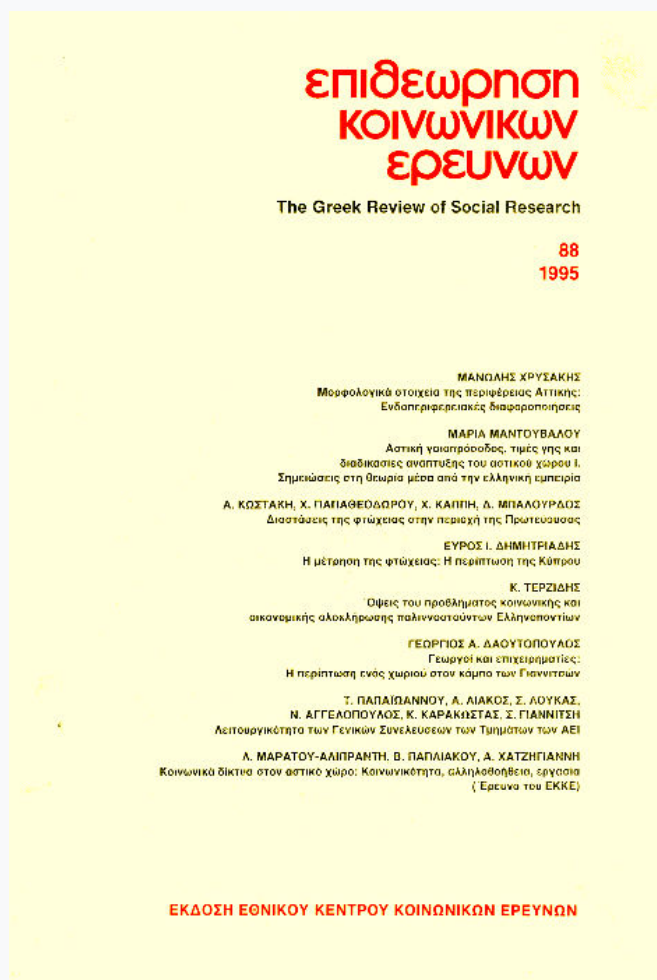


## The Greek Review of Social Research

Vol 88 (1995)

88



Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι: σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία

Μαρία Μαντουβάλου

doi: [10.12681/grsr.678](https://doi.org/10.12681/grsr.678)

Copyright © 1995, Μαρία Μαντουβάλου



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### To cite this article:

Μαντουβάλου Μ. (1995). Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι: σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία. *The Greek Review of Social Research*, 88, 33–59. <https://doi.org/10.12681/grsr.678>

*Μαρία Μαντουβάλου\**

---

ΑΣΤΙΚΗ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΣ, ΤΙΜΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ  
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΧΩΡΟΥ Ι. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΗ ΘΕΩΡΙΑ ΜΕΣΑ  
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ\*\*

---

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η τιμή της γης και η δυνατότητα προεκτίμησης των μεταβολών της είναι ένα ζήτημα που ενδιαφέρει, εκτός από τους ιδιώτες, κάθε φορέα ή άτομο που ασχολείται με την πολεοδομική οργάνωση του χώρου, καθώς και σημαντικούς τομείς της Δημόσιας Διοίκησης.

Για τους ιδιώτες, οποιαδήποτε απόφαση σχετική με ακίνητα παραπέμπει αναγκαστικά σε πρακτικές που σχετίζονται με την εκτίμηση της τιμής της γης, στο βαθμό που αυτή αποτελεί βασική συνιστώσα και της τιμής κάθε κτηρίου.

Για όσους παρεμβαίνουν στην πολεοδομική οργάνωση του χώρου, η τιμή της γης αποτελεί κρίσιμο παράγοντα σε κάθε απόφαση χωροθέτησης αστικών λειτουργιών. Στις βιομηχανικές χώρες, όπου η οικοδόμηση αποτελεί πεδίο του μεγάλου κεφαλαίου και πραγματο-

---

\* Αναπληρώτρια Καθηγήτρια του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ.

\*\* Το κείμενο που ακολουθεί αποτελεί το πρώτο μέρος μιας ενότητας δύο άρθρων. Το δεύτερο, με τίτλο «Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου ΙΙ. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα», επιχειρεί τη διατύπωση ενός αναλυτικού σχήματος για τη διερεύνηση των μορφών γαιοπροσόδου σε συνάρτηση με τα κυρίαρχα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας ακινήτων και των διαδικασιών οικοδόμησης που επικρατούν στην Ελλάδα. Θα δημοσιευθεί σε προσεχές τεύχος της *Επιθεώρησης Κοινωνικών Ερευνών*.

ποιείται μέσα από επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας, οι δυνατότητες διαμόρφωσης της τιμής της γης, που εμπεριέχονται σε αυτές, αποτελούν τον πιο κρίσιμο, ίσως, παράγοντα του οικονομικού προϋπολογισμού και της απόδοσής τους. Έτσι, η εκτίμηση των μεταβολών της τιμής της γης και των παραγόντων που τις επηρεάζουν αποτελεί βασικό ζήτημα στην άσκηση πολεοδομικής και οικιστικής πολιτικής. Αλλά και σε χώρες, όπως η Ελλάδα, όπου η οικοδόμηση αποτελεί κυρίως πεδίο του μικρού και μεσαίου κεφαλαίου, η οργάνωση του αστικού χώρου είναι, σε μεγάλο βαθμό, το αποτέλεσμα των μεταβολών της τιμής της γης. Μεταβολών που συναρτώνται τόσο με συγκεκριμένα πολεοδομικά γνωρίσματα – υποδομή, χρήσεις, συντελεστές δόμησης κ.ο.κ. – όσο και με τις ευρύτερες κοινωνικές διαδικασίες που διαμορφώνουν την αγορά των ακινήτων. Επομένως, και στις χώρες αυτές, οι παράγοντες που επηρεάζουν τη μεταβολή των τιμών της γης αποτελούν κρίσιμο εργαλείο για την άσκηση πολεοδομικής και οικιστικής πολιτικής. Και αντίστροφα όμως: Στο βαθμό που η διαμόρφωση της τιμής της γης συναρτάται με ένα ευρύ πλέγμα κοινωνικών και λειτουργικών παραγόντων, η διερεύνησή της αποτελεί προνομιακό πεδίο μελέτης στο πλαίσιο των επιστημών του χώρου. Φυσικά, πρωταρχική σημασία για τις διερευνήσεις αυτές έχει η διατύπωση των κατάλληλων θεωρητικών υποθέσεων και η επιλογή αντίστοιχης μεθόδου ανάλυσης.

Το ενδιαφέρον της Δημόσιας Διοίκησης για την εκτίμηση των τιμών της γης είναι πολλαπλό. Πέρα από την άσκηση οικιστικής και πολεοδομικής πολιτικής – και, συχνά, μέσα στα πλαίσιά της – συναρτάται με τη φορολόγηση της εγγείου ιδιοκτησίας, που αποτελεί σημαντικό παράγοντα της όλης δημοσιονομικής πολιτικής. Συναρτάται, όμως, και με ευρύτερα ζητήματα της οικονομικής πολιτικής, στο βαθμό που οι τιμές της γης επηρεάζουν άμεσα την ένταση της οικοδομικής δραστηριότητας: αυτή δε έχει τόσο σημαντικές επιπτώσεις σε άλλους τομείς της οικονομίας, ώστε να χρησιμοποιείται συχνά ως δείκτης της συνολικής εξέλιξής της και εργαλείο παρέμβασης σ' αυτήν. Στα ελληνικά δεδομένα, η παρέμβαση στις τιμές των ακινήτων μέσω της φορολογίας αποτελεί ένα από τα συνήθη εργαλεία άσκησης οικονομικής πολιτικής<sup>1</sup> που, συχνά μάλιστα, φορτίζεται ιδιαίτερα

1. Όπως προκύπτει από την ως τώρα πρακτική, η φορολόγηση και οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων δεν έχουν χρησιμοποιηθεί στη χώρα μας ως μέτρο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Μικρή είναι και η συσχέτισή της με την οικιστική πολιτική. Αντίθετα, η φορολόγηση των ακινήτων συνιστά βασικό στοιχείο της δημοσιονομικής

από πολιτική άποψη, λόγω της έκτασης και κοινωνικής σημασίας της μικροϊδιοκτησίας.<sup>2</sup>

Στη σχετική με το ζήτημα της τιμής της γης βιβλιογραφία συναντάμε διάφορες τάσεις. Εκτός των προσεγγίσεων που αναφέρονται σε θεωρητικές υποθέσεις και συζητούνται εκτενέστερα στο άρθρο αυτό, ιδιαίτερη έμφαση έχει το ζήτημα της εκτίμησης της τιμής, που θα έχει η γη όταν εισαχθεί στην αγορά, και η διατύπωση των κατάλληλων γι' αυτό μοντέλων. Το επιχειρησιακό ενδιαφέρον αυτού του θέματος είναι, βέβαια, προφανές. Σχετικές προσπάθειες, όμως, στον ελληνικό χώρο (Παπαδοπούλου-Συμεωνίδου, 1983), αλλά και η αναδρομή στη διεθνή βιβλιογραφία, μας οδήγησαν στη διαπίστωση ότι τα ερμηνευτικά σχήματα και μοντέλα εκτίμησης των τιμών της γης που έχουν διατυπωθεί σε άλλες χώρες δεν προσφέρονται και για τη μελέτη της ελληνικής πραγματικότητας. Και τούτο διότι οι διαδικασίες μέσα από τις οποίες οι τιμές πραγματοποιούνται στην αγορά (αγορές-πωλήσεις-ενοικιάσεις ακινήτων, τύποι οικοδόμησης κ.ο.κ.) και οι κοινωνικές σχέσεις, που έχουν καθοριστική σημασία στη διαμόρφωσή τους, διαφοροποιούνται. Πρέπει δε να σημειωθεί ότι στην Ελλάδα, όπως και γενικότερα στις μη βιομηχανικές χώρες, η

πολιτικής. Συναρτάται δε συχνά με την όλη οικονομική πολιτική, στο βαθμό που μέσω αυτής ελέγχεται από το κράτος το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας, και μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας επιδιώκεται η παρέμβαση σε μεγέθη, όπως η ρευστότητα, ο πληθωρισμός αλλά και η απασχόληση ή ο ρυθμός ανάπτυξης. Αυτό συμβαίνει διότι η οικοδόμηση αποτελεί σημαντικό τομέα της όλης παραγωγικής δραστηριότητας με ισχυρά πολλαπλασιαστικά φαινόμενα σε άλλους τομείς, και έτσι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως «μοχλός θέρμανσης και αποθέρμανσης της οικονομίας» – χαρακτηρισμός τυπικός για τον τομέα στον τεχνικό και οικονομικό τύπο. Για το ζήτημα αυτό έχει αναπτυχθεί σημαντική συζήτηση μεταξύ οικονομολόγων και στελεχών της Δημόσιας Διοίκησης στον τομέα της οικονομικής πολιτικής, ειδικότερα σε συνάρτηση με την κατάρτιση των Εθνικών Προγραμμάτων Οικονομικής Ανάπτυξης της περιόδου 1948-1980, αλλά και μεταγενέστερα. Σύνοψη της συζήτησης αυτής και σχετική βιβλιογραφία, δες στο Μαντουβαλου (1980), Κεφ. 9 και Παράρτημα Ι.

2. Για το ζήτημα της μικρής αστικής ιδιοκτησίας, των κοινωνικών καταβολών και των επιπτώσεών της στο σχεδιασμό του χώρου, βλ. συνοπτικά παρατηρήσεις και βιβλιογραφία στο: Μαντουβάλου (1989). Χαρακτηριστική πάντως είναι και η αρθρογραφία που αναπτύχθηκε στον αντιπολιτευόμενο τύπο (και όχι μόνο!), όταν πρωτοεισάγονται ο Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (1982) και το «Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Αξίας Ακινήτων» (1985), αλλά και στις μετέπειτα αναθεωρήσεις των «τιμών εκκίνησης», για τον προσδιορισμό της «αξίας των ακινήτων» σε διάφορες αστικές «ζώνες» (περιοχές).

