



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΓΙΑ ΣΤΕΛΕΧΗ (E-MBA)

Έρευνα για τις στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων

Ιωάννης Ν. Καταιβάτης
Πτυχιούχος Οργάνωσης και Διοίκησης Πειραιά
Α.Μ. E-MBA/0416

Επιβλέπων Καθηγητής: Πέτρος Γ.Μάλλιαρης

ΠΕΙΡΑΙΑΣ, 2010



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων MBA» με τίτλο «Έρευνα για τις στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων» έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολο της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολο τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή/τριας

Όνοματεπώνυμο

Ημερομηνία

Πρόλογος-Ευχαριστίες

Η παρούσα ερευνητική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών στην Διοίκηση των Επιχειρήσεων για Στελέχη (Executive MBA) του Πανεπιστημίου Πειραιά. Η ερευνητική διαδικασία μέσω ερωτηματολογίου διεξήχθη στους εργαζόμενους του ΙΚΑ Αθηνών στο οποίο εργάζομαι και ως εκ τούτου αισθάνομαι την ανάγκη να ευχαριστήσω θερμά όλους τους συναδέλφους για την προθυμία που επέδειξαν στο να συμμετάσχουν στην έρευνά μου.

Όμως η εργασία αυτή δεν θα είχε πραγματοποιηθεί χωρίς την πολύτιμη καθοδήγηση και αμέριστη επιστημονική και ηθική υποστήριξη του κ. Πέτρου Μάλλιαρη, Καθηγητή και Διευθυντή του προγράμματος Executive MBA, τον οποίο και ευχαριστώ θερμά.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω την σύζυγό μου, για την υπομονή και κατανόηση που έδειξε κατά την εκπόνηση αυτής της εργασίας.

Τέλος, θα ήθελα να αφιερώσω το παρόν σύγγραμμα στον πατέρα μου Νικόλαο, για την καίρια συμβολή του στις προσπάθειές μου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ-ΣΥΝΟΨΙΣ.....	1
1.1 Abstract.....	2
2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	3
2.1 Εισαγωγή.....	3
2.2 Έννοιες και ορισμοί	5
2.2.1 Τύποι Κατοικιών	5
2.2.2 Τύποι κτιρίου και δωματίων.....	8
2.2.3 Νοικοκυριό, Οικογένεια και Παιδιά.....	9
2.2.4 Τύποι κατοίκησης.....	11
2.3 Η κατοικία στην Ελλάδα.....	13
2.3.1 Κοινωνικοί και δημογραφικοί παράγοντες που επηρέασαν την κατοίκηση στην Ελλάδα.....	13
2.3.2 Η φορολογία των ακινήτων	15
2.3.3 Κτηματική - Στεγαστική Πίστη.....	26
2.4 Η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα και το εξωτερικό	30
3. ΈΡΕΥΝΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ ΜΕΣΩ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	36
3.1 Εισαγωγή.....	36
3.2 Ανάλυση των στεγαστικών συνθηκών των Ελλήνων βάσει στοιχείων της ΕΣΥΕ και δημοσιευμάτων για την περίοδο 1945-1981. Το μεταπολεμικό πρόβλημα της Ελλάδας - Η «κρίση της στέγης»	40
3.3 Ανάλυση του προφίλ ιδιοκατοίκησης των ελλήνων μέσω δευτερογενών στοιχείων για τη περίοδο 1981-2001	49
3.3.1 Συγκριτική ανάλυση μεταξύ των ετών 1981, 1991 και 2001	55
4. ΈΡΕΥΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΤΩΝ ΔΙΑΜΕΝΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ ΜΕΣΩ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ60	
4.1 Σκοπός της Έρευνας	60

4.2 Μεθοδολογία και επιλογή δείγματος	60
4.2.1 Πληθυσμός και δείγμα έρευνας.....	60
4.2.2 Ερωτηματολόγιο.....	62
4.2.3 Διαδικασία έρευνας.....	63
4.3 Αποτελέσματα έρευνας	64
4.3.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά δείγματος	64
4.3.2 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση.....	69
4.3.3 Χαρακτηριστικά κατοικιών	75
4.3.4 Νοικοκυριό και Εισόδημα.....	83
4.3.5 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, Τρόπος και Χρόνος Μετακίνησης...90	
4.3.6 Προβλήματα περιοχής και Προβλήματα κατοικίας	92
4.3.7 Αστυφιλία και αποκέντρωση.....	100
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	103
5.1 Η ιδιοκτησιακή διάρθρωση και οι στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων.....	103
5.2 Προφίλ ιδιοκατοίκων και ενοικιαστών.....	106
5.3 Το μέλλον της κατοικίας	109
5.3.1 Κατοικία και κοινωνικοί αποκλεισμοί.....	109
6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	118
6.1 Ερωτηματολόγιο Έρευνας.....	118
6.2 Κατάλογος πινάκων.....	124
6.3 Κατάλογος διαγραμμάτων	125
7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	128
7.1 Βιβλία - Δημοσιεύματα.....	128
7.2 Ιστοχώροι - Ιστοσελίδες	131

1. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ-ΣΥΝΟΨΙΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει σαν στόχο την μελέτη και την ανάλυση των στεγαστικών συνθηκών στην Ελλάδα και επιχειρήθηκε να διερευνηθούν όλοι εκείνοι οι παράγοντες που επηρεάζουν την επιλογή πρώτης κατοικίας και πως αλληλεπιδρούν μεταξύ τους.

Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό, αρχικά στο πρώτο Κεφάλαιο έγινε επεξήγηση όλων των όρων που χρησιμοποιούνται σήμερα στην διεθνή βιβλιογραφία, προκειμένου να οριστούν έννοιες που σχετίζονται με την κατοικία και την κατοίκηση.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάστηκε συνοπτικά η έννοια της κατοικίας στην Ελλάδα μέχρι σήμερα και πως αυτή επηρεάζεται από δημογραφικούς και οικονομικούς παράγοντες σε επίπεδο δομής οικογένειας, φορολογίας ακίνητης περιουσίας και στεγαστικής-κτηματικής πίστης. Τέλος, αναλύθηκαν οι διαφορές μεταξύ της προσέγγισης των Ελλήνων και των άλλων ευρωπαϊκών κρατών στο θέμα της κατοικίας.

Στο επόμενο κεφάλαιο, επιχειρήθηκε να γίνει μία ανάλυση της ιδιοκτησιακής διάθρωσης της κατοικίας στην Ελλάδα από το 1950-2001 με τη χρήση δευτερογενών στοιχείων ενώ στο 4^ο κεφάλαιο πραγματοποιήθηκε έρευνα μέσω ερωτηματολογίου προκειμένου να διαπιστωθούν οι στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων σήμερα.

Στο 5^ο και τελευταίο κεφάλαιο έγινε ανάλυση των αποτελεσμάτων και μια εκτίμηση για το μέλλον της κατοικίας στην Ελλάδα.

1.1 Abstract

The present essay attempts to study and analyze the housing conditions in Greece and tries to explore all the factors that affect one's choice in house occupancy as well as the interaction between them.

In order to achieve that, in the first chapter all the terms used in today's international bibliography are explained, so that all the notions connected to inhabitation are clarified.

In the second chapter, there is a brief presentation of the term "house" in Greece up to now and how it is affected by economic and demographic parameters, such as family structure, taxation of land property, bank loans and real estate status quo. The differences between the Greek approach in these matters and the approach of other European countries is also evaluated.

In the next chapter, the Greek residential structure from 1951 to 2001 is analyzed using secondary data, while in the fourth chapter; a survey through questionnaires is conducted, in order to determine the inhabitation circumstances of the Greek People today.

In the fifth and last chapter, all the results and conclusions of the essay are analyzed and a general estimation about the future of home ownership and tenancy in Greece is presented.

2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1 Εισαγωγή

Οποιοσδήποτε μιλάει για πόλη, οποιοσδήποτε μιλάει για κτίριο, αυτό που πρώτα απ' όλα του έρχεται στο μυαλό είναι τα σπίτια. Το ίδιο όταν μιλάει για την οικογένεια και την οικονομική της κατάσταση. Και τότε αμέσως πάλι την κατοικία σκέφτεται. Σε αυτήν αναφέρεται: το μικρό ή μεγάλο σπίτι, το μοναχικό ή το διαμέρισμα μιας μεγάλης πολυκατοικίας και τις εξυπηρετήσεις που προσφέρει. Η αναφορά αυτή στην κατοικία είναι σωστή διότι η κατοικία ορίζει σε μεγάλο βαθμό το κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον. Αυτή κατ' εξοχήν δίνει τα κριτήρια γι' αυτό που λέμε πλουσιότερο ή φτωχότερο, μόνιμο ή πρόχειρο, πολυτελές ή λιτό κλπ. Η κατοικία είναι ένα κρίσιμο και θεμελιώδες κριτήριο για τις οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες ενός τόπου.

Όταν η τεχνολογία δεν είχε τις σημερινές δυνατότητες, το κατασκευασμένο περιβάλλον ήταν σχεδόν ταυτόσημο με το περιβάλλον που έφτιαχνε η οικία. Σήμερα η σημασία και ο ρόλος της κατοικίας στην ζωή του ανθρώπου είναι το ίδιο σημαντικός και από μερικές απόψεις πιο σοβαρός, ο αριθμός όμως των κατασκευών που αλλάζουν την φύση και ορίζουν το κατασκευασμένο περιβάλλον, δεν αποτελείται πλέον αποκλειστικά από τις κατοικίες. Το στίγμα τους στις σύγχρονες μεγαλουπόλεις δίνουν πλέον τα κτίρια δημόσιας ωφελείας όπως είναι τα νοσοκομεία αλλά και άλλου είδους οικοδομήματα όπως κτίρια διοικήσεως, γραφεία, καταστήματα καθώς επίσης και διάφορα τεχνικά έργα όπως γέφυρες και αυτοκινητόδρομοι. Αυτή η προτεραιότητα της τεχνολογίας έχει οδηγήσει στο σημείο πολύ συχνά και η κατοικία να γίνεται απλώς ένα τεχνικό έργο.

Πολύ περισσότερο από άλλα κτίρια μιλάμε για την σχέση της κατοικίας με την φύση. Η σχέση αυτή είναι θεμελιώδης, γι' αυτό καμία μελέτη κατοικίας δεν μπορεί να σταματήσει στο περίβλημα των τοίχων. Η κατοικία δεν είναι μόνο οι τοίχοι, αλλά η έκφραση της ατομικής συμπεριφοράς. Είναι η ταυτότητα της ιδιωτικής μας ζωής, γι' αυτό και επηρεάζεται από τις συνθήκες ζωής ενός τόπου, από την οικονομία του και την πολιτική του. Η κατοικία είναι η απόλυτα προσωπική περιοχή του ανθρώπου, εκεί που βρίσκει το καταφύγιό του, εκεί που νιώθει ασφαλής, εκεί που εκφράζεται με τον πιο ιδιωτικό του τρόπο. Είναι το καταφύγιο της ελευθερίας του, είναι η έκφραση αυτής καθ' εαυτής της ελευθερίας του. Για τους λόγους αυτούς η κατοικία σε μια δημοκρατική κοινωνία διαφέρει από την κατοικία σε μια κοινωνία αυταρχική ή/και καταπιεστική.

Σε αυτήν την περιοχή, μας χρειάζονται προσεκτικές μελέτες. Πρέπει να διαπιστώσουμε τις αλλαγές που οι ένοικοι κάνουν στα σπίτια τους, τα κριτήρια με τα οποία επιλέγουν την κατοικία τους και όλα αυτά να τα συσχετίσουμε με τις ανάγκες τους και με τις πολιτιστικές υπο-ομάδες στις οποίες ανήκουν. Η ανάλυση και η κατάταξή τους είναι πολύτιμη βοήθεια για την σχεδίαση των κατοικιών.

2.2 Έννοιες και ορισμοί

Η παρούσα μελέτη, έχει σαν σκοπό την ανάλυση των θεμάτων που άπτονται της κατοικίας στην Ελλάδα. Προκειμένου όμως, να είναι εφικτή μία τέτοια ανάλυση και πέραν της φιλοσοφικής προσέγγισης που έγινε στην εισαγωγή, είναι επιβεβλημένη η οριοθέτηση των εννοιών που περιβάλλουν την κατοικία βάσει επιστημονικής στατιστικής ανάλυσης. Μία τέτοια οριοθέτηση, εκτός από τη διευκόλυνση του αναγνώστη στην διάκριση λεπτών εννοιών λ.χ. διαφορά μεταξύ «κανονικής κατοικίας» και «μη κανονικής κατοικίας», θα μας δώσει την δυνατότητα να συγκρίνουμε στοιχεία που αναφέρονται σε διαφορετικές χρονικές περιόδους και που έχουν συλλεχθεί σε διαφορετικές χώρες και από διαφορετικούς φορείς. Παράλληλα, μας διευκολύνει στην διενέργεια πρωτογενούς έρευνας και στην παραγωγή συγκρίσιμων στοιχείων και αποτελεσμάτων.

Οι οριοθέτηση των εννοιών πραγματοποιήθηκε βάσει της διεθνούς πρακτικής, αυτής μάλιστα που χρησιμοποιεί η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) και αναφέρεται ακριβώς στα δημοσιεύματά της, όπως παρουσιάζονται στα επόμενα υποκεφάλαια.

2.2.1 Τύποι Κατοικιών

Κατοικία είναι, γενικά, ένας χώρος από την κατασκευή του χωριστός και ανεξάρτητος, που χτίστηκε ή μετατράπηκε με σκοπό να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες έστω και αν δεν προοριζόταν για το σκοπό αυτό.

Επομένως, μια κατοικία μπορεί να είναι

α. Μια κατοικούμενη ή κενή οικία, ένα διαμέρισμα, ένα δωμάτιο ή σειρά δωματίων.

β. Μια κατοικούμενη καλύβα, παράγκα, τροχόσπιτο, πλωτό σπίτι, άμαξα πλανοδίων, βάρκα, σκηνή, γκαράζ ή οποιοσδήποτε άλλος στεγασμένος χώρος, που χρησιμοποιείται για κατοίκηση.

Θεμελιώδες στοιχείο της κατοικίας είναι "το χωριστό και ανεξάρτητο" αυτής. Η κατοικία θεωρείται χωριστή αν περικλείεται από τοίχους, φράχτες κλπ. και καλύπτεται από στέγη, έτσι ώστε το άτομο ή η ομάδα ατόμων να μπορεί να απομονωθεί από άλλα άτομα, για να κοιμηθεί, να ετοιμάσει και να λάβει τα γεύματα του ή να προστατευθεί από τους κινδύνους των κλιματολογικών συνθηκών και του περιβάλλοντος. Είναι ανεξάρτητη, όταν έχει άμεση πρόσβαση από το δρόμο ή από δημόσια ή κοινή σκάλα, από πέρασμα ή στοά, δηλαδή, όταν οι ένοικοι εισέρχονται και εξέρχονται χωρίς να περνούν από την κατοικία ενός άλλου νοικοκυριού.

Κανονική κατοικία είναι η μόνιμη και ανεξάρτητη κατασκευή που αποτελείται από ένα, τουλάχιστον, κανονικό δωμάτιο και προορίζεται για κατοικία ενός νοικοκυριού.

Μη κανονικές κατοικίες θεωρούνται οι κατασκευές από ευτελή και πρόχειρα υλικά, χωρίς προκαθορισμένο σχέδιο, προοριζόμενες ή μη για κατοικία, οι οποίες κατοικούνται.

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

α. Άλλου είδους χώροι προοριζόμενοι για κατοικία, δηλαδή οι χώροι που έχουν κατασκευαστεί από φτηνά και πρόχειρα υλικά, όπως μια

ξύλινη καλύβα, παράγκα, παράπηγμα, χωρίς προκαθορισμένο σχέδιο, με σκοπό την κατοίκηση από ένα νοικοκυριό.

β. Κινητές κατοικίες, στις οποίες συγκαταλέγεται κάθε τύπος κατοικίας που κατασκευάστηκε για να μεταφέρεται, όπως π.χ. σκηνή, καθώς και οι κινητές μονάδες (π.χ. πλοίο ή τροχόσπιτο), που προορίζονται για κατοίκηση.

γ. Άλλου είδους χώροι μη προοριζόμενοι για κατοικία, δηλαδή οι χώροι, οι οποίοι δεν αποτελούν κανονική κατοικία ούτε έχουν κατασκευαστεί ή μετατραπεί σε κατοικία, κατοικούνται όμως από ένα ή περισσότερα νοικοκυριά. Ενδεικτικά χώροι τέτοιοι είναι οι σταύλοι, οι αχυρώνες, τα γκαράζ, οι αποθήκες, τα γραφεία, τα καταστήματα, υπόγειοι χώροι κλπ.

Κύρια κατοικία είναι εκείνη στην οποία διαμένει το νοικοκυριό το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου ενώ εξοχική είναι η κανονική κατοικία που βρίσκεται συνήθως μακριά από την κύρια κατοικία του νοικοκυριού (σε βουνό, κοντά στη θάλασσα κλπ.) και χρησιμοποιείται για ανάπαυση και αλλαγή περιβάλλοντος, το καλοκαίρι ή κατά διαστήματα όλες τις εποχές.

Δευτερεύουσα είναι η κατοικία που χρησιμοποιείται από το νοικοκυριό παράλληλα με την κύρια κατοικία χωρίς να είναι εξοχική. Οι κυριότερες περιπτώσεις δευτερεύουσας κατοικίας είναι:

α) Κατοικία κοντά στον τόπο της επαγγελματικής δραστηριότητας του νοικοκυριού που χρησιμοποιείται συνεχώς όλο το χρόνο ή κατά διαστήματα ή κατά εποχές από μέλος ή μέλη του νοικοκυριού, παράλληλα με την κύρια κατοικία.

β) Κατοικία που χρησιμοποιείται για τη διαμονή ενός νοικοκυριού ή μέλους του νοικοκυριού ορισμένη εποχή του χρόνου αντί της κύριας κατοικίας του,

Κενή είναι η κατοικία που:

α) Προορίζεται για ενοικίαση.

β) Προορίζεται για πώληση.

γ) Χρησιμοποιείται κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία.

δ) Μετανάστευσε ή μετοίκησε ο ιδιοκτήτης ή η κατοικία είναι ημιτελής ή επισκευάζεται.

2.2.2 Τύποι κτιρίου και δωματίων

Μονοκατοικία ή διπλοκατοικία θεωρείται το κτίριο που έχει κτισθεί με σκοπό να κατοικηθεί και αποτελείται από μια ή δύο κατοικίες.

Πολυκατοικία θεωρείται το κτίριο που έχει κτισθεί με σκοπό να κατοικηθεί και έχει τρεις ή περισσότερες κατοικίες.

Κανονικό δωμάτιο είναι ο χώρος, μέσα στην κατοικία, που περιβάλλεται από τοίχους και έχει, τουλάχιστον, 2m. ύψος, 4m² επιφάνεια και τέτοιο σχήμα ώστε να χωράει ένα κανονικό κρεβάτι. Επομένως, κανονικά υπνοδωμάτια, τραπεζαρίες, σαλόνια, κατοικήσιμα υπόγεια και σοφίτες, δωμάτια υπηρεσίας, και άλλοι χωριστοί χώροι, που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για κατοίκηση, θεωρούνται δωμάτια.

Δε θεωρούνται δωμάτια κουζίνες, διάδρομοι, βεράντες, προθάλαμοι. Επίσης, οι χώροι που προορίζονται για πλυσταριά, λουτρό, οικιακές αποθήκες και αποχωρητήρια δε θεωρούνται δωμάτια, έστω και αν έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από 4m²

Κουζίνα είναι χώρος χωριστός, εξοπλισμένος και προορισμένος από την κατασκευή του για να μπορεί το νοικοκυριό να παρασκευάζει τα γεύματά του.

2.2.3 Νοικοκυριό, Οικογένεια και Παιδιά

Νοικοκυριό θεωρείται δύο ή περισσότερα άτομα που διαμένουν μαζί, προμηθεύονται από κοινού τα απαραίτητα για τη συντήρησή τους και τρώνουν, κατά κανόνα, μαζί (πολυπρόσωπο νοικοκυριό). Η ομάδα του πολυπρόσωπου αυτού νοικοκυριού μπορεί να αποτελείται είτε μόνο από συγγενικά άτομα είτε μόνο από μη συγγενικά άτομα ή τέλος, από συνδυασμό των δύο περιπτώσεων.

Στην περίπτωση κατά την οποία ένα άτομο μένει μόνο του σε μια χωριστή κατοικία ή διαμένει μαζί με άλλα άτομα σε μια κατοικία, αλλά δε συνδέεται μαζί τους, δηλαδή δεν τρώγει μαζί με αυτούς, ώστε να αποτελέσει μέλος του νοικοκυριού τους, τότε αποτελεί από μόνος του ένα μονοπρόσωπο νοικοκυριό.

Στο νοικοκυριό περιλαμβάνονται οι οικότροφοι και οι εσωτερικοί οικιακοί βοηθοί, που τρώνουν μαζί με τα άλλα μέλη του νοικοκυριού, χρησιμοποιούν όλες τις ανέσεις του νοικοκυριού και εξαρτώνται από αυτό.

Μέλη του νοικοκυριού θεωρούνται τα συγγενικά με τον υπεύθυνο του νοικοκυριού άτομα, τα οποία μένουν στην ίδια κατοικία, έστω και αν εξαιτίας της εργασίας τους δεν τρώνε κάθε μέρα μαζί με τα υπόλοιπα μέλη του νοικοκυριού.

Τα πρόσωπα που δεν έχουν συγγένεια με τον υπεύθυνο του νοικοκυριού, αλλά διαμένουν στην ίδια κατοικία με αυτόν θεωρούνται μέλη του νοικοκυριού, αν τρώνε, τουλάχιστον, μία φορά την ημέρα μαζί με τα υπόλοιπα μέλη του.

Δεν περιλαμβάνονται στο νοικοκυριό οι ενοικιαστές, που δε συμμετέχουν στα γεύματα του νοικοκυριού, καθώς και οι εξωτερικοί οικιακοί βοηθοί, που μένουν έξω από την κατοικία του νοικοκυριού, έστω και αν τρώνε με το νοικοκυριό.

Τα άτομα που φιλοξενούνται για λίγο χρονικό διάστημα σε ένα νοικοκυριό δε θεωρούνται μέλη του νοικοκυριού, αλλά προσωρινώς φιλοξενούμενα.

Είναι λοιπόν αντιληπτό ότι το νοικοκυριό δεν ταυτίζεται πάντοτε με την έννοια της οικογένειας. Το νοικοκυριό το απαρτίζουν άτομα, που μένουν μαζί, φροντίζουν από κοινού για τη συντήρησή τους και τρώνε κατά κανόνα μαζί. Την οικογένεια, όμως, την απαρτίζουν άτομα που συνδέονται μεταξύ τους μόνο με συγγένεια. Ένας μαθητής που μένει σε άλλη πόλη για σπουδές είναι μέλος της οικογένειάς του, αλλά δεν αποτελεί ένα νοικοκυριό με αυτήν. Ένας οικογενειάρχης που εργάζεται μακριά από την οικογένειά του ακόμα και αν επανέρχεται τα Σαββατοκύριακα σε αυτήν, είναι βέβαια μέλος της οικογένειάς του, όχι όμως και του νοικοκυριού, το οποίο απαρτίζει η υπόλοιπη οικογένειά του, γιατί σύμφωνα με τον ορισμό του νοικοκυριού δε μένει ούτε τρώει συνήθως μαζί τους. Ο οικογενειάρχης αυτός, καθώς και ο μαθητής, αποτελούν ξεχωριστό νοικοκυριό.

2.2.4 Τύποι κατοίκησης

Ένα άτομο μπορεί να διαμένει σε μία κατοικία με τρεις διαφορετικούς τρόπους. Μπορεί να διαμένει ως:

α) Ιδιοκτήτης

β) Ενοικιαστής

γ) Φιλοξενούμενος

Ιδιοκτήτης της κατοικίας θεωρείται το φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει η πλήρης κυριότητα της κατοικίας. Για τον σκοπό όμως της παρούσας μελέτης, εννοούμε τον επικαρπωτή, αυτόν που κατέχει την επικαρπία της κατοικίας δηλαδή θα μπορούσε να διαθέσει το ακίνητο όπως αυτός ή οι υπόλοιποι συνεπικαρπωτές (αν υπάρχουν) προτίθενται χωρίς να απαιτείται η συναίνεση κάποιου τρίτου προσώπου, π.χ. του ψιλού κυρίου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα άτομα που ανήκουν στο ίδιο νοικοκυριό με τον ιδιοκτήτη της κατοικίας και είναι σύζυγοι τα θεωρήσαμε «ιδιοκτήτες». Ιδιοκτήτη επίσης θεωρούμε και αυτόν που έχει καταπατήσει την κατοικία και λειτουργεί ως να ήταν νόμιμος ιδιοκτήτης (διάννοια κυρίου). Ιδιοκτήτη δεν θεωρούμε τον ψιλό κύριο, επειδή παροδικά δεν απολαμβάνει την νομή και κατοχή της κατοικίας.

Ενοικιαστής είναι το φυσικό πρόσωπο που διαμένει στην κατοικία κατόπιν έγγραφης ή προφορικής συμφωνίας, με την προϋπόθεση να καταβάλλει στον επικαρπωτή σε τακτά χρονικά διαστήματα (όχι αναγκαστικά μηνιαίως) ένα συμφωνημένο ποσό. Δεν περιλαμβάνει της περιπτώσεις κατά τις οποίες η συμφωνία προβλέπει την καταβολή κάποιου ανταλλάγματος σε είδος. Σε αυτή την περίπτωση θεωρούμε ότι ο διαμένων είναι φιλοξενούμενος. Ενοικιαστής

είναι και στην περίπτωση που ο διαμένων είναι συγγενής του ιδιοκτήτη και του καταβάλλει κάποιο χρηματικό ποσό.

Φιλοξενούμενος είναι φυσικό πρόσωπο που διαμένει στην κατοικία με την συναίνεση του ιδιοκτήτη χωρίς κανένα οικονομικό αντάλλαγμα, μπορεί όμως να παρέχει αντάλλαγμα σε υπηρεσία ή είδος. Δεν απαιτείται οικογενειακή σχέση.

2.3 Η κατοικία στην Ελλάδα

Προκειμένου να κατανοήσουμε τις ιδιαιτερότητες που ισχύουν στην εγχώρια αγορά κατοικιών, πρέπει να εξετασθούν τα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς κατοικίας, όπως οι διαφορές της ελληνικής αγοράς κατοικίας σε σχέση με τις ευρωπαϊκές χώρες, η επίδραση του δημογραφικού παράγοντα και του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης, το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια.

2.3.1 Κοινωνικοί και δημογραφικοί παράγοντες που επηρέασαν την κατοίκηση στην Ελλάδα

Η ελληνική κοινωνία, ιδιαίτερα μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο είχε ως κύριο μέλημα της την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας. Η ανάγκη αυτή, δεν περιορίστηκε στην απόκτηση μόνο πρώτης κατοικίας αλλά και στην αγορά και την κατασκευή επιπλέον κατοικιών για την «εξασφάλιση» των παιδιών τους. Βασικός λόγος υπήρξε η «κρίση της στέγης», απόρροια των δύο παγκοσμίων πολέμων, ιδιαιτέρως του δευτέρου. Η κατοικία αποτέλεσε βασικό λόγο κοινωνικής ανισότητας μέχρι και τα μέσα τις δεκαετίας του 1970 και δημιούργησε μία πληθώρα κοινωνικοπολιτικών προστριβών και προβλημάτων στην μεταπολεμική περίοδο.

Παράλληλα, ο δημογραφικός παράγοντας συνετέλεσε κατά πολύ στην παρατηρούμενη τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας μέσω του μηχανισμού της ζήτησης. Συγκεκριμένα, η μετάπτωση από το παραδοσιακό πρότυπο της πατριαρχικής οικογένειας, όπου πολλές φορές μέχρι και 3 διαφορετικές γενιές (παππούς, πατέρας και υιός), κατοικούσαν κάτω από την

ίδια στέγη, στο «σύγχρονο» τύπο νοικοκυριού που παρατηρείται κυρίως στα αστικά κέντρα, το οποίο αποτελείται πολλές φορές και από ένα άτομο μονάχα, έδωσε τη δική της δυναμική στην ζήτηση νέων κατοικιών.

Επιπρόσθετα, στην αύξηση του συνόλου των κανονικών κατοικιών συντελεί σε μεγάλο βαθμό και η μετανάστευση, τόσο η εξωτερική όσο και η εσωτερική.¹

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 παρατηρείται συγκέντρωση πληθυσμού στη χώρα μας, τόσο από Έλληνες του εξωτερικού που επαναπατρίζονται, όσο και από ομογενείς και αλλοδαπούς οικονομικούς μετανάστες. Η συγκέντρωση αυτή είχε μεγάλη συνεισφορά στην αύξηση της ζήτησης για παλαιές κατοικίες, διευκολύνοντας συγχρόνως την αγορά ακριβότερων καινούριων κατοικιών από τα ελληνικά νοικοκυριά. Παράλληλα, η μετάλλαξη της ελληνικής οικονομίας από αγροτική σε οικονομία του τριτογενή τομέα, είχε ως αποτέλεσμα την έξαρση του φαινομένου της αστικοποίησης και της αναζήτησης καλύτερων συνθηκών στις πόλεις. Κατά συνέπεια, οι ήδη παλιές κατοικίες των αγροτικών περιοχών εγκαταλείφθηκαν και δημιουργήθηκε έντονη η ανάγκη για νέες κατοικίες στις μεγαλουπόλεις. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης σε πολλές μικρές ιδιοκτησίες, το στεγαστικό πρότυπο του Έλληνα που θεωρεί ότι το σπίτι λειτουργεί περισσότερο ως σύμβολο οικογενειακής ευμάρειας και λιγότερο ως μέσο κάλυψης αναγκών, οι ισχυροί οικογενειακοί θεσμοί που μεταφράζονται σε μεταβίβαση της γονικής περιουσίας στα παιδιά, τα υψηλά ποσοστά αποταμιεύσεων και η απουσία οργανωμένης υποθηκικής πίστης στο παρελθόν ώστε να αναγνωριστεί και η χρηματοοικονομική διάσταση της κατοικίας, συνέβαλαν στην «ροπή» των Ελλήνων προς την ιδιοκατοίκηση.

2.3.2 Η φορολογία των ακινήτων

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και της μεταβίβασης της επηρέασε σε σημαντικό βαθμό την αγορά κατοικίας διαχρονικά. Η επιρροή αυτή υπήρξε άλλοτε θετική και άλλοτε αρνητική και διαμορφωνόταν είτε βάσει των φοροαπαλλαγών που θεσμοθετούνταν είτε από τις αλλαγές στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Μάλιστα, σε κάθε ανακοίνωση αύξησης των αντικειμενικών αξιών από κάποια ημερομηνία και μετά, παρατηρείται πολύ συχνά στην Ελλάδα το φαινόμενο να αυξάνεται κατακόρυφα η κίνηση στην στεγαστική αγορά μέχρι την εν λόγω ημερομηνία και αντίστοιχα, με το πέρας της ημερομηνίας αυτής, η κίνηση σε αγορές-μεταβιβάσεις ακινήτων να μειώνεται εξίσου απότομα.

Αντικειμενική αξία

Η αντικειμενική αξία ακινήτου είναι ένα αμάχητο φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία και την παλαιότητα του ακινήτου. Ακόμη και εντός του ίδιου Δήμου μπορεί να υπάρχουν διαφοροποιήσεις ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες χωρίζεται ένας Δήμος. Το κέντρο του Δήμου συνήθως συγκεντρώνει και τις υψηλότερες αξίες λόγω της εμπορικότητάς του, αν και είναι πολλά τα παραδείγματα στους μεγάλους σε έκταση δήμους, όπου απομονωμένες συνοικίες διαμορφώνουν ξεχωριστό στυλ δόμησης και δημογραφικά-οικονομικοκοινωνικά χαρακτηριστικά, συγκεντρώνοντας ακόμη μεγαλύτερες αξίες.

Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η πάταξη της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτων. Κατά την κατάρτιση των συμβάσεων αυτών οφείλει να καταβάλλεται στην Εφορία φόρος ανάλογα με την αξία του ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο. Συχνά όμως τα μέρη συμφωνούν στην αναγραφή εικονικού τιμήματος στο συμβόλαιο, ώστε να καταβάλουν μικρότερο φόρο και μικρότερα συμβολαιογραφικά έξοδα και έξοδα μεταγραφής. Με τη θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μία συναλλαγή, ώστε να δύναται να ορίζει η Εφορία το ελάχιστο αντίτιμο που δηλώνει ο αγοραστής ή ο δωρητής του ακινήτου.²

Οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται παρ' όλα αυτά πάντα στην πραγματική αξία της συναλλαγής, αφού στη πράξη είναι πάντα χαμηλότερες από την αγοραία αξία του ακινήτου. Επίσης αποτελούν απλώς τεκμήριο για φορολογικούς λόγους: δεν εμποδίζονται τα μέρη να συμφωνήσουν υψηλότερο τίμημα και να καταβάλουν υψηλότερο φόρο. Αν συμφωνήσουν όμως χαμηλότερο της αντικειμενικής αξίας τίμημα, θα καταβάλουν τον φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία βάσει του φορολογικού νομοσχεδίου που ισχύει την περίοδο μεταβίβασης.

Στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές χρησιμοποιούνται τιμές ζώνης(ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες χωρίζεται ένας Δήμος) και στις εκτός σχεδίου τιμές εκκίνησης(που προσδιορίζονται από την εφορία). Σε περιοχές που είναι εκτός σχεδίου πόλεως οι αξίες εκτιμώνται συγκριτικά (από πώληση διπλανού ακινήτου και σύγκριση των χαρακτηριστικών τους.). Η τελευταία αύξηση των

αντικειμενικών αξιών έγινε το 2007 και αναμένεται να πραγματοποιηθεί πάλι στις αρχές του 2011.

Φόροι ακίνητης περιουσίας

Φόρος στην κατοχή ακίνητης περιουσίας επιβλήθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1975 με τον Ν. 11/1975 ο οποίος είχε αναλογικό φορολογικό συντελεστή για τα νομικά πρόσωπα και ελαφρά προοδευτικό συντελεστής για τα φυσικά, την δυνατότητα πληρωμής του φόρου από το εισόδημα³ ενώ η περιουσία αποτελούσε τη βάση του υπολογισμού της φορολογίας.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας που επιβλήθηκε με το νόμο αυτό κάλυπτε τη συνολική αξία των ακινήτων που βρίσκονταν στην Ελλάδα, καθώς επίσης και των εμπράγματων δικαιωμάτων πάνω σε αυτά, με εξαίρεση την υποθήκη.

Ο φόρος υπολογιζόταν με βάση την αξία των ακινήτων την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Η αξία αυτή εναλλακτικά προσδιοριζόταν με δύο τρόπους :

α) Με βάση την πρόσοδο την οποία το ακίνητο προσέφερε στον ιδιοκτήτη του, η οποία πολλαπλασιαζόταν με έναν συντελεστή

β) Με βάση την αγοραία αξία η οποία είχε να κάνει με τη γεωγραφική θέση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και η οποία προσδιοριζόταν από κάποιες τριμελείς ή πενταμελείς επιτροπές (ανάλογα με την περιφέρεια της χώρας), με ποικίλη σύνθεση. Το μεγάλο πρόβλημα που αντιμετώπισε ο συγκεκριμένος νόμος ήταν αυτό της αποτίμησης των ακινήτων. Η ανάθεση αυτού του έργου σε επιτροπές αντιμετώπισε όπως ήταν εύλογο τεράστια προβλήματα. Το πρόβλημα επιχειρήθηκε να ξεπεραστεί με το Ν. 542/1977

«περί τροποποιήσεως, αντικαταστάσεως και συμπληρώσεως φορολογικών και άλλων τινών διατάξεων», με τον οποίο ανατέθηκε η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων στους εφόρους, αλλά ο περιορισμένος αριθμός του προσωπικού των εφοριών και η ελλιπής γνώση του αντικειμένου, δεν επέτρεψαν και πάλι την ομαλή λειτουργία του φόρου.

Με τον Ν. 1078/1980 «Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων. (Α' 238)» η φορολογία της κατοχής ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα καταργήθηκε και θεσπίστηκε η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης όταν αγοράζεται πρώτη κατοικία μέτρο το οποίο απέβλεπε στην τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εθεωρείτο ότι αποτελεί σημαντικό μοχλό ανάπτυξης της οικονομίας.

Επανέρχεται το 1982 με τον Ν. 1249 όπου επιχειρείται για πρώτη φορά η εισαγωγή συστήματος αντικειμενικών αξιών. Ειδικότερα ο νόμος καθόριζε ότι οι αξίες των ακινήτων θα υπολογίζονται με βάση τιμές εκκίνησης, οι οποίες θα προσδιορισθούν από αρμόδιες επιτροπές κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατά είδος ακινήτων. Παράλληλα, στον πιο πάνω νόμο είχε προβλεφθεί και απογραφή της ακίνητης περιουσίας, ρύθμιση η οποία απεσύρθη.

