

# Προσαρμοστική Επανάχρηση και Προσιτή Κατοικία: Αρχιτεκτονικές Στρατηγικές

## Adaptive Reuse and Affordable Housing: Architectural Strategies

Επιβλέπων καθηγητής: Νίκος Πατσαβός

Επιμέλεια: Χριστίνα Πλουμή

Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων  
Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Ακαδημαϊκό έτος 2023-2024



Ευχαριστώ πολύ όσους βοήθησαν για τη δημιουργία αυτής της ερευνητικής εργασίας και ιδιαίτερα τον επιβλέποντα καθηγητή μου, Νίκο Πατσαβό, που μου μετέφερε τις γνώσεις και τον ενθουσιασμό του.

*«Στοχάζομαι πως τα μελήματα της πολιτικής και των πολιτικών δεν είναι πλέον άνθρωποκεντρικά. Δεν είναι ο άνθρωπος στο επίκεντρο. Δεν είναι άλλωστε είδος σε έλλειψη για να του δώσουν και τόσο μεγάλη σημασία. Ίσα-ίσα περισσεύει. Πρώτιστο μέλημα γι' αυτούς είναι η "οικονομία". Κυρίως οι δείκτες, να είναι αυτοί που πρέπει, όπως πρέπει. Μου θυμίζει έναν παλιό πολιτικό που είχε πει το αξέχαστο "οι αριθμοί ευημερούν, ο λαός πένεται." Δε νοιάζονται για τα προβλήματα των ανθρώπων. Περικόπτουν πχ πόρους από τον ΟΕΚ, ο οποίος υποθέτω αδυνατεί να δικαιολογήσει την ύπαρξή του. Ας μην πούμε όμως περισσότερα για το θέμα. Τα βιώνουμε κάθε μέρα και τα γνωρίζουμε».*

Θανάσης Απίστολας



# Περιεχόμενα

Περίληψη.....	6
Εισαγωγή.....	7-8
<b>I.Εργατική Κατοικία.....</b>	<b>9-12</b>
<b>II.Affordable Housing.....</b>	<b>13-17</b>
01. Έρευνα της Eurostat σχετικά με το κόστος στέγασης στην Ε.Ε.....	18-19
02. Έρευνα διαΝΕΟσις: Το στεγαστικό πρόβλημα στην Ελλάδα.....	20-21
03. Έρευνα «Property Index 2023» της Deloitte: Το απόθεμα κατοικιών της Ελλάδας συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης.....	23-24
<b>III. Adaptive Reuse.....</b>	<b>25-26</b>
01. Επανάχρηση με την ίδια χρήση.....	26-31
02. Επανάχρηση με νέα χρήση.....	32-35
03. Επανάχρηση δομικών υλικών (με πρόγραμμα affordable housing).....	36-40
04. Δημιουργία μιας νέας υποδομής σε διαρκή «επανάχρηση» από τους ίδιους τους χρήστες.....	41-43
05.Νέα κατασκευή που ολοκληρώνεται από τους αρχιτέκτονες.....	44-46
<b>Συμπεράσματα.....</b>	<b>47-48</b>
<i>Σημειώσεις.....</i>	<i>50-54</i>

## Περίληψη

Ερευνητικό αντικείμενο της παρούσας μελέτης αποτέλεσε η ανάγκη εύρεσης τρόπων για την επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων προσφέροντας τη δυνατότητα δημιουργίας προσιτής κατοικίας. Στο πρώτο μέρος γίνεται μια ιστορική αναφορά στην εμφάνιση του όρου εργατική κατοικία στην Ευρώπη και ταυτόχρονα στην Ελλάδα, από τις αρχές του 20ου αιώνα μέχρι σήμερα. Στη συνέχεια, στο δεύτερο μέρος αναλύεται ο όρος «affordable housing». Επισημαίνονται, επίσης οι δυσκολίες που αντιμετωπίζουν άτομα της μεσαίας και της εργατικής τάξης και η έλλειψη αυτών των κατοικιών στον αστικό ιστό, πλαισιώνοντας την έρευνα από μελέτες που έγιναν πρόσφατα σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Στο τρίτο μέρος καταγράφεται ο ρόλος της μοντέρνας αρχιτεκτονικής και η διάσωσή της μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης. Τέλος, παρουσιάζονται πέντε αρχιτεκτονικές στρατηγικές έτσι ώστε να διαμορφωθούν προσιτές κατοικίες μέσω αυτής. Το οποίο αποτελεί γεγονός ότι οι αρχιτέκτονες έχουν συνειδητοποιήσει την κλίμακα του προβλήματος και χαράζουν νέα πορεία όσον αφορά την προσαρμοστική επανάχρηση.

## Abstract

The research object of this study was the need to find ways to reuse abandoned buildings, offering the possibility of creating affordable housing. In the first part, a historical reference is made to the emergence of the term “worker’s housing” in Europe and at the same time in Greece, from the beginning of the 20th century until today. The second part then analyses the term “affordable housing”. It also highlights the difficulties faced by middle and working class people and the lack of such housing in the urban fabric, complementing research from recent studies at European level. The third part describes the role of modern architecture and its rescue through adaptive reuse. Finally, five architectural strategies are presented so that affordable housing can be developed through it. Which is a fact that architects have realized the scale of the problem and are charting a new course in terms of adaptive reuse.

## Εισαγωγή

Εργασία τροφή και στέγη, μόρφωση και εκπαίδευση ανεξαρτήτως βαθμίδας για το σύνολο των πολιτών, ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη, κοινωνική ασφάλιση, εξασφάλιση αξιοπρεπούς διαβίωσης στους απόμαχους της εργασίας, κοινωνική ή εργατική κατοικία ή όπως αλλιώς την ονομάσουμε, είναι κοινωνικά αγαθά και θα πρέπει να αποτελούν τα πρώτα μελήματα ενός κράτους δικαίου που νοιάζεται για τους πολίτες του. Ο πολιτισμός άλλωστε ξεκίνησε όταν οι άνθρωποι από συλλέκτες τροφής, κυνηγοί και νομάδες εξημέρωσαν ζώα και σπόρους, απέκτησαν γη, έδρα, στέγη, κατοικία.

Από τότε μέχρι σήμερα έχουν περάσει αμέτρητοι αιώνες, έχει δημιουργηθεί άπειρος πλούτος, διανύσαμε αιώνες φεουδαρχίας, βιομηχανικές επαναστάσεις, περιόδους μεγάλων κοινωνικών αναταραχών και εντάσεων για την κατάργηση των διακρίσεων, για ισότητα και δικαιοσύνη. Όμως κυρίαρχα προβλήματα των μαζών, λόγω της απληστίας των ηγητόρων και τον ακολουθών τους παρέμεναν άλυτα.

Οι επιστήμες απογειώθηκαν, η ψηφιακή τεχνολογία έχει κάνει άλματα, διανύουμε την εποχή της τεχνητής νοημοσύνης, τη βιώνουμε πλέον στην καθημερινότητά μας, η παγκόσμια γνώση βρίσκεται στο κατώφλι μας και μας χτυπά την πόρτα. Σημαντικά όμως προβλήματα επόμενων γενεών δεν έχουν επιλυθεί. Ανεξαρτήτως χρώματος φύλου και φυλής, γένους, θρησκείας και πίστης, ένα παιδί που έρχεται στον κόσμο δεν βρίσκει εξασφαλισμένη τη δική του στέγη. Δεν είναι δυστυχώς ακόμη διαθέσιμη η στέγη σε όλους όσους την αιτούνται.

Οι κοινωνίες οφείλουν να αναμένουν τις επόμενες γενεές προετοιμασμένες πλήρως· και να τις θωρακίσουν με κληροδοτήματα τέτοια, πνευματικά και υλικά, που θα διασφαλίζουν μία ζωή χωρίς τα προβλήματα που ταλαιπωρούν τους ανθρώπους του σήμερα. Μια ζωή όπου η στέγη, η σίτιση, η μόρφωση, η ψυχαγωγία θα είναι αυτονόητα.

Η συγκέντρωση τεράστιων εκτάσεων αστικής γης στους ολίγους υπήρξε η αιτία αύξησης της αξίας της γης αυτής και συγχρόνως με την εμπορευματοποίηση της κατοικίας, η απόκτηση στέγης έγινε άπιαστο όνειρο για πολλούς συνανθρώπους μας. Οι ατέλειωτες και χρονοβόρες διαδικασίες ένταξης νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης, οι ατέρμονες καθυστερήσεις στην αποπεράτωση του κτηματολογίου, οι μάστιγα της γραφειοκρατίας, η διαφθορά και ο χρηματισμός εντείνουν το πρόβλημα της απόκτησης προσιτής όμως ποιοτικής στέγης.

Η πολιτεία πρωτίστως, οφείλει την εξασφάλιση εργασίας και στέγης στους νέους ανθρώπους, οι οποίοι έχοντας δρομολογήσει έτσι σοβαρότατες εκκρεμότητες, συμβάλλουν με τη σειρά τους μέσο-μακροπρόθεσμα στη λύση πολύ σοβαρών προβλημάτων μεταξύ των οποίων η υπογεννητικότητα και το δημογραφικό που ταλανίζουν τις αναπτυσσόμενες χώρες της δύσης μεταξύ των οποίων και τη δική μας.

Είναι σημαντικό, παράγοντες διοικητικοί, νομικοί, οικονομικοί ή οτιδήποτε άλλο να μην παραμένουν εκτός της εμβέλειας της στεγαστικής πολιτικής, η

οποία εκπορεύεται από το νομοθετικό σώμα. Ασφαλώς και δεν θα πρέπει να υπάρχει ένα αργοκίνητο δημόσιο, γραφειοκρατικό και συγκεντρωτικό σύστημα. Οι νόμοι πρέπει να είναι σαφείς, να μην αφήνουν παράθυρα για παρερμηνείες και φυσικά οι ελεγκτικοί μηχανισμοί σε όλες τις φάσεις των έργων πρέπει να είναι αυστηροί και αδέκαστοι.



## I.Εργατική Κατοικία

Στις χώρες της δυτικής Ευρώπης, από τις αρχές του 20ου αιώνα μέχρι τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο οι αγορές κατοικιών, με δημόσια χρηματοδότηση, μπορούν να χαρακτηριστούν περισσότερο ως αποσπασματικές. Αυτό μετά τον πόλεμο άλλαξε. Οι κυβερνήσεις ανέλαβαν σημαντικές πρωτοβουλίες, οι οποίες διέφεραν από χώρα σε χώρα εφόσον τα προβλήματα που καλούνταν να αντιμετωπίσουν ήταν διαφορετικά. Μετά το 1945 η αντιμετώπιση των στεγαστικών ζητημάτων άλλαξε αισθητά. Οι εργατικές κατοικίες πλέον είχαν ενεργό ρόλο στη ζωή των πολιτών<sup>1</sup>. Οι Boelhouwer και Van de Heijden αναφέρουν ότι η περίοδος από το 1945 μέχρι το 1990 μπορεί να χωριστεί σε τρεις φάσεις, ανάλογα με τα προβλήματα που είχαν να αντιμετωπίσουν και την πολιτική κάθε κυβέρνησης για την επίλυσή τους<sup>2</sup>.

Η πρώτη φάση ονομάστηκε *"recovery"* (1945-1960). Κύριος στόχος ήταν να ανακάμψουν οι χώρες από τις επιπτώσεις των καταστροφών του πολέμου και η αποκατάσταση της στέγασης. Η προτεραιότητά τους ήταν η κατασκευή πολύ-κατοικιών έτσι ώστε κάθε πολίτης -κυρίως της εργατικής και μεσαίας τάξης- να αποκτήσει κατοικία, είτε επιδοτούμενη είτε χρηματοδοτούμενη απευθείας από δημόσιους πόρους. Αυτή η πολύ-κατοικία ονομάστηκε «μαζική» εργατική κατοικία.

Παράλληλα στην Ελλάδα, ο Β' Παγκόσμιος πόλεμος, αναλογικά, υπήρξε πιο «βαρύς» και μακροχρόνιος, αφού ακολούθησε ο εμφύλιος πόλεμος μέχρι το 1949. Όλα είχαν καταστραφεί από αγροτικά τοπία μέχρι ολόκληροι οικισμοί. Το πρόβλημα ήταν η κατασκευή νέων κατοικιών σε μια τελείως φτωχή και αποδιοργανωμένη χώρα. Η αντιμετώπιση τόσο μεγάλου και πολύπλοκου προβλήματος ξεπερνούσε τις υπάρχουσες γνώσεις και τεχνικές.

Ο Κ. Δοξιάδης υπήρξε κεντρική φυσιογνωμία στην προσπάθεια ανοικοδομήσεως της χώρας, όπου σχημάτισε μια ομάδα για την συγκέντρωση στοιχείων των καταστροφών από κάθε διαθέσιμη πηγή. Έτσι, δημιουργήθηκαν 200.000 νέες μόνιμες κατοικίες. Λόγω της κατεδάφισης των καταστραμμένων, οι άνθρωποι στεγάστηκαν προσωρινά σε πρόχειρα καταλύματα έως την αποπεράτωση των νέων κατοικιών τους. Το 1954 ιδρύθηκε ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) με σκοπό την κατασκευή κατοικιών για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των αστέγων εργατών, των αστικών κέντρων, της χώρας<sup>3</sup>.

Η δεύτερη φάση ονομάστηκε *"growing diversity"* (1960-1975). Σε αυτή την περίοδο εμφανίστηκαν νέα ζητήματα. Δόθηκε έμφαση στην ποιότητα της στέγασης και την αστική ανανέωση. Μετακίνηση δηλαδή πληθυσμών από την επαρχία και τις αγροτικές περιοχές της χώρας προς τα μεγάλα αστικά κέντρα για εξεύρεση εργασίας και μετατόπιση των πληθυσμών των κέντρων αυτών σε άλλες, πιο προνομιούχες περιοχές. Σημαντικό ρόλο διαδραμάτισαν την περίοδο αυτή οι πολιτικές των κυβερνήσεων όσον αφορά στα στεγαστικά προβλήματα και την οικονομική ευμάρεια της δεκαετίας του '60. Η αλληλεπίδραση αυτών των δύο αντανάκλωσε τα αποτελέσματα και στο ζήτημα της ιδιοκτησίας.

Στην Ελλάδα οι ορεινοί οικισμοί εγκαταλείπονται. Οι νέοι φεύγουν προς τα μεγάλα αστικά κέντρα για την αναζήτηση εργασίας. Η ύπαιθρος ερημώνει. Αργά, όμως σταθερά, εμφανίζεται το φαινόμενο της υπογεννητικότητας

και δημογραφικά ζητήματα τα οποία δεν είχαν απασχολήσει την ελληνική κοινωνία έως τότε<sup>4</sup>.

