Archetype

Απροσάρμοστα τετραγωνικά: Στεγαστική κρίση και αρχιτεκτονική μεταλλαγή στη Θεσσαλονίκη

Χριστίνα Ιωακειμίδου - 04/11/2026

Από «φτωχομάνα» και απόλυτη φοιτητούπολη, στον πυρετό της στεγαστικής κρίσης.

Πλατεία Φαναριωτών, Θεσσαλονίκη | Πηγή εικόνας: citymagthess.gr

Η αστική κατοικία δεν υπήρξε ποτέ ουδέτερη. Κάθε άλλο. Αποτελεί τον καθρέφτη των κοινωνικών, οικονομικών και τεχνολογικών δομών μιας εποχής. Στη **Θεσσαλονίκη**, και όχι μόνο, η ραγδαία εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει μετατραπεί σε έναν από τους ισχυρότερους παράγοντες αναδιαμόρφωσης του αστικού τοπίου. Ωστόσο, η συζήτηση γύρω από το φαινόμενο συχνά παγιδεύεται σε επιφανειακές

αναλύσεις, αγνοώντας την ουσία: Πρόκειται για μια βαθιά στεγαστική κρίση που πυροδοτείται από την εκτόξευση των ενοικίων —όπως είδαμε στο πρόσφατο παράδειγμα έξωσης στην Ισπανία— και συνοδεύεται από μια σαρωτική, τεχνική και μορφολογική μεταμόρφωση του εσωτερικού χώρου των διαμερισμάτων.

Πηγή εικόνας: wikimedia.org

Για να αντιληφθεί κανείς το μέγεθος αυτού του φαινομένου, αρκεί να εξετάσει την πίεση που ασκείται στη μακροχρόνια μίσθωση. Στο πυκνοδομημένο κέντρο της Θεσσαλονίκης, η μετατροπή χιλιάδων διαμερισμάτων σε τουριστικά καταλύματα μείωσε δραματικά το διαθέσιμο κτιριακό απόθεμα για τους μόνιμους κατοίκους. Το αποτέλεσμα αυτής της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης είναι η **εκτίναξη των τιμών** των ενοικίων σε δυσθεώρητα ύψη, καθιστώντας την εύρεση προσιτής στέγης απαγορευτική για φοιτητές, νέους εργαζόμενους και οικογένειες μεσαίου εισοδήματος. Η αγορά ακινήτων λειτουργεί πλέον με όρους υπεραπόδοσης κεφαλαίου, εκτοπίζοντας τη βασική κοινωνική λειτουργία της κατοικίας υπέρ μιας μονοδιάστατης τουριστικής οικονομίας, που για να είμαστε ειλικρινείς, δεν ξέρουμε πόσο θα διαρκέσει.

Πηγή εικόνας: exostis.gr

Αυτή η οικονομική πίεση δεν περιορίζεται μόνο στη μακροοικονομική διάσταση της αγοράς ακινήτων, αλλά αποτυπώνεται άμεσα στο εσωτερικό των ίδιων των κτιρίων. Η ανάγκη για γρήγορη απόσβεση της επένδυσης και η συμμόρφωση με τα αισθητικά πρότυπα των ψηφιακών πλατφορμών έχουν επιβάλει μια νέα τυπολογία εσωτερικού σχεδιασμού. Οι παραδοσιακές διαρρυθμίσεις των διαμερισμάτων της **αντιπαροχής** —με τα διακριτά δωμάτια, τους κλειστούς διαδρόμους και τις λειτουργικές διαχωριστικές γραμμές που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες μιας τυπικής οικογένειας— γκρεμίζονται μαζικά. Οι μη-φέρουσες τοιχοποιίες κατεδαφίζονται για να δημιουργηθούν ενιαίοι χώροι τύπου open-plan, ενώ οι κουζίνες συρρικνώνονται σε minimal πάγκους προετοιμασίας, καθώς ο προσωρινός επισκέπτης σπάνια ακολουθεί τις συνήθειες ενός μόνιμου ενοίκου.