Το αφορολόγητο όριο προσδιορίστηκε στα 25 εκ. δραχμές για τα φυσικά πρόσωπα και στα 30 εκ. δραχμές για τα νομικά. Οι φορολογικοί συντελεστές μετά την έκπτωση του αφορολόγητου ποσού ήταν :

- 0,5% για τα πρώτα 10 εκ. δραχμές
- 1% για τα επόμενα 10 εκ. δραχμές
- 1,5% για τα επόμενα 10 εκ. δραχμές και
- 2% για το υπερβάλλον

Για τα νομικά πρόσωπα ο αναλογικός φορολογικός συντελεστής ανήλθε στο 1,5%. Ο φόρος αυτός ίσχυσε μέχρι και το 1992, οπότε και καταργήθηκε με τον Ν. 2065/1993. Στην θέση του ο Ν. 2130/1993 εισήγαγε το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), το οποίο θεσπίστηκε ως ίδιος πόρος των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Το τέλος επιβάλλεται υπέρ των δήμων και κοινοτήτων και υπολογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται μέσα στη διοικητική τους περιφέρεια. Η φορολογία αυτή ισχύει και σήμερα και τα έσοδά της εισπράττονται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ.

Το 1997 επιχειρείται εκ νέου η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας με τη θέσπιση του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ), με τον Ν. 2459/1997. Σε φόρο υποβάλλεται η συνολική αξία της περιουσίας που ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή την έδρα του, και αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, εκτός της υποθήκης. Ταυτόχρονα γίνεται γενική απογραφή των ακινήτων με τη θέσπιση της υποχρέωσης υποβολής από τους φορολογουμένους του εντύπου Ε9.

Η νέα φορολογία προέβλεπε προοδευτική κλίμακα με έξι μικρούς συντελεστές φόρου και υψηλά αφορολόγητα ποσά. Ο ΦΜΑΠ επιβάλλεται επί της αξίας (όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού) που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1^η

Ιανουαρίου του έτους που φορολογούνται. Από τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας αφαιρούνται τα χρέη που υπάρχουν την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τα οποία έχει εγγραφεί υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης στα ακίνητα, υπό την προϋπόθεση ότι τα χρέη αυτά προέρχονται από δάνεια που χορηγήθηκαν από τράπεζες και αποδεδειγμένα χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση, επέκταση ή επισκευή κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο. Δεν αφαιρούνται όμως οι τόκοι των δανείων αυτών. Τελευταίο έτος ισχύος του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας ήταν το 2007.

Την 1/1/2008 ο ΦΜΑΠ αντικαταστάθηκε από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ). Χαρακτηριστικά της νέας φορολογίας είναι η έλλειψη προοδευτικότητας στην επιβολή του φόρου, η επέκταση της φορολογικής βάσης, με τη θέσπιση λιγότερων υποκειμενικών απαλλαγών, η καθιέρωση αφορολογήτου μόνο για τις κατοικίες, η μη έκπτωση των βαρών των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά στους υπόχρεους και σ' αυτούς που απαλλάσσονται, προσομοιάζει του ΦΜΑΠ. Χαρακτηριστικό του ΕΤΑΚ είναι ότι πλέον δεν ισχύει το αφορολόγητο των € 243.000,00 και απαλλάσσεται μόνο η κύρια κατοικία των φυσικών προσώπων εμβαδού μέχρι διακοσίων (200) τετραγωνικών μέτρων. Η αξία της κατοικίας αυτής δεν υπόκειντο σε Τέλος μέχρι του ποσού των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ. Εάν το εμβαδόν της κατοικίας υπερέβαινε τα διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα ή η αξία αυτής υπερέβαινε τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, το πλεονάζον ποσό υπόκειντο στο Τέλος.

Την 1/1/2010 καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) και επανέρχεται ο νέος Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ). Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3842/2010, ως ακίνητη περιουσία η οποία υπόκειται σε φόρο νοείται:

το δικαίωμα της πλήρους και ψιλής κυριότητας, καθώς και το δικαίωμα επικαρπίας και οίκησης επί ακινήτων κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους που φορολογούνται. Ακόμη, ακίνητη περιουσία για την επιβολή του φόρου θεωρείται το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πιλοτής, δώματος και ακάλυπτου χώρου οικοδομής.

ΚΛΙΜΑΚΙΟ (€)	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΛΙΜΑΚΙΟ (%)	ΠΟΣΟ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΑ ΚΛΙΜΑΚΙΟ (σε €)	ΣΥΝΟΛΟ φορολογητέας αξίας (σε €)	ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΥ (σε €)
400.000,00	0,0	0	400.000,00	0
100.000,00	0,1	100	500.000,00	100,00
100.000,00	0,3	300	600.000,00	400,00
100.000,00	0,6	600	700.000,00	1000,00
100.000,00	0,9	900	800.000,00	1.900,00
Υπερβάλλον	1,0			

Πίνακας 2-1 Κλιμάκια φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας από 1/1/2010

Η ακίνητη περιουσία των φυσικών προσώπων φορολογείται χωριστά. Ετσι κάθε σύζυγος έχει ίδια φορολογική υποχρέωση για την ακίνητη περιουσία που του ανήκει. Ο φόρος επιβάλλεται στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας με την κλίμακα που παρουσιάζεται στον πίνακα 2-1.

Φόροι μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι αυτοί πλήττουν τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων και ειδικότερα είτε αυτά μεταβιβάζονται «αιτία θανάτου», είτε αυτά μεταβιβάζονται «εν ζωή». Στην τελευταία αυτή περίπτωση γίνεται περαιτέρω διάκριση σε μεταβίβαση περιουσίας εκ χαριστικής αιτίας και μεταβίβαση περιουσίας εξ επαχθούς αιτίας.

Οι φόροι μεταβίβασης περιουσίας εκ χαριστικής αιτίας διακρίνονται σε φόρο κληρονομιάς, φόρο δωρεών και φόρο γονικής παροχής. Ο φόρος κληρονομιών επιβάλλεται κατά τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων «αιτία θανάτου», βαρύνει δε τους κληρονόμους και κληροδόχους. Αντίστοιχα χαρακτηριστικό παράδειγμα φόρου μεταβίβασης περιουσίας εξ επαχθούς αιτίας είναι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ).

Οι φόροι αυτοί υπάρχουν στην Ελλάδα πριν από το 1900, με διάφορες αλλαγές στην φορολογική βάση, στις φοροαπαλλαγές και στους φορολογικούς συντελεστές.

Καταρχήν εξετάζουμε τους φόρους κληρονομιών - δωρεών - γονικών παροχών. Κάθε μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου που γίνεται λόγω θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο. Υπόχρεος σε φόρο είναι ο κληρονόμος, ο δωρεοδόχος ή το τέκνο αντίστοιχα.

Η δήλωση φόρου κληρονομιάς υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία 6 μηνών από το χρόνο θανάτου ή από το χρόνο δημοσίευσης της διαθήκης, στη Δ.Ο.Υ. του τόπου κατοικίας του κληρονομούμενου.

Η φορολογία κληρονομιών ρυθμιζόταν από τις διατάξεις του Ν. 2961/2001, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν.3634/2008, ενώ προηγουμένως ρυθμιζόταν από το ν.δ. 118/73, το οποίο είχε υποστεί αρκετές τροποποιήσεις. Η νομοθεσία αυτή αντιμετωπίζει κατά τρόπο ενιαίο την απόκτηση περιουσίας από χαριστική αιτία, εν ζωή ή αιτία θανάτου. Μέχρι και το έτος 1972 ίσχυε ο Ν. 1641/1919.

Ο φόρος μεταβίβασης περιουσίας (ΦΜΑ) με πολλές τροποποιήσεις συνεχίζει να ισχύει μέχρι και σήμερα, κωδικοποιημένος σε ενιαίο κείμενο με τις διατάξεις του Ν. 1587/1950.

Ο ΦΜΑ προέβλεπε ιδιαίτερα υψηλούς συντελεστές οι οποίοι ξεκινούσαν από 7% για τα πρώτα € 15.000 και 9% για το υπόλοιπο, ενώ σε άλλες περιοχές οι συντελεστές ανέρχονται σε 9% και 11% αντίστοιχα. Από το φόρο απαλλασσόταν η πρώτη κατοικία.

Κύριες αλλαγές του φόρου ήταν :

- 1) η επιβολή Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος από 1-1-1991 με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν.1882/1990, ο οποίος καταργήθηκε το 1995 με το άρθρο 114 του Ν.2362/1995 και ο οποίος αφορούσε τη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσεως του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, πληθωρισμένης με το μέσο ετήσιο τιμάριθμο καταναλωτή της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας και της τιμής πώλησής του, ανεξαρτήτως του τρόπου κτήσεως της κυριότητας.
- 2) Η κατάργηση του φόρου από 1/1/2006 στις νεόδμητες οικοδομές που μεταβιβάζονται λόγω πώλησης, καθώς οι πράξεις αυτές θα υπόκεινται σε ΦΠΑ.

Από 23/4/2010 ο φορολογικός νόμος τροποποιήθηκε και μεταξύ άλλων, καταργεί το αφορολόγητο όριο των 200 τετραγωνικών μέτρων χωρίς όριο αντικειμενικής αξίας για την πρώτη κατοικία, καθιερώνει αφορολόγητο 200.000 ευρώ για τον άγαμο και 250.000 ευρώ για τον έγγαμο, ενώ μειώνονται και οι συντελεστές φόρου μεταβίβασης.

Πιο αναλυτικά οι βασικές αλλαγές στη φορολογία μεταβιβάσεων, γονικών παροχών, κληρονομιών και δωρεών ακινήτων είναι οι ακόλουθες:

- Τα νέα αφορολόγητα όρια για αγορά πρώτης κατοικίας διαμορφώνονται σε 200.000 ευρώ για τον άγαμο και 250.000 ευρώ για τον έγγαμο. Το ποσό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα. Στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.
- Μειώνονται οι συντελεστές φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο 8% (από 9%) για την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου έως 20.000 ευρώ και στο 10% (από 11%) για το υπερβάλλον ποσό.
- Καταργούνται ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων.
- Καταργείται η χορήγηση της απαλλαγής πρώτης κατοικίας για αγορά κατοικίας επιφάνειας έως 200 τ.μ. ή οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί κτίσμα επιφάνειας έως 200 τ.μ.
- Καταργείται η απαλλαγή πρώτης κατοικίας για τους Έλληνες ή ομογενείς του εξωτερικού που δεν κατοικούν στην Ελλάδα κατά τον χρόνο της αγοράς.
- Δεν παρέχεται απαλλαγή πρώτης κατοικίας πριν από την παρέλευση 5 ετών από τη μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου επί κατοικίας ή οικοπέδου (από τον αγοραστή ή τη σύζυγο ή τα ανήλικα τέκνα αυτού), το εμβαδόν των οποίων πληροί κατά τον χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές τους

ανάγκες. Η ίδια ρύθμιση ισχύει και για τη μεταβίβαση του δικαιώματος επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτου.

- Επιβάλλεται φόρος κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής για τα ρυμοτομούμενα/απαλλοτριούμενα ακίνητα για τα οποία υπήρχε αναβολή.
- Καταργούνται οι γεωργικές απαλλαγές κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών και ο φόρος υπολογίζεται πλέον με βάση τα αφορολόγητα ποσά και τους φορολογικούς συντελεστές της αντίστοιχης κατηγορίας.
- Το αφορολόγητο όριο της γονικής παροχής και κληρονομιάς πρώτης κατοικίας ανέρχεται σε 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και 250.000 ευρώ για κάθε έγγαμο. Προβλέπονται προσαυξήσεις ανάλογες με αυτές του αφορολόγητου πρώτης κατοικίας με αγορά.
- Για τη χορήγηση της απαλλαγής πρώτης κατοικίας, προκειμένου να κριθεί αν καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες, λαμβάνεται πλέον υπόψη το συνολικό εμβαδόν όλων των ακινήτων του δικαιούχου.
- Δεν παρέχεται απαλλαγή πρώτης κατοικίας πριν από την παρέλευση 5 ετών από τη μεταβίβαση, με επαχθή ή χαριστική αιτία της επικαρπίας, της οίκησης ή του ιδανικού μεριδίου κατοικίας ή οικοπέδου ή της ψιλής κυριότητας οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, το εμβαδόν των οποίων πληρούσε κατά τον χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές του ανάγκες.
- Καταργείται η απαλλαγή από τον φόρο για τις δωρεές και γονικές παροχές χρημάτων που γίνονται για την αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας.
- Ο υπολογισμός του φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών γίνεται πλέον για όλα τα περιουσιακά στοιχεία (ακίνητα, μετοχές, χρήματα, λοιπά κινητά) με βάση τις φορολογικές κλίμακες.

- Αλλάζει η διαδικασία προσωρινής εκτίμησης κληρονομούμενων ακινήτων που δεν υπάγονται στο αντικειμενικό σύστημα και δηλώνονται εμπρόθεσμα.

2.3.3 Κτηματική - Στεγαστική Πίστη.

Τα τελευταία χρόνια ο αυξανόμενος τραπεζικός ανταγωνισμός και η απελευθέρωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος⁴, είχαν ως αποτέλεσμα την ωρίμανση της αγοράς στεγαστικών δανείων και την ποιοτικότερη παροχή υπηρεσιών από τα τραπεζικά ιδρύματα. Ενώ λοιπόν στο παρελθόν το συγκεκριμένο τραπεζικό προϊόν απευθυνόταν σε λίγους, οι οποίοι ανήκαν στην υψηλή εισοδηματική τάξη, σήμερα θεωρείται προσβάσιμο στην μεγαλύτερη μερίδα της ελληνικής κοινωνίας.

Τον σημαντικότερο ρόλο στην εξέλιξη αυτή έπαιξε η αποκλιμάκωση των στεγαστικών επιτοκίων και η προσφορά από τα τραπεζικά ιδρύματα δανείων συνδεδεμένων με διεθνή επιτόκια όπως το Euribor ή το επιτόκιο αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ). Τέλος, ο μακροπρόθεσμος χαρακτήρας του προϊόντος, η διάρκεια του οποίου μπορεί να ανέλθει έως και 40 έτη, καθιστούν το στεγαστικό δάνειο ως προϊόν ιδιαίτερα υψηλού ενδιαφέροντος στον σχεδιασμό των τραπεζικών πωλήσεων.

Τα κυριότερα είδη στεγαστικών δανείων ανάλογα με τον σκοπό τον οποίο εξυπηρετούν είναι:

- Δάνεια για αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, βελτίωση, επέκταση κλπ. ακινήτου που προορίζεται για ιδιόχρηση ή εκμετάλλευση.
- Δάνεια για αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση ακινήτου.

- Δάνεια με σκοπό την μεταφορά της έννομης σχέσης που υφίσταται σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα αποπληρώνοντας τις ενήμερες οφειλές.
- Δάνεια επαγγελματικής στέγης προς ελεύθερους επαγγελματίες

Επιπλέον, υπάρχουν ορισμένες κατηγορίες δανείων που απευθύνονται σε συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες όπως για παράδειγμα δάνεια σε πληγέντες από φυσικές καταστροφές με σκοπό την αποκατάσταση των ζημιών ή ακόμη την κάλυψη των επείγουσών στεγαστικών αναγκών των πληγέντων σε νέο ακίνητο, δάνεια προς Τσιγγάνους, πολυτέκνους, παλιννοστούντες ομογενείς, αγρότες κ.ο.κ.. Ένα μέρος των δανείων αυτών είναι επιδοτούμενα είτε από το Ελληνικό Δημόσιο, είτε από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας.

Το ύψος του δανείου καθορίζεται ελεύθερα από τις Τράπεζες οι οποίες αξιολογούν κατά κύριο λόγο την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, ενώ πολύ σημαντικές είναι και οι προσφερόμενες εξασφαλίσεις.

Δυναμική ανάπτυξη τα στεγαστικά δάνεια γνώρισαν την περίοδο 2000-2005^{5,6} μετά την εισαγωγή της χώρας στο Euro (περίπου 30% μέση ετήσια αύξηση). Η νομισματική σταθερότητα και ο ευρωπαϊκός ανταγωνισμός που είχαν πλέον να αντιμετωπίσουν τα ελληνικά τραπεζικά ιδρύματα, οδήγησαν στην σύγκλιση των εγχώριων επιτοκίων με τα ευρωπαϊκά, ενώ ταυτόχρονα η δυνατότητα προσφοράς δανείων βασισμένων στο Euribor ή στο επιτόκιο αναφοράς ΕΚΤ δημιούργησε στο καταναλωτικό κοινό αίσθημα ασφάλειας και ενδυνάμωσε την πιθανότητα ασφαλέστερων προβλέψεων. Μεγάλη αναστάτωση βέβαια προκάλεσε η πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση με τα επιτόκια μέσα στο 2008 να ακολουθούν ανοδική πορεία. Ωστόσο μέσα στο 2009, με την διαδοχική μείωση του παρεμβατικού επιτοκίου της ΕΚΤ είχε επέλθει

αποκλιμάκωση προκειμένου να τονωθεί η ρευστότητα των τραπεζών και της οικονομίας της ευρωζώνης κατ' επέκταση.

Δυστυχώς όμως, από τις αρχές του 2010 η έλλειψη ρευστότητας αλλά και η εκτίναξη των επισφαλειών⁷, υποχρέωσε τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να περιορίσουν στο ελάχιστο τα στεγαστικά δάνεια. Ενδεικτικό της τάσης που επικρατεί στην αγορά, είναι ότι το πρώτο εξάμηνο του 2010, είχαν εκταμιευθεί λιγότερα από 10.000 στεγαστικά, ενώ το 70% των αιτήσεων απορρίφθηκαν είτε γιατί οι αιτούντες αποφάσισαν να μην λάβουν το δάνειο είτε γιατί δεν πληρούσαν τις αυστηρές προϋποθέσεις. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2007 είχαν χορηγηθεί περίπου 60.000 στεγαστικά δάνεια.

Οι λόγοι που οι τράπεζες δεν χορηγούν στεγαστικά δάνεια πια με την ίδια ευκολία, οφείλονται στους εξής λόγους:

- Οι αξιολογήσεις για την πιστοληπτική ικανότητα (credit scoring) των δανειοληπτών δεν έχουν την ίδια βαρύτητα. Ακόμη και οι δημόσιοι υπάλληλοι ως κατηγορία δανειοληπτών, που παραδοσιακά λόγω της σταθερότητας του εισοδήματός τους αποτελούσαν ομάδα μηδενικής επισφάλειας, δεν αποτελούν ασφαλή κατηγορία πια αφού έχουν δεχθεί μεγάλη μείωση στο εισόδημα.
- Η προσημείωση πια έχει μικρότερη αξία, ως εξασφάλιση, σε σχέση με το παρελθόν. Επειδή παρατηρείται μία μεγάλη αύξηση των επισφαλών δανειοληπτών, σε όσες αναγκαστικές κατασχέσεις ακινήτων και να προχωρήσουν οι τράπεζες, στο τέλος θα υπάρχει πολύ μειωμένη ζήτηση με αποτέλεσμα να πέσουν οι τιμές των ακινήτων, μη εξασφαλίζοντας έτσι τις απαιτήσεις των τραπεζών.

Πλέον, αυστηρή προϋπόθεση για την χορήγηση του δανείου είναι η μηνιαία δόση να μην υπερβαίνει το 40% του καθαρού εισοδήματος του δανειολήπτη (ήτοι μηνιαίο εισόδημα μείον δόσεις από άλλα δάνεια στην ίδια ή άλλη τράπεζα, μείον ενοικίου κ.α.). Μάλιστα, στην περίπτωση που το επάγγελμα του δανειολήπτη θεωρείται επισφαλές, τότε το ποσοστό αυτό μειώνεται ακόμη περισσότερο. Παράλληλα, αρκετά συχνά οι τράπεζες ζητούν και επιπλέον εγγυήσεις ή τριτεγγυητές. Ακόμα και αν πρόκειται για αγορά πρώτης κατοικίας, οι τράπεζες –ανάλογα με τον πελάτη και το ακίνητο- συχνά ζητούν την ύπαρξη επιπλέον περιουσιακών στοιχείων, τα οποία και προσημειώνουν. Τέλος, να σημειωθεί ότι στα λιγοστά στεγαστικά δάνεια που χορηγούν σήμερα οι τράπεζες, έχει αυξηθεί πολύ το περιθώριο κέρδους (spread) των τραπεζών. Έτσι, σε ένα δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται με το euribor 3μήνου στο 1,00% (10/2010), το spread ξεκινά από τις 2,5 ποσοστιαίες μονάδες, ενώ στις αρχές του 2007 οι τράπεζες δάνειζαν με spread που ήταν χαμηλότερα ακόμη και από τη μία ποσοστιαία μονάδα.

2.4 Η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα και το εξωτερικό

Προκειμένου να είναι εφικτή μία σύγκριση μεταξύ της ελληνικής αγοράς κατοικίας με αυτήν της ευρωπαϊκής, ενδεικτικά, παρατίθενται τα σημεία στα οποία διαφοροποιούνται οι δύο αγορές⁸.

α) Στην Ελλάδα ο τομέας δημόσιας παροχής κατοικίας έχει ασήμαντο μέγεθος και περιορίζεται αποκλειστικά στην προσφορά ιδιοκατοικούμενης κατοικίας. Αντίθετα στις αναπτυγμένες χώρες της Ευρώπης ισχύει ο θεσμός της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπου κατά κύριο λόγο οι δήμοι παραχωρούν εκτάσεις σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες με σκοπό την ανέγερση διαμερισμάτων και στην συνέχεια την εκμίσθωσή τους σε νοικοκυριά που πληρούν κάποια κοινωνικά κριτήρια, με τιμές ενοικίου που υπολείπονται κατά πολύ αυτών που ισχύουν στην αγορά. Όταν τα κοινωνικά αυτά κριτήρια δεν ικανοποιούνται, ο δικαιούχος είναι υποχρεωμένος να αποχωρήσει από την κατοικία.

β) Η κρατική πολιτική κατοικίας εξαντλείται σε φορολογικές απαλλαγές και σε επιδοτήσεις επιτοκίου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, ενώ απουσιάζει η θεσμοθετημένη κάλυψη των αδύναμων οικονομικά κατηγοριών του πληθυσμού (άστεγοι, κάτω από τα όρια της φτώχειας).

γ) Το σύστημα στεγαστικού δανεισμού καλύπτει πολύ μικρό, συγκριτικά αριθμό νοικοκυριών και αντίστοιχα μικρό ποσοστό της αξίας των κατοικιών, ενώ η οικοδομική δραστηριότητα ελάμβανε χώρα τα τελευταία χρόνια χρηματοδοτούμενη σχεδόν αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια. Το γεγονός αυτό είχε να κάνει με τους διοικητικούς πιστωτικούς περιορισμούς που αντιμετώπιζε το τραπεζικό σύστημα, καθώς και με το υψηλό κόστος των

δανείων λόγω υψηλού πληθωρισμού και υψηλών επιτοκίων. Ταυτόχρονα η ύπαρξη στενότητας και στρεβλώσεων στην ελληνική αγορά κεφαλαίων και η έλλειψη υγιούς ανταγωνιστικού περιβάλλοντος, συνέβαλε προς αυτή την κατεύθυνση.

δ) Παρά τα ανωτέρω προβλήματα χρηματοδότησης, ο ελληνικός τομέας κατοικίας έχει επιδείξει ιδιαίτερα υψηλούς ρυθμούς οικοδόμησης νέων κατοικιών και βελτίωσης στεγαστικών συνθηκών, ενώ εμφανίζει σχετικά περιορισμένες κοινωνικές ανισότητες σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι από τα υψηλότερα στην Ευρώπη. Αυτό έχει να κάνει με τα υψηλά ποσοστά αποταμίευσης των νοικοκυριών, με την εισροή κεφαλαίων από Έλληνες εργαζόμενους στο εξωτερικό, με την ιστορικά κληρονομημένη μεγάλη κοινωνική διασπορά της ιδιοκτησίας γης καθώς και με τον καθοριστικό ρόλο που παίζει η οικογένεια στην απόκτηση στέγης και στη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας με γονική παροχή και κληροδότηση, καθώς μεγάλο μέρος των αποταμιεύσεων διοχετεύεται προς αυτό τον σκοπό.

ε) Στον τομέα της κατασκευής στέγης, η προσφορά νεόδμητων κατοικιών παρέχεται κατά κύριο λόγο από πολύ μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις ή απλούς εργολάβους, ενώ την κατασκευή πολλών κατοικιών επιβλέπουν οι ίδιοι οι τελικοί χρήστες. Σε σχέση δηλαδή με την Ευρώπη η συγκέντρωση κεφαλαίου από μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους και η διοχέτευσή του στην αγορά κατοικίας είναι πολύ περιορισμένη παρά την χρήση σύγχρονων δομικών μεθόδων και υλικών, ενώ μόλις τα τελευταία χρόνια έχουν κάνει την εμφάνισή τους μεγάλες οργανωμένες εταιρείες Real Estate, οι οποίες αναλαμβάνουν να λειτουργήσουν ως μεσάζοντες ανάμεσα στην προσφορά και την ζήτηση. Ταυτόχρονα η αγορά οικοδομικής εργασίας τα τελευταία

χρόνια είναι και αυτή κατακερματισμένη σε πολλούς μικρούς ελεύθερους επαγγελματίες, οι οποίοι μάλιστα εκδίδουν *Τιμολόγια Παροχής Υπηρεσιών*, χωρίς να προσφέρουν μισθωτή εργασία, λειτουργώντας σε ένα ιδιότυπα αυτόνομο καθεστώς και πολλοί μετεξελίσσονται σε εργολάβους. Ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνει και στην είσοδο οικονομικών μεταναστών οι οποίοι προσφέρουν πολλές φορές «αδήλωτη» εργασία.

Η τελευταία μελέτη του Εθνικού Ινστιτούτου Στατιστικής και Οικονομικών Μελετών της Γαλλίας (INSEE- Les logements des Européens de 50 ans et plus -Pascal Godefroy et Anne Laferrère, 05/2009) ασχολήθηκε με την αγορά ακινήτων σε 13 χώρες της Ευρώπης (στις 12 της «παλαιάς» Ευρώπης συν την Τσεχία) και αποκαλύπτει ότι οκτώ στους δέκα Ευρωπαίους που διαμένουν σε μονοκατοικία είναι ιδιοκτήτες, ενώ η ιδιοκατοίκηση σε διαμέρισμα περιορίζεται στο 46% όσων ζουν σε πολυκατοικίες. Η μονοκατοικία όμως στην οποία είναι ιδιοκτήτης ένας Σκανδιναβός ή ένας Ελβετός είναι εντελώς διαφορετική από αυτήν ενός κατοίκου μεσογειακής χώρας. Έτσι ο Σουηδός ιδιοκτήτης μονοκατοικίας ζει σε ένα ευρύχωρο και σύγχρονο σπίτι με μεγάλο κήπο και ανήκει κατά κανόνα στις υψηλές ή στις μεσαίες τουλάχιστον εισοδηματικά τάξεις. Απεναντίας, ο Ισπανός, ο Τσέχος ή ο Έλληνας που ζουν σε μονοκατοικία περιορίζονται στα λιγοστά δωμάτια μιας παλιάς στις περισσότερες περιπτώσεις αγροικίας και φυσικά έχουν μικρότερο εισόδημα από τους αντίστοιχους βορειοευρωπαίους πολίτες.

Γίνεται λοιπόν φανερό ότι η μαζική στροφή του πληθυσμού των χωρών με άλλοτε ισχυρή αγροτική οικονομία- όπως συμβαίνει, π.χ. στις χώρες της Νότιας Ευρώπης- προς τα αστικά κέντρα, μειώνει τον αριθμό όσων ζουν σε ιδιόκτητη κατοικία. Οι υψηλές τιμές των ακινήτων στις μεγαλουπόλεις

υποχρεώνουν όσους εγκαθίστανται σε αυτές να κατοικούν σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα των πολυκατοικιών, τα οποία πολλές φορές είναι περιορισμένων τετραγωνικών μέτρων. Παρατηρείται επίσης η γενική τάση να φθίνει ο αριθμός των ιδιοκτητών κατοικίας όσο αυξάνεται η ηλικία καθώς αυτό οφείλεται στη μαζική εξάπλωση της πίστωσης για αγορά κατοικίας που παρατηρήθηκε κυρίως στα τέλη της δεκαετίας 1990-2000. Το φαινόμενο αυτό αποκτά πραγματικά εντυπωσιακές διαστάσεις στην Ολλανδία, όπου το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στις ηλικίες άνω των 80 ετών είναι 30%, ενώ για τις ηλικίες 50-60 το ίδιο ποσοστό εκτοξεύεται στο 74%. Αυτή η ολλανδική ιδιαιτερότητα εξηγείται από τον μεγάλο αριθμό «εργατικών κατοικιών» που μεταπώλησε το κράτος σε ιδιώτες τα προηγούμενα χρόνια.

Η παρέμβαση των δημοσίων και κοινωνικών υπηρεσιών αποδεικνύεται καθοριστική για την αγορά κατοικίας, όπως χαρακτηριστικά αναφέρθηκε παραπάνω στις διαφορές της ελληνικής αγοράς κατοικίας σε σύγκριση με την ευρωπαϊκή, καθώς σε χώρες όπου οι ενοικιαστές τελούν υπό την προστασία του κράτους, με την έννοια της εφαρμογής νόμων που ορίζουν ανώτατη τιμή μίσθωσης, ή εκεί όπου εφαρμόζεται σε μεγάλο βαθμό η επιδότηση ενοικίου, όπως στην Αυστρία, στην Ελβετία, στη Γερμανία και στην Ολλανδία, η ενοικίαση κατοικίας φτάνει ως και το 47%, αντίθετα με το σύνολο των χωρών του Νότου και το Βέλγιο, όπου οι ιδιοκτήτες κατοικίας (διαμερίσματος ή ανεξάρτητης κατοικίας) αγγίζουν σχεδόν το απόλυτο με ποσοστά άνω του 90%. Το ύψος της φορολογίας που επιβάλλεται στην πρώτη κατοικία, όπως και τα υπόλοιπα μέτρα κοινωνικής προστασίας (προσφορά κατοικίας με ευνοϊκούς όρους πίστωσης για τα χαμηλά εισοδήματα), συνδιαμορφώνουν μαζί με άλλους παράγοντες (ιστορικούς και πολιτιστικούς) αυτό το τοπίο. Ετσι

άλλωστε δικαιολογείται και η «προτίμηση» προς την ενοικιαζόμενη κατοικία στη Δανία, στη Γαλλία, στην Τσεχία, στην Αυστρία και στη Σουηδία.

Τα αποτελέσματα της πανευρωπαϊκής έρευνας της Στατιστικής Υπηρεσίας της Γαλλίας αναφέρουν ότι ο μέσος όρος δωματίων ανά κάτοικο ανέρχεται στα δύο δωμάτια. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η αυξομείωση αυτού του λόγου (δωμάτια ανά κάτοικο) στις ευρωπαϊκές χώρες, η οποία εδράζεται πρωτίστως σε κοινωνικούς παράγοντες και νοοτροπίες, στοιχεία τα οποία με τη σειρά τους διαμορφώνονται και από οικονομικές συγκυρίες. Είναι χαρακτηριστικό ότι, ενώ στις μεσογειακές χώρες τα 2/3 των ενηλίκων ηλικίας άνω των 50 ετών διαβιούν κάτω από την ίδια στέγη με τα ενήλικα παιδιά τους, στην Κεντρική αλλά και στη Βόρεια Ευρώπη το ίδιο ποσοστό των γονέων ζουν σε ξεχωριστά διαμερίσματα από αυτά των παιδιών τους, τα οποία όμως βρίσκονται σε απόσταση λίγων χιλιομέτρων, ενίοτε δε και λίγων μόλις μέτρων. Αυτό σημαίνει ότι περίπου το 60% των Κεντροευρωπαίων κατοικούν στην ίδια μονοκατοικία με τα παιδιά τους αλλά σε διαφορετικούς ορόφους ή σε διαφορετική περίπτωση σε εντελώς ξεχωριστές κατοικίες, οι οποίες όμως δεν απέχουν περισσότερο από πέντε χιλιόμετρα από το διαμέρισμα των ενηλίκων παιδιών τους.

Είναι γνωστό ότι στην Ισπανία, στη Γαλλία, στην Ιταλία και ασφαλώς στη Ελλάδα τα παιδιά δεν απομακρύνονται από την οικογενειακή τους εστία με την ενηλικίωσή τους, κάτι που μεταφράζεται στατιστικά σε λιγότερα δωμάτια ανά κάτοικο σε αυτές τις χώρες. Στην Ελβετία και στο Βέλγιο το ποσοστό των ενηλίκων στους οποίους αντιστοιχούν περισσότερα από τρία δωμάτια ανέρχεται στο 22% του πληθυσμού, ποσοστό που μειώνεται στο 7% στην Ιταλία, στο 5% στην Τσεχία και στην Ελλάδα και σχεδόν στο 2% στην

Πολωνία. Το πρότυπο διαβίωσης του εργαζόμενου νέου ηλικίας 28-35 ετών που κατοικεί με τους γονείς του προκειμένου να εξασφαλίσει υπηρεσίες όπως είναι το έτοιμο φαγητό ή η καθαριότητα αποτελεί παράδοση στον Νότο, μαρτυρά όμως και ελλείψεις στις κοινωνικές παροχές που προσφέρονται στις νέες οικογένειες. Τα ολοήμερα σχολεία που απουσιάζουν σε αυτές τις χώρες υποκαθίστανται από τη φροντίδα των γονέων. Σε ό,τι αφορά όμως την αγορά στέγης το φαινόμενο της «παρατεταμένης συγκατοίκησης», όπως αποκαλείται επισήμως από τους ερευνητές, καταδεικνύει επίσης ελλείψεις σε κτιριακές υποδομές για τους ενοίκους της τρίτης ηλικίας. Δεν είναι συνεπώς μόνο οι νεότερες γενιές που επωφελούνται από τη συγκατοίκηση αλλά και οι μεγαλύτερες, οι οποίες ελλείπει κατοικιών κατάλληλα προσαρμοσμένων στις ανάγκες τους επιζητούν τη βοήθεια που παρέχουν τα παιδιά τους. Η Ολλανδία, η Ελβετία, η Δανία και η Σουηδία είναι οι χώρες με το υψηλότερο ποσοστό κατοικιών προσαρμοσμένων στις ανάγκες ανθρώπων με αναπηρία ή τρίτης ηλικίας (9%-16%), αντίθετα με την Τσεχία, την Ιταλία, την Ελλάδα και την Πολωνία, που καταλαμβάνουν διαδοχικά τις τελευταίες θέσεις του αντίστοιχου πίνακα.

3. Έρευνα της ιδιοκτησιακής διάρθρωσης των Ελλήνων μέσω δευτερογενών στοιχείων

3.1 Εισαγωγή

Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι να παρουσιάσει μία εκτίμηση για τη δομή της ιδιοκτησίας στο χώρο της κατοικίας στην Ελλάδα, κυρίως βάση των στοιχείων των γενικών απογραφών που διενέργησε η Ε.Σ.Υ.Ε κατά τα προηγούμενα έτη.

Η διενέργεια των απογραφών πληθυσμού σε τακτά χρονικά διαστήματα προβλέπεται από το άρθρο 21, παραγρ. 1, του Ν.Δ. 3627/1956 «περί οργανώσεως της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος». Οι απογραφές πληθυσμού έχει συμφωνηθεί από όλες τις χώρες μέλη του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών να διενεργούνται κάθε δέκα χρόνια και μάλιστα στα έτη που τελειώνουν σε 0 ή 1, ώστε να υπάρχει συγκρισιμότητα στα αποτελέσματα των απογραφών μεταξύ των χωρών μελών. Η Ελλάδα, ως μέλος του ΟΗΕ, ακολουθεί την ίδια τακτική και μέχρι σήμερα έχει πραγματοποιήσει 29 κατά σειρά απογραφές, με τελευταία αυτή στις 18-3-2001, από τη σύσταση του νέου Ελληνικού Κράτους. Ταυτόχρονα με την απογραφή πληθυσμού-κατοικιών διενεργείται και η απογραφή οικοδομών-κτιρίων. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η επόμενη απογραφή θα πραγματοποιηθεί το 2011 από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ. ΣΤΑΤ.) όπως αυτή συγκροτήθηκε από τον Ν. 3832/2010 και αποτελεί συνέχεια της Ε.Σ.Υ.Ε.

Ο λόγος που χρησιμοποιούνται τα στοιχεία των γενικών απογραφών είναι γιατί πρόκειται για την μοναδική περίπτωση κατά την οποία δεν χρησιμοποιείται δείγμα, αλλά το σύνολο του πληθυσμού της χώρας, δίνοντας αποτελέσματα πιο αξιόπιστα και χωρίς στατιστικό σφάλμα.

Παρόλα αυτά, τα στοιχεία που είναι δυνατόν να συγκεντρώσει κανείς από τις γενικές απογραφές υπόκεινται σε ορισμένους περιορισμούς, οι οποίοι θα πρέπει να αναφερθούν για λόγους εγκυρότητας της ανάλυσης:

1. Μεγάλη χρονική απόσταση μεταξύ των απογραφών

Η διενέργεια των απογραφών πραγματοποιείται κάθε δεκαετία. Δεδομένου όμως ότι τα στοιχεία που αποκτώνται δίνουν την δυνατότητα ανάλυσης σε βάθος τριετίας, είναι φανερό ότι στην πλειοψηφία των περιπτώσεων οι κοινωνικές και οικονομικές εξελίξεις κάνουν παρωχημένη οποιαδήποτε ανάλυση που μπορεί να εξαχθεί από τα εν λόγω στοιχεία. Ισχυρά παράδειγμα αυτού αποτελούν δύο βασικά γεγονότα τα οποία έχουν επηρεάσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Ελλάδας την τελευταία πενταετία. Το πρώτο γεγονός είναι η αυξημένη μετανάστευση ατόμων άλλων εθνικοτήτων στο σύνολο της χώρας. Αποτέλεσμα αυτού, εκτός από την αλλαγή των δημογραφικών στοιχείων του πληθυσμού της Ελλάδας, ήταν ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διαπιστώνεται από τα στοιχεία της απογραφής του 2001 έχει σίγουρα μεταβληθεί αυξητικά ως προς την ενοικίαση και παραχώρηση κατοικίας.

