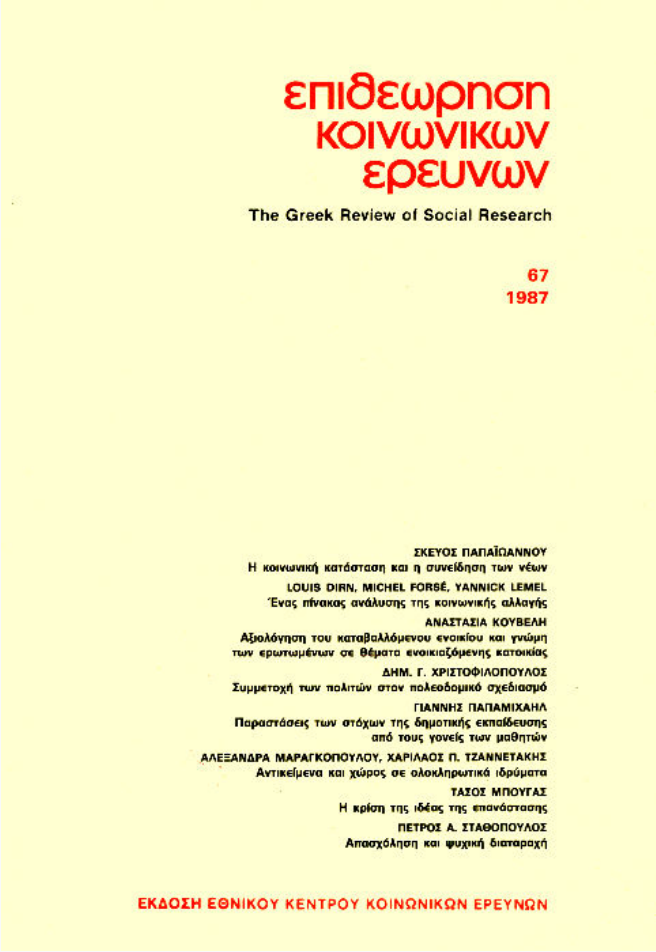
ePublishing

ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ
EKT NATIONAL DOCUMENTATION CENTRE

The Greek Review of Social Research

Vol 67 (1987)

67




# Αξιολόγηση του καταβαλλόμενου ενοικίου και γνώμη των ερωτώμενων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας: προσωρινά αποτελέσματα της έρευνας

*Αναστασία Κουβέλη*

doi: 10.12681/grsr.790

Copyright © 1987, Αναστασία Κουβέλη

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0.

**To cite this article:**

Κουβέλη Α. (1987). Αξιολόγηση του καταβαλλόμενου ενοικίου και γνώμη των ερωτώμενων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας: προσωρινά αποτελέσματα της έρευνας. *The Greek Review of Social Research*, *67*, 84–135. https://doi.org/10.12681/grsr.790

https://epublishing.ekt.gr | **e-Publisher:** EKT | **Downloaded at:** 19/04/2024 20:31:15

*Αναστασία Κουβέλη**

# ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΚΑΙ ΓΝΩΜΗ ΤΩΝ ΕΡΩΤΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

## Προσωρινά αποτελέσματα της έρευνας

### 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

#### 1.1. Ιστορικό και ένταξη των υπό εξέταση ερωτημάτων στο δελτίο της έρευνας

Από τις αρχές του 1984 διεξάγεται στο Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ) η έρευνα «Κατοικία και Οικοδομικές Επιχειρήσεις στην Ελλάδα», η οποία χρηματοδοτείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

Η ευρύτερη αυτή έρευνα για την κατοικία έχει τρεις βασικούς άξονες: 1) τις στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών στα μεγάλα αστικά κέντρα, 2) την κρατική στεγαστική πολιτική και 3) την παραγωγή της κατοικίας.[1] Μέχρι τώρα έχουν διερευνηθεί ορισμένα θέματα που αναφέρονται στην κρατική στεγαστική πολιτική,[2] ενώ σχετικά με τις στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών διεξήχθη από τις αρχές Οκτωβρίου ώς το τέλος Δεκεμβρίου 1986 δειγματοληπτική έρευνα σε 5.000 περίπου νοικοκυριά. Η επιτόπια έρευνα έγινε στην Αθήνα (Περιφέρεια Πρωτευούσης) και στα αστικά κέντρα με πληθυσμό άνω των 50.000 κατοίκων, δηλαδή στη Θεσσαλονίκη, στο Ηράκλειο, στην Πάτρα, στη Λάρισα, στο Βόλο, στην Καβάλα και στα Χανιά. Η διεξαγωγή της επιτόπιας έρευνας έγινε από την ΕΣΥΕ (Διεύθυνση Ειδικών Ερευνών) που έχει αναλάβει και τη μηχανογραφική επεξεργασία των στοιχείων, η οποία

* Ερευνήτρια ΕΚΚΕ.

1. Kouvelis A., *Projet de recherche sur le logement et le bâtiment en Grèce*, Αθήνα 1982.

2. Κουβέλη Α., Οικονόμου Δ., *Κρατική στεγαστική πολιτική*, ΕΚΚΕ, ΥΧΟΠ, Αθήνα 1985.

προβλέπεται ότι θα έχει ολοκληρωθεί κατά το τέλος του τρέχοντος έτους.

Ωστόσο, αμέσως μετά τη συμπλήρωση των ερωτηματολογίων και προτού αρχίσει η μηχανογραφική επεξεργασία, η ΕΣΥΕ προχώρησε στην εξαγωγή ορισμένων προσωρινών αποτελεσμάτων για την Περιφέρεια Πρωτευούσης. Η ύπαρξη των αποτελεσμάτων αυτών –έστω περιορισμένων και προσωρινών– αλλά και η επιλογή των στοιχείων που προκρίθηκαν για την πρώτη αυτή επεξεργασία, συνδέονται άμεσα με τη σημασία του στεγαστικού προβλήματος και την όξυνσή του, ιδιαίτερα από τα τέλη του 1985 και καθ' όλη τη διάρκεια του 1986.

Είναι γνωστό ότι το ζήτημα της στέγης κατέχει μια από τις πρώτες θέσεις στην καθημερινή επικαιρότητα κατά τα τελευταία δύο χρόνια και ότι αποτέλεσε και εξακολουθεί να αποτελεί αντικείμενο κρατικών ρυθμίσεων, ειδικότερα στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας. Το θέμα των ενοικίων διήλθε από φάσεις ιδιαίτερης όξυνσης, όπου ενοικιαστές και ιδιοκτήτες διχάστηκαν σε δύο αντιμαχόμενα στρατόπεδα, ενώ χαρακτηριστικό των μέτρων που εξαγγέλθηκαν ή εφαρμόστηκαν ήταν η δημιουργία έντονων αντιδράσεων και από τις δύο πλευρές.

Είναι εύλογο ότι η κατάσταση αυτή είχε αποτέλεσμα να διευρυνθεί η ζήτηση για στοιχεία όσον αφορά το επίμαχο θέμα των ενοικίων, αλλά και να παραστεί ανάγκη της κατά το δυνατόν ταχύτερης συλλογής και επεξεργασίας των σχετικών στοιχείων. Έτσι, τον Δεκέμβριο του 1985, το ΥΠΕΧΩΔΕ ζήτησε να ενταχθούν στο ερωτηματολόγιο της έρευνας ορισμένα επιπρόσθετα θέματα που αφορούν τον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας, καθώς και την επέκταση της έρευνας στις κενές κατοικίες, η διερεύνηση των οποίων δεν προβλεπόταν αρχικά.

Τα αιτήματα αυτά έγιναν αποδεκτά από το φορέα της έρευνας, το ΕΚΚΕ, με αποτέλεσμα να διατυπωθεί ένα πρόσθετο δελτίο που αναφέρεται στις κενές κατοικίες, ενώ το δελτίο για τις στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών επεκτάθηκε με ερωτήματα που αναφέρονται στις απόψεις των ερωτωμένων για τον προσδιορισμό του ενοικίου και της αύξησης του ενοικίου, στα τυχόν προβλήματα μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών και στις αυξήσεις του ενοικίου κατά την τελευταία διετία. Τα ερωτήματα αυτά αποτέλεσαν ένα ξεχωριστό τμήμα του δελτίου, το τμήμα Η' «Συμπληρωματικά Στοιχεία».[3]

Η αποδοχή των αιτημάτων του χρηματοδότη δημιούργησε ορισμένα προβλήματα, από τα οποία το κυριότερο αφορά θέματα μεθοδολογίας στην εμπειρική προσέγγιση με ερωτηματολόγιο. Ήδη πριν από την ένταξη των επιπρόσθετων ερωτημάτων ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά του δελτίου της έρευνας ήταν η μεγάλη του έκταση, με αποτέλεσμα ο απαιτούμενος χρόνος για τη συμπλήρωσή του να είναι στα όρια του αποδεκτού. Ο μέγιστος αυ-

3. Βλ. Τμήμα Η', Συμπληρωματικά Στοιχεία, σ. 29-30 του ερωτηματολογίου.

τός χρόνος δεν είναι επακριβώς προσδιορίσιμος, δεδομένου ότι είναι συνάρτηση και άλλων παραγόντων, όπως του αντικειμένου της έρευνας και των συγκεκριμένων δυσκολιών που παρουσιάζει η συμπλήρωση των διαφόρων ερωτημάτων. Ωστόσο, κατά γενική αποδοχή, η διάρκεια συμπλήρωσης δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 45΄. Όπως φάνηκε κατά τη δοκιμαστική έρευνα, στην προκειμένη περίπτωση ο χρόνος αυτός ήταν πράγματι απαραίτητος για τη συμπλήρωση του δελτίου και δεν υπήρχε, άρα, κανένα περιθώριο επιμήκυνσής του.[4] Το μειονέκτημα αυτό ήταν, βεβαίως, εν γνώσει μας και έχουμε εκθέσει σε προηγούμενο κείμενο αναλυτικά τους λόγους που μας οδήγησαν στην κατάρτιση ενός οριακά εκτεταμένου ερωτηματολογίου.[5]

Από την άλλη πλευρά, το περιεχόμενο του δελτίου όχι μόνο δεν αποτελεί αντιστάθμισμα όσον αφορά τις αρνητικές επιπτώσεις της έκτασής του, αλλά επιτείνει μάλλον το μειονέκτημα αυτό, δεδομένου ότι η συμπλήρωσή του απαιτεί αναμφίβολα σημαντική προσπάθεια από τον ερευνητή και τον ερωτώμενο. Αναφέρουμε ενδεικτικά ότι σε πολλές περιπτώσεις ο ερωτώμενος πρέπει να ανατρέξει στο παρελθόν, να προβεί σε αριθμητικούς υπολογισμούς, να απαντήσει «δύσκολα» ερωτήματα, όπως είναι αυτά που αναφέρονται στο εισόδημα και στα περιουσιακά στοιχεία, να εκτιμήσει το μέγεθος επιφανειών κλπ. Ακόμη, το γεγονός ότι ορισμένα στοιχεία, όπως τα σχετικά με τη χρηματοδότηση της κατοικίας, είναι γνωστά, ορισμένες φορές, μόνο σε ένα μέλος του νοικοκυριού δημιουργεί πρόσθετες δυσκολίες.

Ο χρόνος κατά τον οποίο διατυπώθηκε το αίτημα για τη διερεύνηση ειδικών θεμάτων στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας υπήρξε, τέλος, ακατάλληλος, από την άποψη ότι οι τότε ισχύουσες προθεσμίες για τη διεξαγωγή της επιτόπιας έρευνας ήταν απαγορευτικές όσον αφορά την εκ νέου δοκιμαστική συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, δηλαδή στην τελική του μορφή μετά την ένταξη των επιπρόσθετων ερωτημάτων. Εκ των υστέρων δεν είναι δυνατό να προσδιορίσουμε αν, σε αντίθετη περίπτωση, θα είχαν επακολουθήσει αλλαγές και σε ποια έκταση. Αξίζει ωστόσο να επισημάνουμε σχετικά τα εξής σημεία: 1) Δεδομένου ότι ορισμένα από τα ερωτήματα που προστέθηκαν εντάσσονται στην κατηγορία των κλειστών ερωτημάτων με προκατασκευασμένες απαντήσεις, η τυπική περίπτωση των αλλαγών που επέρχονται κατόπιν της δοκιμαστικής έρευνας σε ερωτήματα αυτού του είδους είναι η αναδιατύπωσή τους κατά τρόπο ώστε οι προτεινόμενες απαντήσεις να ανταποκρίνονται ισοβαρώς σε όλο το φάσμα των απόψεων που εκφράζουν οι ερωτώμενοι. Σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις επιλέγεται η δοκιμαστική διατύπωση

4. Κουβέλη Α., *Προβλήματα εμπειρικής προσέγγισης των στεγαστικών συνθηκών, το ερωτηματολόγιο της έρευνας*, ΕΚΚΕ, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 1986.

5. Αυτ., passim.

