

Μαρία Μαντουβάλου*

ΑΣΤΙΚΗ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΣ, ΤΙΜΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ
ΧΩΡΟΥ ΙΙ. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι τιμές της γης, ως βασική συνιστώσα της οικοδομικής δραστηριότητας και επομένως - στο βαθμό που αυτή αποτελεί κομβικό τομέα της όλης παραγωγικής δραστηριότητας - και της οικονομίας στο σύνολό της, είναι ζήτημα το οποίο δεν απασχολεί μόνο ειδικούς αναλυτές, αλλά επικεντρώνει συχνά και το ζοηρό δημοσιογραφικό ενδιαφέρον. Ευκαιρία π.χ. για την ανάπτυξη σχετικής αρθρογραφίας και δημόσιας συζήτησης δίδει πάντα η μεταβολή των «τιμών εκκίνησης» σε διάφορες αστικές «ζώνες» (περιοχές) στο «Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Αξίας Ακινήτων» που εφαρμόζεται από το 1985. Πρόκειται, όπως μπορεί να φανεί και από το πνεύμα των συζητήσεων που κάθε φορά αναπτύσσονται,

* Αναπληρώτρια Καθηγήτρια του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ.

** Το κείμενο που ακολουθεί αποτελεί το δεύτερο μιας ενότητας δύο άρθρων. Το πρώτο, με τίτλο «Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία», αντιμετωπίζει κριτικά τις θεωρίες που έχουν αναπτυχθεί για την αστική γαιοπρόσοδο. Εντοπίζει τη σημασία της για την προσέγγιση των διαφόρων τύπων ανάπτυξης του αστικού χώρου και των υποκειμένων (ομάδες, άτομα, συλλογικοί φορείς) που συναρτώνται με αυτούς και επωφελούνται από το «παιχνίδι» των τιμών της γης που η ανάπτυξη του χώρου συνεπάγεται. Έχει δημοσιευθεί στο (προηγούμενο) τεύχος 88/1995 της *Επιθεώρησης Κοινωνικών Ερευνών*.

για ένα «Σύστημα» που δεν έχει σαν κύριο στόχο την προσέγγιση των «πραγματικών» τιμών της γης - δηλ. αυτών που πραγματοποιούνται στην αγορά όταν γίνονται οι σχετικές πράξεις¹ - αλλά τη διευκόλυνση των κρατικών υπηρεσιών προκειμένου να εισπράξουν τους αναλογούντες φόρους κατά τις μεταβιβάσεις και συγχρόνως την άσκηση οικιστικής και κοινωνικής πολιτικής.² Πρέπει δε να επισημανθεί και εδώ ότι, ενώ η φορολογία των ακινήτων αποτελεί προνομιακό πεδίο άσκησης δημοσιονομικής και κοινωνικής πολιτικής, δεν έχει, παρά μόνο κατ' εξαίρεση, συσχετισθεί ως τώρα με την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής.

Σε προηγούμενο άρθρο (Μ. Μαντουβάλου, 1995) είχαν εντοπιστεί και οριστεί, μέσα από μία συνθετική ανάγνωση των μαρξιστικών προσεγγίσεων της γαιοπροσόδου, ορισμένες θεωρητικές έννοιες που συμβάλλουν στην ανάλυση βασικών χαρακτηριστικών της συγκρότησης του αστικού χώρου, όπως είναι η κατανομή δραστηριοτήτων και εισοδημάτων στο χώρο της πόλης, ή θέματα τεχνικής και κοινωνικής διαίρεσης της πόλης κ.ο.κ..

Με δεδομένο το πιο πάνω πλαίσιο, στο άρθρο αυτό προτείνεται ένα πλέγμα θεωρητικών εννοιών που κρίνουμε ότι συμβάλλουν στη διερεύνηση βασικών χαρακτηριστικών του ελληνικού αστικού χώρου σε συνάρτηση με τις διαδικασίες διαμόρφωσης των τιμών της γης και των υποκειμένων (ομάδες, άτομα, συλλογικοί φορείς) που συναρτώνται με αυτές. Οι έννοιες αυτές διατυπώνονται διαγραμματικά και ορίζονται στο Κεφ. 3.

Τα Κεφ. 1 και 2 έχουν ως στόχο να δείξουν πώς τα κυρίαρχα χαρακτηριστικά ανάπτυξης του χώρου στην Ελλάδα συνδέονται με τη διαμόρφωση των τιμών της γης. Βασικό, από την άποψη αυτή, θεωρούμε το γεγονός ότι ο αστικός χώρος αναπτύσσεται σχεδόν αποκλειστικά μέσα από επεμβάσεις και κατασκευές μικρής

1. Για το ζήτημα της αποτελεσματικότητας των μοντέλων προεκτίμησης της τιμής που θα έχει η γη όταν εισαχθεί στην αγορά, βλ. στο πρώτο μέρος της ενότητας αυτής (Μ. Μαντουβάλου, 1995).

2. Το γεγονός ότι η ιδιοκτησία γης και κατοικίας αποτελεί παραδοσιακό και ιδιαίτερα αποτελεσματικό μέσο κοινωνικής ενσωμάτωσης στην Ελλάδα, αναδεικνύει την αγορά ακινήτων ως ένα προνομιακό πεδίο άσκησης κοινωνικής πολιτικής. Για το ζήτημα αυτό, δεσ, μεταξύ άλλων, το Βαΐου-Μαντουβάλου-Μαυρίδου (1995), όπου αναπτύσσεται και ένας προβληματισμός σχετικά με τις σημαντικές ανακατατάξεις που συνεπάγεται και στον τομέα αυτόν η διεθνοποίηση της αγοράς ακινήτων, λόγω της ευρωπαϊκής ενοποίησης.

σχετικά κλίμακας που διαμορφώνουν το χώρο συσσωρευτικά. Καθοριστικές συνιστώσες αυτής της ανάπτυξης είναι:

- Η μικρή ιδιοκτησία της γης και οι κυρίαρχοι τύποι οικοδόμησης που στηρίζονται σ' αυτήν και την αναπαράγουν.
- Η ελαστικότητα των ορίων μεταξύ της «εντός σχεδίου πόλης» και της «αστικής» γης με την «εκτός σχεδίου πόλη» ή την αγροτική γη.
- Η διαπλοκή και συμπληρωματικότητα που υπάρχει μεταξύ των κυρίαρχων τύπων οικοδομής.
- Η σύγκλιση προς κρατούντες τύπους οικοδόμησης των συμφερόντων ευρύτατων στρωμάτων με διαφορετικά οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά.

Η ανάλυση του ελληνικού αστικού χώρου, σε συνάρτηση με τα βασικά αυτά δεδομένα, θεωρούμε ότι αποτελεί ένα πεδίο που όχι μόνο έχει, δυσανάλογα με τη σημασία του, λίγο μελετηθεί, αλλά και γίνεται ακόμη περισσότερο κρίσιμο στη σημερινή συγκυρία της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης.

1. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ, ΤΥΠΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Οι ιδιοκτησίες γης στην Ελλάδα είναι κατά γενικό κανόνα μικρές ή, ακριβέστερα, η εξέλιξη των σχέσεων παραγωγής και η πολιτική που ακολουθήθηκε, ήδη από την ίδρυση του ελληνικού κράτους, συνεπάγονται διαδικασίες κατάτμησης της γης και κατακερματισμού των μεγάλων ιδιοκτησιών. Η μεγάλη ιδιοκτησία της γης σε λίγες περιπτώσεις - και αυτό κυρίως στον αγροτικό χώρο και πριν από τη ριζική αγροτική μεταρρύθμιση της δεκαετίας του 1920 - έχει αποτελέσει βάση για την ευρύτερη επιβολή των συμφερόντων των φορέων της στην οικονομική και κοινωνική ζωή του τόπου. Στον αστικό τομέα, οι μεγάλες περιαστικές ιδιοκτησίες, αποκτημένες συνήθως με ευκαιριακούς τρόπους, σε λίγες περιπτώσεις ανήκαν σε ιδιοκτήτες των οποίων η οικονομική επιφάνεια, η μόρφωση και η κοινωνική θέση επέτρεπαν την εκμετάλλευση με επιχειρηματικά κριτήρια και μακροχρόνια προοπτική (Μαυρίδου, 1987). Για το λόγο αυτό, σε συνάρτηση, φυσικά, με την όλη ανέλιξη της παραγωγής στην Ελλάδα, η ανάπτυξη του αστικού χώρου δεν καθορίζεται από την εκμετάλλευση των μεγάλων ιδιοκτησιών γης μέσω συγκεντρωμένου οικοδομικού κεφαλαίου, όπως συνέβη στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες. Αντιθέτως,

κυριαρχεί ο κατακερματισμός της γης και η μικρή ιδιοκτησία, χαρακτηριστικά που συνυφαίνονται και με τους κυρίαρχους τύπους οικοδόμησης.

Τρεις είναι οι βασικοί τύποι οικοδόμησης: Οι αυτοκατασκευές και η οικοδόμηση κατά παραγγελία, που αποτελούν κατ' αρχήν μη εμπορική παραγωγή, και η αντιπαροχή που συνιστά το βασικό τύπο εμπορικής παραγωγής κτηρίων (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989).

Αυτοκατασκευή είναι ο τύπος οικοδόμησης, όπου ο ιδιοκτήτης της γης όχι μόνον αποφασίζει, διαχειρίζεται και χρηματοδοτεί την όλη διαδικασία οικοδόμησης, αλλά και κατασκευάζει το κτίσμα με δουλειά προσωπική και τη βοήθεια συγγενών του.

Αυτός ο τύπος βρήκε ευρεία εφαρμογή στην αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση. Δεν ταυτίζεται όμως με αυτή, στο βαθμό που «αυθαίρετα» συχνά κατασκευάζονται και κατά παραγγελία, ενώ δεν λείπουν και οι περιπτώσεις αυτοκατασκευών και στη νόμιμη δόμηση, ιδιαίτερα κατά τις πρώτες φάσεις ένταξης στο σχέδιο πόλης περιοχών κτισμένων με αυθαίρετα.

Στην **οικοδόμηση κατά παραγγελία**, ο ιδιοκτήτης της γης διαχειρίζεται και χρηματοδοτεί την κατασκευή, την οποία πραγματοποιούν αντίστοιχοι κατασκευαστές, κατ' ανάθεσίν του. Στις περιπτώσεις, όμως, αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης κατά παραγγελία, λόγω της παρανομίας, λειτουργούν παράλληλες αγορές υλικών και εργασίας, με μεγαλύτερα ποσοστά κέρδους και αθέμιτους χρηματισμούς. Είναι βασικής σημασίας το γεγονός ότι οι αγορές αυτές αποτελούν συνέχεια της νόμιμης, συγκροτούμενες σε μεγάλο βαθμό από τις ίδιες επιχειρήσεις εμπορίας οικοδομικών υλικών, τους ίδιους εργολάβους και εργάτες. Η οικοδόμηση κατά παραγγελία και, κατά μείζονα λόγο, οι αυτοκατασκευές, κατ' αρχήν αφορούν κτήρια για ιδιοχρηση. Η έντονη, όμως, τάση για επένδυση των μικρών αποταμιεύσεων σε ακίνητα οδηγεί προς την κατεύθυνση, σε κάθε περίπτωση, οι κατασκευές αυτές να εμπεριέχουν και το ενδεχόμενο της πώλησης. Είναι άλλωστε χαρακτηριστικό ότι ακόμη και τα εκτός σχεδίου ακίνητα είναι εντελώς ενταγμένα στη νόμιμη αγορά, αφού υπάρχουν νόμιμοι τρόποι μεταβίβασής τους. Έτσι, τα όρια αυτών των τύπων οικοδόμησης με την εμπορική παραγωγή συγχέονται.