Τότε εφαρμόστηκαν προγράμματα κατοικίας τόσο στις αστικές όσο και τις αγροτικές περιοχές. Τα προγράμματα αυτά δημιουργήθηκαν ανά καιρούς και ανάλογα τις εμφανιζόμενες ανάγκες (προγράμματα λαϊκής και προσφυγικής στέγης). Τα κριτήρια επιλογής ήταν κοινά, το ύψος των δανείων αλλά κυρίως ο τρόπος εφαρμογής των προγραμμάτων διαφέρει μεταξύ τους. Στόχος ήταν η κοινωνική ανάμιξη των δικαιούχων με άλλες τάξεις πολιτών και η προσπάθεια βελτίωσης των κατασκευών και η προσαρμογή τους σε διεθνείς μεθόδους (τυποποίηση, βιομηχανοποίηση κλπ.), (βλ.3).

Η τρίτη φάση ονομάστηκε “*new realities for housing*” (1975-1990). Οι πεποιθήσεις σχετικά με το ρόλο του κράτους όσον αφορά την παροχή στέγασης άρχισε να αλλάζει. Στις περισσότερες χώρες αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση των δημόσιων δαπανών σχετικά με τη στέγαση. Γενικότερα, η στέγαση πλέον, προσανατολίστηκε στον ανταγωνισμό της αγοράς, όπου κατοικία και κεφάλαιο ήταν αλληλένδετα, με αποτέλεσμα να αμφισβητείται το δικαίωμα σε κάθε πολίτη για στέγαση.

Στην Ελλάδα, την περίοδο αυτή, το συγκρότητα κατοικιών αντιμετωπίζεται ως ανεξάρτητες ενότητες. Υπάρχει εξελικτική πορεία όσο αφορά τους τύπους των κατοικιών. Λαμβάνεται υπόψη η μορφολογία του εδάφους και η ενσωμάτωση υπαίθριων πράσινων χώρων. Έτσι γίνεται αυτόματα η δημιουργία κοινόχρηστοι χώροι αναψυχής (παιδική χαρά, καταστήματα κλπ). Κυρίως στα μέσα της δεκαετίας του '80, το κατασκευαστικό έργο των συγκροτημάτων αυξάνεται, με το να δίνεται έμφαση στο δομημένο περιβάλλον και τις κοινωνικές υπηρεσίες που θα εξυπηρετούν<sup>5</sup>.

Οι Boelhouwer και Van de Heijden συνεχίζουν λέγοντας ότι οι φάσεις της ανάπτυξης της πολιτικής όσον αφορά την αντιμετώπιση της στέγασης, που περιγράφονται παραπάνω, δεν καλύπτουν πλήρως τις πιο πρόσφατες περιόδους. Παρόλα αυτά, στην περίοδο της δεκαετίας του '90 και στις αρχές του 21ου αιώνα η γενική τάση ήταν περίπου ίδια. Δηλαδή υπήρξε μία μείωση των δημόσιων επενδύσεων στον τομέα της στέγασης και οι κρατικές επιδοτήσεις απευθύνονται κυρίως σε ομάδες με την ασθενέστερη κοινωνικοοικονομική θέση. Η έννοια της παροχής στέγασης έχει τροποποιηθεί εν μέρει. Η κύρια λειτουργία της είναι η διευκόλυνση και η παροχή ευκαιριών και δυνατοτήτων κυρίως σε άτομα με χαμηλό εισόδημα. Αναμενόμενες οι διαφορές μεταξύ των χωρών και σε αυτή την περίοδο. Για παράδειγμα στην Αυστρία και στη Γερμανία η κατασκευή κατοικιών αυξήθηκε ως αποτέλεσμα της έντονης μετανάστευσης, λεγόμενες ως «προσφυγικές» κατοικίες.

Γενικότερα η ποιότητα της στέγασης έχει βελτιωθεί με το πέρασμα των χρόνων. Ανάλογα το εισόδημα οι καταναλωτές έχουν το δικαίωμα της επιλογής και των προτιμήσεων όσο αφορά την κατοικία. Δηλαδή η κατοικία και το βιοτικό επίπεδο είναι ανάλογη του εισοδήματος -και αν αυτό είναι υψηλό- τότε εμφανίζεται η ζήτηση σε πιο ελκυστικά περιβάλλοντα. Ταυτόχρονα η φτώχεια εκδηλώνεται μέσω του αυξανόμενου αριθμού των ατόμων που λαμβάνουν κοινωνική βοήθεια, με την αύξηση έλλειψης στέγης και την γενική εγκατάλειψη τον ατόμων αυτών από το κράτος.

Για το λόγο αυτό, τα χρηματοδοτικά μέσα δίνουν τη δυνατότητα της επιλογής και πάνω από όλα της πρόσβασης σε ένα αξιοπρεπές περιβάλλον (βλ.1). Ωστόσο, το χάσμα μεταξύ εισοδήματος και ενοικίου ή του κόστος εισόδου, στην κατοικία, συνεχίζει να αυξάνεται, έτσι τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα είναι δύσκολο να αποκτήσουν πρόσβαση σε κατοικία αξιοπρεπούς ποιότητας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τις αυξανόμενες ανισότητες μεταξύ των πολιτών και την έλλειψη στέγης με αντίκτυπο τις αρνητικές επιπτώσεις στον αστικό ιστό.

## II. Affordable Housing

Η στέγαση αποτελεί βασικό δικαίωμα κάθε ατόμου και είναι θεμελιώδης αναφορά για το μέλλον των χωρών και κατ' επέκταση όλου του κόσμου. Το ζήτημα του affordable housing (προσιτή κατοικία) τίθεται όταν ένα νοικοκυριό καλείται να επιλέξει ανάμεσα σε βασικές ανάγκες, όπως η στέγαση και η σίτιση λόγω του χαμηλού εισοδήματός. Το ενοίκιο ή αγορά ενός σπιτιού, που είναι προσιτό, μπορεί να διαφέρει από το ένα νοικοκυριό στο άλλο, αλλά η ανάγκη για στέγαση ισχύει για όλους. Είναι γεγονός ότι, ο ιδιωτικός τομέας (αγορά ακινήτου) καλύπτει συνήθως τις στεγαστικές ανάγκες πολλών οικογενειών<sup>6</sup>.

Στο διεθνές συνέδριο του UIA 2022<sup>7</sup>, που έλαβε χώρα στη Μαδρίτη της Ισπανίας, με τίτλο “Affordable Housing Activation – Removing Barriers” συζητήθηκε η αντιμετώπιση του ζητήματος της οικονομικά προσιτής κατοικίας. Ακόμη, εντοπίστηκαν τα προβλήματα και οι βέλτιστες πρακτικές, ξεκινώντας ένα μακροπρόθεσμο σχέδιο δράσης. Σε συνεργασία με την Climate Trade<sup>8</sup>, συζητήθηκε και το ζήτημα της κλιματικής αλλαγής και η σημασία της αντιστάθμισης των εκπομπών CO<sub>2</sub> στο περιβάλλον.

Στο συνέδριο αυτό συζητήθηκαν οι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη και τα λάθη που επαναλαμβάνονται στο σχεδιασμό των κατοικιών. Αναλυτικότερα το πρώτο ζήτημα που θίχτηκε ήταν η αντιμετώπιση της ανεπάρκειας χώρων για άτομα με κινητικές δυσκολίες ή ειδικές ανάγκες. Παρόλο που έχει σημειωθεί πρόοδος, σε παγκόσμιο επίπεδο, για τη συμπερίληψή τους, στις κατασκευαστικές και σχεδιαστικές παραμέτρους που αφορούν, σε μεγάλη κλίμακα, δημόσιους χώρους και κοινόχρηστους χώρους κτιρίων, όμως σε λίγες περιπτώσεις καλύπτονται οι ανάγκες του εσωτερικού σχεδιασμού των κατοικιών<sup>9</sup>.

Ακόμη άλλο ένα στοιχείο που επισημάνθηκε ήταν η προσέγγιση του φύλου που διαμορφώνει τον σχεδιασμό για την κατασκευή κατοικιών. Προτείνονται λοιπόν λύσεις που επιδιώκουν, αφενός, να βάλουν ένα τέλος στη διαμόρφωση των χώρων σε σχέση με τους ρόλους, που αποδίδονται «παραδοσιακά» σε άνδρες και γυναίκες και αφετέρου, να διευκολυνθεί, μέσω του σχεδιασμού η εκτέλεση των οικιακών καθηκόντων και η φροντίδα των μελών της οικογένειας, οι οποίες εκτελούνται ακόμη, κυρίως από γυναίκες. Στόχος είναι να δημιουργηθούν χώροι που προωθούν τη συνυπευθυνότητα σε οικιακές εργασίες, έτσι ώστε οι σχέσεις μεταξύ των μελών της οικογένειας να είναι ισότιμες.

Ακόμη τέθηκε στο προσκήνιο το ζήτημα της κλιματικής αλλαγής το οποίο συνδέεται άμεσα με το ζήτημα της προσιτής κατοικίας. Αρχικά συζητήθηκε για το πώς τα κτίρια μπορούν, με κάποιο τρόπο, να συμβάλουν στο μετριασμό της κλιματικής αλλαγής και πώς οι πολιτικές και τα προγράμματα στέγασης πρέπει να ενσωματώνουν «κατ' ανάγκη» μέτρα υπό αυτή την έννοια. Δηλαδή η κλιματική αλλαγή πώς επηρεάζει το σχεδιασμό των κατοικιών. Η στέγαση είναι το βασικό καταφύγιο του ανθρώπου και σίγουρα θα είναι το πρώτο μέσο διαφυγής από τις καταστροφικές αλλαγές του κλίματος, που ήδη έχουν αρχίσει να εμφανίζονται. Η κατοικία, για παράδειγμα, πρέπει να είναι καλά προετοιμασμένη, από θερμική άποψη έτσι ώστε να μπορεί να ανταποκριθεί στις έντονες μεταβολές της θερμοκρασίας και κατάλληλα κατασκευασμένη για να αντιμετωπίσει τους κινδύνους που προέρχονται από φυσικές καταστροφές

(πλημμύρες, τυφώνες, ακραίες ξηρασίες κ.ο.κ.).

Το Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE)<sup>10</sup>, ως διοργανωτής του Διεθνούς συνέδριου UIA 2022: “Affordable Housing Activation – Removing Barriers” σε συνεργασία με την Climate Trade<sup>11</sup> στο πλαίσιο του συνεδρίου AHA μείωσε τις εκπομπές CO<sub>2</sub> κατά 60% όσον αφορά την εκτέλεσή του. Δηλαδή με την διοργάνωση συναντήσεων online, αλλά και δια ζώσης, παγκοσμίως, μειώνοντας τις μετακινήσεις. Το CSCAE κατέγραψε το ανθρακικό αποτύπωμα του συνεδρίου συγκριτικά με παράλληλες εκδηλώσεις, που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ Ιανουαρίου και Μαΐου 2022 σε όλο τον κόσμο, προωθώντας παρόμοιες δράσεις κατά της εκπομπής CO<sub>2</sub><sup>12</sup>.

Σύμφωνα με το AHA (Affordable Housing Activation), η οικονομική προσιτότητα μετρείται με τη συσχέτιση του κόστους στέγασης (ενοίκιο ή υποθήκη και γενικά έξοδα που σχετίζονται με την κατοικία, όπως τα κοινόχρηστα και τα έπιπλα) και το οικιακό εισόδημα.

Συνήθως affordable housing ορίζεται όταν δεν χρησιμοποιείται παραπάνω από το 30% του εισοδήματος ενός νοικοκυριού. Στις χώρες με χαμηλό εισόδημα, κατά μέσο όρο, τα νοικοκυριά πρέπει να αποταμιεύουν το ισοδύναμο με σχεδόν οκτώ φορές το ετήσιο οικογενειακό εισόδημά τους για να ανταπεξέλθουν οικονομικά την τιμή μια τυπικής κατοικίας. Ωστόσο, σε όλες τις χώρες, το όριο της μη προσιτής κατοικίας ξεπερνιέται. Αναφορικά σε παγκόσμιο επίπεδο, η επαρκής στέγαση σε τιμή που οι άνθρωποι μπορούν να στηρίξουν οικονομικά, αποτελεί πρόκληση της αστικοποίησης.

Όσο περισσότερο δεσμεύονται οι κυβερνήσεις στο να εξασφαλίσουν το στεγαστικό τομέα προσίτο και ενεργό, τόσο παραπάνω μπορούν να κατασκευαστούν και να παρέχονται κατοικίες που δημιουργούνται για να καλύπτουν τις ανάγκες των πολιτών (π.χ. εργατικές κατοικίες). Αντίθετα, όσο απέχουν οι κυβερνήσεις από αυτή τη διαδικασία, τόσο περισσότερο παραχωρείται το περιθώριο στον ιδιωτικό τομέα να καθορίζει το κόστος της στέγασης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι κατοικίες να μετατρέπονται σε απλησίαστες σε άτομα με χαμηλό εισόδημα, που τις έχουν περισσότερο ανάγκη, εφόσον οι οικονομικά προσιτές συνήθως είναι σε τοποθεσία απομονωμένη από ευκαιρίες απασχόλησης (και βιοπορισμό) ή λόγω ανεπαρκούς ανθεκτικότητας και ποιότητας της κατασκευής.

Η επαρκής στέγαση ορίζεται από την ισορροπία μεταξύ του είδους της κατοικίας που ζητείται με την κατοικία που προσφέρεται. Ακόμη η ραγδαία αστική ανάπτυξη αποτελεί κυρίαρχο φαινόμενο, σε συνδυασμό με την έλλειψη ανάπτυξης του κατασκευαστικού τομέα, που είναι πιθανό να οδηγήσει σε ανεπαρκείς υποδομές στέγασης και αδυναμία κάλυψης των αναγκών του αστικού πληθυσμού.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι οι νεόδμητες και οι υφιστάμενες κατοικίες αδυνατούν να προσαρμοστούν στις συνθήκες ζήτησης. Συχνά δεν επιλέγονται διότι ο αστικός πληθυσμός αδυνατεί ή δεν ενδιαφέρεται να έχει πρόσβαση στις συγκεκριμένες κατοικίες, αφήνοντάς τες άδειες. Ειδικά στα μέρη που δεν υπάρχει περιορισμός ως προς την παραγωγή κτιρίων, η αντιστοιχία προσφοράς και ζήτησης επηρεάζεται από τις τιμές των

κατοικιών. Σε ορισμένα μέρη, υπάρχει η δυνατότητα για να κατασκευαστούν ή να βελτιωθούν οι ήδη υπάρχουσες κατοικίες. Στην πραγματικότητα τα νοικοκυριά δεν μπορούν να προχωρήσουν στην αγορά ή την ενοικίαση, αφού δεν έχουν ούτε την ευκαιρία για χρηματοπιστωτικές αγορές που καθιστούν τις τιμές προσίτες για όλους, αλλά ούτε την οικονομική άνεση να προσαρμοστούν στα δεδομένα της αγοράς.