του ερωτήματος σε ανοιχτή μορφή. Εφόσον δεν ακολουθήσαμε τη διαδικασία αυτή, το αποτέλεσμα είναι ότι το βάρος μετατίθεται περισσότερο στη διερεύνηση των προκαθορισμένων καταστάσεων, όπως αυτές εκφράζονται στις προκατασκευασμένες απαντήσεις, παρά στον προσδιορισμό του συνολικού φάσματος των πραγματικών περιπτώσεων που αντιστοιχούν στο αντικείμενο του ερωτήματος. Από μεθοδολογική άποψη, και οι δύο προσεγγίσεις είναι θεμιτές, ανταποκρίνονται όμως σε διαφορετικούς στόχους. 2) Αποτελεί, ασφαλώς, σημαντικό θετικό στοιχείο ότι κατά τη διεξαγωγή της έρευνας δεν διαπιστώθηκε κανένα απολύτως πρόβλημα όσον αφορά τη συμπλήρωση των επιπρόσθετων ερωτημάτων. Έτσι, η αδυναμία διεξαγωγής μιας δεύτερης δοκιμαστικής έρευνας, με την τελική πλέον μορφή του ερωτηματολογίου, αντισταθμίζεται, τελικά, σε μεγάλο βαθμό. Ωστόσο, η θετική αυτή κατάληξη δεν επιτρέπει κανενός τύπου γενικεύσεις όσον αφορά την ουσιώδη σημασία της δοκιμαστικής έρευνας, η οποία έγκειται ακριβώς στη δυνατότητα που παρέχει της εκ των προτέρων αξιολόγησης του ερωτηματολογίου όσον αφορά την ορθή ή μη διατύπωσή του.

Κατά το φθινόπωρο και το χειμώνα του 1986, εν όψει νέων ρυθμίσεων και της αναζωπύρωσης του θέματος των ενοικίων, αρμόδιοι φορείς, όπως τα Υπουργεία Εθνικής Οικονομίας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθώς και το Υπουργείο Εμπορίου, έδειξαν εκ νέου ενδιαφέρον για την έρευνα που αυτή τη φορά στρεφόταν στα αποτελέσματά της. Ωστόσο, τη στιγμή εκείνη δεν είχε καν ολοκληρωθεί η συμπλήρωση των δελτίων, ιδιαίτερα στα επαρχιακά κέντρα, όπου η έρευνα άρχισε αργότερα. Δεδομένου ότι η έκδοση των τελικών και συνολικών αποτελεσμάτων θα καθυστερήσει, οι αρμόδιοι φορείς θεώρησαν απαραίτητο να προχωρήσει η ΕΣΥΕ σε μια πρώτη επεξεργασία των δελτίων «με το χέρι», προϊόν της οποίας είναι τα περιορισμένα στοιχεία των πινάκων που ακολουθούν. Δηλαδή, στη φάση αυτή το υλικό δεν υποβλήθηκε σε καμιά μηχανογραφική επεξεργασία, έχουν ελεγχθεί απλώς τα δελτία και διορθωθεί τα πλέον εμφανή σφάλματα στη συμπλήρωσή τους.

Τα στοιχεία αυτά αναφέρονται στο 88% του συνολικού δείγματος στην Περιφέρεια Πρωτευούσης όπου συμπληρώθηκαν 3.525 δελτία (δείγμα: 3,2/1.000). Κατά την άποψη της ΕΣΥΕ, το ποσοστό αυτό (88%) είναι αρκετά υψηλό ώστε να θεωρήσουμε ότι τα τελικά αποτελέσματα δεν θα παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις από τα προσωρινά. Βεβαίως, διατηρούνται στο ακέραιο όλες οι επιφυλάξεις που επιβάλλονται στην περίπτωση προσωρινών στοιχείων.

Επίσης, κατά την άποψη της ΕΣΥΕ, τα στοιχεία αυτά μπορεί να θεωρηθούν αντιπροσωπευτικά, διότι το 88% του δείγματος είναι τυχαίο, εφόσον για τη συμπλήρωση των δελτίων δεν ακολουθήθηκε κάποια συγκεκριμένη σειρά (για παράδειγμα, πρώτα οι κοντινές στο κέντρο περιοχές και στη συνέ-

χεια οι περισσότερο απομακρυσμένες), ώστε να τίθεται θέμα αντιπροσωπευτικότητας.[6]

Όπως βλέπουμε στους πίνακες, η Περιφέρεια Πρωτευούσης χωρίστηκε σε πέντε περιοχές, εκ των οποίων οι δύο αποτελούν το Δήμο Αθηναίων (Περιοχή Α: συνοικίες ανατολικά της γραμμής Συγγρού - Πανεπιστημίου - Πατησίων. Περιοχή Β: λοιπές συνοικίες του Δήμου Αθηναίων), ενώ οι λοιποί Δήμοι και Κοινότητες του ΠΣ Πρωτευούσης χωρίστηκαν σε τρεις περιοχές. Συγκεκριμένα, η Περιοχή Γ περιλαμβάνει: Ψυχικό, Φιλοθέη, Χολαργό, Κηφισιά, Νέα Ερυθραία, Εκάλη, Νέο Ψυχικό, Μαρούσι, Βριλήσσια, Χαλάνδρι, Παπάγου, Νέα Πεντέλη, Αγία Παρασκευή, Πεύκη, Γλυφάδα, Βούλα, Βουλιαγμένη. Η Περιοχή Δ: Ζωγράφου, Νέα Φιλαδέλφεια, Νέα Χαλκηδόνα, Νέα Ιωνία, Μεταμόρφωση, Ηράκλειο, Γαλάτσι, Βύρωνα, Αργυρούπολη, Καλλιθέα, Νέα Σμύρνη, Καισαριανή, Πειραιά, Άλιμο, Παλαιό Φάληρο, Δάφνη, Άγιο Δημήτριο, Ελληνικό. Η περιοχή Ε: Χαϊδάρι, Κορυδαλλό, Αγίους Αναργύρους, Περιστέρι, Αγία Βαρβάρα, Πέραμα, Νέα Λιόσια, Ταύρο, Κερατσίνι, Αιγάλεω, Μοσχάτο, Δραπετσώνα, Πετρούπολη, Καματερό.

Ας σημειωθεί ότι η διαίρεση της Περιφέρειας Πρωτευούσης στις παραπάνω περιοχές έγινε από την ΕΣΥΕ. Κατά την περαιτέρω επεξεργασία των στοιχείων, στόχος θα είναι η τεκμηριωμένη επιλογή μιας συγκεκριμένης διαίρεσης –ή, κατά περίπτωση, περισσότερων– η οποία πρέπει να βασίζεται σε κριτήρια που εξυπηρετούν τους στόχους της έρευνας και την ανάλυση των αποτελεσμάτων.

Ένα δεύτερο σημείο αφορά την επιλογή των στοιχείων που προκρίθηκαν στην πρώτη αυτή φάση επεξεργασίας και παρουσίασής τους. Η επιλογή αυτή οφείλεται αποκλειστικά στις εκτιμήσεις της ΕΣΥΕ (Διεύθυνση Ειδικών Ερευνών) ως προς τη σημασία και το ενδιαφέρον που παρουσιάζουν τα στοιχεία της έρευνας σε σχέση με το ζήτημα των ενοικίων και λαμβανομένου υπόψη ότι, εντός των περιορισμένων χρονικών ορίων, δεν υπήρχε η δυνατότητα επεξεργασίας μεγαλύτερου αριθμού ερωτημάτων.

Τα στοιχεία που επέλεξε η ΕΣΥΕ για την επεξεργασία προσωρινών αποτελεσμάτων διακρίνονται σε δύο βασικές κατηγορίες, αν λάβουμε ως κριτήριο τη στατιστική μονάδα έρευνας:

– Στοιχεία που αναφέρονται σε κατοικούμενες κατοικίες.

– Στοιχεία που αναφέρονται σε κενές κατοικίες.

Η βασική αυτή διάκριση μπορεί να ερμηνευτεί ως έκφραση της άποψης ότι ο έλεγχος των ενοικίων, όπως εφαρμόστηκε τελευταία, συνεπαγόταν χα-

6. Αναφέρουμε ενημερωτικά ότι σε σχετική ερώτησή μας, η Διεύθυνση Ειδικών Ερευνών της ΕΣΥΕ μας πληροφόρησε ότι στα στοιχεία αυτά δεν περιλαμβάνονται μία ώς δύο μονάδες στο Κολωνάκι και ανάλογος αριθμός στη Γλυφάδα και στη Βούλα λόγω καθυστερήσεων στη συμπλήρωση του συνόλου των δελτίων στις μονάδες αυτές, αλλά ότι στο γεγονός αυτό δεν πρέπει να αποδοθεί, κατ' αρχήν, καμιά ιδιαίτερη σημασία.

μηλή οικονομική απόδοση της κατοικίας επ' ενοικίω, με αποτέλεσμα τη μείωση της προσφοράς και την όξυνση του στεγαστικού προβλήματος. Παράλληλα, η κατά προτεραιότητα επεξεργασία στοιχείων και για τις κενές κατοικίες αντιστοιχεί στο αίτημα των αρμόδιων φορέων στο θέμα των ενοικίων να επεκταθεί η έρευνα και στη διερεύνηση των κενών κατοικιών.

Όσον αφορά την πρώτη κατηγορία (κατοικούμενες κατοικίες), τα διαθέσιμα στοιχεία αναφέρονται στα ακόλουθα θέματα:

– Εκτίμηση του ύψους του ενοικίου σε σχέση με 1) την κατάσταση της κατοικίας, και 2) το συνολικό μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού.

– Καθεστώς ενοίκησης, με βασική διάκριση σε ιδιοκατοικούμενες και νοικιασμένες κατοικίες.

– Γνώμη των ερωτωμένων (χωρίς διάκριση σε ενοικιαστές και ιδιοκατοικούντες) όσον αφορά 1) τον τρόπο προσδιορισμού του ύψους του ενοικίου, 2) τον τρόπο προσδιορισμού της αύξησης του ενοικίου, και 3) τα χρονικά περιθώρια για την παράδοση της ενοικιαζόμενης κατοικίας στον ιδιοκτήτη της μετά τη λήξη του συμβολαίου.

– Ύψος καταβαλλόμενου ενοικίου ανάλογα με το μέγεθος της κατοικίας, και συγκεκριμένα ανάλογα με τον αριθμό των δωματίων.

Όσον αφορά τη δεύτερη κατηγορία (κενές κατοικίες), τα στοιχεία που επιλέχτηκαν στη φάση αυτή αναφέρονται στη συμμετοχή των κενών κατοικιών στο συνολικό απόθεμα, στην κατάσταση του κτιρίου, όπου βρίσκονται οι κενές κατοικίες, και στο χρονικό διάστημα που παραμένουν ήδη κενές.

Από τη συνοπτική αυτή παρουσίαση επιβεβαιώνεται ότι κριτήριο για την επιλογή των στοιχείων υπήρξε η σημασία τους σε σχέση με το ζήτημα της ενοικιαζόμενης κατοικίας. Δεν θεωρούμε σκόπιμο να επεκταθούμε στο θέμα της συγκεκριμένης επιλογής και στο κατά πόσον ο ερευνητικός φορέας –λαμβανομένων υπόψη των περιορισμών που προαναφέρθηκαν– θα είχε εισηγηθεί, ενδεχομένως, την κατά προτεραιότητα επεξεργασία στοιχείων που προκύπτουν από διαφορετικά ερωτήματα. Στο σημείο αυτό θα επανέλθουμε επιλεκτικά, εφόσον τέτοιο θέμα προκύψει άμεσα σε σχέση με τα συγκεκριμένα αποτελέσματα και τις τυχόν δυσκολίες τεκμηριωμένης ανάλυσής τους.

Τέλος, είναι σκόπιμο να αναφερθούμε στον τρόπο επιλογής του δείγματος στην Περιφέρεια Πρωτευούσης. Το θέμα του δείγματος είναι, ασφαλώς, βασικής σημασίας και θα παρουσιαστεί αναλυτικά όταν είναι διαθέσιμα τα συνολικά αποτελέσματα ή τουλάχιστον σημαντικό μέρος τους. Ας σημειωθεί, προς το παρόν, ότι η επιλογή του δείγματος έγινε από την ΕΣΥΕ και πρόκειται για τυχαίο δείγμα νοικοκυριών. Για το σκοπό αυτό, η Περιφέρεια Πρωτευούσης χωρίστηκε σε 40 στρώματα, περίπου ισοπληθή, με βάση τα δεδομένα της απογραφής πληθυσμού του 1981. Σε κάθε στρώμα αναλογούν οι λεγόμενες μονάδες επιφανείας, οι οποίες περιλαμβάνουν συνήθως ένα ώς δύο οικοδομικά τετράγωνα. Κάθε μονάδα έχει ευκαιρία να κληρωθεί ανάλογα με

το πληθυσμιακό της μέγεθος (πάντα με τα δεδομένα του 1981). Από κάθε μονάδα, κατά την τελική φάση, επιλέγεται ένας αριθμός νοικοκυριών, έτσι ώστε τα νοικοκυριά που περικλείονται στο δείγμα από την Περιφέρεια Πρωτευούσης να είχαν ίση πιθανότητα επιλογής, δηλαδή την 3,2/1.000.

### 1.2. Προσδιορισμός του πλαισίου ερμηνείας

Στο κείμενο που ακολουθεί θα παρουσιάσουμε τα προσωρινά στοιχεία που διαθέτουμε όσον αφορά την αξιολόγηση του καταβαλλόμενου ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας και το εισόδημα του νοικοκυριού (βλέπε Πίνακα 1) και τη γνώμη των ερωτωμένων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας (βλέπε Πίνακα 3). Τα στοιχεία αυτά αναφέρονται στην ίδια θεματική ενότητα και για την ερμηνεία τους παρουσιάζονται εν μέρει, όπως θα διαπιστώσουμε, συγγενή μεθοδολογικά προβλήματα.

