

*Ηλίας Κατσίκας*

---

**ΚΡΙΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:  
Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ\***

---

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το άρθρο που ακολουθεί έχει δύο στόχους. Ο πρώτος αφορά τη διερεύνηση των αιτιών, οι οποίες προκάλεσαν και προκαλούν ακόμα τη στεγαστική κρίση στη χώρα μας. Ο δεύτερος θα μπορούσε να θεωρηθεί παράγωγος του πρώτου. Πρόκειται για μια κριτική ανάλυση του θεσμού της αντιπαροχής και την αποκάλυψη, παράλληλα, των μυστικών που τον περιβάλλουν. Αν και από πρώτη ματιά φαίνεται σαν να πρόκειται για δυο ξεχωριστά αντικείμενα, η αναλυτική τους προσέγγιση γίνεται ενιαία. Η δυνατότητα σύνδεσής τους απορρέει από το ρόλο, που αποδίδεται στο θεσμό της αντιπαροχής αναφορικά με την εκδήλωση της στεγαστικής κρίσης. Η σύνδεση αυτή, με τη σειρά της, είναι εφικτή μόνο μετά από μία μετατόπιση του κέντρου βάρους της συζήτησης για τη στεγαστική κρίση από τη σφαίρα της κυκλοφορίας στη σφαίρα της παραγωγής.

---

**Ο κ. Η. Κατσίκας είναι λέκτορας στο Πανεπιστήμιο Μακεδονίας (πρώην ΑΒΣΘ).**

\* Το άρθρο αυτό στηρίζεται σε έρευνα που χρηματοδοτήθηκε από το ΙΜΜ, το οποίο ευχαριστώ. Ευχαριστώ επίσης τους συναδέλφους του Πανεπιστημίου Μακεδονίας Κώστα Βελέντζα και Μιχάλη Χατζηπροκοπίου καθώς και τους πολεοδόμους του Α.Π.Θ. Νίκο Καλογήρου και Νίκο Παπαμίχο για χρήσιμα σχόλια και υποδείξεις. Ευχαριστώ ακόμα το συνάδελφο Γιώργο Μάντακα, στον οποίο οφείλω, μεταξύ άλλων, την επισήμανση κάποιων σιωπηρών υποθέσεων του κειμένου και την υπόδειξη για ρητή διατύπωσή τους.

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η στεγαστική κρίση στη χώρα μας εντοπίζεται στην αρχή της δεκαετίας του 1980 και παίρνει οξύτερες διαστάσεις καθώς πλησιάζουμε στην αρχή της δεκαετίας του 1990. Η κρίση εκδηλώνεται με τη μορφή στενότητας ενοικιαζόμενης κατοικίας και εκφράζεται από τη σταθερή άνοδο του επιπέδου των ενοικίων. Το φαινόμενο αυτό προκάλεσε εντάσεις στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, τις οποίες το κράτος προσπάθησε να αμβλύνει με αλληλέλληλες ρυθμίσεις. Σήμερα μπορούμε να πούμε, με κάποια βεβαιότητα, ότι η κρατική παρέμβαση δεν κατάφερε να αντιστρέψει την πορεία της κρίσης. Οι λόγοι γι' αυτή την αποτυχία πρέπει να αναζητηθούν στην ίδια τη φύση της κρατικής παρέμβασης, η οποία, κατά κύριο λόγο, περιορίστηκε σε διοικητικές ρυθμίσεις ελέγχου των ενοικίων, αφήνοντας μ' αυτό τον τρόπο τις διαγραφόμενες τάσεις στη σφαίρα της παραγωγής ανέγγιχτες. Ουσιαστικά, δηλαδή, η αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας αντιμετωπίστηκε σαν μια αυτόνομη αγορά, ανεξάρτητη από την αγορά ιδιοκατοικούμενης κατοικίας.

Υπάρχουν σαφείς ενδείξεις, οι οποίες μας επιτρέπουν να υποστηρίξουμε ότι η στενότητα ενοικιαζόμενης κατοικίας αποτελεί σύμπτωμα και όχι αιτία της κρίσης. Πρώτον, διότι, στην περίοδο που εξετάζουμε, δεν συμβαίνει κάτι το σημαντικό όσον αφορά τις πληθυσμιακές κατηγορίες (φοιτητές, στρατιωτικοί, μετακινούμενοι δημόσιοι υπάλληλοι κ.λπ.) οι οποίες κατ' εξοχήν απευθύνονται στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας.<sup>1</sup> Η υπόθεση δηλαδή της αυτόνομης μεταβολής της ζήτησης για ενοικιαζόμενη κατοικία είναι μάλλον αβάσιμη. Και δεύτερον, διότι η στεγαστική κρίση αγκαλιάζει το σύνολο του αστικού χώρου και δεν εκδηλώνεται μόνο στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου και συγκεντρώνονται κυρίως οι παραπάνω πληθυσμιακές κατηγορίες. Με βάση αυτά τα δεδομένα, είναι στέρεο μεθοδολογικά να θεωρήσουμε την αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας ως δευτερογενή αγορά και να εξετάσουμε τις μεταβολές της ως αντανάκλαση των μεταβολών, που πραγματοποιούνται στην αγορά της ιδιοκατοικούμενης κατοικίας. Η προσέγγιση αυτή μας επιτρέπει να κατανοήσουμε την αυξημένη ζήτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας ως αντικατοπτρισμό της μειωμένης ζήτησης νέων κατοικιών. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα αυτής της προσέγγισης απορρέει από το γεγονός ότι μας δίνει τη δυνατότητα να μεταπηδήσουμε από τη δευτερογενή αγορά της ενοικιαζόμενης κατοικίας στην πρωτογενή αγορά

1. Ο αριθμός των φοιτητών των ΑΕΙ, για παράδειγμα, δεν αυξάνει σημαντικά στη δεκαετία του 1980. Από 96.650 το 1977/78 ανέρχεται σε 111.446 φοιτητές το 1984/85. Η μέση ετήσια ποσοστιαία αύξηση είναι της τάξης του 2%.

των νέων κατοικιών και να αναφερόμαστε, έτσι, σε μετρήσιμα μεγέθη, τα οποία επηρεάζουν τη συνολική αγορά κατοικίας.

Πράγματι, τόσο ο όγκος νέων οικοδομών όσο και ο αριθμός νέων διαμερισμάτων παρουσιάζουν, στη δεκαετία του 1980, κατακόρυφη πτώση. Ενώ στην περίοδο 1971-1979 ο όγκος νέων οικοδομών και ο αριθμός νέων κατοικιών στις αστικές περιοχές ήταν κατά μέσο όρο 37.378 m<sup>3</sup> και 105.005 κατοικίες, αντίστοιχα, στο διάστημα 1980-1988 ο μέσος αυτός όρος πέφτει σε 21.413 m<sup>3</sup> και 51.103 κατοικίες, αντίστοιχα.<sup>2</sup> Πρόκειται για μια πτώση της τάξης του 50% περίπου, η οποία, λόγω και της διάρκειάς της, προκάλεσε διαταραχές στο σύνολο της αγοράς κατοικίας.

Οι περιορισμένες απόπειρες ερμηνείας της στεγαστικής κρίσης, που έχουν επιχειρηθεί ως τώρα, φαίνεται να κατανοούν ότι η κρίση κατοικίας αφορά το σύνολο της αγοράς και όχι μόνο το τμήμα της ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπως θέλει να πιστεύει η επίσημη πολιτική. Η αναζήτηση όμως των αιτιών που την προκάλεσαν φαίνεται να κινείται προς θεμελιακά λαθμενής κατεύθυνση. Το κέντρο βάρους αυτών των αναζητήσεων, παρά τις διαφορές έμφασης μεταξύ των συγγραφέων, περιστρέφεται γύρω από τους παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν το επίπεδο της ζήτησης.<sup>3</sup> Οι μεταβολές της προσφοράς εκλαμβάνονται κατά κανόνα ως παθητικές προσαρμογές στα επίπεδα της ζήτησης. Η σφαίρα της παραγωγής παραμένει εντελώς αθέατη και η επίδρασή της στην κρίση ανεξερεύνητη.

Η προσέγγιση την οποία ακολουθούμε στην παρούσα ανάλυση βρίσκεται στον αντίποδα των παραπάνω προβληματισμών. Από μεθοδολογικής σκοπιάς θεωρούμε ότι η διατύπωση μιας πειστικής πρότασης γύρω από τις αιτίες, οι οποίες προκάλεσαν τη στεγαστική κρίση, πρέπει να είναι σινιπής με τρία θεμελιακά χαρακτηριστικά που τη συνοδεύουν. Η μελέτη και των τριών αυτών

2. Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από τις εκδοθείσες άδειες για νέες κατοικίες στα αντίστοιχα χρόνια. ΕΣΥΕ, *Στατιστική Επετηρίδα της Ελλάδος*, διάφορα έτη.

3. Ο Οικονόμος, για παράδειγμα, επισημαίνει αρχικά ότι η στεγαστική κρίση είναι διαρθρωτικού χαρακτήρα, με την έννοια ότι ανατρέπονται όλοι οι ευνοϊκοί παράγοντες του μεταπολεμικού προτύπου. Ωστόσο, στη συνέχεια, διατυπώνει την άποψη ότι η κρίση του κλάδου είναι κυρίως εξωγενής, με την έννοια ότι η εκδήλωσή της αποτελεί αντίκτυπο των γενικότερων δυσμενών εξελίξεων της οικονομίας. Οι περισσότεροι από τους παράγοντες, που αναφέρει σ' αυτό το σημείο και οι οποίοι επέδρασαν αρνητικά πάνω στην οικοδομή, αφορούν μεγέθη τα οποία σχετίζονται με τα επίπεδα της ζήτησης. Βλ. Οικονόμου Δ. (1987): «Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τ. 64. Η συλλογιστική αυτή είναι περισσότερο ξεκάθαρη στις μελέτες του Εμμανουήλ, με τη διαφορά ότι οι αναλύσεις εδώ εμπλουτίζονται με την εφαρμογή οικονομετρικών μεθόδων. Κατά κανόνα, όμως, πρόκειται για εκτίμηση κάποιας συνάρτησης ζήτησης. Βλ., για παράδειγμα, Εμμανουήλ Δ. (1979): *Έρευνα κατηγοριών οικιστών εκτός υφιστάμενου δικτύου στεγαστικών ενισχύσεων*, ΔΕΠΟΣ.

χαρακτηριστικών της κρίσης παραπέμπει την αναζήτηση των αιτιών της στη σφαίρα της παραγωγής. Πρόκειται, πρώτον, για τη χρονική αφετηρία της κρίσης, δεύτερον, για τη μορφή της και, τρίτον, για τη γεωγραφική της διάσταση.

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία που αναφέρθηκαν παραπάνω, η στεγαστική κρίση εμφανίζεται στην αρχή της δεκαετίας του 1980. Από πρώτη ματιά, η εμφάνιση της κρίσης σ' αυτή την περίοδο αποτελεί φαινομενικό παράδοξο καθώς δεν είναι ορατές δημογραφικές μεταβολές τέτοιας έκτασης (μαζική αστικοποίηση, μαζική παλιννόστηση, υψηλοί δείκτες γαμηλιότητας κ.λπ.) οι οποίες δημιουργούν κατά κανόνα βραχυχρόνια αδιέξοδα. Αν η κρίση εκδηλωνόταν στις δεκαετίες του 1960 ή του 1970 τότε υπήρχαν όλες οι προϋποθέσεις για την απόδοσή της στην ανεπάρκεια της προσφοράς. Ωστόσο, όμως, η εμφάνισή της σε μια περίοδο, κατά την οποία και τα παραπάνω δημογραφικά φαινόμενα είναι ηπιότερα και παράλληλα έχει προηγηθεί μια σημαντική επέκταση των κλάδων παραγωγής εισροών κατοικίας, αποτελεί σαφή ένδειξη ότι δεν πρόκειται για πρόβλημα βραχυχρόνιας ανισορροπίας, που προκαλείται από αυτόνομες μεταβολές της προσφοράς και της ζήτησης αλλά για πρόβλημα βαθύτερο, το οποίο άπτεται των συνθηκών παραγωγής.
2. Θα μπορούσε βέβαια να υποστηριχθεί ότι η εμφάνιση της στεγαστικής κρίσης στη δεκαετία του 1980 μάλλον συνηγεί υπέρ της άποψης ότι πρόκειται για κρίση, η οποία οφείλεται σε μεταβολές της ζήτησης. Τα στοιχεία που θεμελιώνουν ένα τέτοιο ισχυρισμό μπορούν εύκολα να αναζητηθούν στη δυσμενή οικονομική συγκυρία, η οποία διατρέχει την ελληνική οικονομία σ' αυτό το διάστημα. Ωστόσο, αν θυμηθούμε ότι η κρίση κατοικίας εκδηλώνεται με τη μορφή των πολύ υψηλών τιμών κατοικίας, τα παραπάνω επιχειρήματα καταρρέουν γρήγορα. Θα αποτελούσε καθαρό παραλογισμό να παραδεχθούμε ότι η συρρίκνωση των πραγματικών εισοδημάτων, που παρατηρείται σ' αυτό το διάστημα εξ αιτίας της οικονομικής κρίσης, προκαλεί ταυτόχρονα τις υψηλές τιμές της κατοικίας. Είναι μάλλον προτιμότερο να συμβιβαστούμε με την ιδέα μιας ταυτόχρονης παρουσίας μειωμένης ζήτησης στην οικονομία, από τη μια μεριά, και υψηλών τιμών κατοικίας, από την άλλη, και να αναζητήσουμε τους λόγους για την αύξηση των τελευταίων στη σφαίρα της παραγωγής.
3. Προς την ίδια κατεύθυνση φαίνεται να οδηγούμαστε αν εξετάσουμε το τρίτο χαρακτηριστικό της στεγαστικής κρίσης, το οποίο σχετίζεται με τη χωρική της διάσταση. Όλα τα δεδομένα υποδείχνουν ότι η κρίση κατοικίας αφορά μόνο τα αστικά κέντρα της χώρας. Ενώ, όπως είπαμε παραπάνω, ο όγκος της οικοδομικής δραστηριότητας στα αστικά κέντρα πέφτει κατά 50% έναντι της προηγούμενης δεκαετίας, στον αγροτικό χώρο η τάση που διαγράφεται είναι ακριβώς η αντίστροφη. Ο μέσος ετήσιος αριθμός νέων κατοικιών στις αγροτικές περιοχές ήταν, στην περίοδο 1971-1979, 28.848, ενώ στην πε-