Στην **αντιπαροχή**, την πρωτοβουλία, αποφάσεις, χρηματοδότηση και διαχείριση της κατασκευής έχει ο εργολάβος-επιχειρηματίας.

Το οικοπέδο διατίθεται στον επιχειρηματία από τον ιδιοκτήτη του σε αντάλλαγμα της αντιπαροχής - ενός ποσοστού δηλαδή της επιφάνειας που θα κτιστεί. Αυτή αντιπροσωπεύει την τιμή του οικοπέδου για τον ιδιοκτήτη, που μ' αυτό τον τρόπο γίνεται «συνεταίρος» στην επιχείρηση, γεγονός με μεγάλες επιπτώσεις στο όλο σύστημα οικοδόμησης. Πρέπει να επισημανθεί ότι και στην οικοδόμηση με αντιπαροχή δραστηριοποιούνται, σε μεγάλο βαθμό, οι ίδιες επιχειρήσεις, τεχνικοί και εργάτες που συναντάμε και στην οικοδόμηση κατά παραγγελία.

Η **οργανωμένη κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων** κοινωνικής κατοικίας, κατά το πρότυπο των βιομηχανικά ανεπτυγμένων χωρών, είναι στην Ελλάδα αμελητέα, από άποψη ποσοστού στο σύνολο της οικοδόμησης. Τις ανάγκες στέγασης των, με ραγδαίους ρυθμούς, αστικοποιούμενων πληθυσμών, μέχρι τη δεκαετία του 1970, κάλυψε η **αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση** με αυτοκατασκευές ή κατά παραγγελία. Η δόμηση αυτή ευνοήθηκε πολύ από τα κενά της πολεοδομικής νομοθεσίας και την ανοχή των διοικητικών μηχανισμών. Έτσι, αποτέλεσε ουσιαστικά έναν βασικό άξονα της κρατικής κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία και κύριο μηχανισμό ανάπτυξης του αστικού χώρου. Επομένως, βλέπουμε ότι η κρατική οικιστική πολιτική ουσιαστικά στηρίζεται στην κατάτμηση της περιαστικής γης σε πολύ μικρές ιδιοκτησίες.

Οι περιοχές που αναπτύχθηκαν με αυθαίρετα εντάχθηκαν, όπως ξέρουμε, σταδιακά στο σχέδιο πόλης, με υψηλούς, σχετικά, συντελεστές δόμησης, ενώ βελτιώθηκε, ως ένα βαθμό, η τεχνική και κοινωνική υποδομή. Οι διαδικασίες αυτές σε συνδυασμό με τη διατήρηση της ζήτησης κτισμένου χώρου σε υψηλά επίπεδα, οδήγησαν στη σταδιακή ανανέωση του οικοδομικού πλούτου και μάλιστα, κυρίως, με το σύστημα της αντιπαροχής, ενώ η δομή του αστικού ιστού δεν μεταβλήθηκε ουσιαστικά. Αυτή η διαδικασία σημαίνει καθιέρωση και ίσως ένταση του κατακερματισμού της αστικής ιδιοκτησίας και ακόμη εξασφάλιση οικονομικών ωφελημάτων από τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων, που, με τον τρόπο αυτό, επωφελήθηκαν από την οικονομική ανάπτυξη που σημειώθηκε και εντάχθηκαν στα εξελισσόμενα αστικά πρότυπα ζωής (Μαυρίδου, 1987).

Από τη δεκαετία του 1970, η κατάσταση ως προς την αυθαίρετη δόμηση διαφοροποιείται ποιοτικά. Το ρεύμα της εσωτερικής μετανάστευσης ανακόπτεται. Έτσι, οι κυρίως ενδιαφερόμενοι δεν

είναι πια, σε μεγάλο βαθμό, εξαθλιωμένοι εσωτερικοί μετανάστες, όπως στο προηγούμενο διάστημα. Αυθαίρετα εκτός σχεδίου για κατοικία - συνήθως δεύτερη - αλλά και για κέντρα διασκέδασης, επαγγελματικούς χώρους κ.ο.κ., κατασκευάζονται από άτομα κάθε εισοδηματικού επιπέδου, που δεν στερούνται πρώτης κατοικίας και εκμεταλλεύονται τη νομοθεσία, τους διοικητικούς μηχανισμούς και ένα είδος «ηθικής δικαίωσης» που καλύπτει την αυθαίρετη δόμηση για πρώτη κατοικία των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Οι διαδικασίες, όμως, από την άποψη της κατάτμησης της γης και της ανάπτυξης του χώρου χωρίς υποδομή, και οι δυνατότητες σχεδιασμού μένουν οι ίδιες, ενώ αυξάνεται η συνάφεια μεταξύ νόμιμης και αυθαίρετης δόμησης ως προς τα καταστήματα οικοδομικών υλικών, τους κατασκευαστές και τους εργάτες που απασχολούνται - τους όρους δηλαδή παραγωγής - αλλά και ως προς τις κοινωνικές ομάδες που προστρέχουν σ' αυτή την πρακτική (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1993).

Από τα προηγούμενα συνάγεται ότι οι κυρίαρχοι τύποι οικοδόμησης αποτελούν ουσιαστικά ένα συνεχές, όχι μόνο από την άποψη της αγοράς υλικών και εργασίας, αλλά και από την άποψη της χωρικής σχέσης των περιοχών που οικοδομούνται με διαφορετικό τύπο δόμησης, καθώς και των κοινωνικών υποκειμένων που συναρτώνται με αυτούς, τόσο από την άποψη της κατασκευής όσο και από την άποψη της ιδιοκτησίας της γης. Βασικό χαρακτηριστικό των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου είναι το γεγονός ότι δεν υπάρχει ουσιαστικά κεντρικός έλεγχος και σχεδιασμός. Το πλέγμα των νόμων που καθορίζουν την οικοδόμηση είναι πολύπλοκο, με μεγάλη έμφαση σε λεπτομέρειες και επιμέρους περιπτώσεις, με επικαλύψεις και κενά τέτοια, που το καθιστούν ανενεργό για τον αποτελεσματικό έλεγχο της οργάνωσης του χώρου. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι εφαρμογές του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι ελάχιστες και όχι αποφασιστικής σημασίας, σε δυσαναλογία με το μεγάλο αριθμό πολεοδομικών σχεδίων που έχουν συνταχθεί και τη σημασία που τους έχει αποδοθεί. Δεν θα αναφερθούμε εδώ ειδικότερα στα δυσμενή αποτελέσματα που επισύρει το γεγονός αυτό στην οργάνωση του χώρου και στο περιβάλλον. Ενδιαφέρει όμως να επισημάσουμε ότι ο κατακερματισμός της αστικής γης και ιδιοκτησίας και η σύγκλιση των συμφερόντων ενός ευρύτατου φάσματος ατόμων με διαφορετικά οικονομικά και

κοινωνικά χαρακτηριστικά, αποτελούν ουσιαστικά τη συνισταμένη όλων των τύπων οικοδόμησης και της διαπλοκής των.

Η οργάνωση των **οικοδομικών επιχειρήσεων** που αναπτύχθηκαν στην Ελλάδα είναι ανάλογη των τύπων οικοδόμησης που επικρατούν. Υπάρχει δηλαδή ένας μεγάλος αριθμός μικρών οικοδομικών επιχειρήσεων, ενώ οι (λίγες) μεγάλες τεχνικές εταιρίες αναπτύχθηκαν κυρίως στον τομέα των μεγάλων δημοσίων έργων υποδομής, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Ο τρόπος κίνησης του κεφαλαίου στον τομέα της οικοδόμησης, σε συνάρτηση, φυσικά, με τη δομή της γαιοκτησίας και το βαθμό εκβιομηχάνισης, δεν ευνόησε την ανάπτυξη μεγάλων κατασκευαστικών επιχειρήσεων, σε αντίθεση με την κατάσταση που επικρατεί στις ανεπτυγμένες βιομηχανικά χώρες. Είναι, μάλιστα, ενδεικτικό ότι ένας μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων του τομέα αυτού είναι «πολυσθενείς»,³ με την έννοια ότι έχουν συγχρόνως επιχειρηματική δραστηριότητα και σε άλλους τομείς - κυρίως στην εισαγωγή και εμπορία οικοδομικών υλικών, στον τουρισμό και τη ναυτιλία - στους οποίους και επενδύουν τα κέρδη τους από την οικοδόμηση (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989). Στην τακτική αυτή οδηγήθηκαν διότι, μέσα στις δεδομένες συνθήκες, δεν αυξάνονται οι προοπτικές κέρδους από την αύξηση του επενδυσμένου, από την επιχείρηση στον τομέα της οικοδόμησης, κεφαλαίου. Το γεγονός, όμως, ότι συχνά η ίδια επιχείρηση έχει συμφέροντα τόσο στην κατασκευή, όσο και στην εμπορία οικοδομικών υλικών εντείνει το χαρακτηριστικό που προαναφέρθηκε - της συνάφειας δηλαδή μεταξύ των τύπων οικοδόμησης και της σύγκλισης των συμφερόντων μεταξύ των διαφόρων φορέων της παραγωγής.

Η κρατική δημοσιονομική πολιτική, η πολιτική των τραπεζών καθώς και η δομή και λειτουργία του νομικού πλαισίου αναπαράγουν αυτούς τους όρους λειτουργίας του τομέα της οικοδόμησης - και πάντως δεν είχαν ευνοήσει με συνέπεια, μέχρι μία πολύ πρόσφατη τουλάχιστον περίοδο, τη μεγέθυνση των οικοδομικών επιχειρήσεων (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989α).

Πρέπει, βέβαια, να επισημανθεί ότι κατά την τελευταία περίοδο - ας πούμε οκταετία - μέσα από τις αναγκαστικές οικονομικές και θεσμικές προσαρμογές στα δεδομένα της Ευρωπαϊκής Ένωσης

3. Υιοθετούμε τον όρο που εισάγει ο Κ. Τσουκαλάς (1985) σχετικά με την απασχόληση. Το θέμα αυτό αναλύεται επίσης και στο Μαντουβαλου (1980).

