

---

## ΟΜΙΛΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΜΑΣ

Ταχ. Θυρίδα 30265  
Ταχ. Γραφείο Αθήνας 54,  
100 33 ΑΘΗΝΑ / GR

τηλ. 01/7231259  
fax 01/7238173

---

### ΣΤΕΓΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ<sup>1</sup>

Θα έπρεπε να είναι αυτονόητο ότι η κοινωνική πολιτική πρέπει να αφορά άτομα και όχι αντικείμενα, όπως - σε τελευταία ανάλυση - είναι το "σπίτι".

Η απλή αυτή παρατήρηση οδηγεί αμέσως σε δύο συμπεράσματα:

- δεν υπάρχει καμμία λογική στην επιδότηση της επαγγελματικής στέγης (δηλ. ενός συντελεστή παραγωγής), και
- ομοίως, δεν πρέπει να επιδοτούνται άτομα με υψηλό εισόδημα (π.χ. απαλλαγή τόκων στεγαστικών δανείων).

Αν είναι έτσι, με ποιά δικαιολογία μπορεί να απομονωθεί για ειδική μεταχείριση ένα μόνο τμήμα της οικονομικής κατάστασης ενός ατόμου (η κατοικία) και να αγνοηθούν τα υπόλοιπα; Γιατί να μας ανησυχεί ιδιαίτερα η άνιση κατανομή της κατανάλωσης ενός μόνο αγαθού (στέγη) και όχι των υπόλοιπων (π.χ. τρόφιμα);

Η απάντηση βρίσκεται στις συνθήκες της αγοράς, δηλαδή στο ότι τα σπίτια που υπάρχουν δεν είναι διαθέσιμα σε προσιτές τιμές. Άτομα στα κατώτερα εισοδηματικά στρώματα αντιμετωπίζουν καθημερινά χειρότερες συνθήκες στην αγορά κατοικίας, υψηλότερες τιμές για την ίδια ποιότητα, ανυπαρξία προσφοράς στέγης που να ταιριάζει στις ανάγκες και τις δυνατότητές τους, ή - τέλος - συστηματική ανισότητα στην πρόσβαση στην αγορά.

Η χάραξη μίας ορθολογικής κοινωνικής πολιτικής στον τομέα της στέγης πρέπει να θεμελιώνεται σε ανάλυση του τρόπου λειτουργίας και των δυσλειτουργιών της αγοράς, που συντελούν ώστε αυτό που είναι αυτονόητο σε άλλες περιπτώσεις να είναι προβληματικό στην στέγη.

Τα βασικά προβλήματα στην αγορά κατοικίας είναι ο κατακερματισμός της σε μη επαρκώς συγκοινωνούντα τμήματα, κυρίως λόγω των στρεβλώσεων που δημιουργούν τα πολύ υψηλά κόστη συναλλαγών (φόρος μεταβίβασης, κλπ.) και η πολιτική στον τομέα των ενοικίων.

Ο κατακερματισμός της αγοράς σημαίνει ότι βελτιώσεις της στεγαστικής κατάστασης που λαμβάνουν χώρα στα "υψηλότερα" τμήματα της αγοράς δύσκολα διαχέονται και δεν ευνοούν τα ασθενέστερα τμήματα του πληθυσμού. Τα αλληπάλληλα παγώματα των ενοικίων είχαν σαν αποτέλεσμα να θιγούν ακριβώς οι κατηγορίες με τις μεγαλύτερες στεγαστικές ανάγκες (πχ. νέα ζευγάρια στη φάση δημιουργίας οικογένειας).

---

<sup>1</sup> Σχολιασμός της κεντρικής εισηγήσης της εκδήλωσης του Ομίλου με θέμα Το Στεγαστικό Πρόβλημα και η Στεγαστική Πολιτική, από τον οικονομολόγο κ. Πλάτωνα Τήνιο. Η εκδήλωση έγινε στο Αμφιθέατρο του Πολεμικού Μουσείου, στις 6 Νοεμβρίου 1991.

Συνεπώς, ο πιο σίγουρος μακροχρόνιος τρόπος να βοηθηθούν οι οικονομικά ασθενείς είναι η ομαλή και χωρίς προσκόμματα λειτουργία της αγοράς επί σειρά ετών. Σαν παράδειγμα, το άνοιγμα των κλειστών κατοικιών είναι ο καλύτερος τρόπος συμπίεσης των ενοικίων για τους πιο φτωχούς. Ομοίως, η ελεύθερη λειτουργία της αγοράς είναι η μόνη εγγύηση ότι θα χτιστούν νέες κατοικίες για να ενοικιαστούν.

