ΤΟ ΟΞΥΤΕΡΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΑΝΑΖΗΤΕΙ ΛΥΣΗ

# ΕΝΟΙΚΙΑ: Ποιός καί πῶς θά σταματήσει τήν ἄνοδο;

## ΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ: Η ΑΡΧΗ ΤΟΥ ΞΕΦΡΕΝΟΥ ΡΥΘΜΟΥ

«Ἐνοικιάζεται». Ναί, ἀλλά πόσα;

Τοῦ ΜΙΧΑΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ διαμερισμάτων καί κατοικιῶν (καί καταστημάτων βεβαίως) ἔχουν γίνει τό ὀξύτερο κοινωνικό πρόβλημα τῶν ἡμερῶν μας.

Ἰδιοκτῆτες καί ἐνοικιαστές βρίσκονται σέ ἀντιδικία, οἱ διαμαρτυρίες πυκνώνουν, ἑκατοντάδες χιλιάδες μισθωτοί, ἐργαζόμενοι καί συνταξιοῦχοι «στραγγίζονται» γιά τό νοίκι, οἱ ἁρμόδιοι μοιάζουν μέ τούς ἀνυποψίαστους «ἔγκλειστους» τοῦ Καβάφη.

Ὡστόσο ἀνάμεσα στήν κυβερνητική ἀπραγία καί τούς κάποτε κραυγαλέους τόνους ὑπάρχει ἡ ζοφερή πραγματικότητα.

— Ἐξ αἰτίας τῶν αὐξήσεων, τό ἐνοίκιο τοῦ σπιτιοῦ φτάνει νά ἀπορροφᾶ, συχνά τό 50 - 55% τῶν ἐσόδων τοῦ ἐνοικιαστῆ.

— Ἡ Στατιστική Ὑπηρεσία παραδέχεται ὅτι τό ποσοστό συμμετοχῆς τοῦ ἐνοικίου στήν οἰκογενειακή δαπάνη, κάθε μήνα, φτάνει ἀπό 22 - 29%.

— Τό ὑπουργεῖο Ἐμπορίου, μετά ἀπό ἔρευνα τῶν ὑπηρεσιῶν του, διαπίστωσε πώς ἡ ἄνοδος τῶν ἐνοικίων, κατά τό 1977, ἀντιστοιχεῖ στό ἥμισυ σχεδόν τῆς συνολικῆς αὐξήσεως τοῦ τιμαρίθμου. Δηλαδή, τά ἐνοίκια συνέβαλαν κατά 4,5 μονάδες στήν αὔξηση τοῦ τιμαρίθμου, πού τό ὑπουργεῖο Ἐμπορίου παραδέχεται μόνο σέ 12,8%.

Καί ὅλα αὐτά, ὅταν σύμφωνα μέ ὑπεύθυνους ὑπολογισμούς:

— Τό 50% τῶν οἰκογενειῶν, πού ζοῦν στήν περιοχή Ἀθήνας (περίπου 1.400.000 ἄτομα) κατοικοῦν πληρώνοντας ἐνοίκιο.

— Μετά τήν ὁμολογουμένη ἀδυναμία τοῦ ὑπουργείου Συντονισμοῦ «νά βρεθεῖ πρακτικό καί ἀποτελεσματικό σύστημα ἐλέγχου» ἡ ἔξαρση, πού παρατηρεῖται τόν τελευταῖο καιρό στίς αὐξήσεις τῶν ἐνοικίων, θά συνεχισθεῖ καί ἴσως ἐπιδεινωθεῖ.

### Ἡ ὁριοθέτηση τοῦ προβλήματος (χρονικές ἀφετηρίες)

Μιά δυσκολία, πού πρέπει ἀπό τήν ἀρχή νά σημειωθεῖ εἶναι ἀκριβῶς ἡ ἔλλειψη στοιχείων καί μελετῶν, πού δέν ἐπιτρέπει τήν διεισδυτική μελέτη τοῦ θέματος καί τόν σαφῆ προσδιορισμό αἰτίων καί αἰτιατῶν.

Δέν ὑπάρχουν σέ καμιά ἁρμόδια ὑπηρεσία ἀπό τίς εἴκοσι, πού ἀσχολοῦνται μέ τό πρόβλημα «Κατοικία» (καί θά δοῦμε ἀργότερα ποιές) στοιχεῖα, ὅπως ἡ κινητικότητα τοῦ πληθυσμοῦ, τό πραγματικό ὕψος τῶν αὐξήσεων, ὁ ἀκριβής ὄγκος νέων οἰκοδομῶν καί προσθηκῶν, ἡ ἐπισήμανση τῶν κερδοσκοπικῶν τάσεων ὅπου ὑπάρχουν, ἔγκυρα στοιχεῖα γιά τήν παλιννόστηση, τήν ἀστυφιλία καί τήν ἐγκατάσταση ξένων τά τελευταῖα χρόνια, μελέτες καί ἀριθμοί γιά τόν χαρακτῆρα τῆς κινήσεως μεταβιβάσεων ἀκινήτων κλπ.

Οὔτε ἀκόμα, γιά τήν χρονική ἀφετηρία, ὅταν δηλαδή τά ἐνοίκια ἄρχισαν νά γίνονται πρόβλημα. Ἡ ἀντιπαράθεση ἀπόψεων καί προσωπικῶν ἐκτιμήσεων γίνεται ἀναγκαῖο κακό.

— Σέ ὑπόμνημά της ἡ «Πανελλήνιος Ἕνωσις Ἐνοικιαστῶν» ὑποστηρίζει ὅτι «τά ἐνοίκια μέχρι καί τοῦ ἔτους 1974, εὑρίσκοντο εἰς λογικά ἐπίπεδα καί συνεβάδιζαν μέ τόν τιμάριθμον».

— Οἱ συνδικαλισμένοι Ἰδιοκτῆτες (Πανελλήνιος Ἕνωσις Ἰδιοκτητῶν «Ὁ Ἑρμῆς») ἔχουν ὁριοθετήσει τήν προβληματική περίοδο ἀπό τό 1975 «καί κυρίως ἀπό τόν Μάιο 1975 καί μετά», ὅπως διευκρινίζει ὁ γενικός γραμματέας τῆς Ἑνώσεως κ. Μιχ. Δεμοιράκος.