Το δεύτερο γεγονός είναι η οικονομική κρίση που εμφανίστηκε απανταχού στην Ε.Ε. το έτος 2008 και που επηρέασε την αγορά κατοικίας ως επενδυτικό προϊόν καθώς και οποιαδήποτε άλλη επενδυτική πρωτοβουλία

εμφάνιζε μεγαλύτερη επισφάλεια. Όμως, παρόλο που η αγορά κατοικίας κατά το διάστημα 2008-2009 ενισχύθηκε λόγω του παραπάνω γεγονότος, στις αρχές του 2010 στην Ελλάδα, λόγω των εκτάκτων μέτρων που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση του αυξημένου δημόσιου χρέους οδήγησαν την αγορά κατοικίας σε στασιμότητα.

2. Έλλειψη αναλυτικών πινάκων στατιστικών δεδομένων.

Κατά την απογραφή πληθυσμού – κατοικιών του 1981 προκειμένου να είναι δυνατή η γρήγορη εξαγωγή των αποτελεσμάτων και συμπερασμάτων και ελλείψει την εποχή εκείνη δυνατότητας μηχανογραφικής επεξεργασίας, η σύνταξη των στατιστικών πινάκων πραγματοποιήθηκε βάσει δείγματος της τάξεως περίπου 10% επί του συνολικού πληθυσμού (να σημειωθεί ότι το 1971 είχε πραγματοποιηθεί επί του 25%) για τα στοιχεία που αφορούν στις κατοικίες, τα νοικοκυριά και τις στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων. Τα στατιστικά στοιχεία για τα οποία έχουν δημοσιευθεί τεύχη με το σύνολο του πληθυσμού, είναι αυτά που αφορούν στον πραγματικό και ενεργό πληθυσμό.

3. Έλλειψη στοιχείων ιδιοκατοίκησης

Μέχρι και την απογραφή του πληθυσμού και κατοικιών του 1981, η ιδιοκτησιακή διάρθρωση των νοικοκυριών δεν αποτελούσε αντικείμενο μελέτης των γενικών απογραφών. Αυτό, κατά πάσα πιθανότητα μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι μέχρι και το 1981 το βασικό ζήτημα που κυριαρχούσε στην ελληνική κοινωνία δεν ήταν αν η πλειοψηφία των πολιτών έχει ιδιόκτητη στέγη, αλλά αν έχει στέγη, εαν υπάρχει επάρκεια κατοικιών και κάτω από ποιες συνθήκες κατοικεί ο λαός.

Για το λόγο αυτό και προκειμένου να είναι πληρέστερη η ανάλυση που ακολουθεί, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από μελέτες που έχουν εκπονηθεί στο παρελθόν και έχουν εκδοθεί, από αυτόνομες στατιστικές αναλύσεις δημόσιων φορέων και από δημοσιεύματα ημερήσιου τύπου.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΙΑ

3.2 Ανάλυση των στεγαστικών συνθηκών των Ελλήνων βάσει στοιχείων της ΕΣΥΕ και δημοσιευμάτων για την περίοδο 1945-1981. Το μεταπολεμικό πρόβλημα της Ελλάδας - Η «κρίση της στέγης»

Από τα στοιχεία στα οποία μπορεί κανείς να ανατρέξει και που δημοσίευσε η αρμόδια στατιστική υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, την δεκαετία του 1950, είναι δυνατόν να σκιαγραφήσει με ανάγλυφο τρόπο την έκταση του προβλήματος της στέγασης, το οποίο παρά τις αυξημένες οικοδομικές δραστηριότητες της εποχής, εξακολουθούσε να αποτελεί το σπουδαιότερο μεταπολεμικό ζήτημα της ελληνικής κοινωνίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά οι ανάγκες της χώρας στις αρχές της δεκαετίας του 1950, όταν δηλαδή είχε τερματιστεί οριστικά και ο εμφύλιος πόλεμος, από απόψη κατοικιών έφταναν τις 365.000 μονάδες. Δηλαδή έπρεπε να κτισθούν 365.000 μικρές ή μέτριες κατοικίες για να καταστεί δυνατή η στέγαση όλων των οικογενειών που τα σπίτια τους καταστάφηκαν κατά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και τον Εμφύλιο καθώς και των προσφύγων που δεν είχαν αποκτήσει στέγη από την Μικρασιατική Καταστροφή το 1922 και εξακολουθούσαν να μένουν σε παράγκες και παραπήγματα τριάντα χρόνια μετά.

Την περίοδο αυτή όμως, οι ανάγκες στέγασης δεν περιορίζονταν σε αυτές. Για να αποφευχθεί στο μέλλον παρόμοια κατάσταση έπρεπε να κτίζονται ετησίως 15.000 νέες οικοδομές για την στέγαση των νέων οικογενειών και 25.000 για την αντικατάσταση των παλιών που ο μέσος όρος ηλικίας τους άγγιζε τα 100 χρόνια. Δηλαδή το 1950 θα έπρεπε να κτιστούν 405.000 νέες κατοικίες για να μην υπάρχει πρόβλημα. Κάτι τέτοιο δεν έγινε και φυσικά, εκείνη την περίοδο που η ελληνική κοινωνία δεν αντιμετώπιζε μόνο το

προβλημα της στέγασης, δεν ήταν εφικτό να πραγματοποιηθεί. Από τις 365.000 κατοικίες που απαιτούνταν το 1950 κτίστηκαν 100.000 νέες κατοικίες. Παράλληλα, οι πιστώσεις του σχεδίου Μάρσαλ για την ανοικοδόμηση της χώρας περιεκόπησαν με αποτέλεσμα η ανέγερση νέων κατοικιών να μειωθεί δραματικά. Ειδικά για την Αθήνα, κατά την διάρκεια της χρονικής περιόδου 1945-1953 η ανοικοδόμηση νέων κατοικιών παρουσίασε την παρακάτω εξέλιξη⁹.

Νέες κατοικίες που ανοικοδομήθηκαν	
1945	224
1946	980
1947	2.923
1948	3.647
1949	4.653
1950	5.924
1951	6.703
1952	7.253
1953	13.000

Πίνακας 3-1 Αριθμός νέων κατοικιών την περίοδο 1945 – 1953

Από τον πίνακα 3-1 φαίνεται ότι στην Αθήνα χτίστηκαν την περίοδο αυτή 45.307 νέες κατοικίες (έναντι των 28.002 που κτίστηκαν την ίδια περίοδο στις υπόλοιπες περιοχές τις Ελλάδας). Όμως η ανοικοδόμηση αυτή δεν επαρκούσε για να λύσει το στεγαστικό πρόβλημα, καθώς ο πληθυσμός της πρωτεύουσας εκείνη την περίοδο αυξήθηκε από περίπου 1.124.000 το 1940 στους 1.370.000 περίπου το 1953, δηλαδή κατά 246.000. Κατά συνέπεια οι νέες κατοικίες μόλις έφθαναν για να καλύψουν την αύξηση του πληθυσμού

χωρίς να μπορούν να επαρκέσουν ούτε για την ανανέωση των παλιών οικοδομών ούτε για τη λύση του προβλήματος εκείνων που αντιμετώπιζαν κρίση στέγης από το 1940.

Το πρόβλημα της στέγασης, συνεχίστηκε και κατά τα επόμενα χρόνια. Κατά την δεκαετία του 1960, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, κατά μέσο όρο 1,83 άτομα πυκνοκατοικούσαν σε κάθε δωμάτιο στην Ελλάδα. Ο δείκτης αυτός μας κατέτασε προτελευταίους μεταξύ των ευρωπαϊκών κρατών. Θα πρέπει να σημειωθεί όμως, ότι η απεικόνιση αυτή για το σύνολο της χώρας, ήταν πλασματική. Αν παρατηρήσει κανείς τους στατιστικούς πίνακες της εποχής ανά περιοχή, η κατάσταση ήταν πιο δυσοίωνη. Η μέση πυκνότητα ανά δωμάτιο (1,83) δεν κατανεμημόταν ομοιογενώς στις διάφορες περιοχές με αποτέλεσμα να υπάρχουν κατοικίες όπου η πυκνότητα ανά δωμάτιο να φθάνει τα 3 ή και τα 4 άτομα.

Οι κατοικίες που υπήρχαν το 1963 ήταν 2.004.803 σε όλη την Ελλάδα με 4.539.500 δωμάτια και δεν επαρκούσαν για τον αυξανόμενο πληθυσμό, ενώ ένας μεγάλος αριθμός από αυτά αποτελούσε εξαθλιωμένες κατοικίες χωρίς τις αυτονόητες «ανέσεις του σύγχρονου πολιτισμού» για την εποχή. Σύμφωνα με τα στατιστικά δεδομένα μόνο 12,1% των σπιτιών είχαν απευθείας σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης, 28,7% συνδέονταν με το ηλεκτρικό δίκτυο ενώ το 2,7% και μόνο είχαν εγκατάσταση λουτρού. Από εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε από το Σύλλογο Αρχιτεκτόνων κατά το Β' Αρχιτεκτονικό Συνέδριο Θεσσαλονίκης το 1963^{10,11,12} υπολογίστηκαν ότι προκειμένου η μέση πυκνότητα κατοίκησης να περιοριστεί από το 1,83 στο 1,51 απαιτείτο η ανοικοδόμηση να ανέλθει στις 440.000 κατοικίες στο σύνολο της Ελλάδας και πιο συγκεκριμένα να κατανεμηθεί ως εξής

Περιοχή	Αριθμός κατοικιών	Αριθμός δωματίων
Αθήνα	82.000	181.200
Άλλες πόλεις	54.000	120.000
Κωμοπόλεις	45.000	100.000
Χωριά	259.000	572.400

Πίνακας 3-2 Ανάγκες σε κατοικίες το 1963 στην ελληνική επικράτεια για την βελτίωση του δείκτη πυκνότητας¹²

Είναι προφανής δηλαδή, η δυσχερής θέση, στην οποία είχαν περιέλθει οι κάτοικοι των χωριών και της επαρχίας και ότι οι η πλειοψηφία των ενεργειών που είχαν πραγματοποιηθεί για την λύση του στεγαστικού προβλήματος αφορούσαν την πρωτεύουσα.

Χαρακτηριστικό της τάσης φύγης από την επαρχία είναι το γεγονός, ότι την περίοδο μεταξύ 1945-1966¹³ κάπου 330.000 άτομα στεγάστηκαν σε εκτός σχεδίου περιοχές που νομιμοποιήθηκαν διαδοχικά. Επρόκειτο για το 45% του συνολικού πληθυσμού που συνέρρευσε στο λεκανοπέδιο της Αττικής μετά τον πόλεμο.

Διαμέρισμα	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			Σύνολο	Αστικός	Ημιαστικός	Αγροτικός
	Αστικός	Ημιαστικός	Αγροτικός				
Περιφέρεια Πρωτεύουσας	2.540.241	-	-	2.540.241	100%	-	-
Στερεά Ελλάδα και Εύβοια	267.344	270.261	454.472	992.077	26,9%	27,2%	45,8%
Πελοπόννησος	294.511	122.051	570.350	986.912	29,8%	12,4%	57,8%
Θεσσαλία	236.113	104.269	319.531	659.913	35,8%	15,8%	48,4%
Ήπειρος	73.641	25.393	211.300	310.334	23,7%	8,2%	68,1%
Μακεδονία	870.582	282.812	737.290	1.890.684	46,0%	15,0%	39,0%
Θράκη	96.908	41.993	190.681	329.582	29,4%	12,7%	57,9%
Κρήτη	153.109	49.005	254.528	456.642	33,5%	10,7%	55,7%
Νησιά Αιγαίου	103.579	91.632	222.602	417.813	24,8%	21,9%	53,3%
Νησιά Ιονίου	31.461	32.005	120.977	184.443	17,1%	17,4%	65,6%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΑΣ	4.667.489	1.019.421	3.081.731	8.768.641	53,2%	11,6%	35,1%

Πίνακας 3-3 Αστικός – Ημιαστικός – Αγροτικός Πληθυσμός στην Ελλάδα το 1971¹⁴

Κατά την διάρκεια της επόμενης δεκαετίας, το στεγαστικό πρόβλημα να μεν περιορίστηκε στην Αθήνα αλλά στην επαρχία η κατάσταση ακόμα ήταν απογοητευτική. Από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ που προέκυψαν από την γενική απογραφή κατοικιών του 1971, 2.312.000 άτομα ή ποσοστό 28,8% (βάσει πίνακα 3-3) του ελληνικού λαού ζούσε με δυσμενείς συνθήκες γιατί πολλά άτομα ζούσαν σε ένα δωμάτιο. Συγκεκριμένα, 1.026.000 άτομα ζούσαν με πυκνότητα 1,5-1,9 άτομα ανά δωμάτιο, 913.940 άτομα ζούσαν με πυκνότητα 2,0-2,9 άτομα ανά δωμάτιο, 211.000 άτομα ζουν με πυκνότητα 3,0-3,9 άτομα ανά δωμάτιο, ενώ 160.000 ζούσαν με πυκνότητα από 4 και πάνω. Με πυκνότητα κάτω του ενός ατόμου ζούσαν 2.662.000 άτομα και με πυκνότητα 1,0-1,4 περίπου 3.500.000 έλληνες. Ειδικά στην περιοχή της Αθήνας ο πληθυσμός που ζούσε με πυκνότητα 1,5 και πάνω ανερχόταν στις 619.000 και αποτελούσε το 26,88% όπως φαίνεται από τον παρακάτω πίνακα που παρουσιάζει την διάρθρωση του πληθυσμού ανά περιοχή το 1971.

NOMOS	NOMOS	NOMOS	NOMOS	NOMOS					
Αττικής	2.303.051	Ημαθίας	118.103	Αιτωλ/νίας	228.989	Λαρίσης	232.226	Ιωαννίνων	134.688
Πειραιώς	494.798	Καστοριάς	45.711	Αργολίδος	88.698	Γρεβενών	35.275	Άρτας	78.376
Βοιωτίας	114.675	Κιλκίς	84.375	Αρκαδίας	111.263	Ευρυτανίας	29.533	Θεσπρωτίας	40.684
Δωδεκανήσου	121.017	Κοζάνης	135.709	Ζακύνθου	30.187	Καρδίτσας	133.776	Κέρκυρας	92.933
Ευβοίας	165.369	Πέλλης	126.085	Ηλείας	165.056	Μαγνησίας	161.392	Λευκάδος	24.581
Κυκλάδων	86.337	Περίας	91.728	Κεφαλληνίας	36.742	Τρικάλων	132.519	Πρέβεζας	56.586
Λέσβου	114.802	Φλωρίνης	52.264	Κορινθίας	113.115	Φθιώτιδος	154.542	Καβάλας	121.593
Σάμου	41.709	Χαλκιδικής	73.850	Λακωνίας	95.844	Ηρακλείου Κρήτης	209.670	Δράμας	91.009
Χίου	53.948	Άγιο Όρος	1.732	Μεσσηνίας	173.077	Λασιθίου	66.226	Έβρου	138.988
Θεσσαλονίκης	710.352	Αχαΐας	239.859	Φωκίδος	41.361	Ρεθύμνου	60.949		
Ξάνθης	82.917	Ροδόπης	107.677	Σερρών	202.989	Χανίων	119.797		

Πίνακας 3-4 Πραγματικός Πληθυσμός της Ελλάδας κατά νομούς το 1971³

Παρατηρούμε δηλαδή ότι ο δείκτης κατά την δεκαετία 1961-1971 είχε βελτιωθεί, μόνο όμως για την περιοχή της Αθήνας ενώ στις υπόλοιπες περιοχές το έλλειμα των κατοικιών παρέμενε υψηλό.

Κατοικίες	Αστικές Περιοχές	Ημιαστικές Περιοχές	Αγροτικές Περιοχές	Σύνολο	Συνολικό Έλλειμα	Συνολικό Έλλειμα σε δωμάτια
1 δωματίου	52.352	7.288	17.216	76.856	97.432	97.432
2 δωματίων	157.584	17.708	91.748	267.040	146.036	292.072
3 δωματίων	315.576	48.476	165.044	529.096	128.060	384.180
4 δωματίων	359.988	71.160	199.848	630.996	70.068	280.272
5 δωματίων	175.308	42.268	107.672	325.248	15.928	79.640
6 δωματίων	55.520	17.296	45.340	118.156	2.480	14.880
7 δωματίων	15.952	6.184	18.416	40.552	484	3.388
8 δωματίων	4.932	2.944	8.328	16.204	100	800
9 δωματίων	1.836	988	2.752	5.576	-	-
10 δωματίων	2.040	920	2.524	5.484	-	-
χωρίς γνωστό αρ. δωματίων	1.740	292	664	2.696	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	1.142.828	215.524	659.552	2.017.904		
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΛΛΕΙΜΜΑ	216.240	59.880	184.468	460.588	460.588	1.152.664

Πίνακας 3-5 Πραγματικός αριθμός κανονικών κατοικιών σε σχέση με τη διάρθρωση των νοικοκυριών (ανάγκες σε κατοικίες – δωμάτια) το 1971³

Ο πίνακας 3.5 παρουσιάζει τους πραγματικούς αριθμούς κανονικών κατοικιών που στεγάζονταν, ελληνικά νοικοκυριά και αποκαλύπτει τον αριθμό των νέων κατοικιών που απαιτούνταν το 1971.

Ο αριθμός των κατοικιών λοιπόν κατά την δεκαετία του 1970 αυξήθηκε με μεγάλους ρυθμούς όμως το στεγαστικό πρόβλημα δεν περιοριζόταν μόνο στον αριθμό δωματίων. Οι συνθήκες κατοίκησης ήταν κακές και σε καμία περίπτωση δεν άγγιζαν τις σημερινές «ανέσεις». Για την περιοχή της Αθήνας, 3.000 άτομα στην αρχή της δεκαετίας 1970-1980 στεγάζονταν σε «πρόχειρες κατασκευές» (καλύβες, αποθήκες, παραπήγματα, παλιά λεωφορεία κ.α) , 52.000 άνθρωποι συγκατοικούσαν στο ίδιο σπίτι, 90.000 άτομα ζούσαν σε κατοικία χωρίς βρύση, 1.331.140 άτομα ζούσαν σε σπίτια χωρίς να έχουν συνδεθεί με το δίκτυο αποχέτευσης, 4.400 άτομα ζούσαν σε κατοικίες χωρίς τουαλέτα, 720.000 σε σπίτια χωρίς λουτρό και 585.000 χωρίς κουζίνα. Η κατάσταση δε στην επαρχία ήταν ακόμα πιο τραγική: 2.040.000 άτομα ζούσαν σε σπίτια που δεν ήταν συνδεδεμένα με το δίκτυο αποχέτευσης και 747.000

χωρίς καθόλου αποχέτευση. Επίσης 225.000 αγρότες ζούσαν σε σπίτια χωρίς βρύση μέσα στην κατοικία τους και 166.000 χωρίς βρύση ούτε στον περιβάλλοντα χώρο.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 ο αριθμός των κατοικιών στην Αθήνα άρχισε να αυξάνεται και η οικοδομική δραστηριότητα εκτινάχθηκε στα ύψη προκαλώντας όμως το πρόβλημα της αυθαίρετης - άναρχης δόμησης και της συγκέντρωσης του πληθυσμού στην Αθήνα¹⁵.

Είναι χαρακτηριστικό ότι ειδικά μετά το 1960, το ρεύμα ραγδαίας εγκατάλειψης των ημιαστικών και αγροτικών περιοχών σκιαγραφεί την ψυχολογία των Ελλήνων για την αναζήτηση γης και κατοικίας στα αστικά κέντρα, προκειμένου να «εξασφαλιστούν».

ΕΤΟΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ		ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ		ΜΕΣΗ ΑΞΙΑ		ΕΤΗΣΙΑ	
	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΞΙΑ (χιλ. δρχ)	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΞΙΑ (χιλ. δρχ)	ΟΙΚΟΠΕΔΑ δρχ	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ δρχ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ % ΟΙΚΟΠ.	ΑΓΡΟΤ.
1958	36.328	951.406	83.017	822.435	26.189	9.907		
1959	34.256	1.023.789	73.651	705.831	29.886	9.583	14,1%	-3,3%
1960	38.518	1.121.940	82.321	837.891	29.128	10.178	-2,5%	6,2%
1961	37.901	1.290.729	80.517	952.566	34.055	11.831	16,9%	16,2%
1962	40.226	1.501.052	88.413	1.129.515	37.315	12.775	9,6%	8,0%
1963	41.136	1.576.108	99.222	1.466.998	38.315	14.785	2,7%	15,7%
1964	47.457	2.634.543	100.193	1.940.257	55.514	19.365	44,9%	31,0%
1965	49.432	2.666.765	126.687	3.064.906	53.948	24.193	-2,8%	24,9%
1966	49.130	2.884.687	139.876	3.261.598	58.715	23.318	8,8%	-3,6%
1967	43.876	2.365.915	120.987	2.817.528	53.923	23.288	-8,2%	-0,1%
1968	47.528	2.814.578	110.507	2.991.275	59.219	27.069	9,8%	16,2%
1969	52.438	4.387.539	118.660	3.621.354	83.671	30.519	41,3%	12,7%
1970	53.532	4.718.471	119.911	4.163.756	88.143	34.724	5,3%	13,8%
1971	61.211	5.596.268	118.627	5.001.072	91.426	42.158	3,7%	21,4%
1972	75.845	9.679.236	134.135	7.182.691	127.619	53.548	39,6%	27,0%
1973	85.185	9.403.172	139.437	8.699.796	110.385	62.392	-13,5%	16,5%
1974	56.310	6.239.639	93.714	7.519.446	110.809	80.238	0,4%	28,6%
1975	67.727	9.927.784	138.349	9.739.932	146.585	70.401	32,3%	-12,3%
1976	57.716	9.386.159	89.263	9.870.632	162.627	110.579	10,9%	57,1%
1977	67.206	11.997.586	89.997	11.158.883	178.520	123.992	9,8%	12,1%

Πίνακας 3-6 Μεταβιβάσεις γης στην Ελλάδα στην εικοσαετία 1958-1977¹⁶

Στη δοσμένη ασφυξία και στενότητα γης της περιοχής της πρωτεύουσας (που συγκέντρωσε το συντριπτικά μεγαλύτερο ποσοστό από το ρεύμα αυτό) κι

ανάλογα στη Θεσσαλονίκη και τις άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας, η εύρεση κατοικίας στα μεγάλα αστικά κέντρα έγινε δυσχερέστερη. Αποτέλεσμα αυτού ήταν να δημιουργηθεί η πεποίθηση στους κατοίκους της επαρχίας ότι είναι «αναγκαίο» να αποκτήσουν κατοικία σε αστικό κέντρο και παράλληλα όμως να δημιουργήσει μία αυξημένη ζήτηση που συνετέλεσε στην κατακόρυφη αύξηση της τιμής των οικοπέδων, φτάνοντας πολλές φορές σε περιπτώσεις κερδοσκοπίας. Αυτό μπορεί να διαπιστωθεί από τους πίνακες 3-6, 3-7 και 3-8

	ΟΙΚΟΠΕΔΑ			ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ			ΜΕΣΗ ΑΞΙΑ	
	ΑΡΙΘΜΟΣ	%	ΑΞΙΑ (χ.δρχ)	ΑΡΙΘΜΟΣ	%	ΑΞΙΑ (χ.δρχ)	ΟΙΚΟΠ.	ΑΓΡΟΤ.
Περιφέρεια Πρωτεύουσας	26.845	39,6%	6.256.613	2.330	2,2%	585.171	233.064	251.146
Στερεά Ελλάδα και Εύβοια	7.064	10,4%	747.526	40.508	37,4%	3.758.188	105.822	92.776
Πελοπόννησος	5.086	7,5%	532.223	19.975	18,4%	1.532.115	104.645	76.702
Θεσσαλία	4.615	6,8%	419.255	5.676	5,2%	841.479	90.846	148.252
Ήπειρος	1.263	1,9%	161.424	2.334	2,2%	166.405	127.810	71.296
Μακεδονία	18.091	26,7%	1.240.808	18.110	16,7%	1.614.008	68.587	89.122
Θράκη	834	1,2%	99.453	3.920	3,6%	253.524	119.248	64.674
Κρήτη	1.725	2,5%	265.859	8.485	7,8%	542.831	154.121	63.975
Νησιά Αιγαίου	1.541	2,3%	150.925	4.372	4,0%	263.496	97.940	60.269
Νησιά Ιονίου	663	1,0%	53.696	2.639	2,4%	182.715	80.989	69.236
	Σ	Σ	Σ	Σ	Σ	Σ	Μ.Τ.	Μ.Τ.
ΣΥΝΟΛΟ/ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	67.727	100%	9.927.782	108.349	100,0%	9.739.932	146.585	89.894

Πίνακας 3-7 Μεταβιβάσεις γης κατά περιοχή το 1975⁴

Κατηγορίες ακινήτων που μεταβιβάστηκαν	ΑΡΙΘΜΟΣ		ΑΞΙΑ σε χιλ. δρχ		ΦΟΡΟΣ σε χιλ. δρχ	
	1979	1978	1979	1978	1979	1978
Σύνολο	309.480	295.819	120.265.906	99.728.826	7.343.765	6.409.785
Οικόπεδα	100.230	93.307	27.563.568	22.034.683	1.413.913	1.258.244
Οικοδομές	12.407	13.082	6.778.648	7.829.627	389.343	437.683
Διαμερίσματα	83.145	73.234	59.759.975	49.249.355	4.403.630	3.605.703
Αγροκτήματα	113.698	116.196	26.163.715	20.615.161	1.136.879	1.108.155
Από τα οποία						
Περιοχή Πρωτεύουσας	73.793	78.766	58.001.627	47.293.541	3.719.380	3.453.242
Οικόπεδα	29.580	33.269	14.072.993	11.197.070	749.031	696.972
Οικοδομές	2.407	2.961	3.652.492	3.007.285	132.904	224.569
Διαμερίσματα	36.371	38.857	37.708.731	31.816.767	2.723.925	2.466.245
Αγροκτήματα	5.435	3.679	2.567.411	1.272.419	113.520	65.456

Πίνακας 3-8 Μεταβιβάσεις, αξία , φόροι ακινήτων 1978-1979⁴

Επιχειρώντας να συνδυαστούν τα δεδομένα των πινάκων αυτών παρατηρούμε ότι ενώ από το 1958 έως το 1977 ο αριθμός των μεταβιβαζόμενων οικοπέδων το χρόνο περίπου διπλασιάζεται στο σύνολο της χώρας, το 1979 πλησιάζει να τριπλασιαστεί. Ακόμα, το 1979 πραγματοποιούνται στην περιοχή της πρωτεύουσας τόσες μεταβιβάσεις οικοπέδων όσες περίπου το 1958 στο σύνολο της χώρας.

3.3 Ανάλυση του προφίλ ιδιοκατοίκησης των ελλήνων μέσω

δευτερογενών στοιχείων για τη περίοδο 1981-2001

Προκειμένου λοιπόν να πραγματοποιηθεί μία ανάλυση μεταξύ των ετών 1981, 1991 και 2001 θα χρησιμοποιηθούν στοιχεία από τους στατιστικούς πίνακες των γενικών απογραφών της ΕΣΥΕ κατα τα έτη 1991 και 2001. Από τα στοιχεία αυτά, προκύπτει ο πίνακας 3-9 που παρουσιάζει τον αριθμό των κανονικών κατοικούμενων κατοικιών στο σύνολο της χώρας ανά περιφέρεια με διάκριση μεταξύ των ιδιόκτητων, ενοικιαζόμενων και αυτών που έχουν παραχωρηθεί δωρεάν. Παράλληλα έχουν προστεθεί στοιχεία για τον δείκτη πυκνότητας κατοίκησης, δηλαδή του αριθμού ατόμων που αντιστοιχεί σε κάθε δωμάτιο κατά μέσο όρο.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ/Τύπος Οικήσεως	2001					1991				
	Σύνολο	Ιδιοκτήτες	Ενοικιαστές	Άλλη Ιδιότητα	Άτομα ανά δωμάτιο	Σύνολο	Ιδιοκτήτες	Ενοικιαστές	Άλλη Ιδιότητα	Άτομα ανά δωμάτιο
Σύνολο Χώρας	3.531.968	2.623.918	717.434	190.616	0,70	3.167.152	2.397.271	645.313	124.568	0,77
Αττική	1.292.634	859.921	359.222	73.491	0,70	1.021.604	655.250	323.973	42.381	0,77
Λοιπή Στερεά και Εύβοια	242.225	202.397	28.615	11.213	0,72	358.057	303.327	41.485	13.245	0,82
Πελοπόννησος	333.410	265.778	50.734	16.898	0,71	312.466	257.761	44.021	10.684	0,77
Ιόνια Νησιά	69.009	53.802	10.842	4.365	0,69	60.044	49.038	7.920	3.086	0,75
Ήπειρος	107.660	88.087	15.242	4.331	0,71	100.901	84.892	12.826	3.183	0,81
Θεσσαλία	227.752	189.605	29.973	8.174	0,70	210.474	177.372	28.059	5.043	0,80
Μακεδονία	780.166	604.509	133.608	41.989	0,72	683.323	535.376	120.526	27.421	0,76
Θράκη	116.399	92.632	17.047	6.720	0,71	100.783	83.645	13.335	3.803	0,77
Νησιά Αιγαίου	167.535	122.023	32.677	12.835	0,68	149.844	116.867	24.399	8.578	0,74
Κρήτη	195.178	145.164	39.414	10.600	0,68	169.656	133.743	28.769	7.144	0,75

Πίνακας 3-9 Αριθμός κανονικών κατοικούμενων κατοικιών ανά περιφέρεια το 1991 και 2001^{17,18}

Παράλληλα και προκειμένου να είναι δυνατή η ανάλυση της μεταβολής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην Ελλάδα και για την περίοδο 1981-1991 θα χρησιμοποιηθούν στοιχεία που προέκυψαν από την μελέτη που πραγματοποιήθηκε από τον Ν. Πειρουνάκη το 1990 για την χρονιά 1981¹⁹ και ο οποίος χρησιμοποίησε ειδικές τεχνικές ανάλυσης και παραδοχών²⁰ και από την οποία μελέτη προέκυψε ο πίνακας 3-10.

	Νοικοκυριά				Κατοικίες						%
	Αριθμός	%	Αριθμός	%	Ιδιοκατοικούμενες	Ενοικιαζόμενες	Δωρεάν χρήσης	Δευτ. Κατοικίες	Κενές	Σύνολο	
A. Ιδιοκατοικούντα			2.036.065	69,30							
1. Ανευ ιδιοκτησιακών συμφερόντων σε άλλες κατοικίες											
α. Μοιραζόμενα την κατοικία με ενοικιάζοντα νοικοκυριά	9.622	0,33			9.622					9.622	0,24
β. Άλλα (που δεν μοιράζονται)	791.047	26,94			791.047					791.047	19,93
2. Με ιδιοκτησιακά συμφέροντα σε άλλες κατοικίες											
α. Που εκμισθώνουν κατοικίες σε "κανονικούς" ενοικιαστές	431.013	14,68			431.013	761.609	35.214	116.374	142.234	1.486.444	37,49
β. Που είναι ιδιοκτήτες κατοικιών διατιθέμενων δωρεάν	52.280	1,78			52.280		52.820	15.001	6.127	126.768	3,19
γ. Με δεύτερες είτε κενές κατοικίες	751.563	25,59			751.563			426.887	174.363	1.352.813	34,08
B. Ενοικιάζοντα			812.351	27,70							
1. Ανευ ιδιοκτησιακών συμφερόντων σε κατοικίες											
α. Που μοιράζονται με ιδιοκατοικούντες	9.623	0,33									
β. Που μοιράζονται με άλλα ενοικιάζοντα νοικοκυριά	57.735	1,97									
γ. Άλλα (που δεν μοιράζονται)	491.695	16,74									
2. Με ιδιοκτησιακά συμφέροντα σε κατοικίες (που δε μοιράζονται)	253.298	8,63				10.132		136.679	55.827	202.638	5,1
Γ. Διαμένοντα δωρεάν	88.034	3,00	88.034	3,00							
ΣΥΝΟΛΑ	2.936.450	100,00	2.936.450	100,00	2.036.065	771.741	88.034	694.941	378.551	3.969.332	100,00
Ποσοστά					51,3	19,4	2,2	17,5	9,5	100,00	

Πίνακας 3-10 Σύνολο των νοικοκυριών και των κατοικιών κατόπιν ανάλυσης των στοιχείων της γενικής απογραφής 1981 (Στοιχεία Πειρουνάκης Ν., 1990)

Από τους δύο παραπάνω πίνακες οδηγούμαστε στα παρακάτω συμπεράσματα.

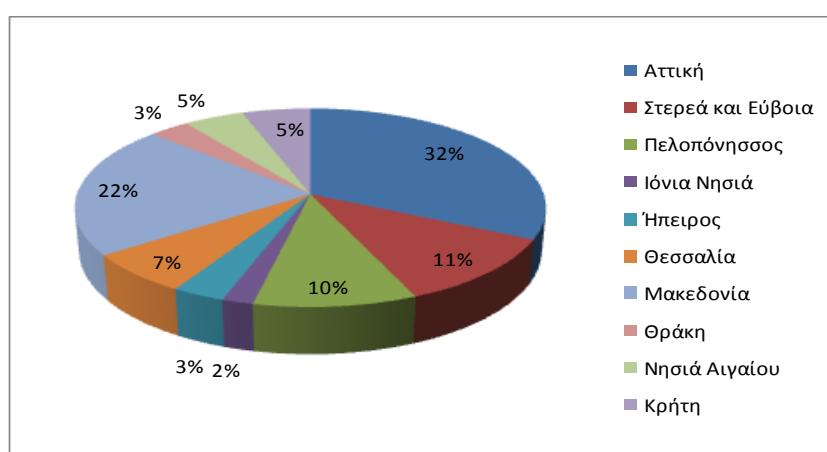
Το 1981 το σύνολο των κατοικούμενων κατοικιών ανερχόταν στις 2.895.840 μονάδες μεταξύ των οποίων οι 2.036.065 ιδιοκατοικούνταν, οι 771.741 ενοικιάζονταν και οι 88.034 είχαν παραχωρηθεί δωρεάν. Ο συνολικός αριθμός των κατοικημένων κανονικών κατοικιών προκύπτει αν από το σύνολο των διαθέσιμων κατοικιών αφαιρεθούν οι δευτερεύουσες κατοικίες που το 1981 ανερχόταν στις 694.941 μονάδες (το 17,5% επί του συνόλου) και οι κενές ή τελείως ερειπωμένες τις 378.551 μονάδες (το 9,5% του συνόλου).

Επιπλέον, το 14,68% ήταν ταυτόχρονα ιδιοκατοικούντες και εκμισθωτές κατοικιών προς ενοικιαστές που είχαν στην Ελλάδα την μόνιμη κατοικία τους («κανονικοί» ενοικιαστές), ενώ το 27,27% δεν ήταν (συν)ιδιοκτήτες άλλων κατοικιών πέρα από αυτές στις οποίες ιδιοκατοικούσαν.

Επίσης το 27,37% ήταν ιδιοκατοικούντες και (συν)ιδιοκτήτες πρόσθετων κατοικιών, αλλά δεν εκμίσθωναν τις τελευταίες, το 8,63% νοίκιαζαν, αλλά ήταν και (συν)ιδιοκτήτες άλλων κατοικιών ενώ το 19,04% νοίκιαζαν, χωρίς να είναι (συν)ιδιοκτήτες άλλων κατοικιών.

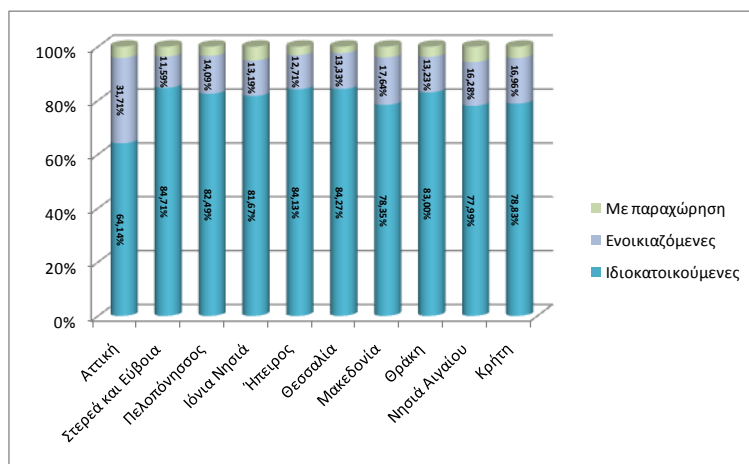
Συνολικά το 1981, το 22,04% δεν ήταν (συν)ιδιοκτήτες οποιασδήποτε κατοικίας και το 77,06% ήταν (συν)ιδιοκτήτες μιας κατοικίας τουλάχιστον, είχαν δηλαδή ιδιοκτησιακά συμφέροντα ή μερίδια ιδιοκτησίας, επί μιας τουλάχιστον κατοικίας.