Το γεγονός ότι πρόκειται για προσωρινά στοιχεία επηρεάζει, σε μεγάλο βαθμό, την αντιμετώπισή τους και καθιστά απαραίτητη την εκ των προτέρων οροθέτηση του πλαισίου ερμηνείας τους. Από τη μία πλευρά, η επεξεργασία του 88% του δείγματος στην Περιφέρεια Πρωτευούσης σημαίνει ότι υπάρχουν κάποια περιθώρια διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων αυτών σε σχέση με τα τελικά. Από την άλλη πλευρά, η επεξεργασία που ήταν δυνατή μέσα στα περιορισμένα χρονικά όρια αφήνει, επίσης, διάφορα κενά. (Για παράδειγμα, τα στοιχεία είναι διαθέσιμα μόνο σε ποσοστά και όχι σε απόλυτους αριθμούς, δεν παρατίθενται στατιστικοί δείκτες). Βασικότερη σημασία έχει, όμως, το γεγονός ότι πρόκειται για αποσπασματικά στοιχεία. Αν δεχτούμε ότι ενδεχόμενες αποκλίσεις των διαθέσιμων στοιχείων σε σχέση με τα τελικά αποτελέσματα καλύπτονται, από τυπική άποψη, με την επιφύλαξη που διατηρούμε, δεδομένου ότι πρόκειται για προσωρινά στοιχεία, μια ανάλογη κάλυψη δεν υφίσταται όσον αφορά τις διαφορετικές ερμηνείες που είναι δυνατές ακριβώς λόγω της αποσπασματικότητάς τους.

Η αποσπασματικότητα ισχύει ασφαλώς για το σύνολο των προσωρινών αποτελεσμάτων, αποτελεί, ωστόσο, ένα ιδιαίτερο μειονέκτημα όσον αφορά τα στοιχεία που προκρίναμε για την παρουσίαση που ακολουθεί. Σε αντίθεση με τα υπόλοιπα στοιχεία (καθεστώς ενοίκησης, ύψος ενοικίου ανάλογα με τον αριθμό δωματίων και κενές κατοικίες), τα οποία προκύπτουν από ερωτήματα επί γεγονότων, τα στοιχεία που σχολιάζουμε στη συνέχεια αναφέρονται σε εκτιμήσεις και στη γνώμη των ερωτωμένων. Είναι γνωστό ότι όσον αφορά στοιχεία αυτού του τύπου δεν είναι δυνατό να εναρμονιστούν οι διάφοροι τρόποι ελέγχου της εγκυρότητάς τους, όπως, για παράδειγμα, ο πλέον διαδεδομένος από αυτούς, ο έλεγχος «εξωτερικής» εγκυρότητας που, σε γενικές γραμμές, συνίσταται στην αντιπαράθεση των αποτελεσμάτων της έρευνας με

στοιχεία από άλλες πηγές.[7] Στην προκειμένη περίπτωση, η μόνη δυνατή διερεύνηση αφορά την «εσωτερική» εγκυρότητα των αποτελεσμάτων, η οποία όμως δεν αποτελεί έλεγχο, υπό την αυστηρή έννοια του όρου, αλλά πρόκειται περισσότερο για τη διερεύνηση της συμβατότητας των αποτελεσμάτων αυτών, είτε σε σχέση με άλλα αποτελέσματα της ίδιας έρευνας –ενδεχομένως, αλλά όχι κατ' ανάγκη, με στοιχεία που αναφέρονται στο ίδιο θέμα– είτε στον τρόπο ένταξής τους στο θεωρητικό πλαίσιο και στις σχετικές υποθέσεις της έρευνας. Είναι φανερό ότι όσον αφορά τον έλεγχο «εσωτερικής» εγκυρότητας, δεν είναι δυνατό να διατυπωθούν αναλυτικοί κανόνες με γενική ισχύ, αλλά ο συγκεκριμένος τρόπος διενέργειας ελέγχων αυτού του τύπου προσδιορίζεται σε συνάρτηση με την εκάστοτε έρευνα και τα υπό εξέταση ερωτήματα.

Έτσι, κατά το σχολιασμό των προσωρινών αποτελεσμάτων σχετικά με την αξιολόγηση του ύψους του ενοικίου και τη γνώμη των ερωτωμένων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας, ένας από τους κεντρικούς στόχους μας θα είναι η λεπτομερής παρουσίαση του πλαισίου ερμηνείας τους, καθώς και των συγκεκριμένων και απαραίτητων προϋποθέσεων για την κατά το δυνατόν τεκμηριωμένη ανάλυσή τους. Θα πρέπει να σημειωθεί, ότι δεν εννοούμε εδώ την παράθεση, απλώς, επιπρόσθετων στοιχείων, διασταυρώσεων, ταξινομήσεων κλπ., τα οποία θα ήταν, ασφαλώς, πολύτιμα για την ερμηνεία, τόσο των συγκεκριμένων αποτελεσμάτων, όσο και οποιουδήποτε άλλου στοιχείου που χαρακτηρίζεται αποσπασματικό. Στην προκειμένη περίπτωση, το πρόβλημα έγκειται στην ιδιαίτερη επιβάρυνση που συνεπάγεται η αποσπασματικότητα, όταν τα προς ανάλυση στοιχεία αναφέρονται σε εκτιμήσεις και στη γνώμη των ερωτωμένων. Για τους λόγους αυτούς θεωρήσαμε απαραίτητο να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στα μεθοδολογικά θέματα που άπτονται των ζητημάτων αυτών. Η προσέγγιση αυτή υιοθετείται σε μεγαλύτερο βαθμό στην περίπτωση των αποτελεσμάτων σχετικά με τη γνώμη που εκφράζουν οι ερωτώμενοι, επειδή τα ερωτήματα αυτού του τύπου παρουσιάζουν σημαντικότατα μεθοδολογικά προβλήματα, τα οποία επιτείνονται λόγω των ιδιαιτεροτήτων της ένταξης των σχετικών ερωτημάτων στο δελτίο της έρευνας.

## 2. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΥΨΟΥΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Ο Πίνακας 1 περιλαμβάνει τα στοιχεία που προέκυψαν από δύο, σε πρώτη άποψη ομοειδή, ερωτήματα, με την έννοια ότι αναφέρονται και τα δύο στις

7. Όσον αφορά τους διάφορους τρόπους ελέγχου της εγκυρότητας γενικότερα, βλ. Alemann H.v., *Der Forschungsprozess, Eine Einführung in die Praxis der empirischen Sozialforschung*, Στουτγάρδη, 1984, σ. 86-87, για τον έλεγχο της «εξωτερικής» εγκυρότητας στο ίδιο, σ. 219-221.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1**

*Εκτιμήσεις των ενοικιαστών στην Περιφέρεια Πρωτευούσης για το καταβαλλόμενο ενοίκιο σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας και το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού*

| Περιοχές | Γνώμη του ενοικιαστή για το ενοίκιο σε σχέση με: | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | την κατάσταση της κατοικίας | | | | | | το εισόδημα του νοικοκυριού | | | | | |
| | το ενοίκιο είναι: | | | | | | το ενοίκιο είναι: | | | | | |
| | ΣΥΝΟΛΟ | Πολύ Υψηλό | Υψηλό | Λογικό | Χαμηλό | Πολύ Χαμηλό | ΣΥΝΟΛΟ | Πολύ Υψηλό | Υψηλό | Λογικό | Χαμηλό | Πολύ Χαμηλό |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Δήμος Αθηναίων | | | | | | | | | | | | |
| Περιοχή Α | 100 | 7 | 11 | 61 | 19 | 2 | 100 | 11 | 22 | 55 | 11 | 1 |
| Περιοχή Β | 100 | 5 | 16 | 63 | 13 | 3 | 100 | 7 | 30 | 56 | 6 | 1 |
| Λοιποί Δήμοι και Κοινότητες | | | | | | | | | | | | |
| Περιοχή Γ | 100 | 8 | 12 | 61 | 16 | 3 | 100 | 16 | 27 | 50 | 7 | – |
| Περιοχή Δ | 100 | 4 | 15 | 67 | 12 | 2 | 100 | 10 | 33 | 52 | 5 | – |
| Περιοχή Ε | 100 | 6 | 12 | 73 | 8 | 1 | 100 | 10 | 25 | 59 | 5 | 1 |
| ΟΛΕΣ ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ | 100 | 6 | 13 | 66 | 13 | 2 | 100 | 10 | 28 | 54 | 7 | 1 |

εκτιμήσεις των νοικοκυριών ως προς το ύψος του καταβαλλόμενου ενοικίου. Τα ερωτήματα αυτά διαφοροποιούνται, όμως, ως προς την οπτική γωνία κάτω από την οποία έγιναν οι εκτιμήσεις αυτές. Συγκεκριμένα, στη μία περίπτωση πρόκειται για την εκτίμηση του ενοικίου με κριτήριο τις ανέσεις, το μέγεθος και την περιοχή όπου βρίσκεται η κατοικία, ενώ στη δεύτερη περίπτωση θέσαμε ως κριτήριο την οικονομική επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού.[8]

Έτσι, τα καταρχήν θεωρούμενα ως συγγενικά ερωτήματα διαφοροποιούνται σημαντικά υπό την εξής έννοια: Στη μία περίπτωση ζητάμε από το νοικοκυριό να προβεί σε πλήρη αφαίρεση των ίδιων συνθηκών διαβίωσης και να προχωρήσει σε μια αντικειμενική εκτίμηση του ύψους του ενοικίου,

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2**

*Κατοικίες στην Περιφέρεια Πρωτευούσης κατά περιοχές και κατηγορίες (κατοικούμενες, κενές)*

| Περιοχές | ΣΥΝΟΛΟ | Κατοικούμενες κατοικίες | | Κενές κατοικίες |
|---|---|---|---|---|
| | | Ιδιοκατοικούμενες δωρεάν παραχωρημένες | Νοικιασμένες | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| *Δήμος Αθηναίων* | | | | |
| Περιοχή Α | 100 | 48 | 45 | 7 |
| Περιοχή Β | 100 | 45 | 50 | 5 |
| *Λοιποί Δήμοι και Κοινότητες* | | | | |
| Περιοχή Γ | 100 | 68 | 29 | 3 |
| Περιοχή Δ | 100 | 57 | 38 | 5 |
| Περιοχή Ε | 100 | 67 | 27 | 6 |
| ΟΛΕΣ ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ | 100 | 57 | 38 | 5 |

8. Θεωρούμε απαραίτητο να αναφέρουμε την κατά λέξη διατύπωση των ερωτημάτων από τα οποία προέκυψαν τα στοιχεία που παρουσιάζουμε, δεδομένου ότι ακόμη και ελάχιστες διαφοροποιήσεις στη διατύπωση είναι δυνατό να επιφέρουν σημαντικές διαφοροποιήσεις των απαντήσεων. Στην προκειμένη περίπτωση, οι σχετικές διατυπώσεις είναι οι ακόλουθες:

— Για την κατοικία αυτή, δηλαδή σε σχέση με τις ανέσεις, το μέγεθός της, την περιοχή που βρίσκεται, το ενοίκιο που πληρώνετε είναι κατά τη γνώμη σας: Πολύ υψηλό, Υψηλό, Λογικό, Χαμηλό, Πολύ χαμηλό (Ερώτημα 6, Τμήμα Δ΄, σ. 14 του ερωτηματολογίου).

— Σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού, τι επιβάρυνση αντιπροσωπεύει, κατά τη γνώμη σας, το ενοίκιο που πληρώνετε; Πολύ υψηλή, Υψηλή, Λογική, Χαμηλή, Πολύ χαμηλή (Ερώτημα 7, Τμήμα Δ΄, σ. 14 του ερωτηματολογίου).

εγχείρημα που προϋποθέτει, σε τελευταία ανάλυση, γνώσεις για τη διαμόρφωση και την εξέλιξη των τιμών στην αγορά της ενοικιαζόμενης κατοικίας. Στη δεύτερη περίπτωση, το ερώτημα αναφέρεται στην εκτίμηση του ίδιου μεγέθους, αλλά αποκλειστικά από τη σκοπιά των οικονομικών δυνατοτήτων του νοικοκυριού. Επιβάλλεται δηλαδή, σε αντίθεση με την πρώτη περίπτωση, η αφαίρεση κάθε αναφοράς στη διαμόρφωση των τιμών στον τομέα των ενοικίων. Κάτω από το πρίσμα αυτό, η α-συγγένεια των δύο ερωτημάτων είναι εξόφθαλμη.

Ας σημειωθεί, ακόμη, ότι τα δύο αυτά ερωτήματα έπρεπε να συμπληρωθούν το ένα αμέσως κατόπιν του άλλου, στοιχείο που επιτείνει αναμφισβήτητα την προσπάθεια που χρειάζεται να καταβάλει ο ερωτώμενος ώστε να μεταθέσει πάραυτα την οπτική γωνία της εκτίμησής του. Αξιολόγηση στη βάση αντικειμενικών και υποκειμενικών κριτηρίων είναι, άρα, η ειδοποιός διαφορά μεταξύ των ερωτημάτων που αναφέρονται στο ύψος του ενοικίου.

