

Ηλίας Κατοίκας\*

---

## ΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΤΟΥ ΠΡΟΕΚΤΑΣΕΙΣ

---

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

*Αντικείμενο του άρθρου είναι η μελέτη της σχέσης αντιπαροχής. Τα θέματα που θίγονται είναι δύο. Το πρώτο περιστρέφεται γύρω από τους λόγους για τους οποίους εισάγεται η ρύθμιση της αντιπαροχής και στη συνέχεια αναδεικνύεται σε κυρίαρχη σχέση, ενώ δεν είχε ποτέ υποχρεωτικό χαρακτήρα. Η απάντηση που δίνεται εδώ συνδέει τη λειτουργία της αντιπαροχής με την επενδυτική/αποταμιευτική συμπεριφορά του πληθυσμού στη μεταπολεμική περίοδο. Το δεύτερο θέμα αφορά τις οικονομικές επιπτώσεις της αντιπαροχής στην τιμή της κατοικίας. Σχετικά εξετάζονται οι πιθανές διασυνδέσεις της αντιπαροχής με την παραγωγικότητα της εργασίας στον κλάδο της οικοδομής καθώς και η επίδρασή της στο ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου. Το συμπέρασμα της ανάλυσης είναι ότι η αντιπαροχή επηρέασε θετικά μάλλον το κόστος κατασκευής, ενώ δε φαίνεται να παίζει ρόλο στη διαμόρφωση της απόλυτης γαιοπροσόδου.*

### 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία πενήντα χρόνια, η παραγωγή κατοικίας στον αστικό χώρο είναι συνυφασμένη με το «μηχανισμό» της αντιπαροχής. Διαχρονικά, η σημασία της αντιπαροχής όχι μόνο δεν περιορίζεται, αλλά επεκτείνεται από τον τομέα της κύριας κατοικίας και στον τομέα της δευτερεύουσας. Παρόλα αυτά, η επιστημονική ανάλυση δεν κατάφερε να διαμορφώσει μια συγκροτημένη άποψη όσον αφορά τη λειτουργία της. Η αλήθεια είναι ότι η συζήτηση για το περιεχόμενο του «μηχανισμού» της αντιπαροχής και τις επιπτώσεις του στον τομέα της κατοικίας δεν τέθηκε ποτέ σύμ-

---

\* Επίκουρος Καθηγητής στο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Μακεδονίας.

φωνα με τους όρους που του ταιριάζουν. Ενδεικτικό αυτής της παράλειψης είναι το γεγονός ότι ο όρος αντιπαροχή δεν περιλαμβάνεται σε κανέναν τίτλο της σχετικής βιβλιογραφίας. Οι αναφορές στην αντιπαροχή είναι αποσπασματικές, συνοδεύονται από το χαρακτηρισμό της ως ιδιομορφίας του ελληνικού συστήματος, χωρίς ωστόσο να της αποδίδονται ιδιαίτερες προεκτάσεις. Πρόκειται για αντιμετώπιση η οποία υποδηλώνει σιωπηρά το χαρακτηρισμό της ως επιφανιόμενου πίσω από το οποίο βρίσκονται εύκολα αναγνώσιμες οικονομικές σχέσεις.<sup>1</sup>

Οι λόγοι της παραπάνω αποτυχίας δεν είναι δυσεξήγητοι. Η αντιπαροχή εμπλέκεται στην παραγωγή ενός ιδιόμορφου προϊόντος με την έννοια ότι συμπυκνώνει ζητήματα οικονομικά και χωροταξικά. Η ιδιομορφία αυτή έγινε αφορμή για την προσέγγιση της κατοικίας μέσα από ετερογενή επιστημονικά πεδία. Έτσι, οι επιστήμονες που ασχολούνται κυρίως με ζητήματα του χώρου συγκέντρωσαν το ενδιαφέρον τους στις σχέσεις έγγειας ιδιοκτησίας και στις επιπτώσεις τους στο οικιστικό δίκτυο. Οι ελάχιστοι οικονομολόγοι από τη μεριά τους ασχολούνται με την οικονομική διάσταση της κατοικίας περιορίζοντας κατά κανόνα το ενδιαφέρον τους στις παραμέτρους που προσδιορίζουν τα επίπεδα της ζήτησης κατοικίας (Εμμανουήλ, 1982). Η αντιπαροχή ως ενδιάμεσος κρίκος μεταξύ γαιοκτησίας και κατοικίας δεν απέσπασε το ιδιαίτερο ενδιαφέρον κάποιας κατηγορίας ερευνητών. Σκοπός τους άρθρου που ακολουθεί είναι να διερευνήσει το «μηχανισμό» της αντιπαροχής ως κατηγορίας η οποία γεφυρώνει αναλυτικά τις σχέσεις έγγειας ιδιοκτησίας και παραγωγής κατοικίας. Η προσέγγιση αυτή θα μας δώσει την ευκαιρία να αποκαλύψουμε ότι η αντιπαροχή δεν συνιστά κατ' αρχήν μια οικονομική σχέση. Πρόκειται για μια κοινωνική κατηγορία (ρύθμιση) η οποία ωστόσο παράγει ορισμένα οικονομικά αποτελέσματα.

## 2. Η ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Συνέπεια της παραπάνω επιστημονικής περιφρόνησης του «μηχανισμού» της αντιπαροχής είναι η απουσία ενός κατάλληλου εννοιολογικού πλαισίου το οποίο θα επέτρεπε τη μεταφορά της έννοιας της αντιπαρο-

---

1. Ο συνάδελφος της Πολυτεχνικής του ΑΠΘ Νίκος Καλογήσος αφιέρωσε πολύ χρόνο συζητώντας μαζί μου το πρόβλημα της αντιπαροχής και βοήθησε αποφασιστικά στο ξεκαθάρισμα των απόψεών μου, γι' αυτό και τον ευχαριστώ θερμά.

χής από το χώρο της νομικής επιστήμης στο χώρο της πολιτικής οικονομίας. Η αντιπαροχή περιγράφεται ως «μηχανισμός» ο οποίος παρεμβαίνει στην παραγωγή κατοικίας χωρίς περαιτέρω προσδιορισμούς. Ωστόσο, η ανάγκη των επιστημόνων να καταφύγουν στο χώρο της μηχανικής για την περιγραφή ενός κοινωνικού φαινομένου δημιουργούσε μια αίσθηση αμηχανίας. Την αίσθηση αυτή προσπάθησαν να θεραπεύσουν μέσα από την αποσαφήνιση της ακριβούς λειτουργίας του «μηχανισμού» της αντιπαροχής. Η προσέγγιση που ακολουθήθηκε υπογραμμίζοταν από τη σιωπηρή παραδοχή ότι η αντιπαροχή συνιστά επιφανόμενο μιας κατά βάση οικονομικής σχέσης η οποία συνδέει τον ιδιοκτήτη της (οικοπεδούχο) με τον επιχειρηματία κατασκευαστή (εργολάβο).

Η συζήτηση, λοιπόν, αυτή ξεκίνησε από ένα σύντομο άρθρο που δημοσιεύτηκε στον *Οικονομικό Ταχυδρόμο* όπου παρουσιάστηκε μια αρκετά καινοφανής άποψη (Σοφούλης, 1980). Υποστηρίχτηκε δηλαδή ότι η σχέση που συνδέει τον οικοπεδούχο με τον εργολάβο είναι μια σχέση εταιρική. Το συμβολαιογραφικό της αντιπαροχής που υπογράφουν τα δύο μέρη ισοδυναμεί με σύσταση αφανούς εταιρείας. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από τις αντίστοιχες συμμετοχές των δύο συνεταιρίων. Και του μεν οικοπεδούχου η συμμετοχή είναι εμπράγματη (γη), του δε εργολάβου χρηματική. Σκοπός της εταιρικής σχέσης είναι η από κοινού υπεραξίωση των κεφαλαίων τους. Ο αφανής χαρακτήρας της δημιουργούμενης εταιρείας αποσκοπεί στην εξαπάτηση του δημοσίου αναφορικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα δημιουργούμενα κέρδη.

Η άποψη αυτή φαίνεται ισχυρή, επειδή παραλέμει στο πραγματικό γεγονός ότι το προϊόν κατοικίας που παράγεται μέσω της αντιπαροχής μοιράζεται μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου. Ως γνωστόν, ο εργολάβος είναι ένας επιχειρηματίας ο οποίος προκαταβάλλει μια ποσότητα χρήματος με στόχο το κέρδος. Το κέρδος του εργολάβου, όπως και κάθε επιχειρηματία, είναι ενσωματωμένο στο τελικό προϊόν. Η ιδιότητα που επιτρέπει στον εργολάβο να ιδιοποιηθεί το πραγματοποιηθέν κέρδος είναι η σχέση ιδιοκτησίας που έχει με το παραγόμενο προϊόν. Ωστόσο, με την ίδια ακριβώς ιδιότητα εμφανίζεται και ο οικοπεδούχος, με την ιδιότητα δηλαδή του ιδιοκτήτη ενός μέρους του παραγόμενου προϊόντος. Μ' αυτή την έννοια, ο οικοπεδούχος μπορεί να χαρακτηριστεί ως συνεταιίρος του εργολάβου λόγω της δυνατότητας που έχει να ιδιοποιείται ένα μέρος από το δημιουργούμενο πλεόνασμα της κοινωνίας.

