

Πλαίσιο και Κατευθύνσεις
στα οποία εντάσσονται τα
Μέτρα Στεγαστικής Πολιτικής

Οι διαφοροποιήσεις στο αναπτυξιακό επίπεδο της χώρας και στα χαρακτηριστικά του στεγαστικού προβλήματος από τις δεκαετίες του '50 και '60 ως σήμερα επιβάλουν μιά Νέα Στεγαστική Στρατηγική.

Επιγραμματικά ως κύρια "συμπτώματα" του στεγαστικού προβλήματος σήμερα εμφανίζονται να είναι μιά σχετική ανεπάρκεια προσφοράς και ύφεση στις επενδύσεις κατοικίας καθώς και η μεταφορά έμφασης απ'τα ποσοτικά στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της κατοικίας.

Στη διαμόρφωση του στεγαστικού προβλήματος έχουν συμβάλλει η σχετική στασιμότητα των εισοδημάτων, η πτώση των ρυθμών αποταμιεύσεων, η άνοδος του κόστους της γης και των κατασκευών, παράμετροι της οικιστικής και πολεοδομικής πολιτικής, συγκυριακά επιβεβλημένοι, αλλά οπωσδήποτε ανασταλτικοί, έλεγχοι της αγοράς -κυρίως της αγοράς ενοικίων- καθώς και η καθυστέρηση στην προώθηση νέων θεσμών (φορείς του ν.1337/83, εταιρίες μικτής οικονομίας κλπ.).

Οι στρατηγικές επιλογές που έχουν επιλεγεί για τη διαμόρφωση του πλαισίου και των κατευθύνσεων της στεγαστικής πολιτικής και στις οποίες εντάσσονται τα μέτρα που αποφάσισε η Κυβέρνηση είναι:

- (α) η ανάγκη συνάρθρωσης της στεγαστικής πολιτικής με την εθνική οικονομία χωρίς απλουστευτικές υπέρ -ή υπο- εκτιμήσεις της σημασίας των επενδύσεων σε κατοικία.

- (β) η βαθμιαία μετατόπιση της έμφασης από το πρότυπο της ιδιοκατοίκησης προς τη χρήση επαρκούς και κατάλληλης κατοικίας με ενοίκιο,
- (γ) η καθιέρωση ενιαίων προτύπων στέγασης και την οργανική διασύνδεσή τους με τις ανάγκες και τις δυνατότητες των νοικοκυριών,
- (δ) με δεδομένη την υπεροχή του ιδιωτικού τομέα στην παραγωγή κατοικίας, η παράλληλη ενεργοποίηση του δημόσιου και κοινωνικού τομέα εκεί που ο ιδιωτικός δεν θέλει ή δεν μπορεί να ενεργοποιηθεί καθώς και η αξιοποίηση νέων θεσμών για τη συνεργασία ανάμεσα στον ιδιωτικό στον κοινωνικό και στον δημόσιο τομέα,
- (ε) η ανάγκη στήριξης της αυτοστέγασης και των δραστηριοτήτων των μικρών επιχειρηματικών μονάδων παραγωγής κατοικίας.

Επιπλέον η κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα επιβάλλει πιά την άσκηση της κρατικής στεγαστικής μέριμνας στη βάση της οικονομικής ανάγκης και όχι της εργασιακής ιδιότητας των πολιτών, μέσα από διαφανείς μηχανισμούς ως προς το σκέλος της παρεχόμενης κοινωνικής ενίσχυσης. Για τούτο,

- ως προς τα νοικοκυριά που έχουν την δυνατότητα να καλύψουν αυτοδύναμα τις στεγαστικές τους ανάγκες, ο ρόλος της Πολιτείας περιορίζεται σε ρυθμιστικές παρεμβάσεις για την εξασφάλιση της λειτουργίας της αγοράς, του σωστού περιβάλλοντος και δομημένου χώρου, και των βασικών αναγκών σε υποδομή.
- ως προς τα νοικοκυριά που με κάποια κρατική συνδρομή θα μπορέσουν να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες -και τα οποία απο-

τελούν την πολυπληθέστερη κατηγορία -διαμορφώνονται κανόνες και μηχανισμοί για την παροχή συνδρομής είτε για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης είτε για χρήση ενοικιαζόμενης κατοικίας στη βάση των τιμών αγοράς και συμπληρωματικά προς τις στεγαστικές οικονομικές τους δυνατότητες.