Έμμεσα, θέσαμε το θέμα ως προς την ορθότητα ή μη, από μεθοδολογική άποψη, όσον αφορά την ακολουθία των δύο ερωτημάτων. Η διαφοροποίηση των κριτηρίων εκτίμησης είναι τόσο σημαντική ώστε να ενδείκνυται η ένταξή τους στο ερωτηματολόγιο κατά τρόπον ώστε να μην υπάρχει ακολουθία. Μια τέτοια λύση θα προσέκρουε, όμως, σε αρκετές δυσκολίες όσον αφορά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, εφόσον χαρακτηριστικό της δομής του σχετικού τμήματος είναι η διάρθρωσή του σε ενότητες ερωτημάτων που απευθύνονται σε διαφορετικές κατηγορίες ερωτωμένων.[9]

Ερωτήματα που αναφέρονται στην εκτίμηση του ύψους του ενοικίου είναι κλασικά σε έρευνες με αντικείμενο τις στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών και εμπεριέχονται προ πολλού σε δελτία των δημόσιων υπηρεσιών στατιστικής σε διάφορες χώρες.[10] Για την προσέγγιση της αξιολόγησης του ύψους του ενοικίου στην παρούσα έρευνα λάβαμε υπόψη μας ορισμένα γενικότερα συμπεράσματα από άλλες έρευνες. Συγκεκριμένα, έχει διαπιστωθεί ότι αν τεθεί το ερώτημα όσον αφορά τη γενική αξιολόγηση του ύψους του ενοικίου, χωρίς όμως να προσδιοριστούν τα κριτήρια στη βάση των οποίων πρέπει να γίνει η αξιολόγηση αυτή, τότε οι απαντήσεις των ερωτωμένων είναι συνάρτηση τόσο της εκτίμησης των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας όσο και των οικονομικών δυνατοτήτων των ερωτωμένων. Παράλληλα, η περαιτέρω επεξεργασία και ανάλυση σχετικών στοιχείων έχει δείξει ότι ο μεγαλύτερος ή μικρότερος βαθμός αναφοράς σε έναν από τους δύο αυτούς άξονες είναι αποτέλεσμα της αλληλόδρασης διαφόρων άλλων παραγόντων και χαρακτηριστικών του νοικοκυριού, όπως των

9. Βλ. Τμήμα Δ΄, Δαπάνες κατοικίας, τρόπος απόκτησης, χρηματοδότηση, σ. 13-20 του ερωτηματολογίου.

10. Ενδεικτικά βλέπε τα σχετικά ερωτηματολόγια του INSEE στη Γαλλία και του Bundesdeutsches Statistisches Amt Wiesbaden στη Δυτική Γερμανία.

μέχρι τότε εμπειριών στον τομέα στέγασης, της διαδικασίας ορθολογικοποίησης των περιορισμένων οικονομικών δυνατοτήτων, κλπ.[11]

Κατά συνέπεια, όταν αντικείμενο του ερωτήματος είναι η γενική εκτίμηση του ύψους του ενοικίου, χωρίς να προσδιορίζονται τα κριτήρια που πρέπει να ληφθούν υπόψη, παρουσιάζονται στη συνέχεια ιδιαίτερες δυσκολίες κατά την ερμηνεία των αποτελεσμάτων. Οι δυσκολίες αυτές είναι εγγενείς στα αξιολογικά ερωτήματα και, βεβαίως, δεν ισχυριζόμαστε ότι απαλείφονται μέσω των διατυπώσεων που προκρίναμε, μειώνονται ωστόσο σημαντικά με τη ρητή αναφορά στα κριτήρια αξιολόγησης. Οι παρατηρήσεις αυτές δεν εκφράζουν παρά έναν κοινό τόπο, σημαντικότατο όμως, στη μεθοδολογία των εμπειρικών ερευνών, ότι δηλαδή η εγκυρότητα οποιουδήποτε τρόπου μέτρησης εξαρτάται, κατά κύριο λόγο, από το αν επιτυγχάνεται πράγματι η μέτρηση αυτού που ο ερευνητής θέλει να μετρήσει.

Κοινό χαρακτηριστικό των δύο ερωτημάτων είναι ότι υπάγονται στην κατηγορία «ερωτήσεις προς αξιολόγηση», παραλλαγή των κλειστών ερωτήσεων με προκατασκευασμένες απαντήσεις.[12] Οι ερωτήσεις αυτού του τύπου, σε αντιδιαστολή με τις ερωτήσεις που αναφέρονται σε γεγονότα, έχουν αποτελέσει συχνά αντικείμενο κριτικής η οποία συνοψίζεται στην άποψη ότι η ίδια η ερώτηση είναι αυτή που δημιουργεί τη γνώμη.[13] Η κριτική αυτή είναι, κατά τη γνώμη μας, αιτιολογημένη, κυρίως, όταν το ερώτημα αναφέρεται σε θέματα για τα οποία δεν είναι δυνατό να υποθέσουμε ότι αποτελούν αντικείμενο ενασχόλησης του ερωτωμένου. Θεωρούμε ότι η περίπτωση αυτή δεν ισχύει, κατά κανόνα, όσον αφορά την εκτίμηση του ύψους του ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας κ.λπ., δηλαδή, σε τελευταία ανάλυση, με κριτήριο τις τιμές που επικρατούν στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας. Αντίθετα, η προαναφερθείσα κριτική είναι πολύ περισσότερο βάσιμη όσον αφορά τα ερωτήματα που αναφέρονται στη γνώμη των ερωτωμένων σχετικά με την παρέμβαση του κράτους στον τομέα των ενοικίων. Στο σημείο αυτό θα αναφερθούμε όμως αναλυτικά κατά την παρουσίαση των σχετικών αποτελεσμάτων.

Όσον αφορά τα ερωτήματα αυτού του τύπου (αξιολογικά), πρέπει να υπενθυμίσουμε την εξής βασική αρχή σχετικά με το πλαίσιο ερμηνείας τους:

---

11. Βλέπε Internationale Bauausstellung Berlin (Dieser H., Kouvelis A.), *Stadterneuerungsprozess in Kreuzberg SO 36, Wohnwünsche, Mietzahlungsbereitschaft und Modernisierungsbetroffenheit*, Βερολίνο 1981, σ. 106-171. SPAS (Dieser H., Karaciyan M., Köymen B., Ladwig S., Rolfes-Poness B., Stein A.), *Gutachten zur Erarbeitung des sozialen Konzepts und der Grundsätze für den Sozialplan - Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Planungseinheit IV (P IV)*, Βερολίνο 1985, σ. 104-107.

12. Για την ελληνική βιβλιογραφία βλέπε Duverger M., *Μέθοδοι κοινωνικών επιστημών*, τ. ΙΙ, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα 1978, σ. 104-105.

13. Βλ. για παράδειγμα, Atteslander P., *Methoden der empirischen Sozialforschung*, Βερολίνο - Νέα Υόρκη 1984, σ. 140-142.

Εφόσον στα ερωτήματα αυτά υπεισέρχονται αναφορές στο βαθμό ικανοποίησης των ερωτωμένων σε σχέση με μια κατάσταση, ένα γεγονός κλπ., οι απαντήσεις των ερωτωμένων σε ανάλογα ερωτήματα που εμπεριέχονται στο δελτίο της ίδιας έρευνας και αφορούν ορισμένα υπο-θέματα, προσαρμόζονται στη γενικότερη αντίληψη του ερωτωμένου σχετικά με το κύριο αντικείμενο της έρευνας.

Στην περίπτωση της παρούσας έρευνας, της οποίας κύριος άξονας είναι οι στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών, θεωρούμε ότι το γενικότερο ερώτημα που αναφέρεται σ' αυτές υπό τη μορφή αξιολογικού ερωτήματος, είναι το ερώτημα όσον αφορά το βαθμό ικανοποίησης του νοικοκυριού σε σχέση με την κατοικία.[14] Τα ερωτήματα που αναφέρονται στην εκτίμηση του ύψους του ενοικίου μπορούν να θεωρηθούν ως υπο-θέματα, υπό την έννοια ότι μέσω αυτών προσδιορίζονται συνιστώσες του βαθμού ικανοποίησης. Κατά συνέπεια, υποθέτουμε ότι οι αξιολογήσεις του ύψους του ενοικίου αποτελούν τη συγκεκριμενοποίηση ενός συστατικού παράγοντα του βαθμού ικανοποίησης σε σχέση με την κατοικία γενικότερα.

Εξετάζοντας τα στοιχεία που αναφέρονται στον Πίνακα 1, διαπιστώνουμε τα εξής:

1. Η απόλυτη πλειοψηφία των νοικοκυριών θεωρεί ότι το ύψος του ενοικίου είναι λογικό σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας και ότι η επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού είναι, επίσης, λογική (αντίστοιχα ποσοστά: 66% και 54%).

2. Το ύψος του ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας θεωρείται, κατά κανόνα, λιγότερο υψηλό σε σύγκριση με το ύψος του ενοικίου σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού. Μόνη εξαίρεση αποτελεί η περιοχή Ε, όπου τα σχετικά ποσοστά είναι ίσα, αλλά πρέπει να σημειώσουμε ότι πρόκειται για εξαιρετικά χαμηλό ποσοστό, 1%. Οι αποκλίσεις από τον μέσο όρο κυμαίνονται από 1% ώς 18%. (Αντίστοιχα: πολύ χαμηλό ύψος ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας και το εισόδημα του νοικοκυριού στην περιοχή Ε και εκτίμηση του ύψους του ενοικίου, με τα ίδια κριτήρια, ως υψηλού στην περιοχή Β). Όσον αφορά τις διάφορες περιοχές, οι αποκλίσεις είναι οι εξής, σε αντιστοιχία με την αξιολογική κλίμακα: περιοχή Α: 4%, 2%, 8%, 6%, 4%, περιοχή Β: 11%, 14%, 15%, 18%, 13%, περιοχή Γ: 14%, 13%, 11%, 15%, περιοχή Δ: 8%, 7%, 9%, 7%, 13%, περιοχή Ε: 1%, 2%, –, –, 0%, σύνολο περιοχών ΠΣ Πρωτευούσης: 4%, 15%, 12%, 6%, 1%. Είναι φανερό ότι οι μεγαλύτερες αποκλίσεις στην εκτίμηση παρουσιάζονται σε σχέση με το χαρακτηρισμό του ενοικίου ως υψηλού και λογικού. Ας σημειώσουμε ότι οι αποκλίσεις επί του συνόλου των περιοχών κυμαίνονται από

14. Βλ. το ερώτημα 27, Τμήμα Γ', σ. 11 του ερωτηματολογίου.

1% ώς 15%. (Αντίστοιχα: Πολύ χαμηλό ενοίκιο ως προς την επιβάρυνση και υψηλό ενοίκιο ως προς την επιβάρυνση).

2α. Οι ακραίες ομάδες (πολύ υψηλό και πολύ χαμηλό ενοίκιο, πολύ υψηλή και πολύ χαμηλή επιβάρυνση του ενοικίου) αντιπροσωπεύονται ανισομερώς στις εκτιμήσεις των ερωτωμένων με βάση τα κριτήρια που θέσαμε ως προς την αξιολόγηση του ενοικίου. Συγκεκριμένα: Η ομάδα «πολύ υψηλό ενοίκιο ως προς την κατάσταση της κατοικίας» είναι ποσοτικά ασθενέστερη της αντίστοιχης ομάδας με κριτήριο την επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού. Αντίθετα, η ομάδα «πολύ χαμηλό ενοίκιο» είναι ποσοτικά σημαντικότερη στην περίπτωση που ως κριτήριο εκτίμησης λαμβάνεται το ύψος του ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας.

2β. Οι εκτιμήσεις που αναφέρονται στη μεσαία κατηγορία της αξιολογικής κλίμακας (λογικό ύψος ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας, λογική επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού) διαφοροποιούνται σημαντικά (κατά 15% στην περιοχή Β) σε σύγκριση με τα μεγέθη των διαφοροποιήσεων που διαπιστώνονται στο σημείο 2.

Τα βασικότερα σημεία των παραπάνω αποτελεσμάτων είναι τα ακόλουθα:

1. Η πλειονότητα των νοικοκυριών θεωρεί ότι το ύψος του ενοικίου είναι λογικό, τόσο σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας, όσο και σε σχέση με την επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο για το εισόδημα του νοικοκυριού.

2. Οι μεγαλύτερες διαφοροποιήσεις σημειώνονται ανάλογα με το κριτήριο στη βάση του οποίου γίνεται η εκτίμηση του ενοικίου.

Τα αποτελέσματα αυτά ήταν, σε μεγάλο βαθμό, αναμενόμενα όσον αφορά τις διαφοροποιήσεις που διαπιστώνονται, ανάλογα με τα διαφορετικά κριτήρια εκτίμησης για το ύψος του ενοικίου, δηλαδή την κατάσταση της κατοικίας και την οικονομική επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο. Προτού, όμως, προχωρήσουμε στην ερμηνεία των διαφοροποιήσεων αυτών, προέχει η ερμηνεία του κεντρικού αποτελέσματος, δηλαδή της κατά πλειοψηφία «ικανοποίησης» των νοικοκυριών σε σχέση με το ύψος του ενοικίου. Για το σκοπό αυτό, είναι απαραίτητο να ληφθούν υπόψη στοιχεία που να επιτρέπουν την ανάλυση του αποτελέσματος αυτού σε συσχετισμό με άλλα κριτήρια.

Ένα τέτοιο κριτήριο που έχει θεσπιστεί σε διάφορες χώρες[15] και αναφέ-

15. Εννοούμε εδώ τη νομοθετική θέσπιση του ανώτατου επιτρεπτού ορίου επιβάρυνσης, υπό την έννοια ότι το νοικοκυριό δικαιούται στεγαστικού επιδόματος εφόσον το ενοίκιο που καταβάλλει υπερβαίνει το όριο αυτό.