Αντίστοιχα, το 1991 το σύνολο των κανονικών κατοικούμενων κατοικιών ανερχόταν στις 3.167.152 μονάδες μεταξύ των οποίων οι 2.397.271 ιδιοκατοικούνταν, οι 645.313 ενοικιάζονταν και οι 124.568 είχαν παραχωρηθεί δωρεάν. Ο συνολικός αριθμός των κανονικών κατοικιών ήταν 4.643.379 μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονταν οι δευτερεύουσες κι εξοχικές κατοικίες ή οι κενές και που το 1991 ανέρχονταν στις 1.481.590 μονάδες (το 31,9% επί του συνόλου).



Διάγραμμα 3-1 Κατανομή κατοικούμενων κανονικών κατοικιών ανά περιφέρεια το 1991

Από το σύνολο των κατοικούμενων κανονικών κατοικιών, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3-1, περίπου το 1/3 εντοπιζόταν στην Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της Αττικής. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι τρίτη κατά σειρά περιφέρεια σε αριθμό κατοικιών είναι η περιοχή της Στερεάς και της Εύβοιας μετά την περιφέρεια της Μακεδονίας και πριν την περιφέρεια της Πελοποννήσου, η οποία περιλαμβάνει και την Πάτρα. Βλέπουμε δηλαδή, ότι το 1991 ενώ η πλειοψηφία του πληθυσμού είχε μετακινηθεί εσωτερικά προς την Αθήνα, η περιοχή της Στερεάς και Ευβοίας ακόμη διατηρούσε τον πληθυσμό της. Ίσως, αυτό να οφείλεται στην εγγύτητά της στην Αθήνα. Στο διάγραμμα 3-2 παρατηρούμε την ιδιοκτησιακή διάρθρωση των κατοικούμενων κατοικιών. Το πρώτο εμφανές συμπέρασμα είναι ότι το ποσοστό των κατοικούμενων κατοικιών με δωρεάν παραχώρηση είναι σταθερό για το σύνολο της χώρας και ανέρχεται ως επί το πλείστον μεταξύ 4-5%.



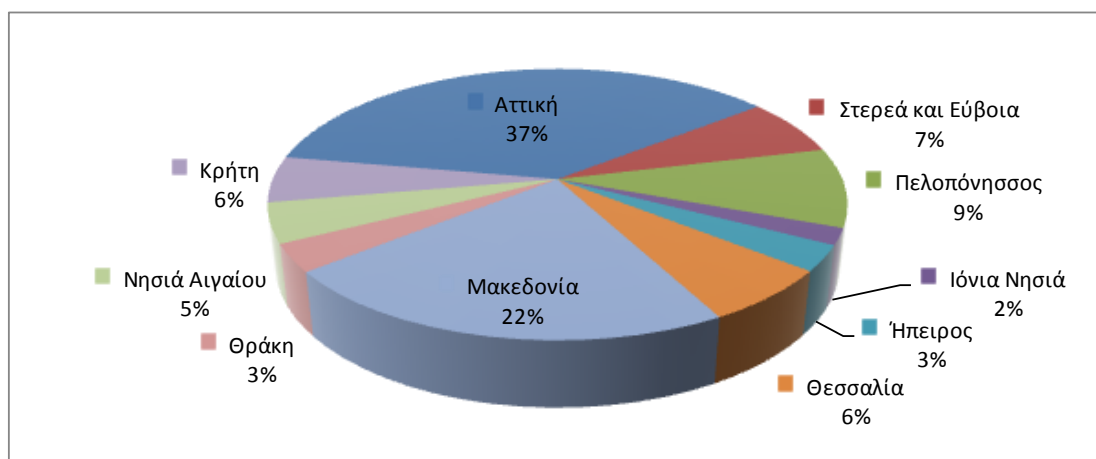
Διάγραμμα 3-2 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση κατοικούμενων κατοικιών ανά περιφέρεια το 1991

Για το υπόλοιπο 95% παρατηρούμε ότι ενώ σε όλες της περιφέρειες της Ελλάδας πλην της Αττικής το ποσοστό ιδιοκατοίκησης παρουσιάζεται από 78% έως 85% περίπου, στην Αττική το ποσοστό αγγίζει μόλις το 64%. Το γεγονός αυτό, συσχετιζόμενο με την κατανομή των κατοικούμενων κατοικιών

που αναλύθηκε προηγουμένως, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι το 1991 ένα πολύ μεγάλο μέρος του πληθυσμού μετακινήθηκε εσωτερικά προς την πρωτεύουσα χωρίς όμως να κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία ούτε να φιλοξενείται.

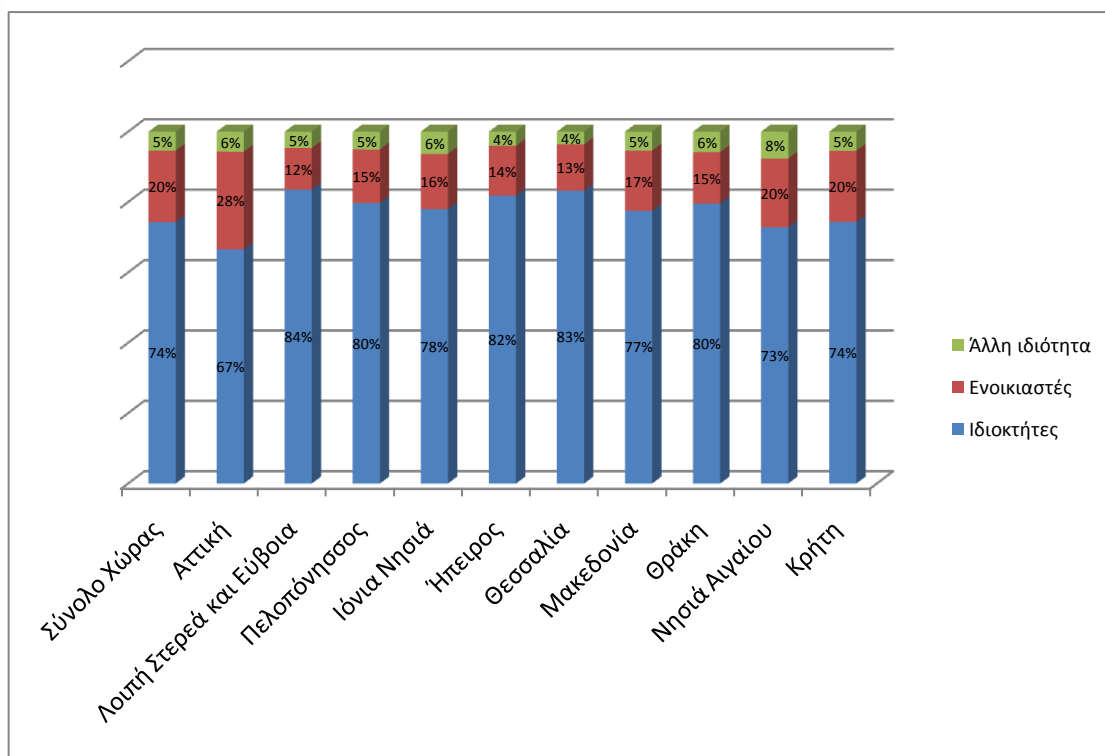
Το 2001 το σύνολο των κανονικών κατοικούμενων κατοικιών ανερχόταν στις 3.531.968 μονάδες μεταξύ των οποίων οι 2.623.918 ιδιοκατοικούνταν, οι 717.434 ενοικιάζονταν και οι 190.616 είχαν παραχωρηθεί δωρεάν. Ο συνολικός αριθμός των κατοικιών ήταν 5.454.889 μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονταν οι δευτερεύουσες κι εξοχικές κατοικίες ή οι κενές και που το 2001 ανέρχονταν στις 1.439.041 μονάδες (το 26,38% επί του συνόλου).

Από το σύνολο των κατοικούμενων κανονικών κατοικιών, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3-3, περίπου το 37% εντοπιζόταν στην Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της Αττικής. Θα πρέπει να σημειωθεί επίσης ότι όλες οι υπόλοιπες περιφέρειες (πλην της Μακεδονίας που περιλαμβάνει το μεγάλο αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης) αποτελούν η κάθε μία ποσοστό κάτω του 10% των κατοικούμενων κανονικών κατοικιών.



Διάγραμμα 3-3 Κατοικούμενες κοινές κατακοικίες ανά περιφέρεια 2001

Στο διάγραμμα 3-4 παρατηρούμε την ιδιοκτησιακή διάρθρωση των κατοικούμενων κατοικιών το 2001. Το πρώτο εμφανές συμπέρασμα είναι ότι το ποσοστό των κατοικούμενων κατοικιών, με δωρεάν παραχώρηση είναι σταθερό για το σύνολο της χώρας και ανέρχεται ως επί το πλείστον μεταξύ 4-6%.

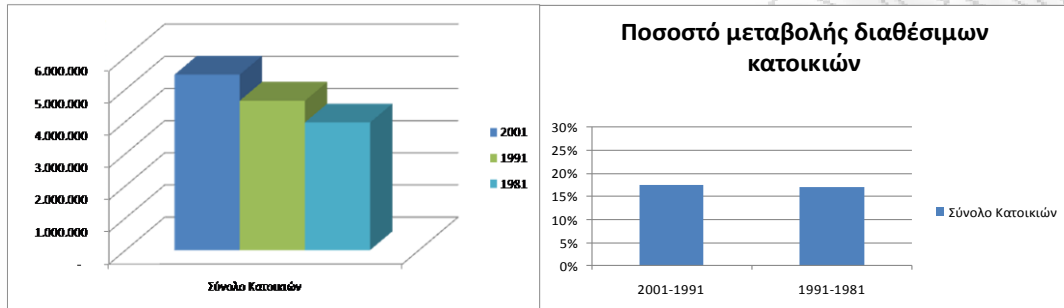


Διάγραμμα 3-4 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση κατοικούμενων κατοικιών ανά περιφέρεια το 2001

Παράλληλα, παρατηρούμε ότι στις περιφέρειες της Ελλάδας πλην της Αττικής το ποσοστό ιδιοκατοίκησης παρουσιάζεται από 73% έως 83% περίπου, στην δε Αττική το ποσοστό αγγίζει το 67%.

3.3.1 Συγκριτική ανάλυση μεταξύ των ετών 1981, 1991 και 2001

Επιχειρώντας μια πρώτη ανάγνωση των ανωτέρω στοιχείων μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι σε απόλυτους αριθμούς ο αριθμός των διαθέσιμων κανονικών κατοικιών αυξήθηκε από το 1981 στο 2001^{5,6,21} (διάγραμμα 3-5 α).



Διάγραμμα 3-5 Σύνολο κατοικιών και ποσοστό μεταβολής διαθέσιμων κατοικιών τα έτη 1981, 1991 και 2001

Όμως με μια προσεκτικότερη ματιά στην ποσοστιαία μεταβολή του αριθμού των κατοικιών κατά τις δεκαετίες 1981-1991 και 1991-2001 (διάγραμμα 3-5β), διαπιστώνουμε ότι δεν παρουσιάζεται ιδιαίτερη αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 17%. Παρ' όλο όμως που η αύξηση των κατοικιών σε ποσοστιαία κλίμακα παρέμεινε σταθερή, υπάρχει εν τούτοις μια διαφοροποίηση που γίνεται αντιληπτή στην παρακάτω ανάλυση. Η μεταβλητή που θέλουμε να αναλύσουμε είναι ο αριθμός των «κατοικημένων» κατοικιών. Παρατηρούμε λοιπόν, ότι τα ποσοστά αύξησης των κατοικουμένων την περίοδο 1981-1991 είναι 9,37% και την περίοδο 1991-2001 είναι 11,51%. Εάν όμως συγκρίνουμε τον απόλυτο αριθμό των κενών ή δευτερευουσών –εξοχικών κατοικιών, παρατηρούμε ότι την δεκαετία 1981-1991 αυξήθηκε κατά 408.098 μονάδες ενώ την περίοδο 1991-2001 μειώθηκε κατά 42.549 μονάδες.

Προκύπτει λοιπόν το συμπέρασμα ότι κατά την δεκαετία 1981-1991 η αύξηση των κατοικιών που ανερχόταν στο 17% οφείλεται κυρίως στην ανοικοδόμηση δευτερευουσών –εξοχικών κατοικιών που απευθυνόταν σε άτομα που ήδη διέθεταν ιδιόκτητη κατοικία .

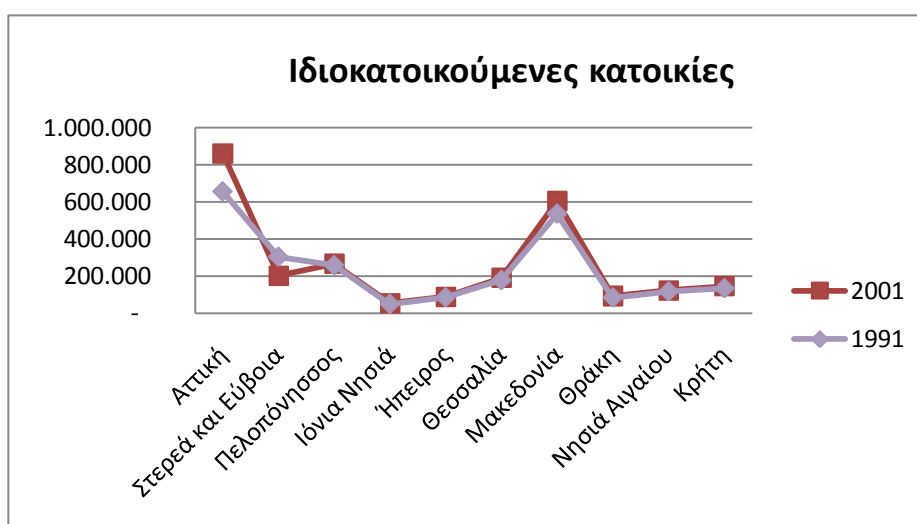
Από την άλλη, την περίοδο 1991-2001 ενώ έχουμε ακόμα μεγαλύτερη αύξηση των κατοικούμενων κατοικιών απ' ό τι την προηγούμενη δεκαετία με σταθερό ρυθμό αύξησης συνολικών κατοικιών, οι κενές ή δευτερεύουσες-εξοχικές κατοικίες μειώθηκαν. Το γεγονός αυτό μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι την δεκαετία 1991-2001 η ανοικοδόμηση νέων κατοικιών δεν μπόρεσε να καλύψει τη ζήτηση από νέους ιδιοκτήτες, ιδιοκτήτες που προηγουμένως έμεναν σε ενοίκιο ή τους είχε παραχωρηθεί δωρεάν κατοικία και για το λόγο αυτό μειώθηκαν οι κενές ή δευτερεύουσες-εξοχικές κατοικίες.

Προχωρώντας στην συγκριτική ανάλυση μεταξύ των ετών 1981, 1991, 2001 σχετικά με την ιδιοκτησιακή τους διάρθρωση, διαπιστώνουμε τα εξής. Στο σύνολο της χώρας, το 1981 το ποσοστό ιδιόκτητων κατοικούμενων κατοικιών ήταν 70,3%. Το 1991 ήταν 75,6% ενώ το 2001 ανερχόταν στο 74,3%.

Βλέπουμε ότι την περίοδο 1981-1991 σημειώθηκε μια θεαματική αύξηση των ιδιόκτητων κατοικούμενων κατοικιών κατά 4 ποσοστιαίες μονάδες, ενώ την περίοδο 1991-2001 διαπιστώθηκε μείωση 1,47%. Όμως αν παρατηρήσουμε το ποσοστό των ενοικιαζόμενων κατοικιών την περίοδο 1991-2001, αυτό παραμένει σταθερό. Στην ουσία, το ποσοστό μείωσης των κατοικούμενων κατοικιών μεταπήδησε σε αυτό που κατοικούνται με δωρεάν παραχώρηση. Κατά πάσα πιθανότητα το 1,47% των κατοικούμενων κατοικιών προήλθε από

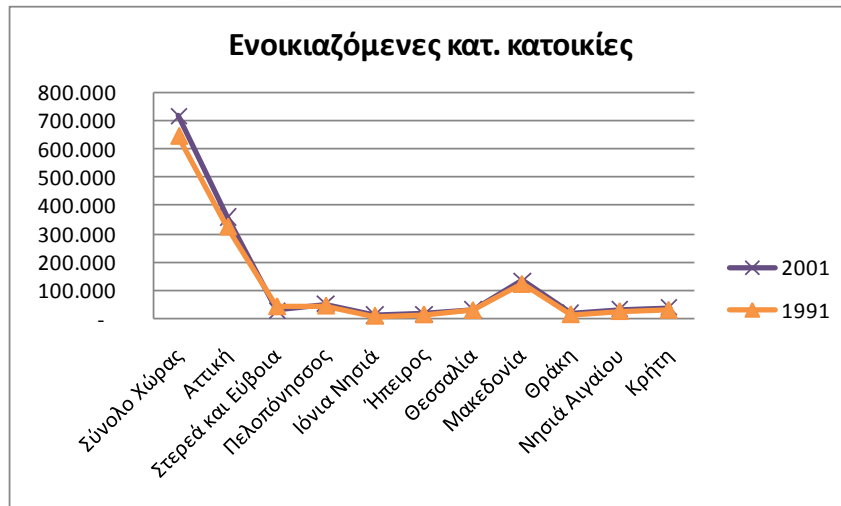
πρόσωπα που την προηγούμενη περίοδο διέμεναν ως φιλοξενούμενοι σε κατοικία μαζί με τους ιδιοκτήτες.

Συνεχίζοντας την συγκριτική ανάλυση για την ιδιοκτησιακή διάρθρωση μεταξύ 1991 και 2001 ανά περιφέρεια, απο το διάγραμμα 3-6 παρατηρούμε ότι μεταξύ των ετών 1991 και 2001 αξιοσημείωτη αύξηση των ιδιόκτητων κατοικούντων κατοικιών πραγματοποιήθηκε μόνο στην περιοχή της Αττικής.



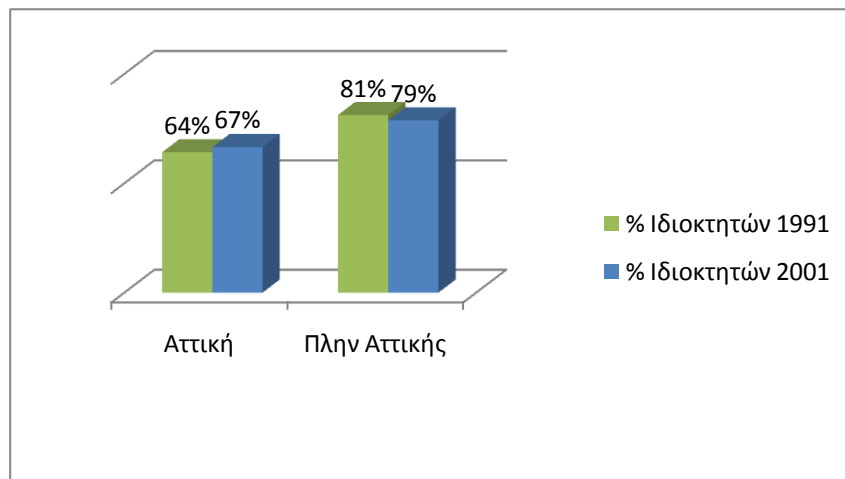
Διάγραμμα 3-6 Ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ανά περιφέρεια το 1991 και 2001

Επίσης, παρατηρείται ότι ενώ η περιοχή της Στερεάς και Ευβοίας το 1991 συγκρατούσε ακόμα το πληθυσμό της, το 2001 ο αριθμός των ιδιόκτητων κατοικιών μειώθηκε και μετακινήθηκε προς την περιοχή της Αττικής. Για όλες τις άλλες περιοχές η κατάσταση παρέμεινε σταθερή, έχοντας μία ελαφριά ανοδική τάση, η οποία μπορεί να εξηγηθεί από την αύξηση του πληθυσμού.



Διάγραμμα 3-7 Ενοικιαζόμενες κατοικούμενες κατοικίες ανά περιφέρεια το 1991 και 2001

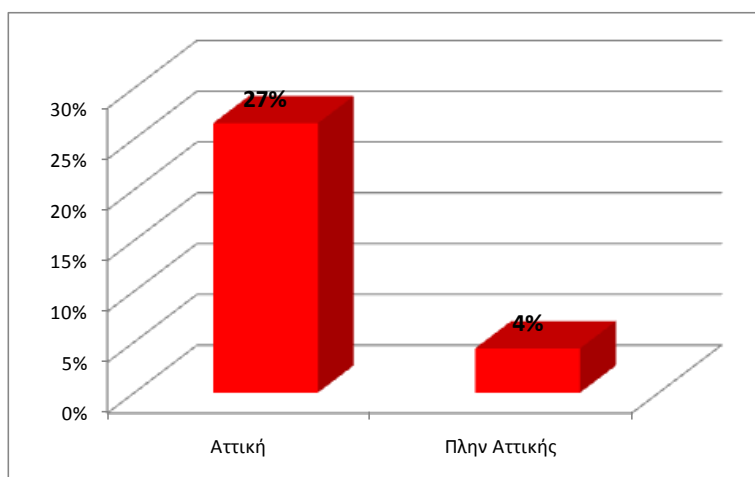
Παράλληλα, από το διάγραμμα 3-7 παρατηρούμε ότι οι ενοικιαζόμενες κανονικές κατοικίες δεν μεταβλήθηκαν αξιοσημείωτα από το 1991 στο 2001 σε καμία περιοχή της χώρας, πλην ελαχίστως στην Αττική.



Διάγραμμα 3-8 Ποσοστά ιδιοκατοικιών επί του συνόλου στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής και εκτός Αττικής το 1991 και 2001

Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το διάγραμμα 3-8 το οποίο μας δείχνει την ποσοστιαία μεταβολή των ιδιόκτητων κατοικιών στην Αττική και εκτός Αττικής, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι για την περιοχή της Αττικής το ποσοστό των

ιδιοκατοικουμένων κατοικιών αυξήθηκε ενώ αυτό της επαρχίας μειώθηκε. Αυτό όμως δεν ήταν αποτέλεσμα μίας αλλαγής νοοτροπίας της ελληνικής κοινωνίας στην επαρχία ή της ιδιοκτησιακής δομής της ελληνικής κατοικίας. Οφείλεται καθαρά στην εσωτερική μετακίνηση του πληθυσμού της επαρχίας προς την Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της και της σταθερής τάσης του για την κατοίκηση σε ιδιόκτητη κατοικία και όχι σε ενοικιαζόμενη. Αυτή η μετακίνηση του πληθυσμού αποκαλύπτεται και από το διάγραμμα 3-9 όπου διαφαίνεται η συντριπτική μεταβολή του αριθμού των κατοικουμένων κανονικών κατοικιών από 1991 στο 2001 υπέρ της περιοχής της Αττικής



Διάγραμμα 3-9 Ποσοστό μεταβολής αριθμού κατοικουμένων κανονικών κατοικιών από 1991 στο 2001

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο δείκτης πυκνότητας κατοίκησης βελτιώθηκε σημαντικά από 0,77 το 1991 σε 0,70 το 2001 στο σύνολο της χώρας. Συγκρινόμενο αυτό μάλιστα με την τιμή 1,83 που παρουσίαζε η χώρα κατά την απογραφή του 1961(βλ. προηγούμενο κεφάλαιο) μπορεί να διαπιστώσει κανείς την βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών την περίοδο 1961-2001.

4. Έρευνα στεγαστικών συνθηκών των διαμενόντων και εργαζόμενων στην Αθήνα μέσω ερωτηματολογίου

4.1 Σκοπός της Έρευνας

Στόχος της συγκεκριμένης έρευνας είναι να αποτυπώσει τις στεγαστικές συνθήκες διαβίωσης των Ελλήνων που μένουν και εργάζονται στην Αθήνα. Παράλληλα, θα διερευνηθούν οι παράμετροι που επηρεάζουν την στέγαση των Ελλήνων σήμερα καθώς και τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν, τα οποία απορρέουν τόσο από την περιοχή που διαμένουν όσο και από την ίδια την κατοικία τους

4.2 Μεθοδολογία και επιλογή δείγματος

4.2.1 Πληθυσμός και δείγμα έρευνας.

Ως πληθυσμός της έρευνας καθορίστηκε το σύνολο των κατοίκων της Αθήνας που διαμένουν στην Αθήνα και στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής. Το δείγμα που επιλέχθηκε μπορεί να χαρακτηριστεί ως «δείγμα ευκολίας», ότι δηλαδή το μόνο κριτήριο επιλογής είναι η ευκολία πρόσβασης σε αυτό. Παρόλα αυτά, και δεδομένου των αδυναμιών που μπορεί να παρουσιάσει ένα τέτοιο δείγμα όπως π.χ. η έλλειψη αντιπροσωπευτικότητας και αποτελέσματα μή γενικεύσιμα στο σύνολο του πληθυσμού²², στο επόμενο κεφάλαιο μελετώντας τα αποτελέσματα της έρευνας παρατηρούμε ότι το ληφθέν είναι αρκετά αντιπροσωπευτικό.

Το δείγμα που χρησιμοποιήθηκε προέρχεται από τους διοικητικούς υπαλλήλους του Περιφερειακού Υποκαταστήματος ΙΚΑ Αθηνών το οποίο απασχολεί σήμερα περίπου 350 εργαζόμενους. Ο λόγος είναι, ότι αποτελεί το μεγαλύτερο υποκατάστημα του ΙΚΑ σε όλη την Ελλάδα και συγκεντρώνει το σύνολο των δυνατών συναλλαγών και εργασιών που είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί από τα υποκαταστήματα. Τα όρια αρμοδιότητας του περιλαμβάνουν δύο μεγάλες περιοχές της Αθήνας και είναι το ιστορικό εμπορικό τρίγωνο των Αθηνών (Ψυρρή, Μοναστηράκι) και όλη την περιοχή του Κολωνού. Επίσης συγκεντρώνει υπαλλήλους που διαμένουν σε όλη την Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της σε αντίθεση με τα τοπικά υποκαταστήματα τα οποία ως επί το πλείστον στελεχώνονται από υπαλλήλους που διαμένουν στην συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή λειτουργίας του υποκαταστήματος.

Το προσωπικό του Περιφερειακού Υποκαταστήματος ΙΚΑ Αθηνών περιλαμβάνει:

- εργαζόμενους μόνιμους υπαλλήλους ή αορίστου χρόνου
- ελεύθερους επαγγελματίες με σύμβαση έργου και συγκεκριμένες αρμοδιότητες που δεν σχετίζονται με το καθηκοντολόγιο των μόνιμων υπαλλήλων
- ασκούμενους (STAGE) ή φοιτητές που κάνουν την πρακτική τους για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε μέσω ερωτηματολογίου σε 115 υπαλλήλους όλων των προηγούμενων κατηγοριών. Για λόγους αντικειμενικότητας της έρευνας θα πρέπει να σημειώσουμε ότι το σύνολο των ερωτηθέντων είναι

εργαζόμενοι στο ΙΚΑ και άρα σε ΝΠΔΔ. Επίσης, η περιοχή όπου στεγάζονται οι υπηρεσίες είναι υποβαθμισμένη με προβλήματα καθαριότητας και αυξημένης εγκληματικότητας. Συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό κατοίκων και επιχειρήσεων άλλων εθνικοτήτων. Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί ότι η πλειοψηφία του δείγματος είναι μόνιμοι δημόσιοι υπάλληλοι με δεδομένη την ασφάλεια της εργασίας (μονιμότητα) και το εισόδημα τους δεν παρουσιάζει μεγάλες μεταβολές (εκτός των τελευταίων μειώσεων που πραγματοποιήθηκαν τον 6/2010 λόγω των έκτατων οικονομικών μέτρων) ή σημαντικές διαφορές μεταξύ των ερωτηθέντων.

4.2.2 Ερωτηματολόγιο

Για τη διενέργεια της έρευνας²³ χρησιμοποιήθηκε ερωτηματολόγιο με 23 ερωτήσεις. Όλες οι ερωτήσεις είναι κλειστές τύπου πολλαπλών επιλογών. Από αυτό εξαιρέθηκαν οι ερωτήσεις που αφορούν αιτιολογία απάντησης και οι δύο που αφορούσαν τα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή και από την ίδια την κατοικία τους.

Το ερωτηματολόγιο αναζητά²⁴

- δημογραφικά στοιχεία των ερωτηθέντων,
- χαρακτηριστικά της κατοικίας όπου διαμένουν,
- χαρακτηριστικά του νοικοκυριού στο οποίο ανήκουν
- συνήθειες των ερωτηθέντων για την μετάβαση στον τόπο κύριας ασχολίας τους
- ιεράρχηση και αναζήτηση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν.

Το ερωτηματολόγιο της έρευνας επισυνάπτεται στα παραρτήματα της παρούσας μελέτης.

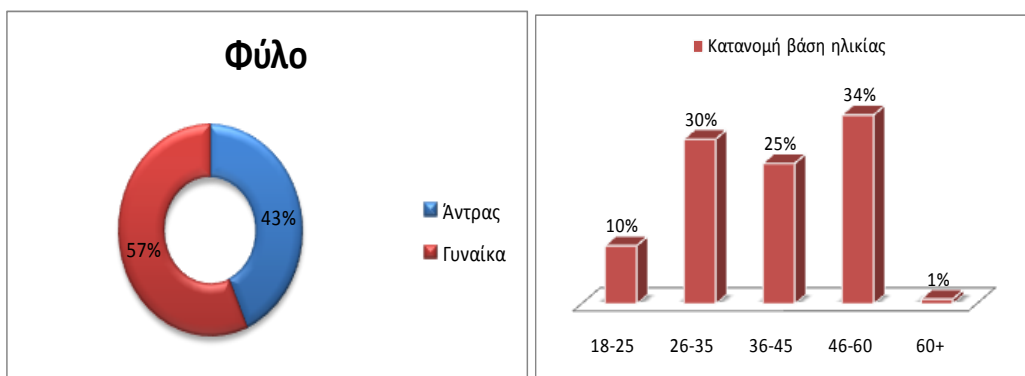
4.2.3 Διαδικασία έρευνας

Η έρευνα διενεργήθηκε σε περίοδο πέντε ημερών από 4 έως 9 Οκτωβρίου. Ο λόγος που επιλέχθηκε ο μήνας Οκτώβριος είναι λόγω του ότι η πλειοψηφία των μετακομίσεων παρατηρείται κατά τους καλοκαιρινούς μήνες και τον Σεπτέμβριο ενώ τον Οκτώβριο οποιοσδήποτε αλλαγές στην κατοικία έχουν ήδη πραγματοποιηθεί. Ο χρόνος διενέργειας της έρευνας ήταν μεταξύ 13:00-14:30 εκτός ωραρίου εξυπηρέτησης κοινού, προκειμένου οι ερωτώμενοι να μην υφίστανται χρονική πίεση λόγω φόρτου εργασίας. Το ερωτηματολόγιο δόθηκε στους ερωτηθέντες παρουσία του ερευνητή, σε περίπτωση χρείας διευκρινήσεων. Λόγω της δομής του ερωτηματολογίου, κατά την έρευνα δε διαπιστώθηκε ανάγκη χρόνου συμπλήρωσης μεγαλύτερου των 3 λεπτών. Για την εξαγωγή των αποτελεσμάτων και διαγραμμάτων χρησιμοποιήθηκε το στατιστικό πρόγραμμα MINITAB 15.1²⁵.

4.3 Αποτελέσματα έρευνας

4.3.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά δείγματος

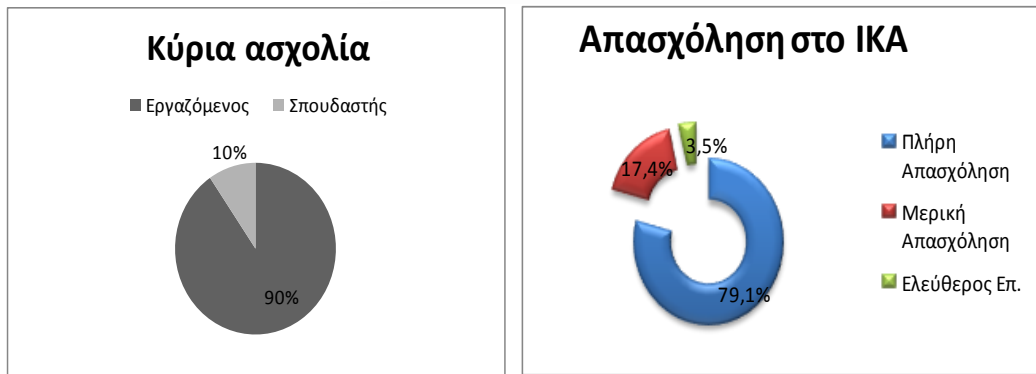
Από το σύνολο των 115 ερωτηθέντων βάσει του διαγράμματος 4-1 διαπιστώνουμε ότι το 57% είναι γυναίκες ενώ το 43% είναι άντρες.



Διάγραμμα 4-1 Κατανομή ερωτηθέντων ανά φύλο και ηλικία

Το 10% βρίσκεται στην ηλικία των 18-25, το 30% απαρτίζεται από άτομα ηλικίας 26-35, το 34%, που αποτελεί και το μεγαλύτερο ποσοστό, είναι μεταξύ 46-60 ετών, ενώ μόνο το 1% υπερβαίνει τα 60 χρόνια. Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η ηλικιακή κατανομή παρουσιάζει αυτή τη δομή, καθώς η πλειοψηφία των υπαλλήλων που εργάζεται στο ΙΚΑ είναι παλαιοί υπάλληλοι, ενώ τα άτομα που έχουν προσληφθεί προσφάτως είναι πιο περιορισμένα. Επίσης, μετά το εξηκοστό έτος της ηλικίας τους, η συντριπτική πλειοψηφία συνταξιοδοτείται για αυτό και η ηλικιακή κλάση άνω των 60 είναι τόσο περιορισμένη.

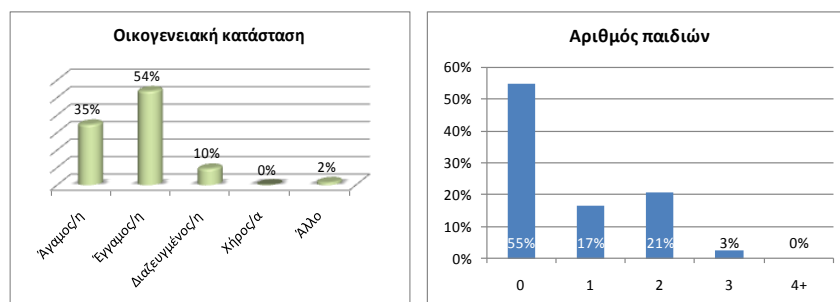
Επίσης από το διάγραμμα 4-2, παρατηρούμε ότι το 90% του δείγματος θεωρεί ως κύρια ασχολία του την εργασία ενώ το 10% την ιδιότητα του ως σπουδαστής.



Διάγραμμα 4-2 Κατανομή δείγματος ανά κύρια ασχολία και τρόπο απασχόλησης στο ΙΚΑ

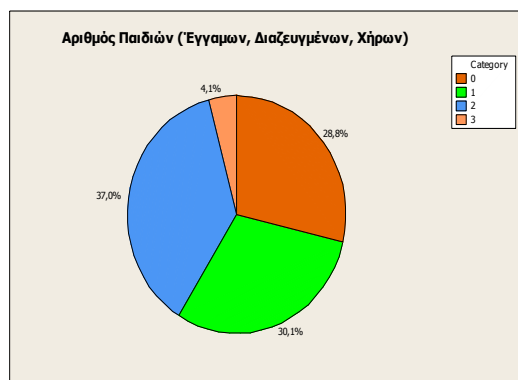
Στο 90% αυτό περιλαμβάνονται όχι μόνο οι μόνιμοι υπάλληλοι του ΙΚΑ αλλά και οι ελεύθεροι επαγγελματίες με σύμβαση έργου αλλά και τα άτομα που πραγματοποιούν την πρακτική τους στον φορέα και θεωρούν τους εαυτούς τους κατά βάσει εργαζόμενους. Αυτό προκύπτει από το παραπάνω διάγραμμα που απεικονίζει τον τύπο απασχόλησης στο ΙΚΑ. Βλέπουμε λοιπόν ότι το 79,1% των ερωτηθέντων αποτελεί κατά βάση υπαλλήλους με μόνιμη απασχόληση στο φορέα ενώ το 20,9% εργάζεται με μερική απασχόληση ή με σύμβαση συγκεκριμένου έργου

Στην ερώτηση ποια είναι η οικογενειακή κατάσταση σας, το 35% απάντησε άγαμος/η , το 54% έγγαμος/η, το 2% άλλο ενώ κανένας δεν απάντησε χήρος/α.