έρευνα για την ανάπτυξη του αστικού χώρου, σε συνάρτηση με την τιμή της γης και τους παράγοντες που τη διαμορφώνουν, είναι περιορισμένη. Είναι, άλλωστε, γεγονός ότι, στις χώρες αυτές, τόσο η ανάλυση του χώρου, όσο και τα εργαλεία, που χρησιμοποιεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός, μένουν, σε μεγάλο βαθμό, δέσμια των θεωριών που διαμορφώνονται στον ακαδημαϊκό χώρο και της πρακτικής που ακολουθείται στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες.

Στόχο της προσέγγισης αυτής αποτελεί η διατύπωση ενός θεωρητικού πλαισίου για τη διερεύνηση των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα, σε συνάρτηση με τη διαμόρφωση των τιμών της γης. Αποτελεί συνέχεια ερευνών για τον ελληνικό χώρο και εμπειρικών παρατηρήσεων<sup>3</sup> που πραγματοποιήθηκαν παράλληλα με μία κριτική αναδρομή στη σημαντική σχετική διεθνή βιβλιογραφία. Η όλη προσέγγιση στηρίζεται στην έννοια της γαιοπροσόδου που θεωρητικά και μεθοδολογικά επιτρέπει τη διαύγαση τόσο των κοινωνικών και λειτουργικών παραγόντων, που προσδιορίζουν την ανάπτυξη του αστικού χώρου μέσα από το «παιχνίδι» των τιμών της γης, όσο και των υποκειμένων (άτομα, συλλογικοί φορείς, ομάδες) που συναρτώνται και επωφελούνται από αυτό, και των – οικονομικών και πολιτικών – σχέσεών τους. Το γεγονός ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα έχει αποδειχθεί παραδειγματικά ανενεργός, θεωρούμε ότι οφείλεται και στο ότι μόνο κατ' εξαίρεση ενσωματώνει στον προβληματισμό του ζητήματα τιμών γης και διαμόρφωσης γαιοπροσόδων, που, αντίστροφως, φαίνεται ότι αποτελούν προνομιακό πεδίο ενδιαφέροντος κατά την άσκηση της σχετικής κρατικής πολιτικής. Ίσως και η αντίφαση αυτή (που βέβαια δεν είναι τυχαία) συνεργεί επίσης στην έλλειψη που υπάρχει στην ελληνική βιβλιογραφία επαρκούς έρευνας, μέσα από την οπτική αυτή, για τα ζητήματα της γης και των τιμών της.

Στο άρθρο αυτό, που αποτελεί το πρώτο μέρος μιας ενότητας, συνοψίζονται κατ' αρχήν βασικά σημεία διαφορετικών θεωρητικών προσεγγίσεων στην έννοια της γαιοπροσόδου, με έμφαση στις αποκλίσεις και αντιπαραθέσεις τους, που θεωρούμε ότι συνέβαλαν πολύ στην προώθηση της όλης σχετικής ανάλυσης (Κεφ. 1). Στη συνέχεια διατυπώνονται βασικές υποθέσεις για τις διαδικασίες ανάπτυξης του

3. Αναφερόμαστε ειδικότερα στις έρευνες που παρουσιάζονται στα: Mantouvalou (1980), Μαυρίδου (1987), Μαντουβάλου-Μαυρίδου-Φιλίππου (1988), Μαντουβάλου-Μαυρίδου (1989 και 1989α), Κοσμάκη-Λιάπης-Λουκόπουλος-Μαντουβάλου-Πολύζος (1991).

αστικού χώρου, σε συνάρτηση με την ιδιοκτησία και τις μεταβολές της τιμής της γης (Κεφ. 2 και 3), και συνοψίζονται παρατηρήσεις σχετικά με τις μορφές γαιοπροσόδου που διαμορφώνονται σε διαφορετικούς τύπους ανάπτυξης του αστικού χώρου (Κεφ. 4).

Σε ένα δεύτερο άρθρο, που, όπως είδαμε, θα ολοκληρώσει την ενότητα, συνοψίζονται παρατηρήσεις για τα χαρακτηριστικά των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα, που, σύμφωνα με την προβληματική του άρθρου αυτού, έχουν καθοριστική σημασία για τη διαμόρφωση των τιμών της γης. Στη συνέχεια προτείνεται μια θεωρητική τυποποίηση της έννοιας της γαιοπροσόδου σε επί μέρους μορφές, που θεωρούμε ότι μπορούν να αποτελέσουν ένα χρήσιμο εργαλείο για τη διερεύνηση των παραγόντων που κατά περίπτωση προσδιορίζουν τις τιμές της γης και την οργάνωση του χώρου.

Ιδιαίτερη έμφαση στην όλη ανάλυση έχει δοθεί στις μαρξιστικές θεωρητικές προσεγγίσεις της γαιοπροσόδου. Και τούτο διότι οι προσεγγίσεις αυτές, που εξ υποθέσεως συνδέουν το ζήτημα των τιμών της γης με τις κοινωνικές σχέσεις που οργανώνονται από τις διαδικασίες παραγωγής και την ιδιοκτησία, έχουν αναδείξει έννοιες και άξονες ανάλυσης που προώθησαν πολύ τη μελέτη του αστικού χώρου και τη σχετική γνώση – τουλάχιστον στις ανεπτυγμένες καπιταλιστικές χώρες, όπου, σχεδόν αποκλειστικά, αναφέρονται. Μ' αυτή την έννοια, η συνθετική ανάγνωση των μαρξιστικών προσεγγίσεων της γαιοπροσόδου ήταν ιδιαίτερα χρήσιμη και για τη μελέτη του ελληνικού χώρου. Σήμερα δε, με την πολυδιάσπαση του θεωρητικού πεδίου, η αναγνώριση της σημασίας και επίδρασης, που είχαν συγκροτημένες θεωρητικές προσεγγίσεις στην ανάλυση των ζητημάτων του αστικού χώρου, αποκτά και πρόσθετη σημασία.

## 1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΝΟΙΑΣ «ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΣ»

Οι θεωρίες που πραγματεύονται το ζήτημα των τιμών της γης μπορούν να διακριθούν σε δύο κύριες και διάφορες ως προς τις βασικές τους υποθέσεις κατευθύνσεις: εκείνες που εντάσσονται στο ευρύτερο θεωρητικό πλαίσιο της Αστικής Οικονομίας και εκείνες που στηρίζονται στη μαρξιστική προσέγγιση.

Και στις δύο αυτές κατευθύνσεις, για λόγους που συνδέονται με την ιστορία της συγκρότησής τους ως ακαδημαϊκών πεδίων, εισάγεται και θεωρείται κεντρικός για την ερμηνεία της διαμόρφωσης της τιμής

της γης ο όρος «γαιοπρόσοδος».<sup>4</sup> Η θεωρητική, όμως, οριοθέτηση της έννοιας στην οποία ο όρος αυτός παραπέμπει διαφέρει πολύ στις δύο κατευθύνσεις – γεγονός που μερικές φορές, στην τρέχουσα χρήση του όρου, δημιουργεί παρεξηγήσεις ή και συσκοτίσεις.

### 1.1 Αστική οικονομία

Για την Κλασική και Νεοκλασική οικονομική θεωρία,<sup>5</sup> η γη αποτελεί έναν από τους τρεις συντελεστές της παραγωγής – οι άλλοι δύο είναι το κεφάλαιο και η εργασία. Οι τρεις αυτοί συντελεστές αμείβονται για τη συμμετοχή τους στην παραγωγική διαδικασία: το κεφάλαιο με τον τόκο, η εργασία με το μισθό και η γη με τη γαιοπρόσοδο. Μ' αυτή την έννοια, η τιμή της γης, όταν αυτή εισάγεται στην αγορά, είναι η κεφαλαιοποιημένη γαιοπρόσοδος. Μέσα σ' αυτό το θεωρητικό πλαίσιο, ο χώρος αντιμετωπίζεται ως λειτουργικά και κοινωνικά ισότροπος και οι κοινωνικές και οικονομικές σχέσεις θεωρείται ότι τελούν, ή τείνουν, σε ισορροπία. Έτσι, οι εντάσεις και τα προβλήματα που συνδέονται με το χώρο αντιμετωπίζονται ως δυσλειτουργίες που επιχειρείται να διευθετηθούν. Εφ' όσον δε η κοινωνία τείνει προς μία κατάσταση ισορροπίας, οι παρεμβάσεις έχουν διορθωτικό χαρακτήρα, σε μια προσπάθεια εξασφάλισης και διατήρησης αυτής της εν δυνάμει ισορροπίας.<sup>6</sup>

Μέσα σ' αυτές τις γενικές θεωρητικές υποθέσεις διατυπώνονται μοντέλα σχετικά με την ερμηνεία φαινομένων του αστικού χώρου

4. Η εκτεταμένη ανάλυση του ζητήματος της γαιοπροσόδου, στο βιβλίο III του *Κεφαλαίου* του Κ. Marx, αποτελεί συνέχεια και ανασκευή της θεωρίας που είχε διατυπωθεί από τον D. Ricardo στο *On the principles of political economy and taxation* (1817) – όπου και είχε εισαχθεί η έννοια της «διαφορικής γαιοπροσόδου», ως συνέχεια θεωρητικών διατυπώσεων των φυσιοκρατών (τέλος 18ου αιώνα). Με ανάλογο τρόπο, και οι μαρξιστικές προσεγγίσεις για τα ζητήματα του αστικού εδάφους, που αναπτύσσονται μετά το 1965, στηρίζονται, σε μεγάλο βαθμό, σε κριτική των διατυπώσεων της αστικής οικονομίας. Στο γεγονός αυτό, της μακριάς και ανοιχτής επιστημονικής συζήτησης μεταξύ νεοκλασικών και μαρξιστικών προσεγγίσεων, θα μπορούσε να αποδοθεί και η κοινή χρήση του όρου «γαιοπρόσοδος».

5. Η αστική οικονομία, ως κλάδος της οικονομικής επιστήμης που ασχολείται με τις οικονομικές διαστάσεις της ανάπτυξης του χώρου, συγκροτείται σε ανεξάρτητο ακαδημαϊκό πεδίο, στο πλαίσιο της κλασικής και νεοκλασικής οικονομικής θεωρίας κατά το πρώτο μισό του αιώνα μας. Βλ. σχετική ανάπτυξη στο Χασιτάογλου (1982: Τρίτο μέρος) καθώς και τη βιβλιογραφία στην οποία παραπέμπει.

6. Για μία συνόψιση κλασικών και νεοκλασικών θεωριών σχετικά με το ζήτημα των τιμών της γης, βλ. στα Granelle (1970: 9-22) και Lipietz (1974: 97-100).

που συναρτώνται και με τη διαμόρφωση της τιμής της γης,<sup>7</sup> καθώς και μοντέλα εκτίμησης της τιμής της γης, όταν αυτή θα εισαχθεί στην αγορά. Τα μοντέλα εκτίμησης της τιμής της γης παίρνουν τη μορφή συναρτήσεων όπου εισάγεται ένας αριθμός μεταβλητών – όπως απόσταση από κέντρα, μέσα συγκοινωνίας ή άλλα σημαντικά σημεία της πόλης, χαρακτηριστικά του οικοπέδου, κοινωνική αξιολόγηση του περιβάλλοντος χώρου κ.ο.κ. – που, σύμφωνα με την εκάστοτε θεωρητική διατύπωση, συμβάλλουν στη διαμόρφωσή της. Οι μεταβλητές αυτές, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, δύνανται να αντιστοιχηθούν με ποσοτικά μεγέθη. Παράλληλα, υπεισέρχονται στο μοντέλο με αριθμητικούς συντελεστές που αναλογούν στη βαρύτητα που θεωρείται ότι έχει ο αντίστοιχος παράγοντας στη διαμόρφωση της τιμής της γης.

