υπερκερνά τις €30.000, με αποτέλεσμα, βάσει του άρθρου 77 § 2, να παρέχεται η δυνατότητα στον εκάστοτε πιστωτή ή εισαγγελέα πρωτοδικών να αιτείται την πτώχευση υπερχρεωμένων φυσικών ή νομικών προσώπων (Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2021; Κουραχάνης, 2023).

Η προστασία της κύριας κατοικίας εξανεμίζεται (Αλεξανδρή, 2022) με το άρθρο 92, σύμφωνα με το οποίο στην πτωχευτική περιουσία περιλαμβάνεται το σύνολο της περιουσίας του οφειλέτη όπου και αν βρίσκεται και σε περίπτωση που δεν διαθέτει κύρια κατοικία προς εκποίηση, δεσμεύεται μέρος του ετησίου εισοδήματός του. Οι πιστωτές αναλαμβάνουν πληθώρα αρμοδιοτήτων με τον νέο νόμο (άρθρα 31–64), καθώς επικαθόριζον το πλαίσιο της εξωδικαστικής ρύθμισης (Κουραχάνης, 2023). Μία σχετικά ευνοϊκή ρύθμιση κρατικής πρόνοιας για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, προβλέπεται στο άρθρο 166 στο οποίο περιγράφονται οι κατηγορίες των ευάλωτων οφειλετών που διαβιούν σε συνθήκες ακραίας φτώχειας.

Πίνακας 5: Ευάλωτοι Οφειλέτες

	Άγαμοι Οφειλέτες	Έγγαμοι Οφειλέτες	Τριμελείς Οικογένειες	Τετραμελείς Οικογένειες
Εισόδημα	7.000€	10.500€	14.000€	17.500€
Αντικειμενική Αξία Κατοικίας	120.000€	135.000€	150.000€	165.000€

Πηγή: Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2021

Στις περιπτώσεις ευάλωτων οφειλετών παρέχεται η δυνατότητα, βάσει των άρθρων 218–223, να μεταβιβάζουν την κύρια κατοικία τους στον ειδικό φορέα

απόκτησης και επαναμίσθωσης, ερχόμενοι σε απευθείας επικοινωνία με φορείς της αγοράς και όχι με τις κρατικές υπηρεσίες. Σε περίπτωση επιθυμίας επαναμίσθωσης της κατασχεμένης κατοικίας από τον οφειλέτη, οι υποχρεώσεις του πρέπει να διεκπεραιωθούν εντός 12 ετών, ενώ όλο του το εγχείρημα θεωρείται ότι υποβοηθείται κρατικά μέσω της ενεργοποίησης ενός στεγαστικού επιδόματος, που διαφοροποιείται ανάλογα με την σύσταση των νοικοκυριών⁴⁹.

Ο παραπάνω νόμος συνοδεύτηκε από την επέκταση του σχεδίου «Ηρακλής II και III» (Στεργίου, 2021; Capital, 2021; Δασόπουλος, 2023), διαδραματίζοντας κεντρικό ρόλο για τη λειτουργία του θεσμικού πλαισίου ρύθμισης χρεών, λόγω της πρόβλεψης του Φορέα Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων για τη διαχείριση των δανειοληπτών, προκειμένου να περιέλθει ολοκληρωτική εξυγίανση των τραπεζών (Μαλλιάρια, 2023) με ταυτόχρονη, ωστόσο, απελευθέρωση των πλειστηριασμών (Δουλγεράκη, 2023; Κουραχάνης, 2023).

Η νεοφιλελεύθερη διαχείριση της πανδημίας μέσα από την επιτυχημένη καμπάνια «Μένουμε Σπίτι», αντικρούεται με το περιεχόμενο του «Πτωχευτικού Νόμου», το οποίο επιτρέπει την υφαρπαγή της κύριας κατοικίας και άλλων περιουσιακών στοιχείων των φυσικών προσώπων. Ίσως, είναι η πρώτη φορά που η πρακτική της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και οι γονεακές μεταβιβάσεις, προκειμένου να υπάρχει «ένα κεραμίδι πάνω από το κεφάλι μας» (Alexandri, 2022), διαρρηγνύονται και υφίστανται πραγματική διάβρωση. Η στεγαστική επισφάλεια αναδύεται ως μία υφέρπουσα απειλή που πλήττει κυρίως τις νέες γενιές, για τις οποίες το όνειρο της ιδιοκατοίκησης απομακρύνεται (Paz-Pardo, 2022).

Γι' αυτόν το λόγο, η νέα θεσμική πρωτοβουλία που εισήχθη με την ενσωμάτωση της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2021/2167 για τους ευάλωτους οφειλέτες, είναι μείζονος σημασίας για την προστασία των δυνάμει δανειστών⁵⁰. Οι βασικοί πυλώνες της νέας ρύθμισης συνίστανται στην διαφάνεια και τακτή ενημέρωση των δανειοληπτών από τους servicers και στην επιβολή ποινών σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, ειδικότερη μεταχείριση των πραγματικά ευάλωτων δανειοληπτών από τον εξωδικαστικό μηχανισμό και μείωση της οφειλής για δάνεια με εμπράγματη εξασφάλιση κατά 28%, δυνατότητα χορήγησης δανείων από Εταιρείες Παροχής

⁴⁹ Τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά λαμβάνουν επίδομα ύψους €70, για έγγαμους οφειλέτες ορίζεται στα €105, για τριμελείς οικογένειες στα €140, για τετραμελείς οικογένειες στα €175 και για πενταμελείς στα €210 (Κουραχάνης, 2023)

⁵⁰ Διαθέσιμο στο: <https://www.e-nomothesia.gr/law-news/demosieutheke-n5072-2023.html>

Πιστώσεων, επέκταση των συναλλαγών χωρίς προμήθεια, βελτιστοποίηση του πλαισίου λειτουργίας του Φορέα Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων, τροποποίηση των διαδικασιών του Πτωχευτικού Κώδικα και περιορισμό των «μη εξυπηρετούμενων δανείων», μέσω της ενεργοποίησης του σχεδίου «Ηρακλής» (Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023).

2.3 Οριοθετώντας τη Γενιά της Κρίσης στα πλαίσια μιας Δημογραφικής Προοπτικής

Η υιοθέτηση μιας δημογραφικής προοπτικής είναι σημαντική για την καλύτερη στόχευση των κοινωνικών πολιτικών σε περιόδους οικονομικής ύφεσης (Aassve, 2014). Οι διαδοχικές κρίσεις που «σημάδευσαν» την τελευταία δεκαετία, τόσο σε διεθνές όσο και σε εγχώριο επίπεδο, διέγραψαν αρνητική τροχιά στις συνθήκες διαβίωσης των νοικοκυριών και αύξησαν τα τμήματα του πληθυσμού που βιώνουν συνθήκες φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού (Eteron, 2022; Clair, et al., 2018). Ο αριθμός των ευάλωτων ομάδων που αντιμετωπίζουν ζητήματα έλλειψης στέγης, είτε θεατής είτε αθέατης (Eteron, 2022), ενισχύθηκε και διευρύνθηκε κυρίως μεταξύ των νέων, οι οποίοι παρόλο που αποτελούν ισχυρό μοχλό αλλαγής και προόδου για το μέλλον (Rojas, 2020), παρατηρείται ότι βρίσκονται μεταξύ των ομάδων⁵¹ που πλήττονται περισσότερο από τις επιπτώσεις της οικονομικής και πανδημικής κρίσης σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο επίπεδο (United Nations, 2011; ILO, 2021; OECD, 2021). Οι κατακλυσμιαίες αλλαγές που επέφερε η κρίση του 2008 στις συνθήκες απασχόλησης, εκπαίδευσης, πρακτικής επιμόρφωσης και στέγασης των νέων, στην πραγματικότητα, αποτέλεσαν το οικοδόμημα πάνω στο οποίο επιστεγάστηκαν οι επιπτώσεις της πανδημίας, πλήττοντας ακόμη περισσότερο την ψυχική ευεξία της συγκεκριμένης ηλικιακής ομάδας (McKee, et al., 2017; Bell & Blanchflower, 2011; Konle-Seidl & Picarella, 2021; Moxon, et al., 2021).

Η επόμενη γενιά, η οποία συνήθως αναφέρεται ως «Γενιά Z» ή «Ψηφιακή Γενιά» (iGeneration) (Milotay, 2020; Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023; Geiger, 2018), ή «Χαμένη Γενιά της Κρίσης» (Milotay, 2020; Χτούρης, 2020), περιλαμβάνει παιδιά και νέους που γεννήθηκαν μετά το 1995/1996 (Milotay, 2020) και η ενηλικίωσή τους

⁵¹ Οι υπόλοιπες ομάδες περιλαμβάνουν τις γυναίκες, τους ηλικιωμένους, τις μονογονεϊκές οικογένειες, τα άτομα της ΛΟΑΤΚΙ+ κοινότητας και το μεταναστευτικό εργατικό δυναμικό (ILO, 2021; Eteron, 2022)

συμπίπτει χρονικά με την κρίση του 2008 (Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023), ενώ συναρτήσει των επιπτώσεων της πανδημίας, ο χαρακτηρισμός τείνει να εδραιωθεί και για την επόμενη γενιά (Padrez, et al., 2023).

Υποστηρίζεται ότι «η αυξανόμενη κοινωνική και οικονομική περιθωριοποίηση των νέων, λόγω των υφιστάμενων συνθηκών επισφάλειας, συνδέονται με τη δημογραφική ύφεση και τη διαγενεακή πόλωση» (Siatitsa, 2021). Πράγματι, ο νεανικός πληθυσμός έχει μειωθεί δραματικά από την δεκαετία του '80, υπό την επίδραση των νεοφιλελεύθερων πολιτικών και των επιπτώσεων των οικονομικών κρίσεων, με αποτέλεσμα η περίοδος της νεότητας που συμπίπτει με την μετάβαση στην ενηλικιότητα ως μία δημογραφικά πυκνή περίοδος (Schoon, 2014), να αναβάλλεται διαρκώς.

Η Ελλάδα δεν αποκλίνει από τις διεθνείς εξελίξεις, ενώ συχνά κατέχει την αρνητική πρωτοκαθεδρία στις έρευνες για τους νέους. Οι πολύπλευρες κρίσεις των τελευταίων ετών, έχουν ενισχύσει τις συνθήκες εργασιακής και στεγαστικής επισφάλειας των νέων, έχουν δημιουργήσει περισσότερα ζητήματα οικονομικής προσιτότητας και ασφάλειας, αλλά και ζητήματα συμβίωσης για εκείνους που διαβιούν με τους γονείς τους, έχουν διογκώσει τα φαινόμενα ακραίας φτώχειας και κοινωνικού/στεγαστικού αποκλεισμού και έχουν παρατείνει την διαμονή στη γονική κατοικία. Επιπλέον, παρατηρείται η τάση εγκλωβισμού στις πρακτικές βραχυχρόνιας μίσθωσης και η αποδοχή δυσμενών συνθηκών στέγασης, με αποτέλεσμα η συνεχής αύξηση των ενοικίων να επιδεινώνει την κατάσταση των νέων συναρτήσει των χαμηλών μισθών. Πρόκειται για την γενιά που συναπαρτίζει το «Generation Rent», καθώς εξαρτάται περισσότερο από την ενοικιαζόμενη κατοικία και πληρώνει ακριβά ενοίκια για την διατήρηση της διαμονής της σε αυτήν.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

**Στεγαστική Επισφάλεια των Νέων και Νέα
Στεγαστική Πολιτική**

Κεφάλαιο 3^ο

Οι Νέοι της Ευρώπης αντιμέτωποι με την επισφάλεια: Κοινωνικοοικονομικές Δυσκολίες και Συνθήκες Διαβίωσης

3.1 Η «Από–τυποποιημένη» Μετάβαση στην Ενηλικιότητα

Τις τελευταίες δεκαετίες, ένας σπουδαίος όγκος μελετών επικεντρώνεται στη μετάβαση στην ενηλικίωση, ένα στάδιο του κύκλου ζωής με σημαντικές αναπτυξιακές αλλαγές που διαμορφώνουν τη φύση και την ποιότητα των αποφάσεων των νέων για το μέλλον τους (Egondi, et al., 2013; Aassve, et al., 2006). Η μετάβαση στην ενηλικιότητα περιλαμβάνει πολλαπλές και αλληλένδετες αλλαγές κοινωνικών ρόλων (Levy, 1991; Kohli, 2007; Buchmann & Kriesi, 2011) μεταξύ των «πέντε μεγάλων μεταβάσεων» (Schoon, 2014; Settersten, 2007) — ολοκλήρωση της εκπαίδευσης, είσοδος στην αγορά εργασίας και χρηματοοικονομική ανεξαρτησία, εγκατάλειψη της οικογενειακής στέγης και απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας, γάμος και γονεϊκότητα (Aassve, 2014; Aassve, et al., 2006; Berngruber & Bethmann, 2022; Blasi, et al., 2016; Romero, et al., 2020; Siatitsa, 2021) — η ολοκλήρωση των οποίων παραδοσιακά συνιστά τον δείκτη για την επίτευξη της ανεξάρτητης διαβίωσης (Buchmann & Kriesi, 2011).

Το ενδιαφέρον των επιστημόνων πυροδοτήθηκε από τις σταδιακές αλλαγές που παρατηρήθηκαν στα πρότυπα μετάβασης στην ενηλικιότητα (Chaloupková, 2023; Sironi, 2018) και συγκεκριμένα στον χρόνο και την αλληλουχία με την οποία πραγματοποιούνται οι διατροφικές μεταβάσεις των νέων, αντανakλώντας την μεταβλητότητα που ενυπάρχει μεταξύ των κοορτών (Blasi, et al., 2016; Shanahan, 2000). Ειδικότερα, υποστηρίζεται ότι οι αλλαγές στα μοτίβα μετάβασης οδήγησαν σε αυξημένη πολυπλόκοτητα και αποτυποποίηση (de–standardization) της συνολικής διαδικασίας (Brückner & Mayer, 2005; Berngruber & Bethmann, 2022; Elzinga & Liefbroer, 2007), με αποτέλεσμα οι νέοι να βιώνουν πολλά γεγονότα σε διαφορετικές χρονικές στιγμές (Elzinga & Liefbroer, 2007) συγκριτικά με τις παλαιότερες γενιές, διαρρηγνύοντας τις παραδοσιακές γραμμικές τροχιές (Blasi, et al., 2016; Lesnard, et al., 2019).

Οι δημογραφικές και κοινωνικοοικονομικές αλλαγές που εκτυλίχθηκαν τα τελευταία χρόνια (Ismayrlis, 2019), έθεσαν την μετάβαση στην ενηλικιότητα σε ένα μεταβαλλόμενο κοινωνικοπολιτισμικό πλαίσιο (Hardgrove, et al., 2015; Schoon, 2014), με αποτέλεσμα τη διαμόρφωση ενός διακριτού αναπτυξιακού σταδίου του

κύκλου ζωής, το οποίο, σύμφωνα με την Arnett (2000α, β, 2001, 2003), προσδιορίζει την έννοια της «Αναδυόμενης Ενηλικίωσης» (Emerging Adulthood). Η συγκεκριμένη αναπτυξιακή περίοδος εμφανίζεται από τα τέλη της εφηβείας ως το τέλος της δεκαετίας των 20 (18–29) (ενδεικτικά Arnett (2000α, β; Ismyrlis, 2019; Liefbroer & Toulemon, 2010), χαρακτηρίζεται από αυξημένη μεταβλητότητα στο χρονοδιάγραμμα και στην αλληλουχία με την οποία διαδραματίζονται οι παραδοσιακοί δείκτες ενηλικίωσης (Liefbroer & Toulemon, 2010; Ismyrlis, 2019), οι οποίοι απολλύουν τη δυναμική τους έναντι ψυχολογικών και ατομικιστικών κριτηρίων (Galanaki & Sideridis, 2018) και συνιστά το κατώφλι για την δημιουργία μακροπρόθεσμων αποφάσεων και δεσμεύσεων που συναπαρτίζουν τον ρόλο του ενήλικα (Bynner, 2005: 368). Η αναδυόμενη ενηλικίωση αποτελεί μία δύσκολη περίοδο⁵², καθώς οι νέοι σήμερα χρειάζονται περισσότερο χρόνο για να εξερευνήσουν την ταυτότητά τους και τις μελλοντικές τους δυνατότητες σε ποικίλους τομείς, βιώνουν διαρκώς αστάθεια όσον αφορά την στεγαστική και επαγγελματική τους αποκατάσταση και ερείδονται στην οικογένεια για την παροχή υποστήριξης⁵³ (Sulimani-Aidan, 2017; Settersten & Ray, 2010; Ismyrlis, 2019).

Η απόκτηση οικονομικής και οικιστικής ανεξαρτησίας παραμένει κεφαλαιώδης στην πάροδο του χρόνου και μεταξύ των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων (Kendig, et al., 2014: 271; Egondi, et al., 2013). Η οικονομική κρίση επιδείνωσε τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι νέοι κατά τη μετάβαση στην ενηλικιότητα, θέτοντάς τους νέα εμπόδια. Οι νέοι πρέπει να «εφευρίσκουν» συνεχώς τον εαυτό τους ως απάντηση στην εργασιακή ανασφάλεια, την αβεβαιότητα και τις επισφαλείς συνθήκες διαβίωσης (Bendit & Miranda, 2014), προκειμένου να καταφέρουν να ανεξαρτητοποιηθούν από την οικογενειακή στέγη.

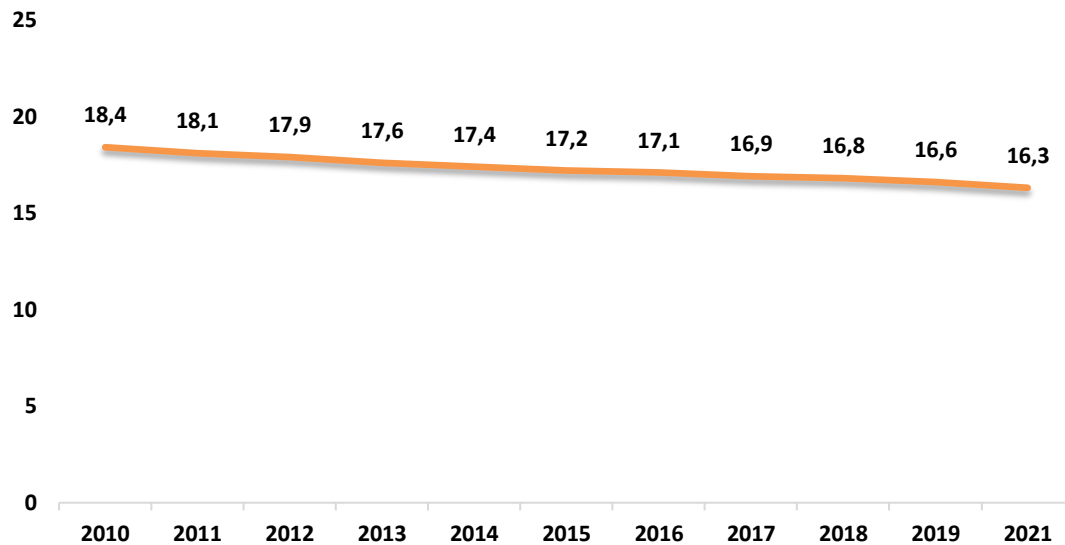
3.2 Επισφαλείς Εργασιακές Συνθήκες και Οικονομική Ανεξαρτησία

Το 2021 οι νέοι ηλικίας 15–29 ετών αποτελούσαν το 16.3% του συνολικού πληθυσμού της ΕΕ, σημειώνοντας πτώση κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες από το 2010, ενώ προβλέπεται ότι μακροπρόθεσμα το 2052 θα αγγίξει το 14.9% (Eurostat, 2022).

⁵² Η εμπειρία της αναδυόμενης ενηλικίωσης εμφανίζει διακυμάνσεις ανάλογα με τη χώρα, τον πολιτισμό, τις κοινωνικοοικονομικές και δομικές συνθήκες, την κοινωνική τάξη, το φύλο, κλπ. (Ismyrlis, 2019; Tsiapanitis, et al., 2019; Bynner, 2005; Galanaki & Leontopoulou, 2017; Sulimani-Aidan, 2017)

⁵³ Κάθε αλλαγή ρόλου σηματοδοτεί την είσοδο σε έναν νέο τομέα ζωής και εξαρτάται από τις δομικές ευκαιρίες και τους διαθέσιμους προσωπικούς πόρους (Clausen, 1991; Buchmann & Kriesi, 2011; Keller, et al., 2007)

Γράφημα 2: Ποσοστό των Νέων (15-29 ετών) στο Συνολικό Πληθυσμό, ΕΕ 2010-2021



Πηγή: Eurostat, 2022

Η αποδυναμωμένη ανθεκτικότητα σε καταστάσεις σοκ και η αύξηση της ανασφάλειας στον απόηχο του οικονομικού κραχ του 2008 (Standing, 2022), επηρέασαν δραματικά τους νέους, οι οποίοι ήρθαν αντιμέτωποι με συνθήκες εργασιακής επισφάλειας (Devany, et al., 2020; Lersch & Dewilde, 2015) και εγκλωβίστηκαν σε μία «γκρίζα ζώνη» συμβάσεων ορισμένου χρόνου, περιστασιακών θέσεων εργασίας, ακούσιων επαγγελματιών περιστασιακής απασχόλησης, πρακτικής άσκησης⁵⁴, κατάρτισης και εκπαιδευτικών πρωτοβουλιών (Maestripieri & Sabatinelli, 2014), ενώ υπό την επίδραση των πολιτικών αντιμετώπισης της πανδημίας και του αυτοπεριορισμού, οι νέοι ενήλικες είναι περισσότερο πιθανό να βρίσκονται μεταξύ των εργαζομένων σε πλατφόρμα (Piasna, et al., 2022)⁵⁵.

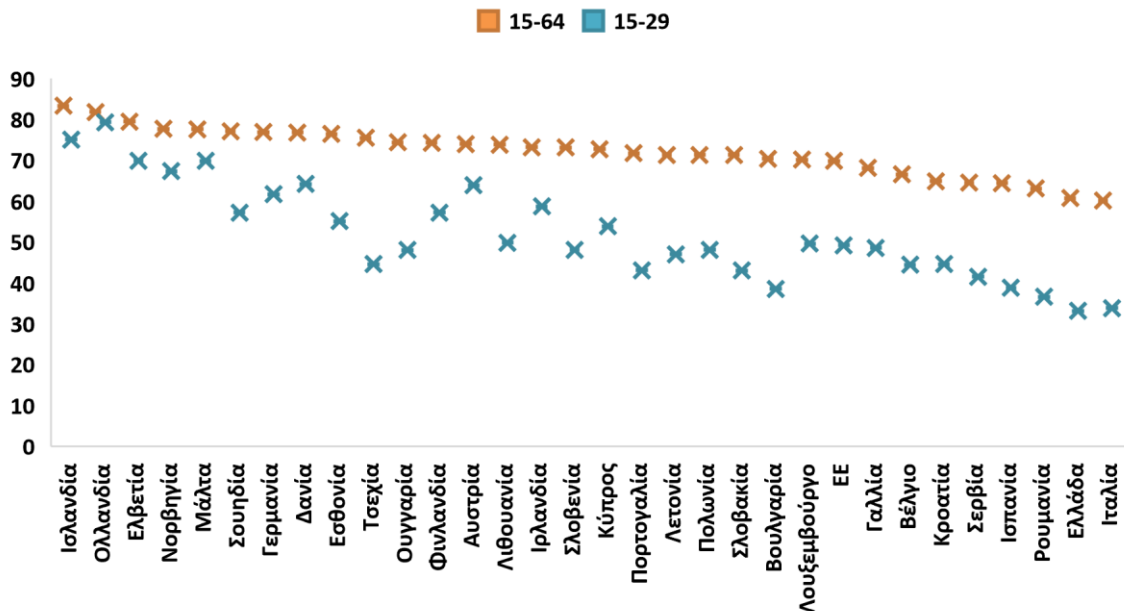
Οι κρίσεις εκτόξευσαν την ανεργία των νέων και μείωσαν τη συμμετοχή τους στο συνολικό εργατικό δυναμικό της ΕΕ (Aassve, et al., 2013; Sironi, 2018; Moxon, et al., 2021). Στο παρακάτω διάγραμμα παρατηρείται ότι το μερίδιο των νέων στο ποσοστό απασχόλησης της ΕΕ βρίσκεται λίγο πιο κάτω από το μισό (49.2%), ενώ το

⁵⁴ Σύμφωνα με τον Standing (2022) η πρακτική άσκηση συνιστά το εργαλείο εξάπλωσης της επισφαλούς εργασίας των νέων, καθώς παρόλο που παρουσιάζεται ως τρόπος απόκτησης εργασιακής εμπειρίας, προκειμένου να εξασφαλίσουν μελλοντικά σταθερή απασχόληση, στην πραγματικότητα, αξιοποιείται από τους εργοδότες «ως μέσο εξασφάλισης φθηνής, αναλώσιμης εργασίας» (Standing, 2022: 162)

⁵⁵ Η Πλατφόρμα αποτελεί υποσύνολο των εργασιών που πραγματοποιούνται στο διαδίκτυο και περιλαμβάνει την εργασία που γίνεται σε διαδικτυακές πλατφόρμες εργασίας: Remote Clickwork, Remote Professional Work, On-location Work, Transport, Delivery Work, Freelance Services or Tasks (Piasna, et al., 2022: 13)

ποσοστό στην Ολλανδία (79.3%) και την Ισλανδία (75.1%) είναι υπερδιπλάσιο από το ποσοστό στην Ισπανία (38.8%), Ρουμανία (36.6%), Βουλγαρία (38.5%), Ιταλία (33.8%) και Ελλάδα (33.1%).

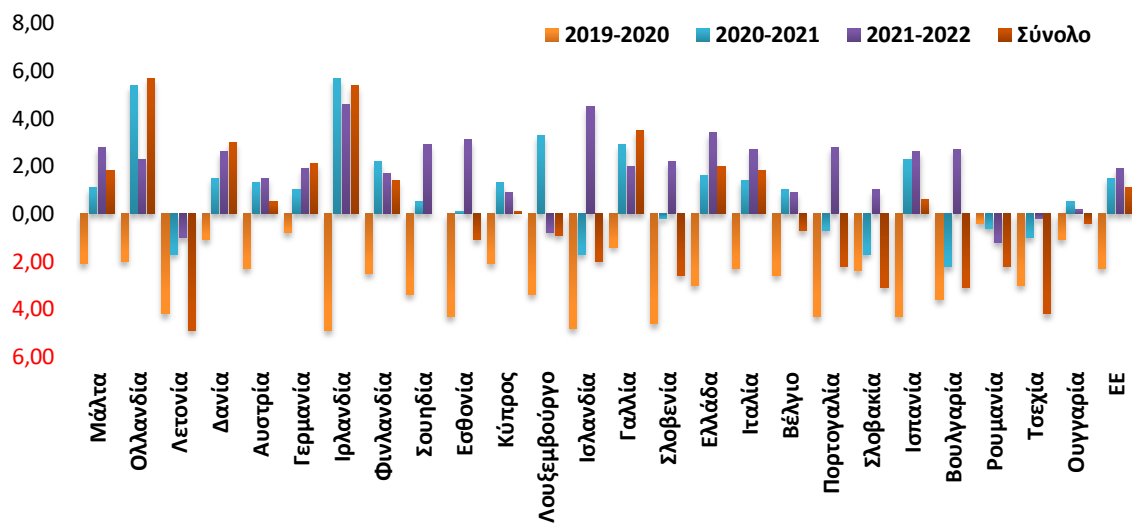
Γράφημα 3: Ποσοστό Απασχόλησης Ατόμων Ηλικίας 15-64 και 15-29 Ετών, 2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Οι νέοι βίωσαν σημαντική απώλεια εργασίας και εισοδήματος κατά τη διάρκεια της πανδημίας, λόγω της περιορισμένης πρόσβασης στις αγορές εργασίας, της ανεργίας και της μείωσης των εργατικών ωρών (Moxon, et al., 2021; FEANTSA, 2021). Για την ΕΕ, το ποσοστό απασχόλησης των νέων μειώθηκε κατά 2.3 ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ 2019–2020, αλλά επανέκτησε ορισμένες από τις απώλειές της, σημειώνοντας αύξηση κατά 1.1 βαθμούς το 2022.

