



ΙΣΠΑΝΙΑ – ΠΟΛΛΑΠΛΕΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ. Στο όνομα της προστασίας του περιβάλλοντος, η Ισπανία κατεδαφίζει πολυόροφα κτήρια παραθεριστικής κατοικίας που ξεφύτρωσαν στις ακτές της από τα μέσα της δεκαετίας του '80. Η είδηση που δημοσιεύεται παρακάτω, με ημερομηνία 6 Δεκεμβρίου 2007, είναι μεταγενέστερη άλλων ειδήσεων που αφορούν στην κρίση της Ισπανικής αγοράς κατοικίας, τη γνωστή «φούσκα» (Burbuja στα Ισπανικά!). Η υπερδόμηση των Ισπανικών ακτών κατέστρεψε τα ειδυλλιακά παράλια και τα παράκτια οικοσυστήματα της και προκάλεσε μια αλυσίδα επιπτώσεων σε υδατικούς και εδαφικούς πόρους που στον Ισπανικό Νότο είναι ιδιαίτερα ευαίσθητοι και ταλαιπωρημένοι από κακή διαχείριση αιώνων. Όμως η καταστροφή δεν περιορίστηκε στο περιβάλλον. Έπληξε με δύναμη την Ισπανική οικονομία για να τονίσει την άρρηκτη σχέση περιβάλλοντος και οικονομίας που είτε αποσιωπάται επιμελώς είτε αγνοείται ολοσχερώς. Έτσι, μαζί με την είδηση για τις Ισπανικές κατεδαφίσεις και τα προβλήματα που δημιουργούν, ας διαβαστούν και οι ειδήσεις για την έκρηξη της Ισπανικής φούσκας ακινήτων και τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί.

Από το 2004, όταν εκφράστηκαν οι πρώτοι φόβοι για την έκρηξη της Ισπανικής στεγαστικής φούσκας, μέχρι σήμερα πολλαπλασιάστηκαν οι ειδήσεις και οι αναλύσεις. Η γενναιόδωρη παροχή χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων ευνόησε την εκρηκτική αύξηση των τιμών των ακινήτων, που είναι ο κύριος προάγγελος επερχόμενης έκρηξης. Βασικοί ένοχοι: οι παραθεριστικές κατοικίες στις παράκτιες περιοχές που αγοράστηκαν κυρίως από τους περί τα 4 εκατ. ξένους (κυρίως Βρετανοί και Σκανδιναβοί συνταξιούχοι, οικονομικοί μετανάστες, κ.ά.) αλλά και από εύπορους Ισπανούς. Η έκρηξη ανακοινώθηκε στις 24 Απριλίου 2007 μετά από την ραγδαία υποχώρηση της μετοχής και τη ρευστοποίηση του μεγαλύτερου κτηματομεσιτικού και κατασκευαστικού ομίλου Astros στο Ισπανικό Χρηματιστήριο. Το κλίμα ήταν ήδη έτοιμο: αυξημένα επιτόκια της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (που

επηρεάζουν τα στεγαστικά δάνεια), υπερπροσφορά κατοικιών και επίπεδα–ρεκόρ των στεγαστικών δανείων. Επιπλέον, η Astroc επηρεάστηκε από την αυστηρότερη πολεοδομική νομοθεσία στην Βαλένθια όπου εδρεύει. Η πτώση της συμπαρέσυρε και άλλες κατασκευαστικές και κτηματομεσιτικές εταιρείες και οδήγησε σε χρηματο-οικονομική φούσκα όπως μαρτυρεί η πτώση πολλών σημαντικών τραπεζικών και χρηματιστηριακών δεικτών. Τα Ισπανικά νοικοκυριά είναι υπερ-χρεωμένα: το χρέος τους από 75% του διαθέσιμου εισοδήματος τους το 1995, σκαρφάλωσε στο 133% το 2006. Το ισοζύγιο πληρωμών της Ισπανίας είναι αβυσσαλέο: 98.6 δισ. δολάρια, τριπλάσιο του Γαλλικού ελλείμματος και δεν συγκρίνεται με το Γερμανικό πλεόνασμα των 105 δισ. δολαρίων. Το 2006, μόνο οι ΗΠΑ είχαν χειρότερες επιδόσεις από την Ισπανία σ' όλο τον κόσμο.