Θεωρητικό υπόβαθρο για τη διατύπωση και τυποποίηση σε μαθηματική μορφή των μοντέλων αυτών αποτελεί η υποκειμενική θεωρία της αξίας, όπως εισάγεται στη Νεοκλασική οικονομική θεωρία. Οι μεταβλητές που εισάγονται, δηλαδή, στηρίζονται σε βασικές παραδοχές που προσπαθούν να ερμηνεύσουν την ψυχολογία και συμπεριφορά των ενδιαφερομένων για την αγορά της γης, ιδιωτών ή επιχειρήσεων. Η δε διερεύνηση των συντελεστών βαρύτητας των μεταβλητών αυτών αναζητείται σε αναφορά με μια ισορροπία ως προς την ικανοποίηση της ζήτησης στην αγορά.

Μοντέλα τέτοιου τύπου έχουν διατυπωθεί πολλά, έχουν χρησιμοποιηθεί ευρύτατα και χρησιμοποιούνται ακόμη.<sup>8</sup> Αποτελεί δε γενική διαπίστωση ότι η χρήση τους δεν επιτρέπει την προσέγγιση της τιμής όπως πραγματικά διαμορφώνεται στην αγορά, αλλά παρουσιάζονται συχνά μεγάλες και μη τυπικές αποκλίσεις από αυτήν.<sup>9</sup> Όταν τα

7. Όπως π.χ. μοντέλα απεικόνισης της χωρικής συγκρότησης των αστικών κέντρων, μελέτης των επιπτώσεων από τη χωροθέτηση συγκεκριμένων αστικών λειτουργιών, πρόβλεψης της ανάπτυξης αστικών περιοχών ή των συνεπειών συγκεκριμένης πολιτικής (μέτρα φορολογίας του αστικού εδάφους κ.ο.κ.). Για μία συνοπτική παρουσίαση τέτοιων μοντέλων, βλ. στο Granelle (1970: 53-72).

8. Βλ. σχετικά στα Alonso (1964) και Segal (1977). Τέτοιου τύπου μοντέλο προεκτίμησης της τιμής των ακινήτων είναι το «Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της αξίας ακινήτων», που χρησιμοποιείται στην Ελλάδα από το 1985 για τον υπολογισμό του φόρου στις πράξεις επί ακινήτων.

9. Ενδεικτική της έλλειψης αξιοπιστίας των μοντέλων στον υπολογισμό της τιμής της γης είναι η τακτική που εφαρμόζουν ελληνικές τράπεζες, οι οποίες, προκειμένου να συνάψουν υποθήκη επί ακινήτου, έναντι παρεχομένου χρηματικού δανείου, καταφεύγουν σε μεσίτες της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον ασφαλή προσδιορισμό του ύψους της υποθήκης. Ενδεικτική επίσης είναι η πρακτική της εικονικής



μοντέλα αυτά χρησιμοποιούνται στο πλαίσιο κρατικών πολιτικών, οι αποκλίσεις μεταξύ των τιμών που υπολογίζονται με βάση το μοντέλο και εκείνων που διαμορφώνονται στην αγορά είναι εύλογες, στο βαθμό που και η ίδια η εφαρμογή της αντίστοιχης πολιτικής επηρεάζει την αγορά. Σ' αυτήν δηλαδή την περίπτωση, το μοντέλο εκτίμησης λειτουργεί - και πρέπει να αντιμετωπίζεται - ως μέσο άσκησης μιας συγκεκριμένης πολιτικής και όχι ως επιστημονικό εργαλείο για τη διερεύνηση του χώρου. Θα συμπληρώναμε δε ότι η κατασκευή τέτοιων μοντέλων έχει νόημα μόνον εφ' όσον επιδιώκονται συγκεκριμένοι επιχειρησιακοί στόχοι, σε δεδομένες χρονικά και χωρικά περιπτώσεις, όπως διευκρινίζεται πιο κάτω (Κεφ. 4). Η γενίκευσή τους, όμως, ή η χρήση τους σε διαφορετικό πλαίσιο, στερείται αξιοπιστίας και έχει γενικότερα αμφισβητηθεί σοβαρά (Χαστάογλου, 1982: 98-105).

Από το τέλος της δεκαετίας του '60, η αμφισβήτηση αφορά όχι μόνο τα μοντέλα εκτίμησης των τιμών της γης, αλλά, γενικότερα, τις θεωρητικές υποθέσεις της Αστικής Οικονομίας. Σημειώνεται δε, παράλληλα, μια στροφή στις μεθόδους διερεύνησης και θεωρίας των οικονομικών του χώρου που συναρτάται και με σημαντικές διαφοροποιήσεις που συμβαίνουν στο πλαίσιο της μαρξιστικής σκέψης.<sup>10</sup> Πρέπει δε να τονιστεί ότι η κριτική που ασκείται στην Αστική Οικονομία έχει, σε μεγάλο βαθμό, μορφοποιηθεί από τις μαρξιστικές προσεγγίσεις, που, συγχρόνως, μέσα από τη δυναμική αυτής της κριτικής, τροφοδοτήθηκαν και έδωσαν πολύ γόνιμες αναλύσεις για τα θέματα των τιμών της γης και, γενικότερα, της οργάνωσης του

---

αναγγελίας πώλησης ακινήτου μέσω του καθημερινού τύπου, προκειμένου να προσδιορισθεί η αγοραία τιμή του ακινήτου αυτού, που (σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις) εφαρμόζεται τα τελευταία χρόνια, από οικονομικούς οργανισμούς και ιδιώτες. Ενδιαφέρον σχετικά είναι και το παράδειγμα που αναφέρεται από την Παπαδοπούλου-Συμεωνίδου (1983), σύμφωνα με το οποίο, κατά το 1963, το Ομοσπονδιακό Δικαστήριο της Γερμανίας σε εγκύκλιό του δηλώνει ότι η πρόσδος ακινήτου δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια, παρά μόνο με βάση εμπειρικά δεδομένα.

10. Ενδεικτικό των εξελίξεων που συμβαίνουν στο χώρο της μαρξιστικής σκέψης κατά την περίοδο αυτή είναι το βιβλίο του L. Althusser (1965), *Pour Marx*. Με αυτό εισάγεται η έννοια της «θεωρητικής πρακτικής» ως σχετικά διακριτή συνιστώσα της συνολικής «κοινωνικής πρακτικής», συνδεδεμένη με την ανάγκη «επιστημονικής» (στο πλαίσιο του ιστορικού υλισμού) υποστήριξης της πολιτικής πράξης. Η θέση αυτή δε, υποστήριξε πολιτικά τη στροφή των μαρξιστών προς τη θεωρητική διερεύνηση τομέων της κοινωνικής ζωής - πρακτική που, ως τότε, από τους περισσότερους μαρξιστές αντιμετωπιζόταν ως αντικείμενο της «αστικής επιστήμης».

χώρου.<sup>11</sup> Ως βασικά σημεία της κριτικής που έχει ασκηθεί στις διατυπώσεις της Αστικής Οικονομίας, μπορούμε να συνοψίσουμε τα πιο κάτω:

- Στο πλαίσιο της Αστικής Οικονομίας, η γαιοπρόσδοος αντιμετωπίζεται ως αμοιβή της γης για τη συμμετοχή της στην παραγωγική διαδικασία. Σύμφωνα μ' αυτή τη διατύπωση, είναι όχι μόνο θεμιτό, αλλά και «φυσικό» να έχει η γη αμοιβή, που είναι στην ουσία η τιμή της. Αυτή μπορεί να υπολογιστεί και ελεγχθεί με μέσα αντίστοιχα με εκείνα που αφορούν τους άλλους δύο συντελεστές της παραγωγής – το κεφάλαιο και την εργασία. Η αντίληψη αυτή παρακάμπτει το γεγονός ότι η «αμοιβή» περιέρχεται, όχι βέβαια στη γη, αλλά στους ιδιοκτήτες της, που έτσι αποκτούν οικονομική δύναμη και ισχυρά πλεονεκτήματα έναντι άλλων κοινωνικών ομάδων. Επομένως, μ' αυτή τη βασική υπόθεση της Αστικής Οικονομίας, κρίσιμοι παράγοντες, όπως είναι οι κοινωνικές σχέσεις που συναρτώνται με την ιδιοκτησία της γης, δεν λαμβάνονται υπόψη.
- Μένουν εκτός του πεδίου ανάλυσης της Αστικής Οικονομίας όλα τα στοιχεία που, ενώ είναι πολύ βασικά, από τη φύση τους δεν μπορούν να ποσοτικοποιηθούν ή είναι εξωοικονομικά, όπως π.χ. η πολυπλοκότητα, οι διαφοροποιήσεις και οι αντιφάσεις που χαρακτηρίζουν την ανάπτυξη του αστικού χώρου. Η σημασία τέτοιων στοιχείων στη διαμόρφωση της τιμής της γης είναι τόσο μεγάλη ώστε να διερωτάται κανείς αν η διερεύνηση χωρίς αυτά να ληφθούν υπόψη έχει πλέον νόημα.
- Οι προσεγγίσεις της Αστικής Οικονομίας δεν μπορούν να περιλαμβάνουν στο πλαίσιό τους τη δυναμική των κοινωνικών και οικονομικών σχέσεων που η ιστορία και η καθημερινή εμπειρία επιβεβαιώνουν ότι κυρίως τις διακρίνει. Σε συνάρτηση με τη δυναμική αυτή, οι συντελεστές λ.χ. που χαρακτηρίζουν στα μοντέλα τη σχετική βαρύτητα των παραγόντων που υπεισέρχονται είναι αναμενόμενο ότι συνεχώς μεταβάλλονται με τρόπο που είναι αδύνατον να καθορίσουμε εκ των προτέρων.

---

11. Ως έρευνες και θεωρητικές διατυπώσεις ενδεικτικές της στροφής που σημειώθηκε κατά τη δεκαετία του '70 στην ανάλυση των θεμάτων του χώρου επισημαίνουμε ειδικότερα τις εργασίες των Alquier (1971), Lojkin (1971, 1971a και 1977), Lipietz (1974 και 1977), Topalov (1973 και 1979) στη Γαλλία, του Harvey (1973 και 1974) στις Ηνωμένες Πολιτείες, των Massey και Catalano (1978) στην Αγγλία.

Με τον τρόπο που αναλύει την πραγματικότητα, η Αστική Οικονομία περιορίζεται σε μια καταγραφή ορισμένων σχέσεων και συσχετισμών, που δεν της επιτρέπει να κατανοήσει τη φύση των ίδιων των φαινομένων. Αντιμετωπίζει, δηλαδή, τα φαινόμενα μέσα από ορισμένες όψεις τους και όχι μέσα από τις αιτίες και τις σχέσεις που τα γεννούν. Αυτό, βέβαια, συνεπάγεται και τη μικρή αποτελεσματικότητα των εργαλείων που προτείνει για την ανάλυση του αστικού χώρου ή την άσκηση πολιτικής.

Για τους μαρξιστές θεωρητικούς, οι πιο πάνω ανεπάρκειες της Αστικής Οικονομίας συνδέονται με την κοινωνική της λειτουργία, που είναι η συγκάλυψη των δυσλειτουργιών και αντιθέσεων και η διατήρηση και επέκταση της κρατούσας κοινωνικής και οικονομικής κατάστασης. Μ' αυτή την έννοια, στο πλαίσιο των μαρξιστικών προσεγγίσεων, οι διατυπώσεις της Αστικής Οικονομίας χαρακτηρίζονται σαν «απολογητικές του κρατούντος καπιταλιστικού συστήματος» και «ιδεολογικές».<sup>12</sup>

### 1.2 Μαρξιστικές προσεγγίσεις

Η μαρξιστική προσέγγιση, ξεκινώντας από την αμφισβήτηση του καπιταλιστικού συστήματος, έχει ως μία βασική αρχή της ότι «αυτό που υπάρχει» δεν εξισώνεται με το «δυνατό» ή το «ορθολογικό» και ότι ο εμπειρικός περιορισμός της γνώσεως στο «υπάρχον», το «δεδομένο», εμποδίζει και τη δημιουργία τάσεων αλλαγής του. Μέσα σ' αυτό το πλαίσιο, οι έννοιες που εισάγονται για την ανάλυση της πραγματικότητας οριοθετούνται με τρόπο που εξ αρχής αμφισβητείται και τείνει στην αναίρεση αυτής της πραγματικότητας. Χαρακτηριστικός αυτής της θεωρητικής θέσης είναι ο ορισμός της έννοιας της «γαιοπροσόδου».