και τις πιέσεις που δημιουργούνται από τη διεθνοποίηση και της αγοράς ακινήτων, υπάρχουν ενδείξεις μεγέθυνσης των οικοδομικών επιχειρήσεων, που μάλιστα εντείνονται συνεχώς. Η πρόσφατη αθρόα εισαγωγή κατασκευαστικών επιχειρήσεων στο χρηματιστήριο οπωσδήποτε δεν είναι τυχαία. Στον τομέα της ανοικοδόμησης ήδη μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι έχει αυξηθεί η κατασκευή μικρών συγκροτημάτων πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, γραφείων και καταστημάτων. Τα φαινόμενα δε αυτά είναι πιο έντονα στις αναπτυσσόμενες τουριστικές περιοχές. Συνέπεια των πιο πάνω είναι η ζήτηση μεγάλων γηπέδων για την κατασκευή ανάλογων εγκαταστάσεων, που δύσκολα διατίθενται σε σχετικά ανεπτυγμένες περιοχές. Η θεσμοθέτηση δε της «ιδιωτικής πολεοδόμησης» (Ν. 1947/1991) είναι βέβαιο ότι αντανακλά και αυτές τις τάσεις. Θα ήταν εύλογο, μέσα από τις συνθήκες αυτές, να εισαχθούν σταδιακά σημαντικές μεταβολές στον τομέα των οικοδομικών επιχειρήσεων, των τύπων οικοδόμησης, της γαιοκτησίας και, επομένως, των διαδικασιών διαμόρφωσης των τιμών της γης. Μπορούμε να συμπεράνουμε ότι βρισκόμαστε σε μία μεταβατική περίοδο, που θα οδηγήσει σύντομα σε ανατροπή των ως τώρα σχέσεων στον τομέα της οικοδόμησης;

Η μικρή οικοδομική επιχείρηση είναι κατ' αρχήν ομόλογη με τη μικρή ιδιοκτησία της γης. Πρέπει, όμως, να επισημάνουμε ότι γενικότερα η μικρή επιχείρηση αποτελεί δομικό χαρακτηριστικό της παραγωγής στην Ελλάδα και βάση ενός εκτεταμένου φάσματος μεσαίων στρωμάτων, που συνιστούν το κύριο χαρακτηριστικό της οργάνωσης της κοινωνίας μας. Μέσα από αυτό δε το πρίσμα μπορούμε να κατανοήσουμε και το γεγονός ότι αναπτύσσονται αδράνειες που εμποδίζουν τη μεταβολή των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου, παρά το γεγονός ότι έχουν κατά καιρούς εισαχθεί μέτρα που τις ευνοούσαν.⁴ Θεωρούμε δηλαδή ότι η σημασία και η αντίσταση σε μεταβολές που έχουν η μικρή γαιοκτησία και η μικρή οικοδομική επιχείρηση συνυφίνονται με

4. Αναφερόμαστε ιδιαίτερα στο Ν. 1003 του 1971, «Περί Ενεργού Πολεοδομίας», η διατύπωση του οποίου εθεωρείτο σκόπιμη στους πολεοδομικούς κύκλους, ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του '60, επί Κυβερνήσεων Κέντρου. Ο νόμος αυτός, τελικά, πολύ λίγο χρησιμοποιήθηκε, παρά την κατ' αρχήν πρόθεση τραπεζικών και επιχειρηματικών κύκλων καθώς και τεχνικών εταιριών να προχωρήσουν σε κατασκευή μεγάλων κτηριακών συγκροτημάτων, σύμφωνα με τις δυνατότητες που αυτός έδινε.

βασικά χαρακτηριστικά της ελληνικής κοινωνίας. Χαρακτηριστικά που, άλλωστε, αντανακλώνται και στις δυσχέρειες προσαρμογής κοινωνίας και κράτους στα δεδομένα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η έκβαση δε των αναγκαστικών μεταβολών ή ανατροπών, στις οποίες οθεί η διεθνής πολιτική και οικονομική συγκυρία, δεν είναι εύκολο να προβλεφθεί και να αποτιμηθεί.

2. ΑΓΟΡΕΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΓΑΙΟΠΡΟΣΩΔΩΝ

Οι τύποι οικοδόμησης που, όπως είδαμε, επικρατούν, αντιστοιχούν σε συγκεκριμένους όρους διαμόρφωσης των αγορών και της τιμής της γης.

Όπως προκύπτει από σχετικές έρευνες (Μαυρίδου, 1987), σε γενικές γραμμές η γη δεν είναι «ακριβή» – σε συνάρτηση με το γενικό επίπεδο τιμών και εισοδημάτων – κατά τις αρχικές φάσεις αστικοποίησης περιοχών. Η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση που κάλυψε τις ανάγκες στέγασης των εσωτερικών μεταναστών σπηρίχτηκε, εκτός των άλλων, και στη χαμηλή τιμή της εκτός σχεδίου περιαστικής γης. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι, κατά κανόνα, όλα τα «αγροτεμάχια» στα οποία κατατέμενται μία γεωγραφική ενότητα κατά τη φάση της εισαγωγής της στην αγορά αστικών ακινήτων έχουν την ίδια τιμή.⁵ Η ανάπτυξη των αστικών

5. Η χαμηλή τιμή της περιαστικής γης, στην οποία αναπτύχθηκε η αυθαίρετη δόμηση, ειδικότερα κατά την περίοδο της μεγάλης εσωτερικής μετανάστευσης, αποδίδεται στους πιο κάτω λόγους (Μαυρίδου, 1987): Οι περιοχές που κατατήθηκαν και πωλήθηκαν ως «αγροτεμάχια» ήταν κατά βάση αγροτικές, που είχαν απαξιωθεί λόγω της αποδιάρθρωσης της αγροτικής οικονομίας. Αναίρεθηκαν, δηλαδή, σ' αυτές οι όροι διαμόρφωσης αγροτικών γαιοπροσόδων. Παράλληλα, οι ιδιοκτήτες της γης, σε γενικές γραμμές, δεν είχαν υποκειμενικά τη δυνατότητα να την εκμεταλλευτούν ως αστική, με πιο σύνθετους όρους, όπως επενδύσεις για την κατασκευή υποδομής, κ.ο.κ.. Η κατάτμηση και πώληση σε χαμηλές τιμές αποτελεί μία γνωστή παραδοσιακή πρακτική, που μπορούσαν να ακολουθήσουν χωρίς μεγάλη επιχειρηματική οργάνωση και γνώσεις. Έτσι, από την άποψη της αστικής χρήσης, οι περιοχές αυτές, όταν εντάσσονται στην αγορά, είναι αδιάρθρωτες και, γι' αυτό το λόγο, ομοιογενείς. Στο γεγονός αυτό αποδίδεται η, σε γενικές γραμμές, ενιαία τιμή των αγροτεμαχίων κατά τη φάση αυτή (Μαυρίδου, 1987, 184). Το γεγονός δε, ότι η τιμή αυτή είναι χαμηλή, συναρτάται, αναμφισβήτητα, και με τη χρηματοδοτική ικανότητα των αγοραστών που ήταν πολύ χαμηλή. Η ανάπτυξη, άλλωστε, μιας αγοράς αστικών ακινήτων σε πολύ χαμηλές τιμές ήταν, ούτως ή άλλως, μια αναγκαιότητα. Πραγματοποιήθηκε δε, σε όλες τις κοινωνίες σε ανάλογη φάση, με όρους και διαδικασίες, φυσικά, προσαρμοσμένες στις εκάστοτε κοινωνικές συνθήκες.

περιοχών συνεπάγεται, σε κάθε περίπτωση, μεγάλη άνοδο της τιμής της γης: Σύμφωνα με τα αποτελέσματα ερευνών, η αύξηση της τιμής της γης, σε περιπτώσεις ανάπτυξης συγκεκριμένων περιοχών, ήταν υψηλότερη από την αύξηση της τιμής οποιουδήποτε άλλου αγαθού ή υπηρεσίας - και της χρυσής λίρας. Η κοινωνική δυναμική, δηλαδή, που συναρτάται με την ανάπτυξη μιας αστικής περιοχής, είναι συνυφασμένη και με την άνοδο της τιμής της γης, δηλαδή τη διαμόρφωση γαιοπροσόδων.⁶

Η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης δεν φαίνεται να προκαλεί απότομη αξιοσημείωτη μεταβολή στις τιμές της γης· δεν αποτελεί δηλαδή, από μόνη της, αποφασιστικό παράγοντα στη διαμόρφωση δυναμικής ανάπτυξης της περιοχής. Αναμφισβήτητα, όμως, την ευνοεί. Έτσι, είναι χαρακτηριστικές οι διαφοροποιήσεις που παρουσιάζονται, όταν μια τέτοια νεοεντασόμενη στο σχέδιο χωρική ενότητα γειτνιάζει με περιοχές που εξακολουθούν να αναπτύσσονται με εκτός σχεδίου δόμηση: σε πολλές περιπτώσεις, εγκαθίστανται τόσο σημαντικές αποκλίσεις δυναμικής και τιμών γης μεταξύ τους, ώστε ουσιαστικά λειτουργούν ως δύο ανεξάρτητες αγορές ακινήτων.

Σε κάθε χωρική ενότητα, που συνιστά ενιαία αγορά γης, η δυναμική που προκαλεί ανάπτυξη και άνοδο των τιμών της γης φαίνεται να συναρτάται με δύο σειρές παραγόντων. Η πρώτη αφορά σε λειτουργικούς και κοινωνικούς παράγοντες που διαφοροποιούν τη ζήτηση στο σύνολο της αγοράς γης ενός αστικού κέντρου και διαμορφώνουν το γενικό επίπεδο τιμών σε κάθε ενότητα, όπως, π.χ., οι προσβάσεις και επικοινωνίες της, συνολικά, ή η γειτνίασή της με συγκεκριμένες χρήσεις υπερτοπικής σημασίας. Η δεύτερη αφορά σε ανάλογους παράγοντες που διαφοροποιούν τη ζήτηση στο εσωτερικό κάθε χωρικής ενότητας. Η διάκριση όμως αυτή δεν είναι πάντα ευκρινής, αφού οι παράγοντες που

6. Σταδιακά, με την ανάπτυξη της περιοχής, ο ομοιογενής χαρακτήρας αναιρείται και εγκαθίστανται διαφοροποιήσεις σε επιμέρους τμήματά της. Η διάνοιξη, κρασπέδωση και επίστρωση δρόμων, η διαδρομή της δημόσιας συγκοινωνίας, η πύκνωση της κατοικίας, η ανάπτυξη κοινόχρηστων εγκαταστάσεων, τα φυσικά χαρακτηριστικά του γηπέδου είναι παράγοντες που, όπως έχει εντοπισθεί, συμβάλλουν στις διαφοροποιήσεις μέσα στην ίδια γεωγραφική - που σταδιακά γίνεται και κοινωνική - ενότητα. Οι παράγοντες αυτοί αντανακλώνται στις τιμές της γης· διαμορφώνουν, δηλαδή, γαιοπροσόδους.

είναι υπερτοπικής σημασίας έχουν, βεβαίως, συγχρόνως επίδραση και στο τοπικό επίπεδο.

Μ' αυτή την έννοια, δεν είναι δυνατό να γίνει και μια ανάλογη διάκριση σε γαιοπροσόδους κατά τα επίπεδα αυτά. Είναι, όμως, χρήσιμη η σχετική ανάλυση για την κατανόηση της έντασης με την οποία κάθε παράγοντας συμβάλλει στη διαμόρφωση της τιμής της γης σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Ως προς τη σημασία που έχει η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης, πρέπει να επισημανθεί ότι οι τοπικοί ή υπερτοπικοί παράγοντες, που επηρεάζουν τις τιμές της γης, λειτουργούν με ανάλογο τρόπο, είτε πρόκειται για περιοχές εντός σχεδίου πόλεως είτε για εκτός. Αντιθέτως, η ένταξη ή μη μιας ενότητας στο σχέδιο πόλης αποτελεί παράγοντα διαφοροποίησης των τιμών στη συνολική αγορά γης ενός αστικού κέντρου.