ρίοδο 1980-1988 ανέρχεται σε 37.074 κατοικίες.<sup>4</sup> Ο πειρασμός, βέβαια, να αποδώσουμε αυτό το φαινόμενο στη διαφορετική εξέλιξη των πραγματικών εισοδημάτων μεταξύ του πληθυσμού της πόλης και της υπαίθρου κατά τη διάρκεια της κρίσης είναι και πάλι μεγάλος. Ωστόσο, αν θυμηθούμε τα αδιέξοδα, στα οποία μας οδήγησε αυτή η προσέγγιση παραπάνω, τότε η ειδοποιός διαφορά που απομένει μεταξύ των δύο χώρων παραπέμπει και πάλι στη σφαίρα της παραγωγής. Προφανώς, πρόκειται για το μηχανισμό της αντιπαροχής και τη σύνδεσή του με τις τιμές της γης, ο οποίος, ενώ στα αστικά κέντρα αποτελεί τον επικρατέστερο τρόπο ανοικοδόμησης, στις ημιαστικές και αγροτικές περιοχές, όπου κυριαρχεί η μονοκατοικία, έχει περιορισμένη μόνο σημασία.

Όλα αυτά, βέβαια, δεν σημαίνουν ότι παράγοντες συγκυριακού χαρακτήρα, όπως είναι το πραγματικό εισόδημα, η χρηματοδότηση, το κόστος της χρηματοδότησης κ.λπ., δεν έχουν καμία επίδραση στην εκδήλωση της στεγαστικής κρίσης. Ο ρόλος τους, ωστόσο, πρέπει να θεωρείται συμπληρωματικός, με την έννοια ότι ενισχύουν ή επιβραδύνουν τις τάσεις, που διαγράφονται στη σφαίρα της παραγωγής. Απ' αυτή τη σκοπιά, μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι η κρίση κατοικίας επηρεάζεται μεν αλλά δεν απορρέει άμεσα από την οικονομική κρίση. Με άλλα λόγια, η κρίση κατοικίας, που εμφανίζεται στη δεκαετία του '80, θα εκδηλωνόταν –αν και με μικρότερη ίσως ένταση– ακόμα και με αμετάβλητα τα μεγέθη, τα οποία αφορούν τα επίπεδα της ζήτησης.

## 2. Η ΚΡΙΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΩΣ ΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, η προσέγγισή μας κατατείνει υπέρ μιας αντίληψης, η οποία κατανοεί τη στεγαστική κρίση ως κρίση των σχέσεων παραγωγής. Θα πρέπει όμως να τονίσουμε εδώ ότι με τον όρο σχέσεις παραγωγής δεν αναφερόμαστε απλώς στον κερδοσκοπικό χαρακτήρα που έχει η παραγωγή της κατοικίας και ο οποίος είναι συνυφασμένος με την παρουσία της μισθωτής εργασίας. Αντίθετα, εισάγουμε έναν διευρυμένο ορισμό των σχέσεων παραγωγής, σύμφωνα με τον οποίο ο θεσμός της αντιπαροχής καθώς επίσης και η κρατική παρέμβαση, η οποία αφορά τους συντελεστές δόμησης, τους κτηριοδομικούς κανονισμούς και τις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων, αποτελούν συστα-

4. ΕΣΥΕ: *Ετήσιες Στατιστικές Επετηρίδες*. Τα στοιχεία και εδώ υπολογίζονται με βάση τις εκδοθείσες άδειες για νέες κατοικίες.

τικά στοιχεία αυτών των σχέσεων. Με βάση αυτό τον ορισμό, μπορούμε να προχωρήσουμε στη διατύπωση της ακόλουθης πρότασης.

Η στεγαστική κρίση στη χώρα μας συνδέεται με την ξαφνική μείωση των συντελεστών δόμησης του 1979. Λόγω του τρόπου διαμόρφωσης των τιμών γης, η μείωση των συντελεστών δόμησης προκάλεσε αναδιανομή του παραγομένου προϊόντος κατοικίας. Η παρέμβαση όμως του θεσμού της αντιπαροχής μετέτρεψε την αναδιανομή του προϊόντος σε αυξημένο κόστος παραγωγής, το οποίο, στη συνέχεια, λόγω του κερδοσκοπικού χαρακτήρα των σχέσεων παραγωγής, οδήγησε σε υψηλές τιμές κατοικίας.

Δύο είναι τα κρίσιμα σημεία της παραπάνω πρότασης. Το πρώτο αφορά τον τρόπο διαμόρφωσης των τιμών της γης και το δεύτερο τις συνέπειες της αναδιανομής πάνω στο κόστος παραγωγής. Όσον αφορά το τρίτο σκέλος του συλλογισμού, δεν χρειάζεται να εξηγήσουμε γιατί η αύξηση του κόστους παραγωγής προκαλεί, κάτω από καπιταλιστικές σχέσεις παραγωγής, αύξηση των τιμών παραγωγής. Ωστόσο, προϋπόθεση όλων αυτών των συνεπειών αποτελεί, όπως είπαμε, το επίπεδο των τιμών γης. Το σημείο αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία στην ανάλυσή μας, γι' αυτό και θα συζητηθεί διεξοδικά στο τέταρτο τμήμα παρακάτω. Σημειώνουμε εδώ προκαταρκτικά ότι, αν η μείωση των συντελεστών δόμησης συνοδευόταν από ανάλογη μείωση της τιμής της γης (πράγμα το οποίο σημαίνει, όπως θα δούμε, αμετάβλητο ποσοστό αντιπαροχής), τότε η διανομή του προϊόντος θα έμενε αμετάβλητη, το ίδιο θα συνέβαινε και στο κόστος κατασκευής. Σ' ένα τέτοιο ενδεχόμενο οι τιμές της κατοικίας θα μεταβάλλονταν μόνο σύμφωνα με τις μεταβολές του μέσου κόστους κατασκευής, που συνδέονται με τις αποδόσεις κλίμακας. Αν, επιπρόσθετα, θεωρήσουμε ότι ο κλάδος της πολυόροφης δόμησης χαρακτηρίζεται από σταθερές αποδόσεις κλίμακας τότε και οι τιμές της κατοικίας θα παρέμεναν αμετάβλητες.

Όσον αφορά τώρα τη σχέση μεταξύ αναδιανομής και τιμής ενός προϊόντος, δεν έχουμε παρά να ανατρέξουμε στις αρχές της κλασικής πολιτικής οικονομίας και πιο συγκεκριμένα στο Ricardo, ο οποίος αναζητούσε για το λόγο αυτό ένα αμετάβλητο μέτρο αξιών. Θυμίζουμε εδώ ότι η ουσία του ρικαρτιανού προβλήματος συνδέεται με τη διαπίστωση ότι το ίδιο προϊόν εμφανίζεται να έχει άλλοτε μεγαλύτερη αξία και άλλοτε μικρότερη, ανάλογα με τον τρόπο που διανέμεται σε μισθούς και κέρδη.<sup>5</sup> Όπως έχει επισημανθεί, η φαινομενική αυτή αλλαγή δεν οφείλεται σε αλλαγές των σχετικών τιμών του κοινωνικού προϊόντος, διότι εκδηλώνεται ακόμα και στην περίπτωση, που ολόκληρη η οικονομία αποτελείται από ένα και μοναδικό προϊόν.<sup>6</sup> Η εξήγηση αυτού του φαι-

5. Ντόμπ Μ. (1973): *Θεωρίες της αξίας και της διανομής από τον Άνταμ Σμιθ μέχρι σήμερα*, Gutenberg.

νομενικού παραδόξου είναι σήμερα αρκετά γνωστή. Αυτό που ουσιαστικά συμβαίνει με την αναδιανομή είναι ότι μεταβάλλονται τα αξιακά μεγέθη των στοιχείων του κόστους χωρίς οι φυσικές συνθήκες παραγωγής να έχουν αλλάξει στο ελάχιστο. Η επίδραση έρχεται μέσω μεταβολών στην οργανική σύνθεση των κλάδων που παράγουν τις χρησιμοποιούμενες εισροές, πράγμα που έχει σαν αποτέλεσμα τη μεταβολή των τιμών παραγωγής των εισροών. Έτσι, οι ίδιες φυσικές ποσότητες εισροών συνεπάγονται άλλοτε μεγαλύτερο και άλλοτε μικρότερο κόστος παραγωγής ανάλογα με τις αλλαγές, που καταγράφονται στους μισθούς και τα κέρδη. Το γεγονός ότι στην περίπτωσή μας η αναδιανομή πραγματοποιείται υπέρ της γαιοπροσόδου δεν αλλάζει τη λογική των συνεπειών όσον αφορά το κόστος παραγωγής. Αρκεί να δεχθούμε ότι η αστική γαιοπρόσοδος αποτελεί μορφή προσόδου, η οποία υπεισέρχεται σαν πρωτογενές στοιχείο κόστους στην παραγωγή κατοικιών. Κάτω από αυτές τις προϋποθέσεις και παρά το γεγονός ότι η γη δεν μπορεί να θεωρηθεί προϊόν κάποιας παραγωγικής διαδικασίας, ωστόσο, η παρέμβαση του θεσμού της αντιπαροχής της προσδίδει την ιδιότητα των εισροών, που προαναφέραμε. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, μέσα στο θεσμό της αντιπαροχής, η τιμή της γης εκφράζεται σε όρους προϊόντος κατοικίας, και μ' αυτή την έννοια η κατοικία μπορεί να κατανηθεί ως εισροή για την παραγωγή της ίδιας της κατοικίας. Έτσι, η αύξηση των τιμών της κατοικίας λόγω της αναδιανομής δεν είναι τίποτα άλλο παρά αντανάκλαση της αλλαγής του σχετικού χρόνου, που αφιερώνεται στην παραγωγή του προϊόντος της αντιπαροχής (γαιοπροσόδου) και στις μονάδες προϊόντος του εργολάβου, αντίστοιχα.

Στην ανάλυσή μας θα ακολουθήσουμε την παρακάτω σειρά. Το τμήμα τρία που ακολουθεί είναι αφιερωμένο στο ξεκαθάρισμα των εννοιών, οι οποίες αναφέρονται στην τιμή της γης, την αντιπαροχή και το ποσοστό αντιπαροχής. Στο αμέσως επόμενο τμήμα, το ενδιαφέρον μας στρέφεται στη μελέτη του τρόπου με τον οποίο διαμορφώνονται οι τιμές της γης καθώς και στη διερεύνηση των επιπτώσεων που έχει πάνω σ' αυτές η μείωση των συντελεστών δόμησης. Στο τμήμα πέντε παρουσιάζουμε ένα απλό οικονομικό υπόδειγμα στο οποίο καταδειχεται η αύξηση των τιμών κατοικίας, που ακολουθεί τη μείωση των συντελεστών δόμησης όταν γίνονται δεκτές οι υποθέσεις οι οποίες αφορούν την τιμή της γης. Τέλος, επιχειρείται η αξιολόγηση του ρόλου που παίζει ο θεσμός της αντιπαροχής στην εκδήλωση και στην έκταση της στεγαστικής κρίσης.

6. Πάνω σ' αυτό το σημείο, βλέπε την εισαγωγή του Sraffa στο έργο του Ricardo D. (1951): *On the Principles of Political Economy and Taxation* (ed), Sraffa. Cambridge University Press.