Όπως αναφέρθηκε και πριν, ο όρος «γαιοπρόσδοος» είναι κεντρικός και στη μαρξιστική θεωρία για την προσέγγιση της τιμής της γης. Ως έννοια, οριοθετείται μέσα από την εργασιακή θεωρία της αξίας. Σύμφωνα μ' αυτή, «αξία» έχουν μόνο τα προϊόντα της παραγωγικής

12. Στο πλαίσιο της κριτικής και αμφισβήτησης του καπιταλισμού στα έργα του Marx, οι «αστικές» επιστήμες – και ιδιαίτερα η οικονομία – αντιμετωπίζονται ως ιδεολογήματα με βασική κοινωνική λειτουργία τη διατήρηση και ανέλιξη του καπιταλισμού. Ιδιαίτερα ενδιαφέρουσες στην κατεύθυνση αυτή είναι οι αναλύσεις του Γκ. Λούκατς (1923) στο *Ιστορία και ταξική συνείδηση* και ιδιαίτερα στο δοκίμιο *Πραγματοποίηση και συνείδηση του προλεταριάτου*. Επισημαίνουμε ακόμη, από μία εκτεταμένη και ενδιαφέρουσα βιβλιογραφία των δεκαετιών '60 και '70, τις προσεγγίσεις του L. Goldmann (1952 και 1970).

διαδικασίας, που ενσωματώνουν ένα ποσόν εργασίας για την πραγματοποίησή τους. Τα προϊόντα αυτά εισαγόμενα στην αγορά αποκτούν μια «τιμή», που διαμορφώνεται με βάση την αξία τους (το ποσόν εργασίας, δηλαδή, που ενσωματώνουν) και σύμφωνα με τους κανόνες λειτουργίας της αγοράς. Η γη, αφού δεν είναι προϊόν της παραγωγικής διαδικασίας, δεν έχει αξία. Πώς συμβαίνει όμως η γη να έχει τιμή; Η απάντηση που δίνεται από τον Μαρξ σ' αυτό το ερώτημα είναι ότι η τιμή της γης είναι η κεφαλαιοποιημένη «γαιοπρόσοδος». Η «γαιοπρόσοδος» δε, είναι ένα μέγεθος που διαμορφώνεται στο καπιταλιστικό σύστημα λόγω του θεσμού της ιδιοκτησίας της γης και κατά την ακόλουθη διαδικασία: Από τη συνολική κοινωνική αξία, που παράγεται κατά την παραγωγική διαδικασία, ένα μέρος καταβάλλεται στους εργαζόμενους ως μισθός. Ο μισθός αυτός είναι, όμως, μικρότερος από την αξία που παράγουν οι εργαζόμενοι. Την επιπλέον αξία, την «υπεραξία», καρπούνται οι κάτοχοι του κεφαλαίου και των μέσων παραγωγής. Ένα μέρος από αυτή την υπεραξία αξιώνει, λόγω του θεσμού της ατομικής ιδιοκτησίας της γης, και λαμβάνει ο ιδιοκτήτης της γης, προκειμένου να την εκχωρήσει για τις ανάγκες της παραγωγικής διαδικασίας, χωρίς όμως ο ίδιος να έχει καθόλου συμμετάσχει στην πραγματοποίησή της. Αυτή είναι η «γαιοπρόσοδος», που κατά την οπτική αυτή δεν αντιμετωπίζεται, όπως στο πλαίσιο της Αστικής Οικονομίας, ως «φυσική αμοιβή του εδάφους», αλλά ως «κλοπή» του κοινωνικού συνόλου, ιδιότητα που παραπέμπει άμεσα στο στόχο και προπτική της καταργήσεώς της.<sup>13</sup>

Οι αναπτύξεις στο έργο του Κ. Μαρξ για τη γαιοπρόσοδο είναι εκτεταμένες και αναλυτικές (Marx, 1969:22-192). Αναφέρονται κατά κύριο λόγο στον αγροτικό χώρο, όπου διακρίνονται δύο μορφές γαιοπροσόδου, η απόλυτη και η διαφορεική. Η **απόλυτη γαιοπρόσοδος**

13. Ενδεικτική της βασικής θεωρητικής θέσης της μαρξιστικής θεωρίας απέναντι στο ζήτημα της γαιοπροσόδου είναι η πιο κάτω διατύπωση του Κ. Μαρξ: «Το γεγονός ότι η κεφαλαιοποιημένη γαιοπρόσοδος εμφανίζεται ως τιμή ή αξία του εδάφους, και ότι κατά συνέπεια η γη μπορεί να πωλείται και να αγοράζεται όπως οποιοδήποτε άλλο εμπόρευμα, χρησιμοποιείται σαν επιχείρημα από ορισμένους απολογητές για να δικαιολογήσουν την έγγεια ιδιοκτησία, κάτω από το πρόσχημα ότι ο αγοραστής έχει πληρώσει γι' αυτήν, όπως για κάθε άλλο εμπόρευμα, ένα αντίτιμο... Αυτό το ίδιο επιχείρημα θα δικαιώνει επίσης τη δουλεία, εφ' όσον, για τον ιδιοκτήτη, που έχει πληρώσει για το σκλάβο του, αυτό που του αποδίδει η δουλειά του σκλάβου αντιπροσωπεύει μόνο τον τόκο του κεφαλαίου που καταβλήθηκε για την απόκτησή του. Η δικαιολόγηση της ύπαρξης της γαιοπροσόδου μέσω της αγοράς και της πώλησης της γης ισοδυναμεί με τη δικαιολόγηση της ύπαρξής της μέσω της ύπαρξής της» (Κ. Μαρξ, 1969: 16).

διαμορφώνεται λόγω του δικαιώματος που έχει ο ιδιοκτήτης της γης να μην επιτρέπει την εκμετάλλευσή της, μέχρις ότου οι οικονομικές συνθήκες επιβάλουν στον καπιταλιστή επιχειρηματία να του αποδώσει κάποιο όφελος, για να επιτρέψει τη χρήση της. **Οι διαφορικές γαιοπρόσοδοι** διαμορφώνονται μέσα από την ακόλουθη διαδικασία: Στις συνθήκες της αγοράς ασκείται από τον ανταγωνισμό μία «εξισωτική δράση πάνω στις ατομικές τιμές». Όταν «η παραγωγή των εμπορευμάτων και η δραστηριότητα του κεφαλαίου διενεργούνται μέσα από ευνοϊκές συνθήκες», δημιουργείται διαφορά μεταξύ ατομικού και γενικού ποσοστού κέρδους. Αυτό είναι το «υπερκέρδος» (Marx, 1969:33). «Όταν δύο ίσες ποσότητες κεφαλαίου και εργασίας χρησιμοποιούνται σε ίδιες επιφάνειες γης με διαφορετικά (οικονομικά) αποτελέσματα, το υπερκέρδος μετατρέπεται σε γαιοπρόσοδο» (Marx, 1969:40) «που διακρίνεται σε: **Διαφορική γαιοπρόσοδο Ι**, όταν οι συνθήκες που δημιουργούν το υπερκέρδος οφείλονται στη "γονιμότητα" του εδάφους και την "τοπογραφική θέση" του γηπέδου» (Marx, 1969:41) «και σε **Διαφορική γαιοπρόσοδο ΙΙ**, όταν οι συνθήκες που δημιουργούν το υπερκέρδος οφείλονται "σε διαδοχικές επενδύσεις κεφαλαίου στο ίδιο γήπεδο, ή, με άλλα λόγια, στην αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται στο ίδιο γήπεδο"» (π.χ. για άρδευση, λίπανση και βελτιώσεις) (Marx, 1969:123).

Εκτός από αυτές τις μορφές, ο Κ. Marx αναφέρει ότι μπορεί να διαμορφωθεί γαιοπρόσοδος όταν τα αγροτικά προϊόντα αποκτήσουν στην αγορά μονοπωλιακή τιμή, που «προσδιορίζεται αποκλειστικά από την επιθυμία και την αγοραστική δύναμη των πελατών, ανεξάρτητα από την τιμή που προσδιορίζεται από τη γενική τιμή παραγωγής και την αξία των προϊόντων. Το κρασί αμπελιού εξαιρετικής ποιότητας, αλλά ποσότητας σχετικά περιορισμένης, πληρώνεται σε τιμή μονοπωλίου. Γι' αυτό το υπερκέρδος που προέρχεται από τιμή μονοπωλίου μετατρέπεται σε γαιοπρόσοδο που πηγαίνει στο γαιοκτήμονα λόγω του τίτλου ιδιοκτησίας σ' αυτό το τμήμα της Γης» (Marx, 1969:158).

Για το ζήτημα της γαιοπρόσοδου που διαμορφώνεται στα αστικά γήπεδα, στο έργο του Κ. Marx γίνονται μόνο συνοπτικές αναφορές (Marx, 1969:156-163). Σ' αυτές προσδιορίζεται ότι «παντού... η διαφορική γαιοπρόσοδος εγκαθίσταται με τον ίδιο τρόπο και ακολουθεί τους ίδιους νόμους με την αγροτική διαφορική γαιοπρόσοδο». Επισημαίνεται ότι στα οικόπεδα «πρωταρχική σημασία έχει η θέση (όπως άλλωστε και στα αμπέλια)». Επισημαίνεται ακόμη «η πλήρης

παθητικότητα του ιδιοκτήτη (του γηπέδου) του οποίου η δραστηριότητα συνίσταται στην εκμετάλλευση της κοινωνικής ανάπτυξης, στην οποία δεν συμβάλλει καθόλου και για την οποία δεν διακινδυνεύει τίποτε, σε αντίθεση με το βιομήχανο κεφαλαιοκράτη». Τέλος, αναφέρεται σε διάφορες παραγράφους ο όρος **tribut (χαράτσι)** «που απαιτεί ένα τμήμα της κοινωνίας από το άλλο, για να έχει δικαίωμα να κατοικήσει τη γη» (Marx, 1969:156).

Οι μαρξιστές θεωρητικοί, που, όπως σημειώθηκε, αρχίζουν από τη δεκαετία του '60 να ασχολούνται με τα θέματα του χώρου, μέσα από το πρίσμα της θεωρίας της γαιοπροσόδου, αναφέρονται κυρίως στον αστικό χώρο. Καθιερώνεται σταδιακά η χρήση του όρου **«αστική γαιοπρόσοδος»**, εκ των πραγμάτων, στο βαθμό που οι αναλύσεις αφορούν σε αστικά ακίνητα, χωρίς το θέμα να σχολιάζεται ειδικότερα.<sup>14</sup> Ο όρος **«αγροτική γαιοπρόσοδος»** χρησιμοποιείται κυρίως σε αντιδιαστολή με αυτόν, όταν πρόκειται για γήπεδα στα οποία πραγματοποιείται αγροτική παραγωγή. Η τάση που επικρατεί είναι η εφαρμογή, για τη διερεύνηση των (νέων) ζητημάτων, όχι μόνο της μεθόδου αλλά και των βασικών θεωρητικών εννοιών που εισάγονται στο έργο του K. Marx. Γι' αυτό και όλες σχεδόν οι προσεγγίσεις στηρίζονται σε μια κριτική και επιλεκτική ανάγνωση του *Κεφαλαίου*, μέσα από την οποία επισημαίνονται αναλογίες ή μεταβολές που χαρακτηρίζουν τα νέα δεδομένα και οδηγούν σε διαφοροποιήσεις των σχετικών θεωρητικών εννοιών. Οι επαναπροσδιορισμοί αυτοί, καθώς και οι νέες έννοιες που εισάγονται από τους θεωρητικούς που ασχολούνται με τα ζητήματα του χώρου, έρχονται συνήθως σε συνέχεια άλλων ευρύτερων προσεγγίσεων, που αποτελούν διακριτές ακαδημαϊκές εκδοχές στο πλαίσιο της μαρξιστικής θεωρίας. Η όλη δε επιστημονική συζήτηση, που αναπτύχθηκε, τροφοδοτείται σημαντικά από την κριτική που ασκείται απέναντι τόσο στις προσεγγίσεις της αστικής οικονομίας, όσο και μεταξύ των μαρξιστικών προσεγγίσεων διαφορετικής κατεύθυνσης.