Η δεύτερη αντίληψη είναι παρεμφερής με την προηγούμενη. Η αντιπαροχή εδώ κατανοείται ως αφανής μηχανισμός χρηματοδότησης του

εργολάβου εκ μέρους του οικοπεδούχου (Βελέντζας κ.ά., 1993). Για την ανέγερση της οικοδομής ο εργολάβος θα έπρεπε να καταβάλει εκτός από το χρηματικό κεφάλαιο για τις εισροές εργασίας και υλικών και μια ποσότητα κεφαλαίου για την εξασφάλιση της απαραίτητης εισροής σε γη. Ωστόσο, αντί να διαθέσει όλο το απαιτούμενο κεφάλαιο σε χρηματική μορφή, δανείζεται από τον οικοπεδούχο, σε εμπράγματη μορφή, το κεφάλαιο που αντιστοιχεί στη δαπάνη για την εξασφάλιση της γης. Το κεφάλαιο αυτό επιστρέφεται στον οικοπεδούχο, σε εμπράγματη πάλι μορφή, μετά το πέρας των εργασιών κεφαλαιοποιημένο με την αντίστοιχη απόδοση. Όπως στην προηγούμενη άποψη έτσι κι εδώ, ο ιδιοκτήτης της γης, λόγω της σχέσης του με το τελικό προϊόν, έχει τη δυνατότητα να ιδιοποιηθεί ένα μέρος του κοινωνικού πλεονάσματος. Η μόνη διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη άποψη συνίσταται στο γεγονός ότι το κοινωνικό πλεόνασμα τώρα αντιπροσωπεύει απόδοση κεφαλαίου χρηματοδότησης. Η αντιπαροχή εδώ κατανοείται ως συμπύκνωση δύο διακριτών μεταξύ τους πράξεων που πραγματοποιούνται σε διαφορετικούς χρόνους. Πρώτον, παροχή δανείου με την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών και, δεύτερον, επιστροφή του δανείου μετά τη λήξη τους.

Η αντίληψη αυτή αντλεί την καταγωγή της από την ερμηνεία που δόθηκε σχετικά με την εισαγωγή του συστήματος της αντιπαροχής στην πρώτη μεταπολεμική περίοδο. Υποστηρίχτηκε δηλαδή ότι η αντιπαροχή αποτελεί την απάντηση του κατασκευαστικού τομέα στην πολιτική αποκλεισμού από τα επίσημα κανάλια πιστοδότησης που ακολουθήθηκε εκείνη την περίοδο. Οι μικροί κατά κανόνα εργολάβοι της εποχής, όντας ανίκανοι να διαθέσουν από μόνοι τους τα απαιτούμενα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της αγοράς της γης, κατέφυγαν στο μηχανισμό της αντιπαροχής τον οποίο χρησιμοποίησαν (αφανώς) ως εναλλακτικό τρόπο χρηματοδότησης (Αντωνοπούλου, 1991).

Δύο σύντομες παρατηρήσεις μπορούν να γίνουν εδώ αναφορικά με την παραπάνω αντίληψη. Πρώτον, είναι αλήθεια ότι στην πρώτη μεταπολεμική περίοδο ο κατασκευαστικός τομέας δεν ανήκε στους ευνοούμενους τομείς της κρατικής πιστωτικής πολιτικής. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι ο οικοδομικός τομέας αντιμετώπιζε προβλήματα χρηματοδότησης. Η πρακτική που ακολουθήθηκε στον τομέα της στεγαστικής πίστης –εκταμίευση δανείων και δυνατότητα πώλησης από τα πρώτα στάδια των εργασιών– λειτούργησε ουσιαστικά ως πολιτική χρηματοδότησης των εργολάβων. Δεύτερον, η ερμηνεία της αντιπαροχής ως μηχανισμού χρηματοδότησης σύμφωνα με τα δεδομένα της τότε εποχής

δεν εξοφλεί τις θεωρητικές μας υποχρεώσεις ως προς τη σημερινή της λειτουργία. Το γεγονός ότι η αντιπαροχή εξακολουθεί, μετά από παρέλευση μισού αιώνα και κάτω από εντελώς διαφορετικά δεδομένα ως προς τις δυνατότητες χρηματοδότησης, να αποτελεί τον κυρίαρχο τρόπο παραγωγής κατοικίας δεν μπορεί να ερμηνευτεί ως αποτέλεσμα τυχαίων επιλογών ή ως σύμπτωμα κεκτημένης ταχύτητας.

Η τρίτη και τελευταία άποψη αναφορικά με το οικονομικό περιεχόμενο της αντιπαροχής αντιλαμβάνεται το μηχανισμό ως απλή σχέση ανταλλαγής μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου. Ο οικοπεδούχος παρέχει το οικόπεδο στον εργολάβο έναντι υποχρέωσης του δεύτερου να τον αποζημιώσει με μια ποσότητα προϊόντος κατοικίας. Η αντιπαροχή συνιστά μια σχέση ανταλλαγής οικοπέδου με κατοικία και μ' αυτή την έννοια μπορεί να ερμηνευτεί ως η τιμή της γης σε όρους προϊόντος κατοικίας (Βελέντζας κ.ά., ό.π., σ. 148). Πρόκειται για μια συνηθισμένη σχέση ανταλλαγής η οποία κρύβεται πίσω από την εμπράγματα μορφή της. Μία πρόσθετη ιδιομορφία που πρέπει να επισημανθεί εδώ αναφορικά με τη μορφή της ανταλλαγής είναι ότι, σε αντίθεση με τις συνηθισμένες ανταλλαγές, η υλοποίησή της έχει μεγάλη χρονική διάρκεια και πραγματοποιείται σταδιακά.

Σχετικά με αυτή την άποψη μπορεί να ειπωθεί ότι είναι επιφανειακή, επειδή συνδέει την αντιπαροχή με την ακύρωση των συναλλακτικών λειτουργιών του χρήματος.<sup>2</sup> Θεωρείται δηλαδή ότι η αντιπαροχή συνιστά μια τυπική περίπτωση αντιπραγματισμού. Είναι φανερό όμως ότι κάτι τέτοιο δε συμβαίνει. Αντιπραγματισμός σημαίνει αμοιβαία αλλαγή κυριότητας πραγμάτων τα οποία κατέχονται εκ των προτέρων. Χωρίς να προηγηθεί η παραγωγή, ο εργολάβος δεν έχει τίποτα να δώσει στον οικοπεδούχο παρά μόνο χρήμα. Το ερώτημα, κατά συνέπεια, σχετικά με την αντιπαροχή είναι γιατί η «ανταλλαγή» μεταξύ εργολάβου και οικοπεδούχου θα πρέπει να αναμένει την παραγωγή ώστε να μπορέσει να υλοποιηθεί.

### *2.1. Η σημασία της συζήτησης*

Πριν προχωρήσουμε στο σχολιασμό των παραπάνω απόψεων, είναι απαραίτητο να ξεκαθαρίσουμε τη σκοπιά μέσα από την οποία τις προ-

---

2. Για τους μη οικονομολόγους, το χρήμα εκπληρώνει τρεις λειτουργίες: ενεργεί ως μέσο πληρωμών (συναλλαγών), ως απόθεμα αξίας και ως μονάδα μέτρησης αξιών.

σεγγίζουμε. Θα πρέπει να ομολογήσουμε εδώ ότι ο τρόπος παρουσίασης των παραπάνω αντιλήψεων είναι εξαιρετικά ελλειπτικός με την έννοια ότι αγνοεί την οπτική κάτω από την οποία αναπτύχθηκαν. Για παράδειγμα, η άποψη που παρουσιάζει την αντιπαροχή ως εταιρική σχέση είχε ως μοναδικό στόχο την αποκάλυψη των διαστάσεων της φοροδιαφυγής που συνοδεύει τη λειτουργία της. Το ίδιο ισχύει και για την τρίτη άποψη η οποία βλέπει την αντιπαροχή ως απλή σχέση ανταλλαγής. Στόχος της ήταν να φωτίσει το ζήτημα της τιμής της αστικής γης και τη σχέση της με το κόστος κατασκευής της κατοικίας. Το οικονομικό περιεχόμενο της αντιπαροχής σ' αυτές τις συζητήσεις είχε έμμεσο μόνο ενδιαφέρον. Γι' αυτό και δεν κατέφυγαν σε απτήρο προσδιορισμό των εννοιών που χρησιμοποιήσαν. Υπό αυτό το πρίσμα η αναφορά στις απόψεις αυτές αποτελεί περισσότερο αφορμή μιας συζήτησης παρά στόχο μιας κριτικής αντιπαράθεσης.

Το κοινό στοιχείο και των τριών απόψεων που παρουσιάστηκαν είναι η κατανόηση της αντιπαροχής ως οικονομικής σχέσης μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου. Έτσι, ο στόχος που τίθεται είναι η αποκάλυψη του περιεχομένου που βρίσκεται πίσω από τον αφανή χαρακτήρα της. Η προσπάθεια όμως αυτή γίνεται με τρόπο ο οποίος αφήνει ερωτηματικά ως προς τη μεθοδολογική του στερεότητα. Συγκεκριμένα, τα κίνητρα συμπεριφοράς των οικοπεδούχων και των εργολάβων δεν προσδιορίζονται εκ των προτέρων. Έτσι, οι διαφορές απόψεων που εκφράζονται για την αντιπαροχή αντανακλούν τις διαφορετικές υποθέσεις που υιοθετούνται εκ των υστέρων σχετικά με τις επιδιώξεις των οικοπεδούχων.

Με βάση το αποτέλεσμα που προκύπτει από την αντιπαροχή, ο ιδιοκτήτης γης μπορεί, πράγματι, να χαρακτηριστεί ως συνέταιρος του εργολάβου, ως χρηματοδότης του ή ως κάτοχος ενός περιουσιακού στοιχείου (γης) το οποίο ανταλλάσσει με τον εργολάβο. Στο επίπεδο αυτό οι διαφορές απόψεων αναφορικά με το περιεχόμενο της αντιπαροχής είναι σημειολογικού χαρακτήρα. Ωστόσο, αν η συζήτηση για την αντιπαροχή έχει κάποια αναλυτική χρησιμότητα, αυτή θα πρέπει να αναζητηθεί στις οικονομικές και κοινωνικές επιδιώξεις που εξυπηρετεί η λειτουργία της. Θα πρέπει δηλαδή να προσεγγίσουμε την αντιπαροχή ως σχέση πίσω από την οποία βρίσκονται τα κίνητρα κάποιας κοινωνικής κατηγορίας η οποία στηρίζει ή και επιβάλλει τη λειτουργία της.