## 3. ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Κατ' αρχήν, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η ανάπτυξη της αγοράς αστικής γης στη χώρα μας σηματοδεύτηκε από την κυριαρχία του θεσμού της αντιπαροχής. Οι λόγοι για τους οποίους υιοθετήθηκε το σύστημα της οικοδόμησης μέσω της αντιπαροχής πρέπει να αναζητηθούν στον αποκλεισμό του τομέα παραγωγής κατοικίας από τα επίσημα κανάλια πιστοδότησης. Οι επιδράσεις του πιστωτικού αποκλεισμού στον τομέα της κατοικίας ήταν καθοριστικές όχι μόνο όσον αφορά το μέγεθος των κατασκευαστικών επιχειρήσεων αλλά κυρίως όσον αφορά την ανάπτυξη-υποανάπτυξη της αγοράς αστικής γης. Οι περιορισμένοι πόροι των μικροσκοπικών οικοδομικών επιχειρήσεων δεν τους επέτρεπαν να προβαίνουν σε αγορά γης για μακροχρόνια χρήση. Έτσι, κάθε φορά, που επρόκειτο να ξεκινήσουν την παραγωγική δραστηριότητα, φρόντιζαν και για την εξασφάλιση της απαραίτητης γης. Το γεγονός αυτό απέτρεψε τη δημιουργία μιας ξεχωριστής αγοράς γης από εκείνη της κατοικίας. Ουσιαστικά, ο θεσμός της αντιπαροχής λειτούργησε σα μηχανισμός απορρόφησης της αγοράς γης από την αγορά κατοικίας. Η αστική γη σπάνια προσφέρεται έναντι χρηματικού ανταλλάγματος, ενώ στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων προορίζεται για ανοικοδόμηση με αντάλλαγμα την κατοικία. Όπου πραγματοποιείται απ' ευθείας μεταβίβαση γης, το τίμημά της συνάγεται από τις μονάδες κατοικίας, οι οποίες θα μπορούσαν να αποκτηθούν μέσω του μηχανισμού της αντιπαροχής και σύμφωνα πάντα με τις τρέχουσες τιμές της κατοικίας. Ανεξάρτητα, πάντως, από τους λόγους που τον καθιέρωσαν, μπορούμε να πούμε ότι η πιο σημαντική παρενέργεια του θεσμού της αντιπαροχής ήταν το ότι επέβαλε σαν κανόνα την αποτίμηση της γης, την έκφραση δηλαδή της τιμής της, σε πραγματικούς όρους, και πιο συγκεκριμένα σε όρους προϊόντος κατοικίας.

Από την άποψη της εννοιολογικής σύλληψης, η τιμή της γης δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη δυσκολία. Ως τιμή γης θα πρέπει να κατανοούμε την ποσότητα κατοικίας, την οποία αποκτά ο ιδιοκτήτης γης (με τη μορφή της αντιπαροχής) από την προσφορά προς ανοικοδόμηση μιας καθορισμένης επιφάνειας γης. Η μοναδική της ιδιομορφία συνίσταται στο γεγονός ότι εκφράζεται κατά κανόνα σε όρους ενός προϊόντος. Στην ουσία όμως πρόκειται για την τυπική σχέση όπου  $x$  μονάδες ενός εμπορεύματος ανταλλάσσονται με  $y$  μονάδες άλλου προϊόντος. Ο λόγος  $x/y$  εκφράζει την τιμή του  $y$  σε όρους του  $x$ , εν προκειμένου την τιμή της γης σε προϊόν κατοικίας. Για παράδειγμα, αν ένα οικοπέδο  $500 \text{ m}^2$  προσφέρεται για οικοδόμηση έναντι  $400 \text{ m}^2$  κατοικίας, αυτό σημαίνει ότι  $1 \text{ m}^2$  γης ισοδυναμεί με  $0,8 \text{ m}^2$  κατοικίας.

Την έννοια της αντιπαροχής θα πρέπει να τη διακρίνουμε από το ποσοστό της αντιπαροχής. Η μεν πρώτη, όπως είδαμε, αποτελεί την τιμή της γης, η

δε δεύτερη εκφράζει τον τρόπο διανομής του συνολικά παραγόμενου προϊόντος. Στο προηγούμενο παράδειγμά μας μπορούμε να υπολογίσουμε το ποσοστό της αντιπαροχής εφόσον γνωρίζουμε το συντελεστή δόμησης που προβλέπεται για το εν λόγω οικοπέδο. Αν ο συντελεστής δόμησης είναι 2,5 το οικόπεδο των 500 m<sup>2</sup> μάς δίνει συνολική οικοδομική επιφάνεια 1.250 m<sup>2</sup> και το ποσοστό της αντιπαροχής διαμορφώνεται σε 32% (400/1.250). Το γεγονός ότι οι διαπραγματεύσεις μεταξύ οικοπεδούχων και εργολάβων διεξάγονται σε όρους διανομής δεν πρέπει να εξαιτά την επιστημονική ανάλυση. Το ποσοστό της αντιπαροχής απεικονίζει μερίδιο σύμφωνα με την τιμή της γης (αντιπαροχή) και όχι αντίστροφα. Η τιμή δηλαδή της γης δεν συνάγεται από το μερίδιο του προϊόντος αλλά το μερίδιο από την τιμή της.

Είναι λογικό να υποθέσουμε ότι η τιμή της γης δεν μεταβάλλεται στο βαθμό που οι προσδιοριστικοί της παράγοντες μένουν αμετάβλητοι. Ωστόσο, η ίδια τιμή γης μπορεί να απεικονίζεται από διαφορετικά ποσοστά αντιπαροχής κάθε φορά, ανάλογα με τις διακυμάνσεις της συνολικής οικοδομικής επιφάνειας. Στο παράδειγμά μας αν ο συντελεστής δόμησης οριζόταν σε 3,2, το οικόπεδο των 500 m<sup>2</sup> θα έδινε συνολική οικοδομική επιφάνεια 1.600 m<sup>2</sup> και η τιμή της γης θα απεικονιζόταν με ποσοστό αντιπαροχής 25%. Το αντίστροφο ακριβώς θα συνέβαινε αν ο συντελεστής δόμησης μειωνόταν σε 2. Η συνολική οικοδομική επιφάνεια θα έφθανε τώρα τα 1.000 m<sup>2</sup> και το ποσοστό αντιπαροχής θα ανέβαινε στο 40%.

Γίνεται, λοιπόν, φανερό ότι οι μεταβολές του ποσοστού της αντιπαροχής δεν σηματοδοτούν κατ' ανάγκη (χωρίς να τις αποκλείουν κιόλας) μεταβολές στην τιμή της γης. Όπως όμως διαπιστώνεται από το προηγούμενο παράδειγμα, οι αυξομειώσεις του ποσοστού της αντιπαροχής αντανακλούν άμεσα αντίστροφες αυξομειώσεις των συντελεστών δόμησης και, κατά συνέπεια, της συνολικής οικοδομικής επιφάνειας. Με σταθερές τιμές γης, οι μεταβολές του συνολικού προϊόντος προκαλούν ριζικές ανατροπές στον τρόπο διανομής του. Κάθε μείωση του συντελεστή δόμησης οδηγεί, αν δεν μειωθεί παράλληλα και κατά την ίδια αναλογία και η τιμή της γης, σε αυξημένο μερίδιο γαιοπροσόδου. Αν περαιτέρω θεωρήσουμε ότι οι μισθοί στην παραγωγή κατοικίας διατηρούνται σταθεροί, οι αρνητικές συνέπειες της αναδιανομής του προϊόντος θα πέσουν στο μερίδιο του κέρδους. Η παραγωγή της κατοικίας θα διακοπεί μέχρι να αυξηθούν οι τιμές της κατοικίας και να αποκατασταθεί το ποσοστό του κέρδους στο παλαιό επίπεδο. Οι περισσότερες διακοπές-αναθερμάνσεις (stops-goes) της οικοδομικής δραστηριότητας στη δεκαετία του '80 αλλά και παλαιότερα ίσως πρέπει να ιδωθούν κάτω από αυτό το πρίσμα.

## 4. ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΚΑΙ Η ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΓΗΣ

Το κρίσιμο ερώτημα, βέβαια, το οποίο ανακύπτει σ' αυτό το σημείο, αφορά τη μελέτη της σχέσης που υπάρχει μεταξύ τιμών γης και συνολικής οικοδομικής επιφάνειας. Με άλλα λόγια, θα πρέπει να διερευνηθεί αν οι ρυθμίσεις της πολιτείας, οι οποίες προσδιορίζουν τον όγκο του προϊόντος μιας συγκεκριμένης επιφάνειας γης, επηρεάζουν παράλληλα και την ίδια την τιμή της γης. Σημειώνουμε εδώ ότι τα προηγούμενα συμπεράσματα όσον αφορά τις διακυμάνσεις του ποσοστού της αντιπαροχής, οι οποίες προέκυπταν από αυτόνομες μεταβολές του συνολικού προϊόντος, στηρίζονταν στην υπόθεση των σταθερών τιμών γης. Είδαμε έτσι ότι, καθώς μειωνόταν το συνολικά παραγόμενο προϊόν, ο αμετάβλητος όγκος της αντιπαροχής προκαλούσε άνοδο του ποσοστού της αντιπαροχής. Πόσο βάσιμη, όμως, είναι μια τέτοια υπόθεση; Μπορούμε δηλαδή να ισχυριστούμε ότι η άνοδος του ποσοστού της αντιπαροχής στη δεκαετία του 1980 αντανακλά μόνο (και άρα επακριβώς) τη μείωση του προϊόντος ανά μονάδα γης ή μήπως και οι τιμές της γης μεταβάλλονται, και αν ναι προς ποια κατεύθυνση;

Δεν υπάρχει καμιά αμφιβολία ότι το ερώτημα που αντιμετωπίζουμε εδώ είναι εξαιρετικά περίπλοκο και μας μεταφέρει κατευθείαν στην καρδιά της θεωρίας της γαιοπροσόδου. Ο λόγος είναι προφανής. Για να είμαστε σε θέση να μελετήσουμε τις επιδράσεις μιας μεταβολής ενός εξωγενούς παράγοντα, όπως είναι οι συντελεστές δόμησης, πάνω στην τιμή της γης πρέπει απαραίτητα να έχουμε μια σαφή αντίληψη όσον αφορά την ίδια την υπόσταση της τιμής της γης. Αν αρκεστούμε σε μια περιγραφική παρουσίαση των δυνάμεων προσφοράς και ζήτησης γης, χωρίς παράλληλα να αποκαλύπτουμε τα κοινωνικά χαρακτηριστικά που τις προσδιορίζουν, ο κίνδυνος να διολισθήσουμε στις νεοκλασικές κοινοτοπίες περί σπανιότητας του συντελεστή έδαφος κ.λπ. είναι μεγάλος. Σε αντίθεση προς αυτή την προβληματική, η θέση την οποία υιοθετούμε εδώ στηρίζεται στη μαρξιστική προσέγγιση και θεωρεί την τιμή της γης ως την παρούσα αξία των συνολικών (ετήσιων) προσόδων, που απορρέουν από την εκμετάλλευσή της.

Η τοποθέτηση όμως αυτή δεν φαίνεται ικανή να απομακρύνει οριστικά το πρόβλημα που τίθεται εδώ. Η κατανόηση της τιμής της γης ως αξίας κεφαλαιοποιημένης γαιοπροσόδου γεννά το επόμενο και ουσιαστικότερο ερώτημα, το οποίο αφορά το είδος της γαιοπροσόδου. Είναι εξαιρετικά σημαντικό να γνωρίζουμε αν η αστική γαιοπρόσοδος αποτελεί μορφή απόλυτης, μονοπωλιακής ή διαφορικής γαιοπροσόδου. Προφανώς, δεν πρόκειται για ένα σχολαστικό ερώτημα, αφού συνδέεται άμεσα με το ζήτημα των τιμών της κατοικίας. Αν δεχθούμε ότι η αστική γαιοπρόσοδος αντιπροσωπεύει μορφή διαφορικής

γαιοπρόσδου, τότε τα πράγματα ως προς τις επιπτώσεις της μείωσης των συντελεστών δόμησης πάνω στην τιμή της γης είναι σχετικά απλά. Σύμφωνα με τη μαρξιστική θεωρία, η διαφορική γαιοπρόσδοος διαμορφώνεται σαν ένα παράγωγο μέγεθος, με την έννοια ότι εξαρτάται από τις τιμές παραγωγής των προϊόντων για την παραγωγή των οποίων χρησιμοποιείται η γη. Κάτω από αυτό το πρίσμα, το πρόβλημα της διαμόρφωσης της τιμής της γης σε μια ενδεχόμενη μείωση των συντελεστών δόμησης μετατοπίζεται στη διερεύνηση των οικονομικών κλίμακας, που χαρακτηρίζουν τον κλάδο των οικοδομών. Για παράδειγμα, αν θεωρήσουμε ότι η παραγωγή κατοικίας παρουσιάζει σταθερές αποδόσεις κλίμακας, τότε η μείωση των συντελεστών δόμησης αφήνει αμετάβλητα: το μέσο κόστος παραγωγής, την τιμή παραγωγής της κατοικίας και κατά συνέπεια και τη διαφορική γαιοπρόσοδο.

Αν όμως, αντίθετα, υποθέσουμε, όπως και κάνουμε σ' αυτή την ανάλυση, ότι η αστική γαιοπρόσδοος αποτελεί μορφή (απόλυτης ή μονοπωλιακής) γαιοπρόσδου, τότε η σχέση μεταξύ τιμών γης και τιμών κατοικίας αντιστρέφεται.<sup>7</sup> Και οι δύο αυτές μορφές γαιοπρόσδου υπεισέρχονται σαν συστατικό στοιχείο του κόστους παραγωγής των προϊόντων γης, και ως εκ τούτου προσδιορίζουν τις τιμές τους αντί να προσδιορίζονται απ' αυτές. Σ' αυτή την περίπτωση η τιμή της γης αυτονομείται από τη διαμόρφωση των τιμών των προϊόντων της αν και, όπως θα δούμε παρακάτω, δεν μπορεί να ξεπεράσει κάποια όρια. Κάτω από αυτά τα δεδομένα, η εξέταση των επιπτώσεων της μείωσης των συντελεστών δόμησης πάνω στην τιμή της γης προϋποθέτει μια διεξοδική μελέτη των κοινωνικών χαρακτηριστικών τα οποία υπογραμμίζουν τις συνθήκες προσφοράς γης και ζήτησης κατοικίας. Αυτό προσπαθούμε να κάνουμε στη συνέχεια αυτού του τμήματος.