Οι προσεγγίσεις που βασίστηκαν στη μαρξιστική θεωρία αποδείχτηκαν ιδιαίτερα γόνιμες. Φώτισαν κοινωνικές διαδικασίες που θα χαρακτηρίζαμε «αθέατες», με την έννοια ότι λειτουργούν de facto και εσωτερικεύονται ως «δεδομένες» από την πλειοψηφία. Έδειξαν δε, πως αυτές αναπαράγονται και διευρύνονται μέσω των σχέσεων

14. Επισημαίνουμε, πάντως, ορισμένες σημαντικές παρατηρήσεις για το ζήτημα αυτό, που διατυπώνουν οι Alquier (1971) και Lojkin (1971).

ιδιοκτησίας και παραγωγής – στις οποίες παραπέμπει η έννοια της γαιοπροσόδου – έτσι ώστε να ανάγονται σε βασικές συνιστώσες των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου. Μέσα από τις προσεγγίσεις αυτές, διαμορφώθηκαν έννοιες και άξονες ανάλυσης που προώθησαν πολύ την επιστημονική συζήτηση, και θα μπορούσαμε να πούμε ότι έχουν καθιερωθεί στη σχετική έρευνα. Στο επόμενο κεφάλαιο συνοψίζουμε ορισμένα από τα σημεία αυτά, που επιλέγουμε διότι θεωρούμε ότι συνιστούν ένα συνεκτικό – αλλά συγχρόνως ανοιχτό και γόνιμο – πλαίσιο προσέγγισης των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου, σε συνάρτηση με τις τιμές της γης και τα κοινωνικά υποκείμενα που συνδέονται με τη διαμόρφωσή τους. Το πλαίσιο αυτό αποτέλεσε και τη θεωρητική βάση για την προσέγγιση των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα και την τυποποίηση των μορφών γαιοπροσόδου, που προτείνουμε, ολοκληρώνοντας την ενότητα αυτή.<sup>15</sup>

## 2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

Όπως αναφέρθηκε ήδη, οι μαρξιστικές προσεγγίσεις είναι «ολιστικές»: αντιμετωπίζουν δηλαδή τα ζητήματα της γαιοπροσόδου και των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου σε συνάρτηση με τη συνολική λειτουργία του τρόπου παραγωγής.<sup>16</sup> Έτσι, οι εκτιμήσεις για τις μεταβολές, που έχουν συμβεί στις διαδικασίες κίνησης του κεφαλαίου από την εποχή των αναλύσεων του Κ. Marx, καθώς και για τα κύρια χαρακτηριστικά του τρόπου παραγωγής σε κάθε συγκεκριμένη κοινωνία, διαφοροποιούν, στις σύγχρονες μαρξιστικές προσεγγίσεις, τις αναλύσεις για τη φύση της γαιοκτησίας, το ρόλο των ιδιοκτητών γης στις διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης και, επομένως, τη φύση και τις μορφές της γαιοπροσόδου.

15. Βλ. το δεύτερο μέρος της ενότητας αυτής, «Αστική γαιοπρόσδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα», που θα δημοσιευτεί στο επόμενο τεύχος.

16. Ενδεικτικά παραθέτουμε τις πιο κάτω αναφορές: «*Να διερευνήσουμε την έννοια και το ρόλο της γαιοπροσόδου ως κατανομητικού επινοήματος (device) στο αστικό σύστημα*» (Harvey, 1973: 15). «*Είναι λοιπόν ο ιστορικός υλισμός, αποκλειστικά ως επιστήμη των κοινωνικών σχηματισμών, ως "κοινωνική φυσική" που θα αποτελέσει το θεωρητικό της πλαίσιο (εννοεί τη μελέτη του *Le tribut foncier urbain*), στη διατύπωση που του έχουν δώσει αυτοί που χαρακτηρίζουμε ως η Νέα Γαλλική Σχολή. Πρόκειται ειδικότερα για τους L. Althusser και E. Balibar στο *Lire le Capital*, C. Bettelheim στο *Calcul économique et formes de propriété* και N. Poulantzas στο *Pouvoir politique et classes sociales*» (Lipietz, 1974:15).*

Θα ακολουθήσουμε εδώ κατ' αρχήν μια προσέγγιση του D. Harvey (1973:78 και 179), που αναφέρεται στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες και αναδεικνύει χαρακτηριστικά ανάπτυξης του αστικού χώρου με φορέα το μεγάλο κεφάλαιο. Ο συγγραφέας επισημαίνει: «Ο K. Marx αναλύει την έννοια της γαιοπροσόδου στο πλαίσιο μιας οικονομίας ανταγωνιστικής αγοράς», ενώ «οι μονοπωλιακές γαιοπρόσοδοι, κατά την έννοια του Marx, διαμορφώνονται μόνο μέσω ουσιάδους ατέλειας στον χωρικό ανταγωνισμό».<sup>17</sup> Σύμφωνα, λοιπόν, με την προσέγγιση του Harvey, οι διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου έχουν πλέον σαφώς διαφοροποιηθεί. Η παραγωγή και η διάθεση ακινήτων στις ανεπτυγμένες καπιταλιστικά χώρες καθορίζονται από το μεγάλο κεφάλαιο. Το κεφάλαιο αυτό διακρίνεται σε επιμέρους κατηγορίες – όπως κτηματικό, κατασκευαστικό, εμπορικό κ.ο.κ. – που αντιστοιχούν στις διάφορες φάσεις της οικοδομικής δραστηριότητας. Συνήθως δε, τη διαχείρισή του έχουν απρόσωποι φορείς μεγάλης οικονομικής επιφάνειας που τείνουν στη δημιουργία μονοπωλιακών καταστάσεων. Έτσι, το κατασκευαστικό ή το εμπορικό κεφάλαιο συγχωνεύονται συχνά με το κτηματικό – πράγμα που δείχνει την άμεση εμπλοκή της γαιοκτησίας στην οικοδόμηση. Ο αστικός χώρος αναπτύσσεται μέσω μεγάλων κτηριακών συγκροτημάτων που προγραμματίζονται, σχεδιάζονται και κατασκευάζονται ως ενιαία επιχείρηση. Σ' αυτές τις περιπτώσεις, οι παράγοντες που διαμορφώνουν γαιοπροσόδους δημιουργούνται εκ του μηδενός, μέσω της κατάλληλης πολεοδομικής οργάνωσης των κτηριακών συγκροτημάτων. Συζητώντας, επομένως, για τη φύση της γαιοπροσόδου σε αυτές τις μονοπωλιακές καταστάσεις, ο ιδιοκτήτης της γης δεν μπορεί να αντιμετωπισθεί ως «παθητικός δέκτης που εκμεταλλεύεται, μέσω της γαιοπροσόδου, που καρπύεται, την κοινωνική ανάπτυξη στην οποία δεν έχει συμβάλει καθόλου». Με τη δραστηριοποίησή του γίνεται συγχρόνως και συντελεστής διαμόρφωσης των γαιοπροσόδων, που καρπύεται. Μέσα από αυτές τις διαδικασίες κίνησης του κεφαλαίου, ο D. Harvey (1973:192) αποφαινεται ότι «έχει αναδυθεί ένας ιδιαίτερος τύπος πολεοδομίας» που μπορεί να θεωρηθεί ως κυρίαρχος, στις βιομηχανικές τουλάχιστον χώρες.

Θα συμπληρώναμε ότι πραγματικά έχει σημαντική αναλυτική σημασία να αναγνωρίσουμε ότι στις σύγχρονες συνθήκες υπάρχει μια

17. Σημειώνουμε, όμως, ότι ο Marx δεν χρησιμοποιεί στο *Κεφάλαιο* τον όρο «μονοπωλιακή γαιοπρόσδος», που εδώ του αποδίδεται.



διαχωριστική γραμμή μεταξύ δύο βασικών τύπων ανάπτυξης του αστικού χώρου. Οι τύποι αυτοί διαφοροποιούνται σαφώς ως προς τη φύση και κίνηση των κεφαλαίων, που επενδύονται στην οικοδόμηση, και τους φορείς τους, και ακόμη τον τρόπο οργάνωσης και εξέλιξης του χώρου και τις διαδικασίες οικειοποίησής του.

Ο πρώτος τύπος ανάπτυξης του αστικού χώρου είναι αυτός που κυριαρχεί στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες και αποτελεί το πλαίσιο αναφοράς του D. Harvey. Άλλοι μαρξιστές θεωρητικοί, μέσα από ανάλογες αναλύσεις, έχουν ονομάσει τις αντίστοιχες διαδικασίες ανάπτυξης του χώρου ως «**μονοπωλιακή πολεοδομία**» (Lojkin, 1977:149).

Ο δεύτερος, είναι ο τύπος ανάπτυξης του αστικού χώρου που κυριαρχεί στις μη βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες, όπως και η Ελλάδα, αλλά συχνά συνυπάρχει και με τον πρώτο. Θα τον ονομάζαμε «**συσσώρευτικό**». Πρόκειται για την ανάπτυξη του χώρου που πραγματοποιείται ως αποτέλεσμα της συσσώρευσης πολλών, μικρής κλίμακας, επιμέρους παρεμβάσεων, όπως αποσπασματικές ανοικοδομήσεις ή ανακαινίσεις, μεταβολή των χρήσεων, εγκατάσταση υποδομής κ.ο.κ.. Οι συντελεστές αυτών των παρεμβάσεων (ιδιώτες, συλλογικοί – ιδιωτικοί και δημόσιοι – φορείς) είναι πολλοί, με άνιση οικονομική επιφάνεια, διαφορετικά συμφέροντα και δρουν, σε μεγάλο βαθμό, ανεξάρτητα μεταξύ τους, κατά τη διάρκεια μακρών σχετικά χρονικών περιόδων. Τα κεφάλαια που επενδύονται σε κάθε επιχείρηση είναι μικρά και κατακερματισμένα. Λόγω του πλήθους των ενδιαφερομένων φορέων, της πολλαπλότητας των παραγόντων που υπεισέρχονται και της περιορισμένης κλίμακας της κάθε παρέμβασης, ο χώρος σ' αυτόν τον τύπο ανάπτυξης οργανώνεται και μεταβάλλεται σταδιακά. Έτσι, έχει και μεγαλύτερη ελαστικότητα και προσαρμοστικότητα στις μεταβαλλόμενες συνθήκες απ' ό,τι συμβαίνει στην περίπτωση ανάπτυξης μέσω μεγάλων κτηριακών συγκροτημάτων. Οι μεταλλαγές των επιμέρους στοιχείων και ο βαθμός ανάπτυξης του χώρου συναρτώνται με τη δυναμική και διαμορφώνεται και αυξάνει τη ζήτηση για ανάλογες δραστηριότητες, σε μία συγκεκριμένη περιοχή. Η δυναμική αυτή, που θα χαρακτηρίζαμε «αστική», αποτελεί τη συνισταμένη της δράσης όλων των επιμέρους ενδιαφερομένων φορέων – είναι δηλ. συλλογική. Μέσα από αυτήν δε, αναδεικνύονται τα σχετικά πλεονεκτήματα για τη χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών, τα κριτήρια αξιολόγησης της καταλληλότητας του χώρου και οι διαφοροποιήσεις στην τιμή της γης. Συζητώντας, λοιπόν, για τη φύση της γαιοπροσόδου,

σε πρώτη προσέγγιση φαίνεται ότι στην περίπτωση αυτή οι ιδιοκτήτες της γης μπορούν να επωφελούνται, καρπούμενοι γαιοπροσόδους που διαμορφώνονται λόγω γενικότερων συνθηκών, «στη δημιουργία των οποίων δεν έχουν συμβάλει καθόλου», όπως ακριβώς διατυπώνεται στο *Κεφάλαιο*. Η πραγματικότητα, όμως, είναι πιο σύνθετη. Συχνά η ανάπτυξη αστικής δυναμικής σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου προϋποθέτει και τη δραστηριοποίηση των ιδιοκτητών της γης. Συχνά, επίσης, η συμβολή του δημόσιου τομέα στην ανάπτυξη μιας περιοχής είναι έμμεση: Η δυναμική, δηλαδή, που αναπτύσσεται συνδέεται κυρίως με κενά της σχετικής πολιτικής ή είναι αποτέλεσμα πολιτικής με διάφορους στόχους, από την οποία επωφελούνται συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή. Σ' όλες αυτές τις περιπτώσεις, δεν μπορούν οι ιδιοκτήτες της γης να αντιμετωπιστούν αποκλειστικά ως αποδέκτες οφέλους από τη γενικότερη ανάπτυξη, και η γαιοπρόσοδος ως «κοινωνική κλοπή».