Για τα ελληνικά δεδομένα, ένα ζήτημα που έχει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαμόρφωση των τιμών της γης είναι το σύστημα εμπορικής παραγωγής κατοικίας με αντιπαροχή. Διατυπώνουμε την υπόθεση ότι η **αντιπαροχή**, ως σύστημα οικοδόμησης, όχι μόνο προϋποθέτει υψηλές τιμές κτισμένων επιφανειών, αλλά και ωθεί τις τιμές των οικοπέδων σε άνοδο, διαμορφώνοντας ειδικές γαιοπροσόδους.⁷ Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου, με το σύστημα της αντιπαροχής, παίρνει ως αντάλλαγμα κτισμένες επιφάνειες που αντιστοιχούν σε 50-100% πάνω από την τιμή που θα είχε το οικόπεδο, εάν επωλείτο. Μπορούμε, βέβαια, να θεωρήσουμε ότι η επιπλέον αυτή αξία, που καρπούται ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου, αντιστοιχεί κατ' αρχήν στη συμμετοχή του στην όλη επιχείρηση: Αντιπροσωπεύει, δηλαδή, κατά ένα ποσοστό, τον τόκο του χρήματος που αντιστοιχεί στην τιμή του οικοπέδου και επενδύεται στην επιχείρηση, και κατά ένα άλλο ποσοστό είναι κέρδος, λόγω του επιχειρηματικού κινδύνου

7. Όπως είναι γνωστό, η αντιπαροχή λειτουργεί σε πολύ μεγάλο βαθμό σε περιοχές ήδη κτισμένες. Η λειτουργία της προϋποθέτει ότι από την εκμετάλλευση της οικοδομήσιμης επιφάνειας μπορεί, αφενός μεν, να καλυφθεί το κόστος της οικοδομής και να αποκομίσει κέρδος ο επιχειρηματίας-εργολάβος και, αφετέρου, ο ιδιοκτήτης της γης να πάρει ως αντιπαροχή κτισμένο χώρο που να αντιστοιχεί σε σαφώς μεγαλύτερη αξία από εκείνη που θα μπορούσε να αποφέρει η πώληση του οικοπέδου. Αυτό δε είναι δυνατό μόνο με κατάλληλο συνδυασμό της εκμετάλλευσης του οικοπέδου και της τιμής της κτισμένης επιφάνειας στην περιοχή. Επομένως, η λειτουργία της αντιπαροχής προϋποθέτει σχετικά μεγάλη εκμετάλλευση εδάφους και υψηλές τιμές κτισμένων επιφανειών.

στον οποίο εκτίθεται και ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου. Τα ποσοστά αυτά δεν μπορούν βέβαια να θεωρηθούν σταθερά, διότι η συγκυρία έχει πάντοτε καθοριστικό ρόλο. Σε γενικές γραμμές, όμως, η επιπλέον αξία που καρπούται ο ιδιοκτήτης είναι αναλογικά πολύ υψηλή. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι, στις περιοχές που διαμορφώνονται συνθήκες λειτουργίας της αντιπαροχής, η άνοδος της τιμής της γης είναι τόσο μεγάλη, ώστε δεν είναι πια σχεδόν νοητή η αγορά οικοπέδων. Διαπιστώνουμε, έτσι, ότι αναπτύσσεται σ' αυτές μία ιδιαίτερη δυναμική που ωθεί τις τιμές της γης σε επιπλέον άνοδο. Ο μηχανισμός, με τον οποίο διαμορφώνονται αυτές οι αυξητικές τάσεις, είναι ο ακόλουθος: Από τη λειτουργία της αγοράς είναι γνωστό ότι, σε γενικές γραμμές, η αντιπαροχή, ως ποσοστό της οικοδομήσιμης επιφάνειας που δίδεται στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου, δεν μειώνεται σε μία περιοχή, παρά μόνο αν μεταβληθούν οι συντελεστές δόμησης. Έτσι, μία ανατίμηση οποιουδήποτε παράγοντα της διαδικασίας οικοδόμησης (λ.χ. οικοδομικών υλικών, ημερομισθίων, εισφορών κ.ο.κ.), που συνεπάγεται αύξηση του κόστους της οικοδομής και, επομένως, αύξηση της τιμής πώλησης των κτισμένων επιφανειών, συνεπάγεται αυτομάτως και αύξηση του κόστους της αντιπαροχής για τον κατασκευαστή (δηλ. αύξηση της τιμής του οικοπέδου). Με τον τρόπο αυτό, μπορεί να ερμηνευθεί και το γεγονός ότι στην αντιπαροχή πάντα το οικόπεδο παραμένει για τους επιχειρηματίες ο σημαντικότερος παράγοντας διαμόρφωσης του κόστους της οικοδομής και αυτό ανεξάρτητα από μεταβολές στην τεχνολογία της κατασκευής, ή στο κόστος των υπολοίπων παραγόντων (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989,119). Ισχυριζόμαστε, λοιπόν, ότι μέσα από το μηχανισμό της αντιπαροχής - και εφόσον βέβαια υπάρχει ζήτηση για τις επιφάνειες που οικοδομούνται - κάθε άνοδος τιμής άλλου παράγοντα της οικοδόμησης αντανακλάται σε αύξηση της τιμής της γης και διαμορφώνει ένα όφελος για τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου - δηλαδή μία μορφή γαιοπροσόδου.

Με οποιονδήποτε τύπο οικοδόμησης, η ανάπτυξη μιας περιοχής δεν είναι ενιαία. Ο αστικός χώρος, όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, αναπτύσσεται άνισα και αυτό έχει άμεση σχέση με το «παιχνίδι των τιμών της γης» και τη διαμόρφωση γαιοπροσόδων. Οι ρυθμοί ανάπτυξης μιας περιοχής εξαρτώνται, βεβαίως, από ευρύτερους παράγοντες που αφορούν στην εξέλιξη της παραγωγής και των κοινωνικών σχέσεων. Η άνιση ανάπτυξη, όμως, των

διαφόρων σημείων του χώρου της συναρτάται με την εγκατάσταση υποδομής και λειτουργιών βάσης - δηλαδή λειτουργιών που προσελκύουν την ανάπτυξη και άλλων, με συμπληρωματικές δραστηριότητες στο πλαίσιο των τρεχουσών παραγωγικών ή καταναλωτικών πρακτικών.

Στην Ελλάδα, όπου ο αστικός χώρος αναπτύσσεται συσσωρευτικά, η εγκατάσταση υποδομών καθώς και συγκεκριμένων λειτουργιών βάσης μεγάλης εμβέλειας, έχει, κυρίως, φορέα το δημόσιο τομέα. Παρά δε το γεγονός αυτό, δεν έχουν λειτουργήσει τρόποι με τους οποίους να επωφελείται ο δημόσιος τομέας άμεσα από τις γαιοπροσόδους που διαμορφώνονται από αυτή την πρακτική του. Όλες οι πολιτικές που - αποσπασματικά - έχουν διατυπωθεί για την επιβολή φόρων «υπεραξίας» ή «υπερτιμήματος» (όπως λέγεται στη γλώσσα της διοίκησης η διαμόρφωση γαιοπροσόδων) έχουν αποτύχει ή ατονήσει. Ουσιαστικά, δηλαδή, ασκείται έτσι μία πολιτική υπέρ της ιδιοκτησίας της γης, γεγονός που αποτελεί και ένδειξη της κοινωνικής σημασίας που της αποδίδεται. Πρέπει, όμως, να επισημανθεί ότι, ενώ η εγκατάσταση υποδομών και λειτουργιών μεγάλης εμβέλειας από το δημόσιο τομέα, θα μπορούσε να έχει τουλάχιστον συστηματικά χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο καθοδήγησης της πολεοδομικής οργάνωσης του χώρου, ούτε αυτό έχει συμβεί. Αντίθετα, ξέρουμε ότι, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση τέτοιων χωροθετήσεων, διαπιστώνεται η ανυπαρξία του απαιτούμενου διαθέσιμου χώρου, και συχνά γίνονται ακατάλληλοι χειρισμοί που δημιουργούν δυσλειτουργίες τόσο για τις ίδιες εγκαταστάσεις, όσο και για την περιοχή τους γενικότερα. Το γεγονός δε αυτό θεωρούμε ότι δεν οφείλεται μόνο στην όλη πολιτική υπέρ της ιδιοκτησίας και στην αδυναμία των φορέων της εξουσίας να επιβάλλουν χωρικές διευθετήσεις που θα την περιόριζαν. Πρέπει να οφείλεται και σε ελλιπή γνώση των διαδικασιών ανάπτυξης του αστικού χώρου - ή, τουλάχιστον, σε αδυναμία ενσωμάτωσης των σχετικών γνώσεων στις τρέχουσες πολεοδομικές αντιλήψεις και πολιτικές.

Το κράτος, πάντως, από την άνοδο της τιμής της γης και, γενικά, τη δραστηριότητα της οικοδόμησης, αποκομίζει οφέλη σημαντικά, αλλά όχι σε άμεση συσχέτιση με τη δική του πρακτική και έργα. Τα κρατικά οφέλη αποσπώνται από τον τομέα, κυρίως με το φόρο μεταβίβασης (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989α, 171). Η αξία που αποσπάται με το φόρο αυτόν είναι δεμένη με την

ιδιοκτησία της γης. Ο φόρος βαρύνει και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Καταβάλλεται, όμως, συνήθως, από τον αγοραστή, που διαθέτει κατά τη στιγμή της πράξης τα οικονομικά μέσα, και είναι γι' αυτόν, ουσιαστικά, αναπόσπαστος με την τιμή του οικοπέδου. Έτσι, μπορούμε να θεωρήσουμε ότι το κράτος, με τον τρόπο αυτόν, εισπράττει μέρος της γαιοπροσόδου που καρπούται ο ιδιοκτήτης.

Υπάρχει η αντίληψη ότι ο φόρος μεταβίβασης είναι στην Ελλάδα πολύ υψηλός, σε σύγκριση με άλλες χώρες. Η αντίληψη αυτή δεν επιβεβαιώνεται από επισκόπηση των σχετικών στοιχείων (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989α, 169). Είναι όμως γεγονός ότι ο φόρος μεταβίβασης εξασφαλίζει στο κράτος μεγαλύτερα έσοδα, σε σύγκριση με τους υπόλοιπους φόρους που επιβάλλονται στα ακίνητα. Από τα σχετικά στοιχεία, προκύπτει ακόμη ότι τα έσοδα του κράτους από το φόρο μεταβίβασης μειώνονται συνεχώς, ως ποσοστό επί της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων. Αυτό οφείλεται κυρίως στις αλλαγές από το φόρο αυτό, που δίδονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες του πληθυσμού και στον τρόπο καθορισμού των «αντικειμενικών αξιών» των μεταβιβαζόμενων ακινήτων. Έτσι, βλέπουμε ότι, μέσω της γαιοπροσόδου, το κράτος τείνει να ευνοεί κατ' ευθείαν συγκεκριμένους τομείς, και μάλιστα, συχνά, συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, με την έμμεση επιδότηση της δυνατότητάς τους να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία. Το κράτος, δηλαδή, διαχειρίζεται έτσι τη γαιοπρόσοδο κυρίως ως μηχανισμό ανακατανομής πλούτου μεταξύ των διαφόρων κοινωνικών ομάδων. Εδώ δε πρέπει ακόμη μία φορά να επισημανθεί ότι η κρατική πολιτική δεν έχει εντάξει στους στόχους της τα ζητήματα της πολεοδομικής οργάνωσης του χώρου, έστω κι αν σε κάθε εισηγητική έκθεση σχετικού νόμου αναγνωρίζεται αυτή η ανάγκη. Αυτό δε είναι ένα γεγονός που, αναμφισβήτητα, συναρτάται με τα γνωστά λειτουργικά προβλήματα του αστικού χώρου, ενώ συγχρόνως αναδεικνύει τη σημασία που η κοινωνία μας αποδίδει πάντα στην ιδιοκτησία γης και κατοικίας.