Είναι γενικά παραδεκτό ότι οι ιδιοκτήτες μη αγροτικής γης στην Ελλάδα δεν αποτελούν μια ομοιογενή κοινωνική ομάδα αντίστοιχη της τάξης των γαιοκτημόνων της πρώιμης καπιταλιστικής δύσης. Ένα από τα κύρια γνωρίσματα της ελληνικής οικονομίας είναι η απουσία μιας αποκρυσταλλωμένης τάξης εισοδηματιών, η οποία αντλεί, κατά κύριο λόγο, προσόδους από ακίνητη περιουσία. Οι ιδιοκτήτες αστικής γης προέρχονται από όλες τις βαθμίδες της κοινωνικής κλίμακας και μ' αυτή την έννοια δεν παρουσιάζουν σταθερά πρότυπα συμπεριφοράς. Από την πλευρά που μας απασχολεί εδώ, τα διαφορετικά πρότυπα συμπεριφοράς αναφέρονται στο γεγονός ότι δεν υπάρχει μία

7. Η θέση την οποία υιοθετούμε εδώ στηρίζεται στην προσέγγιση του Harvey D. (1974): *Class-Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution*. Regional Studies. Παρά το γεγονός ότι διαφωνούμε με αυτόν καθ'αυτόν τον όρο «Class-Monopoly Rent», αποδεχόμαστε την κεντρική θέση του συγγραφέα ότι η αστική γαιοπρόσδοος αποτελεί μορφή μονοπωλιακής γαιοπρόσδου.

ενιαία αρχή, ένας αναγκαστικός οικονομικός κανόνας που να υπαγορεύει την τήρηση μιας κοινής στάσης των ιδιοκτητών ως προς την οικονομική αξιοποίηση της αστικής γης. Παρά το γεγονός ότι το παραδοσιακό, και πιθανόν το πλέον βασικό κριτήριο συμπεριφοράς των ιδιοκτητών, συναρτάται με το ύψος των μονάδων κατοικίας, που αποκτώνται με τη μορφή της αντιπαροχής, δεν πρέπει να παραγνωρίζονται παράγοντες όπως είναι η αγοραία αξία του προϊόντος της αντιπαροχής καθώς και οι πρόσδοδοι ενοικίου, που απορρέουν από την εκμετάλλευση της αντιπαροχής. Ανεξάρτητα, πάντως, από το κατά περίπτωση κριτήριο, παραμένει καθοριστικό το γεγονός ότι τα εισοδήματα των ιδιοκτητών, που προκύπτουν από τη χρήση της γης, είτε πρόκειται για τεκμαρτά (περίπτωση οικογενειακής χρήσης του προϊόντος της αντιπαροχής) είτε πρόκειται για εμφανή, στην ουσία έχουν συμπληρωματικό χαρακτήρα ως προς τα εισοδήματα από άλλες πηγές. Οι πρόσδοδοι δηλαδή από ακίνητη περιουσία δεν αποτελούν, παρά το μέγεθός τους πολλές φορές, προϋπόθεση αναπαραγωγής μιας συγκεκριμένης κοινωνικής τάξης, η οποία σε ανάλογη περίπτωση θα ήταν αναγκασμένη να συμπεριφέρεται σύμφωνα με απρόσωπους καθολικούς κανόνες απόκτησης αυτών των προσόδων. Από αυτή τη σκοπιά, μπορούμε να πούμε ότι οι ιδιοκτήτες αστικής γης παρουσιάζονται εξαιρετικά ευέλικτοι ως προς το χρόνο και τους όρους προσφοράς γης προς ανοικοδόμηση.

Το παραπάνω διαρθρωτικό στοιχείο, το οποίο κατατείνει εμφανώς υπέρ μιας υψηλής ελαστικότητας προσφοράς γης, ενισχύεται και από έναν ιστορικό παράγοντα, ο οποίος σημάδεψε ολόκληρη τη μεταπολεμική περίοδο ανοικοδόμησης. Η κατασκευή πολυόροφων οικοδομών στα ελληνικά αστικά κέντρα συνοδεύτηκε, σε πολλές περιπτώσεις, από ταυτόχρονη κατεδάφιση μονοκατοικιών. Για λόγους ευνόητους, η προσφερόμενη γη, που προέρχεται από αυτή την πηγή, παρουσιάζει πολύ υψηλή ελαστικότητα. Λόγω των πλεονεκτημάτων, που αποδίδονται στη μονοκατοικία, και πάντα σε συνάρτηση με τα εισοδήματα των νοικοκυριών-ιδιοκτητών, η προσφορά αυτής της κατηγορίας γης γίνεται κατά κανόνα με όρους εξαιρετικά ευνοϊκούς για τους ιδιοκτήτες. Με άλλα λόγια, η αλλαγή χρήσης της γης από τη μονοκατοικία στην πολυκατοικία πραγματοποιείται όταν το εναλλακτικό κόστος της μονοκατοικίας –πράγμα που πρακτικά σημαίνει την τιμή της γης– γίνεται αρκετά υψηλό. Αν θέλαμε να ακριβολογήσουμε θα έπρεπε να μιλάμε –τουλάχιστον στην περίπτωση αυτής της κατηγορίας γης– για λανθάνουσα προσφορά, η οποία ενεργοποιείται μόνο όταν οι ιδιοκτήτες γης κρίνουν ότι οι τιμές της είναι αρκετά συμφέρουσες. Στην ουσία δηλαδή δεν πρόκειται για προσφερόμενη γη αλλά για γη, η οποία έλκεται στην αγορά από τις δελεαστικές τιμές. Μ' αυτή την έννοια, μπορούμε να πούμε ότι πρόκειται για προσφορά γης που είναι πλήρως ελαστική. Δεν χρειάζεται ιδιαίτερη επιχειρηματολογία να δείχθει ότι η μείωση των συντελεστών δόμησης δεν έχει καμιά πτωτική επίδραση πάνω στην τιμή της γης, της οποίας η ελαστικότη-

τα προσφοράς τείνει στο άπειρο. Αυτή είναι η πρώτη από τις δύο υποθέσεις που θα διερευνήσουμε.

Αν όμως εγκαταλείψουμε την υπόθεση της πλήρους ελαστικής καμπύλης προσφοράς γης, τότε είναι δυνατόν, σε συνάρτηση με τη μείωση των συντελεστών δόμησης και με την υπόθεση της ανελαστικής (όχι πάντως πλήρως) καμπύλης ζήτησης κατοικίας, να σημειωθεί πτώση των τιμών γης. Το φαινόμενο αυτό θα εκδηλωθεί με τον ακόλουθο τρόπο. Με τη μείωση των συντελεστών δόμησης περιορίζεται ή και διακόπτεται εντελώς η παραγωγή κατοικίας επειδή, στις τρέχουσες τιμές γης και κατοικίας, είναι ασύμφορη για τους επιχειρηματίες εργολάβους. Με δεδομένη τη ζήτηση για κατοικία, η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας προκαλεί πτώση της προσφοράς και άνοδο των τιμών της κατοικίας.<sup>8</sup> Καθώς όμως αυξάνονται οι τιμές της κατοικίας αυξάνεται και η χρηματική αξία της αντιπαροχής ως μέρος του ίδιου προϊόντος.

Από την άλλη μεριά, βέβαια, η αύξηση των τιμών περιορίζει τη ζητούμενη ποσότητα νέων κατοικιών. Είναι λογικό να δεχθούμε εδώ ότι η ζήτηση κατοικίας, παρά το γεγονός ότι αφορά αγαθό πρώτης ανάγκης, παρουσιάζει κάποια ελαστικότητα ως προς την τιμή της. Δεν πρόκειται δηλαδή για μια πλήρως ανελαστική καμπύλη ζήτησης. Η παραδοχή αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι, όταν οι τιμές της κατοικίας ανεβαίνουν, ένα μέρος των νοικοκυριών μπορεί, βραχυπρόθεσμα ή και μεσοπρόθεσμα (ανάλογα με το υπάρχον απόθεμα), να στραφεί στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας.

Η συνδυασμένη επίδραση των παραπάνω μεταβολών λειτουργεί ως παράγοντας ενίσχυσης του ανταγωνισμού στο εσωτερικό των ιδιοκτητών. Από τη μια μεριά οι ιδιοκτήτες γης, που ενδιαφέρονται για εμφανή εισοδήματα, διαπιστώνουν ότι τόσο η αγοραία αξία της αντιπαροχής όσο και οι πρόσσοδοι ενοικίου από την αντιπαροχή ανεβαίνουν. Το γεγονός αυτό αποτελεί κίνητρο για την αύξηση της προσφοράς γης προς ανοικοδόμηση. Από την άλλη μεριά, όμως, ο περιορισμός της ζήτησης για ιδιόκτητη κατοικία περιορίζει τη ζήτηση γης για ανοικοδόμηση. Οι ιδιοκτήτες διαπιστώνουν τελικά ότι δεν είναι δυνατόν να απορροφηθεί όλη η προσφερόμενη επιφάνεια γης στην τρέχουσα τιμή της. Ο ανταγωνισμός ανάμεσά τους οδηγεί σε πτώση της τιμής της.

Πόσο χαμηλά όμως μπορεί να σφώξει ο ανταγωνισμός τις τιμές της γης; Προφανώς, η απάντηση στο ερώτημα αυτό εξαρτάται από την υπόθεση για το βαθμό ελαστικότητας των καμπυλών προσφοράς γης και ζήτησης κατοικίας.

8. Είναι απαραίτητο να σημειώσουμε εδώ ότι η αύξηση της τιμής της κατοικίας, η οποία φαίνεται να προκαλείται από τις μεταβολές της προσφοράς και της ζήτησης, περιγράφει απλώς και δεν εξηγεί την πραγματική αιτία της αύξησης των τιμών. Η αιτία αυτή προέρχεται από την αύξηση του κόστους αναπαραγωγής της κατοικίας, η οποία με τη σειρά της οφείλεται στην αναδιανομή του προϊόντος.

κίας. Λόγω των όσων περιγράψαμε παραπάνω, ως προς τα χαρακτηριστικά της καμπύλης προσφοράς γης, θεωρούμε ότι το κατώτατο επίπεδο τιμών γης είναι εκείνο, το οποίο αποδίδει στον ιδιοκτήτη γης αγοραία αξία αντιπαροχής τουλάχιστον ίση με εκείνη που εξασφάλιζε πριν με υψηλότερο μεν προϊόν αντιπαροχής αλλά με χαμηλότερες τιμές κατοικίας. Αυτή είναι η δεύτερη υπόθεση, η οποία διερευνάται στο υπόδειγμά μας. Εξυπακουείται ότι το ερώτημα αν οι τιμές της γης και κατ' επέκταση της κατοικίας ακολουθούν την πρώτη ή τη δεύτερη εκδοχή είναι πέρα για πέρα ζήτημα εμπειρικής έρευνας.

##### 5. ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ, ΤΙΜΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μετά την αποσαφήνιση των εννοιών και υποθέσεων, που προηγήθηκε, είμαστε πλέον σε θέση να προχωρήσουμε στην οικοδόμηση ενός απλού οικονομικού υποδείγματος, το οποίο θα καταδειχνει τις επιπτώσεις της κρατικής παρέμβασης –όπως αυτή εκδηλώθηκε με τη μείωση των συντελεστών δόμησης– πάνω στις τιμές της γης και τον τρόπο με τον οποίο οι τελευταίες επέδρασαν αυξητικά πάνω στις τιμές της κατοικίας.

Στο υπόδειγμά μας θα χρησιμοποιήσουμε τις παρακάτω υποθέσεις και συμβολισμούς.

α) *Σταθερές τεχνολογικές συνθήκες*: Η υπόθεση των αμετάβλητων συνθηκών παραγωγής χρησιμοποιείται κατά κανόνα για τη συναγωγή ενός συνόλου τιμών, που χαρακτηρίζονται ως τιμές ισορροπίας. Ο ρόλος της στην προκειμένη περίπτωση είναι διαφορετικός. Ο μόνος λόγος για τον οποίο υποθέτουμε σταθερές τεχνολογικές συνθήκες είναι γιατί μας επιτρέπουν να εξετάζουμε τις μεταβολές του κόστους των εισροών, υλικών και εργασίας, ως συνάρτηση μόνο των υλικών. Η υπόθεση ουσιαστικά σημαίνει ότι ένας καθορισμένος όγκος υλικών απαιτεί για την επεξεργασία του σταθερό χρόνο εργασίας. Η χρησιμότητά της θα φανεί στη συνέχεια. Από την άποψη της ρεαλιστικότητας δεν μπορούν να προβληθούν σοβαρές αντιρρήσεις, στο βαθμό που ο χρονικός ορίζοντας της ανάλυσης περιορίζεται στη διάρκεια της κρίσης (τελευταία 10-12 χρόνια). Είναι γενικά παραδεκτό ότι οι βελτιώσεις των μεθόδων παραγωγής της κατοικίας σ' αυτό το διάστημα είναι ασήμαντες αν όχι ανύπαρκτες.