Ανάλογα, όμως, και στις περιπτώσεις ανάπτυξης του χώρου μέσω μεγάλων κτηριακών συγκροτημάτων, η ζήτηση από τους εν δυνάμει χρήστες – πελάτες της επιχείρησης – προϋποθέτει ότι στη διαμορφούμενη περιοχή θα αναπτυχθεί μία αστική δυναμική. Διαφορετικά, η επιχείρηση δεν προσελκύει δραστηριότητες. Δεν είναι, άλλωστε, σπάνιες οι περιπτώσεις που μεγάλες οικοδομικές επιχειρήσεις απέτυχαν να προσελκύσουν – και έτσι απέτυχαν και οικονομικά. Η ανάπτυξη, όμως, μιας δυναμικής στην περιοχή δεν έχει ως μόνο συντελεστή τον ιδιοκτήτη ή τον επιχειρηματία. Είναι και συλλογικό δημιούργημα. Επομένως, και στην περίπτωση αυτή, η διαμόρφωση γαιοπροσόδου δεν μπορεί να αντιμετωπισθεί αποκλειστικά ως αποτέλεσμα της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον στη συζήτηση σχετικά με τη φύση της γαιοκτησίας και την επίδρασή της στη διαμόρφωση γαιοπροσόδου έχει η μελέτη των χωρών που είχαν κεντρικά προγραμματιζόμενες οικονομίες και όπου η ιδιωτική διοκτησία της γης είχε καταργηθεί μέσω της κρατικοποιήσεώς της.

Αναλυτές των διαδικασιών ανάπτυξης του χώρου σ' αυτές παρτηρούν ότι δεν αναιρέθηκαν, λόγω της κρατικοποίησης της γης, οι διαδικασίες που διαμορφώνουν γαιοπροσόδους, διότι ένας φορέας, το κράτος, διαχειρίζεται το χώρο και δεν πραγματοποιούνται συνθήκες «κοινής ιδιοκτησίας» της γης (Massay, 1978 και Macpherson, 1975). Θα συμπληρώναμε ότι και στις χώρες αυτές λειτουργούσαν παράγοντες που διαφοροποιούσαν τη δυναμική της αστικής ανάπτυξης στις διά-

φορες περιοχές και επιμέρους σημεία του χώρου, και επομένως δημιουργούσαν γαιοπροσόδους. Είναι χαρακτηριστικό ότι, ενώ σε κάποιες αρχικές φάσεις της κρατικοποίησης της γης στις χώρες αυτές διατυπωνόταν η άποψη ότι «η χρηματική αποτίμηση των φυσικών πόρων αποτελεί παραλογισμό», αργότερα συνειδητοποιείται ότι «η άρνηση της ανάγκης και των δυνατοτήτων ύπαρξης τιμής για τα εδάφη στο σοσιαλισμό αποτελεί θεωρητικό θεμέλιο για τη σπάταλη και ανορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων» (J. Wilczunski, 1969). Δηλαδή, έστω και αν απαλειφθεί σε έναν κοινωνικό σχηματισμό «η δυνατότητα κατακράτησης από τον ιδιοκτήτη της γης τμημάτων εδάφους εκτός της παραγωγικής διαδικασίας», αυτό δεν σημαίνει ότι απαλείφονται όλοι οι όροι διαμόρφωσης της γαιοπροσόδου, σε όσο μέτρο ο χώρος δεν είναι κοινωνικά και λειτουργικά ομοιογενής και δεν αξιολογείται ως ομοιογενής από την κοινωνία.

Διαπιστώσεις σαν τις πιο πάνω οδήγησαν στην ανάγκη να υιοθετηθεί ένα πιο σύνθετο πλέγμα θεωρητικών υποθέσεων σχετικά με τη μορφή της γαιοκτησίας και τις επιπτώσεις της στη διαμόρφωση γαιοπροσόδων. Άλλωστε, όπως είδαμε, και στους δύο τύπους ανάπτυξης του αστικού χώρου, η ιδιοκτησία της γης δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται μόνον ως παρασιτική, για την παραγωγική διαδικασία πρακτική, αλλά ούτε και ως επενδυτική δραστηριότητα ίδια με εκείνη που αφορά τον εξοπλισμό μιας επιχείρησης ή την εργασία, όπως προτείνει η αστική οικονομία. Η ανάπτυξη πρέπει να στραφεί προς το σύνολο των θεσμών που ρυθμίζουν τη γαιοκτησία και, γενικά, τη διαχείριση της γης. Πρέπει δε να συμπεριλάβει και τις διαδικασίες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη αστικής δυναμικής σε μια περιοχή, καθώς και τις κοινωνικές ομάδες που συναρτώνται με αυτήν και επηρεάζουν τις τιμές της γης, επωφελούμενες από τις γαιοπροσόδους που διαμορφώνονται.

### 3. Η ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΣ ΩΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Βασική παραδοχή των μαρξιστικών προσεγγίσεων αποτελεί ότι η γαιοπρόσодος συνιστά «έναν κατανεμητικό μηχανισμό στο αστικό σύστημα και πρέπει να διερευνηθεί η σημασία και ο ρόλος της μέσα από αυτή τη λογική» (Harvey, 1973:176 και 77): Κατανεμητικό μηχανισμό τόσο εισοδημάτων – με την έννοια της οικειοποίησης του κοινωνικά παραγόμενου πλούτου από συγκεκριμένα υποκείμενα –

όσο και δραστηριοτήτων στο χώρο. Ιδιαίτερο δε ενδιαφέρον επικεντρώνεται στη σύνθεση των δύο αυτών απόψεων, συνισταμένη της οποίας θεωρείται η κοινωνική διαίρεση του χώρου, όπως θα δούμε πιο κάτω.

Η παραδοχή αυτή αποτέλεσε μία γόνιμη βάση για τη μελέτη των διαδικασιών με τις οποίες εγκαθίστανται δραστηριότητες σε μία περιοχή, αναπτύσσονται δυναμικές και οργανώνεται ο χώρος, σε συνάρτηση με «το παιχνίδι» των τιμών της γης και τις κοινωνικές ομάδες που συμμετέχουν και επωφελούνται από αυτό. Σ' αυτό το πλαίσιο έχουν αναδειχθεί ορισμένοι προνομιακοί άξονες ανάλυσης, που μας ενδιαφέρουν ιδιαίτερα, διότι αναδεικνύουν διαδικασίες ανάπτυξης αστικής δυναμικής σε συνάρτηση με τη διαμόρφωση γαιοπροσόδων. Θα αναφερθούμε στις βασικές υποθέσεις ορισμένων τέτοιων αξόνων, που έχουν πολύ συμβάλει στην προώθηση της σχετικής ανάλυσης.

#### *Η διαδικασία της οικοδόμησης*

Οι διάφοροι τύποι οικοδόμησης αναλύονται σε φάσεις από οικονομική και τεχνική άποψη. Διακρίνονται δηλ. το είδος και η φύση των κεφαλαίων που επενδύονται στην οικοδόμηση· οι διαδικασίες με τις οποίες αυτά κινούνται· οι τρόποι που λαμβάνονται οι σχετικές αποφάσεις, σχεδιάζονται, κατασκευάζονται, εισάγονται στην αγορά και χρησιμοποιούνται οι οικοδομές. Διερευνώνται ακόμη τα άτομα ή ομάδες που παρεμβαίνουν σε κάθε μία από τις διακριτές φάσεις των διαδικασιών οικοδόμησης, τα συμφέροντά τους, οι προοπτικές τους. Έτσι, αναδεικνύεται ο ρόλος της γαιοκτησίας, η σχέση των ιδιοκτητών γης με τους λοιπούς φορείς της οικοδομικής δραστηριότητας, τα οφέλη που αυτοί προσπορίζονται – οι κοινωνικές δηλ. σχέσεις που συμβάλλουν στη μεταβολή της τιμής της γης και τα κοινωνικά υποκείμενα των γαιοπροσόδων που διαμορφώνονται (Lipietz, 1974· Preteceille, 1973· Topalov, 1979).

#### *Η εγκατάσταση κοινόχρηστων και κοινωφελών δραστηριοτήτων*

Οι κοινόχρηστες και κοινωφελείς δραστηριότητες (σχολεία, κοινωνικές υπηρεσίες, εμπόριο, συγκοινωνίες κ.ο.κ.), από τη στιγμή που εγκαθίστανται σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου, δημιουργούν οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες που αποτελούν σχετικά πλεονεκτήματα θέσης και, επομένως, εξωτερικές οικονομίες για άλλες δραστηριότητες

που έτσι προσελκύνονται να εγκατασταθούν στην ίδια περιοχή. Η συγκέντρωση δε και σύγχρονη λειτουργία τέτοιων δραστηριοτήτων σε σχετικά περιορισμένο χώρο δημιουργεί εκεί αυξημένη ελκτικότητα, που εντείνεται όσο προστίθενται και νέες. Έτσι, αναπτύσσεται μια χαρακτηριστική δυναμική του αστικού χώρου που έχει άμεσες επιπτώσεις στην πολεοδομική του οργάνωση και ωθεί σε άνοδο τις τιμές της γης. Οι γαιοπρόσοδοι, που έτσι διαμορφώνονται, διερευνώνται σε συνάρτηση και με τα υποκείμενα που παρεμβαίνουν στην όλη διαδικασία και, ανάλογα, μπορούν να τυποποιηθούν σε διακριτές μορφές (Lojkiné, 1977· Topalov, 1979· Granelle, 1970).

### *Τεχνική και κοινωνική διαίρεση του χώρου*

Σε συγκεκριμένους κλάδους μεταποίησης και υπηρεσιών λειτουργούν, ως γνωστόν, παράγοντες οργανωτικοί και οικονομικοί που ωθούν σε συσσώρευση ομοειδών, ή συμπληρωματικών ως προς το αντικείμενό τους, επιχειρήσεων, σε μία σχετικά περιορισμένη περιοχή. Δημιουργείται έτσι ένας ιστός δραστηριοτήτων που, σε ορισμένες περιπτώσεις, γίνεται πολύ πυκνός και χαρακτηρίζει μια, μικρότερη ή μεγαλύτερη, περιοχή, που τείνει να γίνει μονολειτουργική. Τέτοια παραδείγματα είναι οι «πιάτσες» συγκεκριμένων κατηγοριών εμπορίου, τα εμπορικά κέντρα των πόλεων, οι ζώνες βιομηχανίας, χονδρεμπορίου κ.ο.κ., που αναπτύσσονται είτε συσσωρευτικά, από τις δυνάμεις της παραγωγής και της αγοράς, είτε μέσω πολεοδομικού προγραμματισμού. Αυτές οι ζώνες συγκέντρωσης δραστηριοτήτων συνιστούν την τεχνική διαίρεση του χώρου. Είναι δε προφανές ότι, όταν οι δραστηριότητες έχουν συγκεκριμένες λειτουργικές απαιτήσεις από την περιοχή που εγκαθίστανται (όπως κυκλοφοριακές συνδέσεις, γειννίαση με αγορά, υποδομή κ.ο.κ.), οι μηχανισμοί που οδηγούν σε τεχνική διαίρεση του χώρου στηρίζονται, σε μεγάλο βαθμό, σε μεταβολές της τιμής της γης.