Η ανάγκη για μια τέτοια προσέγγιση προκύπτει από το γεγονός ότι η αντιπαροχή ως μηχανισμός ανοικοδόμησης ή ως τρόπος λειτουργίας της αγοράς γης δεν είχε ποτέ υποχρεωτικό χαρακτήρα. Το νομικό καθεστώς δεν εμπόδιζε τη μεταβίβαση οικοπέδων από τους ιδιοκτήτες στους

εργολάβους με τη διαμεσολάβηση του χρήματος. Το γεγονός ότι τέτοιες ανταλλαγές πραγματοποιούνταν σε μικρή μόνο κλίμακα στην πρώτη κατοικία και σε μεγαλύτερη στη δευτερεύουσα αποτελεί από μόνο του μια προειδοποίηση για το περιεχόμενο της αντιπαροχής. Η συντριπτική επικράτησή της στον αστικό τομέα έναντι της εξαγοράς οικοπέδων σε χρηματική μορφή θα πρέπει να αποδοθεί είτε στις επιδιώξεις των οικοπεδούχων είτε στις επιδιώξεις των εργολάβων ή και των δύο μαζί. Η προσέγγιση αυτή θα μας δώσει τη δυνατότητα να υποστηρίξουμε ότι η κυριαρχία της αντιπαροχής, παρά τον μη υποχρεωτικό χαρακτήρα της, συνδέεται με τις μακροχρόνιες επιδιώξεις της μίας τουλάχιστον από τις εμπλεκόμενες κοινωνικές κατηγορίες.

Κάτω από αυτό το πρίσμα η συζήτηση σχετικά με το οικονομικό περιεχόμενο της αντιπαροχής μοιάζει κενή περιεχομένου. Το πραγματικό ερώτημα δεν είναι ποια οικονομική σχέση μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου κρύβει η αντιπαροχή, αλλά ποια από τις δύο κατηγορίες επιβάλλει την αντιπαροχή πάνω στην άλλη. Εκτός κι αν αποκαλυφθεί ότι η αντιπαροχή εξυπηρετούσε ταυτόχρονα τις επιδιώξεις και των δύο πλευρών. Με άλλα λόγια το ζητούμενο δεν είναι το οικονομικό αλλά το κοινωνικό περιεχόμενο της αντιπαροχής.

Η άποψη την οποία θα υποστηρίξουμε στη συνέχεια είναι η ακόλουθη: Η κυριαρχία της αντιπαροχής δεν αντανακλά ταυτότητα συμφερόντων μεταξύ οικοπεδούχων και εργολάβων. Πολύ δε περισσότερο δεν αντανακλά πρωταρχικά τα συμφέροντα των εργολάβων. Η αντιπαροχή ήταν επιλογή των ιδιοκτητών γης και η επικράτησή της συνδέεται με τη λειτουργία της αστικής γης ως μέσου αποθεματοποίησης αξίας. Οι εργολάβοι υποχρεώθηκαν εκ των πραγμάτων να λειτουργήσουν κάτω από αυτόν τον περιορισμό.

### 3. ΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Η αντιπαροχή αποτελεί στοιχείο της πολιτικής του κράτους στον τομέα της κατοικίας. Η λειτουργία της συνδέεται με την παραγωγή ενός συγκεκριμένου τύπου κατοικίας, του διαμερίσματος πολυκατοικίας. Το πρότυπο ανοικοδόμησης που παράγει το συγκεκριμένο τύπο κατοικίας ούτε είναι το μοναδικό που θα μπορούσε να υιοθετηθεί ούτε συναρτάται υποχρεωτικά με το θεσμό της αντιπαροχής. Δεδομένου ότι οι κρατικές ρυθμίσεις σχετικά με το πρότυπο ανοικοδόμησης προηγούνται χρονικά της αντιπαροχής, η εισαγωγή της τελευταίας μπορεί να κατανοηθεί ως συμπληρωματικό ή, ακριβέστερα, ως απαραίτητο στοιχείο

για την ενεργοποίηση της πολιτικής ανοικοδόμησης. Το θέμα αυτό αφορά την ιστορική διάσταση της αντιπαροχής και εξετάζεται στην ενότητα 3.1. παρακάτω.

Η αντιπαροχή εισάγεται ως μια προαιρετική ρύθμιση για τη διευκόλυνση της ανοικοδόμησης στην πρώτη μεταπολεμική περίοδο. Παρόλα αυτά αναδείχθηκε σε κυρίαρχο μηχανισμό στην παραγωγή της κατοικίας σ' όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου. Η διαπίστωση αυτή θέτει το ερώτημα σχετικά με τη διαιώνιση της αντιπαροχής παρά το γεγονός ότι άλλαξαν τα αρχικά δεδομένα. Με αφορμή αυτή τη διαπίστωση, θα επιχειρήσουμε μια συνολική θεώρηση της αντιπαροχής η οποία συνδέει την επικράτησή της με το χαρακτήρα των επενδύσεων στην αστική γη. Την αντίληψη αυτή εκθέτουμε στην ενότητα 3.2.

### *3.1. Το ιστορικό της αντιπαροχής*

Η πολιτική του κράτους για την παραγωγή φθηνής κατοικίας εγκαινιάζεται με την εισαγωγή του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας το 1929. Το πρότυπο κατοικίας που αντιστοιχεί σ' αυτόν το θεσμό είναι το διαμέρισμα πολυκατοικίας. Συγκριτικά με τη μονοκατοικία ή το διώροφο η πολυκατοικία παρουσιάζει, από την άποψη του κόστους, τρία πλεονεκτήματα. Πρώτον, χαμηλότερο κόστος σε γη ανά μονάδα οικογενειακής στέγης. Δεύτερον, χαμηλότερο κόστος κατασκευής λόγω οικονομικών κλίμακας στην παραγωγή και, τρίτον, μικρότερες δαπάνες σε κοινωνική υποδομή ανά μονάδα στέγης.

Η καθιέρωση της πολυκατοικίας ως βασικού πλαισίου κατοικίας εξαρτιόταν από την εξασφάλιση δύο προϋποθέσεων. Η πρώτη αφορά την εξασφάλιση των επενδυτικών πόρων για τη χρηματοδότηση των κατασκευών. Την πρωτοβουλία αυτή θα μπορούσε να αναλάβει το ίδιο το κράτος όπως συνέβη και σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Δεδομένης της ασφυκτικής στενότητας που αντιμετώπιζαν τα δημόσια οικονομικά του μεταπολεμικού κράτους, ο ρόλος αυτός αφέθηκε αναγκαστικά στον ιδιωτικό τομέα. Η απάντηση εδώ ήρθε με την ανάπτυξη των εργολαβικών επιχειρήσεων.

Η αναγκαστική παραχώρηση της πρωτοβουλίας ανοικοδόμησης στον ιδιωτικό τομέα έθετε περιορισμούς ως προς την ικανοποίηση της δεύτερης προϋπόθεσης, δηλαδή της εξασφάλισης οικοδομήσιμης γης. Η εργολαβική πολυκατοικία μπορούσε να αναπτυχθεί σε περιοχές στις οποίες το παραγόμενο προϊόν θα συναντούσε την αντίστοιχη ζήτηση. Η προϋπόθεση αυτή ικανοποιείτο περισσότερο στις κεντρικές περιοχές



όπου η ζήτηση διαμερισμάτων, γραφείων και καταστημάτων ήταν σχετικά αυξημένη. Στην πράξη, λοιπόν, η ανοικοδόμηση μέσω της ιδιωτικής πρωτοβουλίας μπορούσε να πραγματοποιηθεί μέσα σε κατοικημένες περιοχές και κατά προτίμηση στις πιο κεντρικές. Η προοπτική τού να ξεκινήσει η εργολαβική πολυκατοικία από την περιριαστική ζώνη δημιουργούσε τεράστια προβλήματα στην εμπορευσιμότητα των διαμερισμάτων. Οι περιοχές αυτές ήταν έξω από τα σχέδια πόλεων, ήταν αποκομμένες από τον ιστό τους και δεν διέθεταν καμία κοινωνική υποδομή.

Είναι φανερό ότι το νέο πρότυπο κατοικίας μπορούσε να αναπτυχθεί μόνο σε βάρος του παραδοσιακού προτύπου. Το γεγονός αυτό απαιτούσε μια διευθέτηση ως προς τον ανταγωνισμό που διαγραφόταν πάνω στη χρήση της γης. Για λόγους που θα εξηγήσουμε στη συνέχεια, οι κάτοχοι της γης ήταν απρόθυμοι να προχωρήσουν σε πώληση των οικοπέδων έναντι χρηματικού ανταλλάγματος. Η κατοχή της γης ήταν συνδεδεμένη με τη χρήση της για κατοικία. Οι ιδιοκτήτες της γης δεν συμπεριφέρονταν ως κάτοχοι γης αλλά ως κάτοχοι στέγης. Η καταλληλότερη έννοια που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για να αποδώσει το ιδιαίτερο βάρος που δόθηκε ιστορικά στη χρήση της γης, παρά σ' αυτή καθ' εαυτήν την κατοχή της, είναι η έννοια του *ιδιοχρήστη* γης. Με δεδομένη λοιπόν τη συμπεριφορά των ιδιοκτητών γης οποιαδήποτε διευθέτηση σχετικά με τη χρήση της γης δε μπορούσε παρά να λάβει υπόψη αυτόν τον περιορισμό.

Η ιστορική σημασία του μηχανισμού της αντιπαροχής έγκειται στο γεγονός ότι συμφιλίωσε το πλαίσιο της οικιστικής ανάπτυξης με την εργολαβική παραγωγή κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, η αντιπαροχή κατάφερε να συμφιλιώσει τις επιδιώξεις των ιδιοκτητών γης με τις επιδιώξεις των εργολάβων. Από την πλευρά των εργολάβων, ο πιο αποφασιστικός παράγοντας ήταν η δυνατότητα ανοικοδόμησης σε κεντρικές περιοχές, όπου η ζήτηση για νέους χώρους ήταν δεδομένη. Από την πλευρά των οικοπεδούχων, το καθοριστικό στοιχείο αναφορικά με τη γη ήταν η ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών. Η ταυτόχρονη ικανοποίηση και των δύο πλευρών επιτυγχάνεται μέσα από τη σχέση της αντιπαροχής. Πρόκειται, όπως είπαμε, για μια ρύθμιση η οποία ήταν αναγκαία προκειμένου να υλοποιηθεί η πολιτική του κράτους για την παραγωγή φθηνής κατοικίας. Μ' αυτή την έννοια η αντιπαροχή μπορεί να ερμηνευθεί ως ένας απαραίτητος συμβιβασμός για την ένταξη της γης στις εμπορευματικές σχέσεις παραγωγής κατοικίας.