Η μεγάλη έκταση της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης και η ρευστότητα των ορίων μεταξύ νομίμου και αυθαίρετης δόμησης έχουν ως αποτέλεσμα και τα όρια μεταξύ αστικής και αγροτικής γης να είναι ρευστά. Ενδεικτικό αυτού του γεγονότος θεωρούμε και το γεγονός ότι τα μικρά, μη οικοδομήσιμα νομίμως γήπεδα σε κατατμήσεις γης εκτός σχεδίου πόλεως, που χρησιμοποιούνται

για την ανέγερση αυθαιρέτων, χαρακτηρίζονται ανέκαθεν, για τη νομιμοποίηση της πράξης μεταβίβασης της ιδιοκτησίας, ως «αγροτεμάχια».

Η ρευστότητα των ορίων του αστικού χώρου αποτελεί ένα φαινόμενο διεθνές που ευνοείται από όλα τα σύγχρονα δεδομένα της αστικής ζωής (Harvey, 1987). Παράγοντες, όπως η ανάπτυξη του τουρισμού και της δεύτερης κατοικίας, η εξάπλωση των ηλεκτρονικών μέσων επικοινωνίας, η καθιέρωση του ιδιωτικού αυτοκινήτου ως βασικού μέσου μετακίνησης, αναϊρούν την ανάγκη να έχει η πόλη σαφή γεωγραφικά όρια και δημιουργούν τις τεχνικές προϋποθέσεις για τη διασπορά συσχετιζόμενων λειτουργικά δραστηριοτήτων. Είναι αξιοσημείωτο ότι, στην Ελλάδα, τα νέα αυτά στοιχεία ανάπτυξης του χώρου εντάχθηκαν στους ήδη υφιστάμενους όρους λειτουργίας της οικοδόμησης, εντείνοντας και μεταβάλλοντας, σε σημαντικό βαθμό, το χαρακτήρα της αυθαιρέτης δόμησης και αμβλύνοντας, αντίστοιχα, συνεχώς και περισσότερο τη διάκριση μεταξύ αγροτικής και αστικής γης: Κάτω από κατάλληλες συνθήκες, κάθε κομμάτι γης εκτός αστικού ιστού, ακόμη και γεωργική γη, μπορεί δυνάμει να χρησιμοποιηθεί για αστικές χρήσεις. Η έλλειψη δε εργαλείων κεντρικού ελέγχου της ανάπτυξης του χώρου εντείνει το φαινόμενο της εξάπλωσης αυτής, με ανάλογες επιπτώσεις στην οργάνωση του χώρου.

Ως προς την αγορά γης, τα πιο πάνω δεδομένα δημιουργούν ελαστικότητα στην προσφορά και προϋποθέσεις ανάπτυξης ανταγωνισμού. Έτσι, εκτός εξαιρέσεων, στις οποίες θα αναφερθούμε ειδικότερα, στην αγορά γης και ακινήτων δεν διαμορφώνονται μονοπωλιακές ή ολιγοπωλιακές καταστάσεις εκ μέρους των ιδιοκτητών γης ή φορέων του οικοδομικού κεφαλαίου. Το μικρό δε μέγεθος που κυριαρχεί και ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας, σε συνδυασμό με τη μικρή οικονομική επιφάνεια των οικοδομικών επιχειρήσεων, συμπληρώνουν τις προϋποθέσεις λειτουργίας μιας ανταγωνιστικής αγοράς γης.

Ένα άλλο ζήτημα, που έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τα ελληνικά δεδομένα, αναφέρεται στις διαδικασίες κοινωνικής και λειτουργικής διαίρεσης του χώρου.

Οι κοινωνικές παράμετροι, που, όπως είδαμε, χαρακτηρίζουν τη γαιοκτησία, τις οικοδομικές επιχειρήσεις και την πολεοδομική πολιτική, συνεπάγονται μεγάλη διασπορά και εύρος των κοινωνικών ομάδων που εμπλέκονται στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης και

επωφελούνται από αυτές. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μην λειτουργούν μηχανισμοί κοινωνικής και λειτουργικής διαίρεσης του χώρου, με ένταση ανάλογη εκείνης που παρουσιάζεται σε χώρες με διαφορετικά κοινωνικά χαρακτηριστικά - του Κέντρου ή της Περιφέρειας. Η πολεοδομική οργάνωση του χώρου είναι, κατά κύριο λόγο, συλλογικό δημιούργημα, με φορείς τις ευρύτερες αυτές κοινωνικές ομάδες, που δεν μπορούν να λειτουργήσουν δημιουργώντας, προγραμματισμένα και εκ του μηδενός, συνθήκες ανάπτυξης γαιοπροσόδων σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου.

Τα πιο πάνω, όμως, δεν συνεπάγονται ότι δεν μπορεί να διαμορφωθεί μεγάλη ζήτηση για τμήματα εδάφους που, σύμφωνα με τις τρέχουσες αντιλήψεις, είναι κατ' εξοχήν κατάλληλα για την εγκατάσταση ορισμένων λειτουργιών. Η μεγάλη ζήτηση γης, με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά ή σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου, ωθεί σε άνοδο τις τιμές της και τείνει, έτσι, να διαμορφώσει μονοπωλιακές τιμές.

Όπως είδαμε και στο προηγούμενο άρθρο (Μαντουβάλου, 1995), το ζήτημα της διαμόρφωσης μονοπωλίου στη διαχείριση της γης έχει πολύ συζητηθεί στις σχετικές με τη γαιοπρόσοδο μαρξιστικές προσεγγίσεις. Για τα ελληνικά δεδομένα ανάπτυξης του χώρου, θεωρούμε ότι η ανάπτυξη μονοπωλιακών τιμών δεν μπορεί να αποδοθεί σε μορφές γαιοπροσόδου ανάλογες με εκείνες που χαρακτηρίζει ως μονοπωλιακές (ταξικές ή ατομικές) ο D. Harvey, και διαμορφώνονται στο πεδίο της παραγωγής και οργάνωσης του κτισμένου χώρου. Έχει σαφή αναλογία με τη διαμόρφωση μονοπωλιακών τιμών, στην οποία αναφέρεται η ανάλυση του K. Marx και σύμφωνα με την οποία «η επιθυμία και η αγοραστική δύναμη των πελατών» προσδιορίζουν την τιμή των προϊόντων της γης και το υπερκέρδος (γαιοπρόσοδο) «που καρπούται ο ιδιοκτήτης από την τιμή μονοπωλίου». Έτσι, θεωρούμε ότι οι τιμές αυτές διαμορφώνονται ως συνέπεια της ιδιάζουσας σημασίας που αποδίδεται, μέσα σε συγκεκριμένες συγκυρίες, σε ορισμένα χαρακτηριστικά του χώρου, που αποτελούν στις τρέχουσες περιπτώσεις τη βάση διαμόρφωσης διαφορικών γαιοπροσόδων. Δεν χαρακτηρίζουμε, όμως, το χρηματικό ισοδύναμο που εισπράττει στις περιπτώσεις αυτές ο ιδιοκτήτης του γηπέδου ως μονοπωλιακή γαιοπρόσοδο. Και αυτό, διότι θεωρούμε ότι η διαδικασία διαμόρφωσης της τιμής είναι καθαρά συγκυριακό φαινόμενο. Δεν προκύπτει από προσχεδιασμένη και συστηματική πρακτική των ιδιοκτητών γης ή

άλλων παραγόντων στο πεδίο της παραγωγής και δεν υπόκειται σε κανόνες. Πρόκειται για περιπτώσεις αποσπασματικές, που καθορίζονται από τη μεγάλη επιθυμία μιας κατηγορίας αγοραστών να αποκτήσουν το συγκεκριμένο γήπεδο και από τους χειρισμούς του αντίστοιχου ιδιοκτήτη.

Τέτοιες μονοπωλιακές τιμές για τα ελληνικά δεδομένα τείνουν να δημιουργούνται κυρίως σε κεντρικές περιοχές και αφορούν στην εγκατάσταση εμπορικών λειτουργιών. Είναι γνωστές οι υψηλές τιμές και οι ειδικόι όροι λειτουργίας της αγοράς ενοικιαζομένων χώρων στις περιπτώσεις προνομιακών σημείων ορισμένων κεντρικών περιοχών του Λεκανοπεδίου. Η ελαστικότητα, πάντως, που παρουσιάζεται, λόγω της μεγάλης διασποράς της ιδιοκτησίας και των δυνατοτήτων επέκτασης των Κέντρων, περιορίζει τη διαμόρφωση των μονοπωλιακών καταστάσεων σε συγκεκριμένα σημεία ή δρόμους. Η μεγάλη ζήτηση δε, που διαμορφώθηκε με την πολύ μεγάλη αύξηση των επιφανειών εμπορίου κατά την τελευταία εικοσαετία, μπόρεσε να καλυφθεί με αντικατάσταση της χρήσης της κατοικίας και την ανέγερση «εμπορικών κέντρων», χωρίς να δημιουργηθούν σημαντικές δυσλειτουργίες στη σχετική αγορά. Μονοπωλιακές τιμές τείνουν, επίσης, να δημιουργηθούν σε συγκεκριμένες περιοχές που θεωρούνται προνομιακές από την άποψη της κοινωνικής διαίρεσης του χώρου. Και στην περίπτωση αυτή, όμως, οι μεταβολές αντιλήψεων και η ελαστικότητα που χαρακτηρίζει την ανάπτυξη του χώρου συνέβαλαν στην ανάπτυξη και άλλων ανάλογων αγορών, αποτρέποντας επίσης σημαντικές δυσλειτουργίες.

3. ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗ ΜΟΡΦΩΝ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρούμε την τυποποίηση σε μορφές γαιοπροσόδου των παρατηρήσεων και υποθέσεων, που προηγήθηκαν, για τους παράγοντες που διαμορφώνουν τις τιμές της γης στην Ελλάδα. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η έμφαση δίδεται στις διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου και στα κοινωνικά τους υποκείμενα - δηλαδή τα άτομα, φορείς ή ομάδες που συμβάλλουν ή επωφελούνται από τη μεταβολή της τιμής της γης - ενώ η ποσοτικοποίηση των σχετικών μεγεθών και της συμμετοχής τους στην τελική διαμόρφωση της τιμής της γης δεν θεωρούμε ότι είναι εφικτή παρά μόνο σε πολύ συγκεκριμένο πλαίσιο και εφόσον είναι διαθέσιμα επαρκή, αξιόπιστα και συγκρίσιμα δεδομένα.