β) *Τυπική επιφάνεια αστικής γης*: Ως τυπική επιφάνεια αστικής γης μπορούμε να θεωρήσουμε, πρώτον, οικόπεδο σταθερής επιφάνειας καθορισμένης οικιστικής ζώνης, το οποίο παρακολουθούμε διαχρονικά ή, δεύτερον, ισομεγέθη οικόπεδα διαφορετικών ζωνών, τα οποία εξετάζουμε στατικά. Στην τυπι-

κή επιφάνεια αστικής γης μπορούμε να οικοδομήσουμε, σύμφωνα με τις εκάστοτε ρυθμίσεις,  $Q$  μονάδες προϊόντος κατοικίας. Είναι αδιάφορο αν το  $Q$  αναφέρεται σε τετραγωνικά μέτρα οικοδομικής επιφάνειας ( $m^2$ ) ή σε ισομεγέθη διαμερίσματα.

- γ) *Η αξία του παγίου κεφαλαίου θεωρείται αμελητέα:* Παρά το γεγονός ότι στην κατασκευή των οικοδομών χρησιμοποιούνται μεταφορικά μέσα και μηχανήματα που αποτελούν κατά κανόνα στοιχεία του παγίου κεφαλαίου, τα μηχανήματα αυτά δεν είναι κατά κανόνα ιδιοκτησία του επιχειρηματία (εργολάβου). Το κόστος τους, κατά συνέπεια, μπορεί εύκολα να νοηθεί ως κόστος των εισροών με τις οποίες συνδέονται (π.χ. το κόστος του εκσκαφέα λογίζεται ως κόστος εργασίας του χειριστή του, ο οποίος συνήθως είναι και ο ιδιοκτήτης του). Το μόνο πάγιο στοιχείο, που βρίσκεται συνήθως στην κυριότητα του εργολάβου είναι η ξυλεία και οι σκαλωσιές, την αξία των οποίων θεωρούμε αμελητέα σε σχέση με το συνολικό κόστος κατασκευής. Η υπόθεση αυτή γίνεται για λόγους απλούστευσης και δεν στερεί τίποτα από την ουσία της ανάλυσης.
- δ) *Καπιταλιστικές σχέσεις παραγωγής στην κατοικία:* Από την άποψη της ουσίας η υπόθεση αυτή είναι μη ρεαλιστική. Ωστόσο, ο λόγος που την υιοθετούμε είναι για να αποκλείσουμε το ενδεχόμενο απόδοσης της στεγαστικής κρίσης στα υψηλά κέρδη των εργολάβων. Στην πραγματικότητα, αρκεί να υποθέσουμε ότι τα κέρδη στον τομέα της οικοδομής διατηρούνται αμετάβλητα ή, αν μεταβάλλονται, αποτελούν συνέπειες μεταβολών άλλων παραγόντων. Η υπόθεση όμως των καπιταλιστικών σχέσεων παραγωγής στον κλάδο της οικοδομής μάς δίνει τη δυνατότητα προσφυγής στη γνωστή έννοια του μέσου ποσοστού κέρδους, ενώ, όπως είπαμε, το μόνο που απαιτείται είναι η σταθερότητα του όποιου ποσοστού κέρδους των εργολάβων.

#### Συμβολισμοί:

$Q$  : Μονάδες προϊόντος κατοικίας.

$\alpha$  : Ποσοστό αντιπαροχής.

$Q \cdot \alpha$  : Γαιοπρόσοδος σε όρους προϊόντος κατοικίας.

$R$  : Χρηματική αξία της γαιοπροσόδου ( $Q \cdot \alpha$ ).

$Q(1-\alpha)$  : Μονάδες προϊόντος κατοικίας εργολάβου.

$\frac{\alpha}{1-\alpha}$  : Γαιοπρόσοδος σε όρους προϊόντος κατοικίας ανά μονάδα προϊόντος του εργολάβου  $\left[ \frac{Q-\alpha}{Q(1-\alpha)} \right]$ .

$\gamma$  : Χρηματική αξία της γαιοπροσόδου ( $\alpha/1-\alpha$ ) ανά μονάδα προϊόντος

του εργολάβου. Πρόκειται για χρηματικό κόστος το οποίο καταβάλλεται με τη μορφή μισθών εργασίας ( $w$ ) και υλικών ( $u$ ).

- $w$  : Κόστος εργασίας στη μονάδα του χρόνου, το οποίο εδώ υποθέτουμε σταθερό. Σύμφωνα με την πρώτη υπόθεση που δεχθήκαμε παραπάνω, το εργατικό κόστος μπορεί να κατανοηθεί και ως εργατικό κόστος ανά μονάδα προϊόντος κατοικίας, αφού μετατρέπεται ουσιαστικά σε συνάρτηση των υλικών κατασκευής.
- $u$  : Κόστος υλικών ανά μονάδα προϊόντος κατοικίας.
- $r$  : Ποσοστό κέρδους εργολάβου (χρηματικό).
- $p$  : Τιμή παραγωγής της κατοικίας.
- $c$  : Κόστος παραγωγής μιας μονάδας προϊόντος κατοικίας του εργολάβου (περιλαμβάνει και το  $\gamma$ , το οποίο θα κατανοούμε σαν κόστος γης).

Θεωρούμε, λοιπόν, ότι σε δεδομένη χρονική περίοδο  $t_0$  η αγορά κατοικίας βρίσκεται σε ισορροπία ή (πράγμα που είναι το ίδιο) ότι το ποσοστό κέρδους στον τομέα της οικοδομής είναι ίσο με το μέσο ποσοστό κέρδους της οικονομίας. Σ' αυτή την περίπτωση η τιμή παραγωγής (των μονάδων που ιδιοποιείται ο εργολάβος) έχει τη μορφή:

$$P_0 = c + c \cdot r_0 \Rightarrow P_0 = c(1+r_0) \Rightarrow P_0 = (w+u+\gamma)(1+r_0).$$

Αντικαθιστώντας το  $\gamma$  με το ίσον του, που είναι  $\gamma = (\alpha_0/1-\alpha_0)(w+u)$ , έχουμε:

$$P_0 = \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)}(1+r_0) \quad (1)$$

Το ποσοστό κέρδους του εργολάβου  $r_0$  με βάση το οποίο διαμορφώνεται η τιμή της κατοικίας ορίζεται ως εξής:

$$r_0 = \frac{P_0 Q(1-\alpha_0) - Q(w+u)}{Q(w+u)} \Rightarrow r_0 = \frac{P_0(1-\alpha_0)}{(w+u)} - 1 \quad (2)$$

Θεωρείται δηλαδή ότι ο εργολάβος προκαταβάλλει το κόστος κατασκευής σε εργασία και υλικά των  $Q$  μονάδων κατοικίας, ενώ τα συνολικά του έσοδα είναι  $P_0 \cdot Q(1-\alpha_0)$ .<sup>9</sup>

9. Από τη σκοπιά που μας ενδιαφέρει εδώ, το γεγονός ότι πολλά νοικοκυριά προκαταβάλλουν μέρος της δαπάνης για την αγορά κατοικίας δεν αλλάζει ουσιαστικά τα συμπεράσματά μας. Τα νοικοκυριά αυτά αγοράζουν, κατά κανόνα, κατοικία σε χαμηλότερη τιμή, και

Στο βαθμό που το προϊόν της κατοικίας είναι ομοιογενές, οι τιμές του στην αγορά διαμορφώνονται ενιαία, ανεξάρτητα από τον τρόπο διανομής του μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου. Η χρηματική αξία της γαιοπροσόδου  $R_0$  δίνεται από τη σχέση:

$$R_0 = P_0 \cdot Q \cdot \alpha_0 \Rightarrow R_0 = Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)} (1+r_0) \Rightarrow R_0 = Q(w+u) (1+r_0) \frac{\alpha_0}{1-\alpha_0} \quad (3)$$

Θεωρούμε τώρα ότι θεσμικοί παράγοντες μειώνουν την οικοδομική επιφάνεια στην τυπική επιφάνεια γης, έτσι ώστε το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο προϊόντος κατοικίας να είναι  $Q \cdot \beta$  ( $\beta < 1$ ). Τα ερωτήματα που ανακύπτουν σ' ένα τέτοιο ενδεχόμενο είναι: Πώς θα διαμορφωθεί το ποσοστό αντιπαροχής  $\alpha$ , και πώς θα επηρεαστεί το κόστος κατασκευής για να είμαστε σε θέση να υπολογίσουμε τις νέες τιμές της κατοικίας  $P_1$  κάτω από τις νέες συνθήκες;

Κατ' αρχήν, για να είμαστε σε θέση να υπολογίσουμε το μέσο κόστος παραγωγής κάτω από τις νέες συνθήκες, είναι απαραίτητο να γνωρίζουμε τις οικονομίες κλίμακας (καμπύλη μέσου κόστους), που λειτουργούν στην πολυόροφη δόμηση. Σημειώνουμε εδώ ότι οι οικονομίες κλίμακας δεν συναρτώνται με τις τεχνολογικές συνθήκες παραγωγής της κατοικίας, τις οποίες θεωρούμε σταθερές, αλλά απορρέουν από την κατανομή σταθερών δαπανών (π.χ. εκσκαφή) σε διαφορετικές μονάδες προϊόντος ή πιθανόν από δυσανάλογη μεταβολή της στατικής μελέτης και του προϊόντος της κατοικίας. Ανεξάρτητα, πάντως, από το βαθμό τους οι οικονομίες κλίμακας στην πολυόροφη δόμηση πρέπει να θεωρούνται αύξουσες.<sup>10</sup> Θυμίζουμε μόνο ότι εξαιτίας της υπόθεσης των αμετάβλητων τεχνολογικών μεθόδων οι οικονομίες κλίμακας επηρεάζουν αναλογικά τόσο το εργατικό κόστος όσο και το κόστος των υλικών.

Έστω λοιπόν ότι η μείωση της οικοδομικής επιφάνειας σε  $Q \cdot \beta$  επηρεάζει το μέσο κόστος παραγωγής κατά ένα συντελεστή  $\kappa$ . Το μέσο κόστος κάτω από τις νέες συνθήκες έχει τη μορφή:

αυτό μπορεί να ερμηνευτεί σαν προεξόφληση της τιμής, που αντιστοιχεί στο χρόνο παράδοσης. Στην ουσία, πρόκειται για άτυπη μορφή δανειοδότησης του εργολάβου, η οποία διεκδικεί στην αγορά μια απόδοση.

10. Οι οικονομίες κλίμακας εδώ δεν αφορούν διαφορές στο μέσο κόστος κατασκευής μεταξύ μονοκατοικίας και πολυκατοικίας. Αν ο Εμμανουήλ αναφέρεται σ' αυτή τη σύγκριση, τότε η θέση του για φθίνουσες αποδόσεις στην κατοικία είναι σωστή. Βλ. Εμμανουήλ, *όπ.π.*, σελ. 30. Η γενίκευση όμως την οποία υponοεί, στη συνέχεια, για κάθε μέγεθος πολυόροφης δόμησης είναι αβάσιμη. Έχει τεκμηριωθεί εμπειρικά ότι το μέσο κόστος κατασκευής στην πολυόροφη δόμηση τείνει να σταθεροποιηθεί μετά τον πέμπτο ή έκτο όροφο. Πάνω σ' αυτό το σημείο βλέπε: McCutcheon R. (1975): «High Flats in Britain 1945-1971», *Housing Workshop of the CSE* του αντίστοιχου έτους. Κατά συνέπεια, η υπόθεσή μας ότι η μείωση των συντελεστών δόμησης ανέβασε το μέσο κόστος κατασκευής φαίνεται σωστή.

$$c = (w+u)\kappa + \frac{\alpha_1}{1-\alpha_1} (w+u)\kappa. \quad (\text{Εννοείται ότι για αύξουσες αποδόσεις } \kappa > 1).$$

Το ποσοστό κέρδους του εργολάβου διαμορφώνεται ως εξής:

$$r_1 = \frac{P_1 \cdot Q \cdot \beta (1-\alpha_1) - Q \cdot \beta (w+u)\kappa}{Q \cdot \beta (w+u)\kappa} \Rightarrow r_1 = \frac{P_1 (1-\alpha_1)}{(w+u)\kappa} - 1$$

ενώ η τιμή παραγωγής  $P_1$  δίνεται από τη σχέση:

$$P_1 = \frac{(w+u)\kappa}{(1-\alpha_1)} (1+r_1).$$

Θεωρώντας ότι ο εργολάβος εξισώνει το ποσοστό κέρδους στις δύο περιπτώσεις ( $r_0 = r_1$ , υπόθεση δ), ο λόγος των τιμών παίρνει τη μορφή:

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{(1-\alpha_0) \cdot \kappa}{(1-\alpha_1)} \quad (4)$$

Είναι προφανές ότι ο λόγος των τιμών (θέτοντας  $\kappa = 1$ ) εξαρτάται από το ύψος του  $\alpha_1$  σε σχέση με το  $\alpha_0$ .