— Τό «Ἰνστιτοῦτο Προστασίας Καταναλωτῶν», μιλάει σέ κείμενό του, τόν Αὔγουστο τοῦ 1977, γιά αὔξηση ἀπό 35 - 55%, «κατά τά τελευταῖα τρία χρόνια».

— Δημοσιογραφική ἔρευνα προσδιορίζει τό πρόβλημα «στά τελευταῖα ἔξη χρόνια».

Ὡστόσο, ἄν λάβει ὑπ' ὄψη κανείς τίς ὁμαδικές ἀντιδράσεις καί τήν ἐκτίμηση κάποιων εἰδικῶν, τό πρόβλημα τῆς αὐξήσεως τῶν ἐνοικίων σέ διαμερίσματα καί σπίτια ἄρχισε νά γίνεται βασανιστικό, μέσα στό 1977.

Γύρω στήν ἄνοιξη τοῦ 1977 — αὐτή εἶναι ἡ ἀφετηρία πού ξεκινοῦμε καί ἐμεῖς.

### Ἡ ἔκταση τοῦ προβλήματος (περιοχές καί ποσοστά)

Δέν εἶναι λιγότερες οἱ ἀμφισβητήσεις πάνω στό ὕψος τῶν ἐνοικίων διαμερισμάτων καί σπιτιῶν τῆς περιοχῆς Πρωτευούσης. Καμιά ἀπό τίς ἁρμόδιες ὑπηρεσίες —ὅπως διαπιστώσαμε— δεν ἔχει ἀσχοληθεῖ μέ τήν μελέτη καί αὐτῆς τῆς πλευρᾶς, ἐκτός ἀπό κάποιας μορφῆς «τυχαία δειγματοληψία» δύο ὑπουργείων.

Ἀναγκαστικά, ἡ προσέγγιση θά γίνει μέσα ἀπό ἕνα εὐρύ φάσμα ἐκτιμήσεων (πού, στήν οὐσία, ἀποτελοῦν κάποιες ἀπό τίς συνιστῶσες τοῦ προβλήματος).

— Τό Ἰνστιτοῦτο Προστασίας Καταναλωτῶν σέ ἔγγραφό του (Αὔγουστος '77) ὑποστηρίζει ὅτι «στά συμβόλαια, πού ὑπογράφτηκαν τό 1974 καί λήγουν φέτος, οἱ νέες ἀπαιτήσεις κυμαίνονται ἀπό 35 μέχρι καί 60%, ἐνῶ στά συμβόλαια τοῦ 1975, οἱ ἀντίστοιχες αὐξήσεις κυμαίνονται ἀπό 30 μέχρι καί 55%. Τά ἴδια περίπου ποσοστά συνάγονται ἀπό πίνακα τοῦ Ἰνστιτούτου, μέ 53 περιπτώσεις διαμερισμάτων μέτριας κατασκευῆς στίς περιοχές Πατησίων, Μακρυγιάννη, Παγκράτι, Ζωγράφου, Ἀμπελόκηποι, Ἰλίσια, Αἰγάλεω, Μέτς, Βύρωνος καί Μοσχάτου.

— Ἀπό μιά ἄλλη πλευρά τά ποσοστά αὐξήσεων εἶναι συντριπτικά μεγαλύτερα. «Ἡ Πανελλήνιος Ἕνωσις Ἐνοικιαστῶν» σέ ὑπόμνημά της, πρός τόν ἁρμόδιο ὑφυπουργό Συντονισμοῦ κ. Ἰωάν. Παλαιοκρασᾶ (16.1) ὑποστηρίζει ὅτι μέσα στά τελευταῖα ἐννέα χρόνια (1968 - 1977) τά ἐνοίκια διαμερισμάτων καί κατοικιῶν ἀνέβηκαν κατά 550%(!) —ἀλλά γιά νά τεκμηριώσει τόν ἰσχυρισμό δέν προσκομίζει παρά μιά περίπτωση τῆς περιοχῆς Ἡρακλείου («τριάρι μέ κῆπο» — προφανῶς μονοκατοικία).

— Οἱ συνδικαλισμένοι Ἰδιοκτῆτες δέν φαίνεται νά προσπαθοῦν νά ἐξωραΐσουν τήν κατάσταση. Σέ ὑπόμνημά τους (17.1) παραδέχονται, ὅτι ἀπό τό 1975 τό ποσοστό αὐξήσεως φτάνει ἀπό 50 - 100%, ἀνάλογα μέ τήν περιοχή πού βρίσκεται τό ἀκίνητο καί τήν ποιοτική του κατασκευή».

— Σέ ἀποαντητική ἐπιστολή πρός τούς ἰδιοκτῆτες, οἱ ἐνοικιαστές («Νέα» 25.1) διαφωνοῦν μέ τήν παραπάνω ἄποψη. Καί τονίζουν ὅτι «δέν εἶναι ἀληθές πώς τά ἐνοίκια ηὐξήθησαν μόνο κατά 100%... ἀλλά εἰς 200% καί εἰς παλαιάς κατοικίας εἰς 150%» (φυσικά ἀπό τό 1975 μέχρι σήμερα).

— Τά στοιχεῖα, πού δημοσιεύτηκαν στόν οἰκονομικό Τύπο, εἶναι πιό σαφῆ. Σύμφωνα μ' αὐτά, ἡ αὔξηση τῶν ἐνοικίων στήν Κηφισιά ἔφτασε τό ποσοστό 75%, στήν Ἁγία Παρασκευή 66% περίπου, ἐνῶ ἦταν χαμηλότερη σέ περιοχές, ὅπως τά Ἐξάρχεια καί τό Παγκράτι.

— Εἶναι ἀξιοσημείωτο, ὅτι κυβέρνηση καί ἀντιπολίτευση, σέ ἐκτιμήσεις τους δέν χρησιμοποιοῦν συγκεκριμένους ἀριθμούς, ἀλλά (καί οἱ δύο) ἐπιθετικούς προσδιορισμούς, πού ἀποκαλύπτουν, ἀναμφισβήτητα, τήν κρισιμότητα τοῦ προβλήματος. Ἔτσι:

— Σύμφωνα μέ ἀνακοίνωση τοῦ ὑπουργείου Συντονισμοῦ, ἡ ἔρευνα πού διεξάγεται ἀπό ὑπηρεσία του «ἔχει ἐντοπίσει, μέχρι στιγμῆς, ἀνομοιογενεῖς αὐξήσεις ἐνοικίων κατά περιοχές. Στά βόρεια προάστια, ὅπου ἐνοικιάζονται κατοικίες ὑψηλοτέρου ἐπιπέδου, οἱ αὐξήσεις εἶναι ἰλλιγιώδεις.