Η βασική διαπίστωση, ότι η κοινωνική δυναμική, μέσα από την οποία αναδεικνύονται κριτήρια για τη χρήση, την αξιολόγηση και την τιμή της γης, είναι συλλογικό δημιούρημα, δίδει το μέτρο της συνθετότητας των κοινωνικών διαδικασιών που την συνιστούν. Έτσι, οι μορφές γαιοπροσόδου που προτείνουμε δεν έχουν μία σχέση στατική με τα κοινωνικά υποκείμενα που δραστηριοποιούνται και επωφελούνται από τη μεταβολή της τιμής της γης. Η προσέγγιση δε των υποκειμένων αυτών προϋποθέτει την κατανόηση των σημαντικών πλευρών της δυναμικής που αναπτύσσεται σε ένα συγκεκριμένο πλαίσιο.

Τις μορφές γαιοπροσόδου, που διαμορφώνονται στην Ελλάδα, τις κατατάσσουμε κατ' αρχήν σε δύο κύριες κατηγορίες, με πολλές εσωτερικές διακρίσεις. Η κατάταξη των γαιοπροσόδων σε δύο κατ' αρχήν κατηγορίες είναι ανάλογη με την κατάταξη που προτείνεται στο *Κεφάλαιο* και αντιστοιχεί στο γεγονός ότι και τους παράγοντες, που συμβάλλουν στη διαμόρφωση των γαιοπροσόδων, μπορούμε να τους διακρίνουμε σε δύο βασικές κατηγορίες (Μ. Μαντουβάλου, 1995):

- I. Παράγοντες που, σε κάθε ιστορική συγκυρία, συνυφαινονται με τους θεσμούς και ρυθμίζουν τη φύση και τα δικαιώματα της γαιοκτησίας και, εν γένει, τις δυνατότητες διαχείρισης της γης στο πλαίσιο των διαφόρων παραγωγικών πρακτικών. Πρόκειται, έτσι, για παράγοντες που αφορούν σε όλα τα εδάφη, διαμορφώνουν γενικότερα την οικονομική σημασία του εδάφους ως συντελεστού της παραγωγής και, επομένως, το μέσο επίπεδο των τιμών της γης σε ένα συγκεκριμένο κοινωνικό πλαίσιο. Με παράγοντες αυτής της κατηγορίας συνδέονται οι έννοιες **απόλυτη γαιοπρόσδοδος** και **γαιοπρόσδοδος ευνοϊκής συγκυρίας**.
- II. Παράγοντες που, σύμφωνα με τις κυρίαρχες αντιλήψεις, αξιολογούν την καταλληλότητα της γης για συγκεκριμένες πρακτικές. Η κοινότητα των αντιλήψεων προϋποθέτει ένα σχετικά ομοιογενές κοινωνικό περιβάλλον. Η δυνατότητα σύγκρισης δε των σχετικών παραγόντων προϋποθέτει ένα πλαίσιο αναφοράς συγκεκριμένο γεωγραφικά, όπου υπάρχουν δυνατότητες επικοινωνίας και πληροφόρησης για τις συνθήκες της αγοράς και εν γένει όροι που εξασφαλίζουν τη λειτουργία του ανταγωνισμού. Οι γαιοπρόσοδοι που συνδέονται με παράγοντες αυτής της κατηγορίας χαρακτηρίζονται ως **διαφορικές γαιοπρόσοδοι**.

Σ' αυτό το πλαίσιο, οι μορφές γαιοπροσόδου που προτείνουμε και ορίζουμε στη συνέχεια, μπορούν να τυποποιηθούν σύμφωνα με το πιο κάτω διάγραμμα.

Κατηγορία I

1. Απόλυτη γαιοπρόσδοος
2. Γαιοπρόσδοος ευνοϊκής συγκυρίας

Κατηγορία II. Διαφορικές γαιοπρόσδοοι

3. Διαφορική γαιοπρόσδοος τεχνικής υποδομής
4. Διαφορική αγροτική γαιοπρόσδοος
 - 4.1 ανάπτυξης της περιοχής
 - 4.2 φυσικής γονιμότητας του εδάφους
 - 4.3 επικτηθείσης γονιμότητας
5. Διαφορική αστική γαιοπρόσδοος
 - 5.1 ανάπτυξης της περιοχής
 - 5.2 ευνοϊκών φυσικών χαρακτηριστικών του γηπέδου
 - 5.3 συντελεστή δόμησης
 - 5.4 αντιπαροχής
 - 5.5 κεντρικότητας
 - 5.6 ευνοϊκής κοινωνικής αξιολόγησης

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ I

1. Απόλυτη γαιοπρόσδοος

Σύμφωνα και με τη μαρξιστική προσέγγιση, η απόλυτη γαιοπρόσδοος θεωρούμε ότι αντιστοιχεί στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας της γης στο γεγονός, δηλαδή, ότι αναγνωρίζεται στον ιδιοκτήτη η δυνατότητα να διαχειρίζεται τη γη και να την κατακρατεί εκτός της παραγωγικής διαδικασίας, έως ότου διαμορφωθούν συνθήκες κατά τις οποίες εκείνος κρίνει ότι τον συμφέρει η εκχώρηση και παραγωγική της χρήση. Μέσα από αυτή την οπτική, η απόλυτη γαιοπρόσδοος διαμορφώνεται σε όλα τα εδάφη, όταν εισάγονται στην αγορά, και αντιστοιχεί στην τιμή που μπορεί να αξιωθεί για την εκχώρηση του δυσμενέστερου γηπέδου, για το οποίο υπάρχει ζήτηση. Πρόκειται, έτσι, για ένα μέγεθος ενδεικτικό της εν γένει αποτίμησης της γης σε χρηματικό ισοδύναμο, αλλά καθαρά θεωρητικό, εφόσον, όταν ένα γήπεδο εισέρχεται στην αγορά, η τιμή του διαμορφώνεται από ένα σύνολο μορφών γαιοπροσόδου που

αντιστοιχούν στους λόγους της καταλληλότητάς του για τη συγκεκριμένη πρακτική.

Πρέπει να επισημανθεί εδώ ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας της γης δεν αποτελεί έννοια με δεδομένο και αναλλοίωτο περιεχόμενο, αλλά προσδιορίζεται από ένα σύνολο θεσμών και πολιτικών που αναπτύσσονται γι' αυτήν από το δημόσιο τομέα, σε κάθε συγκεκριμένη κοινωνία και ιστορική συγκυρία. Μέσα από αυτούς τους θεσμούς και πολιτικές διαμορφώνεται και το ύψος της απόλυτης γαιοπροσόδου. Για τα ελληνικά δεδομένα, το ύψος αυτό θεωρούμε ότι συναρτάται με τις κοινωνικές διαστάσεις που, όπως είδαμε, έχει η ιδιοκτησία της γης, και ειδικότερα: με την έκταση και σημασία της μικρής, κατακερματισμένης ιδιοκτησίας: τη ροπή, που πάντα υπάρχει, να αποθηκεύονται οι οικονομίες σε ακίνητα: την οικιστική και πολεοδομική πολιτική που ευνοούν την αξιοποίηση της ιδιοκτησίας: το ειδικό βάρος που έχουν τα μικρά και μεσαία στρώματα στις διαδικασίες ανάπτυξης του χώρου – και γενικότερα. Το ύψος της δε τείνει να αυξάνεται, στο βαθμό που διευρύνεται η σημασία των πιο πάνω παραγόντων.

2. Γαιοπρόσδοος ευνοϊκής συγκυρίας

Χαρακτηρίζουμε ως γαιοπρόσοδο ευνοϊκής συγκυρίας την αύξηση της τιμής της γης που διαμορφώνεται λόγω της αύξησης της ζήτησης γηπέδων ορισμένων κατηγοριών – ή, εν γένει, ακινήτων – σε μία δεδομένη οικονομικά και κοινωνικά συγκυρία. Τέτοια αύξηση της ζήτησης μπορεί να προκληθεί από ένα ευρύ φάσμα παραγόντων. Αναφέρουμε, για παράδειγμα, εξελίξεις σε τομείς της παραγωγής που ευνοούν την ανάπτυξη συγκεκριμένων αστικών (όπως εμπόριο, γραφεία κ.λπ.) ή αγροτικών δραστηριοτήτων, τουρισμού κ.ο.κ.: μεταβολές στη νομισματική πολιτική (όπως ύψος επιτοκίων, ρευστότητα, σταθερότητα νομίσματος): κοινωνική πολιτική προς συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού για την απόκτηση στέγης: άμεσες ή έμμεσες παρεμβάσεις στον τομέα της οικοδομής κ.ο.κ..

Είναι χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς ακινήτων ότι με μεταβολές, κυρίως στη δημοσιονομική κρατική πολιτική, προκαλείται, κατά σχεδόν σταθερά διαστήματα, μεγάλη ζήτηση ακινήτων και ξαναενεργοποιείται η αγορά. Θεωρούμε ότι η πολιτική αυτή συμβάλλει στη διατήρηση ή και αύξηση της τιμής των ακινήτων που, σε περίπτωση διατήρησης της αγοράς σε χαμηλά επίπεδα για

μακρό χρονικό διάστημα, θα έτειναν σε στασιμότητα ή μείωση των τιμών (Μαντουβάλου-Μαυρίδου, 1989, 136).

Πέρα όμως από αυτή την πολιτική, και η εν γένει διάρθρωση της ελληνικής οικονομίας - που στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην εκμετάλλευση των δυνατοτήτων που κάθε φορά ανοίγονται από μεταβολές στο διεθνή χώρο - διαμορφώνει συγκυριακή ζήτηση για συγκεκριμένα ακίνητα, ενώ δεν λείπουν και εμπειρίες μεγάλης συγκυριακής απαξίωσης ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρουμε εδώ τη μεγάλη απαξίωση της αγροτικής ιδιοκτησίας καθώς και της ιδιοκτησίας σε αγροτικούς οικισμούς και επαρχιακά αστικά κέντρα μεταπολεμικά, μέχρι τη δεκαετία του '70, καθώς και τη στασιμότητα - με πτωτική τάση - των τιμών των διαμερισμάτων στις πυκνοδομημένες κεντρικές περιοχές που παρατηρήθηκε κατά τη δεκαετία του '80 (Κοσμάκη κ.ά., 1991). Παράλληλα, οι εμπειρίες συγκυριακής ανόδου των τιμών συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων είναι πολλές.

Ένα ενδιαφέρον σημείο, που αναδεικνύεται και από τα προηγούμενα παραδείγματα, είναι η στενή συνάφεια που έχει η γαιοπρόσδοδος ευνοϊκής συγκυρίας με την απόλυτη γαιοπρόσοδο: Οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες, που αυξάνουν τη ζήτηση και δημιουργούν γαιοπροσόδους ευνοϊκής συγκυρίας, εντείνουν συγχρόνως και την εν γένει σημασία των ακινήτων για αποθήκευση αξιών καθώς και την κοινωνική σημασία της γαιοκτησίας. Ωθούν, έτσι, συνολικά σε άνοδο των τιμών των ακινήτων - και, επομένως, της απόλυτης γαιοπροσόδου - ενώ, παράλληλα, διακρίνονται και οι πρόσκαιρες αυξήσεις της τιμής λόγω της συγκυρίας - δηλαδή η γαιοπρόσδοδος ευνοϊκής συγκυρίας. Στην περίπτωση, όμως, που οι συνθήκες δεν ευνοούν πια τις επενδύσεις σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, σε πρώτη φάση, αναγνωρίζουμε ότι οι τιμές μειώνονται, επειδή δεν διαμορφώνεται γαιοπρόσδοδος ευνοϊκής συγκυρίας. Η συνέχιση, όμως, των ίδιων συνθηκών οδηγεί τελικά σε μονιμότερη και ευρύτερη πτώση των τιμών των ακινήτων - δηλαδή σε μείωση της απόλυτης γαιοπροσόδου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΙΙ. ΔΙΑΦΟΡΙΚΕΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΙ

Για τη διερεύνηση των τιμών της γης με βάση την έννοια της διαφορικής γαιοπροσόδου, προϋπόθεση είναι η αναφορά σε ένα γεωγραφικό πλαίσιο με σχετική παραγωγική και κοινωνική ομοιογένεια, που να επιτρέπει τη λειτουργία μιας ανταγωνιστικής

αγοράς ακινήτων. Σύμφωνα, λοιπόν, και με την προϋπόθεση αυτή, μπορούμε κατ' αρχήν να διακρίνουμε τις διαφορικές γαιοπροσόδους σε αγροτικές και αστικές, ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, για αγροτική παραγωγή ή αστικές λειτουργίες.