Παρ' όλες τις καθησυχαστικές ανακοινώσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Ισπανίας, υπάρχουν υποψίες ότι η χώρα πουλά αποθέματα χρυσού της για να αντιμετωπίσει μια νομισματική αιμορραγία που αποδίδεται στις καταρρεύσεις των κτηματομεσιτικών και κατασκευαστικών εταιρειών που προαναφέρθηκαν, την πτώση στις κατασκευές ακινήτων, τα απλήρωτα δάνεια (2.5 φορές περισσότερα από το 2004) και τη σπανιότητα των αγοραστών (που αναζητούν ακίνητα εκτός Ισπανίας). Η κατάσταση είναι ίδια με αυτή της Αμερικάνικης στεγαστικής κρίσης και αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις σε όλη την Ευρω-ζώνη και τα νέα κράτη-μέλη.

Για την Ισπανία ένα ερώτημα που απαιτεί συστηματική και σε βάθος διερεύνηση είναι αν οι κατεδαφίσεις που προγραμματίζονται στις ακτές της έχουν μόνο περιβαλλοντικά κίνητρα. Για την Ελλάδα όμως, που καθοδηγείται από το Ισπανικό πρότυπο, προωθεί ένα Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού (αλλά και ένα Εθνικό Χωροταξικό) κατ' εικόνα και καθ' ομοίωσιν του και διοχετεύει τη μερίδα του λέοντος των επιδοτήσεων του αναπτυξιακού

νόμου σε μεγάλες σύνθετες τουριστικές επενδύσεις, πολύ περισσότερα ερωτήματα απαιτούν διερεύνηση. Αν μη τι άλλο αυτά συμβαίνουν σε χαλεπούς καιρούς δυσμενών οικονομικών και περιβαλλοντικών συγκυριών παγκόσμια, στη Μεσογειακή μας γειτονιά και στην ίδια τη χώρα.



Η κλιματική μεταβολή, που συνεπάγεται σπανιότητα ζωτικών πόρων (νερό, έδαφος), θα καταστήσει πολλές περιοχές οικονομικά ασύμφορες για τουριστική και οικιστική ανάπτυξη. Οι αισιόδοξες προβλέψεις ενός εκατομμυρίου έντονα ενδιαφερόμενων αγοραστών κατοικίας (που δεν είναι γνωστό με τις παραδοχές έγιναν) θα μεταβληθούν ταχύτατα. Οι αγοραστές είναι ευαισθητοποιημένοι στα περιβαλλοντικά προβλήματα και στην κλιματική μεταβολή (είναι βόρειοι βλέπετε...) και έχουν να επιλέξουν από μια μεγάλη ποικιλία εναλλακτικών περιοχών κατοικίας στην ευρύτερη γειτονιά μας (αναπτυσσόμενες Βαλκανικές αγορές), στους ώριμους προορισμούς (Ισπανία, Πορτογαλία) και στις πατρίδες τους (στον Βορρά, λόγω βελτιωμένων κλιματικών συνθηκών, άρχισε να ανθίζει η αγορά παραθεριστικής κατοικίας). Τέλος, οι ενθουσιώδεις επενδυτές που με αυξημένη συχνότητα και πυκνότητα ανακοινώσεων (σε συνέδρια, εφημερίδες, κ.λ.π.) υπόσχονται εισαγωγή κεφαλαίων στη χώρα για την υλοποίηση των σύνθετων επενδύσεων ίσως αποθαρρυνθούν από γενικότερες δυσμενείς οικονομικές συνθήκες και το δέλεαρ άλλων προορισμών φτηνότερου εργατικού δυναμικού και γης. Εκτός αν το θερμό ενδιαφέρον τους οφείλεται στις γενναιόδωρες επιδοτήσεις και στις προσπάθειες της κυβέρνησης αφενός να προωθήσει ένα Χωροταξικό Σχέδιο που θα διευκολύνει τα επενδυτικά τους οράματα και αφετέρου να δημιουργήσει κοινωνικές, οικονομικές και θεσμικές συνθήκες που θα τους προσφέρουν φτηνή γη και εργατικά χέρια.