- τέλος, ως προς τα νοικοκυριά που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα ικανοποίησης των στοιχειωδών στεγαστικών τους αναγκών, απαιτείται η συνειδητή διάθεση κοινωνικών πόρων και άμεση ή έμμεση κρατική δραστηριότητα, με τρόπο όμως που να μην διακυβεύεται η ρευστότητα των πιστωτικών φορέων που διαχειρίζονται τα αντίστοιχα προγράμματα.

Οι διαπιστώσεις πως η μέχρι σήμερα ασκούμενη πολιτική τόνωσης της ενεργού ζήτησης αποδεικνύεται ανεπαρκής για να επηρεάσει την προσφορά καθώς και πως έχει πιά σχεδόν εξαντληθεί το μοντέλο της αντιπαροχής, επιβάλλουν τη λήψη μέτρων ενίσχυσης του σκέλους της προσφοράς. Μιά τέτοια επιλογή επιβάλλει τη βαθμιαία αποκατάσταση, σε πραγματικούς όρους, της ανταγωνιστικότητας των επενδύσεων στην κατοικία, την στήριξη από την πολιτεία διαδικασιών που θα επιτρέψουν την δημιουργία οικονομιών μεγέθους στην δραστηριότητα των μικρών κατασκευαστικών επιχειρήσεων με στόχο και την τεχνολογική τους αναβάθμιση, την επιτάχυνση των ρυθμών αύξησης προσφοράς πολεοδομημένης γης, την ανάπτυξη μηχανισμών μικτών ομαδικών επιδοτήσεων και χρηματοδοτήσεων προς δικαιούχους τέτοιων που να λειτουργούν ως έμμεση χρηματοδότηση των κατασκευαστικών φορέων.

ωύ γίνεται
αυτό;
Οδ. Γκουλ

Η ενίσχυση της προσφοράς μέσω της αυτοστέγασης και του ιδιωτικού τομέα δεν αίρει, αντίθεται ενισχύει, την ανάγκη ύπαρξης ενός μικρού μεν αλλά λειτουργικού και αποδοτικού ευρύτερου δημόσιου τομέα. Η άμεσα παραγωγική του δραστηριότητα θα πρέπει να συγκεντρωθεί σε ειδικές και κοινωνικού χαρακτήρα παρεμβάσεις και σε έργα στρατηγικού, ως προς την άσκηση οικιστικής κυρίως πολιτικής, χαρακτήρα. Ο ευρύτερος δημόσιος τομέας, θα βασιστεί στην αναβάθμιση των υφιστάμενων φορέων και θα λειτουργεί με διαφανείς επιδοτήσεις, όπου αυτό είναι απαραίτητο, αλλά με αυστηρά κριτήρια οικονομικής και κοινωνικής αποτελεσματικότητας και με ίσους όρους ανταγωνισμού ως προς τον ιδιωτικό τομέα για την παραγωγή ισοδύναμων προϊόντων στην κατοικία.

Οι εξελίξεις στον τομέα της κατοικίας είναι μεσο-/μακροπρόθεσμες και ως προς την εκδήλωση της παθογένειας που δημιουργούν στρεβλώσεις του οικονομικού ή διαφοροποιήσεις του κοινωνικού περιβάλλοντος και ως προς την αποτελεσματικότητα των μέτρων της στεγαστικής πολιτικής. Για τούτο εφαρμογή της Στρατηγικής απαιτεί συνέχεια και συνέπεια με διαδοχικές φάσεις εξειδίκευσης της σε πολιτικές και μέτρα τα οποία συγκλίνουν προς την επίτευξη των στρατηγικών στόχων.

Με αυτή την έννοια τα μέτρα τα οποία αποφάσισε η Κυβέρνηση και τα οποία ακολουθούν συγκροτούν τη στεγαστική πολιτική για το 1988 και αποτελούν την πρώτη φάση μιάς δυναμικής πολιτικής που θα διαμορφώνεται στα πλαίσια και τις κατευθύνσεις της Στρατηγικής που αναλύθηκε παραπάνω.