Με την έναρξη της ανοικοδόμησης στις κεντρικές περιοχές η εργολαβική πολυκατοικία προκαταλαμβάνεται από νέα δεδομένα. Παράλληλα

με την ανάπτυξη του νέου προτύπου κατοικίας στις κεντρικές περιοχές, οι πόλεις επεκτείνονται οικιστικά αλλά μέσα από το παραδοσιακό πρότυπο της λαϊκής μονοκατοικίας. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται με την αστικοποίηση του πληθυσμού και την οικοπεδοποίηση της περιαστικής ζώνης που τη συνοδεύει. Τα νοικοκυριά που συγκεντρώνονται στις πόλεις αγοράζουν ιδιωτική γη για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών (Γετίμης, 1989). Η οικιστική ανάπτυξη αυτού του τύπου προηγείται του πολεοδομικού σχεδιασμού και των οργανωμένων επεκτάσεων των σχεδίων πόλεων και συνιστά ένα ιστορικό και πολιτικό δεδομένο (Καλογήρου, 1980). Το γεγονός αυτό, πέρα από τους περιορισμούς που έθετε στην οργάνωση του αστικού χώρου, διαιώνιζε τους περιορισμούς που αντιμετώπιζε η εργολαβική πολυκατοικία αναφορικά με την ανεύρεση αξιοποιήσιμης γης για ανοικοδόμηση. Κάνοντας μια ιστορική αφαίρεση, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι η ανοικοδόμηση της πρώτης μεταπολεμικής περιόδου πραγματοποιήθηκε πάνω στο έδαφος της παραδοσιακής μονοκατοικίας.

### 3.2. Η κυριαρχία της αντιπαροχής

Η παραπάνω ανάλυση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι προσφέρει μια ολοκληρωμένη θεωρία για τη λειτουργία της αντιπαροχής. Ο χαρακτήρας της ήταν ιστορικός με την έννοια ότι στόχευε κυρίως στο να φωτίσει τους λόγους που βρίσκονται πίσω από την εισαγωγή του θεσμού της αντιπαροχής παρά στο να εξηγήσει τη σημερινή της λειτουργία. Εναντίον της παραπάνω προσέγγισης ως θεωρίας αντιπαροχής μπορούν να διατυπωθούν δύο ενστάσεις. Η πρώτη συνδέεται με το ερώτημα γιατί η «συναλλαγή» μεταξύ εργολάβου και οικοπεδούχου είναι εμπράγματη στο σύνολό της και όχι μόνο κατά το μέρος που αντιστοιχεί στις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη γης. Γιατί δηλαδή το αντίτιμο του οικοπέδου, στο μέτρο που ξεπερνά τις απαιτήσεις του νοικοκυριού για οικογενειακή στέγη, δεν καταβάλλεται σε χρήμα. Η δεύτερη ένσταση σχετίζεται με το ερώτημα της επικράτησης της αντιπαροχής και στις δύο κατηγορίες οικοπέδων: και σε εκείνα που χαρακτηρίζονται από το στοιχείο της ιδιοχρησίας (για συντομία κτισμένα) και σε εκείνα που είναι απαλλαγμένα από κάθε χρήση (ακάλυπτα). Το ερώτημα αυτό είναι κείρας σημασίας προκειμένου να διατυπώσουμε μια θεωρία για τη λειτουργία της αντιπαροχής κάτω από τα σημερινά δεδομένα.

Ιστορικά, η ανοικοδόμηση των πόλεων στηρίχτηκε και στις δύο κατηγορίες οικοπέδων, τόσο στα κτισμένα όσο και στα ακάλυπτα. Η

συμμετοχή τους όμως, διαχρονικά, είναι διαφορετική. Στα πρώτα χρόνια της μεταπολεμικής περιόδου το βάρος της ανοικοδόμησης σήκωσαν τα κτισμένα οικοπέδα, είτε επρόκειτο για οικοπέδα των ιστορικών κέντρων των πόλεων είτε επρόκειτο για οικοπέδα που δημιουργήθηκαν με το πρώτο ρεύμα της αστικοποίησης. Η ιστορική αφαίρεση που κάναμε προηγουμένως αποσκοπούσε στο να υπογραμμίσει τη συντριπτική υπεροχή των κτισμένων οικοπέδων στην αρχική ανοικοδόμηση. Με την πάροδο του χρόνου, όμως, τα πράγματα άλλαξαν. Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχουν εμπειρικά στοιχεία αναφορικά με τη συμμετοχή των κτισμένων και των ακάλυπτων οικοπέδων στην πολυώροφη δόμηση, μπορούμε με ασφάλεια να υποθέσουμε ότι, διαχρονικά, η αναλογία βελτιώνεται υπέρ των ακάλυπτων οικοπέδων. Η παραδοχή αυτή μας φέρνει αντιμέτωπους με το ερώτημα της κυριαρχίας της αντιπαροχής, δηλαδή με το γεγονός ότι η σχέση αντιπαροχής επιλέγεται όχι μόνο για τα κτισμένα αλλά και για τα ακάλυπτα οικοπέδα.

Για να απαντήσουμε στο ερώτημα αυτό θα πρέπει να διερευνήσουμε το χαρακτήρα των επενδύσεων στη γη. Θα πρέπει, δηλαδή, να δούμε ποιο είναι το κίνητρο που οδηγεί κάποιες ομάδες πληθυσμού στην αγορά οικοπέδων τα οποία δεν προορίζονται για άμεση χρήση. Αναφορικά με αυτό το ερώτημα έχει υποστηριχτεί ότι η ζήτηση οικοπέδων, πέραν εκείνης που αφορά την άμεση ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών, ανταποκρίνεται στην ίδια λογική: ότι πρόκειται για ζήτηση γης που έχει στόχο την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, ιδωμένων, όμως, μέσα από την οπτική των μακροχρόνιων στεγαστικών αναγκών του διευρυμένου νοικοκυριού. Η άποψη αυτή, αν και δεν φαίνεται εντελώς αβάσιμη, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι εξαντλεί το σύνολο των επενδύσεων στην αστική γη. Σε κάθε περίπτωση, πρόκειται για μια αυθαίρετη υπόθεση, η αποδοχή της οποίας αφενός μεν χρειάζεται εμπειρική επιβεβαίωση και αφετέρου αφήνει το πρώτο ερώτημα που θέσαμε παραπάνω αναπάντητο. Δηλαδή, γιατί η αντιπαροχή, είτε πρόκειται για κτισμένο οικόπεδο είτε πρόκειται για ακάλυπτο, να αγαλιάζει όλο το αντίτιμο του οικοπέδου.

Το τελευταίο αυτό ερώτημα αποτελεί, κατά τη γνώμη μας, την ασφαλέστερη αφετηρία για την κατανόηση της αντιπαροχής. Η σημασία του έγκειται στο γεγονός ότι μας επιτρέπει να δούμε ότι η αντιπαροχή είναι συνυφασμένη με την ακύρωση των λειτουργιών του χρήματος. Η ακύρωση των λειτουργιών του χρήματος μέσα σε μια οικονομία γενικευμένης εμπορευματικής παραγωγής δεν μπορεί παρά να συνδέεται με βαθύτερα χαρακτηριστικά του συστήματος. Αν δούμε τα πράγματα από τη σκοπιά του εργολάβου, θα διαπιστώσουμε ότι η αντιπαροχή στέκεται

ως εμπόδιο στη μετατροπή της γης σε κεφάλαιο. Για να λειτουργήσει η γη ως κεφάλαιο θα έπρεπε η ανταλλαγή μεταξύ εργολάβου και οικοπεδούχου να προηγηθεί της παραγωγής. Στην περίπτωση αυτή το αντίτιμο της γης σε χρήμα θα αποτελούσε μέρος του συνολικού κεφαλαίου που προκαταβάλλεται στην παραγωγή. Το γεγονός ότι αυτό δεν συμβαίνει δεν οφείλεται ούτε στην απροθυμία ούτε στην αδυναμία του εργολάβου να προκαταβάλει το τίμημα της γης. Το κεφάλαιο, λόγω του ανταγωνισμού, έχει την τάση να μετατρέπει όλα τα στοιχεία της παραγωγής σε οργανικά του στοιχεία. Στην προκειμένη, όμως, περίπτωση η δυναμική αυτή προσκρούει στην άρνηση των ιδιοκτητών γης να αποδεχθούν το χρήμα ως ισοδύναμο του οικοπέδου. Αντί για το χρήμα οι ιδιοκτήτες γης επιλέγουν την κατοικία ως ισοδύναμο του οικοπέδου. Το συμπέρασμα που αποκομίζεται έτσι είναι ότι η αστική γη και η κατοικία μοιράζονται κάτι κοινό μεταξύ τους το οποίο δεν διαθέτει το χρήμα. Στο κοινό αυτό στοιχείο βρίσκεται το μυστικό της αντιπαροχής.

Είναι προφανές ότι το κοινό στοιχείο που χαρακτηρίζει την αστική γη και την κατοικία δεν μπορεί να αναφέρεται σε κάποια φυσικά χαρακτηριστικά. Αφορά την κοινή αντιμετώπισή τους εκ μέρους των νοικοκυριών ως αποταμιευτικών επιλογών. Σ' όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου ως και τα πρόσφατα χρόνια η αποταμιευτική συμπεριφορά του πληθυσμού χαρακτηρίζεται από μια σταθερή επιλογή, τη διοχέτευση των αποταμιεύσεων στην αγορά σταθερών αξιών. Ως τέτοιες μπορούν να θεωρηθούν όλες οι παραδοσιακές κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή η αγροτική γη, τα αστικά οικόπεδα, τα διαμερίσματα, τα καταστήματα και για κάποιο διάστημα και τα χρυσά νομίσματα (λίρες). Αντίθετα, οι επενδύσεις χαρτοφυλακίου, όπως είναι τα τραπεζικά και κρατικά ομόλογα, οι μετοχές και άλλα σύγχρονα χρηματοοικονομικά προϊόντα απορρόφησαν πολύ χαμηλότερο μερίδιο των αποταμιευτικών πόρων. Σύμφωνα με υπολογισμούς, οι επενδύσεις στα ακίνητα κυμάνθηκαν κατά μέσο όρο στο εκπληκτικό ποσοστό 7,5% του ΑΕΠ σ' όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου (Δελιβάνη, 1981).