Ἀλλά καί σέ ἄλλες περιοχές —συνεχίζει ἡ ἀνακοίνωση— διαπιστώνονται σημαντικές αὐξήσεις, ἐνῶ ἀκόμη μεγαλύτερες ἔχουν σημειωθεῖ σ' ἐπαρχιακές πόλεις». (25.1).

— «Κατά τήν τελευταία ἐποχή, ἰδιαίτερα τούς τελευταίους μῆνες, ἡ αὔξηση τῶν ἐνοικίων, τόσο τῆς κοινῆς, ὅσο καί τῆς ἐπαγγελματικῆς κατοικίας ἔχει ἀποκτήσει ἐξώφθαλμα τρομακτικό καί καλπάζοντα ρυθμό» (Ἐπερώτηση στίς 22.12.77 τῶν βουλευτῶν τοῦ ΠΑΣΟΚ κ.κ. Βερυβάκη, Παναγούλη, Χαραλαμπόπουλου, Κρητικοῦ, Γιώτα, Ἀσλάνη). Καί κάτι συμπληρωματικό ἴσως. Ὅπως μᾶς διαβεβαίωσαν δύο ἐκπρόσωποι πρακτορείων μεταφορῶν, τούς φθινοπωρινούς μῆνες τοῦ 1977 (περίοδο τῶν μετακομίσεων) οἱ μετακινήσεις τῶν ἐνοικιαστῶν διαμερισμάτων καί κατοικιῶν, ἦσαν στό συνηθισμένο ἐπίπεδο, πρᾶγμα πού σημαίνει ὅτι οἱ αὐξήσεις πού ζητήθηκαν πληρώθηκαν. Καί ὅτι δέν ἀναζήτησαν οἱ ἐνοικιαστές στήν μεγάλη πλειοψηφία τους διαμερίσματα μικρότερα ἤ σέ φθηνότερες περιοχές. (Τοῦτο ἐπιβεβαιώνει καί σχετικό ἰσχυρισμό τῆς «Πανελληνίου Ἑνώσεως Ἐνοικιαστῶν»).

Πόση ὅμως ἦταν αὐτή αὔξηση; Δέν μπορεῖ νά εἶναι κανείς κατηγορηματικός, πέρα ἀπό δύο διαπιστώσεις. Ὅτι ἡ αὔξηση ἦταν γενική (ἔπληξε ὅλους τούς ἐνοικιαστές) καί κυμαινόμενη ἀπό περιοχή σέ περιοχή. Ὁπωσδήποτε, ὅμως, τουλάχιστον στό διπλάσιο ἀπό τήν τιμαριθμική αὔξηση τοῦ 12,8%.

### Ἡ πληθυσμιακή συσσώρευση

Ὅλοι οἱ ἐπιστήμονες καί εἰδικοί πού παίρνουν μέρος σ' αὐτή τήν ἔρευνα θεωροῦν σάν σημαντικό παράγοντα τοῦ, ὅτι οἱ τιμές τῶν ἐνοικίων κινοῦνται ταχύτερα ἀπό τό κόστος ζωῆς, τήν πληθυσμιακή συσσώρευση τοῦ λεκανοπεδίου Ἀττικῆς. Τήν λεγόμενη ἐσωτερική μετανάστευση, τήν παλιννόστηση, τήν ἐγκατάσταση ξένων ἑταιριῶν καί ὑπαλλήλων, τά συμπτώματα τῆς ἀθηναϊκῆς ἀστικοποίησης, πού ὑπάγονται στόν συμβατικό ὅρο «νέα νοικοκυριά».

Ὁ καθηγητής κ. Κώστας Σημίτης, πού θεωρεῖ ὅτι «καθοριστικός παράγοντας γιά τήν αὔξηση τῶν ἐνοικίων εἶναι ἡ ὑπερβάλλουσα ζήτηση» ἐξηγεῖ πώς «τήν ζήτηση ἐπέτεινε καί ἡ συνεχιζόμενη ἐσωτερική μετανάστευση στά ἀστικά καί ἡμιαστικά κέντρα, ὅπου ζοῦν τά δύο τρίτα τῶν Ἑλλήνων. Ὁ πληθυσμός τῆς Ἀθήνας αὐξήθηκε μεταξύ τοῦ 1965 καί τοῦ '75 κατά 800.000 ἄτομα».

Σύμφωνα μέ τά στοιχεῖα τῶν ἀπογραφῶν, στήν περιφέρεια Πρωτευούσης, ὑπῆρχαν:

— Τό 1951 1.378.586 κάτοικοι.

— Τό 1961 1.852.709 κάτοικοι (αὔξηση κατά 34,4%) καί

— Τό 1971 2.540.241 κάτοικοι (αὔξηση κατά 37,1%).

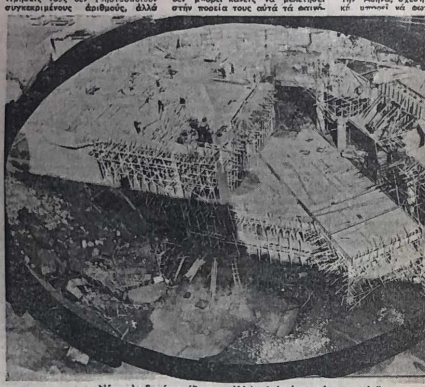
Στούς ἀριθμούς αὐτούς περιλαμβάνονται οἱ κάθε καταγωγῆς, προελεύσεως, ὑπηκοότητος καί ἰθαγενείας κάτοικοι τῆς περιφερείας Πρωτευούσης.

Ὁ δημογράφος καί πρώην σύμβουλος τοῦ ΟΟΣΑ κ. Νικ. Πολύζος, ὑποστηρίζει πώς «σήμερα, πού μιλᾶμε, μποροῦμε νά ὑπολογίσουμε, ὅτι οἱ κάτοικοι τῆς περιφερείας Πρωτευούσης ἔχουν φτάσει τά τρία ἑκατομμύρια».