Ωστόσο, αυτές οι εσωτερικές μετατροπές συνοδεύονται συχνά από σημαντικές τεχνικές προκλήσεις. Η αφαίρεση εσωτερικών χωρισμάτων ή η αλόγιστη τοποθέτηση βαρέων υλικών και πρόσθετων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων σε παλιά κτίρια και πολλές φορές καταπονημένα κτίρια —πολλά εκ των οποίων κατασκευάστηκαν τις δεκαετίες του 1960 και 1970— απαιτούν αυστηρούς στατικούς και τεχνικούς ελέγχους. Η παράλειψη τέτοιων μελετών μπορεί να καταπονήσει τα δομικά στοιχεία της πολυκατοικίας, επιφέροντας σημαντικές, «αόρατες» φθορές. Παράλληλα, τα συστήματα κλιματισμού, οι πρόσθετες ηλεκτρολογικές γραμμές για την κάλυψη των σύγχρονων συσκευών και η αυξημένη κατανάλωση νερού ανά τετραγωνικό μέτρο επιβαρύνουν τα γερασμένα δίκτυα των κτιρίων, τα οποία είχαν σχεδιαστεί προ δεκαετιών με εντελώς διαφορετικά δεδομένα πληθυσμιακής πυκνότητας και κατανάλωσης.

Πηγή εικόνας: kathimerini.gr

Πέραν των εσωτερικών αλλαγών, η ίδια η φυσιογνωμία των κτιριακών όψεων και των κοινόχρηστων χώρων υφίσταται μεταβολές. Η τοποθέτηση εξωτερικών κλιματιστικών μονάδων σε εμφανή σημεία των ιστορικών όψεων, η συχνή απουσία συντήρησης στις εισόδους και τα κλιμακοστάσια λόγω της έλλειψης σταθερής διοίκησης στις πολυκατοικίες (διαχειρίσεων από απόσταση, γραφεία είσπραξης κοινοχρήστων ή η απουσία των ιδιοκτητών) δημιουργούν επιπλέον εικόνες φθοράς. Τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης των αστικών οικοδομών δέχονται πιέσεις πέραν των ορίων αντοχής τους, με συχνές βλάβες να καταγράφονται στις κεντρικές σωληνώσεις λόγω της συνεχούς εναλλαγής χρηστών που δεν διαθέτουν την απαραίτητη αίσθηση της γειτονικής υπευθυνότητας.

Κασσάνδρου (κέντρο Θεσσαλονίκης) | Πηγή εικόνας: parallaximag.gr

Από την άλλη πλευρά, βέβαια, δεν έχουμε πρόθεση να είμαστε αφοριστικοί. Σε περιοχές της Θεσσαλονίκης που για δεκαετίες αντιμετώπιζαν οικονομική στασιμότητα και κτηματομεσιτική απαξίωση —όπως οι δυτικότερες συνοικίες γύρω από τον άξονα του Βαρδάρη— η είσοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων λειτούργησε ως καταλύτης αναζωογόνησης τόσο οικονομικής όσο και κτιριακής. Η διοχέτευση ιδιωτικών κεφαλαίων για την ανακαίνιση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, η αύξηση της εμπορικής κίνησης και η μερική αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος σε υποβαθμισμένους θύλακες αποδεικνύουν, ότι η τουριστική οικονομία μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο αστικής ανάπλασης. Ωστόσο, αυτή ακριβώς η αντίθεση αναδεικνύει και το βαθύτερο πρόβλημα. Ενώ δηλαδή στις περιφερειακές ή υποβαθμισμένες ζώνες το Airbnb δρα πράγματι ευεργετικά προσελκύοντας επενδύσεις, στον πυρήνα του κέντρου και στις ιστορικές γειτονιές δημιουργεί μια άνιση στρέβλωση, εκτοπίζοντας τη μόνιμη κατοικία και απειλώντας τη συνοχή του αστικού ιστού.

Πηγή εικόνας: parallaximag.gr

Η λύση σε αυτή την πολυδιάστατη κρίση δεν βρίσκεται σε αδιέξοδες απαγορεύσεις ή σε συναισθηματικές προσεγγίσεις, αλλά στη θεσμική ρύθμιση, στον αυστηρό πολεοδομικό σχεδιασμό και στη στενή συνεργασία των αρμόδιων φορέων της πολιτείας με τους επαγγελματίες του τεχνικού κόσμου. Ευρωπαϊκές μητροπόλεις που προσπαθούν να αντιμετωπίσουν παρόμοια προβλήματα έδειξαν τον δρόμο. Ποιος είναι αυτός; Η θέσπιση σαφών ανώτατων ορίων στον αριθμό των αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά οικοδομικό τετράγωνο, φορολογικά κίνητρα για την επιστροφή των κενών διαμερισμάτων στη μακροχρόνια αγορά, και αυστηροί έλεγχοι από τις πολεοδομικές υπηρεσίες για τις αυθαίρετες εσωτερικές επεμβάσεις που αλλοιώνουν τη στατική επάρκεια και την ασφάλεια των κτιρίων.