ρεται ήδη σε ανάλογες συζητήσεις στην Ελλάδα,[16] αφορά το ανώτατο όριο επιβάρυνσης που επιτρέπεται να αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού. Η εφαρμογή του κριτηρίου αυτού φαίνεται, καταρχήν, αρκετά απλή, στην πραγματικότητα, όμως, προσκρούει σε αρκετές δυσκολίες, οι κυριότερες των οποίων είναι οι ακόλουθες:

1. Σε γενικές γραμμές, τα στοιχεία εισοδήματος εντάσσονται στα στοιχεία για τα οποία υπάρχει αμφισβήτηση ως προς την αξιοπιστία τους. Επικρατεί η άποψη ότι οι ερωτώμενοι τείνουν να δηλώσουν εισόδημα κατώτερο από το πραγματικό. Πέρα από τη γενική αυτή εκτίμηση, ας σημειωθεί ότι, κατά την ΕΣΥΕ, η περίπτωση αυτή ισχύει και όσον αφορά τη συμπλήρωση του δελτίου της έρευνας για την κατοικία. Έτσι, τα στοιχεία του εισοδήματος που θα προκύψουν πρέπει να ελεγχθούν εξονυχιστικά, τόσο σε σχέση με την εσωτερική αξιοπιστία τους (διασταύρωση με στοιχεία της ίδιας έρευνας) όσο και σε συσχετισμό με στοιχεία άλλων ερευνών (έρευνα εισοδήματος του ΕΚΚΕ, έρευνες οικογενειακών προϋπολογισμών της ΕΣΥΕ). Οι έλεγχοι αυτοί θα πρέπει να στοχεύουν όχι μόνο στον προσδιορισμό μέσων αποκλίσεων μεταξύ πραγματικού και δηλωθέντος εισοδήματος, αλλά και των πιθανών διαφοροποιήσεων κατά ομάδες πληθυσμού. Ακόμη και στην περίπτωση που επιβεβαιώνεται μια γενικότερη τάση για υποεκτίμηση του ύψους του εισοδήματος, είναι απαραίτητο να διερευνηθεί κατά πόσον υπάρχουν αντίθετες τάσεις σε ορισμένες ομάδες, για παράδειγμα σε νοικοκυριά με πολύ χαμηλό εισόδημα, οι οποίες δεν διαφαίνονται στους μέσους όρους.

Μια επιπρόσθετη δυσκολία θα προκύψει από το γεγονός ότι το εισόδημα καταγράφεται σε κλιμάκια και όχι σε απόλυτα μεγέθη. Κατά συνέπεια, δεν θα είναι δυνατή η κατηγοριοποίηση του συνόλου των ερωτωμένων ως προς το ανώτατο επιτρεπτό όριο επιβάρυνσης, δεδομένου ότι ο υπολογισμός της επιβάρυνσης θα αναφέρεται, κατ' ανάγκην, επίσης σε κλιμάκια.

Συνοψίζοντας, οι παραπάνω δυσκολίες είναι εγγενείς του τρόπου παραγωγής των στοιχείων της έρευνας και των ιδιαιτεροτήτων τους όταν πρόκειται για στοιχεία εισοδήματος.

2. Η δεύτερη κατηγορία δυσκολιών αφορά τον τρόπο προσδιορισμού του ορίου της επιτρεπτής επιβάρυνσης. Ο απλούστερος —και λιγότερο ικανοποιητικός— τρόπος προσδιορισμού της είναι η αποδοχή μιας συγκεκριμένης αναλογίας του ενοικίου επί του εισοδήματος που να ισχύει για όλα ανεξαιρέτως τα νοικοκυριά. Τα μειονεκτήματα είναι προφανή, εφόσον τα ίδια ποσοστά επιβάρυνσης αντιπροσωπεύουν εντελώς διαφορετικά απόλυτα μεγέ-

16. Βλ. το πόρισμα της επιτροπής των Υπουργείων Εμπορίου και Οικονομικών, της ΔΕΠΟΣ και του ΥΠΕΧΩΔΕ για την κατοικία (Εμμανουήλ Δ., Φράγκος Σ., Ψαρρής Δ.), Νοέμβριος 1985, Αθήνα, σ. 8 και Κουβέλη Α., Οικονόμου Δ., *Κρατική στεγαστική πολιτική*, Αθήνα 1985, ΕΚΚΕ, ΥΧΟΠ.

θη –και, κατά συνέπεια, διαφορετικά μεγέθη πραγματικής επιβάρυνσης–, ανάλογα με το εισόδημα του νοικοκυριού.

Κεντρικό σημείο της κριτικής όσον αφορά τον προσδιορισμό της ανώτατης επιτρεπτής επιβάρυνσης ως σταθερής αναλογίας του ενοικίου επί του εισοδήματος υπήρξε εξαρχής, αφ' ενός το γεγονός ότι προσανατολίζεται, σε μεγάλο βαθμό, στις μέσες συνθήκες που έχουν ήδη διαμορφωθεί όσον αφορά τη συμμετοχή του ενοικίου στον οικογενειακό προϋπολογισμό και αφ' ετέρου ότι, κατά τον τρόπο αυτό, με προκάλυμμα μια υποτιθέμενη ίση και αντικειμενική αντιμετώπιση, επικροτείται σε τελευταία ανάλυση, η ανισότητα των στεγαστικών συνθηκών των διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων, εφόσον δεν λαμβάνονται υπόψη οι εκάστοτε διαφορετικές οικονομικές δυνατότητες και στεγαστικές ανάγκες.[17]

Έτσι, σε ορισμένες χώρες, όπως στη Δυτική Γερμανία, εκτός από τη θεσμοθέτηση του ορίου της επιτρεπτής επιβάρυνσης του ενοικίου, ισχύει, παράλληλα, ο προσδιορισμός του ορίου αυτού σε συνάρτηση με το δείκτη του κόστους διαβίωσης ανάλογα με το μέγεθος του νοικοκυριού. Συγκεκριμένα, το ύψος του εισοδήματος, αφού αφαιρεθεί το ποσό που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο, πρέπει να ισούται τουλάχιστον με το λεγόμενο «κατά συνθήκην ελάχιστο όριο επιβίωσης».[18] Σε περίπτωση αναντιστοιχίας, η διαφορά καλύπτεται από το κράτος, με την επιδότηση του ενοικίου. Από την άλλη πλευρά, ο νόμος περί επιδότησης των ενοικίων προσδιορίζει τις κατηγορίες των νοικοκυριών που δικαιούνται το επίδομα αυτό στη βάση κριτηρίων που αναφέρονται στο εισόδημα, στο μέγεθος του νοικοκυριού και στο ύψος του ενοικίου. Στους σχετικούς πίνακες επιδότησης των ενοικίων, που καταρτίζονται σε ετήσια βάση, προσδιορίζεται το ύψος της επιδότησης και έμμεσα, άρα, το ανώτατο όριο της επιτρεπτής επιβάρυνσης μέσω της στεγαστικής δαπάνης.

Ο προσδιορισμός της επιτρεπτής επιβάρυνσης σε συσχετισμό με το κόστος διαβίωσης, το μέγεθος του νοικοκυριού, το εισόδημα, ορισμένα ποιοτικά σταθερότυπα όσον αφορά το μέγεθος (αριθμός δωματίων και επιφάνεια σε τ.μ. ανά άτομο) και την τεχνική υποδομή της κατοικίας αποτελούν αναμφίβολα διορθωτικά κριτήρια σε σχέση με τον αρχικό προσδιορισμό της ανώτατης επιτρεπτής επιβάρυνσης ως απλής αναλογίας του ενοικίου επί του εισοδήματος, με γενική ισχύ για όλες τις κατηγορίες των νοικοκυριών. Υπό την έννοια αυτή, ο διαφοροποιημένος αυτός τρόπος προσδιορισμού του επιτρεπτού ενοικίου εκφράζει τη συγκριτικά σε μεγαλύτερο βαθμό δυνατότητα ικα-

17. Η κριτική αυτή διατυπώνεται ήδη αναλυτικά στο Häring D., *Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Intervention im Wohnungssektor*, Αμβούργο 1974.

18. Πρώτες προσπάθειες για τον προσδιορισμό του «κατά συνθήκην ελάχιστου ορίου επιβίωσης» βλ. στο Jonas C., «Materialien zur Konkretisierung eines Grundsatzes für den Sozialplan» στο *Sozialplanung in Sanierungsgebieten. Aufsätze, Materialien, Planspielunterlagen*, Hrsg. Heidtmann - Frohme S., Schulz zur Wiesch J., Βερολίνο 1975.

νοποίησης των στεγαστικών αναγκών των ασθενέστερων εισοδηματικών τάξεων, χωρίς αυτό να αναιρεί, βεβαίως, το γεγονός ότι, και στην περίπτωση αυτή, η σχετική θεσμική κατοχύρωση εκπορεύεται από το κυρίαρχο πρότυπο κατανάλωσης όσον αφορά την κατοικία.

Με αυτό ως δεδομένο, η κριτική αντιμετώπιση του συστήματος παροχών αυτού του τύπου επικεντρώνεται τα τελευταία χρόνια στην αποδεδειγμένη «υπονόμευση» των παροχών αυτών από τους ίδιους τους δικαιούχους. Αντικειμενικά, η χρήση του δικαιώματος αυτού συνεπάγεται την τοποθέτηση του δικαιούχου στη θέση του αιτούντος την κρατική μέριμνα και, κατά συνέπεια, η αίτηση χορήγησης επιδόματος ενοικίου εξαρτάται, κατά πολύ, από τις υποκειμενικές δυνατότητες των δικαιούχων να αντιμετωπίσουν επιτυχώς τα ψυχολογικά προβλήματα που επιφέρει η θέση αυτή. Οι δυσκολίες αυτές δεν είναι καθόλου ευκαταφρόνητες, ιδιαίτερα αν συνυπολογίσουμε την επιπρόσθετη επιβάρυνση λόγω της απαιτούμενης γραφειοκρατικής διαδικασίας. Έτσι, έχει παρατηρηθεί ότι ειδικά ορισμένες κατηγορίες νοικοκυριών, που θεωρητικά εντάσσονται στις κατηγορίες που έχουν αυξημένη ανάγκη επιδότησης του ενοικίου, όπως είναι τα νοικοκυριά υπερηλίκων, αλλοδαπών εργατών και πολυτέκνων, κάνουν περιορισμένη χρήση του δικαιώματος επιδότησης του ενοικίου.[19]

Είναι προφανές ότι τόσο η θεσμοθέτηση μιας κοινωνικά ανώτατης επιτρεπτής επιβάρυνσης του ενοικίου όσο και ο εκάστοτε τρόπος προσδιορισμού της, αποτελούν έκφραση του κοινωνικού συσχετισμού δυνάμεων και ότι στην εξέλιξη των μεγεθών που χρησιμεύουν ως βάση για τον προσδιορισμό της και, στη συνέχεια, την παροχή επιδόματος ενοικίου αντανακλώνται διαφορετικά έως αντικρουόμενα συμφέροντα, εφόσον μέσω της επιδότησης των ενοικίων πραγματοποιείται μια αναδιανομή των κρατικά διαθέσιμων πόρων. Άρα, το κεντρικό θέμα όσον αφορά τη θέσπιση ενός ανώτατου ορίου επιτρεπτής επιβάρυνσης, του τρόπου προσδιορισμού της και των συνεπειών της υπό τη μορφή επιδότησης των ενοικίων, είναι θέμα κατεξοχήν πολιτικό, εφόσον άπτεται των όρων αναπαραγωγής συγκεκριμένων κοινωνικών στρωμάτων.

Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η υιοθέτηση για την Ελλάδα ανάλογων μεγεθών, με αυτά που έχουν επικρατήσει σε άλλες χώρες όσον αφορά τον προσδιορισμό του ανώτατου ορίου της επιτρεπτής επιβάρυνσης του ενοικίου, δεν ευσταθεί, εφόσον η θέσπισή τους είναι αποτέλεσμα κοινωνικών διεργασιών. Έτσι, προς το παρόν, η σύγκριση

19. Dieser R., *Bericht zur sozialen Lage älterer Menschen in Berlin Kreuzberg Östliche Wrangelstrasse*, Βερολίνο 1980, Ipsen D., *Wohnsituation und Wohninteresse ausländischer Arbeiter in der Bundesrepublic Deutschland, in Leviathan 4*, Opladen 1978, Arin C., Gude S., Wurtinger H., *Auf der Schattenseite des Wohnungsmarkts: Kinderreiche Immigrantenfamilien*, Βασιλεία - Βοστόνη - Στουτγάρδη 1985.