Ὁ ἀριθμός αὐτός ὡστόσο μπορεῖ νά εἶναι καί κάπως μεγαλύτερος, ἄν λάβει ὑπ' ὄψη του κανείς τόν μεγάλο ἀριθμό παλιννοστούντων, πού προτιμοῦν γιά ἐγκατάσταση τήν Ἀθήνα, τούς ἀλλοδαπούς ὑπαλλήλους ἑκατοντάδων ξένων ἑταιριῶν, τούς Λιβανέζους πρόσφυγες κλπ.

Ὁ ἀριθμός τῶν τριῶν ἑκατομμυρίων, δίνει στόν κ. Πολύζο τήν ἀφορμή γιά κάποιες διαπιστώσεις πού συνεχίζει:

«Ἀπό τό 1961 μέχρι τό '71, φυσική αὔξηση στήν περιφέρεια Πρωτευούσης ἦταν 18.000 κάτοικοι τόν χρόνο, ἐνῶ ἔχουμε εἴσοδο ἄλλων 50.000 μέ βασικές πηγές τήν μετακίνηση ἀπό τήν ὕπαιθρο καί τήν παλιννόστηση. Δυστυχῶς, δέν μπορεῖ κανείς νά μελετήσει στήν πορεία τους αὐτά τά φαινόμενα, παρά μόνο κάθε δεκαετία, μέ τήν ἀπογραφή».



Νέες οἰκοδομές χτίζονται, ἀλλά τά ἐνοίκια μόνιμα στά ὕψη

Αὐτή ἡ ἀπρογραμμάτιστη ἀστυφιλία, ἔχει τίς συνέπειές της πάνω στόν τομέα «Κατοικία - Ἐνοίκια», κατά τρόπο δραματικό. Σύμφωνα μέ τά στοιχεῖα ἐκθέσεως τοῦ ΚΕΠΕ, στίς ἑλληνικές πόλεις μέ πάνω ἀπό 10.000 κατοίκους οἱ ἰδιοκτῆτες καλύπτουν τό 580%, οἱ ἐνοικιαστές τό 40% καί οἱ φιλοξενούμενοι τό 2%. «Πρᾶγμα πού σημαίνει, ἐξηγεῖ ὁ καθηγητής κ. Μάριος Νικολινάκος ὅτι πάνω ἀπό 1.865.352 Ἕλληνες ζοῦν σέ νοικιασμένο σπίτι. Καί ἄν ὑπολογίσουμε στό περίπου, τά 3/4 ἀπ' αὐτούς ζοῦν στήν περιοχή Πρωτευούσης. Κοντά δηλαδή στό 1.400.000 κατοίκους».

Δυστυχῶς, τά στοιχεῖα πάνω στίς ἐπενδύσεις σέ κατοικίες, δέν δίνουν τήν δυνατότητα γιά σύγκριση μέ τόν πληθυσμό καί τήν συναγωγή τῶν ἀνάλογων συμπερασμάτων. Ἔτσι, αὐτή τή στιγμή, πέρα ἀπό γενικές ἐκτιμήσεις, δέν μποροῦν νά γίνουν ὑπεύθυνοι καί ἀξιόπιστοι ὑπολογισμοί, πάνω στή σχέση πληθυσμοῦ κατοικιῶν καί διαμερισμάτων (μεταβιβάσεις, νέες οἰκοδομές καί προσθῆκες).

### Δύο ἀξιωσημείωτες διαπιστώσεις

Ὡστόσο, αὐτή ἡ σχέση συσσώρευσης πληθυσμοῦ καί κατοικίας τήν Ἀθήνα, σχέση τόσο σημαντική μπορεῖ νά φωτισθεῖ καί ἀπό δύο ἐπιμέρους περιπτώσεις. Τίς ζοφερές προοπτικές, πού κρύβει μέσα της, αὐτή ἡ ἀστικοποιούμενη ἀστυφιλία στά σημερινά της δεδομένα. Καί τόν μεγάλο ἀριθμό κενῶν κατοικιῶν στήν περιοχή Πρωτευούσης, σ' ἔκταση καί μέ σημασία, πού ἔχει ἀρκετά ἐνδιαφέρον.

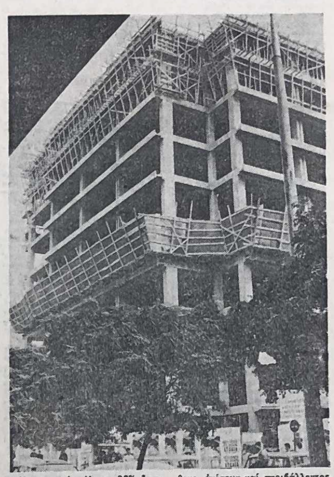
— Σύμφωνα μέ τή διαπίστωση ἐπιστημόνων τοῦ ΚΕΠΕ (ὁμάδα γιά κατοικία) ὁ ἀριθμός τῶν λεγόμενων «νοικοκυριῶν» (αὐτοτελής κατοίκηση - διαμονή) αὐξάνει μέ ταχύτερο ρυθμό ἀπό τόν πληθυσμό. «Μεταξύ τοῦ 1961 καί τοῦ 1971, ὑπογραμμίζεται στή σχετική μελέτη, ὁ συνολικός πληθυσμός τῆς χώρας ηὐξήθη κατά 4,5%, ἐνῶ ὁ ἀριθμός τῶν νοικοκυριῶν ηὐξήθη κατά 19,1%. Συγχρόνως, κατά τήν αὐτήν περίοδον ὁ ἀστικός πληθυσμός ηὐξάνετο κατά 28,6%, ἐνῶ ὁ ἀριθμός τῶν νοικοκυριῶν εἰς τάς ἀστικάς περιοχάς ηὐξάνετο κατά 42%...».

Τά παραπάνω ὁδηγοῦν στό συμπέρασμα ὅτι βασικά ὁ ὑψηλός ρυθμός αὐξήσεως τοῦ ἀστικοῦ πληθυσμοῦ καί τῶν ἀστικῶν νοικοκυριῶν, γίνεται μέσα σέ συνθῆκες δημογραφικῆς στασιμότητας, ἀνεξάρτητα δηλαδή ἀπό τήν αὔξηση τοῦ πληθυσμοῦ.