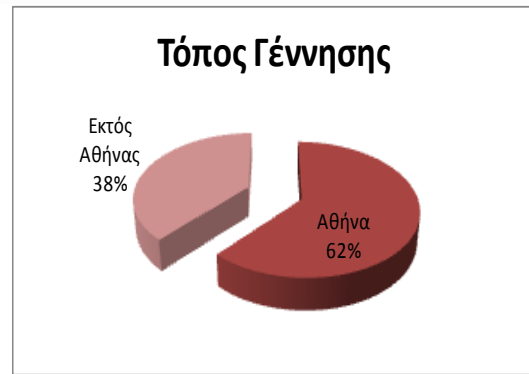
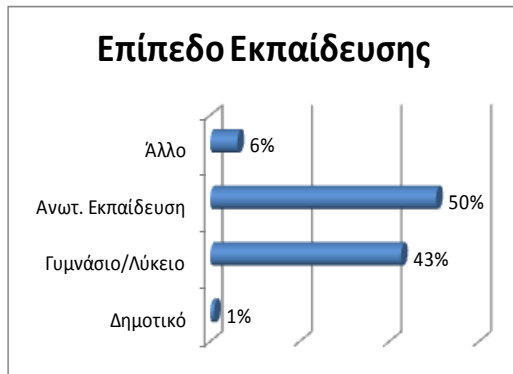
Διάγραμμα 4-3 Κατανομή δείγματος ανά οικογενειακή κατάσταση και αριθμό παιδιών

Το γεγονός ότι δεν βρέθηκε χήρος/α βέβαια μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι η ηλικιακή κλάση των άνω των 60 ήταν πολύ περιορισμένη. Το ποσοστό 2% που απάντησε άλλο, πρόκειται για άτομα που συζούν με άλλα άτομα, και κατόπιν συνειδητής επιλογής αποφάσισαν να μην παντρευτούν και να τεκνοποιήσουν. Από το σύνολο των ερωτηθέντων επίσης, διαπιστώνουμε ότι το 55% δεν έχουν παιδιά, το 17% έχουν 1 παιδί, το 21% 2 παιδιά ενώ τρίτεκνοι είναι το 3%. Κανείς από το δείγμα δεν ήταν πολύτεκνος. Όμως αν αφαιρέσουμε την κατηγορία των άγαμων και της συμβίωσης τότε η κατανομή του αριθμού παιδιών φαίνεται στο διάγραμμα 4-4.



Διάγραμμα 4-4 Κατανομή δείγματος ανά αριθμό παιδιών μόνο για τους έγγαμος/ες , διαζευγμένους/ες και χήρους/ες

Τέλος, από το διάγραμμα 4-5 παρατηρούμε ότι το 60% των ερωτηθέντων έχει αποφοιτήσει από σχολή ΑΕΙ ή ΤΕΙ, το 43% έχει ολοκληρώσει τη δευτεροβάθμια ή τη βασική εκπαίδευση και το 1% έχει τελειώσει το δημοτικό



Διάγραμμα 4-5 Κατανομή δείγματος ανά επίπεδο εκπαίδευσης και τόπο γέννησης

ενώ το 6% έχει φοιτήσει σε κάποιου άλλου είδους σχολή (ΚΑΤΕΕ, ΤΕΛ κ.α) . Επίσης από το διάγραμμα που σχετίζεται με τον τόπο γέννησης παρατηρούμε ότι το 62% έχει γεννηθεί στην Αθήνα ενώ το 38% έχει γεννηθεί εκτός Αθήνας και αποφάσισε να διαμείνει μόνιμα στην πρωτεύουσα. Το τελευταίο αυτό ποσοστό, είναι ιδιαίτερα αυξημένο, αλλά μπορεί να δικαιολογηθεί από την δομή του προσωπικού του ΙΚΑ, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η οποία περιλαμβάνει σε ένα μεγάλο ποσοστό υπαλλήλους παλαιούς που έχουν γεννηθεί πριν το 1964.

Εν κατακλείδι παρατηρούμε ότι το δείγμα είναι αρκετά αντιπροσωπευτικό, με μία μόνο κλίση προς την πληθυσμιακή ομάδα των 46-60 και όλες τις συνέπειες που επιφέρει αυτό στα δημογραφικά χαρακτηριστικά του δείγματος. Θα πρέπει να τονιστεί επίσης ότι από τις απαντήσεις που δόθηκαν από τους ερωτώμενους στην ερώτηση για το δήμο παρούσας κατοικίας τους, προκύπτει ότι το δείγμα είναι αρκετά αντιπροσωπευτικό, περιλαμβάνει την πλειοψηφία των δήμων στην Αττική και όλες τις νομαρχίες της Αττικής.

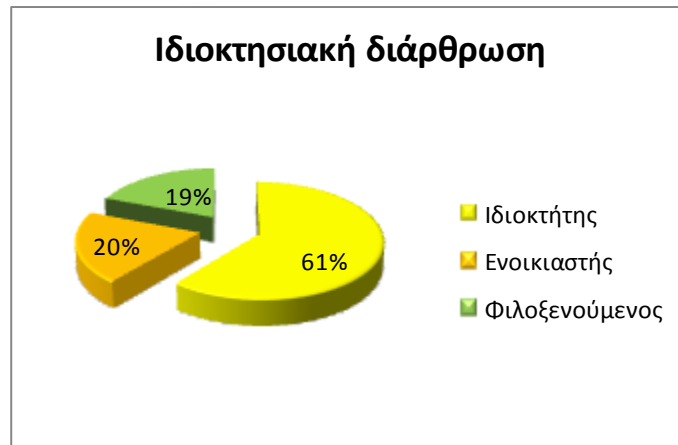
Πιο συγκεκριμένα, η κατανομή του δείγματος ανά νομαρχία παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα 4-1.

Νομαρχία	Αριθμός Ερωτηματολογίων
Αθηνών	91
Αν. Αττικής	7
Δυτ. Αττικής	2
Πειραιώς	15
Σύνολο	115

Πίνακας 4-1 Κατανομή δείγματος ανά νομαρχία

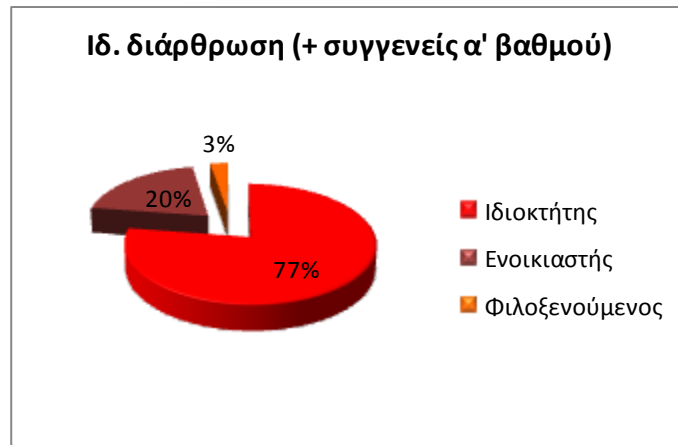
Παρατίθεται επίσης, χάρτης της Αθήνας, του Πειραιά και της ευρύτερης περιοχής, στην οποία παρουσιάζεται η διασπορά του δείγματος στην Αττική βάσει του τόπου μόνιμης κατοικίας.

Για κάθε δήμο, ο οποίος έχει δηλωθεί ως απάντηση από τους ερωτόμενους, υπάρχει μία κόκκινη επισήμανση μέσα στην οποία παρουσιάζεται ο ακριβής αριθμός των ερωτηματολογίων ανά δήμο.



Διάγραμμα 4-7 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση του δείγματος

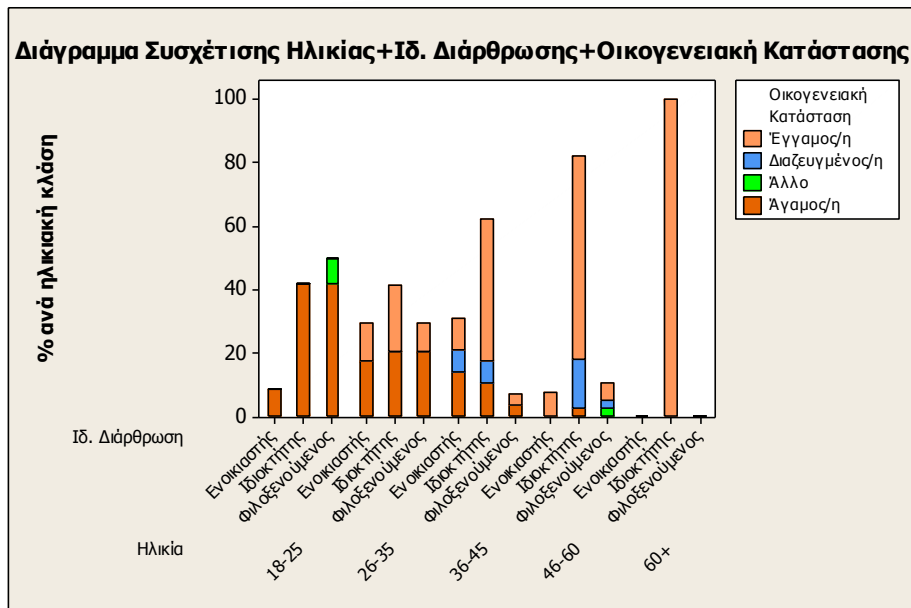
Με βάση τα συλλεχθέντα στοιχεία παρατηρούμε ότι το 61% των ερωτηθέντων μένουν σε ιδιόκτητη κατοικία δική τους ή του συζύγου, στο 20% η πρώτη-βασική κατοικία τους είναι μισθωμένη, ενώ το 19% του δείγματος μένει φιλοξενούμενος σε κατοικία. Αν συγκρίνουμε τα αποτελέσματα αυτά με τα στοιχεία που προέκυψαν από την μελέτη που πραγματοποιήσαμε στο κεφάλαιο 3.3.1, βάσει των στοιχείων των γενικών απογραφών, παρατηρούμε μία τιμή μειωμένη κατά 6% συγκρινόμενη με το έτος 1991 και 8% με το έτος 2001. Όμως, υπάρχει μία ειδοποιός διαφορά. Η έρευνα κατά την απογραφή πληθυσμού-κατοικιών θεωρεί ως κατοίκηση σε ιδιόκτητη κατοικία ακόμα και για τα τέκνα των ιδιοκτητών που διαμένουν στην πατρογονική τους κατοικία ανεξάρτητα αν τους ανήκει ή όχι. Ο σκοπός που στην δική μας ανάλυση ως ιδιοκατοίκηση θεωρήσαμε μόνο τις περιπτώσεις των συζύγων, είναι γιατί τα παιδιά των ιδιοκατοικούντων θα μπορούσαν να έχουν τη δική τους ανεξάρτητη κατοικία. Ο σκοπός μας λοιπόν ήταν να υπολογίσουμε το μέγεθος αυτό. Αν όμως στους ιδιοκατοικούντες συμπεριλάβουμε και τα άτομα που δήλωσαν ότι φιλοξενούνται από συγγενείς α' βαθμού (γονείς ή τέκνα) τότε προκύπτει το διάγραμμα 4-8.



Διάγραμμα 4-8 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση όπου οι συγγενείς α' βαθμού δεν θεωρούνται φιλοξενούμενοι

Παρατηρούμε λοιπόν ότι το 77% του δείγματος ιδιοκατοικεί, το 20% μισθώνει κατοικία ενώ μόνο το 3% φιλοξενείται. Στην περίπτωση αυτή δηλαδή, όχι μόνο δεν παρατηρείται μείωση συγκρινόμενο με τα στοιχεία της γενικής απογραφής αλλά επιπλέον έχουμε αύξηση κατά 8%. Μάλιστα τα ποσοστά αυτά, πλησιάζουν τα ποσοστά που εμφανίστηκαν στο σύνολο της χώρας το 2001. Στην ουσία λοιπόν ένα 16% των ερωτηθέντων διαμένει με τους γονείς του ή τα παιδιά τους που έχουν κυριότητα της κατοικίας. Για την συνέχεια της μελέτης η ιδιοκτησιακή διάρθρωση που θα χρησιμοποιηθεί είναι η πρώτη, καθώς στην ερώτηση αν ιδιοκατοικούν, οι ίδιοι οι ερωτώμενοι απάντησαν και θεωρούν ότι φιλοξενούνται.

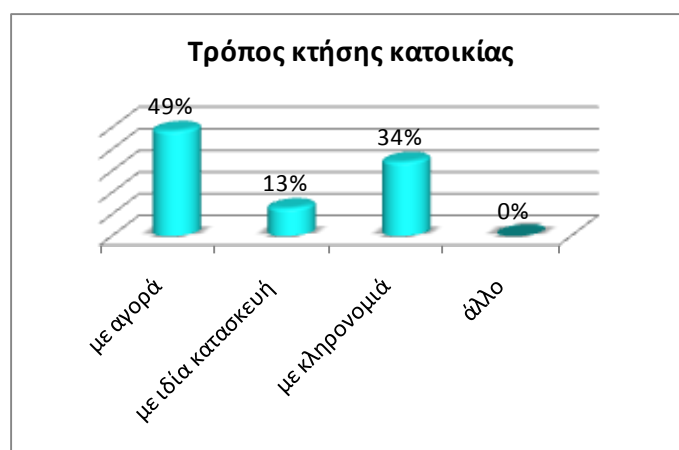
Στη συνέχεια εαν πραγματοποιήσουμε μία συσχέτιση της ιδιοκτησιακής διάρθρωσης, της ηλικίας και της οικογενειακής κατάστασης προκύπτει το επόμενο ιστόγραμμα (διάγραμμα 4-9).



Διάγραμμα 4-9 Συσχέτιση Ηλικίας , Ιδ. Διάρθρωσης και Οικογενειακής Κατάστασης όπου η κατανομή γίνεται ανά ηλικιακή κλάση

Από το διάγραμμα αυτό, μπορούν να γίνουν δύο βασικές παρατηρήσεις που αφορούν το δείγμα. Κατ'αρχήν η οικογενειακή κατάσταση «άγαμος/η» βαίνει μειούμενη αυξανόμενης της ηλικίας, η κατηγορία «έγγαμος/η» αυξάνεται καθώς αυξάνεται η ηλικία ενώ τα άτομα «διαζευγμένος/η» εμφανίζεται από την ηλικία 36 και άνω. Κατά δεύτερον, και σε σχέση με την ιδιοκτησιακή διάρθρωση, στην ηλικιακή κλάση 18-25 η πλειοψηφία των ατόμων διαμένουν σε ιδιόκτητη κατοικία ή φιλοξενούμενοι από τους γονείς τους, στην ηλικιακή κλάση 26-35 η ιδιοκατοίκηση, η κατοίκηση με μίσθωση και η φιλοξενία ισοκατανέμονται ενώ από την ηλικία των 36 και πάνω η μίσθωση κατοικίας μειώνεται αυξανόμενης της ηλικίας. Βλέπουμε δηλαδή ότι όσο αυξάνεται η ηλικία των ατόμων και δημιουργούν οικογένειες επιλέγουν την ιδιοκατοίκηση από την μίσθωση κατοικίας. Στο διάγραμμα παρατηρούμε ότι στην ηλικιακή κλάση 60+ το 100% μένει σε ιδιόκτητη κατοικία όμως δεν μπορεί να εξαχθεί ασφαλές συμπέρασμα καθώς αποτελεί μόνο το 1% του συνολικού δείγματος.

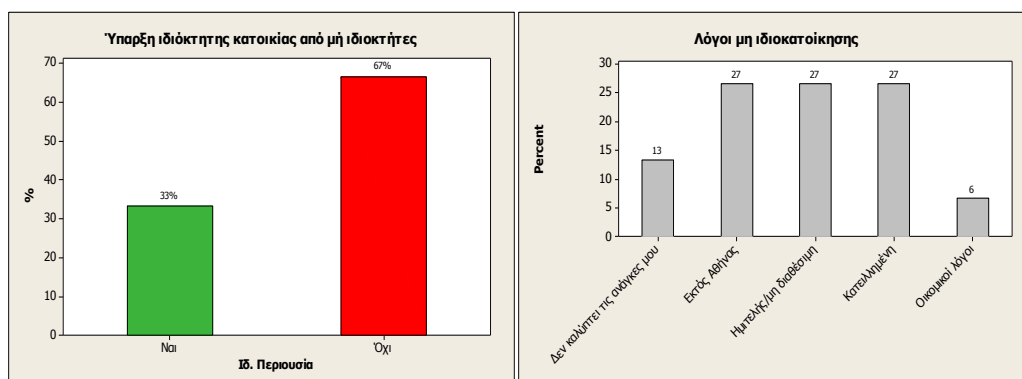
Τέλος, θα γίνει αναφορά σε δύο ερωτήματα που ετέθησαν ανάλογα αν κάποιος δήλωνε ιδιοκατοίκηση ή μη. Ρωτήθηκαν οι ιδιοκτήτες με ποιό τρόπο απέκτησαν την κατοικία τους. Στο διάγραμμα 4-10 αποτυπώνεται η κατανομή των αποκρίσεων τους.



Διάγραμμα 4-10 Τρόπος απόκτησης κατοικίας των ιδιοκατοικούμενων του δείγματος

Παρατηρούμε λοιπόν, ότι ένας στους δύο ερωτηθέντες περίπου που ιδιοκατοικούν έχουν αγοράσει την κατοικία τους, ενώ ένας στους τρεις την έχει αποκτήσει από κληρονομιά ή την έχει μεταβιβάσει συγγενής του με οικογενειακή παροχή. Μόνο το 13% την έχει κατασκευάσει ο ίδιος. Τα παραπάνω αποτελέσματα μας αποκαλύπτουν την ώθηση που έδωσε στην αγορά κατοικίας η πληθώρα των στεγαστικών δανείων που χορηγήθηκαν από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα τα προηγούμενα χρόνια, με συνέπεια η απόκτηση κατοικίας να είναι πιο προσβάσιμη στο 50% του δείγματος. Μάλιστα, παρόλο που στην Ελλάδα παραδοσιακά οι κατοικίες κληρονομούνταν ή μεταβιβάζονταν τώρα παρατηρούμε μία αντιστροφή της κατάστασης.

Το δεύτερο ερώτημα που αφορούσε τους ενοικιαστές και τους φιλοξενούμενους, είχε σαν σκοπό να διαπιστώσουμε αν έχουν στην κατοχή τους ιδιόκτητη κατοικία και αν ναι γιατί δεν την χρησιμοποιούν.



Διάγραμμα 4-11 Ιδιοκτησία κατοικίας των ερωτηθέντων που ενοικιάζουν και λόγοι μη χρήσης της

Βλέπουμε ότι το 67% δήλωσε ότι δεν έχει κάπου αλλού ιδιόκτητη κατοικία ενώ το 33% απάντησε θετικά. Από αυτό το ποσοστό, και βάσει του διαγράμματος 4-11β διαπιστώνουμε τους λόγους για τους οποίους δεν την χρησιμοποιούν την ιδιόκτητη κατοικία τους. Διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι τρεις είναι οι βασικοί ισοδύναμοι λόγοι που δεν ιδιοκατοικούν. Ο πρώτος λόγος είναι ότι η κατοικία βρίσκεται εκτός Αθηνών, ο δεύτερος ότι η κατοικία τους αυτή απαιτεί ανακαίνιση ή δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα και ο τρίτος είναι ότι προτιμούν να κατοικούν σε μισθωμένο ακίνητο ή φιλοξενούμενοι και να μισθώνουν την ιδιόκτητη κατοικία τους για την εξασφάλιση επιπλέον εισοδήματος. Επίσης, το 13% πιστεύει ότι δεν καλύπτει τις ανάγκες του ενώ ένα 6% δεν μπορεί να ανταποκριθεί στα οικονομικά βάρη εάν ιδιοκατοικήσει μόνο του. Έτσι αν θεωρήσουμε ότι τις αιτιολογίες «Δεν καλύπτει τις ανάγκες μου» και το «εκτός Αθήνας» και «ημικελεύς/μη διαθέσιμη» ως λόγους συνδεδεμένους με το ακίνητο ενώ τους υπόλοιπους δύο ως οικονομικούς τότε προκύπτει ότι το 67% δεν

κατοικεί στην ιδιόκτητη κατοικία του λόγω της φύσης του ακινήτου ενώ το 33% για οικονομικούς λόγους.

4.3.3 Χαρακτηριστικά κατοικιών

Τετραγωνικά κατοίκησης και δωμάτια

Από το σύνολο των απαντήσεων για την επιφάνεια της κατοικίας παρατηρούμε τα αποτελέσματα που προκύπτουν από το στατιστικό πρόγραμμα MINITAB.

Variable	Mean	TrMean	Minimum	Median	Maximum
μ ²	104,37	98,88	30,00	100,00	500,00

Πίνακας 4-2 Δεδομένα επιφάνειας κατοικιών στο σύνολο του δείγματος

Από τα παραπάνω δεδομένα βλέπουμε ότι ο μέσος όρος των τετραγωνικών για το σύνολο του δείγματος είναι 104,37 με ελάχιστη τιμή τα 30 μ² και μέγιστη τιμή τα 500 μ². Βλέπουμε όμως ότι ο διάμεσος (κεντρική τιμή) της συγκεκριμένης μεταβλητής είναι 100 μ². Εφαρμόζοντας την ανάλυση του θηκογράμματος^{1,26} προκύπτει το διάγραμμα 4-12



Διάγραμμα 4-12 Θηκόγραμμα δεδομένων για την επιφάνεια των κατοικιών

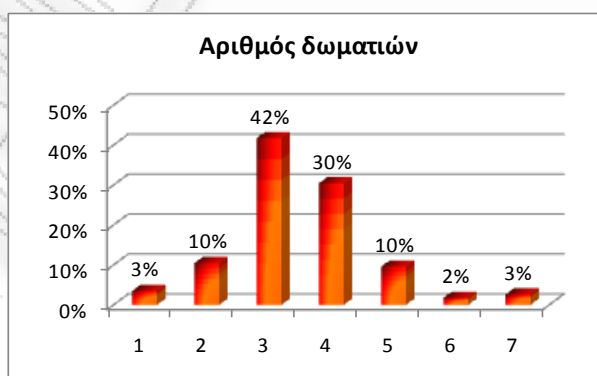
Πράγματι, διαπιστώνουμε ότι εμφανίζονται 4 ακραίες τιμές (500,360,2x200 μ²) και αν για την ανάλυση μας αφαιρέσουμε τις τιμές αυτές, ο προσαρμοσμένος μέσος όρος είναι 98,88 δηλαδή πλησιάζει στο διάμεσο.

Αν τώρα εξετάσουμε την επιφάνεια κατοίκησης βάσει του ιδιοκτησιακού καθεστώτος παρατηρούμε τα εξής αποτελέσματα.

Variable	Ιδ. Διάρθρωση	Mean	TrMean	Minimum	Median	Maximum
Τετραγωνικά	Ενοικιαστής	98,8	89,7	30,0	80,0	360,0
	Ιδιοκτήτης	100,97	100,16	48,00	100,00	200,00
	Φιλοξενούμενος	121,0	105,8	45,0	100,0	500,0

Πίνακας 4-3 Δεδομένα επιφανείας κατοικιών στο σύνολο του δείγματος ανά ιδιοκτησιακό καθεστώς

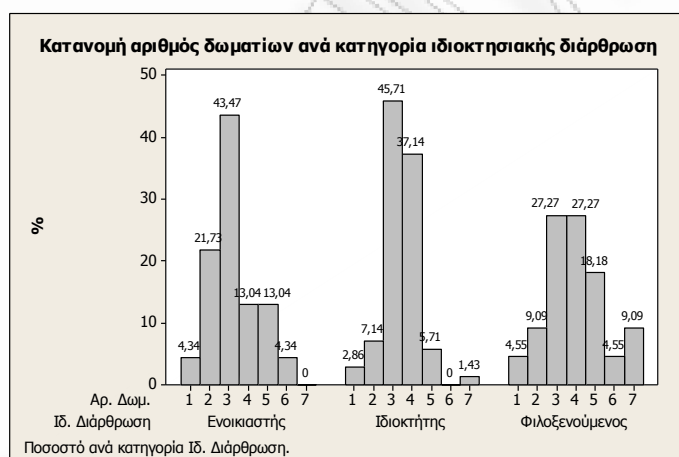
Παρατηρούμε δηλαδή, ότι ο μέσος όρος επιφανείας κατοίκησης για τους ιδιοκτήτες είναι 100,97 μ², για τους ενοικιαστές 98,8 ενώ για τους φιλοξενούμενους 105,8. Προσαρμοσμένες όμως οι παραπάνω τιμές αποκλείοντας τις παραπάνω 4 ακραίες τιμές τα τετραγωνικά αυτά γίνονται 100.16, 89.7 και 105.8 αντίστοιχα. Είναι λοιπόν φανερό ότι οι ιδιοκτήτες και οι φιλοξενούμενοι κατά μέσο όρο διαμένουν σε μεγαλύτερες κατοικίες από τους ενοικιαστές κατά 10 μ².



Διάγραμμα 4-13 Αριθμός δωματιών κατοικιών στο σύνολο του δείγματος

Το ίδιο συμπέρασμα μπορούμε να εξάγουμε αν μελετήσουμε τον αριθμό των δωματίων των κατοικιών. Παρατηρούμε ότι το 72% των ερωτηθέντων κατοικεί σε οικίες 3 ή 4 δωματίων, και πιο συγκεκριμένα το 42% διαμένει σε τρία και το 30% σε τεσάρι. Το 10% μένει σε κατοικία 2 δωματίων ενώ σε γκαρσονιέρες το 3%. Σε μεγάλες κατοικίες 5 δωματίων και άνω διαμένει το 15%.

Αν επιλέξουμε να διακρίνουμε μεταξύ των κατηγοριών της ιδιοκτησιακής διάρθρωσης καταλήγουμε στο διάγραμμα 4-14.



Διάγραμμα 4-14 Αριθμός δωματίων κατοικίας ανά ιδιοκτησιακή διάρθρωση (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης)

Βλέπουμε λοιπόν, ότι η πλειοψηφία των ερωτηθέντων ανεξάρτητα σε ποια κατηγορία ανήκουν διαμένει σε κατοικίες 3 δωματίων. Η διαφοροποίηση όμως μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών έγκειται στην τάση που διαπιστώνεται. Οι ενοικιαστές κατοικούν σε τρία και κάτω ενώ οι ιδιοκτήτες σε τρία και μεγαλύτερα. Μόνο οι φιλοξενούμενοι, παραμένουν ομοιόμορφα κατανομημένοι σε όλων των μεγεθών κατοικίες.

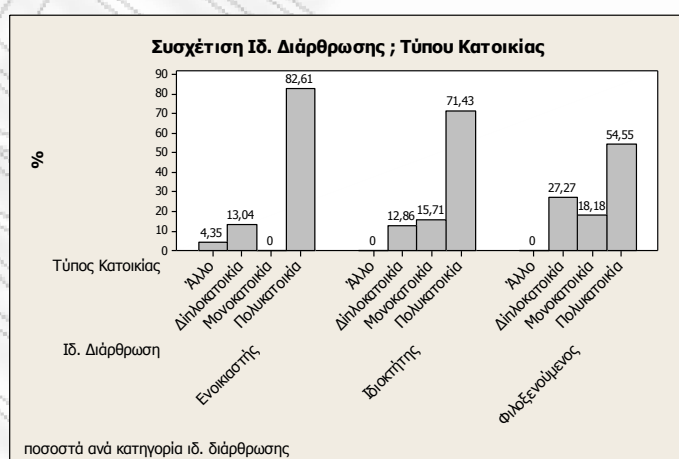
Τύπος κατοικίας, παλαιότητα κατοικίας και χρόνος κατοίκησης

Το επόμενο σημαντικό χαρακτηριστικό που θα πρέπει να εξετάσουμε είναι ο τύπος κατοικίας συσχετισμένα με την παλαιότητα κατοικίας και το χρόνο κατοίκησης. Στο παρακάτω ιστόγραμμα (διάγραμμα 4-15) απεικονίζεται η κατανομή του τύπου κατοικίας σε όλο το δείγμα.



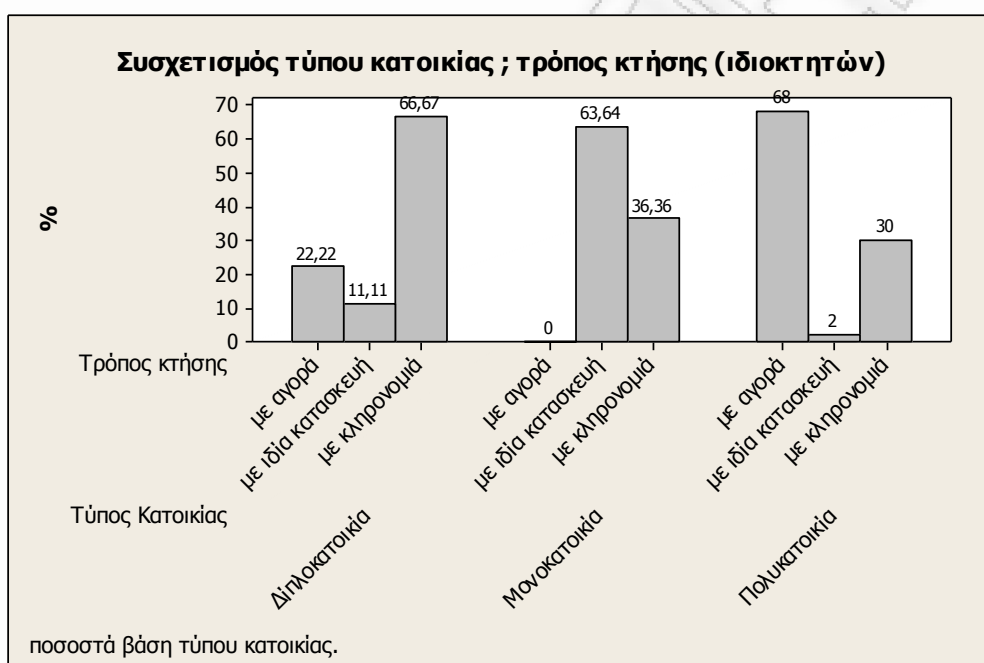
Διάγραμμα 4-15 Τύπος κατοικίας στο σύνολο του δείγματος

Παρατηρούμε λοιπόν ότι η συντριπτική πλειοψηφία των ερωτηθέντων και συγκεκριμένα το 70% κατοικεί σε πολυκατοικία ενώ σε μονοκατοικία και διπλοκατοικία διαμένει το 13% και το 16% αντίστοιχα.



Διάγραμμα 4-16 Τύπος κατοικίας ανά ιδιοκτησιακή διάρθρωση (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης)

Συσχετίζοντας μάλιστα τις κατηγορίες ιδιοκτησιακής διάρθρωσης, εκτός του γεγονότος ότι οι περισσότερες κατοικούμενες κατοικίες του δείγματος βρίσκονται σε πολυκατοικία, παρατηρούμε ότι κανένα από τα άτομα που ενοικιάζει δεν μένει σε μονοκατοικία ενώ όσοι ενοικιάζουν διπλοκατοικία πρόκειται για περιπτώσεις κατά τις οποίες ιδιοκτήτες έχουν χτίσει μια επιπλέον κατοικία στο οίκημα που μένουν οι ίδιοι και την ενοικιάζουν για επιπλέον εισόδημα.

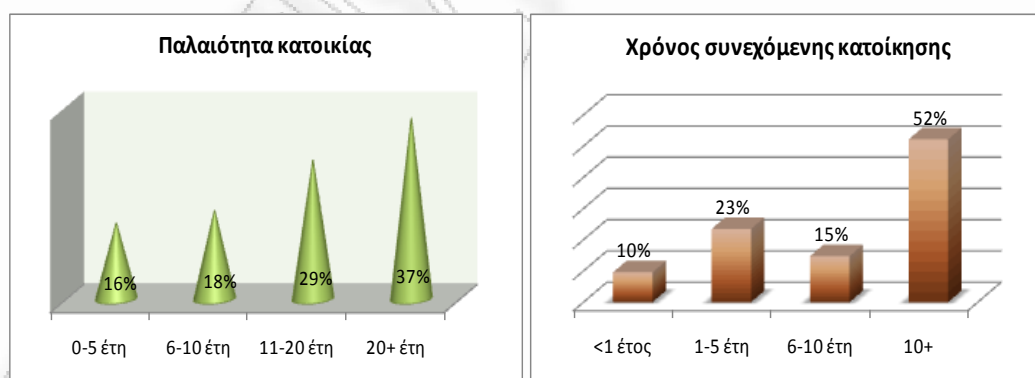


Διάγραμμα 4-17 Τρόπος κτήσης κατοικίας ανά τύπο κατοικίας (% ανά κατηγορία τύπου κατοικίας)

Αυτό μπορεί να γίνει αντιληπτό από το διάγραμμα 4-17 όπου συσχετίζεται ο τύπος κατοικίας ιδιοκτητών με το τρόπο κτήσης. Παρατηρούμε λοιπόν ότι το 68% των ιδιοκατοικούντων σε διαμέρισμα πολυκατοικίας το έχουν αγοράσει, το 63,64% όσων διαμένουν σε μονοκατοικία την έχουν κατασκευάσει οι ίδιοι, ενώ στις περιπτώσεις όσων διαμένουν σε διπλοκατοικία, το 66,67% μένει σε κτίσμα οικογενειακό όπου η κατοικία έχει κληρονομηθεί ή έχει δοθεί με γονική

παροχή. Μία παρατήρηση επιπλέον είναι ότι υπάρχει ένα πολύ μικρό ποσοστό ιδιοκτητών (2%) που έχει κατασκευάσει το διαμέρισμα του σε πολυκατοικία. Στην ουσία πρόκειται για περιπτώσεις κατά τις οποίες δόθηκε αντιπαροχή οικόπεδο προκειμένου να κτιστεί πολυκατοικία στις οποίες τα διαμερίσματα διαμένουν οι ιδιοκτήτες. Φαίνεται η τάση που επικρατεί πλέον στην αγορά κατοικίας, όσοι έχουν στην κυριότητα τους οικόπεδο να προτιμούν να κατασκευάσουν μονοκατοικία ή διπλοκατοικία παρά να το παραχωρήσουν για πολυκατοικία.

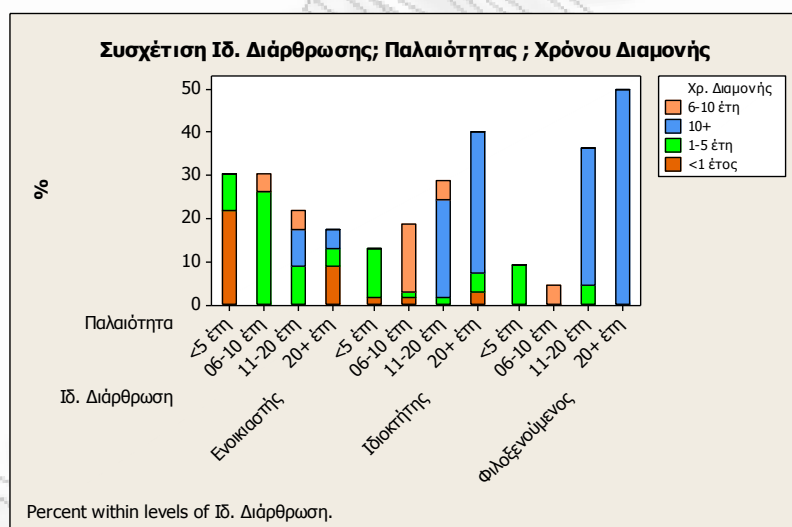
Δύο άλλα χαρακτηριστικά, άξια μελέτης είναι η παλαιότητα των κατοικιών στις οποίες διαμένουν οι ερωτηθέντες και το χρονικό διάστημα το οποίο κατοικούν σε αυτές. Από το διάγραμμα 4-18 που παραθέτουμε διαπιστώνουμε ότι 2 στις 3 κατοικίες έχουν ηλικία άνω των δέκα ετών και μάλιστα πάνω από το 50% από αυτές, έχει ηλικία που υπερβαίνει τα 20 έτη.



Διάγραμμα 4-18 Παλαιότητα κατοικίας και χρόνος συνεχόμενης κατοίκησης στο σύνολο του δείγματος

Πιο συγκεκριμένα το 37% των σπιτιών έχει ηλικία άνω των 20 ετών, το 29% βρίσκεται στην δεύτερη δεκαετία, ενώ καινούριες κατοικίες είναι μόνο το 16% και σχετικά καινούριες το 18%.

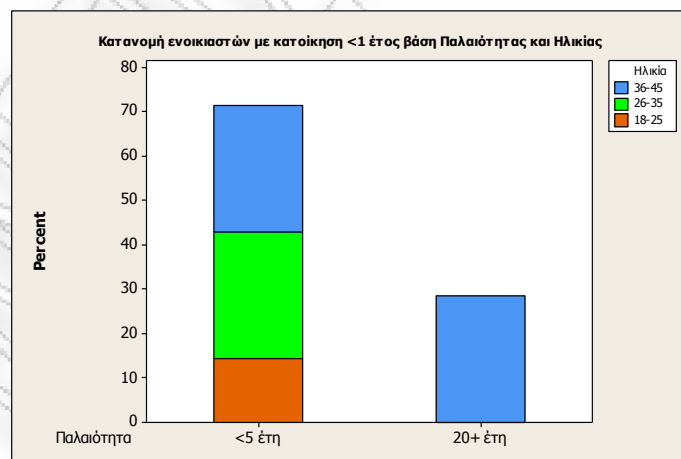
Επίσης από το διάγραμμα 4-18 παρατηρούμε ότι περίπου το 50% μένει στην παρούσα κατοικία του πάνω από δέκα χρόνια, το 15% διανύει την δεύτερη πενταετία, ένας στους τέσσερις μένει από ένα έως πέντε χρόνια, ενώ το 10% δεν έχει κλείσει έτος. Είναι φανερό λοιπόν ότι η πλειοψηφία των ατόμων του δείγματος κατοικεί σε κτίσματα με μεγάλη ηλικία και παραμένει σε αυτά για μεγάλο χρονικό διάστημα. Για να μπορέσουμε όμως να εξάγουμε ασφαλή συμπεράσματα, είναι αναγκαίο να συσχετίσουμε τις ανωτέρω μεταβλητές με την ιδιοκτησιακή διάρθρωση. Από τον συσχετισμό αυτό προκύπτει το διάγραμμα 4-19 το οποίο μας παρουσιάζει ανά κατηγορία ιδιοκτησιακής διάρθρωσης την παλαιότητα των κτιρίων και τον χρόνο παραμονής σε αυτά ανά κλάση παλαιότητας κτιρίου.