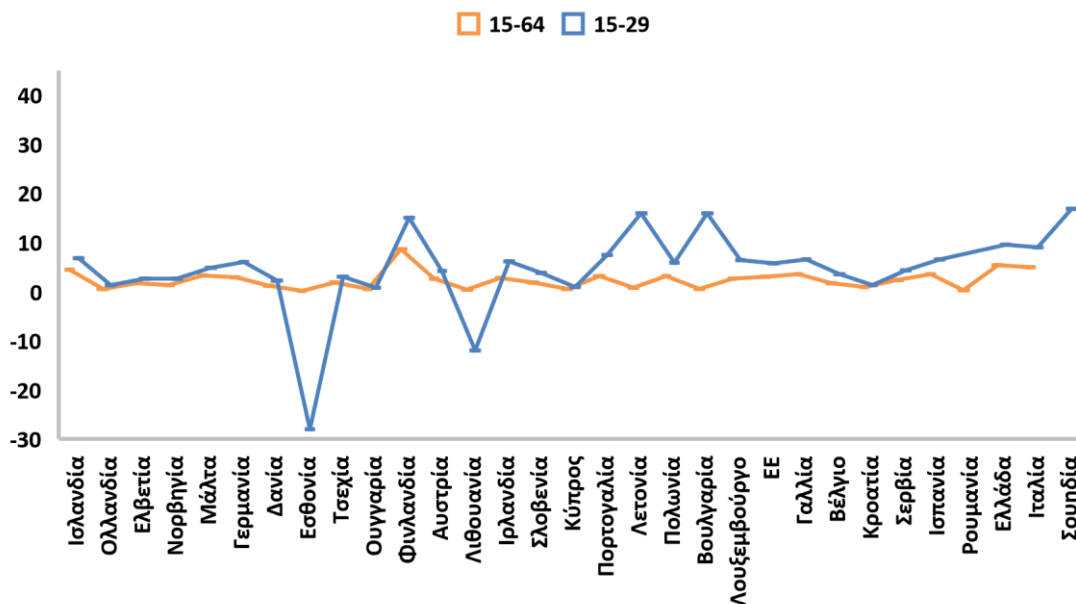
Γράφημα 4: Μεταβολή Ποσοστού Απασχόλησης των Νέων (15-29) σε Επιλεγμένες Χώρες , 2019-2022



Πηγή: Eurostat, 2023/ Επεξεργασία Συγγραφέως

Οι προσωρινές συμβάσεις εργασίας και η καθιέρωση της μερικής απασχόλησης ήδη από το 2008, μεσουράνησαν κατά την πανδημία, με αποτέλεσμα ο συνολικός αριθμός των μερικών απασχολούμενων (15–29 ετών) να καταγράψει σημαντική αύξηση.

Γράφημα 5: Ποσοστό Εργαζομένων με Ακούσια Προσωρινή Σύμβαση Εργασίας, 2022 (%)

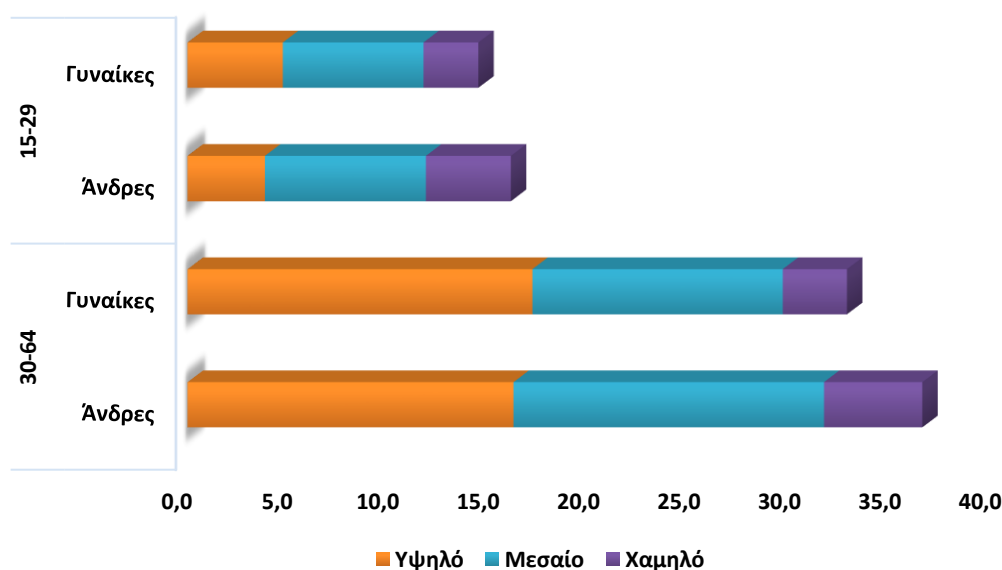


Πηγή: Eurostat, 2023

Σε αυτά τα πλαίσια, η πανδημία επιτάχυνε και την επέκταση όλων των εργασιών πλατφόρμας, με αποτέλεσμα οι νέοι ενήλικες να εργάζονται όλο και

περισσότερο σε ψηφιακές πλατφόρμες. Σύμφωνα με την πιλοτική Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΕ για τους εργαζόμενους σε ψηφιακές πλατφόρμες, διαφάνηκε ότι οι νέοι ηλικίας 15–29 ετών συνιστούν το 30.6% εν συνόλω, ενώ το ποσοστό ανεβαίνει στην ηλικιακή κατηγορία 30–64, με τις γυναίκες να καταλαμβάνουν το 32.8 % και οι άνδρες το 36.6 % στο σύνολο των εργαζομένων της πλατφόρμας, ενώ αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το $\frac{1}{3}$ της συγκεκριμένης ηλικιακής ομάδας είναι άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο. Με βάση τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης έρευνας, το 52.2 % των εργαζομένων λαμβάνει μερίδιο εισοδήματος που αντιστοιχεί σε λιγότερο από το $\frac{1}{4}$ του συνολικού προσωπικού κερδισμένου εισοδήματος, ενώ μόνο στο 23.4% των απασχολούμενων, το μερίδιο των εσόδων αντιστοιχεί σε $\frac{3}{4}$ ή περισσότερο.

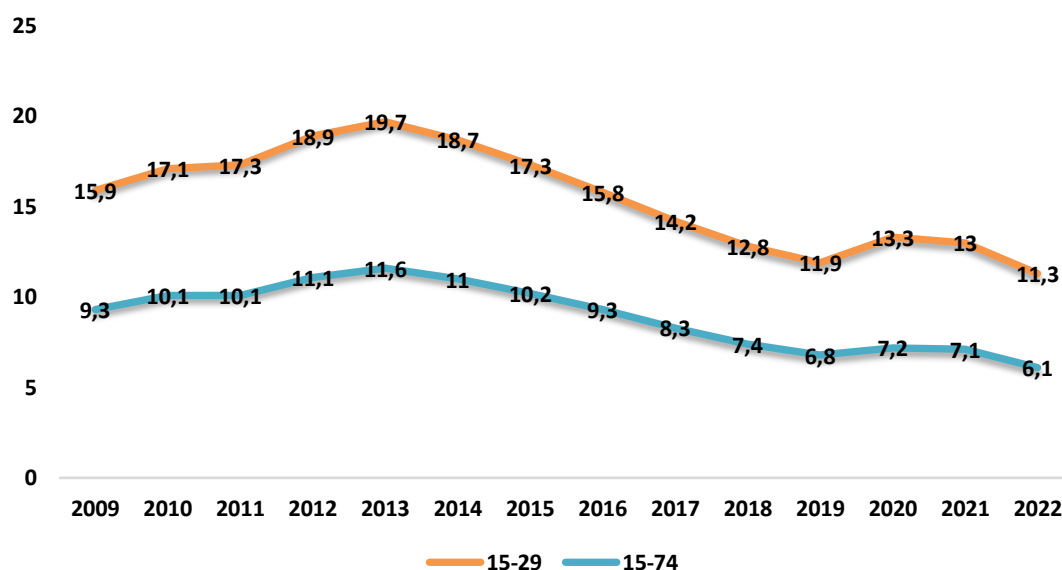
Γράφημα 6: Εργαζόμενοι σε Ψηφιακές Πλατφόρμες Ανά Φύλο και Ηλικία % όλων των Εργαζομένων στην Ψηφιακή Πλατφόρμα για τουλάχιστον 1 ώρα το τελευταίο Έτος, 2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Οι πιο δραματικές επιπτώσεις των κρίσεων, ωστόσο, αφορούσαν το ποσοστό ανεργίας των νέων, το οποίο και στις δύο κρίσεις εκτοξεύθηκε συγκριτικά με το συνολικό ποσοστό ανεργίας. Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζεται η πορεία του ποσοστού νεανικής ανεργίας 15–29 ετών στην ΕΕ-27 από το 2009 έως το 2022 σε σύγκριση με την ηλικιακή κατηγορία 15–74.

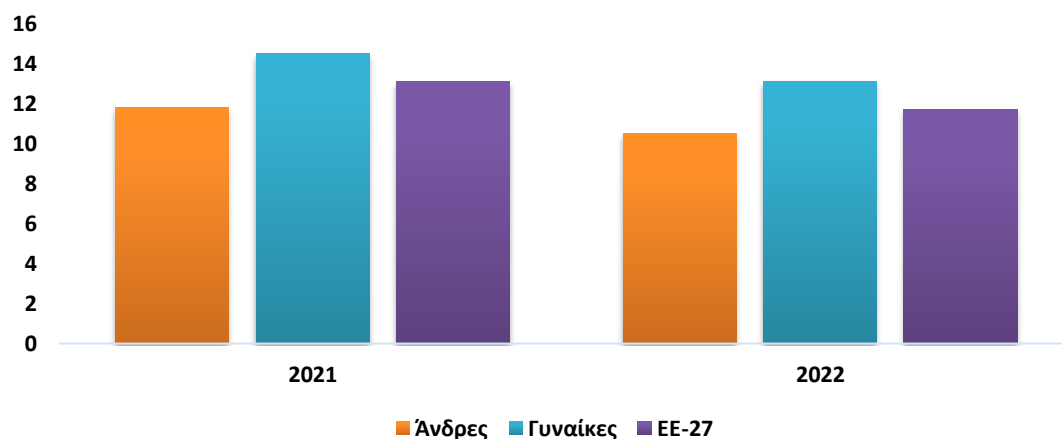
Γράφημα 7: Ποσοστό Ανεργίας των Νέων στην ΕΕ-27, 2009-2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Το ποσοστό ανεργίας για τους νέους ηλικίας 15-29 ετών υπερβαίνει σταθερά από το 2009 το συνολικό ποσοστό ανεργίας των ατόμων 15–74 ετών, γεγονός που αντικατοπτρίζει τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν στην εξασφάλιση απασχόλησης, αλλά φανερώνει και την μεγαλύτερη ενασχόληση των νέων με σπουδές πλήρους απασχόλησης. Για το 2022, το ποσοστό των νέων (15-29) που δεν βρίσκονταν ούτε στην απασχόληση και ούτε στην εκπαίδευση και κατάρτιση, άγγιξε το 11.7% του ευρωπαϊκού μέσου όρου, με τους άνδρες να καταγράφουν 10.5% (-1.3) και οι γυναίκες 13.1% (-1.4), εμφανίζοντας πτωτικές τάσεις συγκριτικά με το 2021.

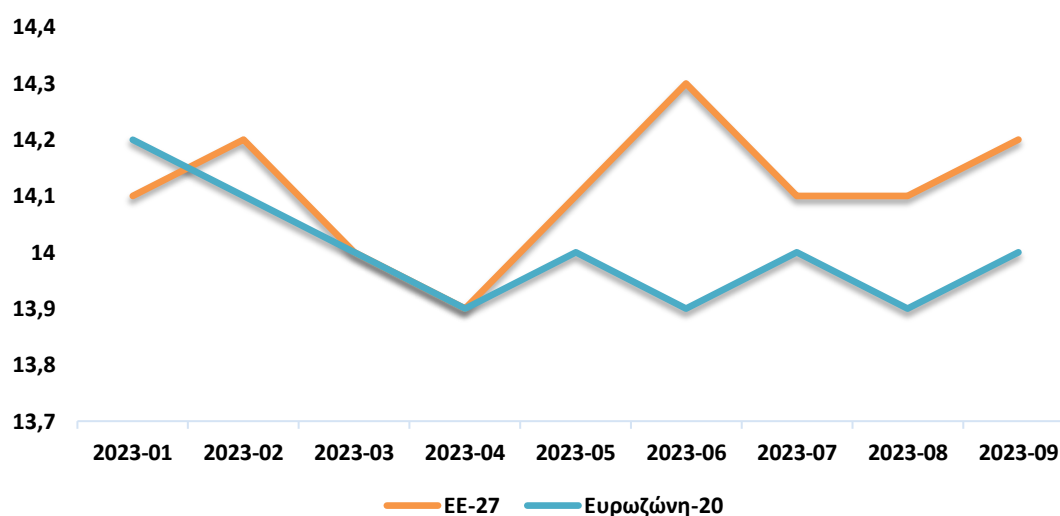
Γράφημα 8: Ποσοστό Νέων ούτε στην Απασχόληση ούτε στην Εκπαίδευση και Κατάρτιση - Μη Μισθωτοί



Πηγή: Eurostat, 2023

Σύμφωνα με τα τριμηνιαία στοιχεία της Eurostat για τον Σεπτέμβριο του 2023⁵⁶, 2.741 εκατομμύρια νέοι (κάτω των 25 ετών) ήταν άνεργοι στην ΕΕ, εκ των οποίων τα 2.232 εκατομμύρια ήταν στη ζώνη του ευρώ», σημειώνοντας 14,2% και 14% αντίστοιχα. Η ανεργία των νέων αυξήθηκε κατά 38.000 στην ΕΕ και κατά 21.000 στη Ευρωζώνη συγκριτικά με τον Αύγουστο του 2023, καταγράφοντας πτώση κατά 133.000 και κατά 119.000 αντίστοιχα σε σχέση με το ίδιο διάστημα για το 2022.

Γράφημα 9: Ποσοστό Ανεργίας Νέων (κάτω των 25) - Μηνιαία Στοιχεία



Πηγή: Eurostat, 2023

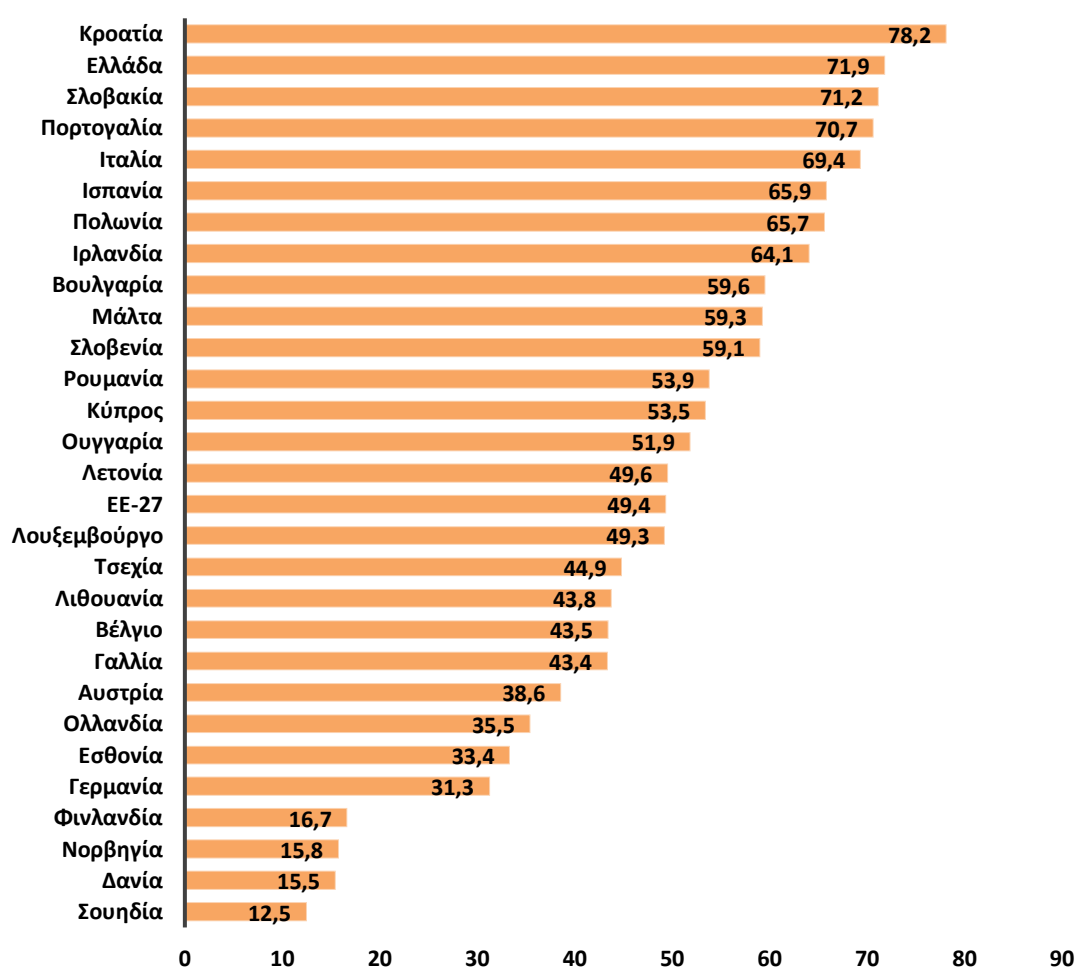
Τόσο η ανεργία όσο και η υποαπασχόληση μειώνουν τα εισοδήματα των νοικοκυριών και επιδεινώνουν τις πιέσεις του κόστους διαβίωσης, απειλώντας σε μεγάλο βαθμό τη στεγαστική ασφάλεια (Eamon & Wu, 2011). Ειδικότερα, αναπτύσσεται μία σχέση αιτιότητας μεταξύ στέγασης και απασχόλησης, καθώς η επισφαλής απασχόληση και η ειδικότερη έκφρασή της — η υποαπασχόληση — οδηγεί σε επισφαλείς στεγαστικές συνθήκες (Bobek, et al., 2020). Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η σύνδεση της υποαπασχόλησης με τον ιδιωτικό τομέα ενοικίασης και συγκεκριμένα με την αδυναμία των ατόμων να καλύψουν τα στεγαστικά κόστη, καθώς απρόβλεπτα γεγονότα, όπως η αύξηση των επιτοκίων, μπορούν να δημιουργήσουν συνθήκες εντεινόμενης στεγαστικής επισφάλειας και αστάθειας (Parkinson, et al., 2022) με μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην υγεία (Burgard, et al., 2012) ευάλωτων ομάδων όπως οι νέοι.

⁵⁶ Διαθέσιμο στο https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Youth_unemployment

3.3 Οι Στεγαστικές Συνθήκες των Νέων σε Ευρωπαϊκό Επίπεδο

Σύμφωνα με την Siatitsa (2021), «η στέγαση στην Ευρώπη δομείται στη βάση εσωτερικών και εξωτερικών δυνάμεων που αλληλοεπιδρούν μέσα στα πλαίσια της εργασιακής επισφάλειας και της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας» (Siatitsa, 2021). Η απόφαση των νέων να εγκαταλείψουν το γονικό σπίτι μπορεί να επηρεαστεί από αν έχουν σχέση ή όχι, αν σπουδάζουν ή όχι, το επίπεδο οικονομικής ανεξαρτησίας τους, τις συνθήκες στην αγορά εργασίας και στην αγορά κατοικίας, το κόστος διαβίωσης και το κόστος στέγασης (Siatitsa, 2021; FEANTSA, 2021). Η επισφαλής εργασία επιδρά αρνητικά στην στεγαστική ανεξαρτησία (Bobek, et al., 2020), με αποτέλεσμα όσο πιο δύσκολες είναι οι οικονομικές συνθήκες που αντιμετωπίζουν οι νέοι, τόσο παρατείνουν τη διαμονή με τους γονείς τους (FEANTSA, 2021).

Γράφημα 10: Ποσοστό Νέων Ηλικίας 18-34 που μένουν με τους Γονείς τους, 2022

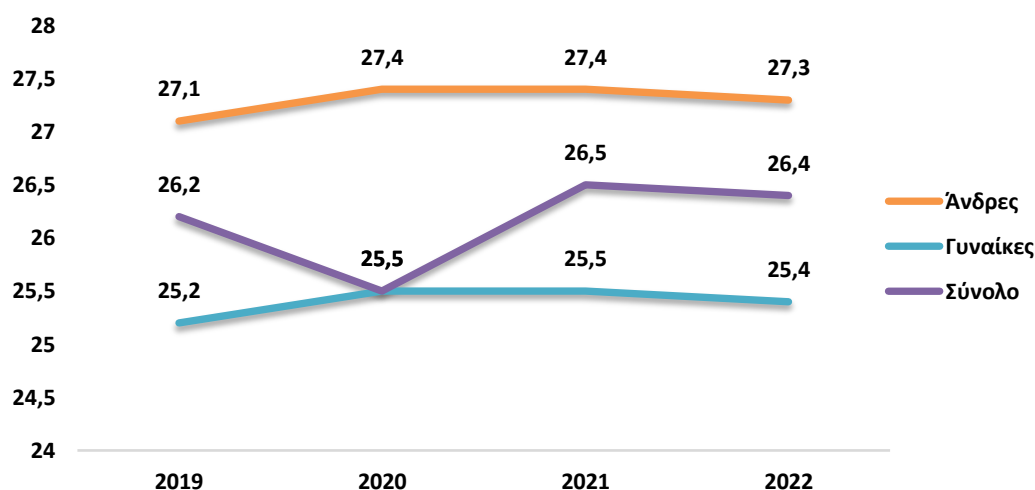


Πηγή: Eurostat, 2023

Το παραπάνω διάγραμμα απεικονίζει το ποσοστό των νέων ηλικίας 18–34 ετών που διαμένουν στο γονικό σπίτι σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat για το 2022. Η

Κροατία καταγράφει αρνητική πρωτιά με 78.2% και ακολουθεί η Ελλάδα με 71.9%, η οποία βρίσκεται κατά +22.5% πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Οι άνδρες καταλαμβάνουν το 54.1% του ευρωπαϊκού μέσου όρου, ενώ οι γυναίκες το 44.6%, γεγονός που φανερώνει ότι οι γυναίκες φεύγουν νωρίτερα από την γονική εστία. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η ηλικία αποχώρησης από το σπίτι κυμαίνεται σε σταθερά επίπεδα, με τη μέση ηλικία στην ΕΕ-27 να είναι 26.4 έτη για το 2022, ενώ για τους άνδρες 27.3 και για τις γυναίκες 25.4 έτη, επιβεβαιώνοντας την τάση οι άνδρες να μένουν περισσότερο χρονικό διάστημα στην γονική κατοικία απ' ότι οι γυναίκες.

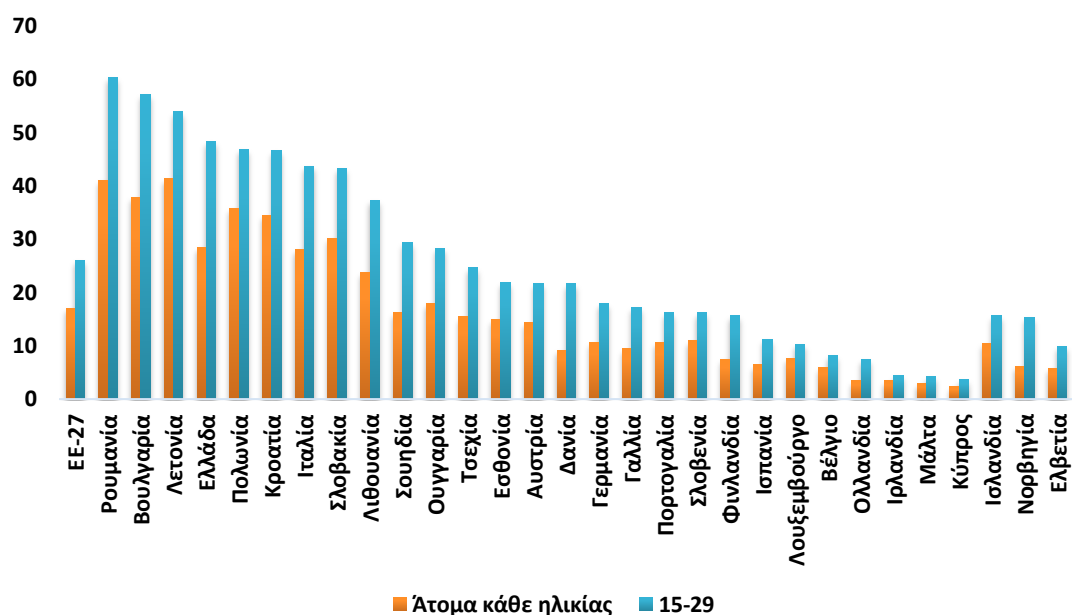
Γράφημα 11: Εκτιμώμενη μέση Ηλικία των Νέων που εγκαταλείπουν τη Γονική Στέγη κατά Φύλο, 2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Η παράταση της συμβίωσης, ως αποτέλεσμα των κρίσεων, έχει αυξήσει την ευαλωτότητα των νέων, ο οποίοι διαμένουν ολοένα και περισσότερο σε υπερπλήρεις κατοικίες. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat για το 2021, 26% των νέων ζούσαν σε υπερπλήρη νοικοκυριά στην ΕΕ, με τα υψηλότερα ποσοστά να καταγράφονται στη Ρουμανία (60.3%), Βουλγαρία (57.2%) και Λετονία (53.9%), ενώ το ποσοστό του γενικού πληθυσμού ήταν κατά 9 ποσοστιαίες μονάδες μικρότερο (17%). Επιπλέον, πάνω από το 1/3 των νέων εντοπίστηκαν σε νοικοκυριά με υπερπληρότητα στην Ελλάδα, Πολωνία, Κροατία, Ιταλία, Σλοβακία και Λιθουανία, με την Ελλάδα να εμφανίζει τη μεγαλύτερη διαφορά στο ποσοστό των νέων (48.4%) συγκριτικά με τον γενικό πληθυσμό (28.5%).

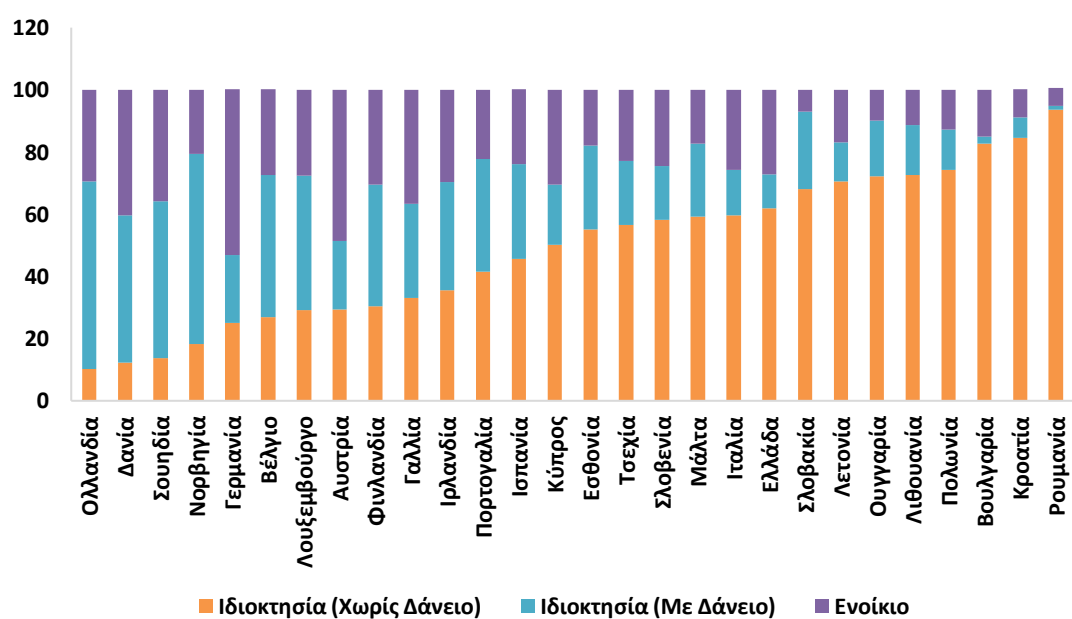
Γράφημα 12: Ποσοστό Στεγαστικής Υπερπληρότητας Νέων 15-29 ετών, 2021



Πηγή: Eurostat, 2023

Οι νέοι έχουν περιορισμένη πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση γεγονός που διαφαίνεται και από την κατακόρυφη πτώση των ποσοστών ιδιοκατοίκησης στην ΕΕ. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώθηκε κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες, καθώς από το 71% το 2021 μετατοπίστηκε στο 69.1% το 2022.

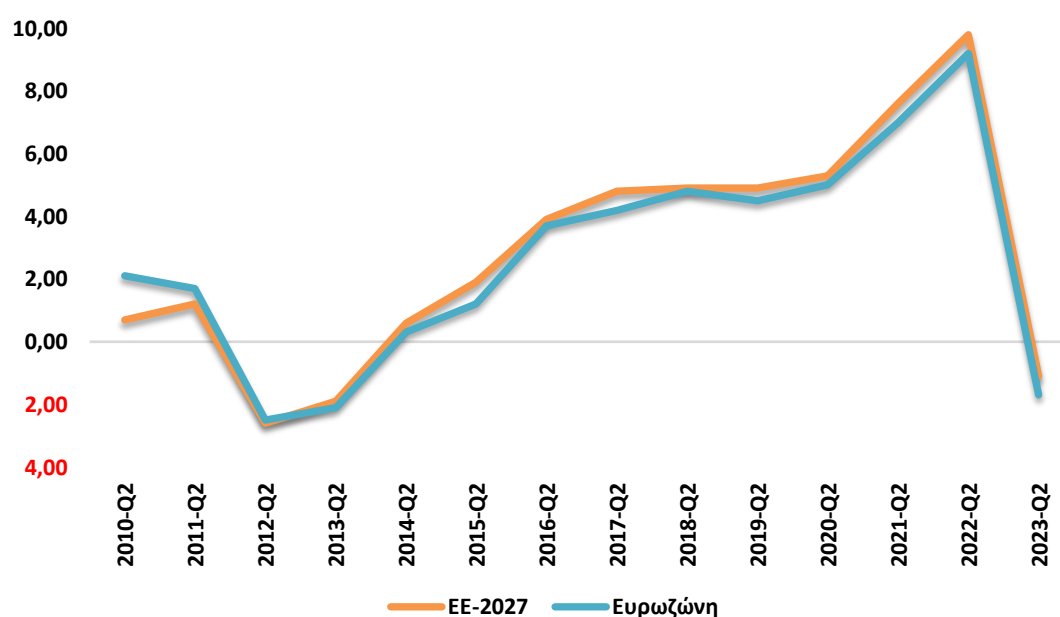
Γράφημα 13: Κατανομή Πληθυσμού Ανά Τύπο Στέγασης στην ΕΕ (%)



Πηγή: Eurostat, 2023

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Eurofound για το διάστημα 2010–2019, η ενοικίαση απέκτησε σημαντική δυναμική μεταξύ των νέων ηλικίας 20–29 ετών και ειδικότερα μεταξύ ατόμων ηλικίας 30–39 ετών, αυξάνοντας το ποσοστό ενοικίων από 66% σε 68% και 38% σε 45% αντίστοιχα (Dubois & Nivakoski, 2023). Η διαρκής άνοδος των πραγματικών τιμών των κατοικιών τις τελευταίες δεκαετίες, έχει καταστήσει όλο και πιο δύσκολο για τα νεαρά νοικοκυριά να αγοράσουν την πρώτη τους κατοικία.

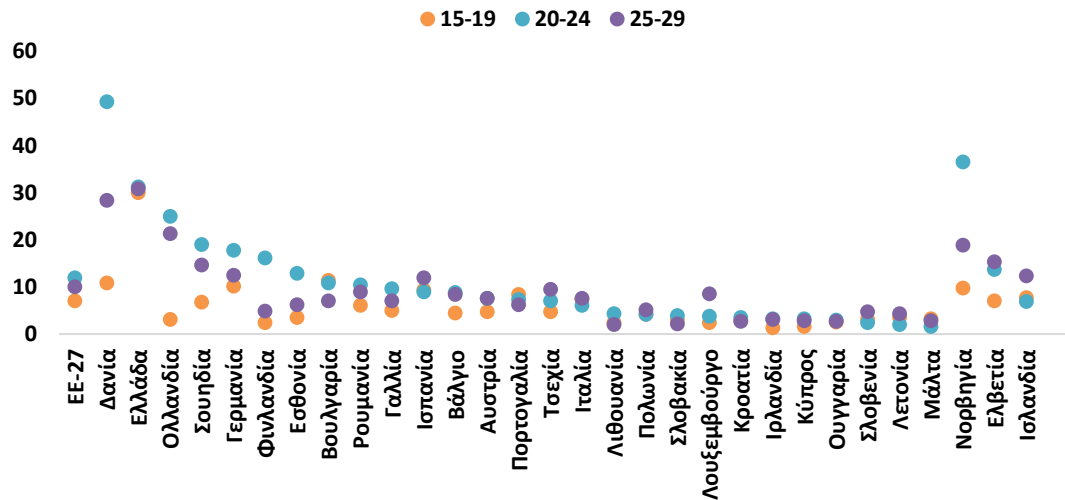
Γράφημα 14: Δείκτης Τιμών Κατοικιών (2015=100) - Ετήσια Δεδομένα



Πηγή: Eurostat, 2023

Όπως παρατηρείται και στο παραπάνω διάγραμμα, ο δείκτης τιμών κατοικιών εμφανίζει για πρώτη φορά, μετά από μία δεκαετία, πτωτική τάση κατά -1.7% στην Ευρωζώνη συγκριτικά με το 2022 και κατά -1.1% στην ΕΕ-27 το δεύτερο τρίμηνο του 2023 σύμφωνα με την Eurostat. Επιπλέον, σύμφωνα με την Eurostat, το 2021, το 10.1% των νέων (ηλικίας 15-29 ετών) στην ΕΕ ζούσε σε νοικοκυριά που ξόδευαν το 40% ή περισσότερο του ισοδύναμου διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση.

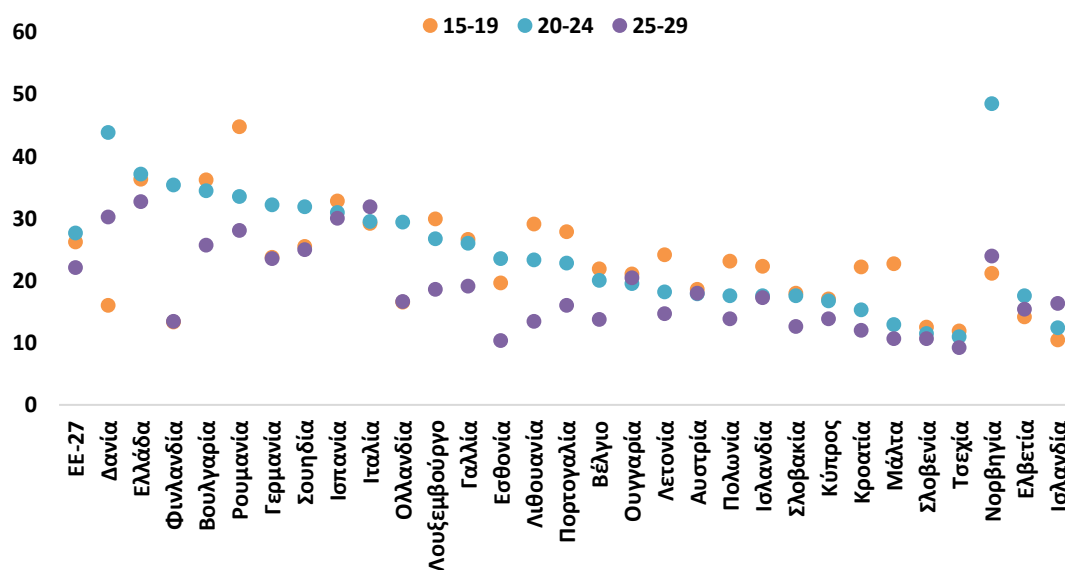
Γράφημα 15: Ποσοστό Στεγαστικής Επιβάρυνσης Νέων 15-29 ετών, 2021



Πηγή: Eurostat, 2023

Οι μικροί μισθοί σε συνδυασμό με τις επισφαλείς συνθήκες εργασίας, καθιστούν δύσκολη την κάλυψη των στεγαστικών εξόδων για τη νέα γενιά. Αυτές οι συνθήκες έχουν οδηγήσει στην αύξηση του κινδύνου φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού των νέων, με την Eurostat να αναφέρει ότι 1 στους 4 νέους απειλείται έντονα από την βίωση τέτοιων συνθηκών. Ειδικότερα, το 2021 17.8 εκατομμύρια νέοι ηλικίας 15–29 ετών διέτρεχαν κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού στην ΕΕ, φτάνοντας το 25.3%.

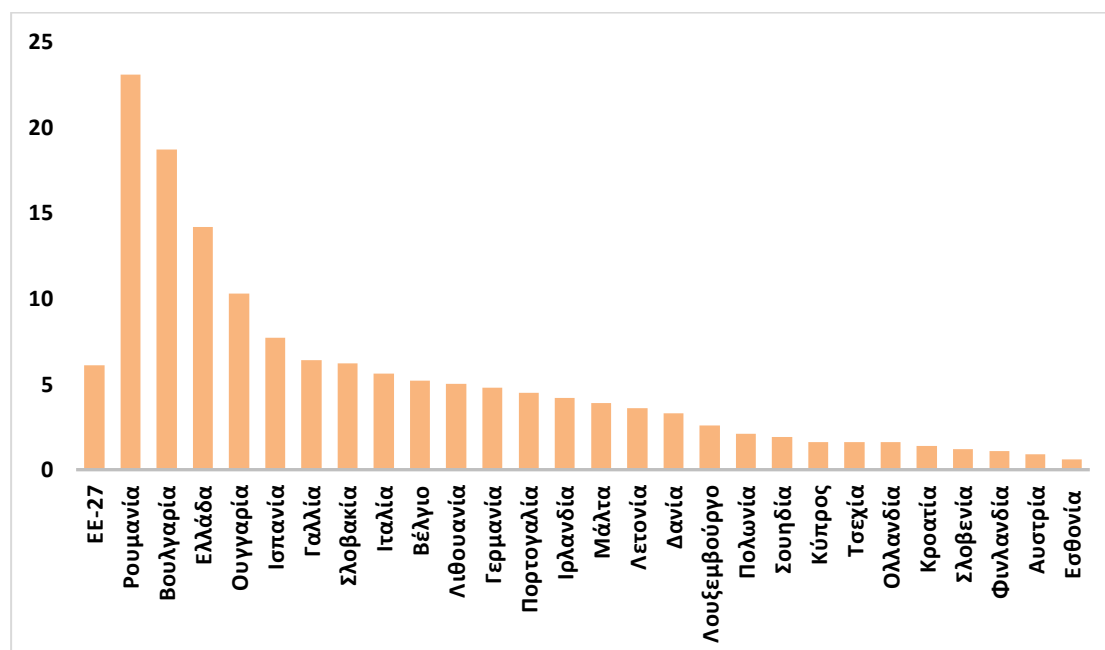
Γράφημα 16: Ποσοστό Νέων (15-29) που κινδυνεύουν από Φτώχεια και Κοινωνικό Αποκλεισμό, 2021



Πηγή: Eurostat, 2023

Όπως παρατηρείται από τις ηλικιακές υποομάδες των νέων, η ομάδα 20–24 ετών διατρέχει τον μεγαλύτερο κίνδυνο σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ενώ αναφορικά με το σύνολο των χωρών, η ηλικιακή ομάδα 15–19 εμφανίζει υψηλά επίπεδα κινδύνου στις περισσότερες χώρες. Οι νέοι είναι πιο ευάλωτοι από τους ενήλικες σε ακατάλληλες συνθήκες διαβίωσης, ενώ είναι περισσότερο πιθανό να αντιμετωπίζουν σοβαρές συνθήκες υλικής και κοινωνικής, αλλά και στεγαστικής αποστέρησης. Η ενεργειακή κρίση και ο πληθωρισμός επηρεάζουν κατευθείαν τους νέους, οι οποίοι είναι οι ευάλωτοι στις απότομες οικονομικές μεταβολές. Η Ρουμανία διαθέτει το μεγαλύτερο ποσοστό νέων με σοβαρές υλικές και κοινωνικές στέρσεις, της τάξης του 23.1%, ενώ ακολουθούν η Βουλγαρία με 18.7% και η Ελλάδα με 14.2%.

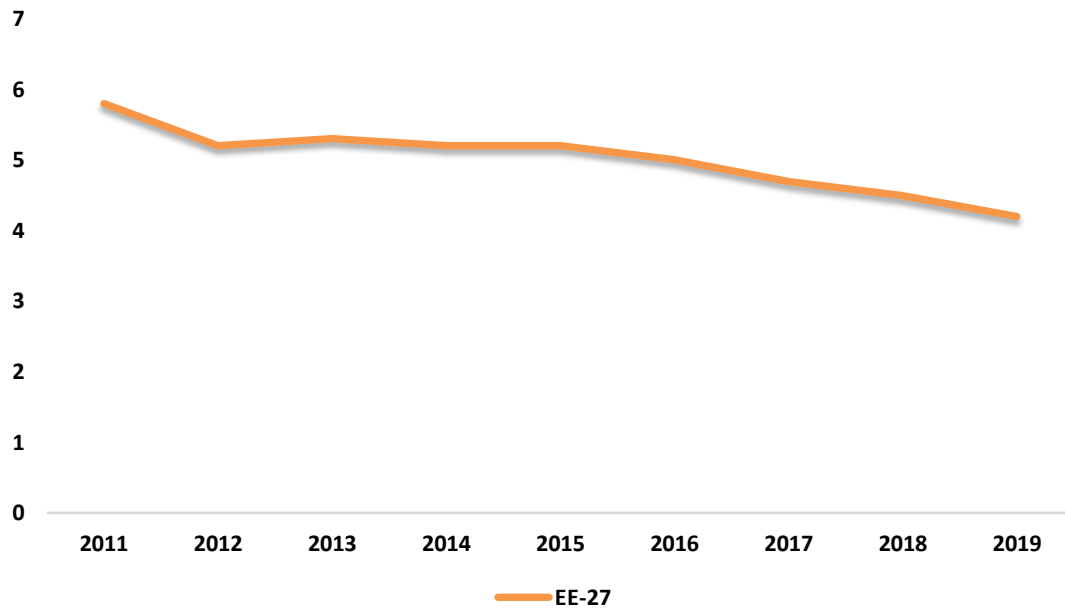
Γράφημα 17: Ποσοστό Σοβαρής Υλικής και Κοινωνικής Στέρησης Νέων 15-29 ετών, 2021



Πηγή: Eurostat, 2023

Το γεγονός ότι οι νέοι αντιμετωπίζουν σοβαρές στεγαστικές στέρσεις, έχει αυξήσει το ποσοστό των νέων που αντιμετωπίζουν ζητήματα αστεγίας στην ΕΕ. Η έκταση της νεανικής αστεγίας, είναι δύσκολο να εκτιμηθεί λόγω της αόρατης έλλειψης στέγης και λόγω απουσίας ερευνητικών εργαλείων (Ratliff, et al., 2023).

Γράφημα 18: Ποσοστό Σοβαρής Έλλειψης Στέγης - Νέοι 15-29 ετών



Πηγή: Eurostat, 2022

Οι νέοι βρίσκονταν στην πρώτη γραμμή της πανδημίας και επλήγησαν ιδιαίτερα από τη φτώχεια και τη διαρθρωτική δυσλειτουργία των αγορών κατοικίας, με αποτέλεσμα η FEANTSA να καλεί όλες τις χώρες να αναλάβουν δράση. Μάλιστα, η ΕΕ έχοντας ως πρότυπο το πρόγραμμα «Housing First», προχώρησε στη δημιουργία του «Housing First for Youth (HF4Y)»⁵⁷, το οποίο αποτελεί μια παρέμβαση βασισμένη στα δικαιώματα για νέους (ηλικίας 13-24 ετών) που βιώνουν έλλειψη στέγης ή που κινδυνεύουν να γίνουν άστεγοι, σκοπεύοντας να διευκολύνει μια υγιή μετάβαση στην ενήλικη ζωή, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα ένα ασφαλές και σταθερό κατάλυμα. Βασικοί πυλώνες του προγράμματος είναι η άμεση πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία, η αυτοδιάθεση των νέων και η ελευθερία επιλογής, η ανάπτυξη θετικού προσανατολισμού, η ατομική υποστήριξη του κάθε νέου χωρίς χρονικό όριο και η κοινωνική/κοινοτική ένταξη. Η υπεραύξηση των νέων με εργασιακή και στεγαστική επισφάλεια πυκνώνει σε ευρωπαϊκό επίπεδο και θέτει στο επίκεντρο των πολιτικών τη βελτίωση της ζωής των νέων.

⁵⁷ Διαθέσιμο στο <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/youth/>

Κεφάλαιο 4^ο

Μετάβαση στην Ενηλικιότητα και Συνθήκες Στέγασης των Νέων στην Ελληνική Πραγματικότητα

4.1 Ο ρόλος των Διαγενεακών Μεταβιβάσεων και ο Ιδιότυπος Χαρακτήρας της Μετάβασης στην Ενηλικίωση στο Ελληνικό Πλαίσιο

Οι διαγενεακές μεταβιβάσεις αποτελούν κυρίαρχο χαρακτηριστικό των στεγαστικών συστημάτων της Νότιας Ευρώπης (Allen, et al., 2004), όπου η αμοιβαιότητα στην υποστήριξη μεταξύ των γενεών συνιστά μία ιδιότυπη κουλτούρα προσφοράς προς τα νεότερα μέλη (Dagkouli–Kyriakoglou, 2021). Η οικογένεια αποτελεί τον βασικό μηχανισμό κατά της στεγαστικής περιθωριοποίησης (Maloutas , 2008), καθώς διαμορφώνει στρατηγικές στέγασης (Dagkouli–Kyriakoglou, 2018, 2021) που επιτρέπουν την ανταλλαγή φροντίδας μεταξύ ενός εκτεταμένου δικτύου συγγενών, την συγκέντρωση και αναδιανομή πόρων και τη συσσώρευση περιουσιακών στοιχείων που μεταφέρονται στις επόμενες γενιές (Allen, et al., 2004; Papadopoulos & Roumpakis, 2013; Roumpakis & Pleace, 2021).

Ο διαμοιρασμός των ακινήτων και η οικονομική υποστήριξη αποτελούν τις δύο βασικές κατηγορίες οικογενειακών μεταβιβάσεων (Dagkouli–Kyriakoglou, 2018, 2021), οι οποίες επιφέρουν ταυτόχρονα οφέλη και κόστη και για τις δύο πλευρές (Maloutas , 2008). Στην άμεση υλική υποστήριξη, «η οικογένεια παρέχει στα νεότερα μέλη δωρεάν πρόσβαση σε ένα ιδιόκτητο, αχρησιμοποίητο κατάλυμα για περιορισμένο χρονικό διάστημα ή τους το προσφέρει ως δώρο», ενώ μπορεί και να τους επιτρέπει την συμβίωση και τη διαμονή στη γονική εστία ή την επιστροφή σε αυτήν, λειτουργώντας ως «δίκτυ ασφαλείας» (Dagkouli–Kyriakoglou, 2018, 2021; ViforJ, et al., 2022). Επιπροσθέτως, μία άλλη μορφή υποστήριξης είναι η οικονομική, υπό την έννοια «της μεταφοράς χρημάτων για την αγορά κατοικίας ή μιας τακτικής, μακροπρόθεσμης οικονομικής βοήθειας» για την διατήρηση της ανεξαρτησίας των νέων (Dagkouli–Kyriakoglou, 2018, 2021; Maloutas , 2008).

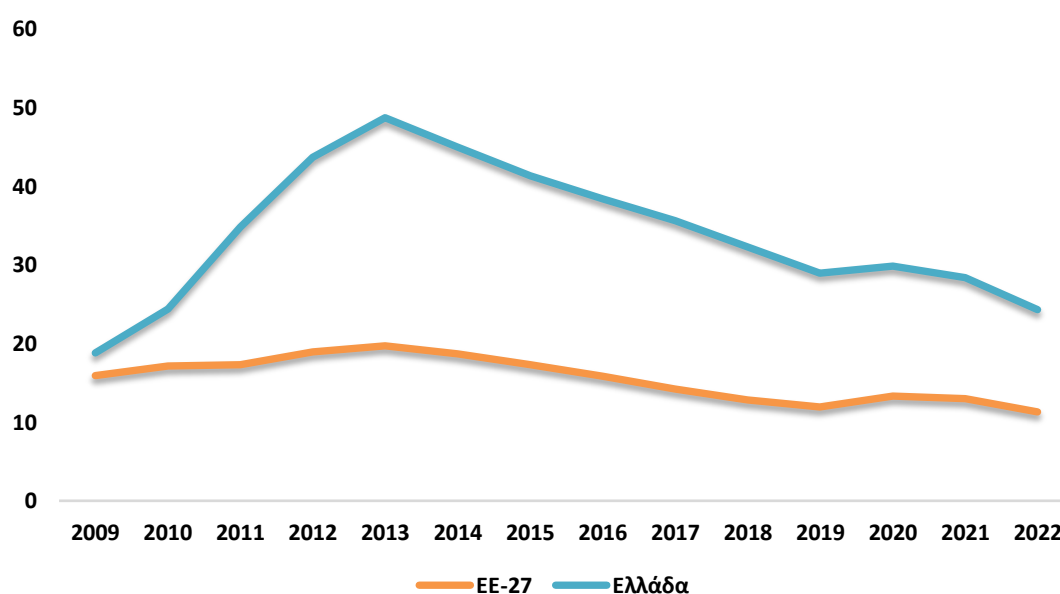
Στο ελληνικό πλαίσιο και οι δύο μορφές στήριξης λειτουργούν ταυτόχρονα, με την οικογενειακή κληρονομιά και τις οικογενειακές μεταβιβάσεις να αποτελούν καθοριστικό παράγοντα για την πρόσβαση των νέων στην ιδιοκτησία (Siatitsa, 2021). Όπως παρατήρησαν οι Christopoulou & Pantalidou (2022), από τη μία πλευρά η ελληνική οικογένεια ανέλαβε να στεγάσει τους νέους ενήλικες τη στιγμή που το κρατικό δίκτυο ασφαλείας απουσίαζε κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, από την

άλλη οι δύσκολες συνθήκες εξαρτούσαν τους νέους από τους γονείς τους για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, καθυστερώντας την μετάβαση στην ενηλικίωση και την απόκτηση οικονομικής και στεγαστικής ανεξαρτησίας (Christopoulou & Pantalidou, 2022).

Σύμφωνα με τον Billari (2004), οι χώρες της Νότιας Ευρώπης, χαρακτηρίζονται από ένα «μεταγενέστερο-όψιμο» μοτίβο μετάβασης («latest-late» pattern), στο οποίο «οι μεταβάσεις είναι αρκετά αποτυποποιημένες λόγω ηλικίας αλλά ταυτόχρονα αρκετά τυποποιημένες αναφορικά με τη διαμόρφωση των σχέσεων» (Billari, 2004). Η διαφορά της Ελλάδας σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες του Νότου εδράζεται στην χρονική έκταση της οικονομικής κρίσης, η οποία ενισχύθηκε από την εμφάνιση της πανδημικής κρίσης και δημιούργησε ακόμη μεγαλύτερη δυσκολία στην πρόσβαση των νέων στην αγορά εργασίας, αναγκάζοντάς τους να παραμείνουν περισσότερο χρονικό διάστημα στη γονική εστία και να δέχονται οικονομική υποστήριξη από τους γονείς τους (Ismayrlis, 2019).

Η οικονομική ικανότητα ενός νεαρού ενήλικα είναι καθοριστική στην οικιστική κατάσταση, «καθώς το υψηλό εισόδημα υποδηλώνει ότι το άτομο έχει μεγαλύτερη προδιάθεση να εγκαταλείψει την οικογενειακή εστία» (Consuelo Colom & Cruz Molés, 2021).

Γράφημα 19: Ποσοστό Νεανικής Ανεργίας 15-29 ετών στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα



Πηγή: Eurostat, 2023

Οι κρίσεις εκτόξευσαν την ανεργία των νέων στην Ελλάδα, γεγονός που αποτυπώνεται και στην αρνητική «πρωτιά» που καταλαμβάνει η χώρα στο σύνολο των ευρωπαϊκών κρατών. Οι σφοδρές επιπτώσεις των μνημονιακών πολιτικών στη χώρα διαγράφονται ήδη από το 2010 και γνωρίζουν ιλιγγιώδη αύξηση το 2013, με την νεανική ανεργία να αγγίζει στην Ελλάδα το 48.7% τη στιγμή που ο ευρωπαϊκός μέσος όρος είναι στο 19.7%. Παρόλο που το ποσοστό μειώνεται σταδιακά από το 2013, για το 2022 η Ελλάδα βρίσκεται πρώτη με ποσοστό 24.3% και διαφορά +13% από την ΕΕ–27.

Σύμφωνα και με τα εγχώρια στοιχεία για το 2022, η ανεργία των νέων υπερβαίνει την ανεργία των υπόλοιπων ηλικιακών ομάδων και παρόλο που εμφανίζει πτώση κατά -4.1% ποσοστιαίες μονάδες συγκριτικά με το προηγούμενο έτος, συνεχίζει να βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα.

Πίνακας 6: Κατάσταση Απασχόλησης κατά Ηλικιακές Ομάδες, 2021-2022

Ομάδες ηλικιών	Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Ανεργία %	Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Ανεργία %
	2021			2022		
Σύνολο	3,928.0	677.7	14.7	4,140.6	588.2	12.4
15 - 29	481.7	191.0	28.4	535.4	171.6	24.3
30 - 44	1,470.1	250.5	14.6	1,527.2	212.0	12.2
45 - 64	1,871.0	227.3	10.8	1,967.6	195.3	9.0
65 +	105.1	8.9	7.8	110.4	9.3	7.8

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2023

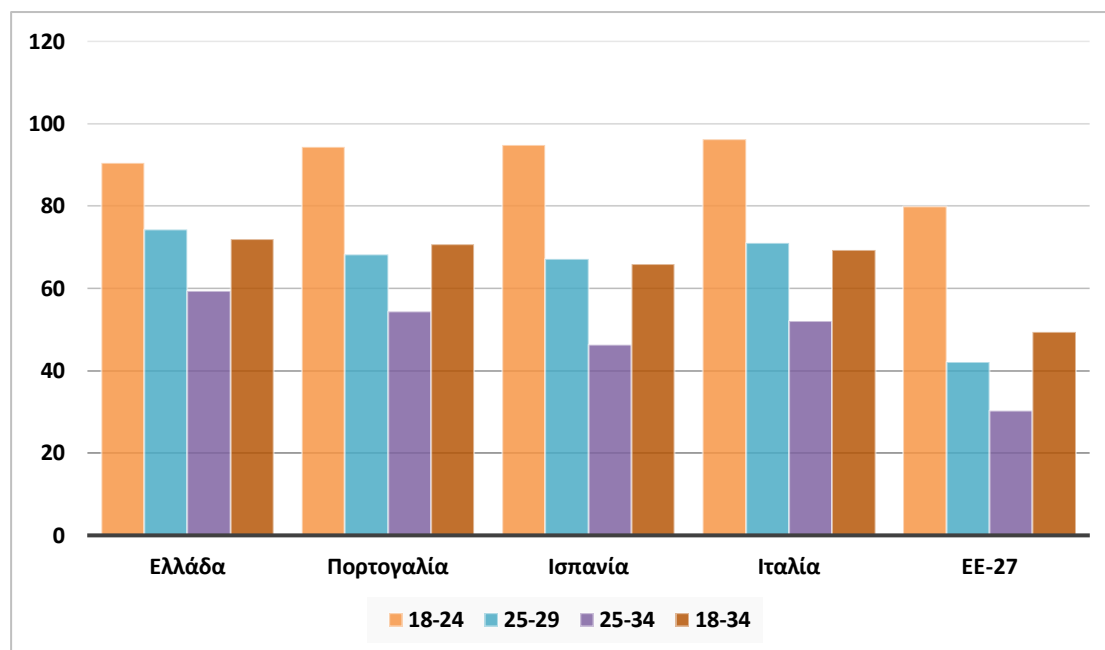
Οι συνθήκες απασχόλησης των νέων, βάσει των παραπάνω γραφημάτων, καθιστούν εξαιρετικά δύσκολη την αποχώρηση από την οικογενειακή στέγη, γεγονός που δικαιολογείται και από την ηλικία κατά την οποία ανεξαρτητοποιούνται στο ελληνικό γένεσθαι.

4.2 Αποχώρηση από την Οικογενειακή Στέγη

Οι χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου διακρίνονται από ένα μοτίβο καθυστερημένης αποχώρησης από την γονική εστία, λόγω της αυξημένης αλληλεξάρτησης που υπάρχει μεταξύ των γενεών (Dagkouli–Kyriakoglou, 2021; Siatitsa, 2021) στα πλαίσια ενός υφιστάμενου μοντέλου οικογενειακής πολιτικής

(Flaquer, 2000), ή όπως υποστηρίζουν οι Papadopoulos & Roumpakis (2013), «ενός νοτιοευρωπαϊκού οικογενειακού καθεστώτος πρόνοιας» (Papadopoulos & Roumpakis, 2013).

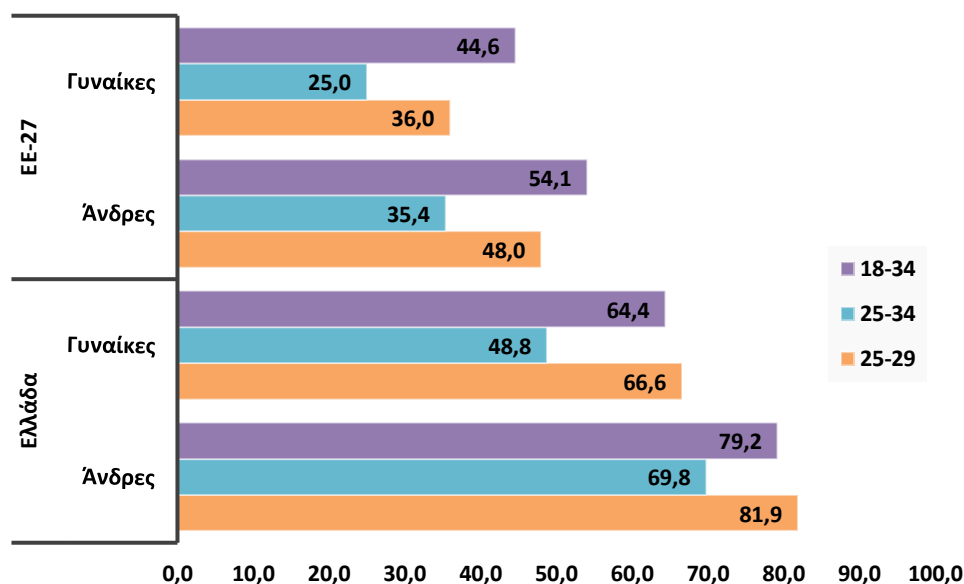
Γράφημα 20: Ποσοστό Νέων Ενηλίκων που Διαβιούν με τους Γονείς τους Ανά Ηλικιακή Ομάδα - Ευρωπαϊκός Νότος, 2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Όπως παρατηρείται και στο παραπάνω διάγραμμα, οι χώρες του Νότου εμφανίζουν υψηλά ποσοστά διαμονής στην οικογενειακή στέγη για λόγους που συνδέονται τόσο με τους παραδοσιακούς συναισθηματικούς δεσμούς αλλά κυρίως λόγω των υφιστάμενων κοινωνικοοικονομικών συνθηκών. Η Ελλάδα κατέχει την πρώτη θέση με 71.9%, ενώ ακολουθούν η Πορτογαλία (70.7%), η Ιταλία (69.4%) και η Ισπανία (65.9%). Αναλυτικότερα, 7 στους 10 Έλληνες ηλικίας 18–34 ετών ζουν με τους γονείς τους, με την πλειοψηφία να καταλαμβάνεται από άνδρες της ηλικιακής ομάδας 25–29 (81.9%), ενώ στην αντίστοιχη ομάδα οι γυναίκες καταγράφουν 66.6%.

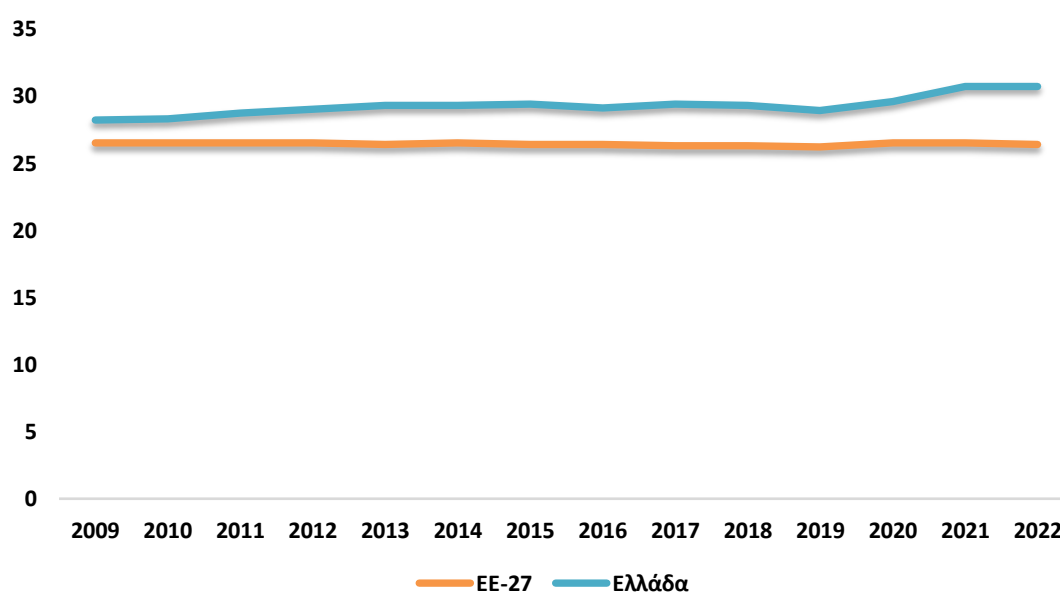
Γράφημα 21: Ποσοστό Νέων Ενηλίκων που Διαβιούν με τους Γονείς τους Ανά Φύλο και Ηλικιακή Ομάδα, 2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Διαχρονικά, η Ελλάδα καταγράφει υψηλότερες ηλικίες αποχώρησης από την οικογενειακή στέγη συγκριτικά με τις χώρες της ΕΕ, οι οποίες, ωστόσο, γιγαντώθηκαν, υπό την επίδραση των κρίσεων, καθώς επιβραδύνουν την μετάβαση σε ανεξάρτητη στέγη.

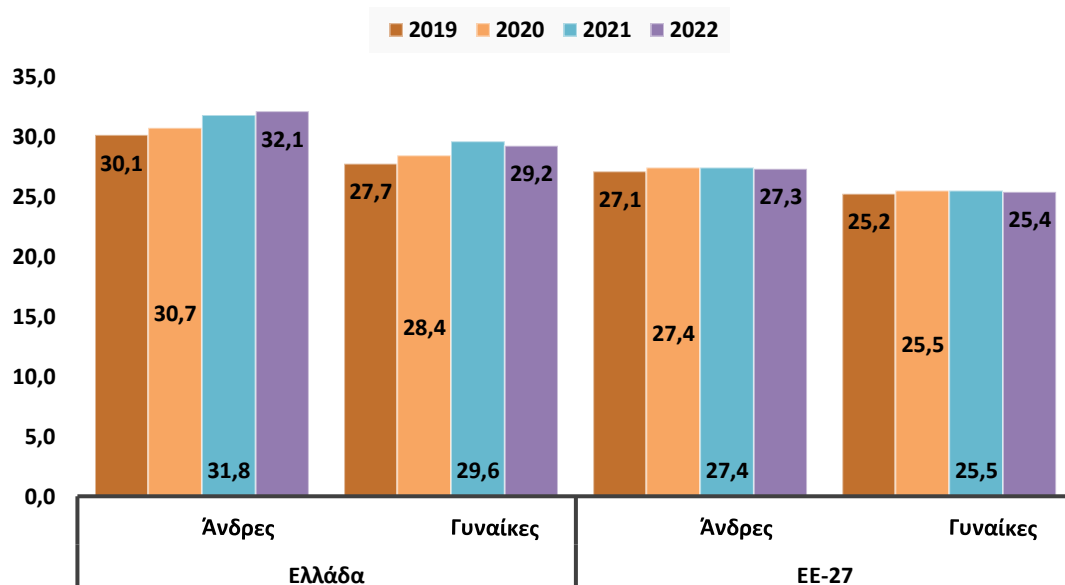
Γράφημα 22: Εκτιμώμενη μέση Ηλικία των Νέων που εγκαταλείπουν τη Γονική Στέγη στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα



Πηγή: Eurostat, 2023

Παρατηρείται ότι η Ελλάδα έχει μεγαλύτερες διακυμάνσεις χρονικά αναφορικά με την ηλικία αποχώρησης σε σύγκριση με την ΕΕ, η οποία εμφανίζει μία σταθερή τάση. Όπως διαφαίνεται, η πανδημία οδήγησε πολλούς νέους να επιστρέψουν στο πατρικό τους, καθώς με εξαίρεση το 2019 που υπήρξε μία πτωτική τιμή της τάξης των 28.9 ετών, από το 2020 έως το 2022 αυξήθηκε κατά +1.8%, φτάνοντας τα 30.7 έτη. Ανάγοντας τα δεδομένα υπό τη διάσταση του φύλου, οι άνδρες αποχωρούν αργότερα από την γονική στέγη έναντι των γυναικών και αυτό γιατί οι γυναίκες τείνουν να αποχωρούν για να συγκατοικήσουν με τον σύντροφό τους, αλλά ταυτόχρονα είναι πιθανό να μείνουν και περισσότερο για να φροντίσουν τους γονείς τους (Siatitsa, 2021).

Γράφημα 23: Εκτιμώμενη μέση Ηλικία των Νέων που εγκαταλείπουν τη Γονική Στέγη στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα κατά Φύλο



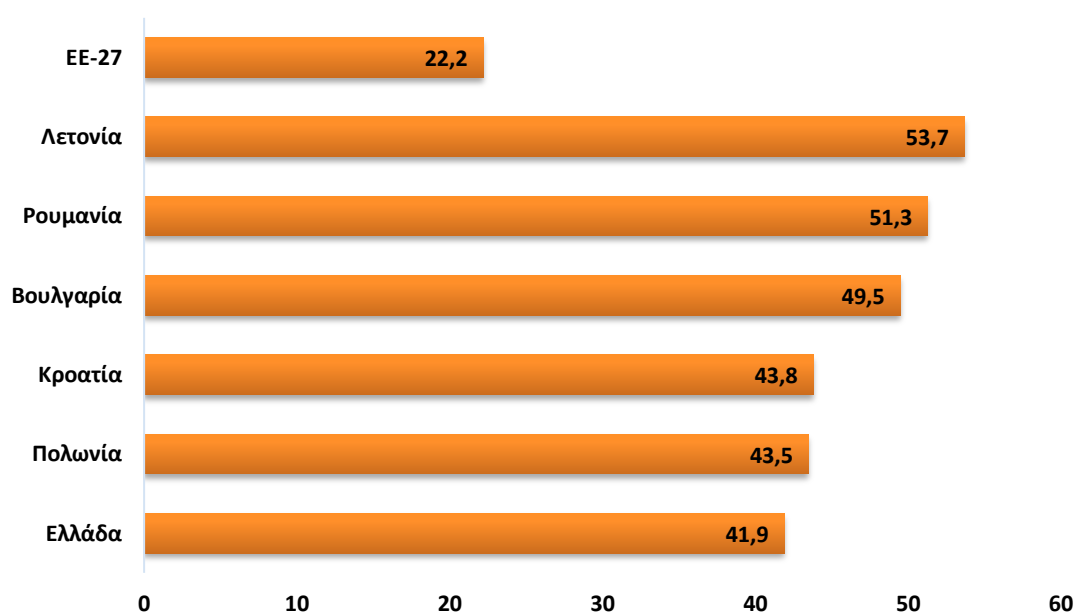
Πηγή: Eurostat, 2023

Η οικονομική κρίση άλλαξε τα μοτίβα αποχώρησης και αύξησε το ηλικιακό όριο κατά το πέρας των ετών, το οποίο κορυφώθηκε με την πανδημία. Σε αυτά τα πλαίσια, παρατηρήθηκε ότι οι νέοι επιστρέφουν στο σπίτι όταν χάνουν τη δουλειά τους ή όταν ολοκληρώνουν τις σπουδές τους, με την οικογένεια να αποτελεί το «απορροφητικό μαξιλάρι» κάθε προσκόμματος που αναδύεται, με αποτέλεσμα πολλοί νέοι να διαβιούν σε υπερπλήρη νοικοκυριά, να κινδυνεύουν από φτώχεια και κοινωνικό αποκλεισμό και να απομακρύνονται από την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης.

4.3 Εξέταση των Συνθηκών Στέγασης των Νέων στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την Eurostat το 41.9% των νέων ηλικίας 15–29 ετών στην Ελλάδα διαβιούν σε νοικοκυριά που ξοδεύουν το 60% ή περισσότερο του ισοδύναμου διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση, ενώ ο ευρωπαϊκός μέσος όρος αγγίζει το 22.2%, με αποτέλεσμα η χώρα να κατατάσσεται 6^η.

Γράφημα 24: Ποσοστό Νέων 15-29 ετών που διαβιούν σε Υπερπλήρη Νοικοκυριά 2022



Πηγή: Eurostat, 2023

Σημαντικές είναι και επιπτώσεις των κρίσεων στη δυνατότητα των νέων να καλύψουν τα χρειά, ζώντας σε νοικοκυριά με χαμηλή ένταση εργασίας και απειλούμενοι από τον κίνδυνο φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται το ποσοστό των ατόμων με υλικές και κοινωνικές αποστερήσεις και το ποσοστό εκείνων που διαβιούν σε νοικοκυριά με χαμηλής έντασης εργασία κατά φύλο και ηλικιακή ομάδα. Οι νέοι τίθενται στο επίκεντρο του προβλήματος, δεχόμενοι τα «πυρά» του πληθωρισμού και της ενεργειακής κρίσης, τα οποία εκτινάζουν τα στεγαστικά κόστη και καθιστούν αδύνατη την κάλυψη των βασικών αναγκών.

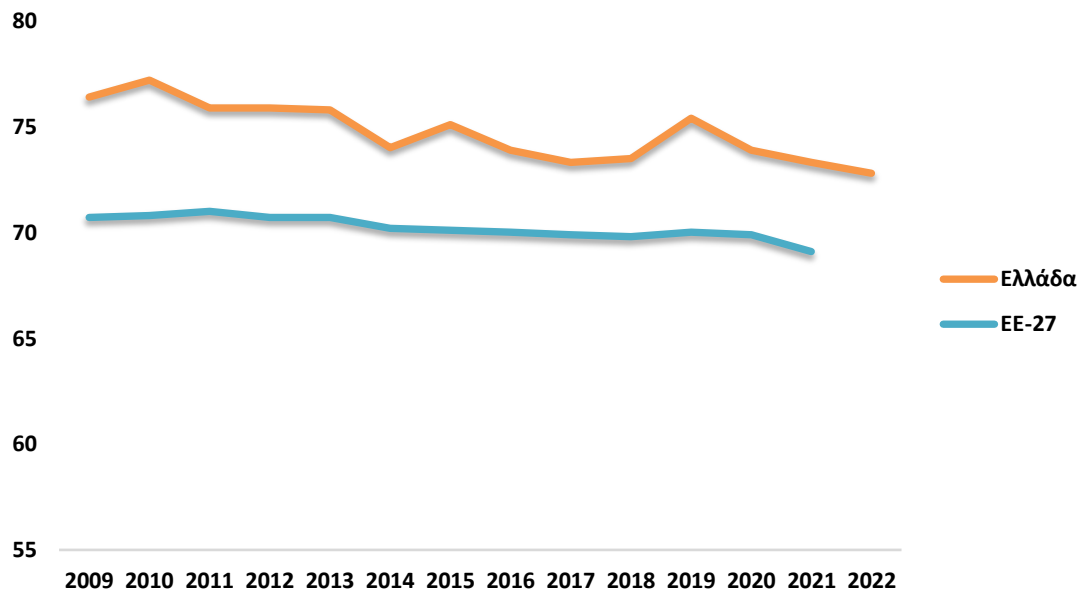
Πίνακας 7: Ποσοστό Ατόμων με Υλική και Κοινωνική Στέρηση και με Διαμονή σε Νοικοκυριό με Χαμηλή Ένταση Εργασίας

Ποσοστό Ατόμων με Υλικές και Κοινωνικές Στερήσεις (Ευρώπη 2030)					Ποσοστό Ατόμων που διαβιούν σε Νοικοκυριά με Χαμηλής Έντασης Εργασία (Ευρώπη 2030)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
	Φύλο							
Σύνολο	15.8	14.9	13.9	13.9	12.7	11.8	12.1	9.5
Άνδρες	15.2	14.3	13.2	13.1	11.5	10.5	11.4	8.7
Γυναίκες	16.3	15.5	14.5	14.6	13.9	13.0	12.9	10.3
	Ηλικιακή Ομάδα							
0 - 17	18.2	19.0	16.1	15.5	7.9	7.7	7.5	4.7
18 - 64	16.4	15.3	14.6	14.6	14.2	13.0	13.6	10.9
65 +	12.1	10.6	10.3	10.8				

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2023

Οι δυσκολίες που αντιμετωπίζουν οι νέοι κατά την πρόσβασή τους στην αγορά εργασίας και στην εύρεση μόνιμης απασχόλησης, αποτυπώνεται και στη μείωση της ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας, η οποία ήταν πάντα υψηλή λόγω της απουσίας πολιτικών κοινωνικής κατοικίας (Sakali & Karyotis, 2022), επομένως συνιστούσε την πρωταρχική και μοναδική επιλογής στέγασης. Όπως καταγράφει η Eurostat, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα το 2021 μειώθηκε κατά -11.3 ποσοστιαίες μονάδες συγκριτικά με το 2005, υποχωρώντας από το 84.6% στο 73.3%. Σύμφωνα με τους Παπακωνσταντίνου (2022) και Μπότα (2023), μεταξύ 2019–2021 χάθηκαν 82.947 κατοικίες, λόγω της έναρξης των πλειστηριασμών αλλά κυρίως λόγω της επιλογής των ιδιοκτητών να εκμεταλλευτούν τα ακίνητά τους μέσω πρακτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) (Παπακωνσταντίνου, 2022; Μπότα, 2023), το οποίο, σε συνδυασμό και με την κάμψη που υπήρχε στην οικοδομική δραστηριότητα, εκτόξευσε τα ενοίκια αλλά και τις τιμές για φοιτητική στέγη, με περιορισμένο αριθμό διαμερισμάτων προς μίσθωση (Μπάκας, 2020) .

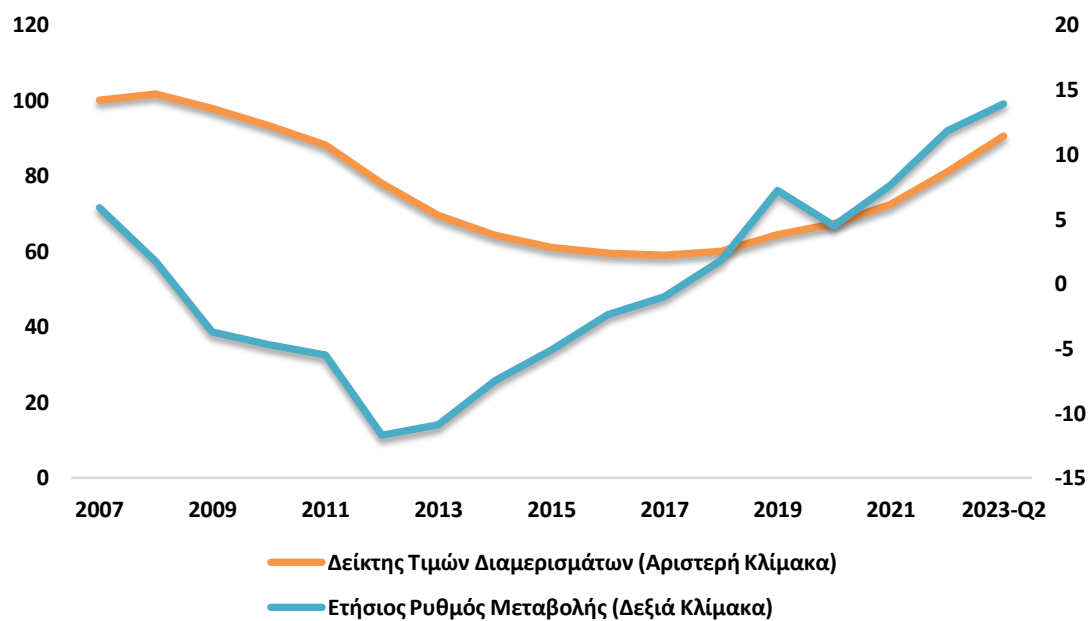
Γράφημα 25: Ποσοστό Ιδιοκατοίκησης στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα



Πηγή: Eurostat, 2023

Οι νέοι στρέφονται στη συγκατοίκηση προκειμένου να επιμεριστεί το στεγαστικό κόστος (Reporter, 2023), μια όχι και τόσο διαδεδομένη πρακτική στην Ελλάδα, η οποία, όμως, έχει αρκετές προοπτικές, καθώς για τη νέα χρονιά προβλέπονται μεσοσταθμικά νέες αυξήσεις της τάξεως του 6%-10% (Μπάκας, 2023).

Γράφημα 26: Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων και Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2023

Το κόστος στέγασης — η Ελλάδα διαγράφει αρνητική πρωτιά στην ΕΕ με 32.4% για το 2022 — σε συνδυασμό με τις αυξητικές τάσεις στις τιμές των οικιστικών ακινήτων, καθιστούν αδύνατη την αγορά κατοικίας από τους νέους ενήλικες. Μάλιστα, σύμφωνα με την ΤτΕ «οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) αυξήθηκαν το β' τρίμηνο του 2023 κατά 13.9% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 11.8% το 2022» (Τράπεζα της Ελλάδος, 2023).

Η ανάγκη σχεδιασμού μίας στεγαστικής πολιτικής για τους νέους ήταν απαραίτητη στο ελληνικό πλαίσιο, καθώς υπήρχε πλήρης απουσία οποιασδήποτε στεγαστικής πολιτικής, ει μη μόνον ορισμένα ψήγματα για συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού. Οι νέοι για πρώτη φορά αποτελούν το επίκεντρο πολιτικών που στοχεύουν στην ιδιοκατοίκηση, ωστόσο, η εξέταση του νόμου και των επιμέρους διατάξεών του είναι επιβεβλημένη, προκειμένου να προληφθούν οι κίνδυνοι που ελλοχεύουν.

Κεφάλαιο 5^ο

Η νέα Στεγαστική Πολιτική για τους Νέους: Ο νόμος 5006/2022 και οι βασικές πτυχές του προγράμματος «Σπίτι μου»

5.1 Βασικά Σημεία του Ν. 5006/2022 και Εισαγωγή στο Πρόγραμμα «Σπίτι μου»

Η ψήφιση του Ν.5006/2022⁵⁸ τον Δεκέμβριο του 2022 από την Κυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας, αποτέλεσε ένα σημαντικό εγχείρημα για την αντιμετώπιση των στεγαστικών προβλημάτων των νέων και θεωρήθηκε σημείο «επανεκκίνησης της στεγαστικής πολιτικής τους κράτους»⁵⁹. Η νέα στεγαστική πολιτική θεμελιώθηκε στη βάση τεσσάρων προγραμμάτων με μακροχρόνιο ορίζοντα και διαφορετική στόχευση. Ειδικότερα, προβλέπεται η παροχή ευκαιριών ιδιοκατοίκησης υπό τη μορφή χορήγησης δανείων στους νέους ηλικίας 25–39 ετών με το πρόγραμμα «Σπίτι μου», η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για την εξασφάλιση ποιοτικής κατοικίας με προσιτό ενοίκιο μέσω της κοινωνικής αντιπαροχής και η στέγαση ευάλωτων ομάδων μέσω του προγράμματος «Κάλυψη», η ανακαίνιση ιδιωτικών κατοικιών προς μίσθωση με το πρόγραμμα «Ανακαινίζω–Νοικιάζω», ενώ προβλέπονται και μέτρα για τους πληγέντες στο Μάτι και λοιπές διατάξεις σχετικές με τη Δ.ΥΠ.Α. (ΦΕΚ 239/Α/22-12-2022 , 2022). Κύριοι ωφελούμενοι των δράσεων στεγαστικής μέριμνας της Κυβέρνησης είναι οι νέοι και τα νέα ζευγάρια ηλικίας 18–39 ετών, ενώ εκτιμάται ότι με συνολικό προϋπολογισμό ύψους €1.75 δις⁶⁰, θα ωφεληθούν περίπου 137.000 πολίτες⁶¹.

Με μεγαλύτερη επικέντρωση στο πρόγραμμα «Σπίτι μου», στις 03/04/2023 ξεκίνησε η υποβολή αιτήσεων για χορήγηση άτοκων ή χαμηλότοκων δανείων για απόκτηση πρώτης κατοικίας με πλήρεις προδιαγραφές. Σύμφωνα με το πρόγραμμα, περισσότεροι από 10.000 ωφελούμενοι μπορούν να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία με χαμηλό κυμαινόμενο επιτόκιο, ενώ ο συνολικός προϋπολογισμός έχει οριστεί στα 500 εκατομμύρια ευρώ με δυνατότητα διπλασιασμού σε περίπτωση που εξαντληθούν οι διαθέσιμοι πόροι (Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, 2023). Το

⁵⁸ Βλ. Νόμος 5006/2022 - ΦΕΚ 239/Α/22-12-2022 «Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις». Διαθέσιμο στο file:///C:/Users/micso/Downloads/FEK-2022-Tefxos%20A-00239-downloaded%20-06_07_2023.pdf

⁵⁹ Βλ. δηλώσεις Χατζηδάκη αναφορικά με τη Στρατηγική για την Κοινωνική Στέγαση

⁶⁰ Η συμμετοχή του δημοσίου στον συνολικό προϋπολογισμό ανέρχεται στο 90%, ενώ των τραπεζών στο 10%

⁶¹ Βλ. https://ypergasias.gov.gr/wp-content/uploads/2022/10/26-10-2022_ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ-ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ-ΝΣΧ-FINAL.pdf

επιτόκιο βάσης — Euribor 3M συν κάποιο spread — που εξήγγειλαν οι τράπεζες που συμμετέχουν στο πρόγραμμα, αντιστοιχεί στο ¼ του κανονικού επιτοκίου αγοράς, ενώ είναι μηδενικό για τους πολύτεκνους–τρίτεκνους. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συγκεντρωτικά τα επιτόκια των ελληνικών τραπεζών, όπως διαμορφώθηκαν αφότου οι τράπεζες πάγωσαν το Euribor τριμήνου⁶²:

Πίνακας 8: Επιτόκια Χορήγησης Δανείων

Πιστωτικό Ίδρυμα	Σταθερό Επιτόκιο	Κυμαινόμενο επιτόκιο	Spread (Περιθώριο Κέρδους)
Εθνική		Euribor 3M	2%-2,5%
Alpha Bank		Euribor 3M	2,2 %
Eurobank		Euribor 3M	1,60% έως 2,50%
Τράπεζα Πειραιώς		Euribor 1M	2,50
Attica Bank		Euribor 3M	2,9% έως 4%
Παγκρήτια		Euribor 3M	1,50% έως 2,00%
Συνεταιριστική Τράπεζα Ηπείρου		Euribor 3M	2,00% έως 3,50%
Συνεταιριστική Τράπεζα Θεσσαλίας		Euribor 1M	2% έως 4%
Συνεταιριστική Τράπεζα Καρδίτσας	5%		
Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων		Euribor 3M	1,50% έως και 4,90%

Πηγή: Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, 2023

Μάλιστα οι τράπεζες, προκειμένου να προσελκύσουν δυνάμει πελάτες και θέλοντας να «δελεάσουν» τους υποψηφίους να υποβάλλουν αίτηση σε αυτές, έχουν συνάψει συνέργειες με μεγάλες πολυεθνικές, οι οποίες παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω.

⁶² Προκειμένου να μην αυξηθούν περαιτέρω τα επιτόκια και επιβαρυνθούν οι δανειολήπτες, οι τράπεζες πάγωσαν στις 31/03/2023 τα κυμαινόμενα επιτόκια που έχουν βάση αναφοράς το Euribor 1M και 3M για έναν χρόνο, διαμορφώνοντας το Euribor 3μήνου στο 3,030% και αν το δάνειο συνδέεται με το επιτόκιο της EKT στο 3,50% (Τζώρτζη, 2023)

Πίνακας 9: Παροχή Προνομίων από τα Πιστωτικά Ιδρύματα

	Πιστωτικό Ίδρυμα	
Προνόμια	Εθνική	
	▪ Επιτόκιο μειωμένο κατά 2 μονάδες και μηδενικά έξοδα για το προσωπικό δάνειο ΕΞΠΡΕΣ ή και επισκευαστικό δάνειο Εστία Ανακαίνιση ▪ Άμεση έκδοση πιστωτικής κάρτας Silver, Gold ή Black Mastercard με όριο €1.500 ▪ Δωρεάν παροχή της ασφαλιστικής κάλυψης περιεχομένου για τον 1ο χρόνο	▪ Διπλάσιοι πόντοι go4more για κάθε συνεπή αποπληρωμή της μηνιαίας δόσης ▪ 10% έκπτωση στα είδη υπνοδωματίου στα φυσικά καταστήματα IKEA και στην κατηγορία ▪ Υπνοδωμάτιο στο IKEA e-shop 10% έκπτωση στα Public και Media Markt
	Alpha Bank	
	Δωροεπιταγές έως €800 από τον Κωτσόβολο →	Αντλία θερμότητας (300€) Ηλιακός θερμοσίφωνας (150€) Έπιπλα κουζίνας (250€) Ψυγεία, πλυντήρια, κουζίνες, κλιματιστικά και τηλεοράσεις (100€)
	Eurobank	
	▪ Εκπτωτικό κουπόνι για αγορά οικιακών συσκευών από το Πλαίσιο με διάρκεια ισχύος 6 μήνες ▪ 10% επιστροφή για 6 μήνες από το IKEA σε όλα τα προϊόντα ▪ Νέα πιστωτική κάρτα με 100 ευρώ Επιστροφή	
	Τράπεζα Πειραιώς	
	▪ 100.000 yellows με την εκταμίευση του δανείου ▪ Διπλάσια yellows κάθε μήνα για τη συνεπή αποπληρωμή της δόσης ▪ 10% έκπτωση στα είδη υπνοδωματίου στα φυσικά καταστήματα IKEA και στην κατηγορία Υπνοδωμάτιο στο IKEA e-shop	
	Attica Bank	
	▪ Δυνατότητα άμεσης έκδοσης της πιστωτικής κάρτας Attica Card Visa, χωρίς έξοδα συνδρομής ▪ Παροχή εκπτώσεων σε συμβόλαια πυρός και ζωής για τον δανειολήπτη ▪ Δυνατότητα ενεργειακής αναβάθμισης του σπιτιού, μέσω του εξειδικευμένου καταναλωτικού δανείου Attica Eco Λύσεις	
	Παγκρήτια	
	▪ Υποχρεωτική ασφάλεια ακινήτου Πυρός-Σεισμού με δικαιούχο της ασφαλιστικής αποζημίωσης την Παγκρήτια Τράπεζα ▪ Αποπληρωμή του δανείου σε περίπτωση απρόοπτου γεγονότος μέσα από το πρόγραμμα Ζωής Δανειοληπτών που καλύπτει απώλεια Ζωής από οποιαδήποτε αιτία και ΜΟΑ	

Πηγή: Επεξεργασία Συγγραφέως/Επίσημοι ιστότοποι τραπεζών, 2023

Η Κυβέρνηση προκειμένου να αναπαραστήσει με αριθμούς τις δυνατότητες του προγράμματος σε πρακτικό επίπεδο, παρουσίασε δύο παραδείγματα για δάνειο ύψους 100.000€ και διάρκεια αποπληρωμής 30 και 20 χρόνια αντίστοιχα.

Πίνακας 10: Πρακτικά Παραδείγματα για το Πρόγραμμα «Σπίτι μου»

	Εμπορικό Δάνειο	Πρόγραμμα «Σπίτι μου»	Πρόγραμμα «Σπίτι μου» (τρίτεκνοι, πολύτεκνοι)
Δάνειο 100.000€ - 30 Χρόνια Αποπληρωμής			
Ύψος δανείου	100.000€	100.000 €	100.000 €
Διάρκεια (μήνες)	360	360	360
Euribor 3μήνου*	3,012 %	3,012 %	3,012 %
Spread επιτοκίου	2,8 %	2,8 %	2,8 %
Τελικό επιτόκιο	5,812 %	1,453 %	0%
Δόση δανείου	587,52 €	342,87 €	277,78 €
Μηνιαία Εξοικονόμηση		244,65 €	309,74 €
Δάνειο 100.000€ - 20 Χρόνια Αποπληρωμής			
Ύψος δανείου	100.000€	100.000€	100.000€
Διάρκεια (μήνες)	240	240	240
Euribor 3μήνου*	3,012 %	3,012 %	3,012 %
Spread επιτοκίου	2,8 %	2,8 %	2,8 %
Τελικό Επιτόκιο	5,812 %	1,453 %	0%
Δόση δανείου	705,63 €	480,39 €	416,67 €
Μηνιαία Εξοικονόμηση		225,24 €	288,96 €

Πηγή: Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, 2023

Το πρόγραμμα «Σπίτι μου» θέτει τα θεμέλια για την εκκίνηση της συζήτησης για την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας, η οποία τα τελευταία χρόνια είχε δώσει τη σκυτάλη στον ιδιωτικό τομέα ενοικίασης και στις πρακτικές βραχυχρόνιας μίσθωσης. Βέβαια, το πρόγραμμα θέτει ορισμένα εισοδηματικά κριτήρια, τα οποία, περιορίζουν την συμμετοχή μεγάλου μέρους του νεανικού πληθυσμού.

5.2 Προϋποθέσεις Συμμετοχής και Κριτήρια Χορήγησης Στεγαστικών Δανείων

Οι νέοι δικαιούχοι του προγράμματος πρέπει να εμπίπτουν στις νομικά καθορισμένες προϋποθέσεις συμμετοχής, οι οποίες συνίστανται στον προσδιορισμό ηλικιακών και εισοδηματικών κριτηρίων και θέτουν όρια αναφορικά με την εύρεση κατάλληλου ακινήτου. Σύμφωνα με το άρθρο 3 § 2 του σχετικού νόμου, δικαιούχοι του προγράμματος είναι νέοι ηλικίας 25–39 ετών, ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον ο ένας από τους δύο πληροί το ηλικιακό κριτήριο. Στην ίδια διάταξη του νόμου ορίζονται και τα εισοδηματικά κριτήρια συναρτήσει των ορίων που προβλέπονται για την καταβολή του επιδόματος θέρμανσης. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει ανά κατηγορία τα εισοδηματικά κριτήρια των δικαιούχων με προσαύξηση κατά 3.000€ για κάθε παιδί:

Πίνακας 11: Εισοδηματικά Κριτήρια Δικαιούχων

Τύπος Δικαιούχου	Ελάχιστο όριο ετήσιου εισοδήματος	Μέγιστο όριο ετήσιου εισοδήματος
Νέοι και Άγαμοι	10.000€	16.000€
Ζευγάρια		24.000€ (+3.000€ για κάθε παιδί)
Μονογονεϊκές Οικογένειες		27.000€ (+3.000€ για κάθε παιδί πέραν του 1 ^{ου})

Πηγή: Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, 2023

Τα εισοδηματικά κριτήρια αποτελούν την πρώτη προϋπόθεση για την ένταξη των υποψηφίων στο πρόγραμμα. Η δεύτερη προϋπόθεση για να κριθεί ο/η αιτών/αιτούσα δικαιούχος του προγράμματος είναι να μην διαθέτει ακίνητο κατάλληλο⁶³ για την αξιοποίησή του. Ειδικότερα, στην περίπτωση του άγαμου/άτεκνου δικαιούχου, το ακίνητο θεωρείται κατάλληλο αν το μέγεθός του είναι $\geq$ με 50 τ.μ., ενώ

⁶³ Σύμφωνα με το Διεθνές Δίκαιο το να στεγάζεσαι επαρκώς σημαίνει να έχεις ασφαλή κατοικία — να μην χρειάζεται να ανησυχείς για την έξωση ή την αφαίρεση του σπιτιού ή των εκτάσεών σου. Σημαίνει να ζεις κάπου που είναι σύμφωνο με την κουλτούρα σου και να έχεις πρόσβαση σε κατάλληλες υπηρεσίες, σχολεία και απασχόληση. Διαθέσιμο στο <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>. Επιπροσθέτως, στο άρθρο 25 της Οικουμενικής Διακήρυξης για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα προβλέπεται ότι καθένας έχει δικαίωμα σε ένα επίπεδο διαβίωσης κατάλληλο για την υγεία και την ευημερία του εαυτού του και της οικογένειάς του, συμπεριλαμβανομένης της τροφής, της ένδυσης, της στέγας και της ιατρικής περίθαλψης και των απαραίτητων κοινωνικών υπηρεσιών, και δικαίωμα στην ασφάλεια σε περίπτωση ανεργίας, ασθένειας, αναπηρίας, χηρείας, γηρατειών ή άλλη έλλειψη βιοπορισμού σε συνθήκες πέρα από τον έλεγχό του. Διαθέσιμο στο <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

για κάθε επιπλέον μέλος το μέγεθος προσαυξάνεται κατά 10 τ.μ.. Επιπροσθέτως, θα πρέπει να διαθέτει πλήρη κυριότητα ή επικαρπία τουλάχιστον 50% επί του ακινήτου και να βρίσκεται εντός της Περιφερειακής Ενότητας που δραστηριοποιείται (CNN, 2023).

Στο άρθρο 4 του νόμου καθορίζονται οι βασικοί όροι χορήγησης των δανείων, προβλέποντας δανειοδότηση αξίας μέχρι 200.000€ όπως προσδιορίζεται στο συμβόλαιο αγοράς. Τα επιλέξιμα προς αγορά ακίνητα πρέπει να έχουν εμβαδόν έως 150 τ.μ., παλαιότητα τουλάχιστον 15 ετών κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης αγοράς και να βρίσκονται εντός της οικιστικής περιοχής. Το ακίνητο αποκτάται από τον αγοραστή κατά πλήρη κυριότητα, ενώ εάν οι αγοραστές είναι ζευγάρια, το ποσό επιβάρυνσης επιμερίζεται στα δύο. Η ιδιαιτερότητα των συγκεκριμένων δάνειων είναι ότι δεν μπορεί να μπει τρίτος εγγυητής πρώτου ή δεύτερου βαθμού, όπως είθισται στα υπόλοιπα στεγαστικά δάνεια και οι δανειολήπτες απαλλάσσονται από τον ειδικό φόρο εισφοράς του Ν.128/1975 (Α' 178), ο οποίος υπολογίζεται στο 0,12%.

Το ύψος του χορηγούμενου δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 150.000€ και η αποπληρωμή του πρέπει να ολοκληρωθεί στα 30 έτη, ενώ καλύπτει μόνο το 90% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Αυτό σημαίνει ότι το υπόλοιπο ποσοστό καλύπτεται από τους δικαιούχους του προγράμματος. Από το 90%, το 75% συγχρηματοδοτείται άτοκα από την Δ.ΥΠ.Α. και το 15% παρέχεται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έντοκα. Στις περιπτώσεις τρίτεκνων και πολύτεκνων οικογενειών, το ποσοστό που καλύπτει η Δ.ΥΠ.Α. άτοκα ανέρχεται στο 90%, ενώ σε κάθε περίπτωση το συνολικό ύψος της χρηματοδότησης της Δ.ΥΠ.Α. δεν υπερβαίνει τις 375.000€.

Επιπλέον, σύμφωνα με την ΚΥΑ 189/2023, οι φορείς που συμπράττουν κατά τη χορήγηση των χαμηλότοκων δανείων είναι η Δ.ΥΠ.Α., τα πιστωτικά ιδρύματα και η Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Α.Ε., ενώ βάσει του άρθρου 6 § 3 της παραπάνω απόφασης, κάθε τράπεζα που συμμετέχει στο πρόγραμμα τηρεί Λογαριασμό Κεφαλαίων, στον οποίο καταβάλλονται τα ποσά συγχρηματοδότησης. Οι συγκεκριμένοι φορείς παρίστανται καθ' όλη τη διαδικασία της υποβολής αιτήσεων από τους υποψηφίους και παρακολουθούν την πορεία διευθέτησης των δανειακών υποχρεώσεων.

5.3 Διαδικασία υποβολής αιτήσεων και Υπερμερία αποπληρωμής των Δανείων

Το ενισχυτικό ΦΕΚ 1180/Β/1-3-2023 που προστέθηκε με την ΚΥΑ 189/2023, ήρθε να εξειδικεύσει τη διαδικασία υποβολής και έγκρισης των αιτήσεων. Συγκεκριμένα, βάσει του άρθρου 2 της ΚΥΑ, οι δικαιούχοι, σε πρώτο στάδιο, πρέπει να υποβάλλουν αίτηση στο πιστωτικό ίδρυμα ώστε να κριθεί η επιλεξιμότητά τους, ενώ τα χρονικά όρια έναρξης και λήξης της διαδικασίας αποφασίζονται από την Δ.ΥΠ.Α. Η αίτηση του/της αιτούντος/αιτούσας συνοδεύεται από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά⁶⁴ που προβλέπονται στην ίδια ΚΥΑ και υπέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης, στην οποία δηλώνεται η επίγνωση των όρων του προγράμματος, η γνησιότητα των στοιχείων του και η εξουσιοδότηση των τραπεζών, των αρμόδιων αρχών και υπηρεσιών, του φορέα υλοποίησης και της Ε.Α.Τ., για την περαιτέρω επεξεργασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.

Ο έλεγχος της αίτησης πραγματοποιείται από τα πιστωτικά ιδρύματα, τα οποία αξιολογούν την πιστοληπτική ικανότητα του/της αιτούντος/ αιτούσας και εντός 60 ημερών προβαίνουν στην προέγκριση ή μη του δανείου, ενημερώνοντας παράλληλα τον δικαιούχο και την Δ.ΥΠ.Α. — ο δικαιούχος γνωστοποιεί στο πιστωτικό ίδρυμα το ύψος του δανείου που επιθυμεί να πάρει και το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει, προκειμένου να διενεργηθούν οι απαραίτητοι έλεγχοι από κοινού με την Ε.Α.Τ.⁶⁵

Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν καταβάλλει την δόση του καθυστερώντας εν όλω ή εν μέρει, κατά το συμφωνηθέν πρόγραμμα καταβολών, το πιστωτικό ίδρυμα απευθύνει αρχικά στον οφειλέτη επικοινωνία συμβουλευτικού χαρακτήρα, εάν η καθυστέρηση υπερκεράσει τις 30 ημέρες, του αποστέλλεται γραπτή ειδοποίηση, ενώ αν δεν ανταποκριθεί χαρακτηρίζεται ως μη συνεργάσιμος. Η σύμβαση καταγγέλλεται από την τράπεζα μετά το πέρας 90 ημερών, προβαίνοντας στην είσπραξη όλου του ποσού του δανείου, ενώ εάν ο δανειολήπτης λαμβάνει ταυτοχρόνως

⁶⁴ Στο άρθρο 3 της ΚΥΑ, καθορίζονται ως απαιτούμενα δικαιολογητικά: πιστοποιητικό γέννησης ή αντίγραφο ταυτότητας, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης ενός μηνός, το οποίο πρέπει να επικαιροποιηθεί σε περίπτωση απόκτησης τέκνου μετά την υποβολή (συμβολαιογραφική πράξη λύσης γάμου ή συμφώνου συμβίωσης ή αμετάκλητη δικαστική απόφαση περί λύσης γάμου, ληξιαρχική πράξη θανάτου του συζύγου ή μέρους συμφώνου συμβίωσης), εάν υπάρχει η ιδιότητα της μονογονεϊκής οικογένειας απαιτείται πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης συνοδευόμενο κάθε φορά από επιμέρους πιστοποιητικά (περιπτώσεις βα, ββ, βγ, βδ, βε, βστ), Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων (Ε1) του τελευταίου φορολογικού έτους ή Εκκαθαριστικό Σημείωμα/Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου Φυσικών Προσώπων του τελευταίου φορολογικού έτους, Δήλωση στοιχείων ακινήτου (Ε9) του τελευταίου έτους και Πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του τελευταίου έτους. Διαθέσιμο στο file:///C:/Users/mics0/Downloads/FEK-2023-Tefxos%20B-01180-downloaded%20-04_06_2023.pdf

⁶⁵ Εφόσον ολοκληρωθούν οι έλεγχοι, η διαδικασία σύναψης της συμβάσεως χορήγησης δανείου πρέπει να τελεστεί εντός 6 μηνών

επιδότηση ενοικίου, μετά τη συμπλήρωση των 90 ημερών επιβαρύνεται ο ίδιος⁶⁶. Τα πιστωτικά ιδρύματα σε κάθε στάδιο συνεργάζονται με την Ε.Α.Τ. για την ανάκτηση του ποσού των ληξιπρόθεσμων οφειλών και για την τελική απόδοση αυτών στην Δ.ΥΠ.Α., όπως ορίζει το Πρόγραμμα.

5.4 Καταγραφή του Αριθμού των Αιτήσεων από τη Δ.ΥΠ.Α και Διεύρυνση των Δικαιούχων του Στεγαστικού Προγράμματος

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζονται τα επίσημα στοιχεία που έχει καταγράψει και δημοσιεύσει η Δ.ΥΠ.Α., προκειμένου να αποτυπωθεί ποσοτικά η πορεία του προγράμματος ελλείψει πρωτογενών δεδομένων που θα ανέκυπταν από την διενέργεια μίας έρευνας πεδίου. Η άντληση των δεδομένων μέσα από μία εκτενή βιβλιογραφική επισκόπηση σε συνδυασμό με την περιγραφική στατιστική ανάλυση των παραμέτρων και των τάσεων που παρατηρούνται σε ευρωπαϊκό και τοπικό επίπεδο, όπως και η αναλυτική επεξήγηση των επιμέρους διατάξεων του Ν.5006/2022 και του προγράμματος «Σπίτι μου», μπορούν να θέσουν τα θεμέλια για την περαιτέρω εμβάθυνση και αποκρυπτογράφηση του θέματος σε επόμενο στάδιο, διερευνώντας την προβληματική της στέγασης των νέων στο πεδίο. Ειδικότερα, στόχος της παρούσας εργασίας είναι να αποτελέσει το εφαλτήριο για την περαιτέρω διερεύνηση της στεγαστικής επισφάλειας των νέων στην Ελλάδα, συνιστώντας το βασικό θεωρητικό εποικοδόμημα πάνω στο οποίο θα μπορέσουν να πραγματοποιηθούν ποιοτικές και ποσοτικές αναλύσεις ακαδημαϊκού και ερευνητικού ενδιαφέροντος.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Δ.ΥΠ.Α.⁶⁷, για το διάστημα από την έναρξη των αιτήσεων την 3^η Απριλίου έως την 9^η Αυγούστου, υποβλήθηκαν συνολικά 39.587 αιτήσεις, εκ των οποίων οι 34.420 είχε αξιολογηθεί και είχαν λάβει προέγκριση οι 23.393, ενώ εγκρίθηκαν 7.976 δάνεια, με μέσο όρο ποσού έγκρισης 105.584€. Όπως αναφέρει η Δ.ΥΠ.Α., οι εγκρίσεις δέσμευσαν 631.604.489€, δηλαδή το 84% του συνολικού προϋπολογισμού του προγράμματος.

Σε αυτά τα πλαίσια παρατηρήθηκε και σημαντική μείωση των διαθέσιμων ακινήτων αξίας έως 150.000€ για αγορά, με αποτέλεσμα το όριο της αξίας να αυξηθεί στις 200.000€, περιορίζοντας ακόμη περισσότερο τα διαθέσιμα ακίνητα στην

⁶⁶ Εάν αποπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του, η επιδότηση ενοικίου μπορεί να εκκινήσει εκ νέου ύστερα από έγκριση της Επενδυτικής Επιτροπής του προγράμματος

⁶⁷ Διαθέσιμο στο <https://www.dypa.gov.gr/storage/deltia-typoy/dt-proeghkriseis-kai-eghkriseis-ghia-steghastika-daneia-spiti-moy-tis-dypa.pdf>

Περιφέρεια Αττικής. Ειδικότερα, η διαθεσιμότητα μειώθηκε κατά 8.42 ποσοστιαίες μονάδες συγκριτικά με τον Σεπτέμβριο του 2022. Όπως διαφαίνεται και στον παρακάτω πίνακα, η μεγαλύτερη μείωση καταγράφεται στα Δυτικά Προάστια και στον Πειραιά.

Πίνακας 12: Διαθεσιμότητα Ακινήτων έως 150.000€

Αττική	Ποσοστό Διαθεσιμότητας ακινήτων 75 τ.μ. – 120 τ.μ. με 2Υ/Δ – έως 150.000€ Σεπτέμβριος 2022	Ποσοστό Διαθεσιμότητας ακινήτων 75 τ.μ. – 120 τ.μ. με 2Υ/Δ – έως 150.000€ Ιούλιος 2023
Αθήνα Κέντρο	36,6%	28,18%
Δυτικά Προάστια	33,2%	21,43%
Πειραιάς	28,5%	15,62%
Νότια Προάστια	5,03%	1,53%
Βόρεια Προάστια	1,2%	0,61%
Ανατολικά Προάστια	13,7%	5,14%

Πηγή: Πανελλαδικό Δίκτυο E–Real Estates/ Insider/ Capital

Εν αντιθέσει, οριακή είναι η μείωση που καταγράφηκε στα ακίνητα αξίας 200.000€, χωρίς να εμφανίζονται ιδιαίτερες αριθμητικές αποκλίσεις.

Πίνακας 13: Διαθεσιμότητα Ακινήτων έως 200.000€

Αττική	Ποσοστό Διαθεσιμότητας ακινήτων 75 τ.μ. – 120 τ.μ. με 2Υ/Δ – έως 200.000€ Σεπτέμβριος 2022	Ποσοστό Διαθεσιμότητας ακινήτων 75 τ.μ. – 120 τ.μ. με 2Υ/Δ – έως 200.000€ Ιούλιος 2023
Αθήνα Κέντρο	60,1%	59,36%
Δυτικά Προάστια	74,2%	68,40%
Πειραιάς	59,2%	50%
Νότια Προάστια	19,4%	17,32%
Βόρεια Προάστια	5,27%	8,52%
Ανατολικά Προάστια	38,7%	32,86%

Πηγή: Πανελλαδικό Δίκτυο E–Real Estates/ Insider/ Capital

Οι εξελίξεις αυτές οδήγησαν στην έγκριση ενός δεύτερου γύρου χορήγησης χαμηλότοκων δάνειων με την ονομασία «Σπίτι μου 2». Η πλατφόρμα για την υποβολή αιτήσεων άνοιξε μετά τις δεκαπέντε Αυγούστου, παρέχοντας νέους βελτιωμένους

όρους που διεύρυναν τους δυνητικούς δικαιούχους, ενώ διπλασιάστηκε και ο προϋπολογισμός στα €375 εκατ., αγγίζοντας και για τις δύο φάσεις υλοποίησης του προγράμματος τα €750 εκατ. (Ραχμάνη, 2023; Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023). Οι νέοι όροι προβλέπουν απευθείας υποβολή των αιτήσεων στις τράπεζες — αφότου εγκριθούν, το 75% χορηγείται άτοκα από την Δ.ΥΠ.Α. και το 25% από τα πιστωτικά ιδρύματα — και χαλαρώνουν τις προϋποθέσεις συμμετοχής. Συγκεκριμένα, πλέον, στο ελάχιστο εισόδημα που δηλώνεται στην εφορία ύψους 10.000€, περιλαμβάνεται και το τεκμαρτό εισόδημα. Επιπροσθέτως, οι δικαιούχοι δεν πρέπει να υπερβαίνουν το ανώτατο ετήσιο εισόδημά τους ανάλογα με την οικογενειακή τους κατάσταση: οι άγαμοι τις 16.000€, οι έγγαμοι χωρίς παιδιά τις 24.000€, οι οικογένειες με παιδιά το όριο εισοδήματος προσαυξημένο κατά 3.000€ και οι μονογονεϊκές οικογένειες τις 27.000€ προσαυξημένες κατά 3.000€ για κάθε επιπλέον παιδί (Ραχμάνη, 2023; Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023). Αναφορικά με την παλαιότητα του ακινήτου, πλέον προσμετράται το διάστημα που έχει μεσολαβήσει από την έκδοση της οικονομικής άδειας και όχι από την αποπεράτωσή του, η αξία του όπως αναγράφεται στο συμβόλαιο δεν πρέπει να ξεπερνά τις 200.000€ και τα 150 τ.μ., στα οποία δεν περιλαμβάνονται αυτά που υπάρχουν στο συμβόλαιο ως παραρτήματα, το αποκτηθέν ακίνητο πρέπει να βρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής με παλαιότητα τουλάχιστον 15 έτη από την έκδοση οικονομικής αδείας, ενώ, τέλος, τα δάνεια που μπορούν να πάρουν οι νέοι ανέρχονται σε 150.000€ με κάλυψη του 90% του ακινήτου. (Ραχμάνη, 2023; Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023)

Βάσει των τελευταίων στοιχείων που δημοσίευσε η Δ.ΥΠ.Α. στις 29 Σεπτεμβρίου, ο συνολικός αριθμός των αιτήσεων ξεπέρασε τις 40.000 εκ των οποίων 23.875 έλαβαν προέγκριση και 9.378 προχώρησαν στο στάδιο της έγκρισης. Επιπλέον, η Δ.ΥΠ.Α. ανέφερε για πρώτη φορά τα δημογραφικά στοιχεία των αιτούντων, γνωστοποιώντας ότι το 60% των 9.378 εγκεκριμένων δανείων αφορούσαν νέα ζευγάρια, ενώ το 88% δικαιούχους με ετήσιο εισόδημα άνω των 24.000€.

Συμπεράσματα

Οι διαδοχικές κρίσεις που βιώνουν οι χώρες σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο τις τελευταίες δεκαετίες, έχουν μεταμορφώσει ριζικά τον τρόπο άσκησης κοινωνικών πολιτικών. Η πραγμάτωση των νεοφιλελεύθερων ιδεωδών, αποτέλεσε τη θρυαλίδα των αλυσιδωτών κρίσεων που έχουν μετασχηματίσει τις σημερινές κοινωνίες και έχουν αλλοιώσει το περιεχόμενο των στεγαστικών πολιτικών. Οι διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που εκτυλίχθηκαν τα τελευταία χρόνια, μετέβαλαν τη φυσιογνωμία της στέγασης και κατέστησαν την κατοικία ως ένα εμπορευματοποιημένο αγαθό, το οποίο παράγει κέρδη και συσσωρεύει πλούτο.

Η στεγαστική κρίση ανέδειξε τις χρόνιες ελλείψεις των κρατών στον σχεδιασμό κατάλληλων πολιτικών, με αποτέλεσμα οι Κυβερνήσεις να εφαρμόσουν μέτρα – σοκ για την οικονομία, προκειμένου να αποφύγουν τον κίνδυνο πτώχευσης. Ο πυροσβεστικός και κατασταλτικός χαρακτήρας των μέτρων που εφαρμόστηκαν, οδήγησαν στην όξυνση των κοινωνικών ανισοτήτων, συρρίκνωσαν το βιοτικό επίπεδο του γενικού πληθυσμού, αύξησαν το ποσοστό των ανθρώπων που κινδύνευαν από φτώχεια και κοινωνικό αποκλεισμό, διόγκωσαν τον αριθμό των ατόμων που δυσκολεύονταν να καλύψουν τα στεγαστικά κόστη και που επαιλούνταν από σοβαρή υλική και στεγαστική υστέρηση, εξασθένησαν τους ελάχιστους κρατικούς πόρους για την παροχή πρόνοιας και μετακύλησαν την ευθύνη στο άτομο και στις προσωπικές του αποφάσεις. Σε αυτό το πλαίσιο, η διαχείριση της πανδημικής κρίσης κόλλησε στα αβαθή της πεπατημένης, με τα κράτη να εμφανίζονται απροετοίμαστα να αντιμετωπίσουν τις επιπτώσεις μίας νέας οικονομικής κρίσης.

Οι εξελίξεις αυτές έπληξαν δυσανάλογα τους νέους, για τους οποίους η μετάβαση στην ενηλικίωση προϋποθέτει την πρόσβαση σε ασφαλή και αξιοπρεπή κατοικία και την εύρεση σταθερής απασχόλησης. Η εκτόξευση της νεανικής ανεργίας εν καιρώ κρίσης και η διατήρησή της σε υψηλά ιστορικά σταθερά, ο υψηλός ανταγωνισμός στην αγορά εργασίας και η απορρόφηση σε περιστασιακές, χαμηλά αμειβόμενες θέσεις και η μικρή συμμετοχή στο συνολικό εργατικό δυναμικό των νέων ηλικίας 15 – 29 ετών, καταστεί αδύνατη την αποχώρηση από την οικογενειακή εστία και εγκλωβίζει τους νέους σε μία επισφαλή συνθήκη διηνεκούς αναζήτησης σταθερότητας σε έναν αυξανόμενο πολυπολικό κόσμο. Ωστόσο, ιδιαίτερα επώδυνη είναι η όψη των κρίσεων στην εξασφάλιση στεγαστικής αυτονομίας, καθώς οι νέοι δυσκολεύονται να αποκτήσουν κατάλληλη και φθηνή κατοικία, την ίδια στιγμή που

μεγάλο μέρος επιστρέφει στο «πατρικό» του, λόγω της αδυναμίας να καλυφθούν τα στεγαστικά κόστη. Όλο και περισσότεροι νέοι διαβιούν σε υπερπλήρη νοικοκυριά με χαμηλή ένταση εργασίας, ενώ ταυτόχρονα τρομακτική είναι η αύξηση του ποσοστού του νεανικού πληθυσμού που βιώνει συνθήκες στεγαστικού αποκλεισμού. Η εργασιακή και στεγαστική επισφάλεια επιβαρύνουν τη ψυχική υγεία των νέων, οι οποίοι κατατρύχονται από εντεινόμενα συναισθήματα άγχους, κοινωνικής απομόνωσης και περιθωριοποίησης, με αποτέλεσμα να αδυνατούν να σταθούν στα πόδια τους και να ανταπεξέλθουν στις καθημερινές τους υποχρεώσεις.

Στην ελληνική πραγματικότητα, η λιποβαρής φύση των κοινωνικών δικαιωμάτων σε συνδυασμό με την γενικευμένη κατοχύρωση του δικαιώματος της στέγης, είχαν οδηγήσει στην υποβάθμιση της στεγαστικής πολιτικής, γεγονός που διαφάνηκε και από την κάλυψη των αναγκών μέσα από την επιστράτευση ιδιωτικών λύσεων και ιδιότυπων παρεμβάσεων δημόσιας πολιτικής, όπως η αντιπαροχή και η λαϊκή αυτοστέγαση, οι οποίες συνδέθηκαν εξ αρχής με την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας, αλλά εγκαταλείφθηκαν με την απελευθέρωση της δανειοδότησης. Η υιοθέτηση του νεοφιλελεύθερου στεγαστικού υποδείγματος της χορήγησης στεγαστικών δανείων στο ελληνικό πλαίσιο, σηματοδότησε την απαρχή της κατάρρευσης της ελληνικής κοινωνίας που κορυφώθηκε με την έξαρση της κρίσης χρέους.

Η προστασία της κύριας κατοικίας αν και αποτέλεσε πολιτική – ασπίδα για τους υπερχρεωμένους οφειλότες, οι οποίοι βρέθηκαν μετέωροι μπροστά στην αδυναμία να αποπληρώσουν τα δάνειά τους (κόκκινα δάνεια), στην πραγματικότητα, αποτέλεσε πολιτική διάσωσης των τραπεζών, καθώς αποσόβησε την περαιτέρω συρρίκνωσή τους. Η μακρόχρονη προστασία της κύριας κατοικίας από την έννομη τάξη, η οποία παρείχε μία δικλείδα ασφαλείας από τον κίνδυνο εξαθλίωσης, ήρθη μέσα στην πανδημία, όταν απελευθερώθηκαν οι πλειστηριασμοί, δίνοντας τη δυνατότητα στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να υφαρπάζουν την κατοικία των πολιτών.

Με βάση τις επικρατούσες συνθήκες των τελευταίων χρόνων, δεν είναι παράξενο που η Ελλάδα καταγράφει αρνητική πρωτιά μεταξύ των χωρών της ΕΕ αναφορικά με την εργασιακή και στεγαστική εξασφάλιση των νέων. Ειδικότερα, οι πολιτικές που λαμβάνονται εντάσσονται σε ένα οικογενείο – κεντρικό σύστημα αξιών, βάσει του οποίου η οικογένεια παρέχει ψυχολογική και υλική βοήθεια στα παιδιά της, προκειμένου να ανεξαρτητοποιηθούν, αλλά συνιστά και το δίκτυ ασφαλείας σε δυσμενείς περιόδους κρίσεων και απότομων κοινωνικοοικονομικών αλλαγών. Οι νέοι

διαβιούν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα με τους γονείς τους, ενώ στρέφονται στην ενοικιαζόμενη κατοικία, προκειμένου να μπορέσουν να αποκτήσουν δική τους στέγη, με αποτέλεσμα να εξαρτώνται άμεσα από τις αλλαγές των τιμών ενοικίων, οι οποίες παραδοσιακά αυξάνουν τα φαινόμενα στεγαστικής επισφάλειας. Οι ιλιγγιώδεις αυξήσεις στις τιμές των ενοικίων, οφείλονται σε μεγάλο βαθμό και στις εκμεταλλεύσεις των κενών ακινήτων και στην αξιοποίησή τους ως Airbnb, γεγονός που δημιουργεί ακραίες καταστάσεις στεγαστικής επιβάρυνσης συναρτήσει των μικρών μισθών των νέων και του εντεινόμενου πληθωρισμού.

Σε αυτά τα πλαίσια και έπειτα από την υπεραύξηση των φαινομένων στεγαστικής επισφάλειας και έλλειψης στέγης των τελευταίων χρόνων, η Κυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας, σε μία προσπάθεια να καλύψει το νομοθετικό κενό και να ενεργοποιήσει τις πολιτικές στέγασης, προχώρησε στη διαμόρφωση μίας στεγαστικής πολιτικής με επίκεντρο τους νέους, δομημένη στη βάση της νεοφιλελεύθερης ιδεολογίας χορήγησης στεγαστικών δανείων. Παρόλο που οι νέοι έχουν τη δυνατότητα να αποκτήσουν δική τους στέγη, ιδιαίτερα από τη στιγμή που το μεγαλύτερο ποσοστό του δανείου καλύπτεται από την Δ.ΥΠ.Α. και δεν υπάρχει η εισφορά του 0,12%, στην πραγματικότητα καθίστανται δυνητικά δέσμιοι σε μία πολύχρονη διαδικασία συνδιαλλαγής με το εκάστοτε πιστωτικό ίδρυμα. Συγκεκριμένα, η λήψη τριακονταετούς δανείου προϋποθέτει την ύπαρξη οικονομικής σταθερότητας, η οποία, ωστόσο, εκλείπει, από τη στιγμή που οι νέοι βρίσκονται στο επίκεντρο των ελαστικών εργασιακών σχέσεων και αμείβονται ανεπαρκώς.

Οι νέοι τίθενται κάτω από τον έλεγχο δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, οι οποίοι συμπράττουν, εκκινώντας τη διελκυστίνδα για την αύξηση του κέρδους και την διατήρησή τους ως σταθερούς πελάτες. Οι τράπεζες βγαίνουν πραγματικά κερδισμένες από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, καθώς χτίζουν μία μακρόχρονη σχέση με τον εκάστοτε πελάτη και μπορούν να προωθήσουν επιπρόσθετες τραπεζικές υπηρεσίες, οι οποίες αντιστοιχούν στο προφίλ του. Αναφορικά με τα εισοδηματικά κριτήρια που τίθενται ως βάση του προγράμματος, είναι φανερό ότι συνδέονται με σειρά αποκλεισμών, καθώς σε συνθήκες εργασιακής επισφάλειας, το ελάχιστο όριο των 10.000€ που ορίζει το Πρόγραμμα, δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση των φτωχών νοικοκυριών, τα οποία πλήττονται από αυξανόμενη στεγαστική επιβάρυνση και χρειάζονται ειδικά σχεδιασμένα μέριμνα που θα τους ανακουφίσει από τις καθημερινές δυσκολίες. Στο ίδιο πλαίσιο, ο νόμος δεν θεσπίζει στεγαστική πολιτική που να αφορά τον πληθυσμό εν συνόλω, αλλά θέτει ηλικιακά κριτήρια που αποκλείουν

άτομα και οικογένειες που μπορεί να αντιμετωπίζουν υψηλότερο ρίσκο να βιώσουν κοινωνικό και στεγαστικό αποκλεισμό και να απωλέσουν την αξιοπρέπειά τους.

Επιπλέον, το στεγαστικό απόθεμα που παρέχεται προς αγορά αναφέρεται στην αξιοποίηση ακινήτων, τα οποία, μέχρι πρότινος, στέγαζαν αιτούντες άσυλο στα πλαίσια του προγράμματος ESTIA, γεγονός που εγείρει ερωτήματα αναφορικά με την κατάσταση των ακινήτων και την ποιότητα της στέγασης. Επιπροσθέτως, βαίνοντας παράλληλα με την παγκόσμια ενεργειακή κρίση, το πρόγραμμα «τοποθετεί» μία χαμηλά εισοδηματική κατηγορία σε σπίτια τα οποία είναι ενεργειακά κοστοβόρα, καθότι δεν διαθέτουν σύγχρονες εγκαταστάσεις. Η σύμπτωση του προγράμματος με το «Εξοικονομώ για Νέους», αποσκοπεί στην ολική αναδόμηση του ακινήτου, με την αγορά σύγχρονων συσκευών και απαραίτητων οικιακών ειδών, επιβαρύνοντας παραπάνω τους νέους με την πρόφαση ότι χαίρουν ειδικότερων εκπτώσεων. Η παροχή ευνοϊκότερων όρων με το «Σπίτι μου 2» δεν πρόσφερε λύσεις στην περιορισμένη ύπαρξη ακινήτων, ενώ οι πληθωριστικές πιέσεις στην αγορά ακινήτων, λόγω της αυξανόμενης ζήτησης, εκτόξευσαν τις τιμές των διαθέσιμων κατοικιών προς αγορά.

Στην πραγματικότητα, η νέα στεγαστική πολιτική υποκρύπτει πληθώρα προβλημάτων και κοινωνικών ανεπαρειών, οι οποίες υπερκαλύπτονται από την πανηγυρική εξαγγελία απόκτησης ιδιόκτητης στέγης από τους νέους. Σε ένα περιβάλλον αυξανόμενων πληθωριστικών πιέσεων, ενεργειακής κατάρρευσης, εργασιακών μεταρρυθμίσεων που επεκτείνουν την ελαστικότητα και προωθούν περισσότερο κατακερματισμένες μορφές απασχόλησης, κοινωνικών αναδιαρθρώσεων, πολιτικών διαχείρισης επιδοματικής μορφής και απελευθέρωσης των πλειστηριασμών, η χορήγηση δανείων για την απόκτηση κατοικίας μπορεί να οδηγήσει σε μία νέα στεγαστική κρίση με σοβαρές επιπτώσεις στο σύνολο του πληθυσμού και ιδιαίτερα στους αμέσους αποδέκτες του προγράμματος.

Είναι σημαντικό να ληφθούν μέτρα προστασίας των νέων σε ευρωπαϊκό και τοπικό επίπεδο, προκειμένου να εξασφαλιστεί ένα ελάχιστο επίπεδο διασφάλισης αξιοπρεπούς και επαρκούς κατοικίας, όπου οι νέοι θα νιώθουν ασφαλείς από το ενδεχόμενο εμφάνισης μίας νέας στεγαστικής κρίσης. Η διαμόρφωση ενός πλέγματος στεγαστικών πολιτικών για τους νέους, αποτελεί αδήριτη πραγματικότητα για όλες τις κοινωνίες, οι οποίες καλούνται να αναλάβουν άμεση δράση, προκειμένου να αναχαιτιστεί η στεγαστική επισφάλεια των νέων. Μία κεντρική πολιτική που θα μπορούσε να ενσωματωθεί σε διακρατικό επίπεδο, είναι η σταδιακή αποσύνδεση της

απόκτησης ιδιοκτητής στέγης από τη χορήγηση δανείων και η επένδυση σε πρακτικές κοινωνικής κατοικίας.

Στο ελληνικό πλαίσιο, όπου παραδοσιακά η κοινωνική κατοικία απουσίαζε από τις κεντρικές πολιτικές στέγασης, η ανάπτυξη πολιτικών κοινωνικής στέγασης για τους νέους, έχει διττή ωφέλεια: 1) θα ενεργοποιηθεί ο κοινωνικός χαρακτήρας του δικαιώματος στη στέγαση και συνεπώς η κρατική αρωγή για την αντιμετώπιση στεγαστικών ζητημάτων, 2) η επένδυση στη νέα γενιά θα αποτελέσει το εφελκυστικό για την εδραίωση πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και για τις επόμενες κοόρτες, συνιστώντας μία περισσότερο προσιτή επιλογή για τους ευάλωτους νέους, όπου η έλλειψη σταθερής απασχόλησης, η περικοπή των κρατικών υπηρεσιών υποστήριξης και το πενιχρό εισόδημα, καθιστούν δυσοίωνες τις προοπτικές εγκατάλειψης της οικογενειακής στέγης. Οι προκλήσεις που υφίστανται σε ένα τέτοιο εγχείρημα είναι πολλαπλές, καθώς οι νέοι έχουν συγκεκριμένες ανάγκες που συνδέονται με τη μετάβαση στην ενήλικη ζωή και συνεπώς, η εκάστοτε Κυβέρνηση θα πρέπει να προσεγγίζει ολιστικά τη δημιουργία κατοικιών κοινωνικής ενοικίασης και να εντάσσει στη διαδικασία σχεδιασμού τις προτάσεις των νέων, αποφασίζοντας από κοινού για το περιεχόμενο των στεγαστικών πολιτικών. Ισχυρή προϋπόθεση για την ανάπτυξη τέτοιων πολιτικών είναι η παραγωγή νέου οικιστικού αποθέματος και η συνεργασία του Κράτους με την Τοπική Αυτοδιοίκηση, ώστε να καταγραφούν οι κενές κατοικίες και να αξιοποιηθούν για τη στέγαση νέων ζευγαριών και οικογενειών.

Επιπροσθέτως, λόγω του ότι οι νέοι επιλέγουν τον ιδιωτικό τομέα ενοικίασης για την μετάβαση στην ενηλικίωση, το κράτος θα μπορούσε να θέσει ένα πλαφόν στις τιμές, το οποίο θα παραμένει σταθερό στις αυξομειώσεις των ενοικίων και θα βρίσκεται σε χαμηλότερη κλίμακα από το αντίστοιχο του γενικού πληθυσμού. Μία τέτοια πολιτική θα μπορούσε να βοηθήσει τους νέους που βάλλονται από ελαστικές θέσεις εργασίας και που έχουν εγκλωβιστεί στη γενιά των «400 ευρώ» να αποχωρήσουν από την οικογενειακή εστία και να θέσουν τα θεμέλια του ανεξάρτητου βίου. Η θέσπιση μέτρων ειδικής επιδότησης ενοικίου για τους νέους και ο αυστηρότερος έλεγχος της λειτουργίας των πρακτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης, θα μπορούσαν να προσφέρουν περισσότερες πιθανότητες αποχώρησης από την οικογενειακή εστία.

Επιπλέον, είναι απαραίτητη η ανάπτυξη προληπτικών στεγαστικών πολιτικών, οι οποίες θα διαχέονται από το κεντρικό στο περιφερειακό επίπεδο και θα προϋποθέτουν τη συνεργασία μεταξύ κρατικών δρώντων, τοπικών φορέων και κοινωνικών υπηρεσιών για την καταγραφή και περίθαλψη νέων αστέγων. Οι νέοι

βιώνουν διαφορετικά την έλλειψη στέγης, καθώς η ύπαρξη μίας τέτοιας συνθήκης στο διάστημα της εφηβείας ή της αναδυόμενης ενηλικίωσης, μπορεί να αποτελέσει τροχοπέδη στην ανάπτυξη άλλων τομέων στη ζωή τους. Η ύπαρξη δομών που θα προστατεύουν τους νέους και θα εμποδίζουν την διαμονή τους στον δρόμο, θα ενημερώνουν επαρκώς τους νέους για τα δικαιώματά τους, θα τους βοηθούν στη διαδικασία εύρεσης κατάλληλης κατοικίας και θα τους παρέχουν υποστηρικτικές υπηρεσίες που θα καλύπτουν τις ιδιαίτερες ανάγκες τους, είναι ζωτικής σημασίας.

Η στέγαση των νέων αποτελεί ένα κρίσιμο ζήτημα το οποίο χρήζει άμεσης προσοχής, προκειμένου να επιτευχθεί καθολικότητα της πρόσβασης σε ασφαλή και αξιοπρεπή κατοικία. Η στέγαση αποτελεί αναφαίρετο κοινωνικό δικαίωμα το οποίο κατοχυρώνεται ρητά και πρέπει να διεκδικείται από όλους τους πολίτες. Η αλλαγή στη νεοφιλελεύθερη παράδοση θα επέλθει μόνο με την μαζική κινητοποίηση των νέων σε παγκόσμιο επίπεδο, προκειμένου να μπορέσουν να αναπτυχθούν πολιτικές που θα μειώσουν το ποσοστό εργασιακής και στεγαστικής επισφάλειας. Στο άμεσο μέλλον, ωστόσο, είναι απαραίτητο να διασφαλιστεί ότι όλοι οι νέοι έχουν ίσες πιθανότητες να αποχωρήσουν από την οικογενειακή στέγη και να ζήσουν ανεξάρτητα.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Αλεξανδρή, Γ., 2022. *Χρηματιστικοποίηση της κατοικίας - Τι είναι και γιατί μας αφορά;*. Διαθέσιμο στο: <https://eteron.org/chrimatistikopoiisi-tis-katoikias/>
- Δασόπουλος, Τ., 2023. *Το σχέδιο για να μην εγγραφεί στο χρέος ο "Ηρακλής 3"*. Διαθέσιμο στο: <https://www.capital.gr/oikonomia/3727052/to-sxedio-gia-na-min-eggrafei-sto-xreos-o-iraklis-3/>
- Δουλγεράκη, Α., 2023. *Φόβος στην Αγορά με την Απελευθέρωση των Πλειστηριασμών*. Διαθέσιμο στο: <https://www.radio984.gr/post/fovos-stin-agora-me-tin-apeleytherosi-ton-pleistiriasmon/>
- ΕΛΣΤΑΤ, 2014. *Εύλογες δαπάνες διαβίωσης*. Διαθέσιμο στο: http://www.keyd.gov.gr/wp-content/uploads/2021/11/%CE%95%CE%9B%CE%A3%CE%A4%CE%91%CE%A4_%CE%95%CF%8D%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B5%CF%82%CE%94%CE%B1%CF%80%CE%AC%CE%BD%CE%B5%CF%82%CE%94%CE%B9%CE%B1%CE%B2%CE%AF%CF%89%CF%83%CE%B7%CF%82_2014.pdf
- Εμμανουήλ, Δ., 2006. Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας. *The Greek Review of Social Research*, Issue 120 (B'), p. 3–35.
- INE-ΓΣΕΕ, 2016. *Η ελληνική οικονομία και η απασχόληση*. Διαθέσιμο στο: https://www.inegsee.gr/wpcontent/uploads/2016/03/ETHSIA_EKTHESI_2016_FIN_AL.pdf
- Καραμεσίνη, 2005. *Η ανεργία των νέων*. Αθήνα(Αττική): ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΝΙΚΟΣ ΠΟΥΛΑΝΤΖΑΣ.
- Κορέλα, Α., 2023. *Η οικονομική κρίση και τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά*. Διαθέσιμο στο: <https://www.dikigorikagrafeia.gr/yperxreomena-noikokyria/>
- Κουζής, Γ., 2012. *Το εργασιακό περιβάλλον μετά από το μνημόνιο*. Διαθέσιμο στο: https://www.eiead.gr/publications/docs/to_ergasiako_perivalon_meta_to_prwto_kai_deutero_mnimonio.pdf
- Κουραχάνης, Ν., 2017. *Κοινωνικές πολιτικές στέγασης: Η Ελληνική υπολειμματική προσέγγιση*. Αθήνα(Αττική): ΠΑΠΑΖΗΣΗ ΑΕΒΕ.
- Κουραχάνης, Ν., 2019. Σύγχρονες Προκλήσεις στη Στεγαστική Επισφάλεια και ο ρόλος της κοινωνικής πολιτικής. Στο: Ν. Κουραχάνης, επιμ. *Κατοικία και Κοινωνία: Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*. Αθήνα(Αττική): Διόνικος, pp. 24-28.
- Κουραχάνης, Ν., 2023. *Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις προκλήσεις*, Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.
- Κουραχάνης, Ν. & Παπαθεοδώρου, Χ., 2020. Οικονομικές και Κοινωνικές Διαστάσεις της Στεγαστικής Πολιτικής. Στο: Χ. Παπαθεοδώρου & Θ. Σακελλαρόπουλος, επιμ. *Τα Οικονομικά της Κοινωνικής Πολιτικής*. Αθήνα(Αττική): Διόνικος.

- Λεοντίδου, Λ., 1989. *Πόλεις της σιωπής: Εργατικός Εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940*. Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.
- Μαλλιάρη, Ν., 2023. *Τράπεζες: Σχέδιο μετασχηματισμού 4 αξόνων – «Ηρακλής 3», ΤΧΣ, Φορέας Ακινήτων και ρυθμισμένα δάνεια στο επίκεντρο*. Διαθέσιμο στο: <https://www.insider.gr/epiheiriseis/278835/trapezes-shedio-metashimatismo-4-axonon-iraklis-3-ths-foreas-akiniton-kai>
- Μαλούτας, 2019. Η Στέγαση ως Κοινωνικό Ζήτημα και η Αντιμετώπισή της στην Ελλάδα πριν και μετά την Κρίση. Στο: Ν. Κουραχάνης, επιμ. *Κατοικία και Κοινωνία: Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*. Αθήνα(Αττική): Εκδόσεις Διόνικος, pp. 453-465.
- Μαλούτας, Θ., 2022. *5 σημεία για το ζήτημα της στέγασης στην Ελλάδα*. Διαθέσιμο στο: https://eteron.org/5-simeia-gia-to-zitima-tis-stegasis-stin-ellada/#identifier_2_600
- Μαλούτας, Θ. & Οικονόμου, Δ., 1988. *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα: Χωρικές και τομεακές προσεγγίσεις*. Αθήνα(Αττική): Εξάντας.
- Μαλούτας, Θ. & Σπυρέλλης, Σ. Ν., 2015. *Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός*. Διαθέσιμο στο: <https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CE%AC%CE%B8%CE%B5%CF%84%CE%BF%CF%82-%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%87%CF%89%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82/>
- Μαντουβάλου, Μ. & Μανρίδου, Μ., 1993. Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε Αδιέξοδο;. *Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, Απρίλιος-Ιούνιος, Issue 7, pp. 77-108.
- Μαργαρίτης, Α., 2022. *Πως η απουσία στεγαστικής πολιτικής οδήγησε την Ελλάδα σε στεγαστική κρίση*. Διαθέσιμο στο: <https://odeth.eu/%CF%80%CF%89%CF%82-%CE%B7-%CE%B1%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%83%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B5%CE%B3%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82-%CE%BF/>
- Ματσαγγάνης, Μ., Πάρμα, Α. & Καρακίσιος, Α., 2018. *Όψεις Κοινωνικής Κινητικότητας στην Ελλάδα της Κρίσης*. Διαθέσιμο στο: https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2018/11/social_mobility_report_final_161118.pdf#Social_mobility_10_10.indd%3A.442449%3A459
- Μπάκας, Θ.-Α., 2020. *Πώς επηρεάζει το Airbnb τη φοιτητική στέγη – Ο νέος «χάρτης» των ενοικίων*. Διαθέσιμο στο: <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/business-stories/pos-epireazi-to-airbnb-ti-fititiki-stegi-o-neos-chartis-ton-enikion/>
- Μπάκας, Θ.-Α., 2023. *Eurostat: 7 στους 10 νέους μένουν στο παιδικό τους δωμάτιο – 6+1 προτάσεις για την στέγαση των νέων*. Διαθέσιμο στο: <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/eurostat-7-stous-10-neous-menoun-sto-pediko-tous-domatio-61-protasis-gia-tin-stegasi-ton-neon/>

- Μπαλαμπανίδης, Δ. & Παπατζανή, Ε., 2022. *Το Airbnb και το μέλλον της στέγασης στην Ελλάδα*. Διαθέσιμο στο: <https://eteron.org/to-airbnb-kai-to-mellon-tis-stegasis-stin-ellada/>
- Μπότα, Ε., 2022. *Στροφή στα οικιστικά πρότζεκτ από τους μεγάλους developers*. Διαθέσιμο στο: <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3606621/strofi-sta-oikistika-protzeft-apo-tous-megalous-developers/>
- Μπότα, Ε., 2023. *Μειώνεται το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα - Οι αιτίες*. Διαθέσιμο στο: <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3691355/meionetai-to-pososto-idiokatoikisis-stin-ellada-oi-aities/>
- Νικολαΐδης, Η., 2023. *Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη*. Διαθέσιμο στο: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/>
- Οδηγός του Πολίτη, 2018. *Οι αλλαγές στον νόμο Κατσέλη για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά*. Διαθέσιμο στο: <https://www.odigostoupoliti.eu/oi-allages-ston-nomo-katseli-gia-ta-yperxreomena-noikokyria/>
- Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2021. *Τι είναι το Σχέδιο Ηρακλής;*. Διαθέσιμο στο: <https://www.ot.gr/2021/04/14/academia/ti-einai-to-sxedio-iraklis/>
- Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2021. *Τι σημαίνει ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών*. Διαθέσιμο στο: <https://www.ot.gr/2021/04/21/academia/ti-simainei-anakefalaiopoiisi-ton-trapezon/>
- Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023. *«Σπίτι μου»: Έρχεται δεύτερος γύρος για το πρόγραμμα*. Διαθέσιμο στο: <https://www.ot.gr/2023/08/09/oikonomia/akinita/spiti-mou-erxetai-deyteros-gyros-gia-to-programma/>
- Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023. *Generation Z: Ποιο είναι το προφίλ της γενιάς αυτής*. Διαθέσιμο στο: <https://www.ot.gr/2023/06/11/epixeiriseis/generation-z-poio-einai-to-profil-tis-genias-aytis/>
- Οικονομικός Ταχυδρόμος, 2023. *Κόκκινα δάνεια: 8 αλλαγές υπέρ των καταναλωτών φέρνει ο νέος νόμος: Τι αλλάζει με τις νέες ρυθμίσεις που ψηφίστηκαν από τη Βουλή*. Διαθέσιμο στο: <https://www.ot.gr/2023/12/04/oikonomia/kokkina-daneia-8-allages-yper-ton-katanoloton-fernei-o-neos-nomos/>
- Οικονόμου, Δ., 1987. Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων. *The Greek Review of Social Research*, Issue 64, p. 56–129.
- Παγιαβλά, Γ., 2022. *Εμπορευματοποίηση της κατοικίας: Ο πυρήνας των σύγχρονων στεγαστικών προβλημάτων*. Διαθέσιμο στο: <https://www.offlinepost.gr/2022/11/27/emporeumatopoiisi-tis-katoikias/>
- Παπαδοπούλου, Δ. & Κουραχάνης, Ν., 2021. Ο "Πτωχευτικός Νόμος" ως όψη αυταρχικού νεοφιλελευθερισμού και ατομικής ευθύνης την περίοδο της πανδημίας Covid-19. Στο: Ο. Παπακώστα, επιμ. *Κοινωνική Πολιτική, Αυταρχικός Νεοφιλελευθερισμός και Πανδημία*. Αθήνα(Αττική): Εκδόσεις Τόπος (MOTIBO ΕΚΔΟΤΙΚΗ), pp. 321-325.

- Παπακωνσταντίνου, Γ., 2022. *Ακίνητα: Πού βρίσκεται το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα – Πόσο και γιατί μειώθηκε*. Διαθέσιμο στο: <https://www.insider.gr/real-estate/250941/akinita-poy-brisketai-pososto-idiokatoikisis-stin-ellada-poso-kai-giati>
- Παπαστάμου, Χ., 2020. *Η Προστασία της Κύριας Κατοικίας υπό το ισχύον σήμερα νομοθετικό καθεστώς*. Διαθέσιμο στο: https://www.esdi.gr/nex/images/stories/pdf/epimorfosi/2020/PAPASTAMOU_2_2020.pdf
- Ραχμάνη, Σ., 2023. *Σπίτι μου 2 με αλλαγές: Ξεκινούν οι αιτήσεις για νέα στεγαστικά δάνεια*. Διαθέσιμο στο: <https://www.dnews.gr/eidhseis/ergasiaka/438810/spiti-mou-2-me-allages-ksekinoyen-oi-aitiseis-gia-nea-stegastika-daneia>
- Σαπουνάκης, Α. & Κομνηνού, Ε., 2019. Το Ζήτημα των Εξώσεων στην Ελλάδα. Στο: Ν. Κουραχάνης, επιμ. *ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΑ: Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*. Αθήνα (Αττική): Διόνικος, pp. 89-91.
- Σαρηγιάννης, Γ., 1978. Η εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και η επίδρασή της στη μορφή της κατοικίας και της πόλεως. *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, Issue 12, pp. 108-113.
- Σιατίτσα, Δ., 2019. Πού ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές. Απρίλιος.
- Σπυρόπουλος, Φ. Κ., 2020. *Συνταγματικό Δίκαιο*. Β' Έκδοση επιμ. Αθήνα: ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ Α.Ε..
- Στεργίου, Α., 2023. *ΣΥΝΤΑΓΜΑ: Ερμηνεία κατ'άρθρο*. Διαθέσιμο στο: <https://www.syntagmawatch.gr/wpcontent/uploads/2023/07/%CE%86%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF-21-%CF%80%CE%B1%CF%81-4-%CE%BC%CE%B5-cover.pdf>
- Στεργίου, Λ., 2021. *Τον Απρίλιο ο νόμος για τον Ηρακλή 2*. Διαθέσιμο στο: <https://www.capital.gr/oikonomia/3531887/ton-aprilio-o-nomos-gia-ton-irakli-2/>
- Συμιγιάννης, Γ. Θ. & Χονδρογιάννης, Γ., 2009. Τιμές Κατοικιών: Η Πρόσφατη Ελληνική Εμπειρία. *Τράπεζα της Ελλάδος*.
- Τζώρτζη, Ε., 2011. *Στο «κόκκινο» τραπεζικά δάνεια ύψους 26,8 δισ. ευρώ το 2010*. Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/economy/local/424418/sto-kokkino-trapezika-daneia-ypsoys-26-8-dis-eyro-to-2010/>
- Τζώρτζη, Ε., 2023. *Τι σημαίνει το «πάγωμα» των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια*. Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/economy/562358188/ti-simainei-to-freno-stis-ayxiseis-doseon-ton-stegastikon-daneion/>
- Τράπεζα της Ελλάδος, 2023. *Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας*, Αθήνα: 2023.
- Τσακλόγλου, Π. και συν., 2016. *Ένα νέο Αναπτυξιακό Πρότυπο για την Ελληνική Οικονομία και η Μετάβαση σε αυτό*, σ.λ.: διαΝΕΟσις.

- Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, 2023. «Σπίτι μου»: Από την ερχόμενη Δευτέρα οι αιτήσεις για επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια σε νέους και νέα ζευγάρια. Διαθέσιμο στο: <https://ypergasias.gov.gr/spiti-mou-apo-tin-erchomeni-deftera-oi-aitiseis-gia-epidotoumena-stegastika-daneia-se-neous-kai-neia-zevgaria/>
- ΦΕΚ 239/Α/22-12-2022, 2022. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5006: Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις. *ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ*, 22 Δεκέμβριος. Issue 239. Διαθέσιμο στο: file:///C:/Users/micso/Downloads/FEK-2022-Tefxos%20A-00239-downloaded%20-03_06_2023.pdf
- Χαιρέτη, Α., 2015. *Ο Πρωτογενής Τομέας στην Ελλάδα το χρονικό διάστημα 1995-2014*, σ.λ.: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος.
- Χαρδούβελης Α., Γ., 2011. Το χρονικό της διεθνούς και συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: Αίτια, επιπτώσεις, αντιδράσεις, προοπτική. Στο: Ν. ΚΑΡΑΜΟΥΖΗΣ Β., επιμ. *ΑΠΟ ΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΚΡΙΣΗ, ΣΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΖΩΝΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ: ΤΙ ΜΑΣ ΕΠΙΦΥΛΑΣΣΕΙ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ*;. Αθήνα(Αττική): ΛΙΒΑΝΗΣ, pp. 39-51, 51-58.
- Χτούρης, Σ., 2020. *Οι Νέοι στην Ελλάδα σήμερα: Η ζωή τους στην εποχή των διαδοχικών κρίσεων*. 2η Έκδοση επιμ. Μυτιλήνη: ΔΗΜΟΥ ΕΡΓΙΑ.
- Business Daily, 2019. *ΤτΕ: Μείωση «κόκκινων» δανείων κατά 7,9% στο πρώτο εξάμηνο*. Διαθέσιμο στο: https://www.businessdaily.gr/oikonomia/6326_tte-meiosi-kokkinon-daneion-kata-79-sto-proto-examino
- Capital, 2021. *Θετικοί απέναντι στο σχέδιο "Ηρακλής 2" και την τροποποίηση των πτωχευτικού κώδικα οι εκπρόσωποι των τραπεζών*. Διαθέσιμο στο: <https://www.capital.gr/oikonomia/3558379/thetikoi-apenanti-sto-sxedio-iraklis-2-kai-tin-tropopoiisi-ton-ptoxeutikou-kodika-oi-ekprosopoi-ton-trapezon/>
- CNN, 2023. *Σπίτι μου: Οι όροι και οι προϋποθέσεις των στεγαστικών δανείων*. Διαθέσιμο στο: <https://www.cnn.gr/oikonomia/chrima/story/359853/spiti-mou-oi-oroi-kai-oi-proypotheseis-ton-stegastikon-daneion>
- Eteron, 2022. *Ιδιοκατοίκηση*. Διαθέσιμο στο: <https://stegasi360.eteron.org/idiokatoikisi/>
- Eteron, 2022. *Κείμενο πολιτικής: Για το δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία*. Διαθέσιμο στο: <https://eteron.org/research/keimeno-politikis-gia-to-dikaioma-stin-oikonomika-prositi-enoikiazomeni-katoikia/>
- Mantouvalou, M. & Balla, E., 2003. *Ο (ΜΗ;) ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ: ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ*. Διαθέσιμο στο: https://www.researchgate.net/publication/309413299_O_ME_SCHEDIASMOΣ_TO_U_ASTIKOU_CHOROUKOINONIKOI_PROSDIORISMOI_KAI_POLITIKES_DI_ASTASEIS The non planning of urban space Social and political dimensions

- Reporter, 2023. *Οι φοιτητές στην Ελλάδα στρέφονται στη συγκατοίκηση για οικονομικούς λόγους*. Διαθέσιμο στο: <https://www.reporter.gr/Eidhseis/Oikonomia/572107-Oi-foithtes-sthn-Ellada-strefontai-sth-sygkatoikhsh-gia-oikonomikoys-logoyis>
- Standing, G., 2022. *Το Πρεκαριάτο: Η Νέα Επικίνδυνη Τάξη*. Αθήνα(Αττική): Εκδόσεις Τόπος.
- Taxheaven, 2016. *Στο 45,1 τοις εκατό τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια - Τα ποσοστά από το τέλος του 2008 μέχρι τον Ιούνιο του 2016*. Διαθέσιμο στο: <https://www.taxheaven.gr/news/31528/sto-451-tois-ekato-ta-mh-exyphretoymena-daneia-ta-pososta-apo-to-telos-toy-2008-mexri-ton-ioynio-toy-2016>

Ξενόγλωση

- Aalbers, M. B., 2008. The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *COMPETITION & CHANGE*, Ιούνιος, Issue 12, p. 148–166.
- Aalbers, M. B., 2016. The Financialization of Housing: A Political Economy Approach. pp. 1-5.
- Aalbers, M. B., 2017. The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, pp. 542-554.
- Aalbers, M. B., 2019. Housing and Financialization. Στο: M. Moos, επιμ. *A Research Agenda for Housing*. Cheltenham, Northampton: Edward Edgar Publishing, pp. 31-40.
- Aalbers, M. B. & Christophers, B., 2014. Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 27 Αύγουστος, Issue 31, pp. 373-394.
- Aalbers, M. B., Rolnik, R. & Krijnen, M., 2020. The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. *Housing Policy Debate*, Issue 30 (4), pp. 481-485.
- Aassve, A., 2014. Failure to Launch: Economic crisis leads to demographic crisis for the young. *Population & Policy Compact*, Οκτώβριος, Issue 6, pp. 1-4.
- Aassve, A., Cottini, E. & Vitali, A., 2013. Youth prospects in a time of economic recession. *Demographic Research*, Issue 29 (36), pp. 949-962.
- Aassve, A., Iacovou, M. & Mencarini, L., 2006. Youth poverty and transition to adulthood in Europe. *Demographic Research*, 27 Ιούλιος, Issue 15 (2), pp. 21-50.
- Alexandri, G., 2022. Housing financialisation a la Griega. *Geoforum*, Νοέμβριος, Issue 136, pp. 68-79.
- Alexandri, G. & Janoschka, M., 2017. Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons From Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession. *Housing Policy Debate*, Issue 28 (1), pp. 117-134.
- Allen, J., 2006. Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe. *International Journal of Housing Policy*, Δεκέμβριος, Issue 6 (3), pp. 251-277.

- Allen, J. και συν., 2004. Family and Housing. Στο: *Housing and Welfare in Southern Europe*. s.l.:Blackwell Publishing Ltd, pp. 119 - 155.
- Allen, J. και συν., 2004. *Housing and Welfare in Southern Europe*. 1η Έκδοση επιμ. s.l.:Blackwell Publishing Ltd.
- Andrews, D., Sánchez, A. C. & Johansson, Å., 2011. Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers* , Issue 836, pp. 1-85.
- Armano, E., Bove, A. & Murgia, A., 2017. *Mapping Precariousness, Labour Insecurity and Uncertain Livelihoods*. s.l.:Routledge.
- Arnett , J. J., 2000α. High hopes in a grim world: Emerging adults' view of their futures and "Generation X". *Youth & Society*, Issue 31 (3), p. 267–286.
- Arnett, J. J., 2000β. Emerging Adulthood: A Theory of Development From the Late Teens Through the Twenties. *American Psychologist*, Μάιος, Issue 55 (5), pp. 469-480.
- Arnett, J. J., 2001. Conceptions of the Transition to Adulthood: Perspectives From Adolescence Through Midlife. *Journal of Adult Development*, Issue 8 (2), pp. 133-143.
- Arnett, J. J., 2003. Conceptions of the Transition to Adulthood Among Emerging Adults in American Ethnic Groups. *New Directions for Child and Adolescent Development*, Issue 100, pp. 63-76.
- Arrighi, G., 1994. *The Long Twentieth Century: Money, Power, and the Origins of Our Times*. s.l.:Verso.
- Arundel, R. & Ronald, R., 2020. The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, Issue 00(0), pp. 1-21.
- Aslan, A. S., 2021. Financialisation of Housing and Mortgage Debt Repayment Strategies of Households in Turkey. pp. 91-114.
- Atkinson, R. & Durden, P., 1990. Housing Policy in the Thatcher Years. Στο: S. P. Savage & L. Robins, επιμ. *Public Policy under Thatcher*. Λονδίνο: Palgrave, p. 117–130.
- August, M. & Walks, A., 2018. Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *Geoforum*, Φεβρουάριος, Issue 89, pp. 124-136.
- Banki, S., 2013. Precarity of place: a complement to the growing precariat literature. *Global Discourse*, Issue 3 (3-4), p. 450–463.
- Beckett, A., 2015. *The right to buy: the housing crisis that Thatcher built*. Διαθέσιμο στο: <https://www.theguardian.com/society/2015/aug/26/right-to-buy-margaret-thatcher-david-cameron-housing-crisis>

- Bell, D. N. & Blanchflower, D. G., 2011. Young People and the Great Recession. *IZA DP*, Απρίλιος, Issue 5674, pp. 1-37.
- Bell, L., Gornick, J., Smeeding, T. M. & Burtless, G., 2007. Failure to Launch: Cross-National Trends in the Transition to Economic Independence. *Luxembourg Income Study: Working Paper Series*, Issue 466.
- Bendit, R. & Miranda, A., 2014. Transitions to adulthood in contexts of economic crisis and post-recession. The case of Argentina. *Journal of Youth Studies*, Issue 18 (2), pp. 183-196.
- Berngruber, A. & Bethmann, A., 2022. Generational Patterns of Transitions into Adulthood across Europe – It's Complicated. *SHARE Working Paper Series*, Αύγουστος, pp. 1-22.
- Bessant, J., 2018. Young Precariat and a New Work Order. *Journal of Youth Studies*, pp. 1-14.
- Beswick, J. et al., 2016. Speculating on London's housing future. *City*, 6 Απρίλιος, Issue 20, pp. 321-341.
- Biggart, A. & Walther, A., 2006. Coping with Yo-Yo-Transitions: Young Adults' Struggle for Support, between Family and State in Comparative Perspective. Στο: *A New Youth? Young People, Generations and Family Life*. 1η Έκδοση επιμ. σ.λ.: Ashgate Publishing Company, pp. 41-62.
- Billari, F. C., 2004. Becoming an Adult in Europe: A Macro(/Micro)-Demographic Perspective. *Demographic Research*, 17 Απρίλιος, Issue 3 (2), pp. 15-44.
- Billari, F. C. & Liefbroer, A. C., 2010. Towards a new pattern of transition to adulthood?. *Advances in Life Course Research*, Issue 15, pp. 59-75.
- Blasi, M. D. και συν., 2016. Transition to adulthood and recession: a qualitative study. *Journal of Youth Studies*, Issue 19 (8), pp. 1043-1060.
- Bobek, A., Pembroke, S. & Wickham, J., 2020. Living in precarious housing: non-standard employment and housing careers of young professionals in Ireland. *Housing Studies*, pp. 1-24.
- Brückner, H. & Mayer, K. U., 2005. De-Standardization of the Life Course: What it Might Mean? And if it Means Anything, Whether it Actually Took Place?. *Advances in Life Course Research*, Issue 9, pp. 27-53.
- Buchmann, M. & Kriesi, I., 2011. Transition to Adulthood in Europe. *Annual Review of Sociology*, Issue 37 (1), pp. 481-503.
- Burgard, S. A., Seefeldt, K. S. & Zelner, S., 2012. Housing instability and health: Findings from the Michigan recession and recovery study. *Social Science & Medicine*, Issue 75, pp. 2215-2224.
- Bynner, J., 2005. Rethinking the Youth Phase of the Life-course: The Case for Emerging Adulthood?. *Journal of Youth Studies*, Issue 8 (4), pp. 367-384.

- Byrne, M., 2019. Generation rent and the financialization of housing: a comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, pp. 1-23.
- Byrne, M. & Norris, M., 2022. Housing market financialization, neoliberalism and everyday retrenchment of social housing. *Economy and Space*, Issue 54, p. 182–198.
- Carr, H., Edgeworth, B. & Hunter, C., 2018. Introducing Precarisation: Contemporary Understandings. Στο: *Law and the Precarious Home, Socio Legal Perspective on the Home in Insecure Times*. s.l.:Hart, pp. 1-22.
- Castles , . F. G. & Ferrera , M., 1996. Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?. *South European Society and Politics*, Issue 1 (2), pp. 163-185.
- Chaloupková, J. K., 2023. Solo living in the process of transitioning to adulthood in Europe: The role of socioeconomic background. *Demographic Research*, 27 Ιανουάριος, Issue 48 (3), pp. 43-88.
- Chenier, J. A., 1984. *The Development and Implementation of Postwar Housing Policy Under the Labour Government*, s.l.: s.n.
- Choonara, J., 2020. The Precarious Concept of Precarity. *Review of Radical Political Economics*, Issue 52 (3), p. 427–446.
- Christopoulou, R. & Pantalidou, M., 2022. The parental home as labor market insurance for young Greeks during the Great Recession. *Journal of Demographic Economics*, Issue 88, p. 313–350.
- Clair, A. και συν., 2016. The impact of housing payment problems on health status during economic recession: A comparative analysis of longitudinal EU SILC data of 27 European states, 2008–2010. *SSM -Population Health*, Issue 2, pp. 306-316.
- Clair, A., Reeves, A., McKee, M. & Stuckler, D., 2018. Constructing a housing precariousness measure for Europe. *Journal of European Social Policy*, Μάιος, Issue 29 (1).
- Clapham, D., 2018. Housing Theory, Housing Research and Housing Policy. *Housing, Theory and Society*, Issue 35 (2), pp. 163-177.
- Clapham, D. και συν., 2014. The housing pathways of young people in the UK. *Environment and Planning A*, Issue 46 (8), pp. 2016-2031.
- Clausen, J. S., 1991. Adolescent Competence and the Shaping of the Life Course. *American Journal of Sociology*, Ιανουάριος, Issue 96 (4), pp. 805-42.
- Consuelo Colom, A. & Cruz Molés, M., 2021. Housing tenure of young people through a multilevel strategy: differences according to living arrangements. *International Journal of Urban Sciences*, pp. 1-23.
- Cook, J., Threadgold, S., Farrugia, D. & Coffey, J., 2021. Youth, Precarious Work and the Pandemic. *YOUNG*, Issue 26 (4), pp. 331-348.

- Cooper, A. E., Hubbard, P. & Lees, L., 2020. Sold out? The right-to-buy, gentrification and working-class displacements in London. *The Sociological Review*, 20 Νοέμβριος, Issue 68, pp. 1354-1369.
- Cournède, B. & Plouin, M., 2022. *No Home for The Young? Stylised Facts and Policy Challenges*. Διαθέσιμο στο: <https://www.oecd.org/housing/no-home-for-the-young.pdf>
- Dagkouli-Kyriakoglou, M., 2018. The Ongoing Role of Family in the Provision of Housing in Greece during the Greek Crisis. *Critical Housing Analysis*, Issue 5 (2), pp. 35-45.
- Dagkouli-Kyriakoglou, M., 2021. 'Keeping the children close and the daughters closer.' Is family housing support in Greece gendered?. *European Journal of Women's Studies*, 24 Νοέμβριος, Issue 29 (2).
- Davies, A., 2013. 'Right to Buy': The Development of a Conservative Housing Policy, 1945 – 1980. *Contemporary British History*, Σεπτέμβριος, Issue 27, p. 421 – 444.
- Davies, H., 2010. *The Financial Crisis—Who is the Blame?*. Cambridge: Polity Press.
- Davis, M. A., 2012. Questioning Homeownership as a Public Policy Goal. *Policy Analysis*, 15 Μάιος, Issue 696, pp. 1-16.
- Devany, C., Formby, A., Hoolachan, J. & McKee, K., 2020. Contemporary Youth: Precarity Resistance and (Re)Imagined Futures. *People, Place and Policy*, Issue 14 (2), pp. 85-89.
- Dorling, D., 2014. *All That Is Solid: The Great Housing Disaster*. s.l.:Penguin Books.
- Dubois, H. & Nivakoski, S., 2023. *Unaffordable and inadequate housing in Europe*, s.l.: Publications Office of the European Union.
- Dymski, G. & Isenberg, D., 1988. Housing finance in the age of globalization: from social housing to life-cycle risk. Στο: D. Baker, G. Epstein & R. Pollin, επιμ. *Globalization and Progressive Economic Policy*. s.l.:Cambridge University Press.
- Eamon, M. K. & Wu, C.-F., 2011. Effects of unemployment and underemployment on material hardship in single-mother families. *Children and Youth Services Review*, Issue 33, pp. 233-241.
- Egondi, T. και συν., 2013. Adolescent home-leaving and the transition to adulthood: A psychosocial and behavioural study in the slums of Nairobi. *International Journal of Behavioral Development*, Issue 37 (4), p. 298–308.
- Elzinga, C. H. & Liefbroer, A. C., 2007. De-standardization of Family-Life Trajectories of Young Adults: A Cross-National Comparison Using Sequence Analysis. *European Journal of Population*, Issue 23 (3-4), pp. 225-250.
- Emmanuel, D., 2014. The Greek System of Hme Ownership and the post-2008 Crisis in Athens. *Région et Développement*, Issue 39, pp. 167-182.

- Esping-Andersen, G., 1999. *Social Foundations of Postindustrial Economies*. s.l.:Oxford University Press.
- Eteron, 2022. *Vulnerable groups*. Διαθέσιμο στο: <https://housing360.eteron.org/vulnerable-groups/>
- Eurostat, 2022. *Young people in Europe – a statistical summary*, Λονζεμβούργο: Publications Office of the European Union.
- Farrall et al., 2015. Thatcherite Ideology, Housing Tenure, and Crime: The Socio-Spatial Consequences of the Right to Buy for Domestic Property Crime. *British Journal of Criminology*, 14 Σεπτέμβριος, Issue 56, p. 1235–1252.
- FEANTSA, 2021. *17 Practices to help end 17 Youth Homelessness in Europe*. Διαθέσιμο στο: https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/bestpractices_youthhomelessness_2.pdf
- FEANTSA, 2021. *Housing Exclusion Among Young People: Independence Interrupted by COVID-19*. Διαθέσιμο στο: https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/CH2_Youth_EN.pdf
- Fee, D., 2009. Acknowledging the limits of Thatcherism : Housing policies during the Major years. *Observatoire de la Société Britannique*, pp. 233-248.
- Fernandez, R. & Aalbers, M. B., 2016. Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Sage Journals*, 28 Ιανουάριος.
- Ferrera, M., 1996. The 'Southern Model' of Welfare in Social Europe. *Journal of European Social Policy*, Φεβρουάριος, Issue 6 (1).
- Ferreri, M. & Vasudevan, A., 2019. Vacancy at the edges of the precarious city. *Geoforum*, Μάιος, pp. 165-173.
- Fields, D., 2007. Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation after the Crisis. *Economic Geography*.
- Flaquer, L., 2000. Family Policy and Welfare State in Southern Europe. pp. 1-19.
- Forrest & Murie, 1984. *Right to Buy?: Issues of Need, Equity and Polarisation in the Sale of Council Houses*. s.l.:TBS The Book Service Ltd.
- Forrest & Murie, 1988. *Selling the Welfare State: The Privatisation of Public Housing*. s.l.:Routledge.
- Forrest, R. & Hirayama, Y., 2009. The Uneven Impact of Neoliberalism on Housing Opportunities. *International Journal of Urban and Regional Research*, Δεκέμβριος, p. 998–1013.
- Forrest, R. & Hirayama, Y., 2015. The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies Journal*, Issue 52, p. 233–244.

- French, S., Leyshon, A. & Wainwright, T., 2011. Financializing space, spacing financialization. *Progress in Human Geography*, p. 798–819.
- Galanaki, E. & Leontopoulou, S., 2017. Criteria for the Transition to Adulthood, Developmental Features of Emerging Adulthood, and Views of the Future Among Greek Studying Youth. *Europe's Journal of Psychology*, Issue 13 (3), pp. 417-440.
- Galanaki, E. & Sideridis, G., 2018. Dimensions of Emerging Adulthood, Criteria for Adulthood, and Identity Development in Greek Studying Youth: A Person-Centered Approach. *Emerging Adulthood*, Issue 7 (6), pp. 1-21.
- Gamble, A., 1988. Privatization, Thatcherism, and the British State. *Journal of Law and Society*, Issue 16, pp. 1-20.
- García-Lamarca, M. & Kaika, M., 2016. 'Mortgaged lives': the biopolitics of debt and housing financialisation. *Transactions of the Institute of British Geographers*, Issue 41 (3), pp. 313-327.
- Geiger, E., 2018. *Who Are the iGeneration and What Does Research Tell Us?*. Διαθέσιμο στο: <https://ericgeiger.com/2018/01/who-are-the-igeneration-and-what-does-research-tell-us/>
- Grasso, M. T. και συν., 2017. Thatcher's Children, Blair's Babies, Political Socialization and Trickle-down Value Change: An Age, Period and Cohort Analysis. *British Journal of Political Science*, 26 Ιανουάριος.
- Grimm, S. & Ronneberger, K., 2007. *An invisible history of work. Interview with Sergio Bologna*. Διαθέσιμο στο: <https://metropolitanfactory.files.wordpress.com/2012/07/an-invisible-history-of-work.pdf>
- Gurney, C. M., 1999. Pride and Prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership. *Housing Studies*, Issue 14 (2), pp. 163-183.
- Hardgrove, A., McDowell, L. & Rootham, E., 2015. Precarious lives, precarious labour: family support and young men's transitions to work in the UK. *Journal of Youth Studies*, Issue 18 (8), p. 1057–1076.
- Harvey, D., 2005. *A Brief History of Neoliberalism*. New York: Oxford University Press Inc..
- Hochstenbach, C. & Aalbers, M. B., 2023. The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics. Φεβρουάριος, pp. 1-29.
- Hodkinson, S., 2011. The Private Finance Initiative in English Council Housing Regeneration: A Privatisation too Far?. *Housing Studies*, Σεπτέμβριος, Issue 26, p. 911–932.
- Hodkinson, S., Watt, P. & Mooney, G., 2013. Introduction: Neoliberal housing policy - time for a critical re-appraisal. *Critical Social Policy*, 2013 Ιανουάριος, Issue 33, p. 3–16.
- Hoolachan, J. & McKee, K., 2019. Inter-generational housing inequalities: 'Baby Boomers' versus the 'Millennials'. *Urban Studies*, Ιανουάριος, Issue 56 (1), pp. 210-225.

- Hunter, C. & Meers, J., 2018. The 'Affordable Alternative to Renting' : Property Guardians and Legal Dimensions of Housing Precariousness.
- Iacovou, M., 2001. Leaving home in the European Union. *ISER Working Paper Series*, Οκτώβριος, Issue 18, pp. 1-48.
- ILO, 2021. *Skills development in the time of COVID-19: Taking stock of the initial responses in technical and vocational education and training*. Διαθέσιμο στο: https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_emp/---ifp_skills/documents/publication/wcms_766557.pdf
- Ismylis, V., 2019. Emerging adulthood's characteristics in Greece in the face of economic adversity. *Educational Journal of the University of Patras UNESCO Chair*, Issue 6 (2), pp. 71-81.
- Ivanova, M. N., 2011. Money, housing and world market: the dialectic of globalised production. *Cambridge Journal of Economics*, Issue 35, p. 853–871.
- Jackson, B., 2005. Revisionism Reconsidered: 'Property-owning Democracy' and Egalitarian Strategy in Post-War Britain. *Twentieth Century British History*, Issue 16, pp. 416-440.
- Jones, C. & Murie, A., 2006. *The Right to Buy: Analysis & evaluation of a housing policy*. 1st Edition. Blackwell Publishing Ltd.
- Kadi, J. & Ronald, R., 2014. Market-based housing reforms and the 'right to the city': the variegated experiences of New York, Amsterdam and Tokyo. *International Journal of Housing Policy*, Issue 14 (3), pp. 268-292.
- Kalleberg, A. L., 2009. Precarious Work, Insecure Workers: Employment Relations in Transition. *American Sociological Review*, Issue 74 (1), pp. 1-22.
- Kalman-Lamb, G., 2017. The financialization of housing in Canada: intensifying contradictions of neoliberal accumulation. *Studies in Political Economy*, 11 Νοέμβριος, Issue 98 (3), pp. 298-323.
- Kandylis, G., Maloutas, T. & Myofa, N., 2018. Exceptional Social Housing in a Residual Welfare State: Housing Estates in Athens, Greece. *Housing Estates in Europe*, 15 Αύγουστος, p. 77–98.
- Karanikolos, M. και συν., 2013. Financial crisis, austerity, and health in Europe. *The Lancet*, 13 Απρίλιος, Issue 381, p. 1323–1331.
- Karwowski, E., 2019. Towards (de-)financialisation: the role of the state. *Cambridge Journal of Economics*, Issue 43, p. 1001–1027.
- Keller, T. E., Cusick, G. R. & Courtney, M. E., 2007. Approaching the Transition to Adulthood: Distinctive Profiles of Adolescents Aging out of the Child Welfare System. Issue 81 (3), p. 453–484.
- Kendig, S. M., Mattingly, M. J. & Bianchi, S. M., 2014. Childhood Poverty and the Transition to Adulthood. *Family Relations*, Απρίλιος, Issue 63 (2), p. 271–286.

- Kerr, M., 1988. *The Right To Buy: A national survey of tenants and buyers of former council houses*. Λονδίνο: HMSO.
- Kohli, M., 2007. The Institutionalization of the Life Course: Looking Back to Look Ahead. *Research in Human Development*, Νοέμβριος, Issue 4 (3-4), pp. 253-271.
- Kohl, S., 2018. More Mortgages, More Homes? The Effect of Housing Financialization on Homeownership in Historical Perspective. *Politics & Society*, Issue 46 (2), p. 177–203.
- Konle-Seidl, R. & Picarella, F., 2021. Youth in Europe: Effects of COVID-19 on their economic and social situation. *European Parliament*, Σεπτέμβριος.
- Krippner, G. R., 2005. The financialization of the American economy. *Socio-Economic Review*, p. 173–208.
- Lapavitsas, C., 2013. The financialization of capitalism: ‘Profiting without producing’. 11 Δεκέμβριος, Issue 17, pp. 792-805.
- Lapavitsas, C. & Soydan, A., 2022. Financialisation in developing countries: approaches, concepts, and metrics. *INTERNATIONAL REVIEW OF APPLIED ECONOMICS*, Issue 36 (3), p. 424–447.
- Leetmaa, K. & Bernt, M., 2022. Special issue Intro: housing estates in the era of marketization – governance practices and urban planning. *Journal of Housing and the Built Environment*, 11 Νοέμβριος, Issue 38, p. 1–15.
- Leijten, I. & de Bel, K., 2020. Facing financialization in the housing sector: A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights*, Ιούνιος, Issue 38(2), pp. 94-114.
- Lennartz, C., Arundel, R. & Ronald, R., 2015. Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis. *Population, Space and Place*, Issue 22 (8), pp. 823-835.
- Lersch, P. M. & Dewilde, C., 2015. Employment insecurity and first-time homeownership: evidence from twenty-two European countries. *Environment and Planning A*, Issue 47 (3), pp. 607-624.
- Lesnard, L., Cousteaux, A.-S., Chanvrlil, F. & Le Hay, V., 2019. Do Transitions to Adulthood Converge in Europe? An Optimal Matching Analysis of Work-Family Trajectories of Men and Women from 20 European Countries. *HAL*, 30 Ιούλιος, pp. 1-34.
- Lesthaeghe, R., 1991. The second demographic transition in Western countries: An interpretation.
- Levy, R., 1991. Status passages as critical life course transitions: A theoretical sketch. Στο: W. R. Heinz, επιμ. *Theoretical Advances in Life Course Research*. s.l.:Deutscher Studienverlag, pp. 87-114.

- Liefbroer, A. C. & Toulemon, L., 2010. Demographic perspectives on the transition to adulthood: An introduction. *Advances in Life Course Research*, Issue 15 (2-3), pp. 53-58.
- Lombard, M., 2021. The experience of precarity: low-paid economic migrants' housing in Manchester. *Housing Studies*, pp. 1-20.
- Mackie, P. K., 2016. Young people and housing: identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy*, Issue 16 (2), pp. 137-143.
- Maestripieri, L. & Sabatinelli, S., 2014. Young People Experiencing Work Precariousness: Risks and Opportunities. Στο: R. Costanzo, B. Taco & S. Sabatinelli, επιμ. *Social Vulnerability in European Cities: The Role of Local Welfare in Times of Crisis*. s.l.:s.n., pp. 189-220.
- Maloutas, T., 2008. *Housing models and family strategies in Greece*. Διαθέσιμο στο: https://www.academia.edu/21281309/2008_Housing_models_and_family_strategies_in_Greece_in_The_challenge_of_social_policy_reform_in_the_XXI_century_Towards_integrated_systems_of_social_protection_I_Sideris
- Maloutas, T., Siatitsa, D. & Balampanidis, D., 2020. Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era: Contextualizing Recent Trends in the City of Athens. *Social Inclusion*, Issue 8 (3), pp. 5-15.
- Malpass, P., 2008. Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?. *Housing Studies*,, Ιανουάριος, Issue 23 (1), pp. 1-19.
- McIntyre, Z. & McKee, K., 2009. Creating sustainable communities through tenure-mix: the responsabilisation of marginal homeowners in Scotland. *GeoJournal*, Issue 77 (2), p. 235-247.
- McKee, K., 2012. Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, Issue 27 (6), pp. 853-862.
- McKee, K., Hoolachan, J. E. & Moore, T., 2017. The Precarity of Young People's Housing Experiences in a Rural Context. *Scottish Geographical Journal*, Issue 133 (2), pp. 115-129.
- McKee, K., Soaita, A. M. & Hoolachan, J., 2019. 'Generation rent' and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*.
- McKee, M., Reeves, A., Clair, A. & Stuckler, D., 2017. Living on the edge: precariousness and why it matters for health. *Archives of Public Health*, Issue 75 (13), pp. 1-10.
- Meek, J., 2014. Where will we live?. *London Review of Books*, 9 Ιανουάριος, Issue 36.
- Megbolugbe, I. F. & Linneman, P. D., 1993. Home Ownership. *Urban Studies*, Issue 30 (4-5), pp. 659-682.
- Milotay, N., 2020. *Next generation or lost generation? Children, young people and the pandemic*. Διαθέσιμο στο:

[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2020/659404/EPRS_BRI\(2020\)659404_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2020/659404/EPRS_BRI(2020)659404_EN.pdf)

- Moxon, D., Bacalso, C. & Şerban, A. M., 2021. Beyond lockdown - the "pandemic scar" on young people: The social, economic and mental health impact of COVID-19 on young people in Europe. *European Youth Forum*, pp. 1-39.
- Münch, S. & Siede, A., 2022. Precarious Housing in Europe. *A Critical Guide*, Σεπτέμβριος.
- Murie, A., 2013. Public Housing in Europe and North America. *The Future of Public Housing*, 30 Οκτώβριος, p. 165–180.
- Murie, A., 2015. *The Right to Buy: History and Prospect*.
Διαθέσιμο στο: <https://www.historyandpolicy.org/policy-papers/papers/the-right-to-buy-history-and-prospect>
- Murphy, L., 2019. Neoliberal social housing policies, market logics and social rented housing reforms in New Zealand. *International Journal of Housing Policy*, pp. 1-23.
- Myofa, N., 2021. Social housing policy in the metropolitan area of Athens during the period 1922–2012. *Urban History*, 12 Νοέμβριος, Issue 50 (2), pp. 319-338.
- Nn4youth, 2023. *Youth Homelessness*.
Διαθέσιμο στο: <https://nn4youth.org/learn/youth-homelessness/>
- Nunn, C. και συν., 2021. Precarious Hope: Situated Perspectives on the COVID-19 Pandemic from Undergraduate Students in Manchester, UK. *Journal of Applied Youth Studies*, Issue 4, p. 429–444.
- OECD, 2021. *Young people's concerns during COVID-19: Results from RisksThat Matter 2020*. Διαθέσιμο στο: https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1099_1099612-0juxn9tthe&title=Young-people-s-concerns-during-COVID-19-Results-from-Risks-That-Matter-2020
- Ortolano, G., 2019. Housing. Στο: *Thatcher's Progress: From Social Democracy to Market Liberalism through an English New Town*. s.l.:Cambridge University Press, pp. 212-252.
- Padrez, R. C., Chamberlain, L. J. & Wise, P. H., 2023. A Lost Pandemic Generation: Only If We Do Not Act Now. *JAMA Netw Open*, 9 Ιανουάριος, Issue 6 (1).
- Pagliari, S. & Young, K. L., 2020. How Financialization is Reproduced Politically. Στο: *The Routledge International Handbook of Financialization*. London: Routledge.
- Papadopoulos, D., 2017. Two endings of the precarious movement. Στο: *Mapping Precariousness, Labour Insecurity and Uncertain Livelihoods: Subjectivities and Resistance*. s.l.:Routledge, pp. 137-148.
- Papadopoulos, T. & Roumpakis, A., 2013. Familistic welfare capitalism in crisis: social reproduction and anti-social policy in Greece. *Journal of International and Comparative Social Policy*, Issue 29 (3), p. 204–224.

- Parkinson, S., Wood, G. A. & Campbell, I., 2022. Labour and housing market precarity: What is the impact of time-related underemployment?. *International Journal of Housing Policy*, 18 Ιούλιος.
- Paz-Pardo, G., 2022. *Younger generations and the lost dream of home ownership*. Διαθέσιμο στο: <https://www.ecb.europa.eu/pub/economicresearch/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html>
- Piasna, A., Zwysen, W. & Drahokoupil, J., 2022. *The platform economy in Europe. Results from the second ETUI Internet and Platform Work Survey*, s.l.: ETUI publications.
- Pierson, P., 1994. *Dismantling the welfare state?: Reagan, Thatcher and the politics of retrenchment*. s.l.:Cambridge University Press.
- Pirie, M., 1985. *Privatization in Theory and Practice*. Essex: Adam Smith Institute Ltd.
- Pugh, C., 1986. Housing Theory and Policy. *International Journal of Social Economics*, Issue 13 (4/5), pp. 3 - 104.
- Ratliff, G. A. και συν., 2023. The deployment of discretionary power in the prevention and enactment of structural violence against young people experiencing homelessness. *Child Abuse & Neglect*, Issue 141.
- Rindfuss, R. R., 1991. The Young Adult Years: Diversity, Structural Change, and Fertility. *Demography*, Νοέμβριος, Issue 28 (4), pp. 493-512.
- Robertson, C. T., Egelhof, R. & Hoke, M., 2008. Get Sick, Get Out: The Medical Causes for Home Mortgage Foreclosures. *Health Matrix: The Journal of Law-Medicine*, Issue 18 (1), pp. 65-104.
- Rodrigues, J., Santos, A. C. & Teles, N., 2017. Financialisation of pensions in semi-peripheral Portugal. *Global Social Policy*, Issue 18 (2), pp. 189-209.
- Rojas, A., 2020. *Who are the youth of today? Generation unlimited*. Διαθέσιμο στο: <https://www.unicef.org/cuba/en/publications/who-are-the-youth-today-generation-unlimited>
- Rolnik, R., 2013. Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, Μάιος, Issue 37 (3), p. 1058–1066.
- Romero, T. B., Melendro, M. & Charry, C., 2020. Transition to Adulthood Autonomy Scale for Young People: Design and Validation. *Frontiers in Psychology*, 20 Μάρτιος, Issue 11.
- Ronald, R., 2008. Housing and the Rise of Home Ownership. Στο: *Housing and the Rise of Home Ownership*. In: *The Ideology of Home Ownership*. Λονδίνο: Palgrave Macmillan, p. 1–15.
- Ronald, R. & Hirayama, Y., 2009. Home alone: the individualization of young, urban Japanese singles. *Environment and Planning A*, Issue 41, pp. 2836-2854.

- Roumpakis, A. & Pleace, N., 2021. Preventing Family Homelessness: Evidence from Service Provision in Greece. *Κοινωνική Πολιτική*, Ιούνιος, Issue 14, pp. 129-148.
- Rowlands, R. & Gurney, C. M., 2000. Young Peoples? Perceptions of Housing Tenure: A Case Study in the Socialization of Tenure Prejudice. *Housing, Theory and Society*, 6 Νοέμβριος, Issue 17 (3), pp. 121-130.
- Ruonavaara, H., 2017. Theory of Housing, From Housing, About Housing. *Housing, Theory and Society*, Issue 35 (2), pp. 178-192.
- Saiz, A., 2010. The geographic determinants of housing supply. *The Quarterly Journal of Economics*, Αύγουστος, Issue 125 (3), pp. 1253-1296.
- Sakali, C. & Karyotis, T., 2022. Can't #StayAtHome without a home: politics of housing precarity in Greece in the time of pandemic. pp. 340-366.
- Sandhu, K. & Korzeniewski, S., 2004. "The Impact of Neo-liberal Ideology on Housing Policy and Practice. *ITPI Journal*, Issue 1 (4), pp. 1-7.
- Saritas, S., 2019. Financialisation of pensions: The case of Turkey. *Global Social Policy*, pp. 1-20.
- Sassen, S., 2009. When Local Housing Becomes an Electronic Instrument: The Global Circulation of Mortgages — A Research Note. *International Journal of Urban and Regional Research*, Ιούνιος, Issue 33 (2), pp. 411-426.
- Saunders, P., 1990. *A Nation of Home Owners*. s.l.:Unwin Hyman.
- Scanlon, K., Arrigoitia, M. F. & Whitehead, C., 2015. Social housing in Europe. *Swedish Institute for European Policy Studies*, Ιούνιος, Issue 17, pp. 1-13.
- Scanlon, K., Whitehead, C. & Arrigoitia, M. F., 2014. *Social Housing in Europe*. 1η Έκδοση. John Wiley & Sons Ltd.
- Schipper, S., 2016. Towards a "Post-Neoliberal" mode of Housing: The Israeli Social Protest of Summer 2011. *International Journal of Urban and Regional Research*, pp. 1137-1154.
- Schönig, B., 2020. Paradigm Shifts in Social Housing after Welfare-State Transformation: Learning from the German Experience. *International Journal of Urban and Regional Research*, Ιούνιος, Issue 44, pp. 1023-1040.
- Schoon, I., 2014. Diverse pathways: Rethinking the transition to adulthood. Στο: *Families in an era of increasing inequality: Diverging destinies*. s.l.:Springer, pp. 115-136.
- Schwartz, H. & Seabrooke, L., 2008. Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. *Comparative European Politics*, Issue 6 (3), p. 237-261.
- Schwarz, B., 1987. The Thatcher Years. Μάρτιος, pp. 116-152.
- Settersten, R. A., 2007. The New Landscape of Adult Life: Road Maps, Signposts, and Speed Lines. *Research in Human Development*, Issue 4 (3-4), pp. 239-252.

- Settersten, R. A. & Ray, B., 2010. What's Going on with Young People Today? The Long and Twisting Path to Adulthood. *The Future of Children*, Issue 20 (1), pp. 19-41.
- Shanahan, M. J., 2000. Pathways to adulthood: Variability and mechanisms in life course perspective. *Annual Review of Sociology*, Issue 26 (1), pp. 667-692.
- Siatitsa, D., 2021. Young Housing in a Context of Socio-economic Insecurity: The Case of Greece. *Κοινωνική Πολιτική*, Ιούνιος, Issue 14, pp. 152-153.
- Sironi, M., 2018. Economic Conditions of Young Adults Before and After the Great Recession. *Journal of Family and Economic Issues*, Issue 39, p. 103–116.
- Stellinga, B., 2022. Housing financialization as a self-sustaining process. Political obstacles to the de-financialization of the Dutch housing market. *Housing Studies*.
- Sulimani-Aidan, Y., 2017. Barriers and resources in transition to adulthood among at-risk young adults. *Children and Youth Services Review*, Issue 77, pp. 147-152.
- Sweezy, P. M. & Magdoff, H., 1972. *Dynamics of U.S. Capitalism*. s.l.:Monthly Review Press.
- Taruvunga, B. G. & Mooya, M. M., 2017. Neo-liberalism in low-income housing policy – problem or panacea?. *Development Southern Africa*, Issue 35 (1), pp. 1-15.
- Taylor-Gooby, P., 1994. Postmodernism and Social Policy: A Great Leap Backwards?. *Journal of Social Policy*, Ιούλιος, Issue 23 (3), pp. 385 - 404.
- Torgersen, U., 1987. Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State. *Scandinavian Housing and Planning Research*, Issue 4, pp. 116-126.
- Tsipianitis, D., Mandellos, G. & Groumpos, P., 2019. What is the role of Social and Cultural Factors of the transition to adulthood and how these factors are influenced? An examination of Greek Higher Education students. *IFAC-PapersOnLine*, Issue 52 (25), p. 293–298.
- Tsoulouvis, L., 1996. Urban Planning, Social Policy and New Forms of Urban Inequality and Social Exclusion in Greek Cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, pp. 718-732.
- United Nations, 2011. The Great Recession and the jobs crisis. Στο: *The Global Social Crisis: Report on the World Social Situation 2011*. Νέα Υόρκη: United Nations publication.
- United Nations, 2017. *Report of the Special Rapporteur on the right of everyone to the enjoyment of the highest attainable standard of physical and mental health*. United Nations.
- Vanwynsberghe, R., Surborg, B. & Wyly, E., 2012. When the Games Come to Town: Neoliberalism, Mega-Events and Social Inclusion in the Vancouver 2010 Winter Olympic Games. *International Journal of Urban and Regional Research*, Issue 37 (6).

- ViforJ, R. O., Clark, W. A. V. & Phelps, C., 2022. Intergenerational transfers and home ownership outcomes: Transmission channels and geographic differences. *Population, Space and Place*, pp. 1-17.
- Vives, A. και συν., 2013. Employment Precariousness and Poor Mental Health: Evidence from Spain on a New Social Determinant of Health. *Journal of Environmental and Public Health*, pp. 1-10.
- Watson, M., 2009. Planning for a Future of Asset-based Welfare? New Labour, Financialized Economic Agency and the Housing Market. *Planning, Practice & Research*, Φεβρουάριος, Issue 24 (1), p. 41–56.
- Wijburg, G., 2021. The de-financialization of housing: towards a research agenda. *Housing Studies*, Issue 36 (8), p. 1276–1293.
- Wilson, W., 1999. *The Right to Buy*. s.l., HOUSE OF COMMONS LIBRARY.
- Wolfe, J., 1991. State Power and Ideology in Britain: Mrs Thatcher's Privatization. *Political Studies*, Issue 39, pp. 237-252.