Στή συνέχεια, τῆς ἐκθέσεως, ἡ ἐπιστημονική ὁμάδα τοῦ ΚΕΠΕ, ἐξηγεῖ γιατί ἡ συσσώρευση στά ἀστικά κέντρα καί ὁ σύγχρονος τρόπος ζωῆς τοῦ Ἕλληνα ἀστοῦ, θά δημιουργήσουν ἀκόμα ἐντονότερη ζήτηση μικρῶν διαμερισμάτων. «Ἡ μείωσις τοῦ μεγέθους τοῦ νοικοκυριοῦ, συνεχίζει, συνδέεται περισσότερον μέ τήν ἐξέλιξιν τῶν τρόπων ζωῆς, παρά μέ τήν δημογραφικήν κάμψιν (μείωσις γεννητικότητος, μετανάστευσις κλπ.). Προβλέπεται ὅτι ἡ γενική αὐτή τάσις θά συνεχισθεῖ καί στό μέλλον, διότι οἱ δυνατότητες εἰσόδου ἀμφοτέρων τῶν φύλων εἰς τήν ἐπαγγελματικήν ζωήν καί ἐξόδου ἀπό αὐτήν εἰς νεαροτέραν ἡλικίαν, ἡ αὔξησις τῆς μέσης διάρκειας σπουδῶν καί τοῦ μορφωτικοῦ ἐπιπέδου τῶν μελῶν τοῦ νοικοκυριοῦ, ἡ συνεχῶς βελτιούμενη κοινωνική πολιτική (συντάξεις κλπ.) ἡ αὔξησις τῆς συχνότητος λύσεως τῆς οἰκογενείας (διαζύγια) καί ἐν γένει αἱ μεταβολαί εἰς τούς τρόπους ζωῆς, θά ὁδηγήσουν εἰς τήν αὔξησιν τῆς ἐπιθυμίας δι' ἀνεξαρτησίαν καί αὐτονομίαν. Τόσον τῶν νέων, συνεχίζει ἡ ἔκθεση, ὅσον καί τῶν ἡλικιωμένων. Ἀκόμη θά συμβάλουν εἰς τήν μείωσιν τῶν «ἐκτεταμένων» (πολυμελῶν) νοικοκυριῶν καί εἰς τήν δημιουργίαν μικροτέρων τοῦ ἑνός καί τῶν δύο ἀτόμων καί κατά συνέπειαν εἰς τήν αὔξησιν τῶν ἀναγκῶν κατοικίας, ἀντιστοίχου μεγέθους, προσηρμοσμένου εἰς τάς ἀνάγκας τῶν ἐν λόγῳ κοινωνικῶν κατηγοριῶν. Ἡ ζήτησις κατοικιῶν τοῦ εἴδους αὐτοῦ, ὑπό μεμονωμένων προσώπων (νέων ἤ ἡλικιωμένων) καί ὑπό οἰκογενειακῶν πυρήνων, συνοικούντων μέχρι τοῦδε εἰς τά πλαίσια τῆς «ἐκτεταμένης» οἰκογένειας θά εἶναι πλέον δυνατή, λόγῳ καί τῆς αὐξήσεως τοῦ εἰσοδήματος ἐν γένει».

Κι ἄν αὐτή, εἶναι μιά δραματική προειδοποίηση πού ἔρχεται ἀπό τό σημερινό μέγεθος τοῦ πληθυσμοῦ τῆς περιφέρειας Πρωτευούσης (ἔστω καί ἄν δέν αὐξηθεῖ κατά ἕνα ἄτομο), ἡ δεύτερη προέρχεται ἀπό τήν ποιότητα μιᾶς ἄγνωστης τούς πολλούς μερίδας κατοικιῶν καί διαμερισμάτων, πού κάνει τό σημερινό πρόβλημα τῆς κρίσης στέγης ὀξύτερο.

Ἔτσι, σύμφωνα μέ τήν ἀπογραφή τοῦ 1971, βρέθηκαν σ' ὅλη τήν χώρα κοντά στίς 550.000 κανονικές κατοικίες κενές, δηλαδή περίπου τό 18,50% τοῦ συνολικοῦ ἀποθέματος κατοικιῶν. Ἀπ' αὐτές τό 30,5% νοικάζονταν, 20% προορίζονταν γιά πώληση. 30% ἦσαν κενές γιά λόγους μετοικήσεως ἤ μεταναστεύσεως, 16% ἦσαν ἐξοχικές καί τό ὑπόλοιπο 21,5% ἦταν κενές γιά διάφορους λόγους.



Θά νόμιζε κανείς ὅτι αὐτές οἱ ἀκατοίκητες - ἀνοίκιαστες κατοικίες, ὅτι θά εἶναι ἐλάχιστες στήν Ἀθήνα. Ἡ πώς εἶναι δίχως σημασία γιά τό πρόβλημα «Κατοικία - Ἐνοίκια στήν Πρωτεύουσα».

Δέν φαίνεται ὅμως νά εἶναι ἔτσι. Καί νά γιατί:

«Ἡ ὕπαρξις σημαντικοῦ ἀριθμοῦ κενῶν κατοικιῶν —λέει ἡ ἐπιστημονική ὁμάδα τοῦ ΚΕΠΕ— εἰς τάς ἀστικάς περιοχάς (13% τοῦ συνολικοῦ ἀποθέματος κατοικιῶν τῶν ἀστικῶν περιοχῶν) καί κυρίως εἰς τήν Πρωτεύουσαν, ὀφείλεται κατά μεγάλο μέρος καί εἰς τήν χαμηλήν, ἀπό ἀπόψεως μεγέθους, ἀνέσεων καί περιβάλλοντος, στάθμην ὡρισμένων ἐκ τῶν προσφερομένων πρός ἐνοικίασιν ἤ πώλησιν κατοικιῶν, ἡ ὁποία δέν ἀνταποκρίνεται πρός τήν ἀντίστοιχον ζήτησιν».