των υποκειμενικών εκτιμήσεων των ερωτωμένων ως προς το ύψος του ενοικίου θα αναφέρεται στη συμμετοχή των δαπανών στέγασης στο συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού. Χωρίς να είναι, ασφαλώς, δυνατό να προεξοφλήσουμε τα αποτελέσματα που θα προκύψουν, αξίζει να σημειωθεί ότι, όπως έχει διαπιστωθεί σε άλλες έρευνες, δεν είναι πάντοτε δεδομένη η αντιστοιχία μεταξύ της διαβάθμισης της στεγαστικής δαπάνης και της διαβάθμισης της εκτίμησής της στη βάση της εφαρμοζόμενης αξιολογικής κλίμακας.[20] Παράλληλα, τα στοιχεία της έρευνας θα αντιπαρατεθούν με τα ανάλογα στοιχεία της ΕΣΥΕ όσον αφορά τη δομή της κατανάλωσης των νοικοκυριών και τη συμμετοχή της στεγαστικής δαπάνης, του ενοικίου ειδικότερα.[21]

Στο πλαίσιο της ανάλυσης των στοιχείων της έρευνας, ένα επόμενο και απαραίτητο βήμα για την πληρέστερη ερμηνεία τους θα πρέπει να είναι η διάκριση της πραγματικής δαπάνης και της σχετικής εκτίμησης στη βάση μιας τυπολογίας νοικοκυριών. Για τη διατύπωση της τυπολογίας αυτής θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κριτήρια που αφορούν: α) τη θέση του νοικοκυριού στον κύκλο ζωής, με βάση την ηλικία του υπεύθυνου του νοικοκυριού, β) το μέγεθος του νοικοκυριού και γ) την κοινωνικοοικονομική κατάσταση του νοικοκυριού. Σε μια πρώτη φάση θα χρειαστεί, μάλλον, να εφαρμόσουμε την τυπολογία που υιοθετεί η ΕΣΥΕ στην τελευταία Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών του 1981/1982, στην οποία ενσωματώνονται και κριτήρια όσον αφορά την κοινωνικοοικονομική κατάσταση του νοικοκυριού.[22]

Πρέπει να τονίσουμε ότι όσα αναφέραμε προηγουμένως είναι κλασικές και ευρέως εφαρμοζόμενες προσεγγίσεις όσον αφορά το θέμα της αξιολόγησης της επιβάρυνσης που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο και, γενικότερα, οι στεγαστικές δαπάνες. Σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθούν ως ιδιαίτερες απαιτήσεις για την ανάλυση των στοιχείων αυτών. Αποτελούν, αντίθετα, απαραίτητες προϋποθέσεις για κάθε δυνατότητα σοβαρής αντιμετώπισης και

---

20. Βλ. SPAS (Dieser H., Karaciyan M., Köymen B., Ladwig S., Rolfes-Poness B., Stein A.), *Grundsätze zur Erarbeitung des sozialen Konzepts und der Grundsätze für den Sozialplan, Sanierungsgebiet Kottbusser Tor, Planungseinheit IV (PIV)*, Βερολίνο 1985.

21. Όσον αφορά τον υπολογισμό των στεγαστικών δαπανών στο σύνολο των αγορών των νοικοκυριών που διαμένουν επ' ενοικίω με βάση τα στοιχεία που παρέχουν οι Έρευνες Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ) του 1958 και του 1974 της ΕΣΥΕ, βλ. Κουβέλη Α., Σακελλαρόπουλος Κ., *Στεγαστικές συνθήκες στην Ελλάδα, σχεδιασμός της έρευνας*, ΕΚΚΕ, ΥΧΟΠ, Αθήνα 1984, σ. 33-34, 88-92. Ας σημειωθεί ότι η έλλειψη διάκρισης των δαπανών ανάλογα με το καθεστώς ενοίκησης των νοικοκυριών καθιστά δύσχρηστα τα στοιχεία των ΕΟΠ στο πλαίσιο της έρευνας για την κατοικία και επιβάλλεται η διενέργεια επιπρόσθετων, κατά προσέγγιση, υπολογισμών. Βλ. επίσης, ΕΣΥΕ, *Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 1981/1982*, Αθήνα 1986.

22. Στην ΕΟΠ του 1981/1982 υιοθετείται η εξής κατηγοριοποίηση: 1) 1 άτομο κάτω των 65 ετών, 2) 1 άτομο 65 ετών και άνω, 3) ζευγάρι χωρίς παιδιά, 3.1) ζευγάρι με 1 παιδί, 4) ζευγάρι με 2 παιδιά, 5) ζευγάρι με 3 παιδιά, 6) ζευγάρι με 4 ή περισσότερα παιδιά και 7) λοιπές κατηγορίες. Βλ. ΕΣΥΕ, *Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 1981/1982*, Αθήνα 1986.

ερμηνείας των στοιχείων σχετικά με το ύψος του ενοικίου. Ομολογουμένως, τα στοιχεία αυτά αναφέρονται σε ένα ακανθώδες θέμα, επειδή μπορεί ή και πρέπει, κατά την άποψή μας, να συσχετιστούν άμεσα με το θέμα της επιδότησης των ενοικίων.

Έτσι, ένα βασικό συμπέρασμα είναι ότι, προς το παρόν, δεν υπάρχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την ολοκληρωμένη ερμηνεία των στοιχείων που παρατίθενται στον Πίνακα 1. Η άποψη αυτή δεν πηγάζει από μια διάθεση σχετικοποίησης των πάντων, αλλά είναι φανερό ότι οι δυσκολίες ερμηνείας διαφέρουν ουσιωδώς ανάλογα με την κατηγορία των προς ερμηνεία στοιχείων. Αναμφίβολα, στοιχεία για την τεχνική υποδομή της κατοικίας (για παράδειγμα, τα ερωτήματα 20 και 21, Τμήμα Γ΄, σ. 10 του δελτίου) παρουσιάζουν πολύ μικρότερες δυσκολίες, εφόσον πρόκειται για ερωτήματα επί γεγονότων, τόσο στη συμπλήρωση όσο και στην ερμηνεία τους, παρ' όσον ερωτήματα που αναφέρονται σε εκτιμήσεις, και δη του ενοικίου.

Συγκριτικά δευτερευούσης σημασίας μπορούμε να θεωρήσουμε ορισμένα επιπρόσθετα σημεία, τα οποία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την περαιτέρω επεξεργασία. Ενδεικτικά, αναφέρουμε τα ακόλουθα:

1. Στοιχεία που αναφέρονται γενικότερα στο θέμα των ενοικίων και τα οποία χαρακτηρίζουν ειδικότερα τη χρονική περίοδο διεξαγωγής της έρευνας. Στην κατηγορία του τύπου αυτού εντάσσονται τα στοιχεία που αφορούν το θέμα των υποτιθέμενων εντάσεων, σύμφωνα με την καθημερινή ειδησεογραφία, μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών κατοικιών (τα οποία αναλύονται εκτενέστερα με βάση τα στοιχεία που παρατίθενται στον Πίνακα 3), καθώς και την εξέλιξη των τιμών στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας κατά το 1986.[23]

2. Στοιχεία που αναφέρονται σε μεθοδολογικά ζητήματα και που στη συγκεκριμένη περίπτωση αφορούν την τάση ορθολογικοποίησης των ερωτωμένων όταν πρόκειται να εκτιμήσουν την επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να διερευνηθεί κατά πόσον ορισμένες θετικές εκτιμήσεις των ερωτωμένων ως προς το ύψος της επιβάρυνσης αντανακλούν περισσότερο την τάση αυτή και τις σχετικές επιθυμίες, παρά ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση.

Τα όσα ελέχθησαν παραπάνω προσφέρουν τον καμβά ερμηνείας των στοιχείων της έρευνας στο θέμα της αξιολόγησης του ύψους του ενοικίου. Δεν θεωρούμε σκόπιμο να δεσμευτούμε ήδη σε ένα περισσότερο αναλυτικό σχήμα ερμηνείας, δεδομένου ότι αυτό θα αποτελέσει συνάρτηση και των στοιχείων που θα προκύψουν από άλλα ερωτήματα του δελτίου της έρευνας.

---

23. Σχετικά βλ. Εμμανουήλ Δ., *Οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας: Προσφορά, ζήτηση και ενοίκια*, ΔΕΠΟΣ, Αθήνα, Αύγουστος 1986.

## 3. ΓΝΩΜΗ ΤΩΝ ΕΡΩΤΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

### 3.1. Μεθοδολογικά ζητήματα[24]

#### *3.1.1. Διαδικασία συγκρότησης της γνώμης*

Στο τέλος του δελτίου της έρευνας προσθέσαμε το τμήμα Η΄ «Συμπληρωματικά Στοιχεία», στο οποίο εντάξαμε μια σειρά από ερωτήματα που αναφέρονται σε ορισμένα θέματα σχετικά με την ενοικιαζόμενη κατοικία. Συγκεκριμένα, τα ερωτήματα αυτά αφορούν: Τόν τρόπο προσδιορισμού του ενοικίου και της αύξησης, το χρόνο παράδοσης της κατοικίας μετά τη λήξη του συμβολαίου, τις σχέσεις μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών, τυχόν αιτήματα του ιδιοκτήτη για την παράδοση της κατοικίας ή την αύξηση του ενοικίου και, στην περίπτωση αυτή, το ύψος της αύξησης που έγινε ή ανακοινώθηκε. Όπως αναφέραμε ήδη, η ένταξη των ερωτημάτων αυτών αποτέλεσε αίτημα του χρηματοδότη του ΥΠΕΧΩΔΕ, και εκφράζει την προβληματική των αρμόδιων κρατικών φορέων την εποχή αυτή (τέλος του 1985) για το θέμα των ενοικίων και τα υπό συζήτηση μέτρα που θα έπρεπε να εφαρμοστούν για τη ρύθμιση του ζητήματος.

Ένα μέρος των ερωτημάτων αυτών, δηλαδή όσα αφορούν γενικότερα θέματα της ενοικιαζόμενης κατοικίας, τέθηκαν στο σύνολο των ερωτωμένων, ανεξάρτητα από το αν ήταν ενοικιαστές ή ιδιοκατοικούντες, ενώ τα υπόλοιπα υποβλήθηκαν μόνο στους ενοικιαστές, εφόσον προϋπόθεση για τη συλλογή των πληροφοριών αυτών είναι η ενοικίαση, ως καθεστώς ενοίκησης της κατοικίας. Στα προσωρινά στοιχεία που επεξεργάστηκε η ΕΣΥΕ συμπεριλαμβάνονται τα αποτελέσματα που προέκυψαν από την πρώτη κατηγορία ερωτημάτων, δηλαδή αυτών που συμπληρώθηκαν από το σύνολο των ερωτωμένων και ανεξάρτητα από το καθεστώς ενοίκησης του νοικοκυριού. Τα στοιχεία αυτά περιέχονται στον Πίνακα 3.

Μέσω των ερωτημάτων αυτών διερευνάται η *γνώμη* των ερωτωμένων σε ορισμένα θέματα. Από την άποψη της μεθοδολογίας στην εμπειρική κοινωνι-

---

24. Γενική παρατήρηση όσον αφορά τη βιβλιογραφική τεκμηρίωση μεθοδολογικών ζητημάτων: Όπως θα διαπιστώσει ο αναγνώστης, στο κείμενο που ακολουθεί θίγονται μια σειρά από ζητήματα που αφορούν τη μεθοδολογία στην εμπειρική κοινωνική έρευνα, χωρίς όμως να υπάρχει αντίστοιχη βιβλιογραφική τεκμηρίωση. Το γεγονός αυτό δεν είναι, βεβαίως, τυχαίο ούτε αποτελεί ένδειξη ολιγωρίας. Στην προκειμένη περίπτωση, η συστηματική βιβλιογραφική τεκμηρίωση θα απαιτούσε, κατά τη γνώμη μας, μια ιδιαίτερα εκτεταμένη παρουσίαση της συνολικής βιβλιογραφίας σε θέματα μεθοδολογίας, δεδομένου ότι οι αναφορές στη μεθοδολογία παραμένουν κατά κανόνα σε πολύ γενικό επίπεδο, ενώ, παράλληλα, θίγονται αρκετά εξειδικευμένα θέματα, χωρίς όμως να υπεισερχόμαστε σε λεπτομερείς αναλύσεις. Από την άποψη αυτή, η παρουσίαση της υπάρχουσας βιβλιογραφίας θα αποτελούσε αντικείμενο ειδικής εργασίας.

κή έρευνα, αυτό συνεπάγεται ότι για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων πρέπει να αντιμετωπιστούν τόσο τα προβλήματα που χαρακτηρίζουν γενικότερα την ειδική αυτή κατηγορία ερωτημάτων, όσο και αυτά που ανάγονται στο συγκεκριμένο αντικείμενο για το οποίο ζητάμε από τον ερωτώμενο να εκφράσει τη γνώμη του.