Πολλοί λόγοι θα μπορούσαν να προταθούν για την εξήγηση αυτής της επενδυτικής συμπεριφοράς των νοικοκυριών. Η έλλειψη εμπιστοσύνης στο εθνικό νόμισμα, η υπανάπτυξη της κεφαλαιαγοράς και η διάχυτη πολιτική και κοινωνική ρευστότητα θα μπορούσαν να είναι μερικοί από αυτούς. Όλοι όμως παραπέμπουν σ' έναν κοινό παρονομαστή, ότι οι επενδυτικές επιλογές των νοικοκυριών δεν υπαγορεύτηκαν από το κριτήριο της απόδοσης. Παρά το γεγονός ότι υπάρχει ένα τεράστιο ερευνητικό κενό αναφορικά με τις συγκριτικές αποδόσεις, η επιλογή των ακι-

νήτων έναντι άλλων επενδυτικών δυνατοτήτων πολύ δύσκολα μπορεί να θεωρηθεί ότι στηρίχθηκε στο κριτήριο της απόδοσης. Ακόμα και αν αυτό αληθεύει για κάποια από τα ακίνητα, δεν μπορεί να ισχύει για το σύνολό τους. Ειδικά για τις επενδύσεις στην κατοικία, η οποία απορρόφησε τη συντριπτική πλειονότητα των αποταμιεύσεων, το κριτήριο της απόδοσης δεν φαίνεται να τις δικαιώνει. Σύμφωνα με τις μοναδικές εκτιμήσεις που είναι διαθέσιμες, οι επενδύσεις στην κατοικία είχαν τις χαμηλότερες αποδόσεις συγκριτικά με όλους τους άλλους τομείς της οικονομίας (Δελιβάνη, ό.π., σ. 39).

Οι επενδύσεις στην αστική γη είχαν, ως προς το κριτήριο της απόδοσης, ένα πρόσθετο μειονέκτημα έναντι των άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όχι μόνο επειδή συνεπάγονταν μια απροσδιόριστη χρονική περίοδο αναμονής με μηδενικό εισόδημα αλλά και για τον πρόσθετο λόγο ότι η τελική τους απόδοση ήταν συνάρτηση παραγόντων οι οποίοι ήταν πέρα από κάθε δυνατότητα πρόβλεψης του ατομικού επενδυτή. Μεταξύ αυτών των παραγόντων, αποφασιστικής σημασίας ήταν ο χρόνος ένταξης στο σχέδιο πόλης, οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που θα τη συνόδευαν (ιδιαίτερα ως προς τα επιτρεπόμενα ύψη) καθώς και το επίπεδο της κοινωνικής υποδομής. Εξαιτίας αυτών των χαρακτηριστικών είναι δύσκολο να υποστηριχτεί ότι οι επενδύσεις στην αστική γη κινήθηκαν με βάση στενούς οικονομικούς υπολογισμούς και πιο δύσκολα ακόμα μπορούν να συνδεθούν με το μηχανισμό της αντιπαροχής. Πιστεύουμε ότι ένας από τους λόγους που απέτρεψαν τις οικοδομικές επιχειρήσεις από την αγορά περιστατικής γης για μελλοντική χρήση ήταν, ίσως, η μεγάλη αβεβαιότητα που συνόδευε αυτές τις επενδύσεις.

Η μοναδική εξήγηση που μπορεί να δοθεί για τις επενδυτικές επιλογές των νοικοκυριών είναι ότι η αγορά ακινήτων δεν αντιπροσώπευε επένδυση με την κυριολεκτική έννοια του όρου. Δεν ήταν το κριτήριο της απόδοσης το οποίο υπαγόρευσε τη διοχέτευση των πόρων στις ακίνητες αξίες. Το βασικό κίνητρο αυτών των «επενδύσεων» ήταν η διασφάλιση της αγοραστικής ικανότητας των αποταμιεύσεων. Τα ελληνικά νοικοκυριά κινήθηκαν έξω από τις αρχές του οικονομικού ορθολογισμού. Δεν ήταν η μεγιστοποίηση της απόδοσης και κατ' επέκταση της ευημερίας αυτό που καθόρισε τις βασικές τους επιλογές. Πρωταρχικός τους στόχος ήταν η εξασφάλιση ενός ελάχιστου επιπέδου κατανάλωσης διαχρονικά. Η συμπεριφορά αυτή είναι τυπική στις νεοανερχόμενες βιομηχανικά κοινωνίες και εμφανίζεται ως κατάλοιπο της οικονομικής στενότητας, της στασιμότητας και της αβεβαιότητας για το μέλλον που χαρακτηρίζουν τις αγροτικές οικονομίες.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η παραπάνω υπόθεση σχετικά με την αποταμιευτική/επενδυτική συμπεριφορά του πληθυσμού απαιτεί μια πιο εμπειριστατωμένη εμπειρική τεκμηρίωση. Μια ολοκληρωμένη έρευνα αναφορικά με τις συγκριτικές αποδόσεις και τη σημασία που έχουν για την κατανομή των αποταμιευτικών πόρων είναι απαραίτητη σήμερα περισσότερο από κάθε άλλη φορά. Η ανάπτυξη της χρηματιστηριακής αγοράς τα τελευταία χρόνια υποδηλώνει από μόνη της την αυξανόμενη σημασία που αποκτά το κριτήριο της απόδοσης στις επενδυτικές επιλογές. Ωστόσο, αν η άποψη αυτή γίνει δεκτή εδώ ως υπόθεση εργασίας, τότε η απάντηση σχετικά με το φαινόμενο της αντιπαροχής είναι προφανής. *Η κυριαρχία της αντιπαροχής οφείλεται στο γεγονός ότι για τους οικοπεδούχους αποτελεί τον πιο άμεσο και γι' αυτό τον πιο ασφαλές τρόπο αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου από ένα άλλο.* Η έννοια της ασφάλειας εδώ συνδέεται με τη μη διαμεσολάβηση του χρήματος. Η ικανότητα δύο διαφορετικών περιουσιακών στοιχείων να ενεργούν ως υποκατάστατα μεταξύ τους παραπέμπει στην κοινή λειτουργική τους ιδιότητα, ότι και τα δύο χρησιμοποιήθηκαν για τη διασφάλιση των αποταμιεύσεων. Και τα δύο δηλαδή λειτούργησαν ως μέσα αποθεματοποίησης αξίας. Το ρόλο αυτόν βέβαια τον οικειοποιήθηκαν από το χρήμα. Μ' αυτή την έννοια, η αντιπαροχή αντανάκλα την αδυναμία του χρήματος να λειτουργήσει ως απόθεμα αξίας.

#### 4. ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Η συζήτηση για το περιεχόμενο της αντιπαροχής έχει νόημα στο βαθμό που διευκολύνει την κατανόηση των επιπτώσεών της στην αγορά της κατοικίας. Το να γνωρίζουμε απλώς ότι η αντιπαροχή εξυπηρετεί τις επιδιώξεις της μιας ή της άλλης κοινωνικής ομάδας έχει από μόνο του περιορισμένο ενδιαφέρον. Η γνώση όμως του πώς η συμπεριφορά μιας κοινωνικής κατηγορίας επηρεάζει το ζήτημα της κατοικίας προσδίδει στη συζήτηση μια νέα διάσταση. Η διάσταση αυτή μας παραπέμπει στο πεδίο της οικονομικής πολιτικής και κατ' επέκταση των πολιτικών προτεραιοτήτων.

Το ερώτημα το οποίο θα προσπαθήσουμε να διερευνήσουμε στη συνέχεια είναι αν η αντιπαροχή επηρεάζει μακροχρόνια τις τιμές της κατοικίας. Η συζήτησή μας περιορίζεται στις επιπτώσεις της ίδιας της αντιπαροχής χωρίς να επεκτείνεται στους παράγοντες στους οποίους οφείλει τη λειτουργία της. Οι παράγοντες αυτοί θεωρούνται δεδομένοι και εξετάζεται κατά πόσο ο μηχανισμός, ως πρόσθετο διαρθρωτικό

στοιχείο της αγοράς, επηρεάζει τις τιμές των διαμερισμάτων. Ξεκινώντας από την παραδοχή ότι οι τιμές της κατοικίας, μακροχρόνια, διαμορφώνονται από το κόστος κατασκευής συν ένα ποσοστό κέρδους, το ερώτημα μετατοπίζεται στις επιδράσεις της αντιπαροχής πάνω στο κόστος κατασκευής.

Με δεδομένη την ποιότητα κατασκευής το κόστος κατασκευής διαμερισμάτων είναι συνάρτηση τριών παραγόντων. Ο πρώτος αφορά το κόστος των πάσης φύσεως υλικών και υπηρεσιών ανά μονάδα οικοδομικής επιφάνειας. Ο παράγοντας αυτός μπορεί να θεωρηθεί εξωγενής στον τομέα της κατοικίας και μ' αυτή την έννοια ανεξάρτητος από το μηχανισμό της αντιπαροχής. Ο δεύτερος αφορά την παραγωγικότητα της εργασίας στον οικοδομικό τομέα και είναι συνάρτηση του βαθμού ανάπτυξης του κλάδου καθώς και των οικονομικών κλίμακας που χαρακτηρίζουν την οικοδομή. Το ερώτημα εδώ αφορά το αν η αντιπαροχή φέρει ξεχωριστή ευθύνη για την υστέρηση που παρουσιάζει η παραγωγικότητα της εργασίας στον κλάδο της οικοδομής, καθώς και το αν συνδέεται με το ύψος των συντελεστών δόμησης. Ο τρίτος παράγοντας αναφέρεται στην τιμή της γης η οποία, με τη μορφή της απόλυτης γαιοπροσόδου, υπεισέρχεται ως συστατικό στοιχείο του κόστους της κατοικίας. Το ερώτημα εδώ, κατά συνέπεια, αφορά το κατά πόσο η αντιπαροχή επηρεάζει τις τιμές αφετηρίας από τις οποίες ξεκινά η εισαγωγή της γης στο κύκλωμα εμπορικής παραγωγής κατοικίας. Σε νεοκλασικούς όρους το ερώτημα αυτό μπορεί να τεθεί με τη μορφή του κατά πόσο η σχέση της αντιπαροχής επηρεάζει τη θέση της καμπύλης προσφοράς γης και ως εκ τούτου ασκεί μια αυτόνομη επίδραση πάνω στην τιμή της.