Καί συνεχίζουν, πάνω σ' αὐτή τήν πτυχή τοῦ προβλήματος:

«Τοῦτο συνάγεται καί ἐκ τοῦ ὅτι τά 40% τῶν κενῶν κατοικιῶν εἰς τάς ἀστικάς περιοχάς εἶναι τοῦ ἑνός μόνον δωματίου, ἐνῶ παραλλήλως μόνο τό 12,7% τῶν κατοικουμένων κατοικιῶν εἰς τάς περιοχάς αὐτάς, εἶναι τοῦ ἑνός δωματίου. Ἡ προσφορά παρομοίων κατοικιῶν μικροῦ μεγέθους καί ὑποτυπωδῶν ἀνέσεων, πρός ἐνοικίασιν ἤ πώλησιν εἰς τά ἀστικά κέντρα συνδέεται, ἐνδεχομένως, μέ τήν βελτίωσιν τοῦ εἰσοδήματος τῶν ἰδιοκτητῶν των, τήν ὑπ' αὐτῶν ἐγκατάλειψιν τῶν κατοικιῶν των εἰς ὡρισμένας περιοχάς (περιοχαί αὐθαιρέτων, κέντρα πόλεων κλπ.) καί τήν ἀναζήτησιν μεγαλυτέρας καί ἀνετωτέρας κατοικίας εἰς καλλίτερον περιβάλλον, ἀλλά καί μέ τήν ἔλλειψιν γενικώτερου ἐνδιαφέροντος διά τήν βελτίωσιν τῆς στάθμης τῶν κατοικιῶν χαμηλοῦ κόστους.

### Ἡ ἀναζήτηση ὅλο καί καλύτερης κατοικίας

Ἄραγε, αὐτή ἡ τάση γιά καλύτερη κατοικία, εἶναι γενικότερη; Κι ἄν ναί, τότε πόση ἐπίπτωση ἔχει πάνω στήν αὔξηση τῶν ἐνοικίων;

Ὁ καθηγητής κ. Κώστας Σημίτης ἀξιολογεῖ τήν ὑπερβάλλουσα ζήτηση, αὐτῆς τῆς μορφῆς, σάν καθοριστικό παράγοντα στήν αὔξηση τῶν ἐνοικίων. Καί ἐξηγεῖ σχετικά:

«Ὑπάρχουν σήμερα περισσότερα νοικοκυριά, πού ζητοῦν διαμερίσματα καλῆς ποιότητος σέ καλή θέση, ἀπό προσφερόμενα διαμερίσματα. Οἱ ἰδιοκτῆτες τῶν διαμερισμάτων αὐτῶν, βρίσκουν γιά τοῦτο ἐνοικιαστές καί ἄν ἀκόμη αὐξήσουν τό ἐνοίκιο, κατά ποσοστό σημαντικά ἀνώτερο ἀπό τήν αὔξηση τοῦ κόστους ζωῆς. Αὐτοῦ τοῦ εἴδους, ἡ ζήτηση ἔχει πολλές αἰτίες.

Στήν περίοδο 1974 - 76, πραγματοποιήθηκε αὔξηση εἰσοδήματος, πού δέν κάλυψε βέβαια ὅσον ἀφορᾶ τούς μισθωτούς, τήν ἀπώλεια εἰσοδήματος τῆς περιόδου 1967 - 73. Ὅμως αὔξησε τό γιά τήν βελτίωση συνθηκῶν διαβίωσης διαθέσιμο ποσόν σέ κάθε νοικοκυριό. Εἶναι στατιστικά διαπιστωμένο, ὅτι ἡ μικρή αὔξηση τοῦ εἰσοδήματος ἐκφράζεται σέ πολύ μεγαλύτερη, ἀπό τήν αὔξηση δαπάνης γιά κατοικία. Ἡ μετά τή δικτατορία μερική προσαρμογή τῶν ἀμοιβῶν στήν αὔξηση τῆς παραγωγικότητας, δέν μποροῦσε παρά νά ἔχει τόν ἀντίκτυπό της στήν ἀγορά τῶν μισθώσεων, ἰδίως γιατί οἱ στεγαστικές συνθῆκες εἶναι γιά τούς περισσότερους Ἕλληνες ἀκόμη κακές (5,5 ἑκατομμύρια χωρίς λουτρό). Ἡ σχέση τῶν ἀτόμων πού ἀντιστοιχοῦν σέ κάθε δωμάτιο εἶναι ἐπίσης πολύ ὑψηλή. Μόλις τό 1987 ὑπολογίζεται ὅτι ἡ Ἑλλάδα θά φτάσει τό σημερινό ἐπίπεδο τῶν ὑπολοίπων εὐρωπαϊκῶν χωρῶν».

### Ἰχνηλασία τῶν αὐξήσεων

Ὁ καθηγητής κ. Μάριος Νικολινάκος, προεκτείνει τήν ἄποψη τοῦ κ. Σημίτη γιά τίς ἐπιπτώσεις πάνω στήν αὔξηση τῶν ἐνοικίων ἀπό αὐτή τήν (δικαιολογημένη κοινωνικά) τάση τῶν κατοίκων τῆς περιφέρειας τῆς Πρωτεύουσας νά μείνουν σέ καλύτερο διαμέρισμα ἤ σπίτι. Καί γιά τίς ἐπιπτώσεις πού ἔχουν. «Γιά τά μεσαῖα στρώματα, λέει ὁ κ. Νικολινάκος, μποροῦμε νά ποῦμε ὅτι τό πρόβλημα τῆς ὑπερβάλλουσας ζήτησης γιά ὁρισμένες περιοχές εἶναι καί ποιοτικό ἀλλά καί ποσοτικό. Ὡστόσο, γιά ὁρισμένες περιοχές, ὅπως τά βόρεια προάστια, τά δεδομένα ἀλλάζουν.

Ἐκτός ἀπό τήν αὔξηση τῆς ἀστυφιλίας, συνεχίζει ὁ κ. Νικολινάκος, πιστεύω ὅτι ἡ αὔξηση τῆς τιμῆς τῶν ἐνοικίων, εἶναι συνέπεια καί τῆς μεγάλης αὐξήσεως —«ἰλλιγγιώδη» τήν χαρακτήρισε ὁ κ. Παλαιοκρασᾶς— τῶν ἐνοικίων στά βόρεια προάστια. Κατά τήν γνώμη του, αὐτές ὀφείλονται σέ μιά αὐξημένη ζήτηση κατοικίας στίς περιοχές αὐτές ὡς ἑξῆς:

— Ἀπό ξένους ἐπιχειρηματίες καί ὑπαλλήλους, πού ἔχουν ἐγκατασταθεῖ τόν τελευταῖο καιρό στήν Ἀθήνα. Πρόκειται ἰδιαίτερα γιά τούς Λιβανέζους ἐπιχειρηματίες, καθώς καί γιά ὑπαλλήλους τῶν πολυεθνικῶν ἑταιριῶν. Σύμφωνα μέ πληροφορίες, πού δημοσιεύτηκαν στό «Βῆμα» (6.1.78) ἔχουν ἐγκατασταθεῖ στήν Ἑλλάδα 300 πολυεθνικές μέ 60.000 ὑπαλλήλους. Ἡ πλειοψηφία τῶν ξένων αὐτῶν ὑπαλλήλων, πού πληρώνεται σέ δολλάρια, προτιμᾶ πολυτελεῖς κατοικίες σέ ἐξοχικά προάστια.