Το κεντρικό πρόβλημα που τίθεται από μεθοδολογική άποψη για την ερμηνεία των στοιχείων που προκύπτουν από ερωτήματα γνώμης έγκειται στο ευμετάβλητο και στο ασταθές που συνιστούν τα καθοριστικά χαρακτηριστικά της γνώμης. Η γνώμη είναι σε άμεση συνάρτηση των συνθηκών κάτω από τις οποίες εκφράζεται, με αποτέλεσμα να μην μπορούμε να προσδιορίσουμε αν —και σε ποιο βαθμό— είναι περιστασιακή ή όχι και κάτω από ποιες συνθήκες διαφοροποιείται. Χωρίς να επεκταθούμε περισσότερο στο θέμα, πρέπει, ωστόσο, να επισημάνουμε τους κινδύνους που συνεπάγεται η απουσία μιας προβληματικής ως προς τον σαφή διαχωρισμό μεταξύ ερωτημάτων που έχουν στόχο τον προσδιορισμό της *γνώμης* και αυτών που έχουν στόχο τον προσδιορισμό της *στάσης* των ερωτωμένων. Η προσέγγιση της γνώμης των ατόμων δεν παρέχει επαρκή ένδειξη για τη στάση τους αλλά, αντίθετα, μεμονωμένες γνώμες είναι δυνατό να βρίσκονται σε αντίφαση με τη στάση. Η στάση, ως προδιάθεση περισσότερο ή λιγότερο διαρκής, εμπεριέχει τη σχέση υποκείμενο-αντικείμενο, υπό την έννοια ότι χαρακτηρίζει το άτομο και όχι μόνο τις πράξεις του, ενώ από την άποψη ότι η στάση είναι περισσότερο ή λιγότερο γενική, διαφορετικές καταστάσεις εξομοιώνονται, υπό την έννοια ότι λειτουργούν ως όμοιο ερέθισμα, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται στο άτομο παρόμοιες αντιδράσεις. (Για παράδειγμα, όταν ένα άτομο χαρακτηρίζεται από μια στάση συντηρητική, οι αντιδράσεις του είναι παρόμοιες ενώπιον πολλών διαφορετικών καταστάσεων). Έτσι, η σύγχυση των όρων γνώμη και στάση και η άκριτη χρήση τους ως εννοιολογικά και μεθοδολογικά ταυτόσημων καταλήγει είτε σε αδυναμία ερμηνείας είτε σε εσφαλμένη ερμηνεία των αποτελεσμάτων, ειδικότερα όταν ερωτήματα γνώμης ερμηνεύονται ως ερωτήματα στάσης, και πολύ περισσότερο όταν συνάγονται συμπεράσματα για τις αντιδράσεις και τη συμπεριφορά των ερωτωμένων. Άλλωστε, για τον προσδιορισμό στάσεων έχουν αναπτυχθεί και εφαρμόζονται ειδικές μέθοδοι, όπως οι διάφορες κλίμακες μετρήσεων, η κατασκευή των οποίων είναι όμως συχνά αρκετά πολύπλοκη.

Υπογραμμίζοντας την αστάθεια ως χαρακτηριστικό της γνώμης δεν αναφερόμαστε μόνο στη μεταβολή της με την πάροδο του χρόνου. Εξάλλου, είναι γνωστό ότι η μέτρηση της μεταβολής προϋποθέτει την εκ νέου διεξαγωγή της έρευνας στον ίδιο πληθυσμό (Panel). Η εφαρμογή της κατ' επανάληψη έρευνας δεν είναι όμως συνηθισμένο φαινόμενο, τουλάχιστον στον επιστημονικό χώρο, κυρίως λόγω των προβλημάτων δειγματοληψίας που παρουσιάζει. Εννοούμε εδώ την αστάθεια της γνώμης σε μια δεδομένη στιγμή, αστά-

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3**

*Γνώμη των νοικοκυριών στην Περιφέρεια Πρωτευούσης για τον καθορισμό του ενοικίου, την αύξηση του ενοικίου και την παράδοση της κατοικίας μετά τη λήξη του συμβολαίου*

| Περιοχές | Καθορισμός ενοικίου | | | Αύξηση ενοικίου | | | | | | Παράδοση της κατοικίας μετά τη λήξη του συμβολαίου | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Το ενοίκιο να καθορίζεται: | | | | | | Η αύξηση να είναι: | | | | | Όχι αμέσως και ο ενοικιαστής να μπορεί να παραμείνει: | | |
| | Από την πολιτεία | Με ελεύθερη διαπραγμάτευση | Με άλλον τρόπο | Η αύξηση του ενοικίου πρέπει να ελέγχεται από την πολιτεία ΝΑΙ | Η αύξηση του ενοικίου πρέπει να ελέγχεται από την πολιτεία ΟΧΙ | Όλοι όσοι απάντησαν ΝΑΙ: | Ίση με τον πληθωρισμό | Ίση με τις αυξήσεις μισθών και ημερομισθίων | Σημαντικά κατώτερη από τον πληθωρισμό | Αμέσως μετά τη λήξη | Όλοι όσοι απάντησαν ΟΧΙ: | Ως ένα έτος | Από ένα ως δύο έτη | Όσο διάστημα κρίνει αναγκαίο |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| Δήμος Αθηναίων: | | | | | | | | | | | | | | |
| Περιοχή Α | 59 | 37 | 4 | 89 | 11 | 100 | 20 | 58 | 22 | 25 | 100 | 45 | 4 | 51 |
| Περιοχή Β | 76 | 22 | 2 | 92 | 8 | 100 | 15 | 54 | 31 | 15 | 100 | 32 | 3 | 65 |
| Λοιποί Δήμοι και Κοινότητες | | | | | | | | | | | | | | |
| Περιοχή Γ | 53 | 43 | 4 | 89 | 11 | 100 | 36 | 44 | 20 | 34 | 100 | 55 | 3 | 42 |
| Περιοχή Δ | 66 | 30 | 4 | 93 | 7 | 100 | 20 | 54 | 26 | 27 | 100 | 52 | 5 | 43 |
| Περιοχή Ε | 72 | 25 | 3 | 92 | 8 | 100 | 15 | 61 | 24 | 20 | 100 | 49 | 4 | 47 |
| ΟΛΕΣ ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ | 66 | 31 | 3 | 92 | 8 | 100 | 20 | 55 | 25 | 24 | 100 | 48 | 4 | 48 |

θεια που εξαρτάται από πολλούς παράγοντες οι οποίοι, όμως, μπορεί να διαχωριστούν σε δύο κατηγορίες: 1) παράγοντες που αναφέρονται στην προσωπικότητα του ερωτωμένου, και 2) παράγοντες που αναφέρονται στη σχέση του με το αντικείμενο για το οποίο εκφράζει τη γνώμη του. Όσον αφορά την πρώτη κατηγορία, οι γενικότεροι στόχοι της έρευνας για τις στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών και, κατά συνέπεια, το μεθοδολογικό εργαλείο της εμπειρικής έρευνας και η συγκεκριμένη δομή του, δεν αφήνουν κανένα απολύτως περιθώριο για τον εντοπισμό τέτοιων παραγόντων. Θα περιοριστούμε λοιπόν, κατ' ανάγκη, στους παράγοντες που εντάσσονται στη δεύτερη κατηγορία, αυτούς που αφορούν τη σχέση του ερωτωμένου με το αντικείμενο του ερωτήματος. Στόχος της προσπάθειας αυτής είναι να οροθετήσουμε ένα πλαίσιο ερμηνείας των αποτελεσμάτων με βάση τον εντοπισμό παραγόντων της δεύτερης κατηγορίας, έχοντας, βεβαίως, επίγνωση των ελλείψεων που θα παρουσιάζει το σχήμα αυτό και της αδυναμίας να καλυφθούν οι ελλείψεις εκ των υστέρων.

Κοινό χαρακτηριστικό της ομάδας των ερωτημάτων που εξετάζουμε είναι ότι αναφέρονται στην ενοικιαζόμενη κατοικία. Διατυπώνουμε, έτσι, μια πρώτη υπόθεση: το αντικείμενο για το οποίο ο ερωτώμενος εκφράζει τη γνώμη του είναι η κατοικία επ' ενοικίω. Η υπόθεση μπορεί να χαρακτηριστεί είτε πρωταρχικής σημασίας είτε απλοϊκή, ανάλογα με το αν η οπτική γωνία προσδιορίζεται από την εννόηση ή την παραγνώριση των μεθοδολογικών δυσκολιών που συνεπάγονται τα ερωτήματα γνώμης. Η διατύπωση των ερωτημάτων, ακόμη και όταν από γλωσσική άποψη δεν αφήνει κανένα περιθώριο αμφισβήτησης του αντικειμένου στο οποίο αναφέρονται, δεν έχει αυτόματα αντίστροφη ισχύ, δηλαδή δεν σημαίνει, όπως θα διαπιστώσουμε στη συνέχεια, ότι ο ερωτώμενος εκφράζεται πράγματι σε σχέση με το αυτό αντικείμενο. (Παρενθετικά, ας σημειώσουμε ότι στην προκειμένη περίπτωση η διατύπωση των ερωτημάτων δεν είναι υπεράνω πάσης υποψίας όσον αφορά τον σαφή προσδιορισμό του αντικειμένου).

Με αφετηρία την παραδοχή ότι η ενοικιαζόμενη κατοικία αποτελεί το αντικείμενο της γνώμης που εκφέρουν οι ερωτώμενοι, είναι δυνατό να προχωρήσουμε στη συγκεκριμενοποίηση των παραγόντων που προσδιορίζουν τη διαμόρφωση της γνώμης τους. Θεωρούμε ότι το ίδιο καθεστώς ενοίκησης είναι η πρωταρχική σχέση με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία» και αποτελεί, κατά συνέπεια, έναν πρώτο καθοριστικό παράγοντα για τη συγκρότηση της γνώμης στην προκειμένη περίπτωση. Το σύνολο των στοιχείων θα πρέπει να διερευνηθεί σε σχέση με τη μεταβλητή αυτή, δεδομένου ότι της αποδίδουμε ερμηνευτική σημασία. Σύμφωνα με το κριτήριο αυτό έχουμε δύο βασικές κατηγορίες, τους ιδιοκατοικούντες και τους ενοικιαστές.

Ωστόσο, η σχέση των ερωτωμένων με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία» δεν προσδιορίζεται μόνο σε συνάρτηση με το ίδιο καθεστώς ενοί-

κησης. Γνωρίζουμε ότι ορισμένοι από αυτούς, ανεξάρτητα από το αν ιδιοκατοικούν ή διαμένουν με ενοίκιο, είναι παράλληλα ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών. Θεωρούμε ότι το στοιχείο αυτό είναι επίσης καθοριστικό για τη διαμόρφωση της γνώμης τους, οπότε έχουμε τις ακόλουθες κατηγορίες με βάση τους παράγοντες «καθεστώς ενοίκησης» και «ιδιοκτησία ενοικιαζόμενης κατοικίας»:

I. Ιδιοκατοικούντες και ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών.
II. Ενοικιαστές και ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών.
III. Ιδιοκατοικούντες και μη ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών.
IV. Ενοικιαστές και μη ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών.

Ας σημειωθεί ότι η παραπάνω κατηγοριοποίηση αποτελεί, ποσοτικά τουλάχιστον, σημαντική απλούστευση της εξαντλητικής τυπολογίας, τόσο σε σχέση με το ίδιο καθεστώς ενοίκησης,[25] όσο και σε σχέση με τις υπάρχουσες χρήσεις ιδιόκτητων κατοικιών. Εξυπακούεται ότι σε επόμενη φάση είναι απαραίτητη η ανάλυση των στοιχείων στη βάση της πλήρους τυπολογίας, ώστε αν καταλήξουμε σε συγχώνευση ορισμένων κατηγοριών να είναι δυνατή η τεκμηρίωσή της.

Σχετικά με τις παραπάνω κατηγορίες διαπιστώνουμε ότι με κριτήριο την ύπαρξη μιας άμεσης σχέσης με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία» τρεις από τις κατηγορίες αυτές (I, II και IV) συγκροτούν μια ομάδα, ενώ η κατηγορία III χαρακτηρίζεται, καταρχήν, από την απουσία μιας τέτοιας σχέσης. Ωστόσο, διατηρούμε κάποιες επιφυλάξεις για την ομοιογένεια της τελευταίας ομάδας, υπό την έννοια ότι για ορισμένους είναι δυνατό να υποθέσουμε την ύπαρξη μιας έμμεσης σχέσης. Για παράδειγμα, αν λάβουμε υπόψη τον προγραμματισμό ή τα σχέδια των νοικοκυριών για το άμεσο μέλλον, εκείνα που ιδιοκατοικούν σήμερα, σκοπεύουν όμως να μετακομίσουν προσεχώς σε ενοικιαζόμενη κατοικία, διαφοροποιούνται, ενδεχομένως, στη γνώμη τους από τα νοικοκυριά που ιδιοκατοικούν αλλά δεν στοχεύουν σε μεταβολή του καθεστώτος ενοίκησης.

Από την άλλη πλευρά, η πρώτη ομάδα έχει μεν κοινό χαρακτηριστικό την έμμεση σχέση με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία» —και ως προς το σημείο αυτό διαφοροποιείται ουσιαστικά από τη δεύτερη— αλλά η σχέση αυτή είναι εντελώς διαφορετική για τις τρεις περιπτώσεις. Συγκεκριμένα, με

25. Στο δελτίο της έρευνας, το καθεστώς ενοίκησης αναλύεται στις εξής περιπτώσεις:
1. (Η κατοικία) είναι ιδιοκτησία του νοικοκυριού εξ ολοκλήρου.
2. (Η κατοικία) είναι συνιδιοκτησία του νοικοκυριού και τρίτων.
3. Το νοικοκυριό έχει την ψιλή κυριότητα.
4. Το νοικοκυριό έχει την επικαρπία.
5. (Η κατοικία) είναι νοικιασμένη.
6. Έχει παραχωρηθεί η χρήση της εν μέρει δωρεάν.
7. Έχει παραχωρηθεί η χρήση της πλήρως δωρεάν.

στόχο την ερμηνεία της συγκρότησης της γνώμης των ερωτωμένων, θα πρέπει να διερευνηθούν κατά την ανάλυση των στοιχείων οι ακόλουθες υποθέσεις:

Για την κατηγορία των νοικοκυριών που διαμένουν σε κατοικία επ' ενοικίω και δεν είναι, παράλληλα, ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών (κατηγορία IV), καθοριστικός παράγοντας για τη διαμόρφωση της γνώμης που εκφράζουν για ζητήματα που αφορούν την ενοικιαζόμενη κατοικία είναι το γεγονός ότι οι ίδιοι διαμένουν σε κατοικία επ' ενοικίω. Με βάση τη γενική αυτή διατύπωση το πλαίσιο ερμηνείας συγκεκριμενοποιείται ως εξής: Στην ανάλυση των στοιχείων θα πρέπει να ενσωματωθούν, κατά κύριο λόγο, οι σημερινές συνθήκες στέγασης των νοικοκυριών (κατάσταση της κατοικίας, μέγεθος, βαθμός κάλυψης των αναγκών του νοικοκυριού, ύψος της οικονομικής επιβάρυνσης που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο, περιοχή της κατοικίας κλπ.). Σε δεύτερη φάση, για μια λεπτομερέστερη ανάλυση, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη μια σειρά από άλλα θέματα, όπως ενδεχόμενες επιθυμίες του νοικοκυριού για μεταστέγαση, το έτος εγκατάστασης στη σημερινή κατοικία, η ηλικία των ερωτωμένων, το καθεστώς ενοίκησης στην προηγούμενη κατοικία κλπ.