Για  $\alpha_1 = \alpha_0 \Rightarrow P_1 = P_0$

»  $\alpha_1 > \alpha_0 \Rightarrow P_1 > P_0$

»  $\alpha_1 < \alpha_0 \Rightarrow P_1 < P_0$

Τι μπορούμε λοιπόν να υποθέσουμε για το καινούργιο ποσοστό αντιπαροχής  $\alpha_1$ ; Σύμφωνα με όσα υποστηρίξαμε παραπάνω, το ποσοστό αντιπαροχής εκφράζει τρόπο διανομής του παραγομένου προϊόντος, και το επίπεδο του διαμορφώνεται σαν συνάρτηση της τιμής της γης και της συνολικής οικοδομικής επιφάνειας. Σημειώσαμε ήδη παραπάνω ότι στη δεκαετία του 1980 παρατηρείται ένα άλμα στο ποσοστό της αντιπαροχής, το οποίο δεν μπορεί παρά να αποδοθεί στη δραματική μείωση των συντελεστών δόμησης του 1979, η οποία σε ακραίες περιπτώσεις έφθανε μέχρι και 50%. Το ζητούμενο, ωστόσο, δεν είναι αν η μείωση των συντελεστών δόμησης επηρέασε αυξητικά το ποσοστό της αντιπαροχής – πράγμα για το οποίο δεν υπάρχει μάλλον αμφιβολία – αλλά αν η αύξηση του ποσοστού της αντιπαροχής αντικατοπτρίζει απόλυτα τη μείωση των συντελεστών δόμησης ή αν, αντίθετα, ενσωματώνει και μεταβολές (προς τα κάτω) της τιμής της γης. Το δίλημμα αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί με τις δύο εναλλακτικές υποθέσεις, τις οποίες αναπτύξαμε στο τέταρτο τμήμα αυτού του κεφαλαίου.

*Πρώτη υπόθεση:* Η τιμή της τυπικής επιφάνειας αστικής γης διατηρείται, στη

δεκαετία του 1980, σταθερή. Πρόκειται κατ' ουσίαν για την υπόθεση της πλήρως ελαστικής καμπύλης προσφοράς γης. Η υπόθεση αυτή δέχεται ότι το ποσοστό της αντιπαραγωγής ανέρχεται τόσο, ώστε να αποδίδει στον ιδιοκτήτη γης αμετάβλητο προϊόν κατοικίας, παρά το γεγονός ότι η συνολική οικοδομική επιφάνεια που αντιστοιχεί σε καθορισμένο οικόπεδο μειώθηκε. Αυτό σημαίνει ότι η αύξηση του ποσοστού της αντιπαραγωγής, στην ίδια περίοδο, αντανακλά επακριβώς τη μείωση του συνολικά παραγομένου προϊόντος, που αντιστοιχεί στην τυπική επιφάνεια. Πρακτικά, η υπόθεση αυτή σημαίνει ότι:  $Q \cdot \alpha_0 = Q \cdot \beta \cdot \alpha_1 \Rightarrow \alpha_1 = \alpha_0 / \beta$ . Αντικαθιστώντας αυτό τον περιορισμό στη σχέση των τιμών (4) έχουμε:

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{(1-\alpha_0) \cdot \kappa \cdot \beta}{(\beta-\alpha_0)} \quad (5)$$

Η σχέση (5) μας δίνει το λόγο των τιμών κατοικίας, όπως αυτές διαμορφώνονται πριν και μετά την κρατική παρέμβαση, και με την υπόθεση ότι το απόλυτο ύψος της γαιοπροσόδου σε όρους προϊόντος κατοικίας παραμένει αμετάβλητο. Εδώ μπορούμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

1. Ο λόγος των τιμών βρίσκεται σε ευθεία αναλογία με τις μεταβολές του μέσου κόστους κατασκευής. Αν αντί για αύξουσες αποδόσεις κλίμακας υποθέταμε σταθερές αποδόσεις ( $\kappa = 1$ ) ο λόγος των τιμών θα είχε τη μορφή:  $P_1 / P_0 = [(1-\alpha_0)\beta] / (\beta-\alpha_0)$  και θα συνεπαγόταν, με τις παραπάνω υποθέσεις, μικρότερη αύξηση τιμών.
2. Στο βαθμό που υποθέτουμε σταθερές τεχνολογικές συνθήκες, ο συντελεστής μέσου κόστους ( $\kappa$ ) μπορεί να ενσωματώνει και μεταβολές στο κόστος παραγωγής, που συνδέονται με αλλαγές στις τεχνικές και ποιοτικές προδιαγραφές της κατοικίας (αντισεισμικός κανονισμός, θερμομόνωση κ.λπ.), με την προϋπόθεση, βέβαια, ότι οι πρόσθετες εργασίες είναι της ίδιας έντασης εργασίας.
3. Στη σχέση των τιμών (5) ο συντελεστής  $\beta$ , που αναφέρεται, όπως είπαμε, στο ανώτατο επιτρεπόμενο όριο προϊόντος  $Q$ , εμφανίζεται και στον αριθμητή και στον παρανομαστή του κλάσματος, πράγμα που σημαίνει ότι έχει αντιφατική επίπτωση στη μεταβολή των τιμών. Ωστόσο, η τελική επίδραση του  $\beta$  πάνω στο λόγο των τιμών είναι αντίστροφη για όλο το διάστημα τιμών του  $\beta > \alpha$ , γεγονός που μπορεί να ερμηνευθεί ότι όσο μικρότερο είναι το  $\beta$  (μεγάλη μείωση των συντελεστών δόμησης) τόσο μεγαλύτερη είναι η αύξηση των τιμών κατοικίας.
4. Από τη σχέση των τιμών φαίνεται, τέλος, ότι όταν το  $\beta$  τείνει προς τη μονάδα ο λόγος των τιμών μεταβάλλεται μόνο σύμφωνα με το συντελεστή  $\kappa$ . Ο συντελεστής αυτός, για  $\beta=1$ , δεν αντανακλά πλέον αυξήσεις του μέσου κό-

στους λόγω θεσμικής παρέμβασης στο  $Q$  αλλά και τυχόν μεταβολές του κόστους κατασκευής, οι οποίες προκύπτουν από τεχνικές και ποιοτικές βελτιώσεις, όπως αυτές που αναφέρθηκαν παραπάνω.

*Δεύτερη υπόθεση:* Η μείωση των συντελεστών δόμησης προκαλεί, παράλληλα, και πτώση των τιμών γης. Η πτώση αυτή, ωστόσο, είναι μικρότερου βαθμού από τη μείωση του παραγομένου προϊόντος. Για τους λόγους που εξηγήσαμε στο τμήμα 4 παραπάνω, ως κατώτατο επίπεδο τιμών γης μπορούμε να θεωρήσουμε τις τιμές εκείνες, οι οποίες προκαλούν (σε συνδυασμό με τη μείωση των συντελεστών δόμησης) αύξηση των τιμών κατοικίας ικανή να αντισταθμίσει τη χρηματική αξία της γαιοπροσόδου, που απολάμβανε ο ιδιοκτήτης γης πριν την κρατική παρέμβαση. Η υπόθεση αυτή ουσιαστικά δέχεται ένα κατώτατο επίπεδο τιμών γης, έτσι ώστε να εξισώνεται η χρηματική γαιοπρόσοδο, η οποία προκύπτει από δύο διαφορετικές ποσότητες κατοικίας στις δύο περιόδους. Μ' αυτή την έννοια μπορούμε να γράψουμε:

$$R_1 = R_0 \Rightarrow Q \cdot \beta \cdot \alpha_1 \cdot P_1 = Q \cdot \alpha_0 \cdot P_0 \Rightarrow \frac{P_1}{P_0} = \frac{\alpha_0}{\alpha_1 \cdot \beta} \quad (6)$$

Η σχέση (6) αντιπροσωπεύει σχέση τιμών κατοικίας, η οποία εξισώνει τη χρηματική γαιοπρόσοδο στις δύο περιόδους, ενώ η σχέση (4) παραπάνω αντιπροσωπεύει σχέση τιμών, η οποία εξισώνει το ποσοστό του κέρδους στις δύο περιόδους. Η ταυτόχρονη ικανοποίηση και των δύο προϋποθέσεων απαιτεί όπως:

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{(1-\alpha_0)x}{(1-\alpha_1)} = \frac{\alpha_0}{\alpha_1 \cdot \beta}$$

Λύνοντας ως προς  $\alpha_1$  και αντικαθιστώντας στη σχέση (6) παίρνουμε:

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{\beta \cdot x (1-\alpha_0) + \alpha_0}{\beta}$$

Ο λόγος των τιμών στη σχέση (7), που προκύπτει από τη δεύτερη υπόθεση, διαφέρει μόνο ποσοτικά από τη σχέση (5) παραπάνω. Αυτό σημαίνει ότι η θέση των παραμέτρων και οι επιδράσεις τους στην αύξηση των τιμών παραμένουν όπως και προηγουμένως. Σημειώνουμε μόνο εδώ ότι η υπόθεση της εξίσωσης της χρηματικής γαιοπρόσόδου στις δύο περιόδους (δεύτερη υπόθεση) συνεπάγεται μικρότερη αύξηση τιμών κατοικίας. Αυτό μπορεί να δειχθεί εύκολα με τον ακόλουθο τρόπο:

$$\text{θέτουμε } \frac{P_1}{P_0} = \frac{\beta \cdot x (1-\alpha_0)}{\beta - \alpha_0} = x \quad (\text{πρώτη υπόθεση}),$$

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{\beta \cdot \kappa (1-\alpha_0) + \alpha_0}{\beta} = y \quad (\text{δεύτερη υπόθεση}) \text{ και}$$

$$\kappa = 1 \quad (\text{σταθερές αποδόσεις κλίμακας})$$

$$\text{Ο λόγος } \frac{x}{y} = \frac{\beta^2 (1-\alpha_0)}{\beta^2 (1-\alpha_0) - \alpha_0^2 (1-\beta)} > 1 \quad \text{για } \beta < 1 \text{ και } \alpha_0 > 0.$$

$$\text{Για } \beta = 1 \Rightarrow x/y = 1 \text{ επειδή και } P_1/P_0 = 1.$$

Οι λόγοι των τιμών (5) και (7), οι οποίοι, όπως είπαμε, αντιστοιχούν στις δύο υποθέσεις, είναι αρκετά ευανάγνωστοι και μας αποκαλύπτουν το μέγεθος των επιπτώσεων, που είχε η μείωση των συντελεστών δόμησης του 1979 πάνω στις τιμές κατοικίας. Παρά τις όποιες δυσκολίες, οι δύο παράμετροι  $\alpha_0$  και  $\beta$  μπορούν να υπολογιστούν εμπειρικά, ενώ για το  $\kappa$  μπορούν να γίνουν μόνο εκτιμήσεις. Στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε την ποσοστιαία αύξηση των τιμών  $(P_1 - P_0) / P_0$  για τις δύο υποθέσεις με σταθερό  $\alpha_0 = 0,3$  και υποθετικά ζεύγη τιμών για  $\beta$  και  $\kappa$ . Θυμίζουμε μόνο ότι στο  $\kappa$  μπορεί να ενσωματώνονται και αυξήσεις στο κόστος κατασκευής, οι οποίες συνδέονται με τις ρυθμίσεις του 1979 γύρω από τις τεχνικές και ποιτικές προδιαγραφές της κατοικίας. Η σημασία πάντως που αποδίδουμε εδώ σ' αυτόν τον παράγοντα είναι περιορισμένη, αφού η σύνδεσή του με την πρωταρχική αιτία είναι μόνο χρονική και θα μπορούσε κάλλιστα να μελετηθεί ξεχωριστά.