— Ἀπό τίς ἀνώτερες εἰσοδηματικές τάξεις τῶν Ἀθηναίων, οἱ ὁποῖες ἔχουν ἀρχίσει μιάν «ἔξοδο» ἀπό τήν Ἀθήνα, πρῶτα γιά ἀντικειμενικούς λόγους, ἐπειδή οἱ συνθῆκες διαβίωσης ἔχουν γίνει ἀπάνθρωπες στήν Πρωτεύουσα, κι ἐπειδή πρόσθετα, ἀποτελεῖ δεῖγμα κοινωνικῆς διαβάθμισης τό νά μένει κανείς σ' «εὐγενῆ» προάστια. Κάθε νεόπλουτος μικρο - ἤ μεσοαστός προτιμάει ἔτσι νά κατοικήσει σέ βόρειο προάστιο τῶν Ἀθηνῶν. Ποιοί εἶναι αὐτοί; «Πρόσωπα, ἐξηγεῖ ὁ κ. Νικολινάκος, πού ἔχουν ἀποκτήσει ξαφνικά ὑψηλό εἰσόδημα σέ μεταπρατικά ἐπαγγέλματα ἤ τεχνοκράτες λεγόμενοι. Ἀντιπρόσωποι διαφόρων προϊόντων μαζικῆς ζήτησης (αὐτοκίνητα, τηλεοράσεις, παιδικά εἴδη, οἰκιακές συσκευές), διευθυντικά στελέχη ξένων ἐπιχειρήσεων ἤ Τραπεζῶν κλπ.».

Συμπληρωματικά στά παραπάνω, ὁ πρόεδρος τῆς Κοινότητας Παλαιοῦ Ψυχικοῦ, κ. Κων. Καπαγιαννίδης ἐξηγεῖ ὅτι «στήν ἀπογραφή τοῦ 1971 τό ποσοστό τῶν ἀλλοδαπῶν κατοίκων τοῦ Ψυχικοῦ, ἦταν 13%! Πού μᾶλλον, ὅπως ὑπολογίζει, πρέπει νά ἔχει αὐξηθεῖ γιατί ἔχουν αὐξηθεῖ πολύ τά τελευταῖα χρόνια, ὁ ἀριθμός τῶν διαμερισμάτων καί τῶν ξένων ἐνοικιαστῶν. Ὅπως ἀκόμα, συμπληρώνει ὁ κ. Καπαγιαννίδης, πρέπει νά ἔχει αὐξηθεῖ καί ὁ ἀριθμός (καί τό ποσοστό) τῶν λεγόμενων πλουσίων Ἑλλήνων, μέ τά σημερινά κριτήρια».

### Ἀλυσιδωτές ἐπιπτώσεις καί κερδοσκοπικό στοιχεῖο

Στό προκείμενο, τό ἐρώτημα πού ὑπάρχει εἶναι ἄν αὐτή ἡ «ἰλλιγγιώδης» αὔξηση τῶν ἐνοικίων στά βόρεια προάστια ἔχει ἀλυσιδωτές ἐπιπτώσεις καί στά ἐνοίκια τῶν ἄλλων περιοχῶν.

«Ὁπωσδήποτε, ἀπαντᾶ ὁ κ. Κ. Σημίτης. Ἡ οἰκονομία, ἄλλωστε, εἶναι ἕνας εὐπαθής χῶρος ἀλληλοεξαρτήσεων καί ἀλληλοεπιδράσεων».

Καί συνεχίζει ὁ κ. Μάριος Νικολινάκος:

«Πιστεύω, πώς γιά ὁρισμένες περιοχές τῆς Ἀθήνας (Κολωνάκι, Ἀμπελόκηποι, Λυκαβηττός, περιοχή Χίλτον) ἰσχύουν οἱ ἴδιοι λόγοι κατ' ἐπέκταση, πού ἰσχύουν καί γιά τίς ὑπερβολικές αὐξήσεις τῶν ἐνοικίων στά βόρεια προάστια. Ἡ αὔξηση αὐτή ἐπενεργεῖ σωρευτικά καί λυθιδωτά σ' ὅλα τά ἐνοίκια κάθε ἀθηναϊκῆς περιοχῆς, μέ γενική ἐπίδραση στό ἐπίπεδο τιμῶν καί τήν γενική αὔξηση τοῦ πληθωρισμοῦ».

Νά, λοιπόν, πού ὅπως διαμορφώθηκε τό φαινόμενο τῆς κατοικίας καί τῆς στέγασης, στήν Ἀθήνα, πώς γίνεται κατορθωτό ἡ ὑπέρμετρη αὔξηση τῶν ἐνοικίων σ' ὁρισμένα προάστια καί σέ κάποιες περιοχές, νά σημαίνει τό ξεκίνημα μιᾶς διαδικασίας αὐξήσεως σ' ὁλόκληρη τήν Ἀθήνα.

Ἴσως ἐδῶ, εἶναι σκόπιμο νά σταθοῦμε γιά λίγο, γύρω ἀπό τό κερδοσκοπικό στοιχεῖο στήν κατηγορία τῶν ἰδιοκτητῶν. Ὄχι μόνο τῶν βορείων περιοχῶν ἀλλά καί κάθε ἀθηναϊκῆς συνοικίας. Ἡ γνώμη εἶναι ὅτι ὑπάρχει διάθεση καί προσπάθεια κάποιας κερδοσκοπίας στά ἐνοίκια.