Η οικονομική προσιτότητα επηρεάζει τη μορφή και τη λειτουργία της πόλης και την καθιστά βιώσιμη ή όχι. Αποτελεί λοιπόν, σημαντικό στοιχείο της δίκαιης αστικής ανάπτυξης. Παρόλα αυτά, συχνό φαινόμενο αποτελεί, η δημιουργία κατοικιών σε μέρη όπου η γη προσφέρεται σε χαμηλότερη τιμή, εφόσον καθορίζει το τελικό κόστος παραγωγής. Αυτό σημαίνει ότι η γη βρίσκεται αρκετά μακριά από το αστικό κέντρο, δηλαδή τους χώρους εργασίας, τα καταστήματα και τις κοινωνικές υπηρεσίες. Αρά δεν χτίζονται κατοικίες εκεί που είναι περισσότερο αναγκαίες, θέτοντας τους κατοίκους να επιλέξουν μεταξύ των βασικών αναγκών τους.

Ακόμη ένας παράγοντας που επηρεάζει το κόστος της κατοικίας είναι το μέγεθός της. Όσο πιο μικρό είναι το διαμέρισμα, τόσο πιο οικονομικό είναι. Όμως πρόκειται για ανεπαρκή συνθήκη διαβίωσης εφόσον αφορά κατασκευές με περιορισμένο χώρο, χωρίς θερμική και ακουστική άνεση και με ακατάλληλα επίπεδα φωτισμού και αερισμού.

Επιπλέον παρατηρείται ότι προκειμένου να μειωθεί το κόστος παραγωγής αναπτύσσονται επαναλαμβανόμενα, ανώνυμα σχέδια, με ελάχιστες δυνατότητες προσαρμογής στον εκάστοτε χώρο. Αυτά τα σχέδια μπορούν τελικά να οδηγήσουν σε δυναμικές περιθωριοποίησης και κοινωνικό αποκλεισμό των κατοίκων.

Πέρα από τις συνθήκες που αντανακλούν στο κόστος στέγασης, υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν τη σχέση ζήτησης και προσφοράς. Αρχικά πρόκειται για την ταχεία αύξηση του πληθυσμού που συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη των αστικών περιοχών. Αυτό το αποτέλεσμα, προέκυψε από την έλλειψη σχεδιασμού και την ταυτόχρονη ανάπτυξη παραγωγής του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο μη συνδυασμός αυτών των δύο είναι η αιτία αύξησης των άτυπων κατοικιών με αποτέλεσμα τις απρόσιτες κατοικίες.

Το ΑΗΑ επισημαίνει ότι οι κάτοικοι χαμηλού και κυρίως μεσαίου εισοδήματος, που αποτελούν την πλειοψηφία των κατοίκων των πόλεων, έχουν λίγες επιλογές για την αγορά ή ενοικίαση προσιτής κατοικίας. Έτσι, η διαδικασία απόκτησης στέγης συνεπάγεται το δανεισμό από χρηματοοικονομικά ιδρύματα ή άλλους που μπορούν να επηρεάσουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς. Οι επικεφαλές της αγοράς, με τη σειρά τους, μπορούν να αποκλείσουν άτομα με χαμηλό εισόδημα από περιοχές της μεσαίας τάξης και να δημιουργήσουν τα λεγόμενα ghetto.

Από την άλλη πλευρά, στα μέρη που παρατηρείται μια σταθερή αστική αύξηση ή και καθόλου, παρουσιάζονται άλλες δημογραφικές αλλαγές που διαμορφώνουν την κατάσταση στέγασης. Μία από αυτές είναι η μετατροπή του μοντέλου της οικογένειας. Τις τελευταίες δεκαετίες υπήρξε μια προοδευτική μετατόπιση από την «κλασική» πυρηνική οικογένεια, η οποία αποτελείται από γονείς και τα παιδιά τους (ένα ή περισσότερα), που συνήθως ζουν σε μια



κατοικία, η οποία χρησιμοποιήθηκε ως πρότυπο για το σχεδιασμό κατοικιών. Υπάρχει μια αυξητική τάση, πλέον, για μονοπρόσωπα νοικοκυριά, δηλαδή άτεκνα ζευγάρια ή μονογονεϊκές οικογένειες. Παράλληλα, υπάρχει μείωση του αριθμού των παιδιών ανά οικογένεια ή του γενικότερου αριθμού κατοίκων ανά σπίτι.

Ακόμη σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η αύξηση του ορίου ηλικίας, που πρέπει να ληφθεί υπόψη, εφόσον επηρεάζει τις χωρικές ανάγκες κάθε οικογένειας. Για παράδειγμα κατοικίες που στέγαζαν μεγάλες οικογένειες, μπορούν να χαρακτηριστούν ως παρωχημένες, καθώς πλέον τα παιδιά ανεξαρτητοποιούνται και δεν μένουν πια με τους γονείς τους. Η τάση αυτή θα συνεχίσει να υφίσταται και στις επόμενες δεκαετίες. Πιο έντονη θα είναι σε περιοχές που ήδη έχουν παρουσιάσει μια δημογραφική εξέλιξη. Αυτό συμβαίνει λόγω της μείωσης του ποσοστού θνησιμότητας και την παράλληλη μείωση γεννήσεων.

Συμπερασματικά, η προσιτή κατοικία μειώνει τη συγκεντρωτική φτώχεια, την ανασφάλεια της στέγασης και την έκθεση σε φυσικούς κινδύνους. Επιπλέον το δικαίωμα στην προσιτή κατοικία συνεπάγεται την «απόλαυση» μιας σειράς άλλων δικαιωμάτων, μεταξύ άλλων, στους τομείς εργασίας, της υγείας, της κοινωνικής ασφάλισης, της ψήφου, της ιδιωτικής ζωής και της εκπαίδευσης<sup>13</sup>.

Όπως αναλύθηκε και παραπάνω, αποτελεί πλέον μία δεδομένη συνθήκη, για την ελληνική πραγματικότητα και την καθημερινή διαβίωση, οι πολίτες να στερούν δυνατότητας απόκτησης στέγης και προσιτής κατοικίας. Αποτελεί ουτοπικό στην σύγχρονη ελληνική κοινωνία, για το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων της χώρας, να προχωρήσουν στην αγορά κάποιας οικίας, ενώ, παράλληλα, σημαντικά δύσκολο και μακροπρόθεσμο, ακόμα και στην ενοικίαση. Ακριβώς παρακάτω, θα παρατεθούν μερικές έρευνες, οι οποίες εστιάζουν, κυρίως, στο σημαντικά υψηλό κόστος στέγασης, αλλά και στο χαμηλό απόθεμα προσφοράς κατοικιών, ως παράγοντες ενίσχυσης του στεγαστικού προβλήματος στην Ελλάδα. Οι έρευνες θα συμβάλλουν ακριβώς στην καλύτερη κατανόηση αυτής της κατάστασης, καθώς δια μέσου των στατιστικών στοιχείων και αποδείξεων, θα συνειδητοποιηθεί καθαρότερα την έντονη παρουσία όλων αυτών των συνθηκών για το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της Ελλάδας, αλλά και την προβληματική θέση της χώρας στην παρουσία της στις αντίστοιχες κατατάξεις με τα υπόλοιπα κράτη της Ευρώπης.

## Εύρευνες

### 01. Έρευνα της Eurostat σχετικά με το κόστος στέγασης στην Ε.Ε.

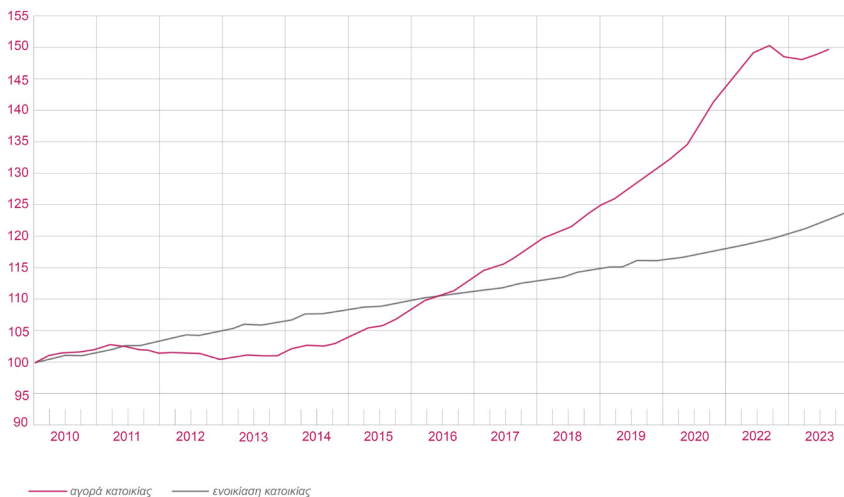
18

Η συγκεκριμένη έρευνα της Eurostat<sup>14</sup> αφορά το έτος 2019 και αναφέρει ότι το 62,1% των νοικοκυριών στην Ελλάδα, διέθετε πάνω από το 40% του ετήσιου εισοδήματός του για την κάλυψη του κόστους της στέγασης. Τα νοικοκυριά που αντιμετώπισαν την ίδια αύξηση, αφορούν το 29,4% στη Ρουμανία, το 26,2% στην Ισπανία, το 24,2% στη Βουλγαρία, 14,5% στην Πορτογαλία, 10% στη Γερμανία, 8,6% στη Γαλλία και μόλις 4,4% στην Κύπρο.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι τη δεκαετία 2009-2019, ο μέσος μισθός μειώθηκε κατά 24,4%, ενώ παράλληλα πολλαπλασιάζεται η ζήτηση για ενοικίαση και η ενεργειακή κρίση επηρεάζει σημαντικά την αύξηση του αντίστοιχου κόστους στέγασης. Σημαντική αναφορά εδώ αποτελεί η παρατήρηση ότι για περισσότερα από 4 στα 10 νοικοκυριά δεν επαρκεί ο μηνιαίος μισθός για όλη τη διάρκεια του μήνα αλλά κατά μέσο όρο για μόλις 19 ημέρες.

Ακόμη ένα φαινόμενο που παρατηρείται είναι ότι, οι νέοι ηλικίας 18-34 ετών συγκατοικούν στο πατρικό τους σπίτι με τους γονείς τους. Ακόμη εντονότερα αυτό συναντάται στις ηλικίες 25-34, που πρόκειται για το μεγαλύτερο ποσοστό στην Ευρώπη, μόλις το 67,2%. Μία απόδειξη ότι οι νέοι δεν διαθέτουν μια ομαλή στεγαστική πορεία και δεν πρόκειται για ανεξάρτητα μέλη της κοινωνίας, αδύναμοι στην οικονομική και στεγαστική ανεξαρτητοποίηση.

Από τα μέσα του 2011 μέχρι τις αρχές του 2013, υπήρξε μια απότομη πτώση ως προς τις τιμές των κατοικιών, όπου μέχρι το 2014 παρέμειναν σταθερές.



**Διάγραμμα 01.** Διάγραμμα τιμής αγοράς και ενοικίασης κατοικίας, Ε.Ε.

(Τιμές κατοικίας για το πρώτο τρίμηνο 2010 έως το τρίτο τρίμηνο 2023)

Στο πρώτο τρίμηνο του 2015 παρατηρήθηκε ταχεία άνοδος, ενώ έκτοτε, αυτή συνεχίστηκε μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2022. Τότε σημειώθηκε μια μείωση για το ακόλουθο εξάμηνο. Ωστόσο, η αύξηση εξακολούθησε να σημειώνεται στις τιμές των κατοικιών και των ενοικίων μέσα στο 2023, σύμφωνα με τη Eurostat. Το τρίτο τρίμηνο, μάλιστα, του 2023 παρουσιάζει αύξηση 0,8% σχετικά με το δεύτερο τρίμηνο του 2023<sup>15</sup>.

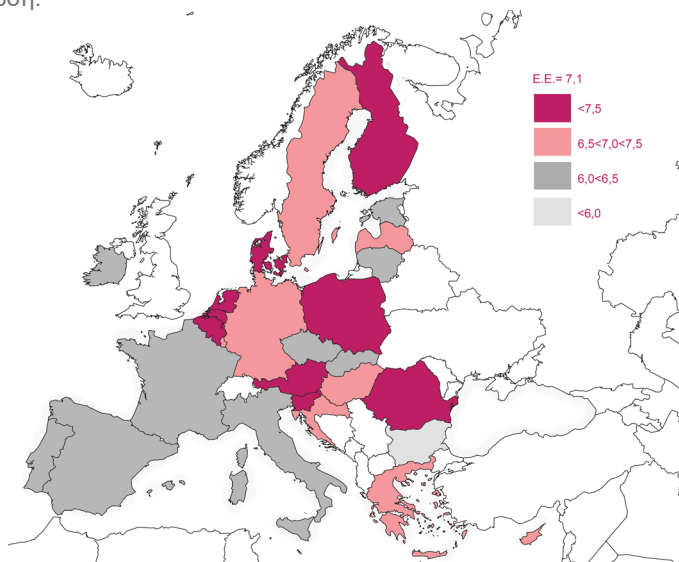
Μία ακόμη έρευνα της Eurostat το 2022 κατέγραψε ότι οι Έλληνες πολίτες είναι οι λιγότεροι ευχαριστημένοι στην Ευρωπαϊκή Ένωση όσον αφορά το βιοτικό τους επίπεδο, δηλαδή το εισόδημα κατά κεφαλήν και τις συνθήκες διαβίωσης. Ο δείκτης ικανοποίησης κυμαίνεται από το 0 (πολύ δυσαρεστημένος) μέχρι το 10 (πολύ ικανοποιημένος). Ο δείκτης για την Ελλάδα ήταν 6,7 αναλογικά με το 7,1 κατά μέσο όρο που αφορά όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις τελευταίες θέσεις βρίσκονται η Γερμανία (6,5) και η Βουλγαρία (5,6)<sup>16</sup>.

Σχεδόν για όλες τις χώρες ο δείκτης ξεπερνά το 6, εκτός της Βουλγαρίας, πράγμα που αποδεικνύει ότι οι περισσότεροι πολίτες είναι ικανοποιημένοι, έστω και λίγο, παρά δυσαρεστημένοι.

Τον υψηλότερο δείκτη κατέχει η Αυστρία (7,9), η Φιλανδία, η Πολωνία και η Ρουμανία (7,7 η καθεμία), το Βέλγιο και η Ολλανδία (με 7,6).

Συγκριτικά, στην Ελλάδα, οι νέοι από 16-29 ετών δήλωσαν περισσότερο ικανοποιημένοι κατά 0,8 μονάδες, από τους πολίτες με ηλικία πάνω από 65 ετών. Ακόμη παρατηρήθηκε μία αύξηση σε άτομα που ζουν στις αστικές περιοχές συγκριτικά με όσους βρίσκονται στις αγροτικές περιοχές.

Ο υπολογισμός δεδομένων της Eurostat για τις έρευνες γίνεται με βάση τα δεδομένα που συλλέγουν οι στατιστικές αρχές κάθε χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.