Διάγραμμα 4-19 Παλαιότητα κατοικιών και χρόνος κατοίκησης σε αυτές ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης (% ανά κατηγορία ιδιοκτησιακής διάρθρωσης)

Παρατηρούμε λοιπόν ότι η πλειοψηφία των ενοικιαστών (60%) μένει σε κατοικίες που έχουν ηλικία μικρότερη των δέκα ετών ενώ οι ιδιοκατοικούντες και οι φιλοξενούμενοι κατά 70% και 80% αντίστοιχα διαμένουν σε άνω της δεκαετίας κατοικίες. Βλέπουμε λοιπόν ότι η ιδιοκτησιακή διάρθρωση σχετίζεται

άμεσα με την παλαιότητα των κτιρίων που διαμένει το δείγμα, το οποίο είναι ένα γεγονός αυτονόητο καθώς οι ενοικιαστές έχουν πάντοτε την επιλογή να αλλάξουν την κατοικία τους εαν αυτή παλαιώσει. Σημαντικά συμπεράσματα όμως βγαίνουν από το παραπάνω διάγραμμα για τον χρόνο συνεχόμενης κατοίκησης του δείγματος. Παρατηρούμε, κατ' αρχάς ότι η συντριπτική πλειοψηφία των ιδιοκτητών και των φιλοξενούμενων διαμένει άνω της δεκαετίας, αποτέλεσμα που είναι αναμενόμενο. Για τους ενοικιαστές όμως, συμπεραίνουμε ότι χρόνος παραμονής τους σε μίσθιο δεν υπερβαίνει τα 5 έτη κατά μείζονα λόγο. Αυτό λοιπόν είναι το όριο στο οποίο οι ενοικιαστές θα αναζητήσουν νέα κατοικία. Παρόλα αυτά, διαπιστώνουμε ότι υπάρχουν ενοικιαστές οι οποίοι διατηρούν ένα είδος «αφοσίωσης» (loyalty) στην κατοικία τους και δεν προβληματίζονται στο να πραγματοποιούν μακροχρόνια (10+ ετών) μίσθωση. Ένα επιπλέον συμπέρασμα για τους ενοικιαστές που κατοικούν λιγότερο από ένα έτος στην κατοικία τους είναι ότι είτε η κατοικία τους είναι καινούρια (0-5 ετών) είτε μεγάλης ηλικίας(20+ ετών).



Διάγραμμα 4-20 Ηλικιακή κατανομή των ενοικιαστών που κατοικούν για χρόνο κάτω των 5 ετών ή άνω των 20 ετών

Παρατηρώντας το διάγραμμα 4-20 διαπιστώνουμε ότι καινούρια κατοικία έχουν πρόσφατα αποφασίσει να μισθώσουν άτομα σε όλες τις ηλικιακές

κλάσεις (πλην αυτών άνω των 45 ετών όπου σε προηγούμενη ανάλυση διαπιστώσαμε ότι μόνο μία μειοψηφία επιλέγει να ενοικιάσει κατοικία) ενώ κατοικία άνω των 20 ετών μόνο άτομα 36-45. Από τα δεδομένα της παρούσας μελέτης δεν μπορεί να εξαχθεί ξεκάθαρο συμπέρασμα γιατί επιλέγουν τόσο παλαιά κατοικία. Μία πολύ ισχυρή υπόθεση είναι ότι πρόκειται για προσωρινή φθηνή λύση ανάγκης (είτε λόγω οικονομικών δυσχεριών είτε λόγω κοινωνικών συνθηκών π.χ. ηλικιωμένοι γονείς).

4.3.4 Νοικοκυριό και Εισόδημα

Νοικοκυριό

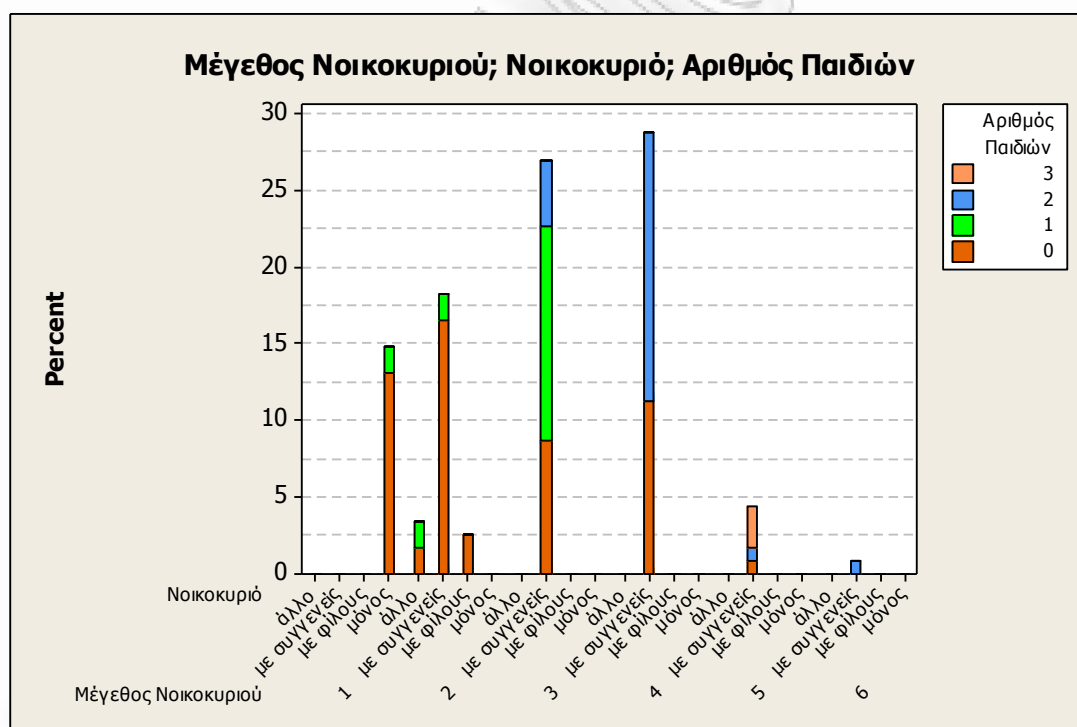
Στις έρευνες που διενεργούνται και σχετίζονται με τις κατοικίες, βασικό μετρούμενο μέγεθος είναι το νοικοκυριό. Στην παρούσα έρευνα προκειμένου να αντλήσουμε στοιχεία πραγματοποιήθηκαν δύο ερωτήσεις. Η πρώτη αφορούσε την σύνθεση του νοικοκυριού και η δεύτερη το μέγεθος αυτού. Από τις απαντήσεις προκύπτουν τα στοιχεία που εμφανίζονται στο διαγράμμα 4-21.



Διάγραμμα 4-21 Σύνθεση και μέγεθος νοικοκυριού στο σύνολο του δείγματος

Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι το 15% των ερωτηθέντων διαμένει μόνο του, το 79% διαμένει με την οικογένεια του ενώ αντιστοιχα 3% του δείγματος συγκατοικεί με φίλους και ένα 3% συζεί. Παράλληλα, παρατηρούμε ότι το μέγεθος των νοικοκυριών κυμαίνεται από ένα έως έξι άτομα. Το 15% είναι μονοπρόσωπο νοικοκυριό γεγονός που ταυτίζεται με το ποσοστό που διαμένει μόνο του. Νοικοκυριό δύο ατόμων διατηρεί το 24%, τριών ατόμων το 27%, τεσσάρων ατόμων το 29% ενώ πέντε και έξι άτομα διαμένουν στην ίδια κατοικία σε ποσοστό 4% και 1% αντίστοιχα.

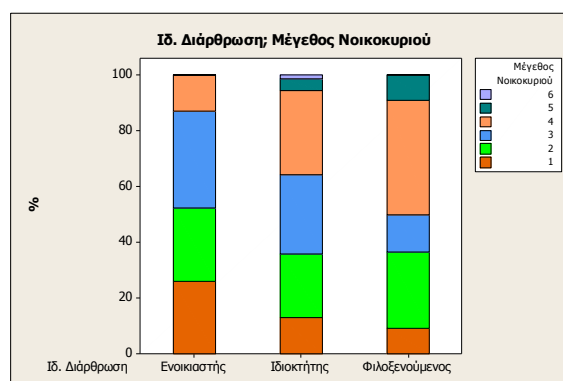
Τα στοιχεία αυτά συγκρινόμενα με τη σύνθεση του νοικοκυριού και τον αριθμό παιδιών παρουσιάζουν την παρακάτω εικόνα (διάγραμμα 4-22).



Διάγραμμα 4-22 Αριθμός παιδιών και σύνθεση νοικοκυριού ανά μέγεθος νοικοκυριού (ποσοστά επί του συνόλου του δείγματος)

Βλέπουμε ότι από το σύνολο των ατόμων που διαμένει μόνο του (15% του συνόλου) το 12% έχει 1 παιδί αλλά δεν μένει μαζί του. Από τα νοικοκυριά που

αποτελούνται από δύο άτομα το 14% συμβιώνει (το 50% αυτών έχει παιδί που δεν διαμένει μαζί), το 76% μένει με τον/την σύζυγο του (από τους οποίους το 10% έχει παιδί που δεν διαμένει μαζί), και το 10% συγκατοικεί με φίλους. Στα νοικοκυριά που έχουν τρία άτομα και πάνω οι ερωτηθέντες δεν συμβιώνουν/ συγκατοικούν με φίλους/ τρίτους αλλά διαμένουν με την οικογένειά τους. Στα νοικοκυριά των 3 ατόμων το 1/3 διαμένει με 1 συγγενή (όχι τέκνο) εκτός από τον/την σύζυγο του και το 16% δεν μένει με ένα από τα δύο παιδιά τους. Επίσης, το 40% των νοικοκυριών 4 ατόμων διαμένει με 2 συγγενείς (όχι τέκνα) εκτός από τον/την σύζυγο του ενώ το 20% των νοικοκυριών 5 ατόμων διαμένει με 3 συγγενείς (όχι τέκνα) εκτός από τον/την σύζυγο του.



Διάγραμμα 4-23 Μέγεθος Νοικοκυριού βάση ιδ. διάρθρωση (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης)

Συνδυάζοντας τα δεδομένα του μεγέθους του νοικοκυριού με αυτά της ιδιοκτησιακής διάρθρωσης από το διάγραμμα 4-23, παρατηρούμε ότι δεν προκύπτει κανένας άλλος συσχετισμός μεταξύ τους πλην του γεγονότος ότι όσοι διαμένουν μόνοι τους προτιμούν την ενοικίαση κατοικίας ενώ όσοι διαμένουν σε μεγάλα νοικοκυριά ιδιοκατοικούν ή μένουν φιλοξενούμενοι. Κατά πάσα πιθανότητα όμως δεν υπάρχει τέτοια σύνδεση αιτίας-αιτιατού. Μάλλον,

οφείλεται στην αντίστροφη αιτία. Δηλαδή, όσοι διαμένουν σε ιδιόκτητες κατοικίες (και όπως είδαμε είναι κατά μέσο όρο μεγαλύτερες οι κατοικίες) έχουν την δυνατότητα να φιλοξενήσουν ενώ οι ενοικιαστές συνήθως μισθώνουν κατοικία στο μέγεθος ακριβώς που χρειάζονται.

Πυκνότητα κατοίκησης

Τέλος, θα πρέπει να κάνουμε αναφορά στην πυκνότητα κατοίκησης. Σύμφωνα με τα δεδομένα της έρευνας συνολικά καταγράφηκαν 115 κατοικίες με σύνολο δωματίων 400. Στα δωμάτια αυτά σύμφωνα με το μέγεθος των νοικοκυριών διαμένουν 329 άτομα. Άρα η πυκνότητα κατοίκησης ανέρχεται στο 0,82, η οποία πρόκειται για μία αρκετά αυξημένη τιμή (αυξημένη τιμή υποδηλώνει χειρότερες συνθήκες διαβίωσης) αν μάλιστα αναλογιστούμε ότι στη γενική απογραφή του 2001 η τιμή αυτή ήταν 0,70 στο σύνολο της χώρας. Αν διακρίνουμε την πυκνότητα κατοίκησης με βάση την ιδιοκτησιακή διάρθρωση τότε προκύπτει ο παρακάτω πίνακας όπου φαίνεται ότι η πυκνότητα κατοίκησης των ενοικιαστών είναι βελτιωμένη σε σχέση με αυτή των ιδιοκατοικούντων και των φιλοξενούμενων.

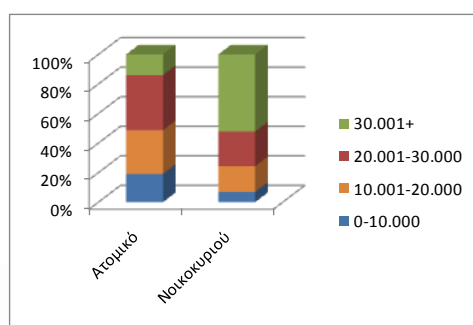
Πυκνότητα κατοίκησης συνολικά	0,82
Πυκνότητα κατοίκησης ιδιοκτητών	0,86
Πυκνότητα κατοίκησης ενοικιαστών	0,73
Πυκνότητα κατοίκησης φιλοξενούμενων	0,79

Πίνακας 4-4 Δείκτης πυκνότητας κατοίκησης συνολικά και ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης

Εισόδημα

Επόμενη σημαντική παράμετρος, που μπορεί να συσχετιστεί με τις στεγαστικές συνθήκες είναι το ατομικό εισόδημα των ερωτηθέντων και το

συνολικό εισόδημα νοικοκυριού που ανήκουν. Θα πρέπει να τονισθεί εδώ, η παρατήρηση που πραγματοποιήθηκε στην αρχή του κεφαλαίου αυτού ότι το εισόδημα του δείγματος δεν παρουσιάζει μεγάλες μεταβολές (εκτός των τελευταίων μειώσεων που πραγματοποιήθηκαν τον 6/2010 λόγω των έκτατων οικονομικών μέτρων) ή σημαντικές διαφορές μεταξύ των ερωτηθέντων ανεξάρτητα από την ηλικία τους ή τα χρόνια υπηρεσίας. Στο πίνακα 4-5 παρατίθενται οι κλάσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την καταγραφή του ετήσιου εισοδήματος και στο μηνιαίο διαθέσιμο ποσό που αντιστοιχεί σε κάθε κλάση.

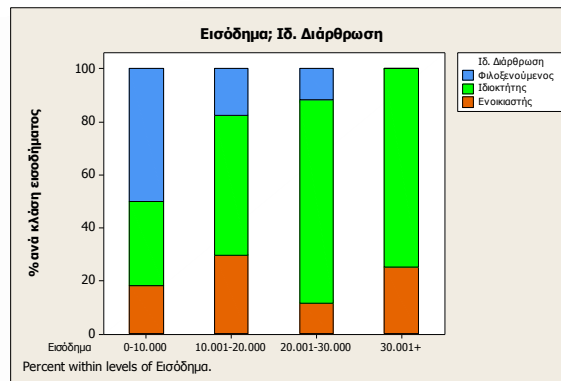


Ετήσιο Εισόδημα	Μηνιαίο Εισόδημα
0-10.000€	0-833€
10.001-20.000€	834-1666€
20.001-30.000€	1667-2500€
30.001+€	2500+

Διάγραμμα 4-24 Κατανομή δείγματος βάσει ατομικού εισοδήματος και εισοδήματος νοικοκυριού

Πίνακας 4-5 Αντιστοίχη ετήσιου εισοδήματος με μηνιαίο εισόδημα

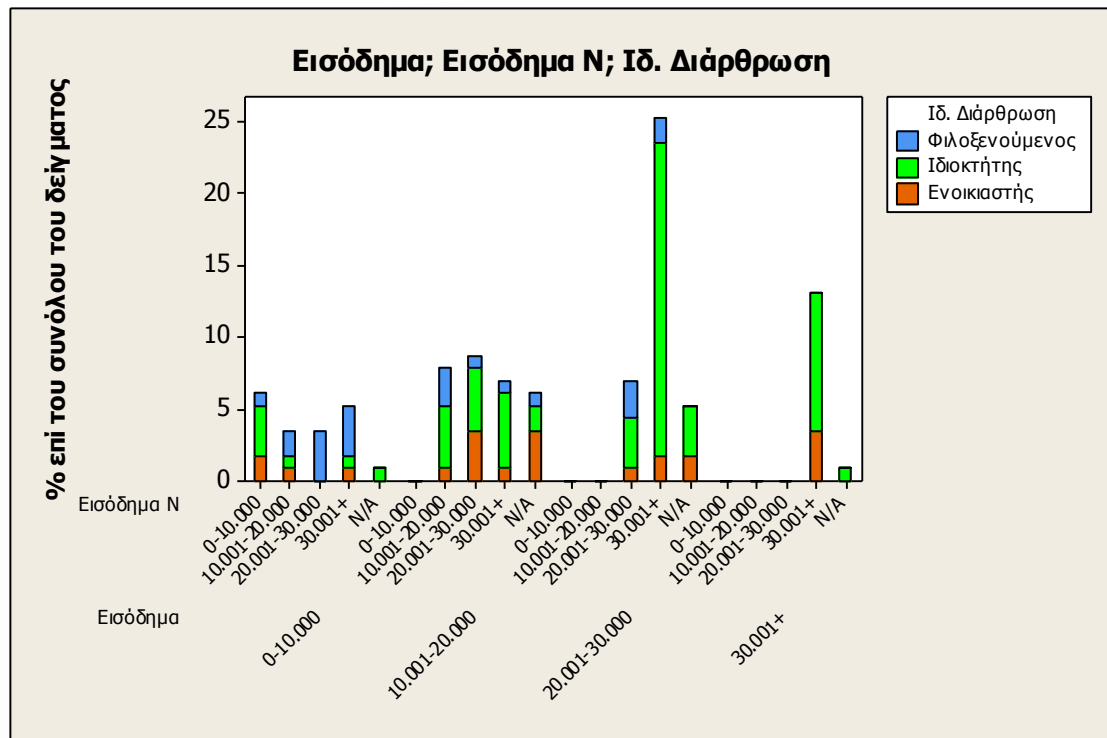
Παρατηρούμε λοιπόν, για το 37% του δείγματος, ο μηνιαίος μισθός κυμαίνεται μεταξύ 1667€ και 2500€, το 30% μεταξύ 834€ και 1666€ ενώ το 19% έχει μηνιαίο εισόδημα κάτω από 833€ και το 14% πάνω από 2500€. Αντίστοιχα τα ποσοστά αυτά για το σύνολο του νοικοκυριού 23%,17%,7% και 52%. Είναι φανερό λοιπόν ότι πάνω από το 50% του δείγματος συγκεντρώνει ως νοικοκυριό εισόδημα πάνω από 2500€ μηνιαίως.



Διάγραμμα 4-25 Κατηγορία ιδ. διάρθρωσης ανά κλάση ατομικού εισοδήματος (% ανά κλάση εισοδήματος)

Συσχετίζοντας στην συνέχεια το ατομικό εισόδημα με την ιδιοκτησιακή διάρθρωση, παρατηρούμε ότι σε εισοδήματα κάτω των 10.000€ τα άτομα τείνουν να φιλοξενούνται, στα εισοδήματα μεταξύ 10.000-20.000€ η πλειοψηφία ιδιοκατοικεί πλην όμως υπάρχει ένα μεγάλο ποσοστό που ενοικιάζει κατοικία, στα εισοδήματα από 20.000-30.000€ από το δείγμα προκύπτει ότι κατά βάση ιδιοκατοικεί με πολύ περιορισμένο αριθμό ατόμων να ενοικιάζει ή να φιλοξενείται και στα εισοδήματα άνω των 30.000€ δεν φιλοξενείται κανείς αλλά κατά βάση ιδιοκατοικεί.

Αν στην προηγούμενη ανάλυση προσθέσουμε την μεταβλητή του εισοδήματος του νοικοκυριού οδηγούμαστε στο διάγραμμα 4-26. Η κατηγορία N/A αναφέρεται στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχει εισόδημα νοικοκυριού αφού ο ερωτώμενος μένει μόνος. Βλέπουμε λοιπόν, ότι όταν το ατομικό εισόδημα είναι κάτω των 10.000€ πολύ μικρό ποσοστό του δείγματος κατοικεί μόνο του και αυτό σε δική του ιδιόκτητη κατοικία.



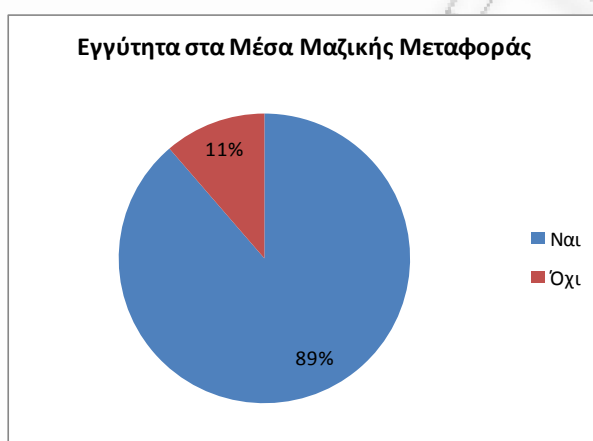
Διάγραμμα 4-26 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση και εισόδημα νοικοκυριού ανά κλάση ατομικού εισοδήματος

Το μεγαλύτερο ποσοστό φιλοξενείται σε νοικοκυριά που συγκεντρώνουν εισόδημα 20.000€ και πάνω ενώ σε δική του ιδιόκτητη κατοικία στην κατηγορία αυτή (ατομικό <10.000€) διαμένει η πλειοψηφία των ατόμων που δεν συγκεντρώνει εισόδημα νοικοκυριού μεγαλύτερο από 10.000€. Κατά πάσα πιθανότητα, πρόκειται για περιπτώσεις όπου ιδιοκτήτης κατοικίας έχει εισόδημα κάτω των 10.000€ και φιλοξενεί άτομο/α που δεν εργάζονται ή δεν έχουν κάποιο εισόδημα.

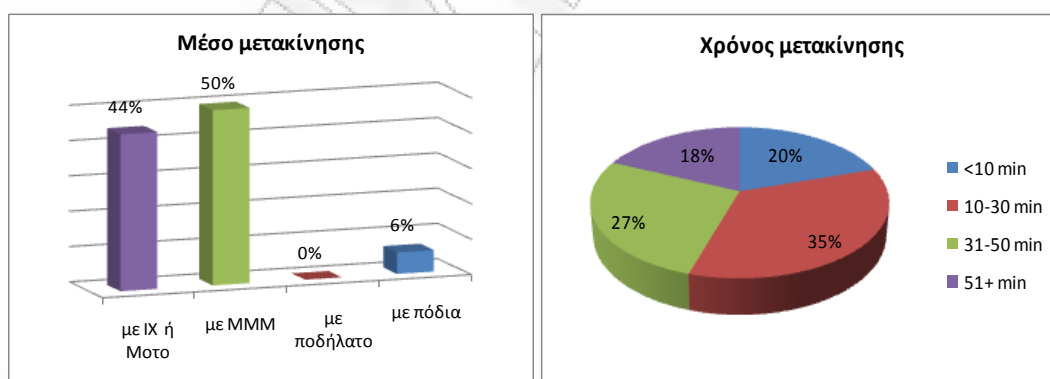
Επίσης παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των μονοπρόσωπων νοικοκυριών με εισόδημα μεταξύ των 10.000€ και 20.000€ δεν ιδιοκατοικεί αλλά μισθώνει. Το ακριβώς αντίθετο συμβαίνει όταν το ατομικό εισόδημα είναι μεταξύ των 10.000€ και 20.000€ και στο νοικοκυριό διαμένουν και αλλα άτομα.

4.3.5 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, Τρόπος και Χρόνος Μετακίνησης

Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης εξετάστηκε αν οι κατοικούμενες κατοικίες είναι πλησίον των μέσων μαζικής μεταφοράς, σε τι απόσταση βρίσκονται από τον τόπο κύριας ασχολίας του ερωτηθέντα και τέλος πως μετακινείται ο ερωτηθείς. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στα επόμενα διαγράμματα (4-27, 4-28).



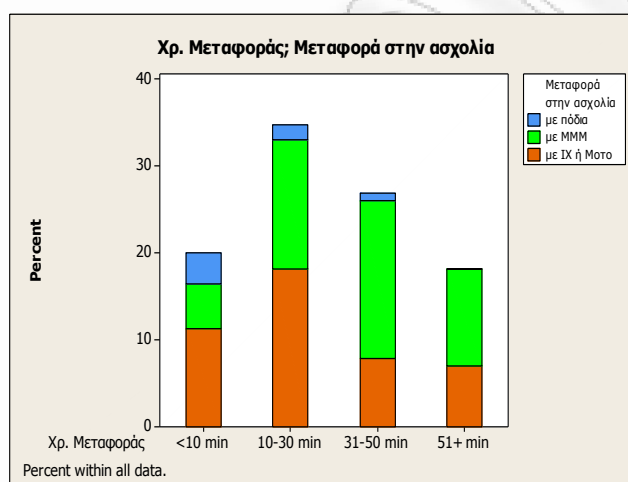
Διάγραμμα 4-27 Κατοικίες πλησίον των μέσων μαζικής μεταφοράς



Διάγραμμα 4-28 Μέσο μετακίνησης και χρόνος μετακίνησης με αυτό στο σύνολο του δείγματος

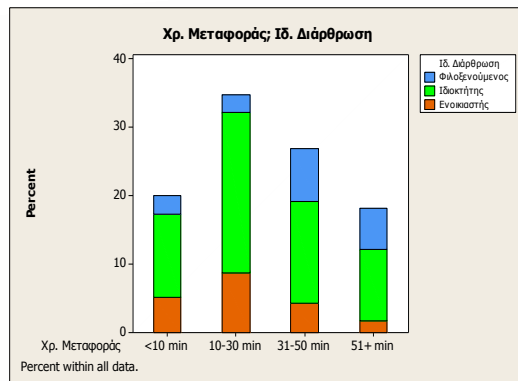
Παρατηρούμε λοιπόν ότι το 20% των ερωτηθέντων εργάζεται σε απόσταση λιγότερη των 10 λεπτών από την κατοικία τους, το 35% σε απόσταση μεταξύ 10 και 30 λεπτών, το 27% σε απόσταση μεταξύ 31-50 λεπτών ενώ μόνο το

18% μένει μακριά από τον τόπο της κύριας ασχολίας του και υπερβαίνει τα 50 λεπτά. Παράλληλα, παρατηρούμε ότι το 89% του δείγματος δηλώνει ότι η κατοικία τους είναι πλησίον των μέσων μαζικής μεταφοράς (MMM) ενώ τα τελευταία τα χρησιμοποιεί μόνο το 50%, με το 44% να χρησιμοποιεί Ι.Χ. μεταφορικό, 6% πηγαίνει στην κύρια ασχολία με τα πόδια, ενώ κανένας δεν χρησιμοποιεί ποδήλατο. Η διαφορά του 39% που ενώ έχει MMM κοντά στην κατοικία του χρησιμοποιεί Ι.Χ. μπορεί να εξηγηθεί ως εξής.



Διάγραμμα 4-29 Μέσο κηακίνησης ανά χρόνο μετακίνησης με % στο σύνολο του δείγματος

Αν συσχετίσουμε το χρόνο μετακίνησης με τον τρόπο μετάβασης παρατηρούμε από το διάγραμμα 4-29 ότι συνήθως όποιος χρησιμοποιεί ΙΧ μεταφορικό αντί των MMM τείνει να έχει μικρότερο χρόνο μετακίνησης. Κατά αυτόν τον τρόπο, τουλάχιστον το 55% των ατόμων, έχει επιλέξει την κατοικία του και μέσο μεταφοράς ώστε να χρειάζεται μέχρι μισή ώρα για να φτάσει στην εργασία του.



Διάγραμμα 4-30 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση ανά χρόνο μετακίνησης με % στο σύνολο του δείγματος

Τέλος, αναλύοντας τα αποτελέσματα βάσει της ιδιοκτησιακής διάρθρωσης παρατηρούμε ότι οι ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές επιλέγουν να μείνουν σε κατοικία που βρίσκεται μέχρι 30 λεπτά από τον τόπο κύρια ασχολίας τους. Μόνο οι φιλοξενούμενοι δεν ακολουθούν την ίδια κατανομή καθώς η πλειοψηφία κάνει άνω του μισαώρου για να μεταβεί. Κατά πάσα πιθανότητα αυτό οφείλεται στην ανελαστικότητα που παρουσιάζει η συγκεκριμένη κατηγορία κατοίκων ως προς την επιλογή κατοικίας.

4.3.6 Προβλήματα περιοχής και Προβλήματα κατοικίας

Με την έρευνα που διενεργήθηκε, δύο από τα στοιχεία που ήταν επιθυμητό να εξεταστούν προκειμένου να ερευνηθούν οι στεγαστικές συνθήκες, ήταν τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι στην περιοχή που μένουν και τα προβλήματα που απορρέουν από τις ίδιες τις κατοικίες τους όπως οι ίδιοι τα αντιλαμβάνονται. Από τους ερωτηθέντες ζητήθηκε να επιλέξουν τρία από τα δέκα συνολικά προβλήματα που δίνονταν, τόσο για την περιοχή όσο και για την ίδια την κατοικία.

Προβλήματα περιοχής

Για τη διερεύνηση των προβλημάτων της περιοχής που διαμένουν, οι ερωτηθέντες επέλεξαν μεταξύ των εξής προβλημάτων:

- έλλειψη καθαριότητας
- κυκλοφοριακό
- έλλειψη πεζοδρομίων
- εγκληματικότητα
- έλλειψη χώρων αναψυχής και πρασίνου
- μεγάλο ποσοστό αλλοδαπών
- ανεπάρκεια μέσων μαζικής μεταφοράς
- θόρυβος
- ακτινοβολία από καλώδια ή κεραίες
- αδέσποτα ζώα

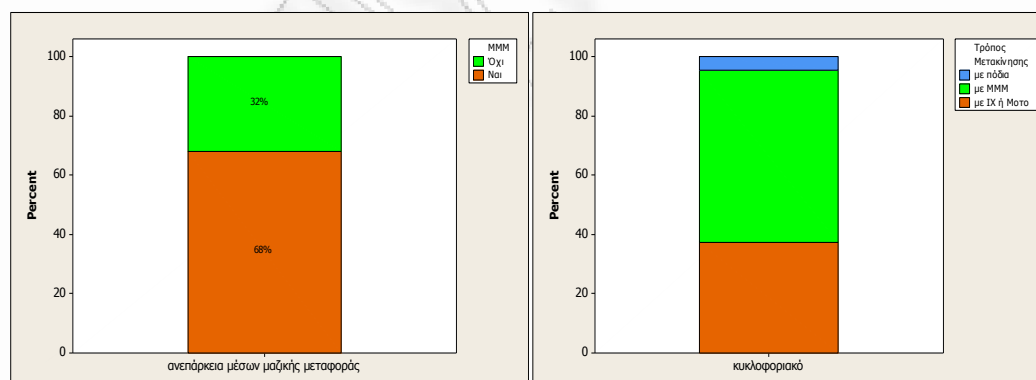
Από το σύνολο του δείγματος, 6 άτομα δήλωσαν ότι δεν αντιμετωπίζουν κανένα πρόβλημα με την περιοχή τους και δεν επέλεξαν τίποτα. Από τα υπόλοιπα 109 άτομα η ποσοστιαία κατανομή των προβλημάτων διαμορφώθηκε όπως φαίνεται στο διάγραμμα 4-31.



Διάγραμμα 4-31 Προβλήματα με την περιοχή στο σύνολο του δείγματος

Αναλύοντας τα δεδομένα παρατηρούμε ότι το κυρίαρχο πρόβλημα των ερωτηθέντων είναι η έλλειψη χώρων αναψυχής και πρασίνου (με ποσοστό 17%) ακολουθούμενο σε μικρή απόσταση από την έλλειψη καθαριότητας. Τα αμέσως επόμενα προβλήματα που αντιμετωπίζονται είναι το κυκλοφοριακό, η έλλειψη πεζοδρομίων και ο θόρυβος. Ενώ τέλος παρατηρείται ότι μειωμένη ενόχληση προκαλούν η παρουσία κατοίκων άλλων εθνικοτήτων, η ανεπάρκεια των μέσων μαζικής μεταφοράς(MMM), η εγκληματικότητα, τα αδέσποτα ζώα και η ηλεκτρομαγνητική ακτινοβολία.

Μία ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να κάνουμε σε δύο σημεία. Το πρώτο αφορά το πρόβλημα «ανεπάρκεια MMM». Ενώ το σύνολο του δείγματος το δηλώνει ως πρόβλημα σε ποσοστό 7% και το 11% δηλώνει ότι τα MMM δεν βρίσκονται πλησίον της κατοικίας τους, θα περίμενε κανείς ότι το σύνολο του ποσοστού των 7% δεν θα είχε MMM κοντά στο σπίτι του.



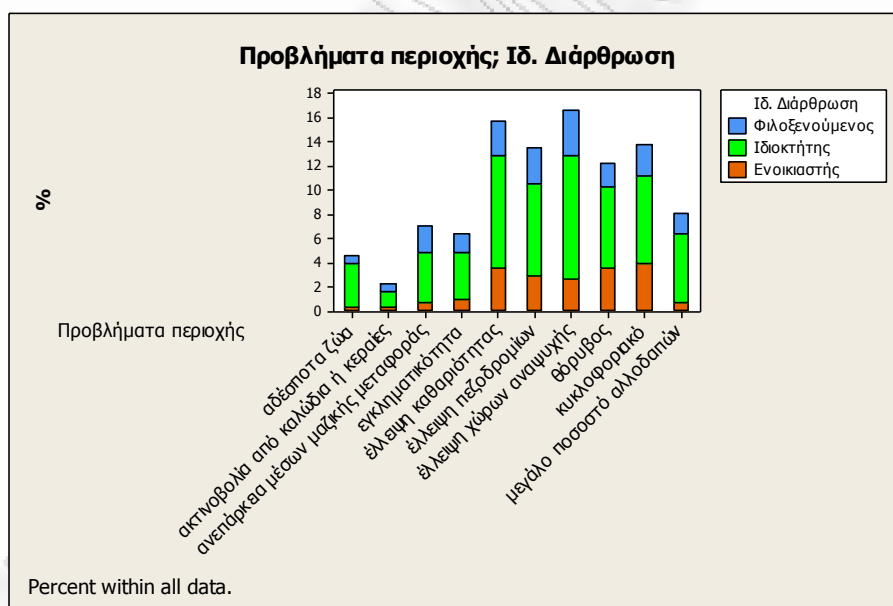
Διάγραμμα 4-32 Εγγύτητα κατοικίας στα ΜΜΜ όσων δήλωσαν ανεπάρκεια αυτών και τρόπος μετακίνησης όσων δήλωσαν πρόβλημα κυκλοφοριακού.

Όμως συσχετίζοντας τις δύο μεταβλητές παρατηρούμε ότι το 68% (4,8% επί του συνόλου του δείγματος) αυτών που δήλωσαν ανεπάρκεια ΜΜΜ έχουν κοντά στο σπίτι τους ΜΜΜ. Η ερμηνεία που μπορεί να δοθεί είναι ότι

δηλώνοντας το πρόβλημα αυτό το 4,8% εννοεί ότι χρειάζεται πολύ χρόνο ή πολλά διαφορετικά MMM για να προσεγγίσει την εργασία του ενώ μόνο το 2,2% αναφέρεται σε ανυπαρξία MMM.

Το δεύτερο σημείο σχετίζεται με το κυκλοφοριακό. Παρατηρούμε από το διάγραμμα 4-32 ότι δεν σχετίζεται με συγκεκριμένο τρόπο μετακίνησης αλλά ακολουθεί το ποσοστό των απαντήσεων που δόθηκε συνολικά. Οι αποκριθέντες αναφέρονται καθαρά στην αίσθηση που υπάρχει λόγω δυσκολίας μετακίνησης στην περιοχή της Αθήνας.

Αν προσπαθήσουμε να αναλύσουμε την συνεισφορά των τριών κατηγοριών ιδιοκτησιακής διάρθρωσης τότε καταλήγουμε στο διάγραμμα 4-33.

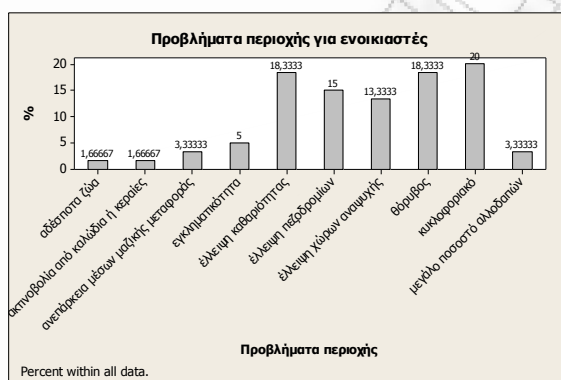


Διάγραμμα 4-33 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση ανά πρόβλημα περιοχής με % στο σύνολο του δείγματος

Παρατηρούμε δηλαδή, ότι η κατάταξη στο γενικό σύνολο ακολουθεί αυτήν που καταλήγουν οι ιδιοκατοικούντες, γεγονός που είναι αναμενόμενο αφού αποτελούν περίπου το 60% του δείγματος. Αν όμως παρατηρήσουμε την

ιεράρχηση που κάνουν οι ενοικιαστές, τότε παρατηρούμε ότι το βασικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν, είναι αυτό του κυκλοφοριακού και ακολουθούν με το ίδιο ποσοστό ο θόρυβος και η έλλειψη καθαριότητας.