Κώστας Σημίτης: «Ἕνα τμῆμα τῆς ἀγορᾶς σέ ὁρισμένες συνοικίες τῆς Ἀθήνας καθορίζεται ἀπό προσφορά, πού δέν ἀνταποκρίνεται στά εἰσοδηματικά ἐπίπεδα τοῦ ἐργαζόμενου στά ἑλληνικά πλαίσια, ἀλλά σέ πολύ ψηλότερα ἐπίπεδα ἀμοιβῶν. Τό τμῆμα τοῦτο, συμπαρασύρει καί τούς ὑπόλοιπους κατόχους ἀκινήτων, στήν ταχύτερη δυνατή μεγιστοποίηση τῶν περιθωρίων κέρδους».

Μάριος Νικολινάκος: «Ἀκριβῶς ἐπειδή ἡ προσφορά σ' αὐτές τίς περιοχές εἶναι μικρή γιά πολλούς λόγους (ἀκριβές τιμές οἰκοπέδων, μεγάλο ποσοστό ἰδιοκατοίκησης, λίγες νέες οἰκοδομές σέ σχέση μέ τήν ζήτηση, οἱ ἰδιοκτῆτες ὧν βορείων προαστίων μποροῦν νά αὐξήσουν τά ἐνοίκια κατά βούληση (μέσα σ' ἕνα χρόνο πάνω ἀπό 100%) καί σύγχρονα ζήτηση νά καλύπτεται. Οἱ ἰδιοκτῆτες τῶν ἄλλων περιοχῶν, δέν ἔχουν παρά νά τούς μιμηθοῦν, ἀφοῦ παράλληλα ἡ προσφορά κατοικίας δέν ἀνταποκρίνεται στή ζήτηση καί ὑπάρχει ὁ πληθωρισμός καί ἡ ἔντονη ἀνάγκη γιά καλύτερη διαβίωση».

Εἶναι, ὅμως, καί πόσο, οἱ ἰδιοκτῆτες διαμερισμάτων στή μεγάλη πλειοψηφία τους μιά τάξη προνομιούχων, μιά ἰσχυρή ἄτυχη ὁμάδα πιέσεως, πού εἰσπράττει ἄκοπα, χάρις στήν αὐτόματα αὐξανόμενη ὑπεραξία;

Ἡ ἀντίθετα, οἱ περισσότεροι ἰδιοκτῆτες τῆς Ἀθήνας εἶναι καί οἱ ἴδιοι θύματα μιᾶς λαθεμένης ἀντιπαραγωγικῆς ἀντίληψης, πού κυριάρχησε μέ τήν ἀνοχή τοῦ Κράτους ὁλόκληρη τήν μεταπολεμική περίοδο;

Ἐδῶ, ὅμως, μπαίνει καυτό τό θέμα τοῦ κόστους τῆς γῆς, τῆς ὑπεραξίας της καί τῆς συμμετοχῆς τῆς γῆς σάν συντελεστή στίς κατασκευές διαμερισμάτων καί κατοικιῶν. Καί ἡ κρατική πολιτική πάνω στά οἰκόπεδα καί τά διαμερίσματα.

ΤΗΝ ΤΡΙΤΗ: Ἡ συνέχεια.

Ἕνα ἔργο πολύτιμο καί ἀπαραίτητο σέ ὅλους τούς Ἕλληνες

Ὁ Γεώργιος Ροῦσσος „ζωντανεύει" τήν ἱστορία μας

ΝΕΩΤΕΡΗ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
Ἀπό τόν Καποδίστρια μέχρι τόν Καραμανλή

Ὁ Γεώργιος Ροῦσσος συνδυάζει τήν ὑπεύθυνη ἐπιστημονική ἱστορία μέ τό συναρπαστικό νευρώδες γράψιμο. Ὑπάρχουν πολλοί λόγοι πού ἡ ἱστορία πρέπει νά μπεῖ στή βιβλιοθήκη σας - καί στή ζωή σας!

Εἶναι γραμμένη μέ γλώσσα ἁπλή, κατανοητή - τή ζωντανή ἑλληνική γλώσσα.

Εἶναι γραμμένη μέ τό γλαφυρό ὕφος τοῦ Γεωργίου Ροῦσσου πού ζωντανεύει τά «ξερά» στοιχεῖα καί δημιουργεῖ ἐνδιαφέρον μέχρι τήν τελευταία γραμμή.

Δέν εἶναι δικές του ἀμετακίνητες θέσεις. Δέν βγάζει τελεσίδικα συμπεράσματα. Ἀντίθετα ἐξετάζει καί προτείνει. Παραθέτει ἀπόψεις καί προβληματίζει.

Δέν εἶναι μιά «ἡρωική» ἱστορία. Δέν ἐξυμνεῖ τό «δαιμόνιο τῆς φυλῆς» καί τά «κατορθώματα τοῦ γένους». Ἀντίθετα παρουσιάζει τίς μεγάλες ἰδέες καί διακρίνει τίς δόξες καί τίς ντροπές, τό μεγαλεῖο ἀλλά καί τό ξεπεσμό τῆς Ρωμιοσύνης.

Εἶναι μιά ἔκδοση μοναδική, πολυτίμη! Ἑπτά μεγάλοι πολυτελεῖς τόμοι, μέ θαυμαστή εἰκονογράφηση καί πλούσια φωτογραφικά ντοκουμέντα.

Πῶς θ' ἀποκτήσετε τό ἔργο:
Μέ μιά ἐλάχιστη προκαταβολή μέ μικρές μηνιαῖες δόσεις ἔχετε ἀμέσως ὅλο τό ἔργο στό σπίτι σας. Τηλεφωνῆστε μας στό 362.7164 ἤ ταχυδρομῆστε μας τό εἰδικό κουπόνι.

7 ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΣ ΤΟΜΟΙ

Πρός τήν
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΜΟΡΦΩΤΙΚΗ ΕΣΤΙΑ
Ἀκαδημίας 61
Ἀθήνα
Παρακαλῶ στείλατέ μου τήν ... 8.000 δρχ. ... ΝΕΩΤΕΡΗ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ τοῦ Γ. ΡΟΥΣΣΟΥ. ... 400 δρχ.
ΟΝΟΜΑ/ΝΥΜΟ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΥΠΟΓΡΑΦΗ — ΤΗΛ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΜΟΡΦΩΤΙΚΗ ΕΣΤΙΑ
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 61, ΑΘΗΝΑ ΤΗΛ. 362.7164