Σε μία εξισορροπημένη αγορά κατοικίας θα αντιμετωπίζεται μόνο το κοινωνικό πρόβλημα της εισιδηματικής ανεπάρκειας και όχι ειδικά η στεγαστική ανεπάρκεια. Με αυτήν την οπτική, η ανάγκη στεγαστικής κοινωνικής πολιτικής απορρέει, σε τελική ανάλυση, από την ίδια την κρατική πολιτική. Σε συνθήκες ομαλοποιούμενες η ανάγκη τέτοιας πολιτικής θα βαίνει διαχρονικά μειούμενη.

Η παραπάνω ανάλυση, όμως, δεν είναι λόγος εφησυχασμού. Για να μπορέσει να λειτουργήσει η αγορά όπως σκιαγραφήθηκε απαιτούνται χρόνια ελεύθερης λειτουργίας της. Ενώ ο χαρακτήρας της αγοράς είναι τέτοιος ώστε απότομοι κλυδωνισμοί να έχουν απρόβλεπτες και κοινωνικά οδυνηρές συνέπειες.

Συνήθως στην πορεία απελευθέρωσης πρέπει να προβλεφθούν μέτρα κοινωνικής πολιτικής στην στέγη, μαζί με πολεοδομικές παρεμβάσεις, ώστε να αντιμετωπιστούν και τα σημερινά προβλήματα και αυτά που ενδεχομένως να προκύψουν στη φάση της απελευθέρωσης. Απαραίτητο, όμως, χαρακτηριστικό αυτών των παρεμβάσεων θα πρέπει να είναι ο μεταβατικός χαρακτήρας τους, ώστε να μην καταλήξουν στο να προσθέτουν νέες στρεβλώσεις στην αγορά.

Με αυτήν την έννοια οι προτάσεις της εισήγησης με βρίσκουν σε γενικές γραμμές σύμφωνο. Η ιδέα των μέτρων εξειδικευμένης εφαρμογής (άνεργοι, ηλικιωμένοι, νέα ζευγάρια) μπορούν να αποτελέσουν πιλότο για ένα σύστημα γενικότερης προστασίας του εισοδήματος. Οι πόροι για ένα τέτοιο εγχείρημα μπορούν να προκύψουν από την κατάργηση των υφιστάμενων άμεσων και έμμεσων επιδοτήσεων προς υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα.

Θα έδωδα, ίσως, μεγαλύτερη σημασία σε μέτρα που ενεργούν στην προσφορά κατοικιών για ενοίκια σε χαμηλά εισοδήματα, έτσι ώστε να συντμηθεί και ο χρόνος εξισορρόπησης της αγοράς. Οι κρατικές παρεμβάσεις πρέπει να επικεντρώνονται σε τομείς με πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, όπως η προώθηση προγραμμάτων κατασκευής κατοικιών κατάλληλων για ηλικιωμένους που θα βοηθούσε στον εθελοντικό περιορισμό μιάς πολύ κοινής πηγής "στεγαστικής σπατάλης".

Τέλος, το κύμα μετανάστευσης των τελευταίων ετών έχει τον κίνδυνο να οδηγήσει σε "κλασσικού τύπου" στεγαστικό πρόβλημα ατόμων με τόσο χαμηλό εισόδημα που δεν αντέχει ούτε την φθηνότερη κατοικία, ένα πρόβλημα του είδους που εμφανίζεται στον Τρίτο Κόσμο. Αντίστοιχη κατάσταση στην Ελλάδα αποφεύχθηκε στις δεκαετίες του '50 και του '60 με την αυθαίρετη δόμηση, την αντιπαροχή και την οικογενειακή αλληλεγγύη. Οι λύσεις αυτές δεν είναι διαθέσιμες στην συγκεκριμένη περίπτωση.

Αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος των μεταναστών και των ευρύτερων κοινωνικών του προεκτάσεων ενδέχεται να απαιτεί ενεργότερη παρέμβαση της Πολιτείας, η οποία πιθανώς να πρέπει να περιέχει και τη στήριξη κάποιας μορφής συνεταιριστικής στέγασσης. Το πρόβλημα πρέπει, πάντως, να αρχίσει να μας απασχολεί σοβαρά όσο υπάρχει ακόμη καιρός.