Είναι απαραίτητο να τονίσουμε ότι οι ποσοστιαίες αυξήσεις των τιμών κατοικίας, που απεικονίζονται στον παρακάτω πίνακα, συνεπάγονται σημαντικές μεταβολές των σχετικών τιμών της κατοικίας. Οι μεταβολές αυτές μπορεί και να υπερβαίνουν τα παρακάτω ποσοστά ανάλογα με την πρόοδο της παραγωγικότητας που σημειώνεται στον καθένα από τους άλλους κλάδους της οικονομίας. Μπορούμε ακόμα να προσθέσουμε εδώ ότι οι αυξήσεις των τιμών της κατοικίας συνεπάγονται, με αμετάβλητο το επίπεδο του εισοδήματος, αντίστοιχη αύξηση του αριθμού των ετήσιων εισοδημάτων, που απαιτούνται για την απόκτηση κατοικίας. Για παράδειγμα, αν στην περίοδο  $t_0$  απαιτούνταν για την αγορά κατοικίας τα εισοδήματα πέντε ετών, μια αύξηση των τιμών στην περίοδο  $t_1$  κατά 40% ανεβάζει τον αριθμό αυτό σε επτά. Με άλλα λόγια, η διατήρηση της αγοραστικής ικανότητας των νοικοκυριών για κατοικία στα προ του 1980 επίπεδα προϋποθέτει –σύμφωνα με το ίδιο παράδειγμα– αύξηση του πραγματικού εισοδήματος στη δεκαετία του 1980 ίση με 40%. Αν θυμηθούμε ότι σε ολόκληρη αυτή την περίοδο έχουμε σταθερότητα αν όχι υποχώρηση του πραγματικού εισοδήματος, τότε όλο το πέπλο μυστηρίου, που περιβάλλει τη στεγαστική κρίση, διαλύεται από μπροστά μας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Ποσοστιαία (%) μεταβολή των τιμών κατοικίας με υποθετικές τιμές των παραμέτρων  $\alpha$ ,  $\beta$  και  $\kappa$

Περίπτωση	$\alpha_0=0,30$	Υπόθεση Α'	Υπόθεση Β'
1η	$\beta=0,90$ $\kappa=1,05$	10,25	6,80
2η	$\beta=0,80$ $\kappa=1,08$	20,96	13,10
3η	$\beta=0,75$ $\kappa=1,10$	28,30	17,00
4η	$\beta=0,70$ $\kappa=1,12$	37,20	21,20
5η	$\beta=0,60$ $\kappa=1,15$	61,00	30,50
6η	$\beta=0,50$ $\kappa=1,20$	110,00	44,00

## 6. Ο ΜΥΣΤΗΡΙΩΔΗΣ ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Το πρώτο, λοιπόν, συμπέρασμα το οποίο συνάγεται από την παραπάνω ανάλυση είναι ότι η στεγαστική κρίση, η οποία σημαδεύει τη δεκαετία του 1980, συνδέεται σε κάποιο βαθμό –κατά τη γνώμη μας μεγάλο– με τις υψηλές τιμές της κατοικίας. Όπως ήδη επισημάναμε, στη διαμόρφωση αυτών των τιμών εμπλέκεται ολόκληρο το φάσμα των σχέσεων παραγωγής στην κατοικία. Για το λόγο όμως ότι ένα τέτοιο συμπέρασμα έχει σημαντικές προεκτάσεις, όσον αφορά την αναζήτηση τρόπων για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, ένας επιθυμητός ακόμα στόχος θα ήταν η δυνατότητα διάσπασης του συνολικού αποτελέσματος και ο καταλογισμός του στις επί μέρους παραμέτρους. Αυτό είναι το αντικείμενο με το οποίο θα ασχοληθούμε σ' αυτό το τελευταίο τμήμα. Για τη διευκόλυνση της συζήτησής μας θα περιοριστούμε μόνο στη μελέτη των αποτελεσμάτων, τα οποία προκύπτουν από την πρώτη υπόθεση και η οποία, θυμίζουμε, αφορά τον τρόπο διαμόρφωσης της τιμής της γης.

Είδαμε, λοιπόν, ότι, σύμφωνα με την υπόθεση του αμετάβλητου όγκου του προϊόντος της αντιπαροχής, ο λόγος των τιμών κατοικίας, οι οποίες αντι-

στοιχούν στις δύο περιόδους,  $t_0$  και  $t_1$ , δίνεται από τη σχέση:

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{(1-\alpha_0) \cdot \kappa \cdot \beta}{(\beta-\alpha_0)}$$

Θυμίζουμε εδώ ότι το  $\beta$  αναφέρεται στα νέα όρια οικοδομικής επιφάνειας, που αντιστοιχούν στην τυπική επιφάνεια γης, το  $\kappa$  στις μεταβολές του μέσου κόστους κατασκευής και το  $\alpha_0$  στο αρχικό ποσοστό αντιπαροχής. Το πρώτο πράγμα, που σημειώσαμε γι' αυτό το λόγο τιμών, είναι ότι διαμορφώνεται σε επίπεδα μεγαλύτερα της μονάδας για κάθε  $\beta < 1$ .

Όσον αφορά τώρα την επί μέρους ευθύνη των διαφόρων παραμέτρων, τα πράγματα δεν είναι ιδιαίτερα περίπλοκα. Αρχίζοντας από το  $\kappa$ , μπορούμε να πούμε ότι η τιμή  $P_1$  θα παρέμενε μεγαλύτερη της  $P_0$  ακόμα και κάτω από την υπόθεση των σταθερών αποδόσεων κλίμακας. Η διαπίστωση αυτή δικαιώνει αυτό που είπαμε παραπάνω, ότι δηλαδή οι μεταβολές του μέσου κόστους κατασκευής, είτε αυτές απορρέουν από τις μη αναλογικές αποδόσεις είτε αφορούν την ποιότητα κατασκευής, συνιστούν ένα δευτερογενές αποτέλεσμα και, μ' αυτή την έννοια, έχουν συμπληρωματικό χαρακτήρα στην ανάλυσή μας. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι οι μεταβολές του  $\kappa$  είναι ασήμαντες όσον αφορά τη διαμόρφωση των τιμών κατοικίας. Για να είμαστε πιο συγκεκριμένοι μπορούμε να αναφερθούμε στη δεύτερη περίπτωση του Πίνακα 1 όπου δεχθήκαμε ότι  $\alpha_0 = 0,3$ ,  $\beta = 0,8$  και  $\kappa = 1,08$ . Σύμφωνα μ' αυτό το παράδειγμα, έχουμε μια ποσοστιαία αύξηση της τιμής της κατοικίας ίση με 20,96%, η οποία όμως θα μπορούσε να είναι ίση με 12% αν το μέσο κόστος κατασκευής διατηρούνταν σταθερό ( $\kappa = 1$ ). Επισημάναμε ήδη ότι για το  $\kappa$  μπορούν να γίνουν μόνο εκτιμήσεις και για το λόγο αυτό ο καταλογισμός της ευθύνης, που του αναλογεί, πρέπει να γίνεται με μεγάλη προσοχή.

Ολόκληρη η υπόλοιπη αύξηση της τιμής  $P_1$  σε σχέση με την  $P_0$  οφείλεται στην αναδιανομή του προϊόντος, η οποία προκαλείται από τη μείωση των συντελεστών δόμησης. Η εξήγηση και αυτού του μέρους της αύξησης δεν είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Αφού υποθέτουμε σταθερό προϊόν αντιπαροχής στις δύο περιόδους προκύπτει ότι το ίδιο κόστος γης κατανέμεται σε μικρότερο όγκο προϊόντος στην περίοδο  $t_1$ , πράγμα το οποίο πρακτικά σημαίνει αύξηση του μέσου κόστους κατασκευής των μονάδων προϊόντος του εργολάβου. Εξυπακούεται ότι η αύξηση του μέσου κόστους κατασκευής εδώ οφείλεται στην αύξηση του κόστους γης άσχετα αν αυτό το κόστος καταβάλλεται με τη μορφή των εισροών, υλικά και εργασία ( $w + u$ ). Είναι ακόμα προφανές ότι αύξηση του κόστους γης σημειώνεται και στην περίπτωση που οι τιμές της γης πέφτουν, αρκεί η πτώση αυτή να είναι μικρότερη, αναλογικά, από τη μείωση των συντελεστών δόμησης. Αυτό, άλλωστε, φάνηκε από τη μελέτη της δεύτερης υπόθεσης, δηλαδή

της εξίσωσης των χρηματικών γαιοπροσόδων  $R_0$  και  $R_1$ .

Σύμφωνα με τα παραπάνω, θα πίστευε κανένας ότι η παρέμβαση του θεσμού της αντιπαροχής δεν έχει καμία επίπτωση στη διαμόρφωση των τιμών της κατοικίας. Φαίνεται, πράγματι, λογικό ότι η αύξηση των τιμών της κατοικίας δεν εξαρτάται από τη μορφή την οποία παίρνει το κόστος γης αλλά από το γεγονός ότι το ίδιο κόστος κατανέμεται σε λιγότερες μονάδες κατοικίας, κι αυτό οφείλεται, προφανώς, στη μείωση των συντελεστών δόμησης. Αυτό όμως που θέλουμε να υποστηρίξουμε εδώ είναι ότι σ' αυτόν το λόγο (στη μείωση δηλαδή των συντελεστών δόμησης) μπορούμε να αποδώσουμε μόνο ένα μέρος από την ποσοστιαία αύξηση των τιμών της κατοικίας. Σύμφωνα με το προηγούμενο παράδειγμα ( $\kappa = 1$ ,  $\beta = 0,8$  και  $\alpha = 0,3$ ), η μείωση των συντελεστών δόμησης ευθύνεται για τις 7,5 μόνο από τις 12 ποσοστιαίες μονάδες της αύξησης των τιμών, ενώ για την υπόλοιπη αύξηση την ευθύνη φέρει ο ίδιος ο θεσμός της αντιπαροχής. Να το πούμε διαφορετικά, το ίδιο συνολικό κόστος γης θα συνεπαγόταν μικρότερη αύξηση του μέσου κόστους κατασκευής, και κατ' επέκταση μικρότερες τιμές κατοικίας, κάτω από ένα διαφορετικό σύστημα ανοικοδόμησης. Το φαινόμενο αυτό οφείλεται στο μυστηριώδη ρόλο του θεσμού της αντιπαροχής.

Για να τεκμηριώσουμε τον παραπάνω ισχυρισμό θα πρέπει να οραματιστούμε ένα εναλλακτικό σύστημα ανοικοδόμησης στο οποίο θα υπολογίζουμε την ίδια τιμή γης, που θα εκφράζουμε όμως σε χρηματικούς όρους. Από πρώτη ματιά κάτι τέτοιο φαίνεται αδύνατο. Σύμφωνα με τον ορισμό που δόθηκε παραπάνω, η τιμή της γης εκφράζεται σε όρους προϊόντος κατοικίας,  $Q \cdot \alpha$ . Η αναγωγή αυτής της ποσότητας σε χρηματικούς όρους προϋποθέτει τη διανομή του προϊόντος της κατοικίας, απαιτεί δηλαδή γνώση του ποσοστού του κέρδους και της τιμής της κατοικίας. Πράγματι, η χρηματική αξία της γαιοπροσόδου  $R_0$  δίνεται από τη σχέση:

$$R_0 = Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{1-\alpha_0} (1+r_0)$$

και αποτελεί γινόμενο του πραγματικού προϊόντος της αντιπαροχής  $Q \cdot \alpha_0$  της τιμής της κατοικίας:  $P_0 = \frac{(w+u)}{1-\alpha_0} (1+r_0)$ . Στη μελέτη του υποδείγματός μας δεχθήκαμε την ίδια τιμή γης  $Q \cdot \alpha_0$  όταν οι συντελεστές δόμησης μειώθηκαν, αλλά αυτό οδήγησε σε διαφορετική χρηματική αξία γαιοπροσόδου στην περίοδο  $t_1$  αφού:

$$R_1 = Q \cdot \alpha_0 \cdot P_1 > R_0 = Q \cdot \alpha_0 \cdot P_0 \text{ διότι } P_1 > P_0.$$

Φαίνεται, λοιπόν, και είναι πράγματι αδύνατο να υποθέσουμε την ίδια τιμή γης σε πραγματικούς και σε χρηματικούς όρους, ταυτόχρονα. Η μείωση των συντελεστών δόμησης προκαλεί, όπως είδαμε, αναδιανομή του προϊόντος κατοικίας, αύξηση του κόστους κατασκευής, με τελική κατάληξη την αύξηση της τιμής της κατοικίας και άρα και της χρηματικής τιμής της γης ως συναρτώμενης μαζί της.

Από το παραπάνω αδιέξοδο μπορούμε να ξεφύγουμε μόνο αν μπορούσαμε να εκφράσουμε την τιμή της γης  $Q \cdot \alpha_0$  με ένα χρηματικό μέγεθος, το οποίο θα αναφέρεται στην περίοδο  $t_0$  και θα έχει την ιδιότητα να μην επηρεάζεται από τη διανομή του προϊόντος. Ένα τέτοιο μέγεθος μπορεί πράγματι να βρεθεί και είναι το κόστος κατασκευής των μονάδων κατοικίας  $Q \cdot \alpha_0$ . Το κόστος αυτό είναι συνάρτηση των τεχνολογικών συνθηκών –τις οποίες υποθέτουμε σταθερές– και της διανομής του προϊόντος στην περίοδο  $t_0$ , την οποία επίσης μπορούμε να θεωρήσουμε δεδομένη. Για τον υπολογισμό αυτού του μεγέθους μπορούμε να ξεκινήσουμε από τη χρηματική αξία της γαιοπροσόδου στην περίοδο  $t_0$ , που είναι:

$$R_0 = Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)} (1+r_0)$$

Την ποσότητα αυτή μπορούμε να κατανοήσουμε όχι μόνο ως γινόμενο του πραγματικού προϊόντος επί την τιμή του αλλά ως κεφαλαιοποίηση ενός χρηματικού κεφαλαίου, το οποίο καταβάλλεται πριν την έναρξη των εργασιών. Σύμφωνα με τη λογική της κεφαλαιοποίησης, μπορούμε να γράψουμε:

$$R_0 = Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)} + Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)} r_0 .$$

Στην ουσία, ο πρώτος όρος μάς δίνει την τιμή της γης πριν την έναρξη της κατασκευής, ενώ ο δεύτερος την προσαύξηση της αρχικής τιμής με βάση το μέσο ποσοστό κέρδους. Είναι φανερό ότι η προσαύξηση αυτή είναι δυνατή μόνο κάτω από το σύστημα της αντιπαροχής. Λογικά, αν δεχθούμε ότι η αρχική τιμή της γης είναι  $Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)}$  η προσαύξηση της στο τέλος της περιόδου θα έπρεπε να γίνει με βάση το επιτόκιο της αγοράς. Αλλά ας μη μπλέκουμε περισσότερο τα πράγματα σ' αυτό το στάδιο. Για την ώρα μπορούμε να δεχθούμε ότι ο εργο-λάβος αγοράζει τη γη στην τιμή  $Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)}$  με την υποχρέωση, όμως, να αποδώσει στον οικοπεδούχο το ανάλογο ποσοστό κέρδους στο τέλος της περιόδου. Η υπόθεση αυτή ισοδυναμεί με κατάργηση του θεσμού της αντιπαροχής χωρίς όμως να διαταράσσεται κανένα χρηματικό μέγεθος της περιόδου  $t_0$ . Μπορεί να

δειχθεί ότι το ποσοστό κέρδους  $r_0$ , η τιμή  $P_0$ , η γαιοπρόσοδο  $R_0$  καθώς και τα μερίδια της γαιοπροσόδου και των κερδών στη συνολική ακαθάριστη αξία παραγωγής παραμένουν αμετάβλητα.