Ιδιαίτερη σημασία για τον τρόπο κατανομής των λειτουργιών στον αστικό ιστό έχουν οι μηχανισμοί που συνδέουν την τεχνική με την κοινωνική διαίρεση του χώρου. Όταν σε μια περιοχή αναπτύσσονται δραστηριότητες που θεωρείται ότι αντιστοιχούν στις πρακτικές ομάδες που τοποθετούνται υψηλότερα στην κοινωνική ιεραρχία, αναπτύσσεται σε αυτήν μια δυναμική που ωθεί σε αύξηση των τιμών της γης. Αυτό αντανακλάται τόσο στο κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων όσο και στις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών που προσφέρουν. Με τον τρόπο αυτόν αντικειμενικά αποθωθούν οι ήδη εγκατεστημένες οικονομικά ασθενέστερες επιχειρήσεις καθώς και οι κοινωνικές ομάδες

που δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις τιμές που διαμορφώνονται στη συγκεκριμένη περιοχή. Έτσι, όχι μόνο καθιερώνεται η κατάληψη του χώρου από δραστηριότητες με συναφείς όρους λειτουργίας (τεχνική διαίρεση) αλλά και η οικειοποίησή του από ισχυρότερες οικονομικά ομάδες (κοινωνική διαίρεση).

Στην κοινωνική διαίρεση του χώρου σημαντικό ρόλο παίζουν και ιδεολογικοί παράγοντες, εφόσον σε κάθε περιοχή διαμορφώνονται κλίμακες αξιολόγησης από την άποψη του κοινωνικού κύρους που προσδίδει στους χρήστες της. Σε μεγάλο βαθμό, πάντως, οι μηχανισμοί που υλοποιούν την τεχνική και κοινωνική διαίρεση του χώρου είναι μηχανισμοί διαμόρφωσης γαιοπροσόδων, που μπορούν να διερευνηθούν σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση σε συνάρτηση με τα κοινωνικά υποκείμενα στα οποία αναφέρονται. Η θεωρητική τυποποίησή τους, όμως, συναρτάται και με υποθέσεις για την όλη λειτουργία του τρόπου παραγωγής που, όπως θα δούμε και πιο κάτω, διαφοροποιούνται στις επιμέρους εκδοχές των μαρξιστικών προσεγγίσεων (Lipietz, 1974).

#### *Η διαίρεση της αγοράς κατοικίας σε υπο-αγορές*

Οι κατοικίες που συνθέτουν το συνολικό απόθεμα σε κάθε κοινωνία μπορούν να διακριθούν σε τύπους (όπως αυτοκατασκευές, κοινωνικές, απλές εμπορικές ή πολυτελείς κατοικίες κ.ο.κ.), που διαφέρουν από άποψη μορφής, τρόπου οργάνωσης, θέσης στον αστικό χώρο κ.ο.κ. και συνήθως αντιστοιχούν και σε διαφορετικές διαδικασίες οικοδόμησης. Αυτοί οι τύποι ανταποκρίνονται, σε γενικές γραμμές, στις οικονομικές δυνατότητες και ανάγκες συγκεκριμένων, από άποψη εισοδημάτων και αντιλήψεων, ομάδων του πληθυσμού και συνιστούν έτσι μία αγορά σχετικά διακεκριμένη. Σε κάθε περίπτωση λειτουργούν ανάλογοι μηχανισμοί διαμόρφωσης γαιοπροσόδων που καθιερώνουν και αναπαράγουν τη διαίρεση της αγοράς σε υπο-αγορές κατοικίας. Οι αντίστοιχες μορφές γαιοπροσόδων μπορούν να προσεγγιστούν σε συνάρτηση με τα κοινωνικά υποκείμενα που υπεισέρχονται στις διαδικασίες οικοδόμησης και κατάληψης του αστικού χώρου. Πρέπει δε να σημειωθεί ότι συνήθως υπάρχει σαφής συνάρτηση μεταξύ υπο-αγορών κατοικίας και κοινωνικής διαίρεσης του χώρου, η οποία αντανakλάται και στις μορφές γαιοπροσόδου που διαμορφώνονται (Harvey, 1973· Lipietz, 1974· Topalov, 1979).

#### 4. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΜΟΡΦΕΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ

Από την ενδιαφέρουσα συζήτηση σχετικά με τις διαφοροποιήσεις που θα πρέπει να εισαχθούν στις υποθέσεις που διατυπώνονται στο *Κεφάλαιο*, για τις μορφές γαιοπροσόδου, με δεδομένες τις σημερινές οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες, συνοψίζουμε πιο κάτω ορισμένες παρατηρήσεις που κατ' εξοχήν συνδέουν τα ζητήματα της γαιοπροσόδου με τις διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου και συνιστούν ένα πλαίσιο ανάλυσης, γόνιμο και ανοικτό στις διαφορετικές κατά περίπτωση τοπικές συνθήκες. Το πλαίσιο αυτό μας ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο για την ανάπτυξη της προβληματικής στα ελληνικά δεδομένα.

##### *Απόλυτη και μονοπωλιακή γαιοπρόσδοος*

Ο D. Harvey, που, όπως είδαμε, αναλύει την ανάπτυξη του αστικού χώρου μέσω μεγάλων κτηριακών συγκροτημάτων στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες, θεωρεί ότι όλες οι μορφές γαιοπροσόδων τείνουν, σ' αυτό το πλαίσιο, να υποκατασταθούν από τις μονοπωλιακές. Θεωρεί δε ότι αυτό είναι ένα γεγονός που αποτελεί «μία άποψη της διαδικασίας εξέλιξης της οικονομίας της αγοράς και των αναφερομένων σε αυτήν πολιτικών και νομικών θεσμών, που συνδέεται στενά με την ανάδυση ενός ιδιαίτερου τύπου πολεοδομίας» (Harvey, 1973:192). Έτσι, χαρακτηρίζει την «απόλυτη γαιοπρόσοδο», που, κατά τη διατύπωση του Marx, «*απαιτεί ένα τμήμα της κοινωνίας για να επιτρέψει στο άλλο τη χρήση της γης*», ως «*ταξική μονοπωλιακή γαιοπρόσοδο*». Παράλληλα, εισάγει την έννοια «*ατομική μονοπωλιακή γαιοπρόσοδο*», που αναφέρεται στη δυνατότητα διαμόρφωσης αστικών αξιών χρήσης και γαιοπροσόδων «εκ του μηδενός» από τις μεγάλες εταιρίες οικοδόμησης. Κατά τον D. Harvey, μέσω αυτών των μονοπωλιακών γαιοπροσόδων, επιτελείται και αναπαράγεται η κοινωνική διαίρεση του χώρου. Αυτή δε είναι τόσο σαφής ώστε να δημιουργούνται στην πόλη «*καταναλωτικές τάξεις*» που διαπερνούν τις παραδοσιακές διαχωριστικές γραμμές των κοινωνικών τάξεων (Harvey, 1973 και 1974). Θα λέγαμε δε ότι αυτές οι «*καταναλωτικές τάξεις*» αντιστοιχούν στις υπο-αγορές κατοικίας, στις οποίες αναφερθήκαμε πριν.

Οι θέσεις του D. Harvey είχαν σημαντική απήχηση. Τους έχει, όμως, ασκηθεί και έντονη κριτική (I. Bruegel, 1975). Έχει, έτσι, αμφισβητηθεί η δυνατότητα διαμόρφωσης μονοπωλιακών καταστάσεων στην αστική γη, καταστάσεων δηλαδή όπου ένας μόνο φορέας,

ατομικός ή συλλογικός, ελέγχει αποκλειστικά την αγορά. Θα προσθέταμε ότι με την ανάλυση του Harvey υποβαθμίζεται και η σημασία που έχει για τη διαμόρφωση γαιοπροσόδων η ανάπτυξη αστικής δυναμικής που, όπως είδαμε, είναι σε μεγάλο βαθμό συλλογική. Έχει ακόμη αμφισβητηθεί η έννοια που αποδίδεται στον D. Harvey, στον όρο «τάξη», στο μέτρο που παραπέμπει είτε σε μία πολύ ευρεία κοινωνική ομάδα που συγκροτείται με βάση και μόνον την ιδιοκτησία της γης, είτε στις δυνατότητες απόκτησης αγαθών, όπως η κατοικία. Αυτή δε η εκδοχή υποβαθμίζει τη σημασία που έχει για το χαρακτηρισμό μιας κοινωνικής ομάδας ως τάξης, στο πλαίσιο της μαρξιστικής θεωρίας, η συνείδηση της θέσης της στη συνολική κοινωνική οργάνωση και η έκφραση μιας αγωνιστικής προοπτικής για κοινωνικές αλλαγές.

Πέρα όμως από τις πιο πάνω αμφισβητήσεις, που συμεριζόμαστε, θέλουμε εδώ να τονίσουμε ότι η μετάθεση που πραγματοποιεί ο D. Harvey στις διατυπώσεις του Marx με την αντιστοίχιση της κατά το *Κεφάλαιο* έννοιας «απόλυτη γαιοπρόσδοος», με την έννοια «απόλυτη ταξική γαιοπρόσδοος» εισάγει μία πολύ ενδιαφέρουσα, από κοινωνιολογική άποψη, διάσταση στην ανάλυση. Διαβάζοντας τις διατυπώσεις του συγγραφέα, μέσα από την ελληνική εμπειρία, θεωρούμε ότι με την έννοια αυτή επισημαίνεται το γεγονός ότι ο ατομικός μικροϊδιοκτήτης της γης δεν έχει ιδιαίτερη σημασία στην παραγωγική διαδικασία ως μονάδα. Σημασία αποκτά ως μέλος μιας κοινωνικής ομάδας που όχι μόνο είναι ευρεία αλλά και έχει και το δικό της βάρος στα κοινωνικά δρώμενα. Έτσι, η ανάλυση, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, πρέπει να στρέφεται στις διαδικασίες με τις οποίες επιβάλλεται η μικροϊδιοκτησία ως σημαντικός παράγοντας στην ανάπτυξη του αστικού χώρου και εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης όφελος με τη μορφή γαιοπροσόδων. Αυτά δε, ισχύουν στην περίπτωση της «συσσωρευτικής πολεοδομίας» και σε αντιδιαστολή με τη «μονοπωλιακή πολεοδομία» για την οποία και επιφυλάσσεται από τον D. Harvey η έννοια «απόλυτη μονοπωλιακή γαιοπρόσδοος».

### *Διαφορικές γαιοπρόσοδοι*

Όλοι οι ερευνητές, μαρξιστές και μη, αναγνωρίζουν ότι παράγοντες λειτουργικής, τεχνικής ή νομικής φύσης διαφοροποιούν τις τιμές της γης, διαμορφώνοντας γαιοπροσόδους. Πολλοί δε μη μαρξιστές προτείνουν, όπως είδαμε, μαθηματικές διατυπώσεις (μοντέλα) που περιγράφουν τη διαμόρφωση της τιμής της γης μέσω παραγόντων αυτής



της τάξεως. Οι μαρξιστικές προσεγγίσεις, όμως, στις οποίες το βασικό θεωρητικό ενδιαφέρον στρέφεται στην κατανόηση της σημασίας που έχει το έδαφος στο πλαίσιο της παραγωγικής διαδικασίας, δεν επικεντρώνουν το ενδιαφέρον τους στους παράγοντες που «διαφοροποιούν τις αποδόσεις των εδαφών» και, επομένως, αναφέρονται στην κατηγορία των διαφορικών γαιοπροσόδων. Ως προς το γενικό πλαίσιο προσέγγισής τους, οι πιο κάτω παρατηρήσεις του D. Harvey (1973: 181 και 194), συνοψίζουμε, νομίζουμε, ένα σημείο ευρύτερης αποδοχής και πολύ χρήσιμο για την προώθηση της έρευνας: «*Η διαφορική γαιοπρόσδοος παίρνει το νόημά της μέσα σε ένα χώρο αναφοράς (συγκεκριμένο) που συγκροτείται με διαφοροποιήσεις στην παραγωγική ικανότητα σε διάφορες θέσεις και ενοποιείται με σχέσεις επικοινωνίας. Φαίνεται ότι δεν μπορούμε να αναχθούμε στην έννοια της διαφορικής γαιοπροσόδου εάν δεν την προβάλλουμε σε ένα χώρο αναφοράς...*». Σε έναν τέτοιο χώρο αναφοράς, όπου «...διαφορές στην παραγωγικότητα της γης και τριβές σχετικά με τις αποστάσεις υπάρχουν, και οι χρήσεις γης συνδέονται με σύνθετους τρόπους...», έχει αναλυτικό νόημα και η κατασκευή μοντέλων τιμών γης, διότι «...*από τα μοντέλα αυτά αναδύεται μια έννοια γαιοπροσόδου ως σκιάδους τιμής που αντιπροσωπεύει προκαθορισμένες κοινωνικές επιλογές και, μ' αυτή τη μορφή, η γαιοπρόσδοος μπορεί να βοηθήσει στην κατανόηση των τρεχουσών συμπεριφορών στη χρήση της γης και του χώρου...*».