Όπως αναφέρθηκε, όμως, και προηγουμένως (Κεφ. 2), η διάκριση μεταξύ αγροτικής και αστικής γης δεν είναι πάντοτε ευκρινής. Είναι, δηλαδή, δυνατό το ίδιο γήπεδο να είναι κατάλληλο τόσο για αγροτική όσο και για αστική χρήση. Στην τιμή, τότε, είναι εύλογο να αντιστακλάται η δυνατότητα για την περισσότερο αποδοτική χρησιμοποίησή του. Έτσι, η καταλληλότητα, π.χ., ενός αγρού, που καλλιεργείται με σιτηρά, για την ανέγερση ξενοδοχείου, διαμορφώνει σε αυτόν τιμή πολύ υψηλότερη από άλλους αγρούς με σιτηρά, που στη συγκεκριμένη συγκυρία δεν προσφέρονται για άλλη χρήση. Είναι επίσης δυνατό σε συγκεκριμένες περιπτώσεις γηπέδων να αθροίζονται αστικές και αγροτικές γαιοπρόσοδοι, όπως π.χ. στην περίπτωση αγροκτήματος κατάλληλου για εμπορικές καλλιέργειες που βρίσκεται κοντά σε πόλη και προσφέρεται συγχρόνως για πρώτη κατοικία. Βλέπουμε, λοιπόν, έτσι ότι, ενώ από τα πράγματα για ένα μεγάλο φάσμα γηπέδων δεν είναι δυνατή - και δεν έχει νόημα - η κατάταξή τους σε αγροτικά ή αστικά, είναι δυνατό, κατ' αρχήν, να διακριθεί σαφώς η έννοια της αγροτικής διαφορικής γαιοπροσόδου από εκείνη της αστικής. Επισημαίνουμε, όμως, ότι η κατασκευή δρόμων και, γενικά, δικτύων υποδομής στην ύπαιθρο ευνοεί συγχρόνως την ανάπτυξη τόσο των αγροτικών όσο και των αστικών δραστηριοτήτων. Έτσι, ωθεί πάντα την τιμή της γης σε άνοδο, διαμορφώνει, δηλαδή, διαφορικές γαιοπροσόδους, ανεξάρτητα από την ένταξη του γηπέδου στον αγροτικό ή στον αστικό τομέα, ή μάλλον τη χρήση του για αγροτικές ή αστικές λειτουργίες.

Με βάση και τις προηγούμενες παρατηρήσεις, οι διαφορικές γαιοπρόσοδοι διακρίνονται στις πιο κάτω κατηγορίες:

3. Διαφορική γαιοπρόσοδος τεχνικής υποδομής

Διαμορφώνεται σε όλα τα εδάφη λόγω της κατασκευής δρόμων ή άλλων δικτύων υποδομής, που ευνοούν συγχρόνως την αγροτική και την αστική χρήση του γηπέδου.

4. Διαφορική αγροτική γαιοπρόσοδος

Διαμορφώνεται σε γήπεδα που χρησιμοποιούνται για αγροτική παραγωγή, και διακρίνεται σε:

4.1. Διαφορική αγροτική γαιοπρόσοδο ανάπτυξης της περιοχής. Διαμορφώνεται σε περιοχές όπου εγκαθίσταται δυναμική ανάπτυξη της αγροτικής παραγωγής και πραγματοποιούνται επενδύσεις για βελτίωση της απόδοσης των καλλιεργειών, της διάθεσης των προϊόντων κ.ο.κ.. Η ανάπτυξη τέτοιας δυναμικής μπορεί να έρθει σε συνέχεια κάποιων τεχνικών έργων, που καθιστούν μια συγκεκριμένη περιοχή πιο κατάλληλη για ανάπτυξη κερδοφόρων καλλιεργειών, όπως, λ.χ., η δυνατότητα ανάπτυξης της καλλιέργειας οπωροκηπευτικών λόγω νέων αρδευτικών έργων που γίνονται σε περιοχή όπου παραδοσιακά καλλιεργούνται σιτηρά. Ένα τέτοιο, ευρύτερης σημασίας για μία περιοχή, γεγονός, που αυξάνει το ενδιαφέρον για συγκεκριμένες καλλιέργειες και την οικονομική απόδοση των καλλιεργειών που πραγματοποιούνται στην ίδια μονάδα επιφανείας, αυξάνει τελικά και τη ζήτηση γης. Η αύξηση δε, τόσο της οικονομικής απόδοσης του εδάφους όσο και της ζήτησης γηπέδων, ωθεί τις τιμές της γης σε άνοδο, διαμορφώνοντας γαιοπρόσοδο που χαρακτηρίζουμε διαφορική αγροτική γαιοπρόσοδο ανάπτυξης της περιοχής.

4.2. Διαφορική αγροτική γαιοπρόσοδο φυσικής γονιμότητας του εδάφους. Διαμορφώνεται σε αγροτικά γήπεδα των οποίων τα φυσικά χαρακτηριστικά (προσανατολισμός, ποιότητα εδάφους, διάταξη, δυνατότητα άρδευσης κ.ο.κ.) δημιουργούν ευνοϊκότερες συνθήκες ανάπτυξης της παραγωγής, σε σύγκριση με άλλα ανάλογα αγροτικά γήπεδα. Η μορφή αυτή ταυτίζεται με εκείνη που χαρακτηρίζεται στο *Κεφάλαιο* ως «Διαφορική γαιοπρόσόδος 1».

4.3. Διαφορική αγροτική γαιοπρόσοδο επικτηθείσης γονιμότητας. Διαμορφώνεται σε αγροτικά γήπεδα που παρουσιάζουν ευνοϊκότερες συνθήκες ανάπτυξης της παραγωγής, σε σύγκριση με άλλα ανάλογα αγροτικά γήπεδα, λόγω επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί σ' αυτά για τη βελτίωση των φυσικών τους χαρακτηριστικών (π.χ. κατασκευή αναβαθμών, αρδευτικού συστήματος κ.ο.κ.). Η μορφή αυτή ταυτίζεται με εκείνη που χαρακτηρίζεται στο *Κεφάλαιο* ως «Διαφορική γαιοπρόσόδος 2».

Πρέπει να επισημανθεί ότι, σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η «γονιμότητα» του εδάφους εκτιμάται σε συνάρτηση με το είδος της παραγωγής που επιτρέπει και την οικονομική απόδοση που αυτή μπορεί να αποφέρει. Έτσι, η αξιολόγηση ενός γηπέδου - και αντίστοιχα η τιμή του - διαφέρει ανάλογα με το αν πρόκειται

για κτηνοτροφία ή γεωργικές καλλιέργειες, εκτατική ή εντατική καλλιέργεια, ετήσιες καλλιέργειες ή δένδρα κ.ο.κ.. Ιδιαίτερη σημασία, στην περίπτωση των γηπέδων για αγροτική παραγωγή, έχει και το είδος των προϋφισταμένων καλλιεργειών. Συχνά δε είναι τόσο μεγάλη η οικονομική σημασία που αποδίδεται στα καρποφόρα δένδρα - σε σχέση με τη γη - ώστε αυτή να εξαφανίζεται ως στοιχείο διαμόρφωσης της τιμής και κατά την πώληση να έχει προτεραιότητα το είδος και ο αριθμός των δένδρων. Το αντίτιμο, δηλαδή, της αναγκαίας και χονδρικά ανάλογης με τον αριθμό των δένδρων έκτασης του εδάφους ουσιαστικά συγκεφαλαιώνεται, έτσι, στην τιμή των δένδρων, τα οποία, στις περιπτώσεις αυτές, αποτελούν κατ' εξοχήν μέσα παραγωγής. Φυσικά, αν στο ίδιο γήπεδο συγκεντρώνονται και άλλοι παράγοντες - όπως π.χ. γειτνίαση με οδικά δίκτυα ή άλλα δίκτυα υποδομής - που να το καθιστούν δυνάμει κατάλληλο και για άλλες χρήσεις, η τιμή του δεν συγκεφαλαιώνεται πια στα δένδρα' είναι το αποτέλεσμα του αθροίσματος όλων των μορφών γαιοπροσόδου που διαμορφώνονται. Τα δένδρα δε αποτιμώνται επίσης και συμβάλλουν ως σημαντικοί πρόσθετοι παράγοντες στη διαμόρφωση της τελικής τιμής του ακινήτου. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις, που προϋπάρχουν στο γήπεδο πολυτεείς καλλιέργειες, θεωρούμε ότι το αντίτιμό τους αποτελεί γαιοπρόσοδο επικτηθείσης γονιμότητας του εδάφους.

5. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδος

Διαμορφώνεται σε γήπεδα που χρησιμοποιούνται για αστικές λειτουργίες. Λειτουργίες, δηλαδή, που κατατάσσονται στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα παραγωγής και ακόμη λειτουργίες που έχουν σχέση με τον τρόπο ζωής των κατοίκων της πόλης. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η διάκριση αυτή δεν αντιστοιχεί σε σαφή γεωγραφική οριοθέτηση. Στην ίδια περιοχή μπορεί να υπάρχουν γήπεδα με αστική ή αγροτική χρήση, όπως π.χ. οι εξοχικές δεύτερες κατοικίες που αναπτύσσονται σε αγροτικό περιβάλλον. Συνήθως, όμως, οι φάσεις αυτές είναι μεταβατικές. Έτσι, οι αγροτικοί οικισμοί, στους οποίους εξαπλώνεται η χρήση της δεύτερης κατοικίας, σταδιακά εξομοιώνονται, από την άποψη της διαμόρφωσης των τιμών - αλλά και της όλης λειτουργίας των - με αστικά προάστια. Τη διαφορική αστική γαιοπρόσοδο διακρίνουμε στις πιο κάτω κατηγορίες:

5.1. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδο ανάπτυξης της περιοχής. Διαμορφώνεται σε περιοχές όπου έχει εγκατασταθεί δυναμική αστικής ανάπτυξης, και η οργάνωση και μορφή του χώρου μεταβάλλονται αισθητά μέσω επενδύσεων που πραγματοποιούνται σε υποδομές, κτήρια, νέες επιχειρήσεις κ.ο.κ.. Περιοχές στις οποίες αναπτύσσεται τέτοια δυναμική μπορεί να είναι ως τότε αγροτικές, χωρίς χρήση ή και αστικές που βρίσκονταν σε φάση στατική ή παρακμής. Διαμορφώνεται δε Δ.Ασ.Γ. ανάπτυξης της περιοχής ακριβώς κατά τη μεταβατική φάση της περιοχής, όπου εγκαθίσταται ζήτηση γηπέδων για τις νέες αστικές χρήσεις, ενώ συγχρόνως άλλα τμήματά της λειτουργούν ακόμη με βάση τα προηγούμενα δεδομένα - δηλαδή με καλλιέργειες ή απαξιωμένες κατοικίες κ.ο.κ.. Η γαιοπρόσοδος αυτή διαμορφώνεται, δηλαδή, σε μία περιοχή για ένα μεταβατικό διάστημα, έως ότου εμπεδωθεί ο νέος αστικός χαρακτήρας της, και είναι συνυφασμένη με τη δυναμική της μεταβολής. Γι' αυτό το λόγο, αυτή η μορφή γαιοπροσόδου συνυφαινεται με αυξημένες δυνατότητες άσκησης κερδοσκοπίας στη γη. Η πρόβλεψη, δηλαδή, των τάσεων ανάπτυξης, η εξ απορρήτων γνώση σχεδίων για την εγκατάσταση υποδομής κ.ο.κ. επιτρέπουν την επίκαιρη πραγματοποίηση αγορών γης σε χαμηλές τιμές και την ιδιοποίηση της Δ.Ασ.Γ. ανάπτυξης της περιοχής που διαμορφώνεται μεταγενέστερα.