#### *4.1. Αντιπαροχή και παραγωγικότητα εργασίας στον κλάδο της οικοδομής*

Το ερώτημα εδώ, όπως είπαμε, αφορά την πιθανή σύνδεση της αντιπαροχής με το μικροεμπορευματικό χαρακτήρα των οικοδομικών επιχειρήσεων. Δεδομένου ότι το ενδιαφέρον μας περιστρέφεται γύρω από την πρόσθετη ευθύνη της αντιπαροχής, είναι απαραίτητο να εξετάσουμε κατά πόσο ο μηχανισμός συνδέεται με τους βασικούς παράγοντες οι οποίοι διαμόρφωσαν το μέγεθος των οικοδομικών επιχειρήσεων. Οι παράγοντες αυτοί αφορούν, πρώτον, τη μορφή του ανταγωνισμού που κυριαρχεί στον κλάδο της οικοδομής, δεύτερον, το μέγεθος της αστικής γαιοκτησίας και, τρίτον, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοδομικού τομέα.

Σ' όλη τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου ο ανταγωνισμός στον οικοδομικό τομέα αφορά κυρίως την εξασφάλιση της απαραίτητης γης για ανοικοδόμηση. Η κυριαρχία του ανταγωνισμού αυτής της μορφής οφείλεται αποκλειστικά και μόνο στην υφιστάμενη διάσταση μεταξύ γαιοκτησίας και κεφαλαίου ως ξεχωριστών κοινωνικών κατηγοριών. Το κεφάλαιο ήταν υποχρεωμένο να λειτουργεί έχοντας ως δεδομένο ότι ένα μέρος από το δημιουργούμενο πλούτο στη σφαίρα της παραγωγής θα μεταφερόταν σε μια άλλη κοινωνική ομάδα. Το γεγονός αυτό είχε καθοριστικές επιπτώσεις όσον αφορά την ικανότητα του κεφαλαίου να μεταφέρει το κέντρο βάρους του ανταγωνισμού στην παραγωγική διαδικασία. Κάθε πρόοδος στην παραγωγικότητα της εργασίας που προκύπτει από τη βελτίωση των τεχνικών και των μεθόδων παραγωγής μεταφέρεται μέσω του ανταγωνισμού στους ιδιοκτήτες γης με τη μορφή της γαιοπροσόδου. Το φαινόμενο αυτό είναι γνωστό από την περίοδο της κλασικής πολιτικής οικονομίας και έχει χρησιμοποιηθεί ως ερμηνευτικό σχήμα για την εξήγηση της σχετικής καθυστέρησης του οικοδομικού τομέα έναντι των άλλων τομέων της οικονομίας (Ball, 1985).

Ωστόσο, παρά τους περιορισμούς που θέτει η υφιστάμενη διάσταση μεταξύ γαιοκτησίας και κεφαλαίου στη συσσώρευση, οι επιχειρήσεις είναι αναγκασμένες να προσαρμόζουν το μέγεθός τους στα ανταγωνιστικά όρια που θέτει η γαιοκτησία. Κατά συνέπεια, το ιδιαίτερα μικρό μέγεθος των οικοδομικών επιχειρήσεων στην Ελλάδα δεν μπορεί να είναι ανεξάρτητο από τις σχέσεις μικροϊδιοκτησίας (Αντωνοπούλου, ό.π., σ. 192). Αυτό όμως το οποίο πρέπει να προσθέσουμε εδώ αφορά την παρατήρηση ότι δεν είναι αυτή καθ' εαυτή η μικρή γαιοκτησία που καθορίζει το μέγεθος των οικοδομικών επιχειρήσεων. Μία οικοδομική επιχείρηση θα μπορούσε να διευρύνει την κλίμακα παραγωγής της οικοδομώντας ταυτόχρονα σε πολλά μικρά οικόπεδα. Είναι η απουσία οικονομικών κλίμακας σ' ένα τέτοιο πρότυπο ανοικοδόμησης η οποία, πρακτικά, ταυτίζει το μέγεθος της επιχείρησης με το μέγεθος της οικοδομής.

Από τη συζήτηση αυτή δεν προκύπτει κάποια ορατή σχέση της αντιπαροχής με το μέγεθος των οικοδομικών επιχειρήσεων. Η αντιπαροχή δεν συνδέεται ούτε με την κυρίαρχη μορφή του ανταγωνισμού στον κλάδο ούτε με το μέγεθος της αστικής γαιοκτησίας. Ο μεν ανταγωνισμός οφείλεται στη διάσταση μεταξύ γαιοκτησίας και κεφαλαίου, ενώ το μέγεθος της γαιοκτησίας συνδέεται με τη διαδικασία κατάτμησης και οικοπεδοποίησης της αγροτικής γης. Σύμφωνα με το αναλυτικό πλαίσιο



που αναπτύξαμε παραπάνω, και τα δυο αυτά φαινόμενα εμφανίζονται και λειτουργούν ανεξάρτητα από το μηχανισμό της αντιπαροχής. Κατά συνέπεια, δεν υπάρχει κανένας λόγος να πιστεύουμε ότι η αντιπαροχή επηρεάζει αρνητικά το κόστος της κατοικίας μέσω της συγκράτησης της παραγωγικότητας. Σε ό,τι αφορά τη σχέση της αντιπαροχής με τις οικονομίες κλίμακας του κλάδου η επίδραση είναι ανεπιφύλακτα θετική. Η αντιπαροχή αφενός μεν δεν εμπόδισε τη συνένωση οικοπέδων για μεγαλύτερες κατασκευές και αφετέρου άσκησε –έμμεσα– πιέσεις για μεγαλύτερους συντελεστές δόμησης ώστε να διευρυνθεί η κλίμακα των εκμεταλλεύσιμων οικοπέδων.

Αναφέρεται συχνά, ωστόσο, ότι η αντιπαροχή έχει μια πρόσθετη ευνοϊκή επίδραση στην τιμή της κατοικίας. Το αποτέλεσμα αυτό αποδίδεται στη λειτουργία της αντιπαροχής ως άτυπης μορφής χρηματοδότησης. Υποστηρίζεται δηλαδή ότι η μη εξαγορά του οικοπέδου συνεπάγεται την απασχόληση μικρότερης ποσότητας κεφαλαίου κατά το ύψος της «τιμής» της γης. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα τη μείωση της ποσότητας κέρδους ανά μονάδα κατοικίας που ενσωματώνεται στην τελική τιμή της. Το συμπέρασμα αυτό είναι αβάσιμο. Έχειδειχθεί ότι, αν το οικοπέδο, αντί να παραχωρηθεί με αντιπαροχή, εξαγοραζόταν από τον εργολάβο κατά τη στιγμή της έναρξης των εργασιών, η τιμή της κατοικίας θα έμενε αμετάβλητη (Κατσίκας, 1991). Παρά τις τεράστιες εννοιολογικές δυσκολίες που αναφύονται εδώ ως προς τον προσδιορισμό της τιμής του οικοπέδου σε χρηματική μορφή, το συμπέρασμα αυτό έχει στέρεα λογική βάση. Το χρηματικό κεφάλαιο που προκαταβάλλεται αυξάνει με την αγορά του οικοπέδου, αλλά ο επιμερισμός του τώρα γίνεται σε όλες τις μονάδες κατοικίας που παράγονται και όχι μόνο σε κείνες που ιδιοποιείται ο εργολάβος. Το τελικό αποτέλεσμα είναι ουδέτερο.

Εξυπακούεται ότι, αν η αγορά του οικοπέδου είχε πραγματοποιηθεί πολύ πριν την έναρξη της κατασκευής, τα πράγματα θα ήταν εντελώς διαφορετικά. Το τίμημα που θα είχε καταβληθεί για την αγορά της γης θα λειτουργούσε σαν κεφάλαιο και θα διεκδικούσε μια απόδοση για όλη τη διάρκεια της αναμονής του ως την αποπεράτωση της οικοδομής. Στην περίπτωση, όμως, αυτή όλη η λειτουργία της αγοράς γης και κατοικίας θα ήταν διαφορετική. Ενδεικτικά αναφέρουμε εδώ ότι η δυνατότητα των οικοδομικών επιχειρήσεων να προβαίνουν σε αγορά γης για μελλοντική χρήση θα άλλαζε πρωταρχικά το χαρακτήρα του ανταγωνισμού στον κλάδο της οικοδομής. Ο τομέας της χρηματοδότησης θα αναδεικνύονταν σε κύριο πεδίο αντιπαράθεσης των επιχειρήσεων, ενώ η διαδικασία της

συγκέντρωσης, μέσω συγχωνεύσεων και εξαγορών, θα ήταν αναπόφευκτη. Όλα αυτά όμως ανήκουν σε ένα διαφορετικό επίπεδο ανάλυσης και δε συνδέονται άμεσα μ' αυτόν καθ' εαυτόν το μηχανισμό της αντιπαροχής.