Οι παράγοντες που προσδιορίζουν τις διαφορικές γαιοπροσόδους στις περισσότερες μαρξιστικές προσεγγίσεις συγκεφαλαιώνονται σε δύο, συνήθως, κατηγορίες, σε αντιστοιχία με εκείνες του *Κεφαλαίου* (Alquier, 1971). Ο προσδιορισμός των κατηγοριών, όμως, τείνει περισσότερο στην κατανόηση των όρων κίνησης του κεφαλαίου, ενώ οι τοπικοί παράγοντες διαφοροποίησης των τιμών υποβαθμίζονται. Ιδιαίτερα, πάντως, έμφαση δίδεται από όλες τις μαρξιστικές προσεγγίσεις στην έννοια της «κοινωνικής και τεχνικής διαίρεσης του χώρου» και στη συνάρτησή της με τη διαμόρφωση γαιοπροσόδων.

*«Χαράτσι» του αστικού εδάφους*

Ο όρος «χαράτσι» έχει, όπως σημειώθηκε, εισαχθεί από τον K. Marx για να δώσει έμφαση στην «κοινωνική αδικία» που συνδέεται με την ιδιωτική ιδιοκτησία της γης. Στην προσέγγιση του A. Lipietz (1974) που είχε, επίσης, μεγάλη απήχηση, προτείνεται η καθιέρωση αυτού του όρου για την απόδοση της έννοιας της αστικής γαιοπροσόδου, διότι θεωρείται ότι ο όρος «γαιοπρόσδοος» συνδέεται με

νεοκλασικούς συνειρμούς και αναλύσεις που επηρεάζουν ακόμη και τις μαρξιστικές προσεγγίσεις. Ο Α. Lipietz (1974:13-15), διαπιστώνοντας ότι οι συνθήκες σε ένα σύγχρονο αστικό κέντρο δεν έχουν καμία σχέση με τις συνθήκες στον αγροτικό χώρο κατά τον 19ο αιώνα, επιδιώκει να ακολουθήσει μόνο τη μέθοδο προσέγγισης του Marx και όχι τις συγκεκριμένες έννοιες που εισάγει. Θεωρεί ότι το **χαράτσι** στο αστικό έδαφος είναι αποτέλεσμα «βίαιων κοινωνικών αντιφάσεων» που, στο πλαίσιο της γαλλικής οικονομίας και κοινωνίας, μετατίθενται και αφομοιώνονται μέσα από τις διαδικασίες κίνησης του κεφαλαίου και παραγωγής κατοικίας – διαδικασίες που προσδιορίζουν και την «τεχνική και κοινωνική διαίρεση του χώρου». Σ' αυτή τη βάση, ο Α. Lipietz προτείνει και κατηγοριοποιήσεις της έννοιας «χαράτσι», σε αναλογία με την τάση όλων των μαρξιστών θεωρητικών που προσδιορίζουν «μορφές γαιοπροσόδου».

#### ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

#### ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Αγγελίδης Μ., Μαυρίδου Μ., Ζαφειρόπουλος Κ., Μαρμαράς Μ., Φαλλιέρος Χ., Τζατζόγλου Α., 1987, *Προσδιοριστικοί παράγοντες της γαιοπροσόδου στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας*, Έρευνα κατ' ανάθεση της Γ.Γ.Ε.Τ. στον Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ. Πολυτεχνείο.
- Καρύδης Δ., 1989, *Διαστάσεις της σύγχρονης πολεοδομικής πρακτικής*, Εκδόσεις Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ. Πολυτεχνείο.
- Κοσμάκη Π., Λιάπης Γ., Λουκόπουλος Δ., Μαντουβάλου Μ., Πολύζος Γ., 1991, *Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια*, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας - Χωροταξίας, Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Αθήνα.
- Κουρλιούρος Η., 1985, «Αστική Γαιοπρόσδοος: Θεωρητικές διερευνήσεις και υποθέσεις», στα *Τεχνικά Χρονικά*, τόμος 5, τεύχος 4.
- Λούκας Γκ., 1923, «Πραγματοποίηση και συνείδηση του προλεταριάτου», στο *Ιστορία και ταξική συνείδηση*, ελλην. μετάφραση Οδυσσέας, Αθήνα, 1975.
- Μαντουβάλου Μ., 1989 «Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της Αθήνας 1830-1940», στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο - Polytecnico di Milano, Από την Ακρόπολη της Αθήνας στο Λιμάνι του Πειραιά, Αθήνα.
- Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 1989, «Επίδραση των διαδικασιών παραγωγής και της οργάνωσης της αγοράς ακινήτων στις τιμές της γης στην Πρωτεύουσα», στο *Αστική γαιοπρόσδοος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίας της μεταπολεμικής Αθήνας*, Έρευνα κατ' ανάθεση της Γ.Γ.Ε.Τ. στον Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ.Π., Ομάδα Έρευνας: Μ. Αγγελίδης, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου, Ι. Αλεξοπούλου, Β. Γιοβρή, Α. Τζατζόγλου, Χ. Φαλλιέρος, Γ. Φιλίππου.

- Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 1989α, «Επίδραση των δημοσιονομικών διαστάσεων της Κρατικής πολιτικής γης και κατοικίας στη διαμόρφωση της τιμής της γης», όπ. παρ..
- Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 1993 «Αυθαίρετη Λόμψη: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», στο *Λεγτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τεύχος 7, Περίοδος Β, Απρ.-Ιουν. 1993, σελ. 58-71.
- Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., Φιλίππου Γ., 1988, *Μεταβολές των τιμών της γης στα Εξάρχεια*, Έρευνα (αδημοσίευτη).
- Μαυρίδου Μ., 1987, *Η συγκυριακή ανάπτυξη μιας περιφερειακής συνοικίας: Ν. Λιόσια. Πολεοδομικές και κοινωνικές επιπτώσεις από την διαμόρφωση αστικής γαιοπροσόδου μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης*, Διδακτορική διατριβή, Τομέας Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ. Πολυτεχνείο (πολυγραφημένο).
- Οικονόμου Δ., 1988, «Σύστημα γης και κατοικίας στην μεταπολεμική Ελλάδα», στο *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους προνοίας στην Ελλάδα* (επιμ. Θ. Μαλούτας, Δ. Οικονόμου), Εξάντας, Αθήνα.
- Οικονόμου Δ., 1986, Πόλη, Καταμερισμός της Εργασίας και Αγορά Γης, στα *Τεχνικά Χρονικά*, τόμος 6, τεύχος 4.
- Παπαδοπούλου-Συμεωνίδου Π., 1983, *Η αγορά του αστικού εδάφους στο παράδειγμα της Θεσσαλονίκης*, Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.
- Σοφούλης Κ.Μ., 1979, *Το έδαφος ως παραγόμενος συντελεστής της παραγωγής*, Παπαζήσης, Αθήνα.
- Τσουκαλάς Κ., 1986, *Κράτος, Κοινωνία, Εργασία στην μεταπολεμική Ελλάδα*, Θεμέλιο, Αθήνα.
- Χαστάογλου Β., 1982, *Κοινωνικές θεωρίες για τον αστικό χώρο*, Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Alonso N., 1964, *Location and Land Use, Towards a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, Cambridge Mass.
- Alquier F., 1971, «Contribution à l' étude de la rente foncière sur les terrains urbains», στο *Espaces et Sociétés*, No 2, Mars, σελ. 75-89.
- Althusser L., 1965, *Pour Marx*, Maspero, Paris.
- Bruegel I. 1975, «The Marxist Theory of Rent and the Contemporary City: a critique of Harvey» στο *Political Economy and the Housing Question*, Conference of Socialist Economists.
- Collectif d' auteurs (1979), *Gohnerswil: logement et grand capital*, Section d' architecture de l' E.P.F. et Librairie Adversaire, Zurich.
- Edel M., 1976, «Marx's theory of Rent», εισήγηση στο *Conference of Socialist Economists*, Housing Group.
- Emmanuel D., 1985, «Urban Land prices and Housing Distribution. Monopolistic Competition and the Myth of the "Law" of Differential Rent», στο *Urban Studies*, τ. 22, αρ. 6.
- Goldmann L., 1952, *Sciences humaines et philosophie*, réédition Mediations, Conthier, Paris 1966.
- Goldmann L., 1970, *Marxisme et sciences humaines*, Idées, Galimard, Paris.
- Granelle J.J., 1970, *Espace urbain et prix du sol*, Sirey, Paris.
- Harvey, D., 1973, *Social justice and the city*, E. Arnold, London.

- Harvey, D., 1974, «Class Monopoly Rent, Finance capital and the Urban Revolution», στο *Regional Studies*, Vol. 8.
- Harvey, D., 1982, *The limits to capital*, Basic Blackwell, Oxford.
- Harvey, D., 1987, «Flexible accumulation through urbanisation: Reflections on "post-modernism" in the american city», στο *Antipode*, 19:3, p. 260-286.
- Lipietz A., 1974, *Le tribut foncier urbain*, F. Maspero, Paris.
- Lipietz A., 1977, *Le capital et son espace*, F. Maspero, Paris.
- Lojkine J., 1971, «Y a-t-il une rente foncière urbaine?» στο *Espaces et Sociétés*, No 2, Mars, σελ. 89-94.
- Lojkine J., 1971α, *La politique urbaine dans la région parisienne 1945-1972*, Mouton, Paris.
- Lojkine J., 1977, *Le marxisme, l'Etat et la question urbaine*, P.U.F., Paris.
- Lorimer J., 1981, *La cité des promoteurs*, Les Editions du Boréal Express, Montreal.
- Macpherson C.B., 1975, «Capitalism and the Changing Concept of property», στο E. Manenka and R.S. Weale, *Feudalism, Capitalism and Beyond*, E. Arnold, London.
- Mantouvalou M., 1980, *Production de logements et rapports de pouvoir en Grèce*, thèse de doctorat, École des Hautes Études en Sciences sociales, Paris (πολυγραφημένο).
- Marx K., (1969), *Le Capital*, Livre III, Tome III, sixième section: «Conversion du surprofit en rente foncière, ed. Sociales, Paris (μετάφραση της 1ης αγγλικής έκδοσης - 1894 - του χειρογράφου του Marx από τον F. Engels).
- Massey D., and Catalano A., 1978, *Capital and Land*, E. Arnold, London.
- Moreau A., 1974, *Dossier i... comme immobilier*, ed. Alain Moreau, Paris.
- Pottier Cl., 1975, *La logique de financement public de l'urbanisation*, Mouton, Paris.
- Préteceille E., 1973, *La production des grandes ensembles*, Mouton, Paris.
- Segal D., 1977, *Urban Economics*, R. Irwin Inc., Homewood, Ill.
- Topalov L., 1973, *Capital et propriété foncière*, C.S.U., Paris.
- Topalov C., 1974, *Les promoteurs immobiliers*, Mouton, Paris.
- Topalov C., 1984, *Le profit, la rente et la ville*, Eléments de théorie, Economica, Paris.
- Vieille P., 1970, *Marché des terrains et société urbaine*, Antropos, Paris.
- Wilzynski J., 1969, «Towards Rationality in Land Economics Under Central Planning», στο *The Economic Journal*, τ. LXXIX, No 315. Αναφέρεται στο Κ. Σοφούλης (1979).