**Διάγραμμα 02.** Διάγραμμα μέσης τιμής δυσαρέσκειας κατοίκων στην Ε.Ε.  
(0 = πολύ δυσαρεστημένος, 10 = πολύ ικανοποιημένος)

## 02. Έρευνα διαNEΟσις: Το στεγαστικό πρόβλημα στην Ελλάδα

Μια, επίσης, ενδιαφέρουσα έρευνα διεξάγεται από την διαNEΟσις, σχετικά με την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια, στη χώρα μας, το στεγαστικό κόστος έχει αυξηθεί σημαντικά, με τις αντίστοιχες τιμές να φαντάζουν απλησίαστες από την πλειονότητα των πολιτών. Ειδικότερα, πληροφορούμαστε από την έρευνα πως τα νοικοκυριά τα οποία δεν διαθέτουν δική τους κατοικία, καταναλώνουν και το μεγαλύτερο ποσοστό του εισοδήματός τους (περίπου 37%) στην διατήρηση στέγης, συγκριτικά με τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης σύμφωνα με τη Eurostat. Το ποσοστό αυτό αυξάνεται για τους κατοίκους των πόλεων στο 40% και αφορά μόλις 1 στα 3 νοικοκυριά.

Αναφέρεται, ακόμη, ότι σημειώθηκε άνοδος των τιμών των διαμερισμάτων, από το 2020 στο 2021, που ήταν 7,5% ενώ, από το 2021 στο 2022 η αύξηση υπολογίζεται στο 10%, την στιγμή που παράλληλα υπάρχουν 750.000 ανεκμετάλλετες κατοικίες στην Ελλάδα, χωρίς αντίστοιχη μέριμνα για την διάθεσή τους.

Οι κατοικίες αυτές δεν αφορούν καλοδιατηρημένα και προσιτά, προς υγιή διαβίωση, διαμερίσματα, με παλιά κουφώματα ή χωρίς να διαθέτουν οικιακό εξοπλισμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα και την αύξηση του κόστους απόκτησης της κατοικίας, με απαραίτητη την διάθεση χρημάτων και για την απόκτηση αντίστοιχου εξοπλισμού, αλλά και για την επισκευή και αναδιαμόρφωση της κατοικίας. Συνήθως η τοποθεσία των εν λόγω κατοικιών είναι σε απομακρυσμένη, από το αστικό κέντρο και την συγκέντρωση της πλειονότητας των κατοίκων της πόλης, περιοχή και πολλές φορές σε αντίστοιχες επικίνδυνες ακριβώς περιοχές. Ένα, επιπλέον, έντονο φαινόμενο των τελευταίων χρόνων που παρατηρείται στην χώρα μας είναι η συχνή μετατροπή κατοικιών σε Airbnb με το ενοίκιο για ακόμη μια φορά να είναι αρκετά ανεβασμένο και δύσκολα υποφερτό από τον μέσο έλληνα πολίτη<sup>17</sup>.

Ένα, επίσης, βασικό ζήτημα που ερευνάται είναι πώς είναι δυνατόν η κατοικία, συγκριτικά με το εισόδημα, να είναι η πιο ακριβή στην Ευρώπη. Αρχικά σημαντικός παράγοντας εδώ είναι η μείωση των ετήσιων εισοδημάτων. Σε ένα χρονικό διάστημα 5 ετών, από το 2009 μέχρι το 2014, υπήρξε μείωση μισθού πάνω από το 40%. Ταυτόχρονα υπήρξε αύξηση του τουρισμού, όπου και βρέθηκαν νέες λύσεις για την εκμετάλλευση των διαμερισμάτων, με το στεγαστικό ζήτημα των κατοίκων της χώρας να παραγκωνίζεται για ακόμη μια φορά και να τίθεται σε δεύτερη μοίρα. Παράδειγμα εδώ, αποτελούν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως αναφέραμε και προηγουμένως, οι οποίες αναπόφευκτα επηρέασαν και τις τιμές της αγοράς, αυξάνοντας σημαντικά το αντίστοιχο κόστος.

Συμπερασματικά, σε συνδυασμό με τα παραπάνω, το βασικό πρόβλημα έγκειται στην απαξίωση του ελληνικού κράτους για εφαρμογή ισχυρής πολιτικής. Είχαν δοθεί κάποιες ευκαιρίες σε άτομα της εργατικής τάξης από τον ΟΕΚ και τις στεγαστικές τράπεζες (Κτηματική και Στεγαστική Τράπεζα) μέσω στεγαστικών δανείων, όμως οι «λύσεις» αυτές αφορούσαν κατά κύριο

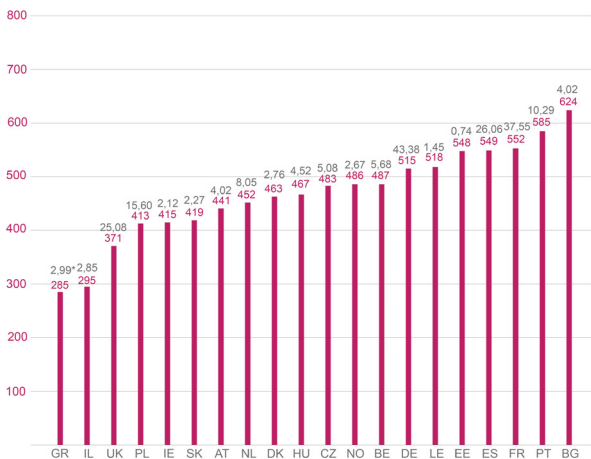
λόγο την αντιπαροχή (ανταλλαγή γης με διαμερίσματα), καταπατήσεις ή νομιμοποιήσεις αυθαίρετων, χωρίς ουσιαστική αποτελεσματικότητα.

Εξάλλου στην Ελλάδα όσον αφορά την αστική ανανέωση, η οποία εμφανίστηκε αισθητά δια μέσου της μετακίνησης των κατοίκων από την ύπαιθρο στα αστικά κέντρα, δεν πρόκειται για μια εποχή εκβιομηχάνισης, όπως στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης. Όσοι αγρότες δεν κατάφεραν να βρουν δουλειά, κατέληξαν να μεταναστεύουν στο εξωτερικό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τόσο οι εργοδότες όσο και το κράτος να μην επιδιώκουν τη διαβίωση της εργατικής τάξης να είναι κάτι περισσότερο από επαρκής.

Την έρευνα επιμελήθηκε ο Ηλίας Νικολαΐδης, η οποία δημοσιεύτηκε το Δεκέμβριο του 2023<sup>18</sup>.

### 03. Έρευνα «Property Index 2023» της Deloitte: Το απόθεμα κατοικιών της Ελλάδας συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης.

Όπως προαναφέρθηκε υπάρχει σημαντική έλλειψη προσφοράς κατοικιών στον ελλαδικό χώρο. Όπως υπογραμμίζει και η συγκεκριμένη έρευνα, στην Ελλάδα προσφέρονται 285 σπίτια ανά 1.000 κατοίκους. Την Ελλάδα ακολουθεί το Ισραήλ έχοντας 295 κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους, ενώ στην τρίτη θέση βρίσκεται το Ηνωμένο Βασίλειο με 371 κατοικίες. Για τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης, οι ενδείξεις είναι περισσότερο ενθαρρυντικές, με τη Βουλγαρία να κατέχει το υψηλότερο απόθεμα κατοικιών, με 624 κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους. Δεν απέχουν πολύ, η Πορτογαλία με 585 και η Γαλλία με 552 σπίτια<sup>19</sup>.



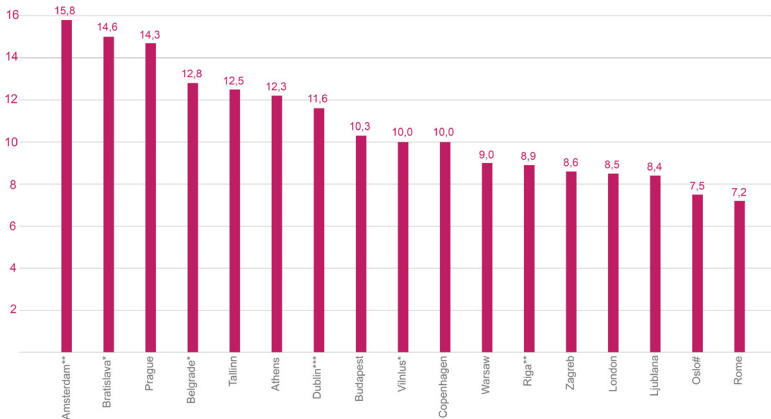
<sup>19</sup>Μέση τιμή του συνολικού αποθέματος κατοικιών στην Ευρώπη

**Διάγραμμα 03.** Διάγραμμα αποθέματος κατοικιών  
(Αριθμός κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους)

Παρόλα αυτά περιγράφοντας το συνολικό απόθεμα κατοικιών, κατά μέσο όρο, στις χώρες της Ευρώπης, πρώτες βρίσκονται η Γερμανία και η Γαλλία με 43,4 εκατομμύρια ακίνητα σε απόθεμα και 37,6 εκατομμύρια αντίστοιχα. Στην Τρίτη θέση βρίσκεται η Ισπανία με 26,1 εκατομμύρια. Στις τελευταίες θέσεις βρίσκονται η Λιθουανία με 1,45 εκατομμύρια, ακολουθώντας η Ιρλανδία με 2,12 εκατομμύρια.

Ακόμη σύμφωνα με την έρευνα της Deloitte, είναι ιδιαίτερα δύσκολο για τους Έλληνες μισθωτούς να προβούν στην αγορά κατοικίας στην Αθήνα. Αυτό συμβαίνει διότι πρέπει να εξοικονομήσουν ετήσιους μισθούς πάνω των 12 χρόνων. Όσον αφορά ολόκληρη τη χώρα, οι τιμές μειώνονται στα 6 με 8 έτη.

Παρόλο που στην Αθήνα έχει αυξηθεί η τιμή για την αγορά κατοικίας (223,4%) σε σύγκριση την αγορά σπιτιού σε όλη την υπόλοιπη Ελλάδα, η λιγότερο προσιτή πρωτεύουσα στην Ευρώπη, ως προς τις τιμές των κατοικιών, είναι το Άμστερνταμ. Όσοι ζουν εκεί, πρέπει να διαθέσουν περίπου 15,8 μέσων ετήσιων μισθών για να γίνουν ιδιοκτήτες σπιτιού.



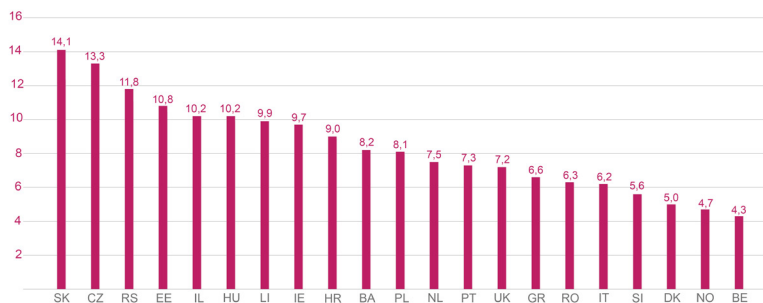
\* κατοικίες σε προσαφορά \*\* παλαιότερες κατοικίες \*\*\* λιγότερο από 120 τ.μ. # μονοκατοικίες

**Διάγραμμα 03.** Διάγραμμα δυνατότητας απόκτησης κατοικίας  
(Ολόκληροι ετήσιοι μισθοί που χρειάζονται για την αγορά κατοικίας, στις πόλεις της Ε.Ε.)

Ύστερα μελετήθηκε ο χρόνος που απαιτείται για την απόκτηση στέγης σε 21 χώρες της Ευρώπης. Στην Ελλάδα κατά μέσο όρο χρειάζονται 6,6 χρόνια αποταμίευσης μισθών. Αντίστοιχα στη Σλοβακία, που είναι λιγότερο προσιτή χώρα (οικονομικά) απαιτούνται μισθοί 14,1 χρόνων. Ακολουθεί η Τσέχικη Δημοκρατία με μισθούς 13,3 χρόνων. Παρόλα αυτά στη Νορβηγία και το Βέλγιο απαιτούνται αισθητά λιγότεροι μισθοί για να επιτευχθεί η αγορά κατοικίας. Συγκεκριμένα στην πρώτη χρειάζονται 4,7 ακαθάριστοι ετήσιοι μισθοί, ενώ στο δεύτερη 4,3.

Παρόμοια αύξηση τιμών παρατηρείται και στην ενοίκιαση κατοικιών. Σύμφωνα με τη Deloitte, στην Αθήνα, κατά μέσο όρο, η τιμή των ενοικίων διαμορφώνεται στα 10,2 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ στη Θεσσαλονίκη στα 6,6 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι υψηλότερες τιμές εμφανίζονται στο Δουβλίνο με τη μέση τιμή να ανέρχεται 32,8 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο το μήνα.

Η αποτύπωση των δεδομένων έγινε μέσω της αποτύπωσης δευτερογενών δημοσιευμένων στοιχείων.



**Διάγραμμα 05.** Διάγραμμα δυνατότητας απόκτησης κατοικίας  
(Ο χρόνος που απαιτείται για την αγορά κατοικίας 70 τ.μ., στην Ε.Ε.)

### III. Adaptive Reuse



Adaptive reuse ή προσαρμοστική επανάχρηση είναι η επανάχρηση μιας δομής για νέα ή την ίδια χρήση. Έχει παρατηρηθεί ότι τα μοντερνιστικά κτίρια εξαφανίζονται. Ειδικά στα τέλη του 1980, πολλά σύγχρονα κτίρια κατεδαφίστηκαν ή άλλαξαν ολοκληρωτικά. Αυτό συνέβη, διότι πολλά δεν είχαν θεωρηθεί στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς. Ακόμη, οι αρχικές τους λειτουργίες και οι τεχνολογικές τους καινοτομίες δεν είχαν διάρκεια στο χρόνο.

Στο συνέδριο του διεθνούς do.co.mo.mo που έλαβε χώρα στη Λισαβόνα, το 2016, με τίτλο “adaptive reuse” ή αλλιώς προσαρμοστική επανάχρηση, συζητήθηκε η διατήρηση και η συνέχεια της μοντέρνας αρχιτεκτονικής μέσω απλών και κοινών κτιρίων όπως κατοικίες, πολυκατοικίες, σχολεία, γραφεία κλπ<sup>20</sup>. Αυτό σημαίνει ότι θα συνεχιστούν οι αρχές του μοντέρνου και θα εξελιχθεί ο σχεδιασμός σύμφωνα με αυτές, με αποτέλεσμα την αποφυγή έρημων κτιρίων ή τη μουσιοποίηση τους, αλλά αντιθέτως θα μετατραπούν σε λειτουργικές μονάδες ανάλογες της εποχής με τη δυνατότητα διατήρησης των μοντερνιστικών τους στοιχείων<sup>21</sup>.