#### 4.2. Αντιπαροχή και το ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου

Η έννοια της απόλυτης γαιοπροσόδου συνδέεται με την τιμή της λιγότερο αποδοτικής γης. Η αναλυτική της σημασία έγκειται στο γεγονός ότι επηρεάζει, πρωτογενώς, το κόστος παραγωγής των προϊόντων της γης. Ο προσδιορισμός αυτής της κατηγορίας γης στον αστικό χώρο παρουσιάζει θεωρητικές δυσκολίες. Παρά τις δυσκολίες αυτές, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι, στο βαθμό που λειτουργεί μια ξεχωριστή αγορά γης, η φθηνότερη γη σε κάθε πόλη και σε κάθε περίοδο προσδιορίζει το ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής ο προσδιορισμός της λιγότερο αποδοτικής γης μπορεί να γίνει απευθείας σε φυσικές ποσότητες, δηλαδή σε μονάδες προϊόντος κατοικίας. Ωστόσο, ο εντοπισμός αυτής της κατηγορίας γης μέσα στο σύστημα της αντιπαροχής δεν συνιστά μια εύκολη υπόθεση. Οι δυσκολίες που ανακύπτουν οφείλονται στην ύπαρξη δύο διαφορετικών κριτηρίων τα οποία, λόγω της παρέμβασης των συντελεστών δόμησης, οδηγούν σε αποκλίνοντα συμπεράσματα ως προς το χαρακτηρισμό της φθηνότερης γης. Για τον οικοπεδούχο η λιγότερο αποδοτική γη είναι αυτή που αποδίδει τη μικρότερη κτισμένη επιφάνεια ανά μονάδα γης. Οι συντελεστές δόμησης δεν έχουν καμία σημασία για τον οικοπεδούχο. Για τον εργολάβο, όμως, οι συντελεστές δόμησης είναι σημαντικοί, επειδή, σε συνδυασμό με το ύψος της γαιοπροσόδου, προσδιορίζουν την επιβάρυνση της γης πάνω στο κόστος κατασκευής. Δεδομένου ότι το κόστος σε γη αποτυπώνεται στις μονάδες κατοικίας του οικοπεδούχου, το κριτήριο του εργολάβου για τη φθηνότερη γη προσδιορίζεται από τη διανομή του τελικού προϊόντος. Έτσι, η φθηνότερη γη είναι αυτή που αποσπά το χαμηλότερο ποσοστό αντιπαροχής. Τα δύο κριτήρια δεν οδηγούν σε ταυτόσημα συμπεράσματα, επειδή προφανώς το ένα στηρίζεται σε αξιακά (χρηματικά) μεγέθη ενώ το άλλο σε φυσικά. Η επιλογή ανάμεσα στα δύο εξαρτάται από το σκοπό της ανάλυσης. Στο βαθμό που το ενδιαφέρον μας περιστρέφεται γύρω από την επίδραση της τιμής της γης πάνω στο κόστος της κατοικίας, το κριτήριο που πρέπει να υιοθετηθεί είναι αυτό του εργολάβου. Η απόλυτη γαιοπρόσοδος θα ορίζεται από τη γη στην οποία σημειώνεται το χαμηλότερο ποσοστό αντιπαροχής.

Το ερώτημα που μας απασχολεί εδώ είναι αν η αντιπαροχή έχει κάποια σχέση με το ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου και μέσω αυτής επηρεάζει το ποσοστό της αντιπαροχής. Πιο συγκεκριμένα, αυτό που μας ενδιαφέρει είναι κατά πόσο η αντιπαροχή συνδέεται με κάποια σχέση αιτιότητας με τις μονάδες κατοικίας που ιδιοποιείται ο οικοπεδούχος. Αναφορικά μ' αυτό το ερώτημα έχει υποστηριχτεί ότι τέτοια σχέση πράγματι υφίσταται. Υποστηρίχτηκε, δηλαδή, ότι η ανταλλαγή του οικοπέδου με κατοικία (αντιπαροχή) έχει ως προϋπόθεση την εξασφάλιση μιας ελάχιστης ποσότητας κατοικίας για τον οικοπεδούχο (Βελέντζας κ.ά., ό.π., κεφ. 7). Η άποψη αυτή συνδέθηκε, αν και με τρόπο ασαφή, με την αντίληψη περί ελάχιστων αναγκών στέγης του νοικοκυριού. Σύμφωνα μ' αυτή την άποψη, το γεγονός ότι στο προς παραχώρηση οικοπέδο υπήρχε ήδη κάποιο κτίσμα το οποίο κάλυπτε τις ανάγκες στέγασης του ιδιοκτήτη γεννούσε ανάλογες προσδοκίες ως προς το ύψος της αντιπαροχής. Οι προσδοκίες αυτές διαμόρφωσαν μια ελάχιστη απαίτηση του οικοπεδούχου σε κτισμένη επιφάνεια η οποία έπρεπε να ικανοποιηθεί ώστε να παραχωρηθεί το οικοπέδο (ό.π., σ. 152). Μ' αυτή την έννοια θεωρήθηκε ότι η αντιπαροχή συνδέεται με το ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου.

Η επιχειρηματολογία αυτή θέτει δύο ζητήματα. Το πρώτο αφορά την αντίληψη ότι στην αγορά οικοδομήσιμης γης διαμορφώνεται ένα κατώτατο επίπεδο γαιοπροσόδου το οποίο λειτουργήσει ως κατώφλι εισόδου της αστικής γης στην αγορά κατοικίας. Το δεύτερο αφορά την ερμηνεία που δόθηκε, δηλαδή ότι το ελάχιστο όριο αντιπαροχής το δημιουργήσει η ίδια η σχέση αντιπαροχής. Ας αρχίσουμε από το δεύτερο σημείο.

Κατά τη γνώμη μας, η άποψη περί αιτιατής σχέσης μεταξύ αντιπαροχής και απόλυτης γαιοπροσόδου είναι εσφαλμένη. Το συμπέρασμα αυτό παραπέμπει στη θέση που αναπτύξαμε παραπάνω αναφορικά με τις αιτίες που προκαλούν τη λειτουργία της σχέσης αντιπαροχής. Σύμφωνα μ' αυτή την άποψη, η αντιπαροχή, στα πρώτα χρόνια τουλάχιστον της λειτουργίας της, συνδέεται με τον τρόπο χρήσης της γης. Η επιλογή της αντιπαροχής καταγράφει το γεγονός ότι η γη χρησιμοποιείται ή προορίζεται αποκλειστικά και μόνο για κατοικία. Κατ' αυτή την έννοια η απαίτηση ενός ελάχιστου επιπέδου αντιπαροχής που προορίζεται για κατοικία εμπεριέχεται στην ίδια τη σχέση της αντιπαροχής. Η ύπαρξη ενός τέτοιου ορίου οφείλεται στους ίδιους λόγους στους οποίους οφείλει και η αντιπαροχή τη λειτουργία της. Δεν έχει, δηλαδή, να κάνει με το μέτρο της τιμής της γης. Το ότι την τιμή της γης τη μετράμε σε όρους κατοικίας δεν είναι μια αυθαίρετη επιλογή. Είναι η μόνη δυνατή επιλογή

δεδομένης της απόρριψης του χρήματος ως μέσου μέτρησης αξιών. Θα ήταν καθαρός παραλογισμός να περιμένουμε από το χρήμα να επιτελεί αυτή τη λειτουργία ενόσω αποκλείεται από τη λειτουργία του ως αποθέματος αξίας.

Το θέμα αυτό φωτίζεται καλύτερα αν ακολουθήσουμε έναν άλλο συλλογισμό. Η παραδοχή ότι η αντιπαροχή κρατάει την απόλυτη γαιοπρόσοδο πάνω από κάποια όρια γεννάει το ερώτημα για το ποια είναι αυτά τα όρια, ποιο είναι το σύστημα που τα προσδιορίζει. Η σωπητηρή υπόθεση που υπογραμμίζει την άποψη περί ελάχιστου επιπέδου αντιπαροχής παραπέμπει στο σύστημα των χρηματικών συναλλαγών. Ωστόσο, αν θεωρήσουμε ότι το οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο που ορίζει τη συμπεριφορά των ιδιοκτητών γης παραμένει αμετάβλητο, δεν υπάρχει κανένας λόγος να πιστεύουμε ότι η χρηματική γαιοπρόσοδος θα ήταν διαφορετική. Μια ενδεχόμενη πώληση του οικοπέδου θα έθετε ακριβώς τα ίδια όρια. Η χρηματική του τιμή θα ήταν τέτοια ώστε να εξασφαλίζεται ο ίδιος στόχος, δηλαδή η εξαγορά προϊόντος κατοικίας ικανού να καλύψει τις ελάχιστες ανάγκες στέγασης. Κατά συνέπεια, αν ο οικοπεδούχος θέτει κάποια ελάχιστη απαίτηση ως προς το ύψος της αντιπαροχής, δεν το κάνει επειδή αποδέχεται την κατοικία ως αντίτιμο του οικοπέδου. Το κάνει για τους ίδιους λόγους για τους οποίους προτιμά την κατοικία έναντι του χρήματος.

Το πρώτο θέμα πόν θέτει η παραπάνω αντίληψη είναι πιο ουσιαστικό, επειδή αφορά την παραδοχή της ύπαρξης ενός περιορισμού –ανεξάρτητα από τους λόγους που τον προκαλούν– ως προς το κατώτερο ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου. Υπάρχουν, πράγματι, ενδείξεις ότι ένα τέτοιο όριο υφίσταται. Σύμφωνα με έρευνα που έγινε στον Ανατολικό Τομέα της Θεσσαλονίκης (εξαιρέθηκαν η περιοχή της Καλαμαριάς και η παραλιακή ζώνη), διαπιστώθηκε ότι ο όγκος της αντιπαροχής ανά μονάδα γης διατηρήθηκε σταθερός καθ' όλη την περίοδο 1970-1990 (Βελέντζας κ.ά., 1996). Στο ίδιο διάστημα το ποσοστό της αντιπαροχής σημείωσε αύξηση δώδεκα περίπου ποσοστιαίων μονάδων (από 33% σε 45%). Το συμπέρασμα της έρευνας ήταν ότι η αύξηση του ποσοστού της αντιπαροχής κινήθηκε με τρόπο ώστε τα οικοπέδα που κτιζόνταν με χαμηλότερους συντελεστές δόμησης να αποδίδουν στους οικοπεδούχους τις ίδιες μονάδες κατοικίας που απέδιδαν πριν με υψηλότερους συντελεστές. Παρά το γεγονός ότι το συμπέρασμα αυτό αφορά τη συνολική γαιοπρόσοδο και όχι την απόλυτη, είναι ενδεικτικό της ακαμψίας που παρουσιάζει η αντιπαροχή προς τα κάτω, καθώς οι συντελεστές δόμησης μειώνονται. Στο βαθμό, λοιπόν, που δεχτούμε ότι ο

κατώτατος περιορισμός της αντιπαροχής υφίσταται, το κρίσιμο ερώτημα αφορά το αν ο περιορισμός αυτός είναι ενεργός (binding). Θα πρέπει, δηλαδή, να δούμε αν το ελάχιστο μερίδιο κατοικίας που απέδωσε η αντιπαροχή αντιστοιχούσε σε κάποιο συμβατικό μέτρο ελάχιστων αναγκών κατοικίας ή αν, αντίθετα, η αντιπαροχή στην πράξη διαμορφώθηκε πάνω από αυτό το όριο. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό εναπόκειται στην εμπειρική έρευνα.