5.2. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδο ευνοϊκών φυσικών χαρακτηριστικών του γηπέδου. Διαμορφώνεται σε γήπεδα που, λόγω των γεωμετρικών χαρακτηριστικών τους, του προσανατολισμού, της θέας κ.ο.κ., αξιολογούνται ως περισσότερο ευνοϊκά, σε σχέση με άλλα ανάλογα στην ίδια περιοχή, για την εγκατάσταση σε αυτά συγκεκριμένων χρήσεων, όπως λ.χ. κατοικίας, κέντρων αναψυχής, ξενοδοχείων κ.ο.κ..

5.3. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδο συντελεστή δόμησης. Διαμορφώνεται σε συνάρτηση με τους θεσμοθετημένους συντελεστές δόμησης σε μια αστική περιοχή. Στις περιοχές δηλαδή όπου οι σ.δ. επιτρέπουν την ανοικοδόμηση περισσότερων επιφανειών στην ίδια μονάδα γηπέδου, η τιμή της γης αυξάνεται από μόνο αυτό το γεγονός, εφόσον βεβαίως υπάρχει ανάλογη ζήτηση για την εγκατάσταση χρήσεων στην περιοχή.

5.4. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδο αντιπαροχής. Διαμορφώνεται σε περιοχές όπου έχουν εγκατασταθεί όροι που επιτρέπουν τη λειτουργία της αντιπαροχής, σχετικά υψηλοί συντελεστές δό-

μησης, δηλαδή, καθώς και σχετικά υψηλή τιμή και ζήτηση κτισμένων επιφανειών. Στις περιπτώσεις αυτές, όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 3.2, ο ιδιοκτήτης του γηπέδου ιδιοποιείται χώρους που αντιστοιχούν σε χρηματικό ισοδύναμο σαφώς υψηλότερο εκείνου που θα αντιστοιχούσε στην πώληση του οικοπέδου, η δε δυνατότητά του αυτή αποτελεί ένα ενδογενές στοιχείο της λειτουργίας του συστήματος της αντιπαροχής.

5.5. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδο κεντρικότητας. Διαμορφώνεται σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων, όπου μία αρχική εγκατάσταση υποδομής και λειτουργιών βάσης δημιουργεί εξωτερικές οικονομίες και ζήτηση γηπέδων για την εγκατάσταση και άλλων λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας. Η Δ.Ασ.Γ. κεντρικότητας διαμορφώνεται, δηλαδή, σε περιοχές που αναπτύσσεται ζήτηση για εγκατάσταση μεγάλου αριθμού τέτοιων λειτουργιών σε έναν σχετικά περιορισμένο χώρο, που έτσι αποκτά χαρακτηριστικά κεντρικότητας. Η κεντρικότητα μιας περιοχής είναι διαβαθμισμένη σε συνάρτηση με παράγοντες που αφορούν στην ακτίνα της ακτινοβολίας της, την οικονομική διαθεσιμότητα της εν δυνάμει πελατείας κ.ο.κ.. Έτσι, η Δ.Ασ.Γ. κεντρικότητας έχει διαφορετική ένταση στις διάφορες κεντρικές περιοχές του ίδιου αστικού συγκροτήματος, και η διερεύνησή της προϋποθέτει την κατανόηση της σημασίας που έχει κάθε συγκεκριμένη κεντρική περιοχή για το σύνολό του. Η Δ.Ασ.Γ. κεντρ. αποτελεί έναν βασικό μηχανισμό εγκατάστασης λειτουργικής διαίρεσης του χώρου, στο βαθμό που οι ισχυρότερες οικονομικά λειτουργίες μπορούν να απωθήσουν τις ασθενέστερες: τα υπερτοπικής σημασίας μεγάλα καταστήματα λ.χ. απωθούν τα μικρά και περιορισμένης εμβέλειας μαγαζιά κ.ο.κ.. Όπως δε αναφέρθηκε ήδη, σε συγκεκριμένα σημεία κεντρικών περιοχών είναι δυνατόν να αναπτυχθεί συγκυριακά τόσο έντονη ζήτηση σε σχέση με την προσφορά, ώστε να διαμορφωθούν μονοπωλιακές τιμές - δηλαδή τιμές, των οποίων το ύψος δεν μπορεί να συσχετισθεί με άλλο στοιχείο, εκτός από το βαθμό επιθυμίας του αγοραστή να αποκτήσει το συγκεκριμένο γήπεδο και από τους χειρισμούς του ιδιοκτήτη-πωλητή.

5.6. Διαφορική αστική γαιοπρόσοδο ευνοϊκής κοινωνικής αξιολόγησης. Διαμορφώνεται σε περιοχές των αστικών συγκροτημάτων που αποτελούν προνομιακό τόπο εγκατάστασης και ζωής στρωμάτων που, σύμφωνα με τις κυρίαρχες αντιλήψεις, βρίσκονται σε υψηλές βαθμίδες της κλίμακας της κοινωνικής ιεραρχίας. Η

ζήτηση γηπέδων στις περιοχές αυτές συνυφαίνεται, δηλαδή, τόσο με τα χαρακτηριστικά της οργάνωσης του χώρου, που αξιολογούνται ως ευνοϊκά, όσο και με το γεγονός ότι η εγκατάσταση σ' αυτές εικονογραφεί και, κατά κάποιον τρόπο, κατοχυρώνει την ένταξη στα ανάλογα κοινωνικά στρώματα.

Η διαμόρφωση σε μια περιοχή Δ.Ασ.Γ. ευνοϊκής κοινωνικής αξιολόγησης συνιστά βασικό μηχανισμό απόθησης από αυτήν των οικονομικά ασθενέστερων κοινωνικών στρωμάτων και, επομένως, εγκατάστασης της κοινωνικής διαίρεσης του χώρου. Φυσικά, οι διάφορες περιοχές κατοικίας χαρακτηρίζονται με μεγαλύτερη ή μικρότερη έμφαση στην κλίμακα κοινωνικής ιεράρχησης που διαμορφώνεται σε ένα αστικό συγκρότημα και, σε αντιστοιχία, διαφέρει και η ένταση της Δ.Ασ.Γ. ευνοϊκής κοινωνικής αξιολόγησης που διαμορφώνεται. Αντίστοιχα δε, με την Δ.Ασ.Γ. κεντρικότητας, μπορεί σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου να αναπτυχθεί συγκυριακά τόσο έντονη ζήτηση, ώστε να διαμορφωθούν μονοπωλιακές τιμές - τιμές, δηλαδή, των οποίων το ύψος καθορίζεται μόνον από το βαθμό επιθυμίας του αγοραστή να αποκτήσει το συγκεκριμένο γήπεδο και από τους χειρισμούς του ιδιοκτήτη-πωλητή.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Ευρύτερη βιβλιογραφία σχετικά με τις θεωρητικές υποθέσεις που υποστηρίζουν την προσέγγιση αυτή, δες στο πρώτο άρθρο της ενότητας «Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τεύχος 88, 1995.

Βαΐου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ., «Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη», στο *Βήμα των κοινωνικών επιστημών*, τόμος Δ, τεύχος 16, 1995.

Κοσμάκη, Π., Λιάπης, Γ., Λουκόπουλος, Δ., Μαντουβάλου, Μ., Πολύζος, Γ., *Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια*, Ε.Μ.Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας-Χωροταξίας, Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Αθήνα, 1991.

Μαντουβάλου, Μ., «Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία», στην *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τεύχος 88, 1995.

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.π.*
- Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ., «Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», στο *Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τεύχος 7, περίοδος Β', Απρ.-Ιούν. 1993, σελ. 58-71.
- Μαυρίδου, Μ., *Η συγκριτική ανάπτυξη μιας περιφερειακής συνοικίας: Ν. Λιόσια. Πολεοδομικές και κοινωνικές επιπτώσεις από τη διαμόρφωση αστικής γαιοπροσόδου μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης*, διδακτορική διατριβή, Τομέας Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ. Πολυτεχνείο, (πολυγραφημένο), 1987.
- Παπαδοπούλου-Συμεωνίδου, Π., *Η αγορά του αστικού εδάφους στο παράδειγμα της Θεσσαλονίκης*, Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη, 1983.
- Σοφούλης, Κ.Μ., *Το έδαφος ως παραγόμενος συντελεστής της παραγωγής*, Παπαζήσης, Αθήνα, 1979.
- Τσουκαλάς, Κ., *Κράτος, Κοινωνία, Εργασία στη μεταπολεμική Ελλάδα*, Θεμέλιο, Αθήνα, 1986.
- Χαστάογλου, Β., *Κοινωνικές θεωρίες για τον αστικό χώρο*, Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη, 1982.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Granelle, J.J., *Espace urbain et prix du sol*, Sirey, Paris, 1970.
- Harvey, D., *Social justice and the city*, E. Arnold, London, 1973.
- Harvey, D., «Flexible accumulation through urbanisation: Reflections on «post-modernism» in the american city, στο *Antipode*, 19:3, 1987, p. 260-286.
- Lipietz, A., *Le tribut foncier urbain*, F. Maspero, Paris, 1974.
- Lipietz, A., *Le capital et son espace*, F. Maspero, Paris, 1977.
- Lojkin, J., *Le marxisme, l'Etat et la question urbaine*, P.U.F., Paris, 1977.
- Mantouvalou, M., *Production de logements et rapports de pouvoir en Grèce*, thèse de doctorat, Ecole des Hautes Etudes en Sciences sociales, Paris (πολυγραφημένο), 1980.
- Marx, K., *Le Capital*, Livre III, Tome III, sixième section: «Conversion du surprofit en rente foncière», ed. Sociales, Paris, 1969 (μετάφραση της 1ης αγγλικής έκδοσης (1894) του χειρογράφου του Marx από τον F. Engels).
- Topalov, C., *Les promoteurs immobiliers*, Mouton, Paris, 1979.