Οι ελληνικές πόλεις αναπτύχθηκαν σε σύντομο χρονικό διάστημα. Το ζήτημα της στέγασης είχε αυξηθεί σημαντικά από τη δεκαετία του '50. Την περίοδο αυτή η άνοδος την μεσαίας τάξης και η υιοθέτηση των αμερικάνικων καταναλωτικών προτύπων οδήγησε στην ανάγκη βελτίωσης των συνθηκών στέγασης. Το κτίριο που απαντούσε σε αυτά τα ζητήματα ήταν το πολυώροφο κτίριο ή πολυκατοικία<sup>22</sup>. Αυτό που συνέβη στη διάρκεια του εκμοντερνισμού της δεκαετίας του '60 στην Ελλάδα ήταν ο πλήρης μετασχηματισμός των μικρών και μεσαίων ελληνικών πόλεων σε μεγάλα αστικά κέντρα, βασισμένος στην ανάπτυξη και την επανάληψη, με παραλλαγές, πολύ-προγραμματικού τύπου της πολυκατοικίας. Το '70 ο ελληνοκεντρισμός επανήλθε και ενισχύθηκε με την εξάπλωση της συντήρησης του νεοκλασικισμού. Στη δεκαετία του '80, μετασχηματίστηκε στον ιστορικό μοντερνισμό. Ο αστικοποιημένος χαρακτήρας της πόλης δεν μειώνεται καθώς αυτή επεκτείνεται, δηλαδή η πυκνότητα του κτισμένου παραμένει ίδια, οι δρόμοι στενοί, ο δημόσιος χώρος απροσδιόριστος. Με την εν εξελίξει διαδικασία του εκμοντερνισμού, που ξεκίνησε στη δεκαετία του '90, βασισμένη στην έκρηξη της ελληνικής οικονομίας, είναι σαφές πως η ελληνική αρχιτεκτονική πρέπει να επαναπροσδιορίσει τους στόχους, τη θέση της και το ρόλο της<sup>23</sup>.

Η οικοδόμηση πολυκατοικιών, εκτός από τα οικονομικά οφέλη που προσέφερε, «απάλλαξε» το κράτος από την υποχρέωσή του για την επίλυση του προβλήματος της κοινωνικής κατοικίας. Σήμερα αυτό το μοντέλο παρακμάζει και η αρχιτεκτονική καλείται να βρει τη δυνατότητα παρέμβασης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η προσαρμοστική επανάχρηση διαδραματίζει σημαντικό ρόλο εφόσον «διακόπτεται», ως ένα βαθμό, η αστική εξάπλωση και αντιστέκεται στην καταστροφή ή παραμόρφωση, κυρίως των σημαντικών κτιρίων. Αναμφισβήτητα βρισκόμαστε στην εποχή των γρήγορων αλλαγών όπου τα τεχνολογικά μέσα και οι γνώσεις των ειδικών, επιτρέπουν άμεση και αποτελεσματική παρέμβαση.

*«Παρόλα αυτά η υλικότητα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής είναι αέρινη, ελαφριά, διάφανη, τελικά εύθραυστη. Συνειδητά δεν ήταν μια αρχιτεκτονική η οποία έγινε για να μείνει. Δεν ήταν μια αρχιτεκτονική η οποία θα άφηνε πίσω της μνημεία, αφού η μοντέρνα αρχιτεκτονική αντιστεκόταν στη μνημειοποίηση της, τόσο λόγω κατασκευής όσο και λόγω ιδιοσυγκρασίας<sup>24</sup>». Τσιαμπάος Κ.*

Όμως αυτό έχει ως αποτέλεσμα στην εγκατάλειψη των κτιρίων με αρνητικό αντίκτυπο στον αστικό ιστό. Πέρα από την απειλή της δημόσιας ασφάλειας -αποκόλληση υλικών, συσώρευση απορριμμάτων ή τρωκτικών, εστίες εγκληματικότητας- η υποβάθμιση της περιοχής είναι γεγονός και τα κτίρια αυτά λειτουργούν με αρνητικό πρόσημο ως προς τη φορολογία και την αξία των γύρω ακινήτων.

Κατανοώντας το ρόλο της προσαρμοστικής επανάχρησης και την αναγκαιότητά της ως προς τη διαχείριση του αστικού ιστού και την διατήρηση της μοντερνιστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, παρακάτω αποδίδονται πέντε είδη επανάχρησης. Πέντε αρχιτεκτονικές στρατηγικές που μπορούν να χρησιμοποιηθούν έτσι ώστε να επιτευχθεί η προσιτή κατοικία για τους πολίτες.

## 01. Επανάχρηση με την ίδια χρήση

### Παράδειγμα συμπλέγματος κατοικιών Béton House

Πρόκειται για ένα σύμπλεγμα κατοικιών στο Σέφιλντ (Νότιο Γιορκσάιρ), στο Ηνωμένο Βασίλειο. Χτίστηκε το 1957-1961 από το τμήμα αρχιτεκτόνων της πόλης, ως Park Hill Estate (που είναι επίσης και το όνομα της περιοχής) και το 1998 χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο κτίριο Grade II\* και παρουσιάζει έντονο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Το κτίριο περιλάμβανε από 4 έως και 13 ορόφους με καταστήματα, περίπου 1.000 κατοικίες και 4 παμπ. Χαρακτηρίζεται ως αστική κοινότητα του 21ου αιώνα, πλέον ανακαινισμένη και επανασχεδιασμένη<sup>25</sup>. Το κτίριο μετονομάστηκε σε Béton House από τη γαλλική λέξη Béton brut (ακατέργαστο σκυρόδεμα). Το σύμπλεγμα των κατοικιών, κατά κύριο λόγο, είναι ιδιωτικό κτίσμα που συγκεντρώνει κατοικίες για αγοραπωλησία ή ενοικίαση, φοιτητικές εστίες και σχεδόν το ένα τέταρτο των διαμερισμάτων χρησιμοποιούνται ως κοινωνική στέγαση. Το 2020 ολοκληρώθηκε η στέγαση των φοιτητών στο μπρουταλιστικό αυτό κτίριο, όπου αποτελεί πρωτοβουλία του Urban Splash<sup>26,27</sup>.

Οι εξωτερικές όψεις του κτιρίου, όσο και το εσωτερικό του, είναι διακοσμημένες με τη χρωματική παλέτα του Le Corbusier, Polychromie ώστε να αποτελούν συνέχεια και να ταιριάζουν με το ύφος του σχεδιασμού. Οι αρχιτέκτονες Whittam Cox επέμεναν στην τσιμεντένια μορφή του κελύφους όπου ανανεώθηκαν με υγρή απόξεση για να διατηρηθεί η ροζ απόχρωση της πέτρας και όσο είναι δυνατόν να αποφευχθούν οι καταστροφές. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι τα διαμερίσματα των κατοικιών υψώνονται σε πλίνθους έτσι ώστε να διατηρηθεί η συνέχεια σύμφωνα με την όψη του



Εικόνα 01. Το Βέτον House πριν την παρέμβαση



Εικόνα 02. Το Βέτον House μετά την παρέμβαση

κτιρίου και το μπρουταλιστικό στυλ. Η αποκατάσταση έγινε σε συνεργασία με τους αρχιτέκτονες Jack Lynn και Ivor Smith.

Οι Whittam Cox αναφέρουν ότι η υφή και η χρωματική διακύμανση που υπάρχει στο σκυρόδεμα έχει διατηρηθεί. Η αρχική αιχμή κονιάματος έχει αντικατασταθεί όπου ήταν εφικτό με στόχο να «ταιριάζει» με την χρήση των αρχικών τούβλων. Ακόμη επανάφεραν τους εξωτερικούς διαδρόμους, γνωστοί ως “streets in the sky” στις αρχικές τους διαστάσεις. Οι διάδρομοι αυτοί ήταν αρκετά φαρδίοι διότι αποτελούσαν χώρο συγκέντρωσης των κατοίκων αλλά ακόμη εξυπηρετούσε την παράδοση για τα ψώνια (π.χ. γάλα) κάθε οικογένειας. Αυτή η χειρονομία αποτέλεσε ορόσημο στην αρχιτεκτονική και παράδειγμα διαχείρισης για μεταγενέστερα κτίρια.

Το ισόγειο ήταν εντελώς παραμελημένο και η αρχική του λειτουργία ήταν δημόσιες τουαλέτες. Πλέον το ισόγειο λειτουργεί ως κοινόχρηστος χώρος φοιτητών. Πιο αναλυτικά στο ισόγειο φιλοξενείται ιδιωτική τραπεζαρία για την παροχή σίτισης στους φοιτητές όπου η διαμόρφωσή της επιτρέπει και την μελέτη για τα μαθήματα που παρακολουθούν. Ακόμη, λειτουργεί και ως χώρος αναψυχής με γυμναστήριο και κινηματογράφο διαχειριζόμενο από τους θαμώνες των κατοικιών. Η πτέρυγα των φοιτητικών εστίων ολοκληρώθηκε υπό την επίβλεψη της Alumno<sup>28,29</sup> και τα στούντιο σχεδιασμού BK Design και Brinkworth. Ο διευθύνων σύμβουλος της Alumno είτε το εξής:

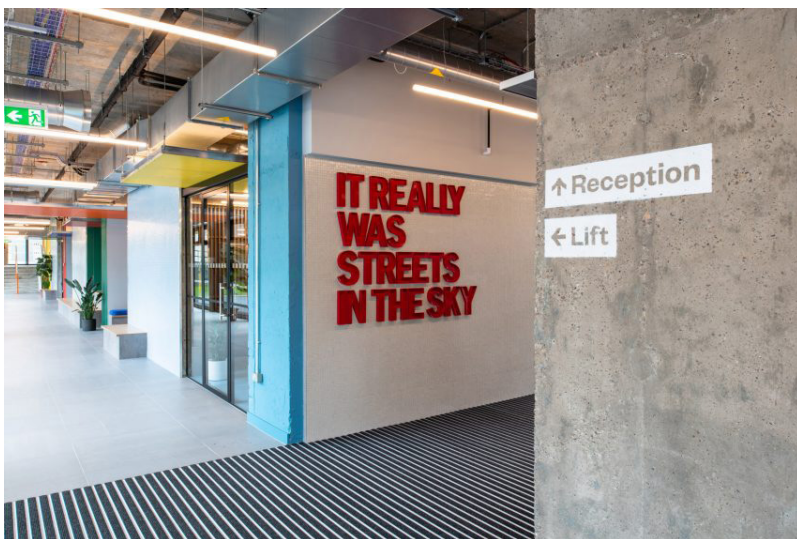
*«Μου άρεσε η ιδέα ότι κάποιος θα μπορούσε να μπει στο Park Hill ως φοιτητής, να αποφοιτήσει από το πανεπιστήμιο, να βρει δουλειά στο Σέφιλντ και μετά ίσως να προχωρήσει στην ιδιοκτησία σπιτιού στο Park Hill».*

Όπως προαναφέρθηκε το Park Hill περιλάμβανε 4 παμπ οι οποίες είχαν κοινά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, δηλαδή ήταν αυτόνομες μονάδες στο ισόγειο με την ίδια επιλογή κουφωμάτων, όπως των ορόφων και βρίσκονταν δίπλα στο εμπορικό κέντρο της περιοχής. Το εσωτερικό τους ήταν χωρισμένο σε δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος υπήρχε ένα σαλόνι και ένα μπαρ, ενώ στο δεύτερο μέρος υπήρχε επίσης ένα μπαρ και υαλοστάσιο. Μία εξ αυτών, η Parkway Tavern γνωστή για την ψηφιδωτή τοιχογραφία που τη διακοσμούσε. Τα χρώματά της χαρακτηριστικά με πορτοκαλί, πράσινο, κόκκινο και αποχρώσεις του κίτρινου, με το να σχηματίζονται ρίγες και επιβλητικές κορόνες. Μετά την εγκατάλειψη της παμπ το 2006, η τοιχογραφία παρουσίασε φθορές. Την αποκατάστασή της ανέλαβε η Olcana Mosaics.

Αφορμή, η χρωματική παλέτα της τοιχογραφίας ώστε να χρησιμοποιηθεί και στα φοιτητικά διαμερίσματα. Ο εξοπλισμός τους είναι ειδική παραγγελία σε συνδυασμό με αυθεντικά κομμάτια, σκανδιναβικής εκτέλεσης. Την επιμέλεια έχουν οι αρχιτέκτονες εσωτερικών χώρων Tatham Studio. Στο εσωτερικό του κτιρίου και στους διαδρόμους υπάρχουν επιγραφές, από χυτό σκυρόδεμα, με σκοπό να θυμίσουν και να ζωντανέψουν το παρελθόν του. Για παράδειγμα, η επιγραφή “it really was streets in the sky” θίγει το γεγονός ότι ο στόχος του συμβουλίου του Σέφιλντ ήταν η εκκαθάριση των γειτονιών από άτομα χαμηλόμισθα ή της μεσαίας τάξης, μεταφέροντάς τα σε πολυώροφα κτίρια. Έτσι μετέτρεψαν το κτίριο σε γειτονιά με τους εξώστες πλέον να διαδραματίζουν το ρόλο του δρόμου, που εξελισσόταν οι ζωή των κατοίκων. Εδώ παρατηρείται ότι οι αρχιτέκτονες του Park Hill είχαν επηρεαστεί



Εικόνα 03. Streets in the sky



Εικόνα 04. Η επιγραφή «it really was streets in the sky»



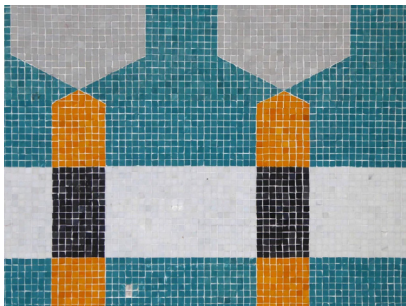
Εικόνα 05. Η τοιχογραφία της Parkway Tavern



Εικόνα 06. Μεγέθυνση στο σημείο της κορώνας



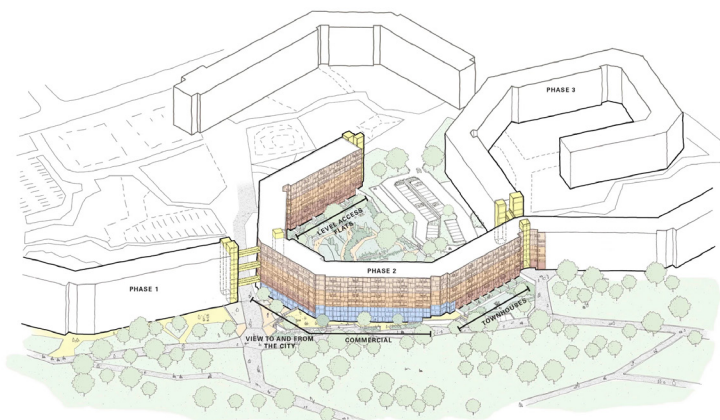
Εικόνα 08. Μεγέθυνση στην ένωση τριών χρωμάτων



Εικόνα 07. Μεγέθυνση στις ρίγες

από το πρόγραμμα μαζικής στέγασης του Le Corbusier. Την επιμέλεια των επιγραφών έχει η Graphic Thought Facility όπου χρησιμοποιούν τη γραμματοσειρά Founders Grotesk, με την κατασκευή τους να γίνεται στο χυτήριο Stephenson Blake.

Για την ολοκλήρωση της στέγασης του κτιρίου χρειάστηκαν τρεις φάσεις. Την πρώτη φάση ανέλαβαν οι αρχιτέκτονες Hawkins / Brown και το γραφείο αστικού σχεδιασμού Studio Egret West. Αυτή περιλαμβάνει 260 ανακαινισμένα διαμερίσματα, όπου το 40% αυτών πωλούνται σε προσιτή τιμή, σύμφωνα με τα δεδομένα του Ηνωμένου Βασιλείου. Συμπεριλαμβανομένων και των καινούριων καταστημάτων λιανικής στο ισόγειο. Το έργο αυτό προτάθηκε για τα βραβεία Stirling 2013<sup>30</sup>. Τη δεύτερη φάση στέγασης ανέλαβε το αρχιτεκτονικό γραφείο Mikhail Riches ολοκληρώνοντας 199 διαμερίσματα που πλαισιώθηκαν με πολύχρωμα μπαλκόνια σύμφωνα με την χρωματική παλέτα όλης της όψης του κτιρίου. Η τρίτη φάση δεν περιλαμβάνει το σχεδιασμό προσιτών κατοικιών λόγω της περικοπής των κρατικών επιχορηγήσεων. Με ανησυχίες για διαχωρισμό μεταξύ των κατοίκων, των πρώτων φάσεων και της τελευταίας με τις πιο ακριβές κατοικίες. Με το διευθυντή της Urban Splash να υπογραμμίζει ότι *«είναι σημαντικό να μην δημιουργηθεί διαφορετικός χαρακτήρας ή η αίσθηση του «αυτοί και εμείς» ως προς τις διαφορετικές φάσεις κατοίκων. Η ιδέα είναι ότι όλοι αποτελούν μέρος της κοινότητας του Park Hill»*.



Εικόνα 09. Διάγραμμα φάσεων κατοικιών

## 02. Επανάχρηση με νέα χρήση

### Παράδειγμα μετατροπή φυλακής σε καταφύγιο αστέγων

32

Πρόκειται για ένα διατηρητέο κτίριο της πρώην φυλακής της Reus (που περιλαμβάνεται στον Κατάλογο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Καταλονίας), στην Ταρραγόνα, Ισπανία. Χτίστηκε το 1929 ως φυλακή και το 1979 μετατράπηκε σε σχολείο. Το κτίριο παρουσίασε έντονο ενδιαφέρον λόγω της αλλαγής χρήσεων και τις διαφορετικές λειτουργίες που φιλοξένησε στο πέρασμα των χρόνων. Οι αρχιτέκτονες έδειξαν σεβασμό ως προς την αποκατάσταση της αρχικής μορφής του κτιρίου, φέρνοντας στην επιφάνεια την τυπολογία της εποχής καταλήγοντας σε μία λιτή «καθαρή εικόνα». Πλέον έχει ανακαινισθεί σε καταφύγιο αστέγων, El Roser Social Center (2018-2021) όπου επιμελήθηκε το αρχιτεκτονικό γραφείο της Βαρκελώνης Josep Ferrando Architecture και Gallego Arquitectura. Το κτίριο είναι το πρώτο στην Ισπανία που συνδυάζει την κοινωνική στέγαση και κοινωνικές υπηρεσίες (π.χ. σίτιση) σε ένα χώρο<sup>31</sup>.

Το κτίριο αποτελείται από βαριά δομικά υλικά όπως την πέτρα και τοτσιμέντο. Οι παρεμβάσεις είναι προσεκτικές και αντίθετες της αρχικής μορφής προσδίδοντας ένα ελαφρύ χαρακτήρα με σκοπό να μην τονίζεται ο ρόλος της φυλακής μέσα από την αρχιτεκτονική του κτιρίου. Για τον καλύτερο φωτισμό των διαμερισμάτων και την αποφυγή κλειστού και δυστοπικού χώρου δημιουργήθηκαν δύο αιθρια. Αυτή η ενέργεια επιτρέπει μια καινούρια ανάγνωση όσον αφορά την κάτοψη του κτιρίου, δημιουργώντας νέες διαδρομές στο εσωτερικό του και την πιο άμεση επαφή με τον περιβάλλοντα χώρο. Έτσι όλη η λειτουργία επαναπροσδιορίζεται και πλέον το αστικό περιβάλλον εισέρχεται στο εσωτερικό του κτιρίου. Ακόμη στρατηγικά δημιουργήθηκαν ανοίγματα έτσι ώστε να τονιστεί η διαμπερότητα στο κτίριο και να καταργηθούν οι κλειστοί χώροι.

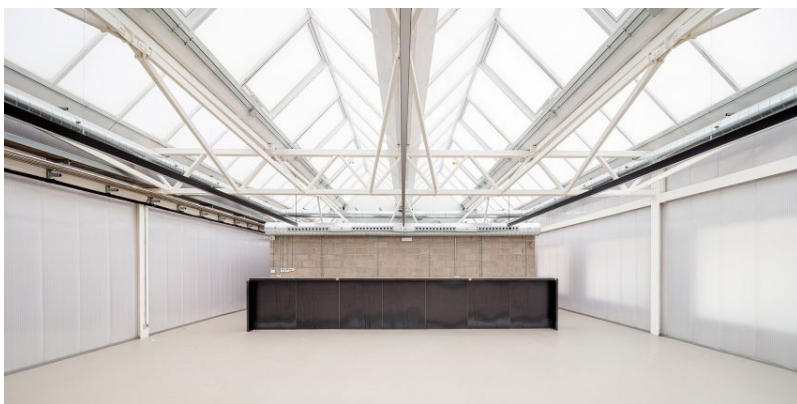
Το αρχικό κτίριο, ως φυλακή, περιβάλλονταν από ένα μεγάλο τοίχο, με χαρακτηριστική του τη μνημειακή πύλη (που είχε πρόσβαση στον κεντρικό δρόμο), περιορίζοντας την αυλή. Αυτή η δομή δεν επέτρεπε την κυκλοφορία πεζών έξω από το κτίριο λόγω του περιορισμένου χώρου που είχε αφεθεί. Στη νέα πρόταση, ο τοίχος εξαλείφεται, δημιουργώντας ένα ανοιχτό δημόσιο χώρο με την αυλή να έχει παραχωρηθεί στην πόλη, και έχει αντικατασταθεί με μια λεπτή, σχεδόν αόρατη, κατασκευή από χάλυβα. Στόχος ήταν να συνδυαστούν οι τρεις διαφορετικές ιστορικές περιόδους, καθώς και η σχέση μεταξύ κτιρίου και πόλης.

Η κουζίνα του κτιρίου αποτελεί προσθήκη στο κτίριο. Πλαισιώνεται από χάλυβα και γυαλί έτσι ώστε να τονίσουν τον «ανοιχτό» χαρακτήρα της. Αντίθετα οι κατοικίες που αποτελούν πιο ιδιωτικό χώρο τοποθετήθηκαν στην αρχική δομή του κτιρίου. Η κεντρική πόρτα της φυλακής διατηρήθηκε. Νέα κουφώματα και υγροί χώροι τοποθετήθηκαν μένοντας πιστά, παρόλα αυτά, στην αρχική τυπολογία της φυλακής. Έτσι ο κύριος χώρος να εξακολουθεί να θυμίζει την αρχική του τυπολογία. Χαρακτηριστική είναι η λιτότητα της αρχιτεκτονικής με τη μόνη παρέμβαση στο εσωτερικό να είναι τα έπιπλα, που





Εικόνα 10. Αποψη της όψης του κτιρίου από τη μεριά της πόλης

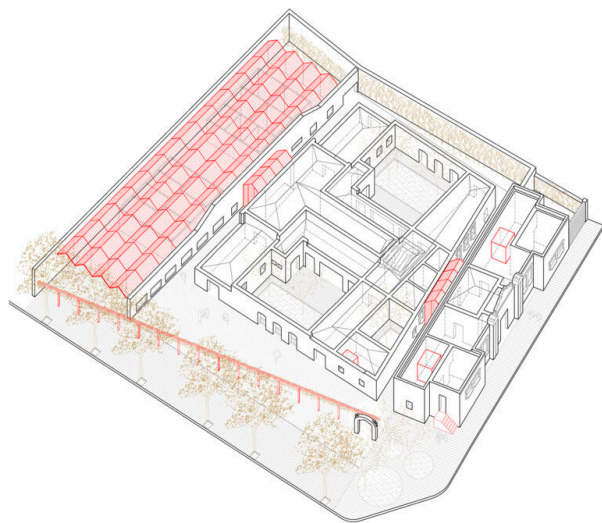


Εικόνα 11. Η κουζίνα του κτιρίου

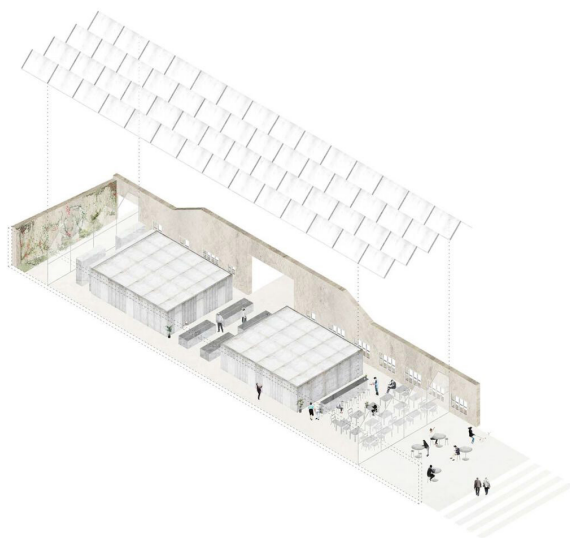


Εικόνα 12. Εσωτερικό του κτιρίου, διάδρομος που ενώνει τις εισόδους των κατοικιών

προστέθηκαν έτσι ώστε να δημιουργήσουν ένα ζεστό και φιλόξενο κλίμα για τους μέλλοντες κατοίκους.



Εικόνα 13. Αξονομετρικό διάγραμμα κτιρίου



Εικόνα 14. Αξονομετρικό διάγραμμα εσωτερικού χώρου

### 03. Επανάχρηση των δομικών υλικών (με πρόγραμμα affordable housing)

#### Παράδειγμα Μεταναστευτικού Κέντρου “Elementa”

36

Το αρχιτεκτονικό γραφείο PARABASE επιλέχθηκε για την ανάπλαση οικοπέδων στο Areal Walkeweg στη Βασιλεία της Ελβετίας. Σκοπός της ενέργειας αυτής ήταν η δημιουργία διαμερισμάτων, σε προσιτές τιμές, με ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα κέντρου μετανάστευσης. Η σχεδιαστική λύση “Elementa” επαναχρησιμοποιεί δομικά υλικά από εγκαταλελειμμένα κτίρια της περιοχής. Τα κύρια στοιχεία που χρησιμοποιούνται είναι οι δοκοί και οι πλάκες δαπέδου οι οποίες μετατρέπονται σε στοιχεία όψης. Οι αρχές της περιοχής οργάνωσαν ανοιχτό αρχιτεκτονικό διαγωνισμό και την πρώτη θέση κατέλαβε το “Elementa” για την πρωτότυπη αισθητική του και την επανάχρηση προκατασκευασμένου σκυροδέματος.

Όσον αφορά το πρόγραμμα, πρόκειται για τη στέγαση περισσότερων από 1.000 ατόμων, στην περιοχή αυτή. Περιέχονται διαμερίσματα σε προσιτές τιμές για 650 άτομα, ένα δημοτικό σχολείο και ένα νηπιαγωγείο. Στο πρώτο στάδιο της υλοποίησης του κτιρίου, οι PARABASE και οι Pablo Garrido Arnaiz Structural Engineering συνεργάζονται για να ολοκληρώσουν περίπου 150 διαμερίσματα έως το 2025. Στο δεύτερο στάδιο, θα συνεχίσει η κατασκευή περίπου 120 οικονομικά προσιτών διαμερισμάτων και ενός κέντρου μετανάστευσης έως το 2026.

Το έργο αυτό αποτελεί πρότυπο στην αρχιτεκτονική εφόσον είναι η πρώτη φορά που γίνεται η επανάχρηση στοιχείων σκυροδέματος σε τόσο μεγάλη κλίμακα. Η στρατηγική αυτή εφαρμόζεται έτσι ώστε να μην χρησιμοποιηθούν νέα υλικά και να μειωθεί η εκπομπή CO<sub>2</sub> όσο το δυνατόν περισσότερο<sup>32</sup>.

Τα στοιχεία αυτά ανακυκλώθηκαν από την αποδόμηση του γκαράζ στάθμευσης Lysbüchel. Η καινούρια χρήση τους αφορά τόσο τη δομή στήριξης του κτιρίου όσο και την κατασκευή των όψεων. Τα βιομηχανικά στοιχεία πλέον έχουν αποκτήσει ένα «οικιακό» ύφος. Με την κατάλληλη διαχείριση, στη λεπτομέρεια κατασκευής τους και την τοποθέτησή τους στις όψεις, έχουν δημιουργηθεί ανοίγματα και εξώστες έτσι ώστε να εξυπηρετούν τους χρήστες του κτιρίου.

Κύριο χαρακτηριστικό του έργου αυτού είναι η προτεραιότητα που δίνεται στη χαμηλή κατανάλωση ενέργειας. Εκτός από τις προσπάθειες επανάχρησης δομικών υλικών, η θέρμανση των διαμερισμάτων γίνεται χωρίς την καύση ορυκτών καυσίμων. Το μεγαλύτερο ποσοστό της ενέργειας πρόκειται να παραχθεί από το φωτοβολταϊκό σύστημα, όπου έχουν σχεδιάσει οι ίδιοι οι αρχιτέκτονες.

Οι PARABASE αναφέρουν ότι μέσω της προσαρμοστικής επανάχρησης δίνεται η ευκαιρία για την εφαρμογή εναλλακτικών λύσεων, όσον αφορά την βιώσιμη αρχιτεκτονική. Οι νέες δομές αυτές διατηρούν και επανεντάσσονται στην πολιτιστική κληρονομιά της εκάστοτε περιοχής.



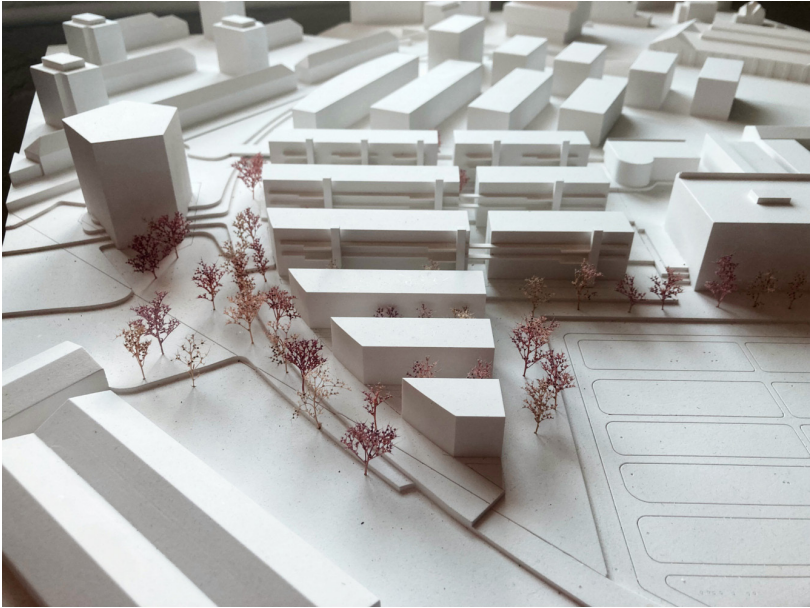
Εικόνα 15. Όψη του κτιρίου



Εικόνα 16. Δομικό στοιχείο από το χώρο στάθμευσης ως στοιχείο της όψης



Εικόνα 17. Πλάκες από το χώρο στάθμευσης ως στοιχείο της όψης



Εικόνα 18. Φωτογραφία προπλάσματος του Elementa



#### 04. Δημιουργία μιας νέας υποδομής σε διαρκή «επανάχρηση» από τους ίδιους τους χρήστες.

##### Παράδειγμα κοινωνικής κατοικίας Quinta Monroy

Ο αρχιτέκτονας Alejandro Aravena χρησιμοποιεί την αρχιτεκτονική ως μέσο της καταπολέμησης των ανισοτήτων. Προτείνει μια μορφή συνεχούς εξέλιξης όσον αφορά το σχέδιο της κατοικίας. Στη Χιλή το Quinta Monroy παρουσιάζεται ως μια μορφή κοινωνικής στέγασης και τα διαμερίσματα ορίζονται ως «μισά». Ο Aravena υποστηρίζει ότι η κοινωνική στέγαση είναι κάτι περισσότερο από απλά τετραγωνικά μέτρα. Σημασία έχει μέσω της αρχιτεκτονικής να μην επιλύεται μόνο το στεγαστικό ζήτημα των ανθρώπων, αλλά να βελτιώνεται καθολικά η ζωή τους σε όλες τις πτυχές της. Το έργο αυτό απευθύνεται σε 100 οικογένειες, οι οποίες κατοικούσαν «παράνομα» στο κέντρο του Iquique της Χιλής, για τουλάχιστον 30 χρόνια.

Κύρια αρχή για την υλοποίηση των κατοικιών είναι ότι χτίζεται μόνο ότι είναι απαραίτητο για την κατοικία και τίποτα περιττό. Ο αρχιτέκτονας οδηγήθηκε σε αυτή τη μορφή εξαιτίας των χαμηλών προϋπολογισμών, όπου την ονόμασε «προοδευτική στέγαση». Σκοπός ήταν να αντικατασταθούν οι κλασσικές τυπολογίες πολυκατοικιών ή τα μεμονωμένα μικρά σπίτια. Η ιδέα είναι να δημιουργηθεί το μισό από ένα κατασκευαστικά καλό σπίτι, το οποίο διαθέτει περισσότερο χώρο, αλλά με το ίδιο κόστος παραγωγής. Την επιμέλεια των κατοικιών ανέλαβε η ELEMETAL.

Στη Χιλή μια οικογένεια της μεσαίας τάξης, κατά μέσο όρο, κατοικεί σε σπίτι περίπου 80 τ.μ., ενώ μια οικογένεια με χαμηλό εισόδημα μπορεί να κατοικεί σε σπίτι περίπου 40 τ.μ. Έτσι στο συγκεκριμένο παράδειγμα, η κατοικία ορίζεται ως ένα βασικό σπίτι 40 τ.μ. το οποίο διαθέτει τους απαραίτητους χώρους υγιεινής, κουζίνα και δύο υπνοδωμάτια. Έτσι δίνεται η δυνατότητα στις οικογένειες να «συνεχίσουν» το χτίσιμο της κατοικίας τους χρησιμοποιώντας το χώρο αυτό ως βάση. Οι κατοικίες απευθύνονται σε άτομα με χαμηλό εισόδημα. Η κυβέρνηση της Χιλής έχει αναλάβει τα έξοδα για τους δρόμους, αποχετεύσεις, λύματα, την αποκομιδή των απορριμμάτων, λεωφορεία και κάθε απαραίτητη υποδομή έτσι ώστε να οριστεί μια βιώσιμη, καλής ποιότητας κοινότητα.

Πρόκειται για ένα κατακόρυφο σχέδιο κατοικίας. Ο πρώτος όροφος επεκτείνεται οριζόντια ενώ ο δεύτερος κάθετα. Αυτή η μορφή επιτρέπει στους κατοίκους να επεκτείνουν το διαμέρισμά τους. Έτσι κάθε οικογένεια διαθέτει από την αρχή το 50% του σπιτιού μόνο με τις βασικές του λειτουργίες. Εκτός από τις κατοικίες, το συγκρότημα περιλαμβάνει και ένα κοινόχρηστο χώρο αποκλειστικά για τους κατοίκους του. Αυτό έχει ως σκοπό οι κάτοικοι να δημιουργήσουν ένα συλλογικό χαρακτήρα με παιδική χαρά και χώρους αναψυχής. Οπότε και σε αυτή την περίπτωση πρόκειται για μία αυτο-κατασκευή.



Εικόνα 19. Κατοικίες Quinta Monroy



Εικόνα 20. Κατοικίες Quinta Monroy μετά την παρέμβαση των κατοίκων



Εικόνα 21. Εσωτερικό κατοικίας πριν και μετά την παρέμβαση των κατοίκων

### Παράδειγμα Powerhouse Moholt, οι πρώτες φοιτητικές εστίες Powerhouse

Οι Snøhetta υλοποιούν ένα ξύλινο σύμπλεγμα κτιρίων, το Powerhouse Moholt, που αποτελεί τις πρώτες φοιτητικές εστίες στον κόσμο, που παράγουν περισσότερη ενέργεια από ότι καταναλώνουν κατά τη διάρκεια της ζωής τους. Πρόκειται για 12 κτίρια των 4 έως 7 ορόφων που φιλοξενούν περίπου 800 μαθητές του Moholt, στο Trondheim.

Το Trondheim είναι η τέταρτη μεγαλύτερη πόλη της Νορβηγίας με πληθυσμό 200.000 κατοίκων. Ετησίως 40.000 φοιτητές και 3.500 διεθνείς (από 100 διαφορετικές χώρες του κόσμου) γεμίζουν την πόλη. Το φοιτητικό χωριό του Moholt είναι το μεγαλύτερο της πόλης, το οποίο βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση από το πανεπιστήμιο NTNU. Η περιοχή αποτελείται από 80 μοντερνιστικά πλινθόκτιστα κτίρια, 3-4 ορόφων (1965), ένα συγκρότημα από 5 ξύλινους πύργους, 9 ορόφων (2017), νηπιαγωγείο, βιβλιοθήκη, πολιτιστικό κέντρο και μία καφετέρια.

Το Powerhouse είναι ένα πρότυπο κτίριο που βασίζεται στη Συμφωνία του Παρισιού (Paris Agreement) που απαριθμεί τις μέγιστες εκπομπές CO<sub>2</sub> ανά τετραγωνικό μέτρο -συμπεριλαμβανόμενης και της φάσης κατασκευής του κτιρίου, την ενέργεια των λειτουργιών του, των υλικών και τις απορροές. Αναλυτικότερα, η Συμφωνία του Παρισιού είναι μια νομικά δεσμευτική συνθήκη που αφορά την κλιματική αλλαγή<sup>33</sup>. Ο πρωταρχικός στόχος του είναι να διατηρηθεί «η μέση παγκόσμια θερμοκρασία σε κατάσταση κάτω από τους 2°C». Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια, έχει τονιστεί η ανάγκη περιορισμού της υπερθέρμανσης του πλανήτη στους 1,5°C<sup>34</sup>. Το τελευταίο αποτελεί γνώμονα για την κατασκευή του Powerhouse.

Το Moholt ανήκει στην ομάδα του FutureBuilt. Πρόκειται για έξι περιοχές του Όσλο και την πόλη του Μπέργκεν στη Δυτική Νορβηγία, με όραμα να αποδειχθεί ότι οι κλιματικά ουδέτερες αστικές περιοχές, που βασίζονται στην αρχιτεκτονική υψηλής ποιότητας, μπορούν να πραγματοποιηθούν. Το έργο που αφορά την υλοποίηση αυτών των περιοχών ονομάζεται Powerhouse Paris Proof. Έτσι λοιπόν, απαιτεί εργοτάξια μηδενικών εκπομπών, υλικά φιλικά προς το περιβάλλον, ανακύκλωση-επανάχρηση ως βασικό μέρος της πρότασης, παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας και ενεργειακή απόδοση.

Τόσο η χρήση και η κατανάλωση των υλικών, όσο και το αποτύπωμα άνθρακα για όλη τη διαδικασία δημιουργίας των κτιρίων, αποτελεί βασικό παράγοντα για το σχεδιασμό τους. Γίνεται έντονη μελέτη έτσι ώστε κάθε τετραγωνικό μέτρο να χρησιμοποιείται και να διαμορφωθούν ευέλικτοι χώροι έτσι ώστε να συνδυάζονται παραπάνω από μία λειτουργίες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μην υπάρχουν «δομικά κενά» καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του. Επομένως, το Powerhouse Moholt εξισορροπεί την ατομική ανάγκη για ιδιωτικότητα, αλλά παράλληλα, ευέλικτους χώρους που προσαρμόζονται στις ανάγκες των φοιτητών. Οι εστίες είναι μικρές, αλλά παράλληλα, εύχρηστες και λειτουργικές. Ακόμη οι κοινόχρηστοι χώροι δίνουν τη δυνατότητα σε ομάδες ατόμων να δρουν συλλογικά όσον αφορά τη διασκέδαση, τη μελέτη,



Εικόνα 22. Φοιτητικό χωριό Moholt

τη διατροφή και την κοινωνικοποίηση τους. Γενικότερα το έργο αυτό έχει επικεντρωθεί στην κοινωνική και ψυχολογική ευεξία, αναγνωρίζοντας ότι πολλά άτομα δυσκολεύονται να ενταχθούν στο φοιτητικό σύνολο.

Το έργο αυτό είναι το πρώτο από τα Powerhouse Paris Proof που λειτουργεί σύμφωνα με τη μέθοδο ZERO-L landscaping. Αυτή η μέθοδος επιτρέπει τον υπολογισμό των εκπομπών CO<sub>2</sub> μέσω της διαμόρφωσης του τοπίου. Δηλαδή, η μεγάλη έκταση φύτευση, σε συνδυασμό με βιοάνθρακα, που έχει αναμειχθεί στο έδαφος. Αυτός είναι ένας τρόπος, αρχιτεκτονικής τοπίου, όπου έχει ως αποτέλεσμα, να απορροφάται περισσότερο CO<sub>2</sub> από αυτό που εκπέμπεται σε έναν κύκλο ζωής 60 ετών.

Ακόμη είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι τα 12 αυτά κτίρια τοποθετούνται έτσι ώστε οι εξωτερικοί χώροι να προστατεύονται από τους ανέμους. Επιπλέον ο προσανατολισμός τους διασφαλίζει τις σωστές συνθήκες φωτός και αερισμού στους εσωτερικούς χώρους.

Εκτός από τις στρατηγικές που αφορούν την κλιματική διαχείριση, η αρχιτεκτονική τοπίου διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στο σχεδιασμό. Η φύτευση υπάρχει ως φράγμα ανέμου και η υπάρχουσα βλάστηση πλαισιώνει την τοποθεσία και εμπλέκεται στο τοπίο διατηρώντας τον πράσινο χαρακτήρα της πόλης. Έχουν επιλεγεί φυτά τα οποία δεν χρειάζονται συστηματική άρδευση (όπως και η τοπική βλάστηση), παρά μόνο το νερό της βροχής. Έτσι στους φοιτητές προσφέρεται μία μεγάλη γκάμα υπαίθριων χώρων που αποτελούν σημείο συνάντησης και δραστηριοτήτων. Από όλες τις εισόδους, του φοιτητικού χωριού, υπάρχουν πλατείες για το «καλωσόρισμα» των φοιτητών. Ακόμη διατίθενται ημι-υπαίθριοι χώροι -χειμερινοί κήποι- οι οποίοι λειτουργούν ως καταφύγιο από την κακοκαιρία, μαζί με χώρο στάθμευσης ποδηλάτων.

Το σχήμα των κτιρίων προκύπτει από το συνδυασμό της αρχιτεκτονικής ιδέας και των μέσων διαχείρισης του κλίματος. Όπως προαναφέρθηκε, οι άνεμοι της περιοχής αποτελούν βασικό παράγοντα για τη μορφή των κτιρίων. Έτσι δημιουργήθηκαν οι καμπυλότητες στις όψεις που επιτρέπουν την ομαλή διάχυση του ανέμου και την αποφυγή έντονων ριπών αέρα. Ακόμη οι στέγες έχουν σχεδιαστεί με κλίση 20 μοιρών, διαθέτοντας φωτοβολταϊκό σύστημα, έτσι ώστε να αυξηθεί η συλλογή ηλιακής ενέργειας.



Εικόνα 23. Άποψη κτιρίου από τον εξωτερικό κοινόχρηστο χώρο

## Συμπεράσματα

Αναλύοντας αυτές τις πέντε αρχιτεκτονικές στρατηγικές γίνεται αντιληπτό ότι έχουν ως κοινό χαρακτηριστικό την προσαρμοστική επανάχρηση για τη δημιουργία προσιτών κατοικιών. Όσον αφορά την πρωταρχική χρήση του Béton House και του El Roser Social Center πρόκειται για κατοικίες της εργατικής τάξης και φυλακή, ύστερα σχολείο, αντίστοιχα. Μετά από παρέμβαση μετατράπηκαν σε φοιτητικές εστίες, προσιτές κατοικίες και κατοικίες αστέγων αντίστοιχα. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι στο Béton House η τρίτη φάση ανακατασκευής δεν αφορά προσιτή στέγαση εφόσον δεν διατίθενται κρατικές επιχορηγήσεις, πράγμα που αποτελεί προϋπόθεση για τον στόχο υλοποίησής του.

Οι στόχοι των αρχιτεκτονικών στρατηγικών διαφέρουν μεταξύ τους. Παρόλο που το Béton House και το El Roser Social Center παρέχουν προσιτές κατοικίες, πρωταρχικός τους στόχος ήταν η αστική ανανέωση της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Στο πρώτο επιχειρήθηκε η διατήρηση της ιστορίας του κτιρίου με παρεμβάσεις οι οποίες την τονίζουν και της δίνουν ζωή. Έτσι η παρέμβαση αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί επιδερμική. Αντίθετα, το δεύτερο μένει πιστό την τυπολογία της φυλακής, εφόσον εξυπηρετεί στην κατανομή των κατοικιών, αλλά παράλληλα αποφεύγεται ο κλειστός χαρακτήρας της και γίνονται αλλαγές ώστε η πόλη να εισχωρήσει μέσα στο κτίριο και η ποιότητα ζωής των ανθρώπων να μην θυμίζει αυτή των κρατούμενων.

Ίδιο στόχο παρουσιάζουν και τα υπόλοιπα αρχιτεκτονικά έργα. Πιο αναλυτικά, το Elementa είναι ένα σύμπλεγμα κτιρίων που παρέχει κοινωνικές κατοικίες, μεταναστευτικό κέντρο και κοινωνικές υπηρεσίες. Το Quinta Monroy προσφέρει επίσης στέγαση σε άτομα της εργατικής τάξης και την ευκαιρία στο δικαίωμα της κατοικίας.

Όσον αφορά τον Elementa πρόκειται για ένα σύμπλεγμα που συνδυάζει προσιτές κατοικίες, μεταναστευτικό κέντρο δημοτικό σχολείο και νηπιαγωγείο. Έτσι λοιπόν παρουσιάζεται ένα ολοκληρωμένο μοντέλο ζωής, το οποίο καθορίζεται από τους αρχιτέκτονες, μέσω των χρήσεων που έχουν τοποθετήσει. Αντίθετα το Quinta Monroy, ως παράδειγμα, αποδεικνύει ότι ο αρχιτέκτονας απέχει από τον ολοκληρωτικό σχεδιασμό των κατοικιών και δεν προκαθορίζει τη χρήση των χώρων. Τελικό ρόλο στη διαμόρφωση των κατοικιών διαδραματίζει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης της κατοικίας που αποφασίζει για τη τελική της μορφή. Την ολοκλήρωση του έργου για να καταστεί βιώσιμη κοινότητα αναλαμβάνει ο κρατικός φορέας καλύπτοντας τα έξοδα για δρόμους, λεωφορεία κλπ. όπως προαναφέρθηκε. Μία ακόμα διαφορά αυτών των δύο παραδειγμάτων είναι ότι στο σχεδιασμό του Elementa σημαντικό παράγοντας στην υλοποίησή του είναι η προσαρμογή του περιβάλλοντος. Έτσι η μορφή του κτιρίου καθορίζεται ως ένα βαθμό από αυτό.

Ίδια αντιμετώπιση στο σχεδιασμό παρουσιάζει και το Powerhouse Mohlt. Ο στόχος σχεδιασμού είναι η συμπερίληψη της περιβαλλοντικής ευαισθησίας και η διαμόρφωση χώρων που συμβάλουν στην καλή διαβίωση των φοιτητών. Καθώς πρόκειται για ένα φοιτητικό χωριό. Έτσι έρχεται σε

αντιπαράθεση με το Béton House, το οποίο περιλαμβάνει και αυτό φοιτητικές εστίες, όπου η αρχική του κατασκευή αδιαφορούσε για το περιβαλλοντικό του αποτύπωμα. Στο πρώτο δημιουργούνται οι ευέλικτοι χώροι οι οποίοι παίρνουν τη λειτουργία τους ανάλογα τις ανάγκες του φοιτητικού συνόλου, με τη δυνατότητα ιδιωτικοποίησης μόνο στα φοιτητικά δωμάτια. Παρόλα αυτά, στο δεύτερο ο συλλογικός χαρακτήρας εντοπίζεται μόνο στο ισόγειο, όπου εκεί οι χρήσεις είναι προκαθορισμένες.

Συνοψίζοντας, κάθε μορφή προσαρμοστική επανάχρησης συμβάλει θετικά στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος CO<sub>2</sub>. Παρόλα αυτά δεν αρκεί και χρειάζονται παραπάνω ενέργειες για να επιτευχθεί αυτό όπως τα παραδείγματα Elementa και Powerhouse Moholt. Ακόμη είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι στόχος αυτών των προσιτών κατοικιών δεν είναι μόνο να προσφέρει ένα καταφύγιο στα άτομα της εργατικής τάξης ή τους άστεγους, αλλά να τους δοθεί η ευκαιρία να ενταχθούν στο κοινωνικό σύνολο και να αναβαθμιστεί το βιοτικό τους επίπεδο.

Πιο αναλυτικά, κέντρο προβληματισμού στις συζητήσεις των ενώσεων των αρχιτεκτόνων είναι, και αν δεν είναι θα πρέπει να γίνει το περιβάλλον και ο άνθρωπος. Η κατοικία για τον άνθρωπο, η εργασία για τον άνθρωπο, το περιβάλλον για τον άνθρωπο, η σωτηρία του πλανήτη "το μεγάλο μας σπίτι, η γη μας" επίσης για τον άνθρωπο. Και για όλα αυτά και άλλα πολλά, σκέψεις, ιδέες, προτάσεις, σχέδια, εφαρμογές διατυπωμένα από εμπνευσμένους και χαρισματικούς αρχιτέκτονες μπαίνουν σε εφαρμογή για να δώσουν λύσεις σε χρονίζοντα δυσεπίλυτα προβλήματα αιώνων, που ταλανίζουν την ανθρωπότητα.

Ιδέες όπως προσιτότητα, ανακαίνιση και προσαρμοστική επανάχρηση και πόσες ακόμη άγνωστες ίσως στις μάζες των μη σχετικών παίρνουν σιγά-σιγά το δρόμο της εφαρμογής.

Εκατομμύρια απαξιωμένα, μη χρησιμοποιούμενα πλέον ακίνητα, βάρος των πόλεων με την άχρηστη και προβληματική παρουσία τους, έχουν αποκατασταθεί, έχουν ανακαινιστεί και αποδόθηκαν για χρήση και πλέον μπορούν να χαρακτηριστούν στολίδια των πόλεων.

Αδήριτη ανάγκη η διαχείριση κατοικίας και γης, να περάσει εξ ολοκλήρου στα χέρια απολύτως εξειδικευμένων επιστημόνων, εμπειρων με τα θέματα. Ενθαρρυντικό είναι το γεγονός ότι οι αρχιτέκτονες έχουν συνειδητοποιήσει την κλίμακα του προβλήματος και χαράζουν νέα πορεία όσον αφορά την προσαρμοστική επανάχρηση.





1. Valentova, B. History of social housing in ECE region, UNECE Social housing conference, Vienna 2004.
2. Boelhouwer, P., Van de Heijden, H. (1992), "Housing systems in Europe. Part 1: A comparative study of housing policy", Έκδοση Delft University Press σ.19.
3. Βασιλικιώτη, Ε. (1975), «Η κατοικία στην Ελλάδα», εκδ. Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, (σ. 24-25).
4. Ο τομέας της κατοικίας ερευνάται για πρώτη φορά το 1961, με την πρώτη απογραφή. Ως τότε, τα δεδομένα λαμβάνονταν μέσω δειγματολογίων και άλλων διαθέσιμων πληροφοριών.
5. Σαρηγιάννης Γ. (2015), «Αθήνα 1830-2000 Εξέλιξη, Πολεοδομία, Μεταφορές», εκδ. Συμμετρία.
6. <https://localhousingsolutions.org/housing-101-the-basics/what-is-affordable-housing/>
7. Η International Union of Architects (UIA) δημιουργήθηκε ως ομοσπονδία οργανώσεων στη Λοζάνη της Ελβετίας το 1948. Σήμερα έχει 104 τμήματα-μέλη, που εκπροσωπούν 115 χώρες και περισσότερους από 1.500.000 αρχιτέκτονες παγκοσμίως. Είναι ένας από τους οργανισμούς με τη μεγαλύτερη επιρροή σε θέματα αστικής ανάπτυξης, σχεδιασμού και πολιτιστικής κληρονομιάς. Τα συνέδρια UIA δημιουργήθηκαν για τις μεγάλες προκλήσεις που έχει να αντιμετωπίσει το επάγγελμα του αρχιτέκτονα και το συνδέσει με άλλους κλάδους και προοπτικές για την επίλυση κοινών προκλήσεων.
8. Η Climate Trade είναι ισπανική τεχνολογική εταιρία όπου, μέσω της συνεχούς καινοτομίας, στοχεύει στην ενίσχυση της απαλλαγής από εκπομπές CO2 μεγάλης κλίμακας. Η Climate Trade απευθύνεται σε εταιρίες και ιδιώτες που αναζητούν μεθόδους αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής).
9. <https://www.uia-architectes.org/en/news/the-madrid-forum-will-be-carbon-neutral/>
10. Το CSCAE δημιουργήθηκε το 1931 και συγκεντρώνει όλες τις σχολές της αρχιτεκτονικής της Ισπανίας για την υπεράσπιση των αρχιτεκτόνων και την και επίτευξη γενικών κοινών στόχων. Εκπροσωπεί τις σχολές και τους επαγγελματίες μέλη που ασκούν την αρχιτεκτονική στην Ισπανία ενώπιον

δημόσιων και ιδιωτικών επιχειρήσεων και διεθνείς οργανισμούς.

11. <https://climatetrade.com/about-us/>

12. <https://www.csaec.com/>

13. <https://affordablehousingactivation.org/agenda-del-foro-aha/>

14. <https://www.insider.gr/opinion/225979/stegastiki-politiki-101-prota-seis-poy-tha-dieyrynoyn-toys-dikaioyhoys>

15. <https://www.reporter.gr/Diethnh/Diethneis-Eidhseis/590699-Ayxhthh-kan-kata-48-oi-times-twn-katoikiwn-sthn-EE>

16. <https://www.reporter.gr/Oles-oi-eidhseis/591157-Apo-toys-ligotero-ikan-opoihmenoy-me-th-zwh-toys-oi-Ellhnes>

17. <https://www.kathimerini.gr/economy/562685632/stegi-o-grifos-me-ta-750-000-kena-spitia/>

18. <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/>

19. <https://www.powergame.gr/akinita/500675/stin-ellada-to-mikrotero-apo-thema-katoikion-stin-ee/>

20. Το Docomomo International είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός που ασχολείται με την τεκμηρίωση και τη συντήρηση κτιρίων, τοποθεσιών και γειτονιών του Μοντερνιστικού Κινήματος. Ξεκίνησε το 1988 από τον Hubert-Jan Henket, αρχιτέκτονα και καθηγητή, και τον Wessel de Jonge, αρχιτέκτονα και ερευνητή, στο School of Architecture at the Technical University στο Αϊντχοβεν, της Ολλανδίας

21. <https://www.docomomo.pt/about/organization>

22. Αλεξιάδου, Σ. (2023). Ανάπτυξη κατοικιών μεσαίας τάξης στη Θεσσαλονίκη, Ελλάδα: Πολυκατοικία: από ετερογενή σε ομοιογενή και αντίστροφα. *Docomomo Journal*, (68), σ.26–35.  
<https://doi.org/10.52200/docomomo.68.03b>

23. Αίσιωπος, Γ. (2018). «Μετάλλαξη ταυτότητας». Έκδοση ΔΟΜΕΣ ΜΕΤΑ-POLIS Press. Η σύγχρονη (ελληνική πόλη) (2) σ.196-198

24. Τσιαμπάς, Κ. (2019/2021) «Οι τρεις μάχες της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής»:  
<https://www.archetype.gr/blog/arthro-pdf/i-tris-maches-tis-monternas-ar-chitektonikis>

25. <https://parkhill.estate/#about>

26. Το Urban Splash Residential Fund ιδρύθηκε τον Ιούνιο του 2017 με σκοπό την αστική ανάπτυξη περιοχών και παροχή προσιτών κατοικιών, σε όλο το Ηνωμένο Βασίλειο

27. <https://www.urbansplash.co.uk/about>

28. Από το 2006 η Alumno έχει ειδικευτεί στη δημιουργία υψηλής ποιότητας καταλυμάτων για φοιτητές. Συνεργάζεται με πανεπιστήμια, κολέγια κ.ο.κ. για την παροχή στέγασης πάνω από 9.000 φοιτητές

29. <https://alumnogroup.com/specialised-accommodation-for-students-2/>

30. Το βραβείο Starling απονέμεται κάθε χρόνο στο Ηνωμένο Βασίλειο. Πρόκειται για το βραβείο για τους αρχιτέκτονες που σχεδίασαν το κτίριο που συνέβαλε περισσότερο στην αρχιτεκτονική και απονέμεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Βρετανών Αρχιτεκτόνων (RIBA)

31. <https://www.josepferrando.com/341-social-center/>

32. Σύμφωνα με τους αρχιτέκτονες εξοικονομούνται σχεδόν 1.000.000 κιλά εκπομπών CO2 κατά την διάρκεια κατασκευής του έργου

33. Εγκρίθηκε από 196 Μέλη στη Διάσκεψη του ΟΗΕ που αφορούσε την Κλιματική αλλαγή (COP21) στο Παρίσι, Γαλλία, στις 12 Δεκεμβρίου 2015, το οποίο τέθηκε σε ισχύ στις 4 Νοεμβρίου 2016

34. <https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement>

## Κατάλογος εικόνων

Εικόνα 01. Το Béton House πριν την παρέμβαση.

Εικόνα 09. Διάγραμμα φάσεων κατοικιών

<https://www.dezeen.com/2022/12/15/mikhail-riches-park-hill-estate-sheffield/>

Εικόνα 02. Το Béton House μετά την παρέμβαση.

Εικόνα 03. Streets in the sky

Εικόνα 04. Η επιγραφή «it really was streets in the sky»

Εικόνα 05. Η τοιχογραφία της Parkway Tavern

<https://www.dezeen.com/2020/11/27/beton-house-whittam-cox-architects-sheffield-park-hill-student-housing/>

Εικόνα 06. Μεγέθυνση στο σημείο της κορώνας

Εικόνα 07. Μεγέθυνση στις ρίγες.

Εικόνα 08. Μεγέθυνση στην ένωση τριών χρωμάτων

<https://modernmooch.com/2019/11/23/the-parkway-pub-park-hill-sheffield/>

Εικόνα 10. Άποψη της όψης του κτιρίου από τη μεριά της πόλης

Εικόνα 11. Η κουζίνα του κτιρίου

Εικόνα 12. Εσωτερικό του κτιρίου, διάδρομος που ενώνει τις εισόδους των κατοικιών

Εικόνα 14. Αξονομετρικό διάγραμμα εσωτερικού χώρου

<https://www.archdaily.com/984088/el-roser-social-center-josep-ferrando-plus-gallego-arquitectura>

Εικόνα 13. Αξονομετρικό διάγραμμα κτιρίου

<https://www.josepferrando.com/341-social-center/>

Εικόνα 15. Όψη του κτιρίου

Εικόνα 16. Δομικό στοιχείο από το χώρο στάθμευσης ως στοιχείο της όψης

Εικόνα 17. Πλάκες από το χώρο στάθμευσης ως στοιχείο της όψης

Εικόνα 18. Φωτογραφία προπλάσματος του Elementa

[https://www.archdaily.com/1008183/parabase-reuses-prefabricated-concrete-elements-for-a-radical-housing-development-in-basel-switzerland?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab&ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_all](https://www.archdaily.com/1008183/parabase-reuses-prefabricated-concrete-elements-for-a-radical-housing-development-in-basel-switzerland?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all)

Εικόνα 19. Κατοικίες Quinta Monroy

Εικόνα 20. Κατοικίες Quinta Monroy μετά την παρέμβαση των κατοίκων

Εικόνα 21. Εσωτερικό κατοικίας πριν και μετά την παρέμβαση των κατοίκων.

[https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental/5702d-26ce58ece858d000001-quinta-monroy-elemental-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental/5702d-26ce58ece858d000001-quinta-monroy-elemental-photo?next_project=no)

Εικόνα 22. Φοιτητικό χωριό Moholt

Εικόνα 23. Άποψη κτιρίου από τον εξωτερικό κοινόχρηστο χώρο

<https://www.snohetta.com/projects/powerhouse-moholt>