Μια σημαντική προέκταση της παραπάνω ανάλυσης αφορά το θέμα της ποιότητας της κατασκευής και της μεταφοράς των συνεπειών της, μέσω της απόλυτης γαιοπρόσόδου, πάνω στο κόστος της κατοικίας. Παραπάνω, την απόλυτη γαιοπρόσοδο τη συνδέσαμε με την ελάχιστη ποσότητα κατοικίας που αποδίδει η γη στον οικοπεδούχο. Το κόστος κατασκευής αυτής της ποσότητας κατοικίας αποτελεί το κόστος σε γη των μονάδων που ιδιοποιείται ο εργολάβος. Για τον εργολάβο το μέγεθος αυτό έχει την έννοια του *κόστους χρήσης της γης*. Πρόκειται για χρηματικό μέγεθος το οποίο καταβάλλεται με τη μορφή της δαπάνης για εργασία και για υλικά κατασκευής. Δεδομένου όμως του ενιαίου χαρακτήρα του προϊόντος της οικοδομής, κάθε βελτίωση της ποιότητας κατασκευής που συνδέεται με τα γενικά χαρακτηριστικά της πολυκατοικίας (ανθεκτικότητα, μόνωση, στεγανότητα, συστήματα θέρμανσης, πρόσωση κ.λπ.) μεταφράζεται αυτόματα σε υψηλότερο κόστος χρήσης της γης. Έτσι, ενώ η απόλυτη γαιοπρόσοδος σε φυσικές μονάδες μπορεί να διατηρείται σταθερή, το κόστος χρήσης της γης, το οποίο επηρεάζει το κόστος της κατοικίας, μεταβάλλεται σύμφωνα με την ποιότητα κατασκευής. Χαρακτηριστικά μπορεί να αναφερθεί εδώ ότι η αύξηση και μόνο των ημερομισθίων στην οικοδομή συνεπάγεται αύξηση του κόστους χρήσης της γης. Φαίνεται λοιπόν ότι η αντιπαροχή δεν εξασφαλίζει μόνο μια ελάχιστη ποσότητα κατοικίας για τον οικοπεδούχο, αλλά παρέχει μια εγγύηση και για την ποιότητά της. Μακροχρόνια, το κόστος χρήσης της γης πάνω στην τιμή της κατοικίας μπορεί να είναι σημαντικό και η εμπειρική του εκτίμηση θα αποκάλυπτε τη λειτουργία της αντιπαροχής ως μηχανισμού αναδιανομής πλούτου υπέρ των ιδιοκτητών γης.

## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η κατανόηση του μηχανισμού της αντιπαροχής συναρτάται με τη διερεύνηση δύο ξεχωριστών ερωτημάτων. Το πρώτο αφορά τους λόγους για τους οποίους εισάγεται ο θεσμός της αντιπαροχής. Η απάντηση σ' αυτό το ερώτημα συνδέεται με τις προσπάθειες του κράτους για την

παραγωγή φθηνότερης κατοικίας μέσα από το πρότυπο της πολυώροφης δόμησης. Δεδομένου ότι το κράτος ανέθεσε την παραγωγή της κατοικίας στον ιδιωτικό τομέα, αποδείχτηκε ότι στην πράξη η εργολαβική πολυκατοικία ήταν ασυμβίβαστη με την οικιστική ανάπτυξη που ακολουθείτο. Η αντιπαροχή χρησιμοποιήθηκε ως μηχανισμός εξισορρόπησης αυτών των δύο αντικρουόμενων πολιτικών.

Το δεύτερο ερώτημα αναφέρεται στην επικράτηση της αντιπαροχής παρά τον μη υποχρεωτικό της χαρακτήρα. Η άποψη που υποστηρίχτηκε εδώ αποδίδει την αντιπαροχή στην απόρριψη του χρήματος ως μέσου αποθεματοποίησης αξιών. Πίσω από αυτή την απόρριψη βρίσκεται η εμπιστοσύνη που δείχνουν τα νοικοκυριά στις ακίνητες αξίες για τη διασφάλιση των αποταμιεύσεών τους. Έτσι, η αντιπαροχή κατανοείται ως μηχανισμός άμεσης μετάβασης από ένα περιουσιακό στοιχείο σε ένα άλλο.

Σχετικά με τις οικονομικές επιπτώσεις της αντιπαροχής στην τιμή της κατοικίας δεν μπορεί να υποστηριχτεί ότι ήταν αρνητικές. Η σημαντικότερη επίδραση προήλθε από την έμμεση πίεση που άσκησε στους συντελεστές δόμησης και τις συνακόλουθες οικονομίες κλίμακας που προέκυψαν. Η αξιολόγησή της, ωστόσο, απαιτεί την εμπειρική σκιαγράφηση του μέσου κόστους κατασκευής σε συνάρτηση με το μέγεθος της κατασκευής. Εκείνο που είναι βέβαιο αφορά την παλαιά διαπίστωση ότι οι προσπάθειες του κράτους για φθηνότερη κατοικία λειτούργησαν, μακροχρόνια, σε βάρος της ποιότητας της κατοικίας αλλά και γενικότερα σε βάρος της ποιότητας ζωής στις πόλεις.

Σε ό,τι αφορά, τέλος, την επίδραση της «τιμής» της γης στο κόστος της κατοικίας δεν μπορεί να ειπωθεί τίποτα με βεβαιότητα χωρίς να προηγηθεί η εμπειρική έρευνα. Υπάρχουν ενδείξεις ότι στην αγορά αστικής γης λειτουργεί ένα κατώτατο όριο απόλυτης γαιοπροσόδου. Κατά πόσο αυτό το όριο κινείται κοντά στο επίπεδο των συμβατικών αναγκών στέγης μένει να αποδειχθεί. Εκείνο που είναι βέβαιο είναι ότι, αν υπάρχει ένα τέτοιο όριο για την απόλυτη γαιοπρόσοδο, δεν ευθύνεται η ίδια η αντιπαροχή για τη δημιουργία του. Αν η αντιπαροχή ευθύνεται για κάτι, αυτό αφορά το κόστος χρήσης της γης και τις επιπτώσεις του στο κόστος της κατοικίας.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αντωνοπούλου Σ., 1991, *Μεταπολεμικός μετασχηματισμός της ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980*, εκδ. Παπαζήση.
- Ball M., 1978, «British Housing Policy and the House-Building Industry», *Capital and Class*, no 4.
- Ball M., 1985, «Land Rent and the Construction Industry», στο Ball M. et al. (eds), *Land Rent, Housing and Urban Planning*, Croom Helm.
- Βελέντζας Κ., Καλογήρου Ν., Καραγιάννη Σ., Κατοίκας Η., Παμίχος Ν., Χατζηπροκοπίου Μ., Χλωμούδης Κ., 1993, *Η κατοικία στην Ελλάδα: Κρίση των σχέσεων παραγωγής*, εκδ. Παρατηρητής.
- Βελέντζας Κ., Καλογήρου Ν., Καραγιάννη Σ., Κατοίκας Η., Παμίχος Ν., Χατζηπροκοπίου Μ., Χλωμούδης Κ., 1996, *Η κατοικία στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Παρατηρητής, ΙΜΕ.
- Γετίμης Π., 1989, *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα*, εκδ. Οδυσσεάς.
- Εμμανουήλ Δ., 1979, *Έρευνα κατηγοριών οικιστών εκτός υφισταμένου δικτύου στεγαστικών ενισχύσεων*, ΔΕΠΟΣ.
- Εμμανουήλ Δ., 1982, *Τιμές γης και κατανομή της ζήτησης κατοικίας στα πλαίσια ενός μη νεοκλασικού υποδείγματος της αστικής αγοράς*, ΑΠΘ, Β' έδρα Πολεοδομίας.
- Εμμανουήλ Δ., 1987, *Η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα: Προσδιοριστικοί παράγοντες και σύστημα πρόβλεψης*, ΕΤΒΑ.
- Fine B., 1975, *Marx's Capital*, Macmillan Press.
- Fine B., 1982, *Theories of the Capitalist Economy*, Edward Arnold.
- Καλογήρου Ν., 1980, «Οργάνωση και παραγωγή του χώρου στους αυθαίρετους οικισμούς», *Τεχνικά Χρονικά*, τ. 2.
- Κατοίκας Η., 1991, «Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: Η πολιτική οικονομία της αντιπαροχής», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τεύχ. 83.
- Κωτσάκης Δ., 1987, *Η γαιοπρόσδοος σαν στοιχείο της οικονομικής λειτουργίας του χώρου*, Διδακτορική διατριβή, ΑΠΘ.
- McCutcheon R., 1975, *High Flats in Britain 1945-1971*, Housing Workshop of the CSE.
- Νεγρεπόντη-Δελιβάνη Μ., 1981, *Ανάλυση της ελληνικής οικονομίας*, εκδ. Παπαζήσης.
- Οικονόμου Δ., 1987, «Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τεύχ. 64.
- Οικονόμου Δ., 1988, «Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα», στο Μαλούτας Θ., Οικονόμου Δ. (επιμ.), *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*.

Ρόκος Δ., 1981, «Οικοδομή και πολιτική γης στην Ελλάδα. Οι συνέπειες από την έλλειψη εθνικού κτηματολογίου», συνέδριο ΣΠΜΕ με θέμα *Η οικοδομή στην Ελλάδα*.

Ρόκος Δ., 1982, «Κτηματολόγιο, πολιτική γης και ανάπτυξη», Πρακτικά Συνεδρίου ΤΕΕ με θέμα *Η ανάπτυξη στην Ελλάδα, Τεχνικά Χρονικά*, τόμος Γ'.

Σοφούλης Κ., 1980, «Το σύστημα οικοδομήσεως με αντιπαροχή μηχανισμός τεράστιας φοροδιαφυγής», *Οικονομικός Ταχυδρόμος*, τ. 5 (1343).

Weeks J., 1981, *Capital and Exploitation*, Princeton University Press.