Η Θεσσαλονίκη, και κάθε ελληνική πόλη που αντιμετωπίζει παρόμοιο πρόβλημα, χρειάζεται επειγόντως μια σύγχρονη, βιώσιμη στρατηγική που θα εξισορροπεί την τουριστική ανάπτυξη με το θεμελιώδες δικαίωμα στην προσιτή, ασφαλή και ποιοτική κατοικία. Οι αρχιτεκτονικοι και πολιτικοί μηχανικοί μαζί με τους τοπικούς φορείς οφείλουν να υπηρετούν πρωτίστως τις κοινωνικές ανάγκες και την ποιότητα ζωής των πολιτών, διασφαλίζοντας ότι η πόλη παραμένει ένας ζωντανός, ανθεκτικός τόπος κατοίκησης και όχι ένα απρόσωπο επενδυτικό προϊόν γρήγορης απόδοσης.

Πηγές/Further Reading

Χατζημιχάλης, Κωστής (2018). Σύγχρονοι Χώροι Κρίσης: Αστικός μετασχηματισμός και κοινωνικές ανισότητες στις ελληνικές πόλεις. Εκδόσεις Νήσος.

Gans, Joshua (2021). The Digitization of Rent: Economic Impacts of Short-Term Rentals. MIT Press.

Leoni, Sergio (2022). Urban Tourism and Housing Affordability in European Cities. Palgrave Macmillan.

Γεωργούλας, Στράτος (2020). "Τουριστικοποίηση, αστικός χώρος και στεγαστική κρίση στην Ελλάδα." Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, 154, 45-72.

Barrios, Salvador, et al. (2021). "The Economic Costs of Airbnb: Evidence from European Cities." Journal of Urban Economics, Vol. 124, 103322.

Quattrini, Laura (2023). "Interior Transformations and Structural Adaptations in Residential Buildings Due to Short-Term Rentals." Architectural Engineering and Design Management, 19(2), 112-128.

Airbnb: Έρευνα αποκαλύπτει τον τζίρο στην Ελλάδα, τα προβλήματα και πώς άλλαξε τελείως ο χάρτης των πόλεων. Από: https://www.lifo.gr/now/greece/airbnb-ereyna-apokalyptei-ton-tziro-stin-ellada-ta-problimata-kai-pos-allaxe-teleios-o

Cobham, Tara (2024). Barcelona plans to ban holiday apartment rentals to tourists by 2028. Από: https://www.independent.co.uk/travel/news-and-advice/barcelona-holiday-rentals-ban-tourists-apartments-b2567138.html.

Airbnb: Ευρωπαϊκό φρένο στη βραχυχρόνια μίσθωση – Τι θα γίνει στην Ελλάδα . Από: https://parallaximag.gr/epikairotita/diethni/airbnb-eyropaiko-freno-sti-vrachychronia-misthosi-ti-tha-ginei-stin-ellada

Στεγαστική κρίση: "Φρένο" στις βραχυχρόνιες μισθώσεις από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την αντιμετώπισή της - Τι αλλάζει για Airbnb, δεύτερες κατοικίες και κλειστά ακίνητα. Από: https://www.parapolitika.gr/oikonomia/article/1788806/stegastiki-krisi-freno-stis-vrahuhronies-misthoseis-apo-tin-europaiki-epitropi-gia-tin-adimetopisi-tis-ti-allazei-gia-airbnb-deuteres-katoikies-kai-kleista-akinita/.

Ισπανία: Νέες διαδηλώσεις για τη στεγαστική κρίση – Κύμα οργής μετά την απόρριψη των μέτρων Σάντσεθ. Από: https://www.ertnews.gr/eidiseis/ispania-nees-diadiloseis-gia-ti-stegastiki-krisi-kyma-orgis-meta-tin-aporripsi-ton-metron-santseth/.