Αντίθετα αν και το πρόβλημα της παρουσίας μεγάλου αριθμού ατόμων άλλων εθνικοτήτων το επέλεξε το 9% του συνολικού δείγματος, από αυτούς που ενοικιάζουν κατοικία το επέλεξε μόνο το 3%.



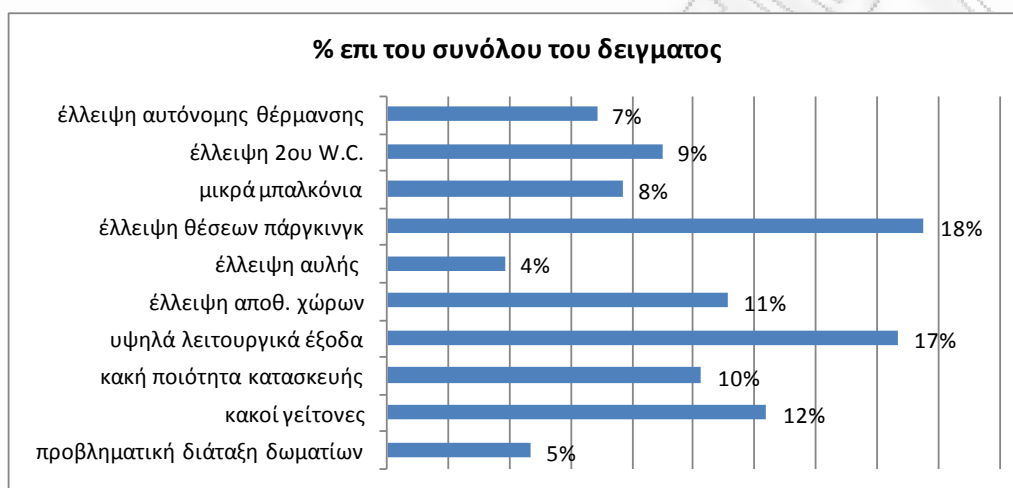
Διάγραμμα 4-34 Προβλήματα περιοχής των ενοικιαστών

Προβλήματα κατοικιών

Για τη διερεύνηση των προβλημάτων που παρουσιάζει η ίδια η κατοικία που διαμένουν, οι ερωτηθέντες επέλεξαν μεταξύ των εξής προβλημάτων:

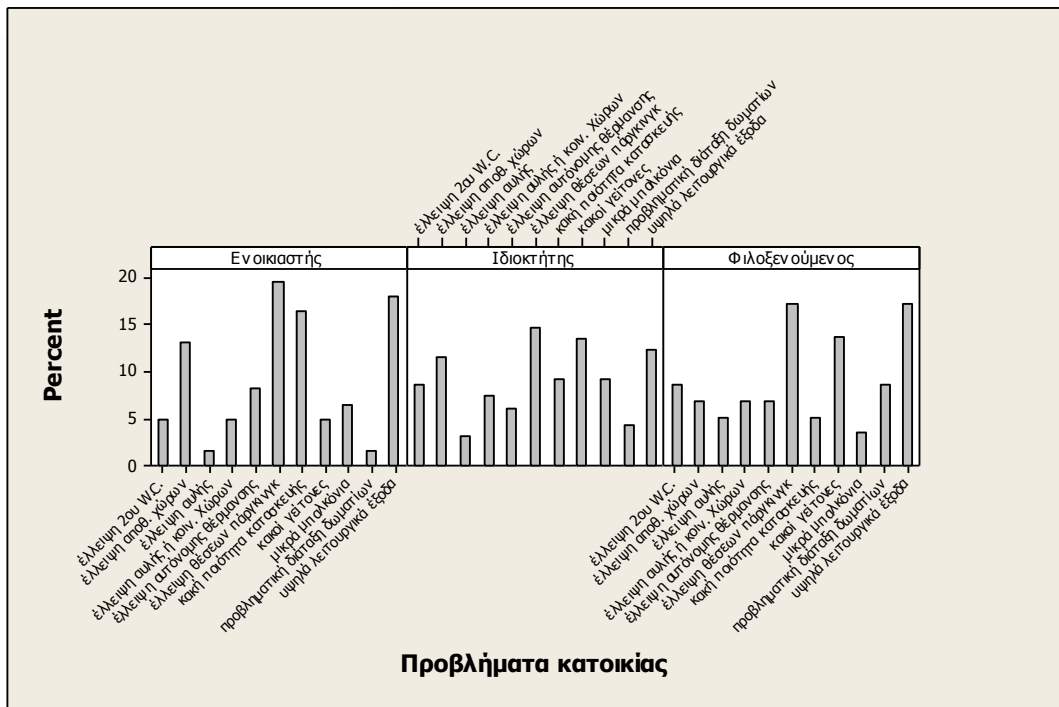
- προβληματική διάταξη δωματίων
- κακοί γείτονες
- κακή ποιότητα κατασκευής
- υψηλά λειτουργικά έξοδα
- έλλειψη αποθ. χώρων
- έλλειψη αυλής
- έλλειψη θέσεων πάρκινγκ
- μικρά μπαλκόνια
- έλλειψη 2ου W.C.
- έλλειψη αυτόνομης θέρμανσης

Από το σύνολο του δείγματος 9 άτομα δήλωσαν ότι δεν αντιμετωπίζουν κανένα πρόβλημα με την κατοικία τους. Από τα υπόλοιπα 106 άτομα η ποσοστιαία κατανομή των προβλημάτων διαμορφώθηκε όπως φαίνεται στο διάγραμμα 4-35.



Διάγραμμα 4-35 Προβλήματα με την κατοικία στο σύνολο του δείγματος

Αναλύοντας τα δεδομένα παρατηρούμε ότι τα κυρίαρχο πρόβλήματα των ερωτηθέντων (>15%) είναι η έλλειψη θέσεων πάρκινγκ (με ποσοστό 18%) ακολουθούμενο σε μικρή απόσταση από τα υψηλά λειτουργικά έξοδα(17%). Τα αμέσως επόμενα προβλήματα που αντιμετωπίζονται κατά σειρά αναφοράς είναι οι κακοί γείτονες (12%), η έλλειψη αποθηκευτικών χώρων(11%), κακή ποιότητα κατασκευής(10%). Ενώ τέλος παρατηρείται ότι σπανιότερη ενόχληση προκαλούν η έλλειψη 2^{ου} WC , μικρά μπαλκόνια, έλλειψη αυτόνομης θέρμανσης, προβληματική διάταξη δωματίων και η έλλειψη αυλής.



Διάγραμμα 4-36 Προβλήματα κατοικίας ανά κατηγορία ιδιοκτησιακής διάρθρωσης (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης)

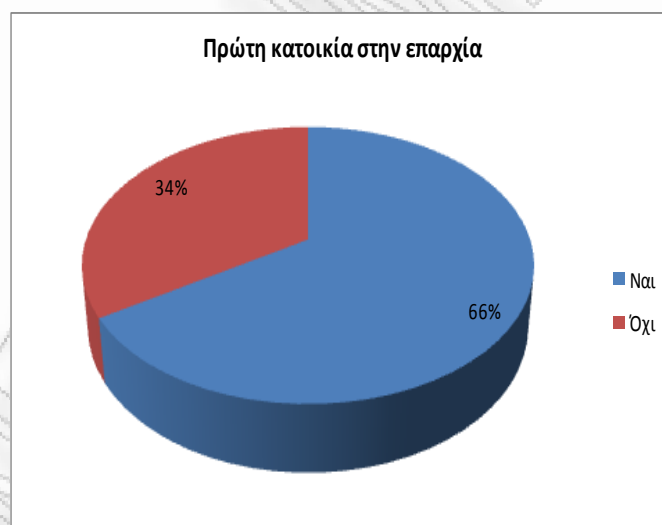
Στην συνέχεια, με την βοήθεια του διαγράμματος 4-36 θα εξετάσουμε πως αντιλαμβάνονται τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν με την κατοικία τους οι ενοικιαστές, οι ιδιοκατοικούντες και οι φιλοξενούμενοι. Παρατηρούμε λοιπόν ότι τα τρία βασικότερα προβλήματα των ενοικιαστών είναι η έλλειψη θέσης parking, η κακή ποιότητα κατασκευής και τα υψηλά λειτουργικά έξοδα ενώ για τους ιδιοκτήτες είναι η έλλειψη θέσης parking, η κακή γειτνίαση και τα υψηλά λειτουργικά έξοδα (το ίδιο και για τους φιλοξενούμενους που όπως είδαμε κατά συντριπτική πλειοψηφία είναι οιονεί ιδιοκτήτες των κατοικιών που φιλοξενούνται). Είναι φανερό δηλαδή ότι διαφοροποιούνται μόνο στο δεύτερο κατά σειρά επιλογής πρόβλημα. Μάλιστα ενώ το πρόβλημα της κακής γειτνίασης για τους ενοικιαστές έχει μικρή προτεραιότητα, η κακή ποιότητα κατασκευής για τους ιδιοκτήτες έχει αξιοσημείωτη βαρύτητα. Αν μάλιστα επιλέξουμε να δούμε ποιοι από τους ιδιοκτήτες (βάση του τρόπου κτήσης)

λειτουργικών εξόδων της κατοικίας ενώ στην διπλοκατοικία και την πολυκατοικία επιμερίζονται. Από την άλλη, για την διπλοκατοικία το βασικό πρόβλημα είναι η έλλειψη χώρου στάθμευσης με διαφορά και αυτό πάνω από 15 ποσοστιαίες μονάδες από τα αμέσως επόμενα όπου ισοβαθούν οι κακοί γείτονες και τα μικρά μπαλκόνια. Αν θα θέλαμε να ερμηνεύσουμε το αποτέλεσμα αυτό, θα μπορούσαμε να υποθέσουμε ότι η πλειοψηφία των διπλοκατοικιών στην Αττική προέρχονται από παλαιές μονοκατοικίες που μετατράπηκαν σε διπλοκατοικίες. Συνήθως όμως οι παλαιές αυτές κατοικίες στην καλύτερη περίπτωση είχαν πρόβλεψη για μία μόνο θέση στάθμευσης ή πολλές φορές για καμμία. Με την αύξηση της δόμησης η έλλειψη επιπλέον θέσεων παρκαρίσματος έγινε εντονότερη. Όλα τα υπόλοιπα προβλήματα και για τα τρία είδη κατοικίας κυμαίνονται στα ίδια επίπεδα και δεν σημειώνουν ποσοστό πάνω από 10% γεγονός που αποδεικνύει ότι δεν υπάρχει άλλου είδους συσχετισμός μεταξύ των προβλημάτων κατοικιών και του είδους κατοικίας.

4.3.7 Αστυφιλία και αποκέντρωση

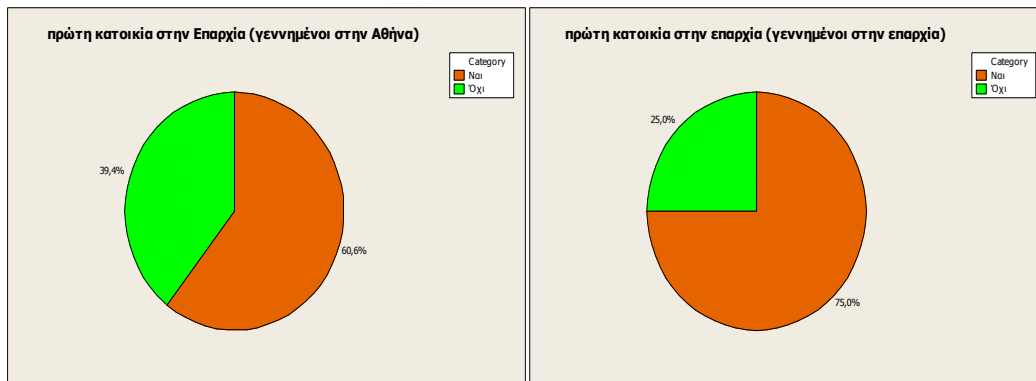
Η αγάπη προς την πόλη, η τάση των κατοίκων της υπαίθρου και των επαρχιών να συγκεντρώνονται σε μεγάλα αστικά και βιομηχανικά κέντρα είναι πολύ παλιό φαινόμενο και οι λόγοι που το επέβαλαν οφείλονται στις διαφορετικές και καλύτερες προϋποθέσεις ανάπτυξης και προόδου που παρέχουν οι μεγάλες πόλεις σε σύγκριση με τα χωριά και την επαρχία²⁷. Αυτό συμβαίνει, γιατί οι πόλεις είναι τα σπουδαιότερα βιομηχανικά κέντρα, προσφέρουν περισσότερες ευκαιρίες απασχόλησης, είναι τα εμπορικά,

νοσηλευτικά, ψυχαγωγικά και διοικητικά κέντρα και γενικά εξυπηρετούν τις περισσότερες ανάγκες του σύγχρονου ανθρώπου. Η αστυφιλία όμως είναι ανασταλτικός παράγοντας ανάπτυξης μιας χώρας και έχει βαρύ αντίκτυπο στην οικονομία της, γιατί απογυμνώνει την ύπαιθρο από εργατικά χέρια, αφήνει ακαλλιέργητες πελώριες εκτάσεις, δημιουργεί ανεργία στις πόλεις και υποαπασχόληση. Και όπως προκύπτει από την παρούσα έρευνα, για την καταπολέμησή της απαιτείται δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων στην ύπαιθρο, που να εγγυούνται άνετη ζωή με την εξασφάλιση μόνιμης εργασίας, κατοικίας, ψυχαγωγίας και ιατροφαρμακευτικής κάλυψης των εργαζομένων.



Διάγραμμα 4-38 Μόνιμη κατοίκηση στην επαρχία στο σύνολο του δείγματος

Πιο συγκεκριμένα, από την ερώτηση που υποβλήθηκε στο δείγμα της παρούσας έρευνας προέκυψε ότι το 34% επιλέγει να μην ζει στην επαρχία ενώ το 66% θα ήθελε ή σχεδιάζει να το πράξει στο μέλλον.



Διάγραμμα 4-39 Μόνιμη κατοίκηση στην επαρχία ανά τόπο γέννησης

Αν την παραπάνω ερώτηση, την συσχετίσουμε με το τόπο γέννησης τότε προκύπτει ότι τρεις στους τέσσερις από τα άτομα που έχουν γεννηθεί στην επαρχία θα ζούσαν στην επαρχία ενώ αντίθετα μόνο το 60% αυτών που έχουν γεννηθεί στην Αθήνα θα έπρατταν το ίδιο. Σε επόμενη ερώτηση γιατί δεν επιθυμούν να μεταβούν στην επαρχία ή για ποιο λόγο δεν το έχουν πραγματοποιήσει ακόμα, το 35% δεν ανταποκρίθηκε στο ερώτημα. Από τα άτομα που απάντησαν, το 54% δήλωσε ότι οι λόγοι είναι επαγγελματικοί (δυσκολία εύρεσης εργασίας, η τωρινή ασχολία τον εμποδίζει προσωρινα κ.α) το 13,5% επικαλέστηκε οικογενειακούς λόγους, στο 20% αρέσει η ζωή στην πόλη ή αντίθετα δεν του αρέσει η ζωή στην επαρχία, το 7% δήλωσε ότι το βασικό πρόβλημα είναι η έλλειψη υποδομών (νοσοκομεία, σχολεία κ.α) ενώ το 5,5% δήλωσε διάφορους άλλους λόγους.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

5.1 Η ιδιοκτησιακή διάρθρωση και οι στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων.

Μέσω των προηγούμενων κεφαλαίων έγινε μία προσπάθεια να σκιαγραφήσουμε τις στεγαστικές συνθήκες των Ελλήνων μέσω αναδρομής σε ιστορικά και στατιστικά στοιχεία σε πρώτο επίπεδο και μέσω ερωτηματολογίου σε κατοίκους των Αθηνών σε δεύτερο επίπεδο.

Η έρευνα μέσω των στατιστικών στοιχείων ανέδειξε το βασικό πρόβλημα που συνάντησε η ελληνική κοινωνία στην απόκτηση κατοικίας από τη μεταπολεμική περίοδο ως τα μέσα της δεκαετίας 1970-1980. Μέσα από αυτό το πρόβλημα καλλιεργήθηκε μία κουλτούρα- μία παράδοση στους Έλληνες η οποία διαμόρφωσε μία ομογενοποιημένη και διαρκή τάση της ελληνικής κοινωνίας να έχει ως κύριο μέλημα την αγορά ή την ανοικοδόμηση πρώτης κατοικίας. Κατ' ουσίαν η τάση αυτή δεν ταυτιζόταν με κάποια συγκεκριμένη κοινωνική κάστα καθώς δεν επηρεαζόταν από παράγοντες όπως είναι το επάγγελμα, το εισόδημα, την εκπαίδευση ή τις συνήθειες. Το βασικό της χαρακτηριστικό ήταν η καθολικότητα, η οποία πηγάζε από την ανασφάλεια για το μέλλον και τη δομή της ελληνικής κοινωνίας την περίοδο αυτή. Μία κοινωνία η οποία είχε ως πρότυπο την πατριαρχική οικογένεια , όπου όλα τα μέλη συμβιώνουν κάτω από την ίδια στέγη.

Από το 1975 και μετά οι αλλαγές που επήλθαν στη δομή της κοινωνίας, η οποία μεταστράφηκε από αγροτική σε πλήρους δυναμικότητας τριτογενή και η πλειοψηφία των Ελλήνων μεταναστεύει εσωτερικά προς τα μεγάλα αστικά

κέντρα, αύξησε τη ζήτηση για εύρεση ανεξάρτητης κατοικίας. Το γεγονός αυτό όμως, επ' ουδενί δεν επηρέασε την προαναφερόμενη «κουλτούρα» για ιδιοκατοίκηση. Με τους οικογενειακούς δεσμούς ισχυρούς μέχρι και τα τέλη της χρονικής περιόδου 1980-1990, και έχοντας εξασφαλίσει την δική τους κατοικία, οι γονείς προσπαθούν να παρέχουν στα παιδιά τους, τις ίδιες συνθήκες διαβίωσης. Είναι χαρακτηριστικό ότι ενώ το 1975 και μετά η ακίνητη περιουσία ξεκινάει να φορολογείται σε πιο τακτική βάση και θα ήταν αναμενόμενη μία μείωση του ρυθμού της απόκτησης ιδιοκτησίας, συμβαίνει το αντίθετο. Η αγορά κατοικίας ανθεί και η ζήτηση αυξάνεται με γοργούς ρυθμούς. Αποτέλεσμα αυτού, ο υδροκεφαλισμός των μεγάλων αστικών κέντρων, όχι μόνο στην περιοχή της Αττικής, αλλά και στην Θεσσαλονίκη, την Πάτρα και το Ηράκλειο Κρήτης. Σε αυτό συνετέλεσε σε μεγάλο βαθμό και η οικονομική αστάθεια της Ελλάδας (πληθωρισμός) για μία μακροχρόνια περίοδο μέχρι τη εποχή που ενταχθηκε οικονομικά στην Ε.Ε. Η κατοικία μεταβλήθηκε σε επενδυτικό προϊόν με αποτέλεσμα η αγορά δεύτερης ή τρίτης κατοικίας να μην ωθείται μόνο από τον οικογενειακό προγραμματισμό για τη διασφάλιση του μέλλοντος των παιδιών, αλλά να αποτελέσει και οικονομική διασφάλιση για το παρόν. Στην πραγματικότητα, μία γενιά ιδιοκτητών δημιούργησε μία νέα γενιά, κάτω από το βάρος των οικονομικών συγκυριών και όχι του κοινωνικού προβλήματος της στέγασης.

Η σημασία της ιδιοκτησιακής διάρθρωσης είναι σήμερα πιο μεγάλη όσο ποτέ άλλοτε. Κατ' αρχήν επιβεβαιώνεται με την παρούσα έρευνα η εμπειρική αντίληψη ότι η ιδιοκτησία της κατοικίας στην Ελλάδα είναι ευρύτατα κατανομημένη. Με το 70-80% των νοικοκυριών να έχουν ιδιοκτησιακά συμφέροντα^{28,29} σε κατοικίες και το πληθυσμό της Ελλάδας να γερνάει όλο και

περισσότερο, η χονδρική ζήτηση στέγης τα επόμενα 10-30 χρόνια θα βαίνει μειούμενη καθώς οι νέες γενιές θα κληρονομήσουν κατοικίες από τους θανόντες συγγενείς τους. Παράλληλα, όμως θα γίνεται επιτακτικότερη η ανάγκη και εντονότερη η ζήτηση για ανανέωση είτε βελτίωση του στοκ κατοικιών κάτι που τα επόμενα 10 χρόνια τουλάχιστον θα είναι σε θέση να καταφέρουν μόνο τα υψηλοεισοδηματικά στρώματα.

Από την άλλη, η πολύ υψηλή συχνότητα πλήρους ιδιοκτησίας κατοικιών είναι πιθανόν να απαλύνει το σοκ από την ανασυγκρότηση του συστήματος κοινωνικής ασφάλισης και όρων εργασίας (μείωση συντάξεων, ανεργία κ.τ.λ.). Η ύπαρξη υψηλού αριθμού δευτέρων κατοικιών που εντοπίζονται κυρίως στην επαρχία θα είναι δυνατόν να διασφαλίσει πολλά νοικοκυριά από τις χειρότερες συνέπειες της οικονομικής κρίσης.

Σήμερα, η ιδιοκτησιακή διάρθρωση παραμένει στο ίδιο υψηλό ποσοστό όπως στο παρελθόν. Έχουν αλλάξει όμως οι στεγαστικές συνθήκες διαβίωσης. Οι κατοικίες είναι μεγαλύτερες, με περισσότερα δωμάτια και λιγότερους ενοίκους. Η πυκνότητα κατοίκησης έχει δηλαδή σαφώς βελτιωθεί. Παράλληλα, η πλειοψηφία των κατοικιών έχουν όλες τις « ανέσεις » οι οποίες παλαιότερα μόνο αυτονόητες δεν ήταν και τα προβλήματα που αντιμετωπίζονται αναφέρονται σε θέματα που σχετίζονται με την έντονη αστικοποίηση και την συγκέντρωση άνω του 50% του πληθυσμού στις μεγάλες πόλεις (έλλειψη χώρων αναψυχής και πρασίνου, έλλειψη θέσεων πάρκινγκ, έλλειψη πεζοδρομίων, καθαριότητα, κυκλοφοριακό θόρυβος κ.α).

5.2 Προφίλ ιδιοκατοίκων και ενοικιαστών.

Προσπαθώντας να διερευνήσουμε το προφίλ του ατόμου που ιδιοκατοικεί σε αντιδιαστολή με αυτό του ενοικιαστή, συγκεντρώθηκαν όλα τα στοιχεία της έρευνας μέσω του ερωτηματολογίου και δημιουργήθηκε ο πίνακας 5-1 ο οποίος συνδέει όλες τις μεταβλητές με την ιδιοκτησιακή διάρθρωση.

		Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής			Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	
Ηλικία	18-25	1	1	Εισόδημα	0-10.000	2	2	
	26-35	3	4		10.001-20.000	3	4	
	36-45	2	3		20.001-30.000	4	3	
	46-60	4	2		30.001+	1	1	
	60+	1	1		0-10.000	1	2	
Οικ. Κατάσταση	Άγαμος/η	3	4	Εισόδημα Νοικοκυριού	10.001-20.000	2	2	
	Έγγαμος/η	4	3		20.001-30.000	3	3	
	Διαζευγμένος/η	2	2		30.001+	4	4	
	Χήρος/α	1	1		Μέσα Μαζικής Μεταφοράς	Ναί	4	4
	Άλλο	1	1	Όχι		3	0	
Αρ. Παιδιών	Μ.Ο.	0,95	0,48		με πόδια	2	2	
Εκπαίδευση	Δημοτικό	1	1	Τρόπος Μετάβασης στη δουλειά	με ποδήλατο	0	0	
	Γυμνάσιο/Λύκειο	4	3		με MMM	4	3	
	Ανωτ. Εκπαίδευση	3	4		με ΙΧ ή Μοτο	3	4	
	Άλλο	2	2		<10 min	1	3	
						10-30 min	4	4
Τύπος Κατοικίας	Μονοκατοικία	2	2	Απόσταση από ασχολία	31-50 min	3	2	
	Δίπλοκατοικία	3	3		51+ min	2	1	
	Πολυκατοικία	4	4		Ζωή στην Επαρχία	Ναι	4	4
	Άλλο	1	1			Όχι	3	3
Τετραγωνικά	Μ.Ο.	101	90		έλλειψη καθαριότητας	3	3	
Δωμάτια	Μ.Ο.	3,7	3,2	Πρόβλημα Περιοχής	κυκλοφοριακό	1	4	
	Μένετε	μόνος	3		3	έλλειψη πεζοδρομίων	2	1
		με συγγενείς	4		4	εγκληματικότητα	1	1
		με φίλους	2		1	έλλειψη χώρων αναψυχής	4	1
άλλο		2	2		μεγάλο ποσοστό αλλοδαπών	1	1	
Μέγεθος Νοικοκυριού	Μ.Ο.	3	3,2		ανεπάρκεια μέσων μαζικής μεταφοράς	1	1	
Παλαιότητα κτιρίου	0-5 έτη	1	4		θόρυβος	1	3	
	6-10 έτη	2	4		ακτινοβολία από καλώδια ή κεραίες	1	1	
	11-20 έτη	3	2		αδέσποτα ζώα	1	1	
	20+ έτη	4	1		Πρόβλημα Κατοικίας	διάταξη δωματίων	1	1
Διάστημα Κατοίκησης	<1 έτος	1	3			κακοί γείτονες	3	1
	1-5 έτη	3	4			κακή ποιότητα κατασκευής	1	2
	6-10 έτη	2	2			υψηλά λειτουργικά έξοδα	2	3
	10+	4	1			έλλειψη αποθ. χώρων	1	1
Ιδιοκτήτης: Τρόπος απόκτησης	με αγορά	4		έλλειψη αυλής		1	1	
	με ίδια κατασκευή	2		έλλειψη θέσεων πάρκινγκ		4	4	
	με κληρονομιά	3		μικρά μπαλκόνια		1	1	
	άλλο	1		έλλειψη 2ου W.C.		1	1	
Μη Ιδιοκτήτης: ύπαρξη ιδιοκτησίας	Ναι		3	αυτόνομης θέρμανσης		1	1	
	Όχι		4					

Πίνακας 5-1 Συσχετισμός μεταβλητών ερωτηματολογίου με την ιδ. διάρθρωση

Οι μόνες μεταβλητές που δεν συσχετίστηκαν ήταν το φύλο και η κύρια ασχολία καθώς δε φαίνεται να επηρεάζεται η ιδιοκτησιακή διάρθρωση από αυτές. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην έννοια του ιδιοκτήτη έχει συμπεριληφθεί και αυτή του φιλοξενούμενου καθώς πλην 3 περιπτώσεων οι απόψεις τους και τα χαρακτηριστικά τους διαμορφώνονται ως οιονεί ιδιοκτήτες. Η κατάταξη σε καθε μεταβλητή πραγματοποιήθηκε για τις τρεις πρώτες σε εμφάνιση τιμές οι οποίες ξεχώρισαν. Έτσι για την εξέχουσα τιμή δόθηκε ο βαθμός 4 , στη δεύτερη στη σειρά βαθμός 3 και στην τρίτη ο βαθμός 2. Όλες οι υπόλοιπες τιμές λάβανε βαθμό 1, ενώ για όσες περιπτώσεις η μεταβλητή δεν πήρε ποτέ μία τιμή τότε ο βαθμός ήταν 0. Επίσης στις περιπτώσεις όπου υπήρχε ισοδύναμη παρουσία δύο τιμών ο βαθμός ήταν ίδιος και για τις δύο τιμές.

Έχοντας σαν βάση την παραπάνω βαθμολόγηση είναι δυνατόν να στοιχειοθετήσουμε τα εξής προφίλ.

Ιδιοκατοίκων

Ο κάτοικος ιδιοκτήτης κατοικίας είναι ηλικίας μεταξύ 46-60 ετών, παντρεμένος με 1 παιδί κατά μέσο όρο. Έχει ολοκληρώσει την δευτεροβάθμια ή υποχρεωτική εκπαίδευση και διαμένει με την οικογένεια του (σύζυγο και 1 παιδί). Κατοικεί σε πολυκατοικία σε διαμέρισμα 100τ.μ. που έχει 4 δωμάτια και η παλαιότητα του κτιρίου είναι άνω των 20 ετών. Την κατοικία αυτή την έχει αγοράσει, το εισόδημα του είναι 20-30.000€ ενώ το εισόδημα του συνόλου του νοικοκυριού είναι άνω των 30.000€ που υποδηλώνει ότι ο/η σύζυγος εργάζεται επίσης. Η κατοικία του βρίσκεται κοντά στα μέσα μαζικής

μεταφοράς τα οποία χρησιμοποιεί για να μεταβεί στον τόπο κύριας ασχολίας του σε 30 λεπτά και πάνω κατά μέσο όρο. Τα βασικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει με την περιοχή που μένει είναι η έλλειψη χώρων αναψυχής και πρασίνου , έλλειψη καθαριότητας και πεζοδρομίων, ενώ η κατοικία του δεν πληρεί τις προϋποθέσεις σε θέματα που αναφέρονται σε δική του θέση στάθμευσης και κακών γειτόνων. Τέλος, θα επέλεγε να μείνει μόνιμα στην επαρχία αν είχε τη δυνατότητα να διασφαλίσει εργασία για αυτόν/ην και τον/την σύζυγο.

Ενοικιαστών

Ο κάτοικος μισθωμένης κατοικίας είναι ηλικίας μεταξύ 26-35 ετών, κατα βάση άγαμος (και όταν είναι έγγαμος το 50% έχει ένα παιδί) και έχει ολοκληρώσει σπουδές στην ανώτερη ή ανώτατη εκπαίδευση. Κατοικεί σε πολυκατοικία σε τριάρι 90τ.μ. και διαμένει με συγγενείς. Η κατοικία αυτή έχει ηλικία κάτω των 10 ετών ενώ ο χρόνος που κατοικεί σε αυτή δεν υπερβαίνει τα 5 έτη. Δεν έχει δική του ιδιόκτητη κατοικία, είτε στην Αθήνα είτε στην επαρχία , το εισόδημα του κυμαίνεται στις 10.000-20.000€, ενώ αν δε διαμένει μόνος, ο/η συγκατοικός ή συμβιών εργάζεται. Προτιμάει να χρησιμοποιεί Ι.Χ. αυτοκίνητο ή δίκυκλο, παρόλο που η κατοικία του βρίσκεται (στο 100% των περιπτώσεων) πλησίον των μέσων μαζικής μεταφοράς. Ο χρόνος που χρειάζεται για να φτάσει στην εργασία του είναι κάτω των 30 λεπτών και θα επέλεγε να ζήσει στην επαρχία. Τα βασικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει στην περιοχή κατοικίας του είναι το κυκλοφοριακό και η έλλειψη καθαριότητας ενώ από την κατοικία που ενοικιάζει δεν είναι ευχαριστημένος από την έλλειψη θέσης για πάρκινγκ και τα υψηλά λειτουργικά έξοδα.

5.3 Το μέλλον της κατοικίας

Με την απογραφή του 2011 προ των πυλών και σε συνάρτηση με όλα τα καινούργια στατιστικά και δημογραφικά δεδομένα που αυτή θα συγκεντρώσει, εύλογα εγείρεται το ερώτημα ποιο είναι το μέλλον της κατοικίας στην Ελλάδα. Ποιες είναι οι καινούργιες κοινωνικές συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί και προς ποια κατεύθυνση πρέπει να προσανατολιστεί η ιδιοκατοίκηση προκειμένου να εξαλειφθούν τα προϋπάρχοντα αλλά και τα τρέχοντα προβλήματα των ανθρώπων, έτσι ώστε κάποια στιγμή να επιτευχθεί μια καθολική και αισθητή βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων της χώρας, Ελλήνων και μη. Κλείνοντας αυτήν την εργασία, θα ενσκήψουμε λίγο σε κάποια ειδικά θέματα στέγασης, που αν και δεν αφορούν στην πλειοψηφία των πολιτών, η τάση της εποχής δείχνει ότι θα επιδράσουν καταλυτικά σε ό,τι αλλαγές επέλθουν μελλοντικά στο θέμα της κατοικίας.

5.3.1 Κατοικία και κοινωνικοί αποκλεισμοί

Αστεγοι

Η έλλειψη στέγης είναι ένα από τα κύρια προβλήματα που συμπεριλαμβάνει η *Στρατηγική για την Κοινωνική Προστασία και Ενσωμάτωση* της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η πρόληψη της έλλειψης στέγης και η επαναστέγαση των αστέγων απαιτεί την κατανόηση των διαδικασιών που οδηγούν σε αυτήν και άρα μια ευρεία αντίληψη για το τι σημαίνει έλλειψη στέγης.

	Λειτουργικός Ορισμός	Συνθήκες Διαβίωσης	Γενικοί Προσδιορισμοί Όρων Κατοικίας
ΑΣΤΕΓΟΙ ΣΤΟ ΔΡΟΜΟ	1 Άνθρωποι που ζουν στο δρόμο	1.1 Διαμονή σε δημόσιους χώρους ή εξωτερικούς χώρους	Διαμονή στο δρόμο ή σε δημόσιους χώρους, χωρίς το κατάλυμα να μπορεί να θεωρηθεί τόπος κατοικίας
	2 Διαμονή σε χώρους για επείγουσες περιπτώσεις	2.1 Διανυκτέρευση σε ξενώνες ύπνου	Άνθρωποι χωρίς σταθερό τόπο διαμονής, που χρησιμοποιούν για διανυκτέρευση υποβαθμισμένα καταλύματα.
ΣΤΕΡΟΜΕΝΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	3 Διαμονή σε ξενώνες για αστέγους	3.1 Διαμονή σε ξενώνα για άστεγους 3.2 Προσωρινή παραμονή σε ξενώνα για άστεγους 3.3 Υποστηριζόμενη διαμονή σε μεταβατικό στάδιο	Ο χρόνος παραμονής ορίζεται να είναι σύντομος*
	4 Φιλοξενία σε ξενώνες γυναικών	4.1 Διαμονή σε ξενώνες για γυναίκες	Σύντομη* φιλοξενία γυναικών, που έχουν βιώσει ενδο-οικογενειακή βία.
	5 Διαμονή σε κέντρα για μετανάστες πρόσφυγες	5.1 Προσωρινή φιλοξενία σε κέντρα υποδοχής για αιτούντες άσυλο 5.2 Προσωρινή φιλοξενία για μετανάστες	Βραχυχρόνια φιλοξενία σε χώρους υποδοχής λόγω νομικής εκκρεμότητας.
	6 Πρόσωπα που φεύγουν από ιδρύματα	6.1 Εξιτήριο από σωφρονιστικά καταστήματα – Αποφυλακίζομενοι 6.2 Εξιτήριο από Ψυχιατρεία και άλλα Νοσοκομεία ή αποφοίτηση από Θεραπευτικά προγράμματα για χρήση ουσιών 6.3 Λήξη φιλοξενίας σε Ιδρύματα Παιδικής Προστασίας /στέγες ανηλικών	Δεν υπάρχει άλλη κατοικία πριν την αποφυλάκιση Παράταση της νοσηλείας λόγω της έλλειψης στέγης Δεν πιστοποιείται η ύπαρξη κατοικίας (με την συμπλήρωση των 18 χρόνων)
	7 Πρόσωπα που λαμβάνουν μακροχρόνια υποστήριξη	7.1 Στεγαστική φροντίδα για ηλικιωμένους αστέγους 7.2 Υποστηριζόμενη διαμονή για πρώην αστέγους	Διαμονή μακράς διάρκειας* και παροχή φροντίδας για πρώην αστέγους
	8 Άνθρωποι που ζουν σε επισφαλή κατοικία	8.1 Προσωρινή φιλοξενία σε συγγενείς ή φίλους (από ανάγκη) 8.2 Διαμονή σε καθεστώς παράνομης ή παράτυπης υπενοικίασης 8.3 Παράνομη καταπάτηση γης (για στεγαστικό σκοπό)	Προσωρινή διαμονή σε συμβατική κατοικία αλλά όχι σε κανονική και μόνιμη λόγω έλλειψης στέγης Διαμονή χωρίς νόμιμη εννοίκιαση –παράνομη κατάληψη Καταπάτηση γης χωρίς νόμιμα δικαιώματα
	9 Άνθρωποι που ζουν υπό την απειλή έξωσης	9.1 Αναγκαστική έξωση με δικαστική εντολή από εννοικιαζόμενη κατοικία 9.2 Εντολή κατάσχεσης ιδιόκτητης κατοικίας	Όπου εντολές για έξωση είναι σε ισχύ Όπου υπάρχει δικαστική εντολή για κατάσχεση
10 Πρόσωπα που ζουν υπό την απειλή βίας	10.1 Διαμονή στην οικογενειακή εστία με καταγραμμένα από την αστυνομία περιστατικά βίας	Όταν η αστυνομία λαμβάνει μέτρα για να εξασφαλίσει ασφαλή διαμονή σε θύματα ενδοοικογενειακής βίας	
ΑΝΘΡΩΠΟΙ ΠΟΥ ΔΙΑΒΟΥΝ ΣΕ ΑΣΤΕΓΕΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	11 Άνθρωποι που ζουν σε προσωρινά ή πρόχειρα καταλύματα	11.1 Τροχόσπιτα – Αυτοκίνητα 11.2 Μη συμβατικές κατασκευές 11.3 Προσωρινές κατασκευές	Δεν προορίζονται για μόνιμη διαμονή Αυτοσχέδιες κατασκευές, παραπήγματα ή παράγκες Ημι-μόνιμες κατασκευές, λυόμενα ή containers
	12 Άνθρωποι που ζουν σε ακατάλληλα καταλύματα	12.1 Κατεληγμένα κτίρια ακατάλληλα για κατοίκηση	Χώροι που θεωρούνται ακατάλληλοι για κατοίκηση σύμφωνα με την υπάρχουσα νομοθεσία
	13 Διαμονή υπερβολικά μεγάλου αριθμού ανθρώπων στον ίδιο χώρο	13.1 Υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπτού ορίου συνωστισμού σε κατοικία	Υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπτού εθνικού ορίου ανθρώπων ανά χρησιμοποιούμενο δωμάτιο ή επιφάνεια κατοικίας ανά άτομο.