Ερχόμαστε τώρα στην περίοδο  $t_1$ , στην οποία θεωρούμε ότι το κράτος μειώνει τους συντελεστές δόμησης και καταργεί παράλληλα το θεσμό της αντιπαροχής. Σε ένα εναλλακτικό σύστημα οικοδόμησης ο οικοπεδούχος και ο εργολάβος συνάπτουν ένα νέο συμβολαιογραφικό το οποίο ορίζει ότι η τιμή της γης είναι ίση με  $Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)}$ . Το μέγεθος αυτό, όπως είπαμε, είναι χρηματικό μέγεθος, του οποίου το ύψος κληρονομήθηκε από την προηγούμενη περίοδο. Για παράδειγμα, αν  $Q = 10$  και  $\alpha_0 = 0,3$  η τιμή της γης, στην περίοδο  $t_0$ , πριν την έναρξη των εργασιών, είναι ίση με το κόστος κατασκευής 4,3 περίπου μονάδων κατοικίας. Ο οικοπεδούχος δανείζει το κεφάλαιο αυτό στον εργολάβο με την υποχρέωση ο τελευταίος να του το επιστρέψει προσαυξημένο με το μέσο ποσοστό κέρδους. Το συνολικό κόστος του εργολάβου έχει τώρα την εξής μορφή:

$$(TC)^* = Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{(1-\alpha_0)} + Q \cdot \beta (w+u) \kappa$$

(ο συμβολισμός \* αναφέρεται σε μεγέθη στα οποία δεν υπάρχει ο θεσμός της αντιπαροχής).

Το μέσο κόστος είναι:

$$C^* = (w+u) \frac{\alpha_0 + \beta \kappa (1-\alpha_0)}{\beta (1-\alpha_0)} \text{ και άρα η τιμή παραγωγής:}$$

$$P^* = (w+u) \frac{\alpha_0 + \beta \kappa (1-\alpha_0)}{\beta (1-\alpha_0)} (1+r^*) \text{ ενώ}$$

$$r^* = \frac{P^* \cdot Q \cdot \beta (1-\alpha_0)}{Q (w+u) [\alpha_0 + \beta \kappa (1-\alpha_0)]} - 1$$

θεωρώντας και πάλι ότι  $r^*=r_0$  έχουμε:

$$\frac{P_0 (1-\alpha_0)}{(w+u)} - 1 = \frac{P^* \cdot Q \cdot \beta (1-\alpha_0)}{(w+u) [\alpha_0 + \beta \kappa (1-\alpha_0)]} - 1 \Rightarrow \frac{P^*}{P_0} = \frac{\alpha_0 + \beta \kappa (1-\alpha_0)}{\beta}$$

Είναι αυτονόητο ότι η τιμή  $P^*$  είναι μεγαλύτερη της  $P_0$  ακόμα και στην

περίπτωση του  $\kappa = 1$ . Αυτό, όπως είπαμε, οφείλεται στο γεγονός ότι το ίδιο κόστος γης κατανέμεται τώρα σε μικρότερο όγκο προϊόντος. Τι γίνεται όμως με την  $P^*$  σε σύγκριση με την  $P_1$ , οι οποίες αναφέρονται στην ίδια περίοδο με τη διαφορά μόνο ότι η τελευταία διαμορφώθηκε με ισχύοντα το θεσμό της αντιπαροχής; Από τους υπολογισμούς προκύπτει ότι:

$$\frac{P_1}{P^*} = \frac{\beta_{\kappa}^2 (1-\alpha_0)}{(\beta-\alpha_0) [\alpha_0 + \beta_{\kappa} (1-\alpha_0)]}$$

Ο λόγος αυτός είναι μεγαλύτερος της μονάδας, και αυτό οφείλεται αποκλειστικά και μόνο στο θεσμό της αντιπαροχής. Η οικονομική εμνηνεία αυτού του φαινομένου δεν είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Στην περίπτωση της αντιπαροχής έχουμε ένα κόστος γης  $Q \cdot \alpha_0 (w+u)$  να κατανέμεται σε  $Q \cdot (\beta-\alpha_0)$  μονάδες προϊόντος, και άρα η μέση επιβάρυνση ανά μονάδα προϊόντος του εργολάβου είναι:  $\frac{\alpha_0 (w+u)}{\beta-\alpha_0}$ . Χωρίς το θεσμό της αντιπαροχής το κόστος γης είναι μεν μεγαλύτερο

[ $Q \cdot \frac{\alpha_0}{1-\alpha_0} (w+u)$ ] αλλά κατανέμεται σε περισσότερες μονάδες προϊόντος

του εργολάβου ( $Q \cdot \beta$ ) με μέση επιβάρυνση  $\frac{\alpha_0 (w+u)}{\beta (1-\alpha_0)}$ , η οποία είναι μικρότερη της πρώτης.

Είναι αξιοσημείωτο εδώ το γεγονός ότι η σχέση των τιμών  $P^* / P_0$  είναι η ίδια ακριβώς σχέση τιμών, η οποία προέκυψε από τη δεύτερη υπόθεση, που εξετάσαμε παραπάνω (σχέση 7), την εξίσωση δηλαδή της χρηματικής γαιοπροσόδου στις δύο περιόδους. Το αποτέλεσμα αυτό δεν είναι τυχαίο. Η εξίσωση της χρηματικής γαιοπροσόδου μεταξύ των δύο περιόδων στην πραγματικότητα ισοδυναμεί με κεφαλαιοποίηση της ίδιας αρχικής τιμής γης με το μέσο ποσοστό κέρδους. Για να εξισώσουμε τη χρηματική γαιοπρόσοδο στις δύο περιόδους θεωρήσαμε ότι:

$$R_1 = R_0 = Q \cdot \alpha_0 \cdot P_0 = Q \cdot \alpha_0 \frac{(w+u)}{1-\alpha_0} (1+r_0)$$

Ήταν αυτή ακριβώς η σχέση, την οποία διασπάσαμε για να ορίσουμε μια σταθερή χρηματική τιμή γης ώστε να μπορέσουμε στη συνέχεια να υποθέσουμε την κατάργηση του θεσμού της αντιπαροχής. Και στις δύο δηλαδή περιπτώσεις δεχτήκαμε ουσιαστικά το ίδιο κόστος γης ανά μονάδα προϊόντος του εργολάβου. Κάτω από αυτό το πρίσμα, μπορούμε να πούμε ότι η υπόθεση της εξίσωσης

σης της χρηματικής γαιοπροσόδου ισοδυναμεί πρακτικά με την κατάργηση του θεσμού της αντιπαροχής, και μ' αυτή την έννοια όλες οι διαφορές τιμών μεταξύ των δύο υποθέσεων του Πίνακα 1 αντανακλούν διαφορές λόγω παρέμβασης του θεσμού της αντιπαροχής.

Τα συμπεράσματα, τα οποία προκύπτουν από την παραπάνω ανάλυση, είναι πολλά και σημαντικά.

– Ο θεσμός της αντιπαροχής δεν εγγυάται απλώς υψηλές σχετικές τιμές γης, σύμφωνα με τις σχετικές τιμές της κατοικίας, αλλά για ένα μέρος αυτών των υψηλών τιμών είναι υπεύθυνος ο ίδιος ο θεσμός.

– Αποτελεί μύθο το ότι η αντιπαροχή αποτελεί το πιο οικονομικό σύστημα ανοικοδόμησης. Σε στατικό επίπεδο είδαμε ότι ακόμα και στην περίπτωση που ο εργολάβος προ-αγοράζει τη γη και καταβάλλει εκ των υστέρων το αναλογούν ποσοστό κέρδους οι τιμές της κατοικίας δεν μεταβάλλονται. Μακροχρόνια, η διατήρηση του θεσμού της αντιπαροχής όχι μόνο δεν συρρικνώνει αλλά διογκώνει τις τιμές της κατοικίας. Το σημείο αυτό έχει εξαιρετική σημασία ακόμα και αν δεχθούμε ότι δεν θα επαναληφθεί μια ξαφνική μείωση των συντελεστών δόμησης ανάλογη εκείνης του 1979. Η επέκταση των πόλεων με τη φθίνουσα πυραμίδα δόμησης που ακολουθεί ισοδυναμεί με μία βραδεία μεν αλλά διαρκή μείωση των συντελεστών δόμησης. Αν θεωρήσουμε ότι η μείωση των συντελεστών δόμησης αντανακλά το ενδιαφέρον της πολιτείας για την πολεοδομική ανόρθωση των πόλεων το συμπέρασμα είναι αναπόφευκτο. Ο θεσμός της αντιπαροχής είναι ασυμβίβαστος με την πολεοδομική ανασυγκρότηση των πόλεων και την επίλυση, παράλληλα, του στεγαστικού προβλήματος.

– Θα μπορούσε, βέβαια, να υποστηριχθεί ότι η κατάργηση του μηχανισμού της αντιπαροχής δεν θα άφηνε αμετάβλητες τις τιμές της γης όπως δεχθήκαμε εμείς στην ανάλυσή μας παραπάνω. Η ένσταση αυτή είναι πέρα για πέρα βάσιμη και μας φέρνει κοντά στην πιο σημαντική παρενέργεια του θεσμού της αντιπαροχής. Έχουμε κάθε λόγο να πιστεύουμε ότι η κατάργηση του θεσμού της αντιπαροχής θα μείωνε αισθητά τις τιμές της γης. Όπως φάνηκε από τα παραπάνω, η βασική αιτία για την αύξηση των τιμών της κατοικίας απορρέει από τον τρόπο διαμόρφωσης των τιμών γης. Σημειώσαμε ήδη ότι, αν η μείωση των συντελεστών δόμησης συνοδευόταν από ανάλογη μείωση της τιμής της γης, και οι τιμές της κατοικίας θα παρέμεναν αμετάβλητες (υπό τον όρο βέβαια ότι  $\kappa = 1$ ). Στην ανάλυσή μας προσπαθήσαμε να δείξουμε ότι η δυσκαμψία των τιμών γης προς τα κάτω οφείλεται στην υψηλή ελαστικότητα που παρουσιάζει η προσφορά γης. Θεωρούμε, ωστόσο, ότι ο θεσμός της αντιπαροχής δεν είναι άσχετος με τις συνθήκες που χαρακτηρίζουν την προσφορά γης. Ενόσω ισχύει το σύστημα της αντιπαροχής οι ιδιοκτήτες γης έχουν κάθε λόγο να αναβάλλουν την προσφορά της προς ανοικοδόμηση. Κι αυτό γιατί κάθε αύξηση των τεχνικών προδιαγραφών της κατοικίας ανεβάζει το κόστος κατασκευής της κατοικίας

κίας και κατ' επέκτασιν την τιμή της και μαζί της την τιμή της γης. Κάθε βελτίωση της ποιότητας κατασκευής έχει τα ίδια αποτελέσματα. Η εμφάνιση των αρνητικών οικονομικών κλίμακας με την επέκταση των πόλεων επενεργούν με τον ίδιο τρόπο πάνω στις τιμές της γης. Η αναβολή, λοιπόν, της προσφοράς γης είναι συνυφασμένη με τις θετικές προσδοκίες για υψηλότερα κέρδη και η αντιπαροχή λειτουργεί σαν συνδετικός κρίκος μεταξύ τους.

– Η αποσύνδεση της αγοράς γης από την αγορά κατοικίας είναι πλέον απαραίτητη, κι αυτό μπορεί να γίνει μόνο με την κατάργηση του θεσμού της αντιπαροχής. Το μέτρο αυτό θα έχει ευεργετικά αποτελέσματα πάνω στην τιμή της γης όχι μόνο βραχυχρόνια αλλά και μακροχρόνια. Οι επενδύσεις πάνω στην αστική γη θα χάσουν το προνόμιο των υψηλών αποδόσεων που είχαν κάτω από το καθεστώς της αντιπαροχής, και μ' αυτή την έννοια θα γίνουν λιγότερο ελκυστικές. Η προσφορά γης θα είναι μεγαλύτερη όσο υψηλότερες είναι οι αποδόσεις από εναλλακτικές επενδύσεις. Είναι απαραίτητο δηλαδή η αστική γη να ενταχθεί μέσα στη λογική του καπιταλιστικού κέρδους, να λειτουργήσει δηλαδή σαν μια αυτόνομη καπιταλιστική αγορά. Η διατήρηση του θεσμού της αντιπαροχής αφήνει την αστική γη έξω από αυτή τη λογική. Η μόνη κοινωνική ομάδα η οποία επωφελείται από τη διαίωσιση αυτού του αναχρονιστικού θεσμού είναι οι ιδιοκτήτες γης, και αυτό πραγματοποιείται σε βάρος όχι μόνο όσων επιδιώκουν την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας αλλά και της πολεοδομικής ανόρθωσης των πόλεων.