

Η ιδιοκτησία ως νόμισμα. Μια μη στεγαστική αντίληψη της κατοικίας.

Η παρούσα ανακοίνωση επιχειρεί να αντιληφθεί τη διαδικασία παραγωγής κατοικίας όχι ως στόχο στεγαστικών πολιτικών αλλά ως επιμέρους τμήμα ευρύτερων οικονομικών στόχων.

Μέσα από τη διερεύνηση παραδειγμάτων από το εξωτερικό προκύπτει ότι στο πρόσφατο παρελθόν εφαρμόστηκαν σε πολλές χώρες πολιτικές προώθησης της ιδιόκτητης κατοικίας, καταλήγοντας κάθε φορά στη μεγέθυνση του αποθέματός της.

Η αυξομείωση των τιμών των ακινήτων, η οποία παρατηρήθηκε στο σύνολο των χωρών όπου εφαρμόστηκαν οι παραπάνω πολιτικές, καταδεικνύει ότι η ιδιόκτητη κατοικία αποτελεί μονάδα συσσώρευσης και μεταβίβασης αξίας χωρίς όμως να έχει τη δυνατότητα διατήρησης της αξίας αυτής. Η δυνατότητα μεγέθυνσης του αποθέματος της συγκεκριμένης μονάδας χωρίς την αντίστοιχη μεγέθυνση της αξίας αφήνει να διαφανεί σε αυτήν ένας νομισματικός χαρακτήρας.

Όμοια με μια επεκτατική νομισματική πολιτική, η οποία οδηγεί σε πλεονασματικό αδρανές απόθεμα μειωμένης αξίας, οι πολιτικές προώθησης της ιδιόκτητης κατοικίας φαίνεται να οδηγούν, κατά κανόνα, στη διαμόρφωση τεράστιων αποθεμάτων κενών κατοικιών.

Αντίστοιχα, όμοια με πολιτικές περιορισμού του πλεονάζοντος νομισματικού αποθέματος μέσα από την έκδοση ομολόγων τα οποία απορροφούν μέρος της ποσότητας με αντάλλαγμα την απόδοση επιτοκίου, πολιτικές απορρόφησης του πλεονάζοντος αποθέματος των κενών κατοικιών μπορούν να αναπτυχθούν, προσαρμοζόμενες στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε χώρας.

Πέρα από τις παραπάνω ομοιότητες, η κατοικία ως μονάδα αξίας χαρακτηρίζεται από ένα πλεονέκτημα σε σχέση με το νόμισμα, καθώς είναι σε θέση να υποκαταστήσει την ανταλλακτική της αξία με αξία χρήσης. Η ελληνική εκδοχή αποθέματος κενών κατοικιών συγκεντρώνει ορισμένα χαρακτηριστικά, όπως είναι η πλατιά διασπορά, η απουσία κοινωνικής κατοικίας και η ενεργειακή φτώχεια, τα οποία δημιουργούν προϋποθέσεις αλληλεπίδρασης με ένα μηχανισμό ανταλλαγμάτων, ο οποίος θα είχε ως σκοπό την απορρόφηση του αδρανούς αποθέματος μέσα από τη χρήση.

Στο πλαίσιο των παραπάνω διαπιστώσεων, η ανακοίνωση πραγματεύεται τα στοιχεία που προσδίδουν στην πλεονάζουσα ιδιόκτητη κατοικία νομισματικά χαρακτηριστικά, καθώς και τα στοιχεία της ελληνικής πραγματικότητας που μας επιτρέπουν να σκιαγραφήσουμε τρόπους για μια βιώσιμη απορρόφηση του αποθέματός της.

ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΒΕΓΛΙΡΗΣ Αρχιτέκτων Μηχανικός, ΥΔ Αρχιτεκτονικής Σχολής ΕΜΠ.