Σημείωση: * Ως διαμονή σύντομης διάρκειας ορίζεται χρόνος λιγότερος του έτους
 Ως διαμονή μακράς διάρκειας ορίζεται χρόνος πέραν του έτους
 Αυτός ο ορισμός είναι συμβατός με τους ορισμούς των απογραφών, όπως συνιστώνται στην Έκθεση του 2006 της UNICE / EUROSTAT

Πίνακας 5-2 Η ευρωπαϊκή τυπολογία για την έλλειψη της στέγης (ETHOS) της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Οργανώσεων για τους άστεγους (FEANTSA-www.feantsa.org)

Η FEANTSA (Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία των οργανώσεων που εργάζονται με τους αστέγους) έχει αναπτύξει μια τυπολογία για την έλλειψη στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία, που ονομάζεται ETHOS.

Η έννοια των αστέγων στην οποία αναφερόμαστε περιλαμβάνει τους Έλληνες άστεγους. Δεν περιλαμβάνονται οι αλλοδαποί άστεγοι και οι Ρομά, καθώς δεν αποτελούν αντικείμενο έρευνας της παρούσας μελέτης. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Τυπολογία για την έλλειψη της στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία, οι άστεγοι κατατάσσονται σε τέσσερις βασικές εννοιολογικές κατηγορίες: οι άνθρωποι που ζουν στο δρόμο, οι άνθρωποι που διαμένουν προσωρινά σε ξενώνες, οι άνθρωποι που ζουν σε επισφαλείς συνθήκες

στέγασης (υπό την απειλή έξωσης ή βίας) και οι άνθρωποι που διαβιούν σε ακατάλληλα καταλύματα. Θα μπορούσαμε ίσως να προβούμε σε έναν πιο σαφή διαχωρισμό μεταξύ των αστέγων (άνθρωποι που ζουν στο δρόμο) και των οιονεί αστέγων (άνθρωποι που κινδυνεύουν ανά πάσα στιγμή να βρεθούν στο δρόμο, είτε γιατί διαμένουν σε ξενώνες είτε γιατί απειλούνται με έξωση είτε γιατί η κατοικία τους είναι ακατάλληλη για διαμονή). Ακριβής αριθμός των αστέγων στην Ελλάδα δεν υπάρχει καθώς για την κατηγορία αυτή υφίσταται νομικό κενό – δεν υπάρχει, δηλαδή, νομικός χαρακτηρισμός των αστέγων. Σύμφωνα πάντως με την ετήσια έκθεση του Ευρωπαϊκού Παρατηρητηρίου για την έλλειψη στέγης στην Ελλάδα, ο συνολικός πληθυσμός των αστέγων υπολογίζεται στους 17.000, από τους οποίους οι 1.000 περίπου δεν διαθέτουν καμία στέγη, ενώ στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας υπάρχουν περίπου 180.000 Έλληνες σε επισφαλείς συνθήκες στέγασης. Σύμφωνα με σχετική έρευνα της *Μ.Κ.Ο ΚΛΙΜΑΚΑ* ο μέσος άστεγος είναι άντρας, 45-50 ετών (ο ηλικιακός μέσος όρος συνεχώς αυξάνει) και ζει στο δρόμο για διάστημα μεγαλύτερο των πέντε ετών. Ένα σημαντικό ποσοστό των αστέγων είναι ψυχικά ασθενείς (οι αλκοολικοί εντάσσονται σε αυτή την κατηγορία), ενώ το 40% είναι πρώην φυλακισμένοι είτε για μικροκλοπές είτε για χρήση ουσιών είτε για χρέη στο δημόσιο.

Το μεγάλο ποσοστό των ψυχικά ασθενών οφείλεται κυρίως στο ότι συχνά οι γονείς παιδιών με ψυχικά νοσήματα τα κρατούν στο σπίτι κι όταν αυτοί «καταλήξουν» ουδείς υπάρχει για να φροντίσει τον ασθενή. Από την άλλη πλευρά, δεν είναι διόλου σαφές εάν κάποιος είναι εξ' αρχής ψυχικά ασθενής ή μετατρέπεται σταδιακά, λόγω της πολυετούς παραμονής του στο δρόμο. Όσο δε αφορά στη διαχείριση του προβλήματος, η μόνη πρωτοβουλία που

λαμβάνεται αυτή τη στιγμή είναι αυτή των συσσιτίων. Τα συσσίτια, όσο κι αν έχουν κάποια αξία, στην πραγματικότητα δεν προσφέρουν στην ουσιαστική επίλυση του προβλήματος, δεν προσφέρουν στο ζήτημα της επανένταξης και του αποστιγματισμού.

Στην Ελλάδα το φαινόμενο των αστέγων όπως το περιγράψαμε στις προηγούμενες παραγράφους δεν είναι ακόμη τόσο έντονο όσο σε χώρες της υπόλοιπης Ευρώπης ή – κυρίως- στην Αμερική. Με μαθηματική βεβαιότητα όμως, το φαινόμενο αυτό κάποια στιγμή θα πάρει και στην χώρα μας ανησυχητικές διαστάσεις, πράγμα που σημαίνει πως η Πολιτεία θα πρέπει να ενεργήσει δυναμικά, με προγράμματα ψυχολογικής υποστήριξης, με θέσπιση ειδικών καταλυμάτων επανένταξης και παρόμοιες δράσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα προς μίμηση είναι η Γερμανική μέθοδος one-euro job. Οι εργαζόμενοι του ενός ευρώ είναι συνήθως άποροι και κοινωνικά αποκλεισμένες ομάδες που λαμβάνουν επίδομα πρόνοιας, αλλά παράλληλα τους παρέχεται η δυνατότητα να εργάζονται στο δήμο (π.χ. ως οδοκαθαριστές) λαμβάνοντας ένα ή δύο ευρώ την ώρα για διάστημα όχι μεγαλύτερο των 30 ωρών το μήνα επί 6-9 μήνες. Με τον τρόπο αυτό επανακοινωνικοποιούνται στην αγορά εργασίας και σιγά σιγά καταφέρνουν να στηριχθούν πάλι στα πόδια τους και να στήσουν από την αρχή ένα καινούργιο νοικοκυριό.

Τρίτη ηλικία και Α.με.Α

Με τον πληθυσμό της Ελλάδας διαρκώς να γερνάει, αυξάνεται κατακόρυφα η ανάγκη για διαβίωση των υπερηλίκων σε κατοικίες που είναι προσαρμοσμένες στις ανάγκες τους. Κάτι τέτοιο συμβάλλει καθοριστικά στη

διατήρηση της ανεξαρτησίας τους και διευκολύνει, σε σημαντικό βαθμό, την ενεργό συμμετοχή τους στα κοινωνικά δρώμενα. Η διαμόρφωση όμως των κατοικιών και η γενικότερη πολεοδομική οργάνωση στην Ελλάδα αναγκάζει τους υπερηλικες να διαβιούν σε χώρους που εμποδίζουν την άνετη διαμονή τους και λειτουργούν ανασταλτικά στο ψυχισμό τους.

Στις αγροτικές περιοχές οι κατοικίες περιβάλλονται, συνήθως, από ιδιόκτητο υπαίθριο χώρο και είναι, κατά κύριο λόγο, μεγαλύτερες από αυτές των αστικών περιοχών. Το στοιχείο αυτό επιτρέπει μεν την άνετη συγκατοίκηση των υπερηλικών με τα παιδιά τους, αποβαίνει όμως αρνητικό στις περιπτώσεις των υπερηλικών εκείνων που διαβιούν μόνοι στα χωριά τους και αναγκάζονται να φροντίσουν χώρους σαφώς μεγαλύτερους από τις ανάγκες και τις δυνατότητές τους. Επιπλέον, πολλές αγροτικές κατοικίες μη διαθέτοντας σύγχρονες ανέσεις, ιδιαίτερα στον τομέα της υγιεινής, αποτελούν τροχοπέδη για άτομα με προβλήματα ακράτειας και κινητικότητας, ενώ σε πολλές περιπτώσεις η έλλειψη κατάλληλων συνθηκών θέρμανσης και προετοιμασίας του φαγητού ευνοεί την πρόκληση διαφόρων ατυχημάτων.

Στις αστικές περιοχές οι κατοικίες είναι στη συντριπτική τους πλειοψηφία μικρά διαμερίσματα πολυκατοικιών, που δεν περιβάλλονται συνήθως από υπαίθριους χώρους και διαθέτουν μικρά μπαλκόνια, με θέα πολυσύχναστους δρόμους και στενούς ακάλυπτους χώρους.

Τα πολυόροφα κτίρια, η πυκνή και άναρχη δόμηση, η μεγάλη κυκλοφορία των οχημάτων, η έλλειψη πράσινου και οι έντονοι ρυθμοί διαβίωσης του αστικού πληθυσμού, εκμηδενίζουν τα πλεονεκτήματα που θα μπορούσαν να τους προσφέρουν οι τεχνολογικές δυνατότητες των αστικών κέντρων αναγκάζοντας τους υπερηλικες να διαβιούν εγκλωβισμένοι σε διαμερίσματα, περιορίζοντας

έτσι ακόμα περισσότερο τις φυσικές τους ικανότητες, λόγω έλλειψης σωματικής άσκησης.

Αντίστοιχα προβλήματα φυσικά, υπάρχουν και στις περιπτώσεις των ΑΜΕΑ. Η δόμηση των κτιρίων και ο εξοπλισμός τους έχουν ως προδιαγραφές τις ανάγκες και τις δυνατότητες των υγιών ενηλίκων ατόμων, με αποτέλεσμα οι κατοικίες να αποδεικνύονται δύσχρηστες για παιδιά, αναπήρους και υπερήλικες. Ο κύριος λόγος που δεν λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες των ειδικών πληθυσμιακών ομάδων στον οικιστικό σχεδιασμό είναι -όπως ήταν αναμενόμενο- ο οικονομικός, μια και οι κατασκευές που προορίζονται για τους υγιείς ενήλικες είναι σαφώς φθηνότερες. Τα τελευταία χρόνια σε αρκετά δημόσια κτίρια έχουν αρχίσει να κάνουν την εμφάνισή τους ειδικές ράμπες, πλατύτερες θέσεις parking καθώς και μηχανισμοί ανύψωσης αμαξιδίων δίπλα από σκάλες, μόνο αυτό όμως δεν είναι αρκετό. Οι παλιές κατοικίες είναι δυστυχώς αρκετά δύσκολο -αν και όχι ακατόρθωτο- να εξοπλισθούν/διαμορφωθούν κατάλληλα έτσι ώστε ένα άτομο ειδικής πληθυσμιακής ομάδας να απολαμβάνει κάποιες βασικές ανέσεις. Όσον αφορά όμως στα νεόδμητα σπίτια, η εποχή προστάζει να χαίρουν ιδιαίτερου σχεδιασμού, εξειδικευμένων υλικών δόμησης, μεγαλύτερου χώρου για ράμπες και ανελκυστήρες, καθώς και πιο εξελιγμένης τεχνολογίας.

Αυτή η τεχνολογία όμως μπορεί και πρέπει να βρει εφαρμογή και στην γενικότερη ανάγκη και οικονομία και οικολογία που χαρακτηρίζει την εποχή μας. Οι δείκτες των καιρών δείχνουν με σαφήνεια ότι η επένδυση και η ανάπτυξη των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας είναι πλέον μία αναγκαιότητα. Τα τελευταία χρόνια η Ευρωπαϊκή Ένωση, έχοντας αυξημένη ευαισθησία για το περιβάλλον, έχει θέσει ως στόχο την κατασκευή νέων οικοδομημάτων,

στηριζόμενων στην ιδέα των «πράσινων» κτιρίων. Οι νέες αυτές «πράσινες» κατασκευές, σχεδιασμένες βάσει συγκεκριμένων προδιαγραφών, εξοικονομούν πολύτιμη για τα σύγχρονα δεδομένα ενέργεια. Αυτό επιτυγχάνεται με την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας και τη χρήση δομικών υλικών φιλικών προς το περιβάλλον.

Το οικολογικό, «πράσινο σπίτι» είναι εργοστάσιο παραγωγής ενέργειας και πολύ συμφέρουσα, οικονομικά, κατασκευή σε σχέση με τη συμβατική. Στο εξωτερικό έχει ήδη ξεκινήσει η βιομηχανική παραγωγή προκατασκευασμένων προσόψεων κτιρίων που συνδυάζουν συστήματα αερισμού, φωτισμού, θέρμανσης και ψύξης. Η προσπάθεια μάλιστα δεν περιορίζεται στην δημιουργία μίας οικολογικής κατοικίας αλλά μίας βιοκλιματικής κατοικίας.

Όταν γίνεται αναφορά σε βιοκλιματικό σπίτι εννοείται ένα κτίριο το οποίο εκμεταλλεύεται το μικροκλίμα της περιοχής του για να εξοικονομήσει τμήμα της ενέργειας που χρειάζεται για τη λειτουργία του, χωρίς να επιβαρύνει το περιβάλλον. Σήμερα ο όρος έχει αλλάξει μια που έχουν προστεθεί νέα υλικά και τεχνολογίες στις κατασκευές που βοηθούν σε αυτήν την κατεύθυνση, όποτε με τον όρο βιοκλιματικό σπίτι εννοούμε πια το σύνολο όλων των παραπάνω ενεργειών τεχνολογίας και υλικών. Εξωτερικά ένα τέτοιο σπίτι μπορεί να μοιάζει εντελώς συμβατικό. Ένα βιοκλιματικό σπίτι δεν είναι απαραίτητο να έχει πολύπλοκα συστήματα αλλά ευαισθητοποιημένους ιδιοκτήτες. Παρόλο που είναι δυνατή η χρήση συμβατικών μεθόδων κατασκευής μπετόν – τούβλο, κάποια νέα συστήματα, είναι πιο αποτελεσματικά. Όταν σχεδιάζεται ένα βιοκλιματικό σπίτι, σημαντικός είναι ο προσανατολισμός ανοικοδόμησης. Τα δομικά υλικά που πρέπει να

χρησιμοποιηθούν, είναι υλικά τα οποία προσφέρουν ισχυρή μόνωση του εξωτερικού κελύφους του κτιρίου. Ακόμη και το ίδιο το χρώμα του κτιρίου παίζει ρόλο. Γίνεται χρήση σε όσο το δυνατόν περισσότερα παθητικά συστήματα θέρμανσης-ψύξης και εξοικονόμησης ενέργειας με την χρήση θερμοκηπίων, γεωθερμίας, ενεργειακών τζαμιών, τοίχων που αποθηκεύουν την ηλιακή ενέργεια υπό μορφή θερμότητας, ενεργειακά τζάκια, σκίαστρα, φωτοβολταϊκά, ανεμογεννήτριες, παροχή ανακυκλώσιμου νερού στις τουαλέτες, καζανάκια διπλής ροής νερού, βρύσες χρονικά ελεγχόμενες και πολλά άλλα.

Η κατασκευή ενός βιοκλιματικού σπιτιού πρακτικά δεν κοστίζει περισσότερο από ένα συμβατικό. Στην ουσία δεν αλλάζει το κόστος της βασικής κατασκευής, ενώ όσα πρόσθετα συστήματα χρησιμοποιούνται προσφέρουν σημαντικό ανταποδοτικό οικονομικό όφελος σε μικρό σχετικά βάθος χρόνου. Ένα παράδειγμα είναι τα συστήματα φωτοβολταϊκών.

Η αλήθεια είναι ότι στην Ελλάδα³⁰ σιγά-σιγά αρχίζει να γίνεται αντιληπτή η ανάγκη για εξοικονόμηση ενέργειας καθώς και για καλύτερη ποιότητα διαβίωσης στα σπίτια. Η αντίληψη του παρελθόντος που υπαγόρευε απλά «να βάλω ένα κεραμίδι στο κεφάλι μου», έχει μειωθεί δραματικά. Οι αγοραστές έχουν πια απαιτήσεις για μια οικονομική, όμορφη και φιλική προς το περιβάλλον κατοικία, ενώ παράλληλα ενδιαφέρονται για το κόστος συντήρησης και λειτουργίας του σπιτιού τους. Μόνο τέτοιες κατασκευές στο μέλλον θα έχουν προοπτική να αγοραστούν και να κατοικηθούν.

Είναι γεγονός ότι υπάρχουν πολλές νεόδμητες κατοικίες οι οποίες περιμένουν να αγοραστούν από τους νέους ιδιοκτήτες τους. Είναι γεγονός επίσης ότι

παρόλο που δεν υπάρχει σημαντικό αγοραστικό ενδιαφέρον, οι τιμές δεν μειώνονται μια που το κατασκευαστικό κόστος συνεχώς αυξάνει. Με αυτό ως δεδομένο, στο μέλλον η αγορά θα κινηθεί μόνο μέσα από κατοικίες που κατασκευάστηκαν με κριτήρια ουσίας και όχι με κριτήρια κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Όσο για το μέλλον, τα στοιχεία δείχνουν ότι έχει κλείσει ο κύκλος της κατασκευής «σπιτιών» και ανοίγει ο κύκλος της κατασκευής «κατοικιών».

6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.1 Ερωτηματολόγιο Έρευνας

1. Ποιά είναι η ηλικία σας;

- 18-25
- 26-35
- 36-45
- 46-60
- 60+

2. Φύλο

- Άνδρας
- Γυναίκα

3. Οικογενειακή Κατάσταση

- Άγαμος/η
- Έγγαμος/η Αρ. παιδιών _____
- Διαζευγμένος/η
- Χήρος/α
- Άλλο _____

4. Επίπεδο Εκπαίδευσης

- Δημοτικό
- Γυμνάσιο/Λύκειο
- Ανωτ. Εκπαίδευση
- Άλλο _____

5. Ποια είναι η κύρια ασχολία σας;

- Εργαζόμενος
- Άνεργος
- Σπουδαστής
- Συνταξιούχος
- Εισοδηματίας
- Οικιακά
- Άλλο _____

6. Αν εργάζεστε, είστε:

- με πλήρη απασχόληση
- με μειωμένη απασχόληση
- ελεύθερος επαγγελματίας

7. Τόπος Γέννησης _____

8. Τόπος Μόνιμης Κατοικίας _____

Πόλη Δήμος

9. Κατοικείτε σε:

- Μονοκατοικία
- Διπλοκατοικία
- Πολυκατοικία
- Άλλο _____

10. Πόσο παλαιά είναι η κατοικία σας;

- 0-5 έτη
 6-10 έτη
 11-20 έτη
 20+ έτη

11. Η κατοικία σας

α) πόσα τετραγωνικά είναι; _____

β) πόσα δωμάτια έχει εκτός κουζίνας και μπάνιου _____

12. Μένετε:

- μόνος/η
 με συγγενείς
 με φίλους
 άλλο _____

αρ. ατόμων που μένουν στην κατοικία σας _____

13. Πόσο καιρό μένετε στην κατοικία σας;

- <1 έτος
 1-5 έτη
 6-10 έτη
 10+ έτη

14. Μένετε στην κατοικία ως:

- Ιδιοκτήτης
 Ενοικιαστής
 Φιλοξενούμενος

(σχέση με τον ιδιοκτήτη _____)

15α. Αν είστε ιδιοκτήτης, πως αποκτήσατε την κατοικία σας:

- με αγορά
 με ίδια κατασκευή
 από οικ. παροχή/κληρονομιά
 άλλο _____

15β. Αν δεν είστε ιδιοκτήτης, έχετε δική σας ιδιόκτητη κατοικία;

- Ναι
 Όχι
αν ναι, ποιός είναι ο λόγος που δεν την χρησιμοποιείτε
- _____

16. Ποιο είναι το ετήσιο εισόδημα σας(€);

- 0-10.000
 10.001-20.000
 20.001-30.000
 30.001+

17. Ποιό είναι το ετήσιο εισόδημα του νοικοκυριού:

- 0-10.000
 10.001-20.000
 20.001-30.000
 30.001+

18. Η κατοικία σας βρίσκεται πλησίον των μέσων μαζικής μεταφοράς;

- Ναι
 Όχι

19. Πως πηγαίνετε στον τόπο κύριας ασχολίας σας

- με τα πόδια
 με ποδήλατο
 με μέσα μαζικής μεταφοράς
 με ΙΧ ή μοτο

20. Πόσο απέχει ο τόπος κύριας ασχολίας από την κατοικία σας

- <10min
 10-30min
 31-50min
 51+min

21. Ιεραρχήστε βάζοντας 1, 2, και 3 (1=πιο σημαντικό) στα 3 βασικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζετε στην περιοχή που κατοικείτε από την παρακάτω λίστα.

- έλλειψη καθαριότητας
 κυκλοφοριακό
 έλλειψη πεζοδρομίων
 εγκληματικότητα
 έλλειψη χώρων αναψυχής και πρασίνου

- μεγάλο ποσοστό αλλοδαπών
 ανεπάρκεια μέσων μαζικής μεταφοράς
 θόρυβος
 ακτινοβολία από καλώδια ή κεραιές
 αδέσποτα ζώα

22. **Ιεραρχήστε βάζοντας 1, 2, και 3 (1=πιο σημαντικό) στα 3 βασικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζετε με την ίδια την κατοικία σας από την παρακάτω λίστα.**

<input type="checkbox"/>	προβληματική διάταξη δωματίων	<input type="checkbox"/>	έλλειψη αυλής ή κοιν. χώρων (π.χ. πολωτής)
<input type="checkbox"/>	κακοί γείτονες	<input type="checkbox"/>	έλλειψη θέσεων πάργκινγκ
<input type="checkbox"/>	κακή ποιότητα κατασκευής	<input type="checkbox"/>	μικρά μπαλκόνια
<input type="checkbox"/>	υψηλά λειτουργικά έξοδα	<input type="checkbox"/>	έλλειψη 2ου W.C.
<input type="checkbox"/>	έλλειψη αποθ. χώρων	<input type="checkbox"/>	έλλειψη αυτόνομης θέρμανσης

23. **Θα επιλέγατε για πρώτη κατοικία σπίτι στην επαρχία;**

<input type="checkbox"/>	Ναι
<input type="checkbox"/>	Όχι

Αν όχι, για ποιο λόγο. Αν ναι γιατί δεν το έχετε πραγματοποιήσει μέχρι σήμερα

6.2 Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 2-1 Κλιμάκια φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας από 1/1/2010.....	21
Πίνακας 3-1 Αριθμός νέων κατοικιών την περίοδο 1945 – 1953	41
Πίνακας 3-2 Ανάγκες σε κατοικίες το 1963 στην ελληνική επικράτεια για την βελτίωση του δείκτη πυκνότητας ¹²	43
Πίνακας 3-3 Αστικός – Ημιαστικός – Αγροτικός Πληθυσμός στην Ελλάδα το 1971.....	43
Πίνακας 3-4 Πραγματικός Πληθυσμός της Ελλάδας κατά νομούς το 1971 ³	44
Πίνακας 3-5 Πραγματικός αριθμός κανονικών κατοικιών σε σχέση με τη διάρθρωση των νοικοκυριών (ανάγκες σε κατοικίες – δωμάτια) το 1971 ³	45
Πίνακας 3-6 Μεταβιβάσεις γης στην Ελλάδα στην εικοσαετία 1958-1977	46
Πίνακας 3-7 Μεταβιβάσεις γης κατά περιοχή το 1975 ⁴	47
Πίνακας 3-8 Μεταβιβάσεις, αξία , φόροι ακινήτων 1978-1979 ⁴	47
Πίνακας 3-9 Αριθμός κανονικών κατοικούμενων κατοικιών ανά περιφέρεια το 1991 και 2001'	49
Πίνακας 3-10 Σύνολο των νοικοκυριών και των κατοικιών κατόπιν ανάλυσης των στοιχείων της γενικής απογραφής 1981 (Στοιχεία Πειρουνάκης Ν., 1990)	50
Πίνακας 4-1 Κατανομή δείγματος ανά νομαρχία.....	68
Πίνακας 4-2 Δεδομένα επιφανείας κατοικιών στο σύνολο του δείγματος	75
Πίνακας 4-3 Δεδομένα επιφανείας κατοικιών στο σύνολο του δείγματος ανά ιδοκτησιακό καθεστώς.....	76
Πίνακας 4-4 Δείκτης πυκνότητας κατοίκησης συνολικά και ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης	86
Πίνακας 4-5 Αντιστοίχη ετήσιου εισοδήματος με μηνιαίο εισόδημα	87
Πίνακας 5-1 Συσχετισμός μεταβλητών ερωτηματολογίου με την ιδ. διάρθρωση	106
Πίνακας 5-2 Η ευρωπαϊκή τυπολογία για την έλλειψη της στέγης (ETHOS) της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Οργανώσεων για τους άστεγους (FEANTSA- www.feantsa.org).....	110

6.3 Κατάλογος διαγραμμάτων

Διάγραμμα 3-1 Κατανομή κατοικούμενων κανονικών κατοικιών ανά περιφέρεια το 1991 ..	51
Διάγραμμα 3-2 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση κατοικούμενων κατοικιών ανά περιφέρεια το 1991	52
Διάγραμμα 3-3 Κατοικούμενες κοινές κατακοικίες ανά περιφέρεια 2001	53
Διάγραμμα 3-4 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση κατοικούμενων κατοικιών ανά περιφέρεια το 2001	54
Διάγραμμα 3-5 Σύνολο κατοικιών και ποσοστό μεταβολής διαθέσιμων κατοικιών τα έτη 1981, 1991 και 2001.....	55
Διάγραμμα 3-6 Ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ανά περιφέρεια το 1991 και 2001	57
Διάγραμμα 3-7 Ενοικιαζόμενες κατοικούμενες κατοικίες ανά περιφέρεια το 1991 και 2001	58
Διάγραμμα 3-8 Ποσοστά ιδιοκατοικούμενων κατοικιών επί του συνόλου στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής και εκτός Αττικής το 1991 και 2001	58
Διάγραμμα 3-9 Ποσοστό μεταβολής αριθμού κατοικούμενων κανονικών κατοικιών από 1991 στο 2001.....	59
Διάγραμμα 4-1 Κατανομή ερωτηθέντων ανά φύλο και ηλικία.....	64
Διάγραμμα 4-2 Κατανομή δείγματος ανά κύρια ασχολία και τρόπο απασχόλησης στο ΙΚΑ .	65
Διάγραμμα 4-3 Κατανομή δείγματος ανά οικογενειακή κατάσταση και αριθμό παιδιών...	65
Διάγραμμα 4-4 Κατανομή δείγματος ανά αριθμό παιδιών μόνο για τους έγγαμος/ες , διαζευγμένους/ες και χήρους/ες.....	66
Διάγραμμα 4-5 Κατανομή δείγματος ανά επίπεδο εκπαίδευσης και τόπο γέννησης	67
Διάγραμμα 4-6 Κατανομή δείγματος ανά δήμο μόνιμης κατοικίας	69
Διάγραμμα 4-7 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση του δείγματος.....	70
Διάγραμμα 4-8 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση όπου οι συγγενείς α' βαθμού δεν θεωρούνται φιλοξενούμενοι	71
Διάγραμμα 4-9 Συσχέτιση Ηλικίας , Ιδ. Διάρθρωσης και Οικογενειακής Κατάστασης όπου η κατανομή γίνεται ανά ηλικιακή κλάση	72
Διάγραμμα 4-10 Τρόπος απόκτησης κατοικίας των ιδιοκατοικούμενων του δείγματος.....	73
Διάγραμμα 4-11 Ιδιοκτησία κατοικίας των ερωτηθέντων που ενοικιάζουν και λόγοι μη χρήσης της	74

Διάγραμμα 4-12 Θηκόγραμμα δεδομένων για την επιφάνεια των κατοικιών	75
Διάγραμμα 4-13 Αριθμός δωματίων κατοικιών στο σύνολο του δείγματος	76
Διάγραμμα 4-14 Αριθμός δωματίων κατοικίας ανά ιδιοκτησιακή διάρθρωση (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης).....	77
Διάγραμμα 4-15 Τύπος κατοικίας στο σύνολο του δείγματος.....	78
Διάγραμμα 4-16 Τύπος κατοικίας ανά ιδιοκτησιακή διάρθρωση (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης).....	78
Διάγραμμα 4-17 Τρόπος κτήσης κατοικίας ανά τύπο κατοικίας (% ανά κατηγορία τύπου κατοικίας)	79
Διάγραμμα 4-18 Παλαιότητα κατοικίας και χρόνος συνεχόμενης κατοίκησης στο σύνολο του δείγματος	80
Διάγραμμα 4-19 Παλαιότητα κατοικιών και χρόνος κατοίκησης σε αυτές ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης (% ανά κατηγορία ιδιοκτησιακής διάρθρωσης).....	81
Διάγραμμα 4-20 Ηλικιακή κατανομή των ενοικιαστών που κατοικούν για χρόνο κάτω των 5 ετών ή άνω των 20 ετών	82
Διάγραμμα 4-21 Σύνθεση και μέγεθος νοικοκυριού στο σύνολο του δείγματος	83
Διάγραμμα 4-22 Αριθμός παιδιών και σύνθεση νοικοκυριού ανά μέγεθος νοικοκυριού (ποσοστά επί του συνόλου του δείγματος)	84
Διάγραμμα 4-23 Μέγεθος Νοικοκυριού βάση ιδ. διάρθρωση (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης).....	85
Διάγραμμα 4-24 Κατανομή δείγματος βάσει ατομικού εισοδήματος και εισοδήματος νοικοκυριού.....	87
Διάγραμμα 4-25 Κατηγορία ιδ. διάρθρωσης ανά κλάση ατομικού εισοδήματος (% ανά κλάση εισοδήματος)	88
Διάγραμμα 4-26 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση και εισόδημα νοικοκυριού ανά κλάση ατομικού εισοδήματος.....	89
Διάγραμμα 4-27 Κατοικίες πλησίον των μέσων μαϊκής μεταφοράς.....	90
Διάγραμμα 4-28 Μέσο μετακίνησης και χρόνος μετακίνησης με αυτό στο σύνολο του δείγματος	90
Διάγραμμα 4-29 Μέσο μετακίνησης ανά χρόνο μετακίνησης με % στο σύνολο του δείγματος	91
Διάγραμμα 4-30 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση ανά χρόνο μετακίνησης με % στο σύνολο του δείγματος	92

Διάγραμμα 4-31 Προβλήματα με την περιοχή στο σύνολο του δείγματος.....	93
Διάγραμμα 4-32 Εγγύτητα κατοικίας στα ΜΜΜ όσων δήλωσαν ανεπάρκεια αυτών και τρόπος μετακίνησης όσων δήλωσαν πρόβλημα κυκλοφοριακού.	94
Διάγραμμα 4-33 Ιδιοκτησιακή διάρθρωση ανά πρόβλημα περιοχής με % στο σύνολο του δείγματος	95
Διάγραμμα 4-34 Προβλήματα περιοχής των ενοικιαστών	96
Διάγραμμα 4-35 Προβλήματα με την κατοικία στο σύνολο του δείγματος.....	97
Διάγραμμα 4-36 Προβλήματα κατοικίας ανά κατηγορία ιδιοκτησιακής διάρθρωσης (% ανά κατηγορία ιδ. διάρθρωσης).....	98
Διάγραμμα 4-37 Προβλήματα κατοικίας ανά τύπο κατοικίας (% ανά τύπο κατοικίας).....	99
Διάγραμμα 4-38 Μόνιμη κατοίκηση στην επαρχία στο σύνολο του δείγματος.....	101
Διάγραμμα 4-39 Μόνιμη κατοίκηση στην επαρχία ανά τόπο γέννησης	102

7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

7.1 Βιβλία - Δημοσιεύματα

1. Χειμωνίτη-Τερροβίτη Στ., Εξελίξεις στην αγορά κατοικιών, εκδόσεις Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, 2005
2. Φινοκαλιώτης Κ., Φορολογικό δίκαιο, εκδόσεις Σάκκουλα, 2005
3. Φορτσάκης Θ., Φορολογικό δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2008
4. Πειρουνάκης Ν., Κατοικία και στεγαστική πίστη στην Ελλάδα, έκδοση ΙΟΒΕ, Αθήνα 1997
5. Eurobank EFG, Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών, «Στεγαστική Πίστη και αγορά κατοικίας στην Ελλάδα», 2006
6. Χαρδούβελης Γ., Παρουσίαση με θέμα: «Η Σπουδαιότητα της Αγοράς Κατοικίας στην Οικονομία», Συνέδριο Τράπεζα της Ελλάδας «Αγορά ακινήτων: πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές», 2009
7. Τράπεζα της Ελλάδος, Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών, Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας Τεύχος 131, 2010
8. Εμμανουήλ Δ. Και Στρουσοπούλου Ε., Η ευρωπαϊκή ενοποίηση και ο τομέας κατοικίας στην Ελλάδα: έκδοση ΔΕΠΟΣ- Διεύθυνση μελετών και ερευνών-Τμήμα ερευνών, 1994
9. Ι. Μανωλικάκης, άρθρο: « Η κρίση της στέγης διατηρεί την οξύτητα της», «Το Βήμα» ημερομηνία δημοσίευσης 25/10/1953

10. Άρθρο: «Οξύ το στεγασικόν πρόβλημα» , «Το Βήμα» ημερομηνία δημοσίευσης 23/11/1965
11. Ένθετο: «Ειδική Έκδοση: Η κατοικία στην Ελλάδα» , «Το Βήμα» ημερομηνία δημοσίευσης 14/6/1973
12. Π. Κυριαζή, άρθρο: « Οξύτατο στεγαστικό πρόβλημα στην Ελλάδα», «Το Βήμα» ημερομηνία δημοσίευσης 24/4/1963
13. Άρθρο: «Μεθοδικόν και προοδευτικόν το πρόγραμμα λαϊκής στέγης» , «Το Βήμα» ημερομηνία δημοσίευσης 29/7/1967
14. ΕΣΥΕ, Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού – κατοικιών 1971 Τόμος V, εκδόσεις ΕΣΥΕ, 1982
15. Ρόκου Δ., άρθρο: « Καταστροφικές οι συνέπειες από την έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου», «Οικονομικός Ταχυδρόμος» ημερομηνία δημοσίευσης 20/8/1981
16. Στοιχεία από το ιστοχώρο www.statistics.gr – ΕΛ. ΣΤΑΤ.
17. ΕΣΥΕ, Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού – κατοικιών 1991 Τόμος IV, εκδόσεις ΕΣΥΕ, 2000
18. ΕΣΥΕ, Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού – κατοικιών 2001 Τόμος IV, εκδόσεις ΕΣΥΕ, 2007
19. Πειρουνάκης Ν., άρθρο: « Διπλάσιοι οι ενοικιαστές από τους ιδιοκτήτες», «Οικονομικός Ταχυδρόμος» ημερομηνία δημοσίευσης 25/7/1991

20. Pirounakis N., Housing System Dynamics- An interdisciplinary comparative approach (RhD Thesis, University of Glasgow, 1990)
21. ΕΣΥΕ, Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού – κατοικιών 1981 Τόμος V, εκδόσεις ΕΣΥΕ, 1989
22. Παρασκευόπουλος Ι., Μεθοδολογία Επιστημονικής Έρευνας, Τόμος 2, Ιδιωτική έκδοση, 1993
23. Μάλλιαρης Π., Εισαγωγή στο Μάρκετινγκ, εκδόσεις Σταμούλη ΑΕ, 2001
24. Philip Kotler- Kevin Lane Keller, Marketing Management 12e, Pearson Prentice Hall, 2006
25. Anderson – Sweeney Williams, Statistics for Business and Economics 5e, West 1993
26. Μπένος Β., Στατιστική , εκδόσεις Α. Σταμούλης, 1997
27. Έξαρχος Ι., άρθρο: « Το πρόβλημα αραιώσεως του πληθυσμού της υπαίθρου», «Το Βήμα της Κυριακής» ημερομηνία δημοσίευσης 30/5/1971
28. ΕΣΥΕ, Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών έτους 2005, Εκδόσεις ΕΣΥΕ, 2007
29. ΕΣΥΕ, Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών έτους 2008, Εκδόσεις ΕΣΥΕ, 2010
30. Μάντζιου Λ., «Βιοκλιματική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα», Εκδόσεις ΕΡΓΩΝ IV 2009

7.2 Ιστοχώροι – Ιστοσελίδες

www.tovima.gr – Ιστορικό αρχείο ΔΟΛ

www.gsis.gr – Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων

www.bankofgreece.gr – Τράπεζα της Ελλάδος

www.nbg.gr – Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας

www.euribor-ebf.eu – European Bank Federation

www.ecb.int European Central Bank

spc.web.auth.gr Επιτροπή Κοινωνικής Πολιτικής ΑΠΘ

www.feantsa.org – Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Οργανώσεων Αστέγων

www.statistics.gr – ΕΛ. ΣΤΑΤ.

epp.eurostat.ec.europa.eu – Eurostat

www.insee.fr – Institut national de la statistique et des études économiques

www.pomida.gr - Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων

el.wikipedia.org – Βικιπαίδεια

maps.google.com Χάρτες Google

Η σελίδα αυτή είναι σκόπιμα κενή

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΙΑ