

Πάντειο Πανεπιστήμιο Πολιτικών και Κοινωνικών Επιστημών

- Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης- Μάθημα: Πολιτική γης και κατοικίας Στ. Κυβέλου, Επ.καθηγήτρια, Εαρινό εξάμηνο, 2010

Ύστερα από το υποχρεωτικό μάθημα «Πολεοδομική και οικιστική ανάπτυξη και πολιτική» του 7^{ου} εξαμήνου, το μάθημα «Πολιτική γης και κατοικίας» έρχεται να επικεντρωθεί στην κατοικία ως γεωγραφικό φαινόμενο και ως «πολεοδομική χρήση» και στις οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές διαστάσεις του συστήματος γης και κατοικίας. Επίσης προσπαθεί να εισάγει τον φοιτητή στην έννοια και πρακτική της πράσινης ή αειφορικής κατοικίας και στην έννοια της «πράσινης αξίας»

Θεματικές Ενότητες

1. **Εισαγωγή:** Βασικές έννοιες και προσεγγίσεις για τον έγγιο παράγοντα και την κατοικία
2. **Αγορά γης και κατοικίας:** Βασικά χαρακτηριστικά. Οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές διαστάσεις συστήματος γης και κατοικίας. Προσφορά και ζήτηση. Διαμόρφωση τιμών γης και κατοικίας.
3. **Ιδιοκτησιακό καθεστώς:** Διαδικασίες αξιοποίησης, διαχείρισης και πολιτικής γης (ιδιωτικής και δημόσιας). Λειτουργία κτηματαγοράς.
4. **Ο ιδιωτικός τομέας παραγωγής κατοικίας:** α) Διασυνδέσεις του τομέα κατοικίας και ο ρόλος του στην οικονομική Ανάπτυξη, προβλήματα, επιπτώσεις. β) Στεγαστικές ανάγκες, κόστος παραγωγής κατοικίας, συστήματα παραγωγής στέγης (αυτοστέγαση, επι-παραγγελία-αντιπαροχή), ιδιοκατοίκηση / ενοικίαση. γ) Ενοικιαζόμενη κατοικία: προσφορά – ζήτηση, σύστημα ελέγχου ενοικίων, πολιτική ενοικίων (φορολογία, επιδοτήσεις).
5. **Ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων**
 - παραδοσιακές και σύγχρονες δυνατότητες
 - ιδιωτική πολεοδόμηση, οργανωμένη δόμηση (χρηματοδότηση, φορολογία)
 - περιορισμοί και δυνατότητες ανάπτυξης δημόσιου φορέα
 - χρηματοδότηση, προγραμματισμός και διαχείριση στεγαστικών προγραμμάτων
6. **Πολεοδομική / οικιστική πολιτική:**

Σχέση με την στεγαστική πολιτική και την πολιτική γης. Προβλήματα ελλείψεις, συσχετίσεις. Χρήσεις γης και πολιτική γης. Παραδοσιακοί και σύγχρονοι μηχανισμοί πολιτικής χρήσεων γης- Τρόποι παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα.
7. **Μέσα πολιτικής γης και κατοικίας:** αναδιάρθρωση του χρηματοδοτικού συστήματος, φορολογία ακινήτων (αντικειμενικός προσδιορισμός τιμών, ΦΑΠ, φόρος υπεραξίας κ.λπ.), πολιτική ενοικίων, οργάνωση και ανάπτυξη του δημόσιου τομέα, οργανωμένη δόμηση, πολιτική αποθέματος γης, πολεοδομημένη γη, σύγχρονα μέσα οικιστικής ανάπτυξης,

στεγαστικής πολιτικής και πολιτικής γης, κτηματικά ομόλογα και «ιδιωτική πολεοδόμηση», «μεταφορά συντελεστή δόμησης».

8. Πολιτική κατοικίας και αειφορία:

Η βιώσιμη ανάπτυξη στον τομέα της κατοικίας- οικολογικές κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις- Αειφορική κοινωνική κατοικία (socially sustainable housing), Προσέγγιση της κατοικίας με οικολογικά κριτήρια, Μέθοδοι εκτίμησης απόδοσης βιώσιμης κατοικίας, Δείκτες βιωσιμότητας κτιρίων και πόλεων, Ευρωπαϊκή πολιτική για την αειφορική κατοικία, Βασικά εργαλεία πολιτικής (κανονιστικά, φορολογικά, οικονομικά, εθελοντικές συμφωνίες κ.λπ.), Προγράμματα Διεθνών Οργανισμών και διεθνής συνεργασία για την αειφορική κατοικία-

9. Πράσινη κατασκευή και πράσινη αξία :

Ανάλυση και κόστος κύκλου ζωής κατασκευών (LCA, LCC), Περιβαλλοντική ποιότητα κατοικίας και κτιρίων, Οικολογική δόμηση, Ο ρόλος της κατασκευαστικής βιομηχανίας, Διαδικασίες και μέθοδοι προτυποποίησης, Διαδικασίες και μέθοδοι πιστοποίησης πράσινων κατασκευών, Πράσινη αξία (green value)

10. Ειδικά θέματα

- α) Αξιοποίηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου (Υπ. Οικονομικών / ΚΕΔ. Υπ. Γεωργίας..)
- β) Αξιοποίηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας Τραπεζών
- γ) Δαπάνες νοικοκυριών για κατοικία
- δ) Στεγαστικές συνθήκες χαμηλών εισοδημάτων: Κατοικία και φτώχεια
- ε) Στεγαστική πολιτική και συνθήκες στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Βιβλιογραφία

1. Μαρμαράς Εμμανουήλ, Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος, Εκδόσεις Ελληνικά γράμματα, Αθήνα, 2002
2. Αραβαντινός Αθ., Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Εκδόσεις ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ, Αθήνα.
3. Κυβέλου Στ., Από τη χωροταξία στη χωροδιαχείριση, Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα, 2010
4. Κυβέλου Στ., Σειρά άρθρων για την αειφορική κατοικία και την αειφορική κατασκευή
5. RICS (2005), Green Value - green buildings, growing assets”, www.rics.org/greenvalue
6. Kyvelou St., Hetzel J., Sinou M., Iwamura K., Démarche SD-MED, permettant d’appliquer le développement durable au cadre bâti », Editions PULIM, Limoges, 2006