Για την κατηγορία των νοικοκυριών που ιδιοκατοικούν, ενώ παράλληλα είναι ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών (κατηγορία I), υποθέτουμε ότι καθοριστικός παράγοντας για τη συγκρότηση της γνώμης τους είναι ο ρόλος του εισοδήματος από ενοίκια στο συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού. Προφανώς, η προβληματική δεν εξαντλείται με τη διερεύνηση της συμμετοχής του εισοδήματος από ενοίκια στο συνολικό εισόδημα, αλλά θα έπρεπε να επεκταθεί στη στάση των ερωτωμένων σχετικά με την κατοικία ως επένδυση και πηγή εισοδήματος, θέματα, όμως, που δεν θίγονται στο ερωτηματολόγιο της έρευνας. Θα πρέπει, άρα, να περιοριστούμε στα στοιχεία που αναφέρονται στο εισόδημα από κατοικίες και, σε δεύτερη φάση, στο σύνολο των στοιχείων για τις κατοικίες αυτές, όπως το μέγεθός τους, την περιοχή που βρίσκονται, τις δαπάνες του ιδιοκτήτη για τη βελτίωσή τους. Ενδιαφέρει, ακόμη, η ύπαρξη και η συγκεκριμένη χρήση άλλων ιδιόκτητων κατοικιών, μη ενοικιαζόμενων, δεδομένου ότι μπορεί να θεωρηθούν εν δυνάμει κατοικίες προς ενοικίαση.[26]

---

26. Όσον αφορά τον προσδιορισμό της χρήσης άλλων ιδιόκτητων κατοικιών του νοικοκυριού, εκτός της ιδιοκατοικούμενης, στο δελτίο της έρευνας περιλαμβάνονται οι ακόλουθες δυνατότητες:

1. Είναι νοικιασμένες
2. τις νοικιάζω εποχικά (π.χ. καλοκαίρι)
3. είναι δωρεάν παραχωρημένες
4. είναι κενές και δεν έχω αποφασίσει για τη μελλοντική χρήση
5. είναι κενές και θέλω να τις νοικιάσω
6. είναι κενές και τις προορίζω για προσωπική χρήση

Ήδη, η απλουστευμένη αυτή προσέγγιση που προτείνουμε για μια πρώτη διερεύνηση του θέματος, εξετάζοντας δηλαδή μόνο το εισόδημα από κατοικίες σε σχέση με το συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού, προσκρούει σε σημαντικές δυσκολίες οι οποίες έγκεινται στο είδος των ερωτημάτων και αφορούν, τελικά, την εγκυρότητα των στοιχείων. Είναι γνωστό ότι η συμπλήρωση ορισμένων ερωτημάτων παρουσιάζει, σε σύγκριση με άλλα, μεγαλύτερες δυσκολίες, με την έννοια ότι υπάρχει αυξημένη απροθυμία να απαντηθούν ή να απαντηθούν «με ειλικρίνεια»· ερωτήματα που αναφέρονται στο εισόδημα αποτελούν κλασική περίπτωση αυτού του τύπου.

Για την κατηγορία των νοικοκυριών που διαμένουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία, ενώ είναι παράλληλα οι ίδιοι ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών (κατηγορία ΙΙ), υποθέτουμε ότι καθοριστικός παράγοντας για τη συγκρότηση της γνώμης τους είναι το κατά πόσον οι ιδιόκτητες κατοικίες τους ανταποκρίνονται στις ίδιες στεγαστικές ανάγκες και στις οικονομικές δυνατότητες του νοικοκυριού. Η υπόθεση αυτή στηρίζεται στην αποδοχή της ιδιοκατοίκησης ως ιδεολογικά κυρίαρχου πρότυπου στέγασης. Από την άποψη αυτή, η κατηγορία των νοικοκυριών που εξετάζουμε δεν αναιρεί, κατά τη γνώμη μας, την ισχύ του προτύπου της ιδιοκατοίκησης, αλλά εκφράζει μία από τις περιπτώσεις αδυναμίας πραγμάτωσής του· η αδυναμία αυτή έγκειται στη συγκεκριμένη αλληλεπίδραση των τριών βασικών συνιστωσών του ζητήματος, δηλαδή: πρότυπο — στεγαστικές ανάγκες — οικονομικές δυνατότητες. Έτσι, για την κατηγορία αυτή των νοικοκυριών το ίδιο καθεστώς ενοίκησης, η ενοικίαση, σημαίνει είτε ότι οι ιδιόκτητες κατοικίες τους δεν ανταποκρίνονται στις στεγαστικές τους ανάγκες είτε ότι οι οικονομικές τους δυνατότητες δεν τους επιτρέπουν να ιδιοκατοικήσουν μία από αυτές, με αποτέλεσμα την ενοικίασή της.

Οι πληροφορίες που συλλέγονται με το ερωτηματολόγιο της έρευνας δεν προσφέρονται για τη διερεύνηση της κατηγορίας αυτής των νοικοκυριών· αυτό άλλωστε δεν αποτελούσε κάποιον επιμέρους στόχο μας. Έμμεσα είναι, βεβαίως, δυνατό να εκμεταλλευτούμε ορισμένες πληροφορίες, όπως, για παράδειγμα, το μέγεθος της κατοικίας που διαμένει το νοικοκυριό επ' ενοικίω σε σύγκριση με το μέγεθος της κατοικίας που νοικιάζει σε τρίτους, τους λόγους για την εγκατάστασή του στην περιοχή αυτή, τους λόγους για την τελευταία μετακόμιση του υπεύθυνου του νοικοκυριού, τη συμμετοχή του εισοδήματος από την ενοικίαση κατοικιών στο συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού. Πρέπει, ωστόσο, να υπογραμμίσουμε ότι η ανάλυση των πληροφοριών αυτών δεν υποκαθιστά την έλλειψη του σχεδιασμού του ερωτηματολογίου με στόχο τη διερεύνηση του ζητήματος αυτού, δηλαδή του εξής ερωτή-

7. είναι κενές και προσπαθώ να τις πουλήσω
8. τις χρησιμοποιώ ως παραθεριστική/δευτερεύουσα κατοικία
9. τις χρησιμοποιώ ως επαγγελματική στέγη

ματος: για ποιους λόγους ορισμένα νοικοκυριά κατοικούν σε ενοικιαζόμενη κατοικία, παρόλο που είναι ιδιοκτήτες μιας ή περισσότερων κατοικιών που νοικιάζουν σε τρίτους; Υπενθυμίζουμε, ακόμη, ότι λόγω των ιδιαίτερων προβλημάτων που παρουσιάζει η συλλογή στοιχείων για ιδιόκτητες κατοικίες (στοιχεία εισοδήματος), ήδη ο προσδιορισμός της κατηγορίας αυτής καθίσταται προβληματικός.

Στη συνέχεια, με βάση τα κριτήρια που προαναφέραμε και τα αντίστοιχα διαθέσιμα στοιχεία, καταλήγουμε στη διαμόρφωση δύο υποκατηγοριών: 1) Στην πρώτη εντάσσονται τα νοικοκυριά που νοικιάζουν την ιδιόκτητη κατοικία τους σε τρίτους, παρόλο που αυτή θα ανταποκρινόταν καλύτερα στις ανάγκες και επιθυμίες τους, αλλά για τα νοικοκυριά αυτά προέχει η δυνατότητα μιας πρόσθετης πηγής εισοδήματος. 2) Στη δεύτερη υποκατηγορία εντάσσονται τα νοικοκυριά για τα οποία η ενοικιαζόμενη κατοικία που διαμένουν πληροί σε μεγαλύτερο βαθμό τους όρους ικανοποίησης των αναγκών τους σε σύγκριση με την ιδιόκτητη κατοικία τους. Αποδίδοντας ιδιαίτερη ερμηνευτική σημασία στην ιδιοκατοίκηση ως πρότυπο, μπορούμε να θεωρήσουμε ότι, σε γενικές γραμμές, οι υποκατηγορίες αυτές αντιστοιχούν αφ' ενός σε νοικοκυριά που δεν ιδιοκατοικούν, επειδή δεν το επιτρέπουν οι οικονομικές τους δυνατότητες –και, κατ' επέκταση, η ενοικίαση συνοδεύεται από συγκριτικά κατώτερες συνθήκες στέγασης– και αφ' ετέρου σε νοικοκυριά που δεν ιδιοκατοικούν επειδή οι οικονομικές τους συνθήκες τους επιτρέπουν τη βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών, αλλά προς το παρόν μόνο με τη μορφή της ενοικιαζόμενης κατοικίας.

Τέλος, σε σχέση με τις δύο παραπάνω υποκατηγορίες πρέπει να προσδιοριστούν οι καθοριστικοί παράγοντες για τη συγκρότηση της γνώμης των ερωτωμένων όσον αφορά το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία». Στα νοικοκυριά της πρώτης κατηγορίας –ας τους ονομάσουμε «κατ' ανάγκην ενοικιαστές»– βασικό χαρακτηριστικό είναι ότι η διαδικασία συγκρότησης της γνώμης τους διέπεται από την εξής αντίφαση: Από την άποψη της ιδιότητάς τους ως ιδιοκτητών ενοικιαζόμενων κατοικιών, κάθε αύξηση της απόδοσης της ενοικιαζόμενης κατοικίας ταυτίζεται με τα ίδια οικονομικά συμφέροντα, ενώ αντίκειται προς αυτά από την άποψη ότι το ίδιο καθεστώς ενοίκησης είναι η ενοικίαση. Είναι προφανές ότι σε όποια γνώμη κι αν κλίνουν οι ερωτώμενοι της ομάδας αυτής, η γνώμη αυτή θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλό βαθμό αστάθειας, εφόσον κύριος παράγοντας για τη συγκρότησή τους είναι η αντιφατική σχέση με το αντικείμενο για το οποίο εκφράζονται. Στην παρούσα φάση δεν θεωρούμε σκόπιμο να επεκταθούμε σε υποθέσεις όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες η γνώμη της ομάδας αυτής των ερωτωμένων προσανατολίζεται προς τη μία ή την άλλη τους ιδιότητα.

Για τη δεύτερη υποκατηγορία ερωτωμένων –που θα μπορούσαμε να ονομάσουμε «κατ' επιλογήν ενοικιαστές»– ισχύει μεν, κατ' αρχήν, η ίδια αν-

τιφατική σχέση με το αντικείμενο, αλλά πρέπει να υποθέσουμε ότι ο ρόλος της για τη συγκρότηση της γνώμης τους είναι συγκριτικά κατά πολύ περιορισμένος, εφόσον δεχτήκαμε ότι η ενοικίαση της ιδιόκτητης κατοικίας είναι, στην περίπτωση αυτή, απόρροια του γεγονότος ότι η κατοικία αυτή δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες τους και ότι η ενοικίαση στοχεύει μόνο κατά δεύτερο λόγο στην αύξηση του εισοδήματος του νοικοκυριού. Έτσι, για τα νοικοκυριά της κατηγορίας αυτής είναι λογικό να υποθέσουμε ότι καθοριστικός παράγοντας για τη γνώμη τους είναι το ίδιο καθεστώς ενοίκησης. Αν, όμως, θεωρήσουμε ότι τα νοικοκυριά αυτά, σημερινοί ενοικιαστές, στοχεύουν συγκεκριμένα στην ιδιοκατοίκηση, δηλαδή την εντάσσουν ήδη στον προγραμματισμό τους —υπόθεση πολύ πιθανή στο πλαίσιο των παραπάνω συλλογισμών, αλλά και σε σχέση με το πρότυπο της ιδιοκατοίκησης—, τότε η άμεση σχέση τους με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία» που υποθέσαμε αρχικά οπισθοχωρεί, με την έννοια ότι η σχέση αυτή θεωρείται ή και είναι για τους ίδιους περιστασιακή και παροδική, προς όφελος μιας εμμεσότερης σχέσης. Στο βαθμό που τα παραπάνω ισχύουν, καταλήγουμε ότι και για την υποκατηγορία αυτή ισχύει σε αυξημένο βαθμό η αστάθεια της γνώμης, αν και για διαφορετικούς λόγους απ' ό,τι στην πρώτη υποκατηγορία. Προφανώς, η απόκλιση της γνώμης που θα εκφράσουν σε δεδομένη στιγμή θα εξαρτηθεί και από διάφορους άλλους παράγοντες, περισσότερο ή λιγότερο εξωγενείς προς το καθεστώς ενοίκησης, θα ήταν όμως εντελώς άστοχο να προχωρήσουμε σε περαιτέρω υποθέσεις.

Η τελευταία κατηγορία περιλαμβάνει τα νοικοκυριά που διαμένουν σε ιδιόκτητη κατοικία, αλλά δεν έχουν άλλες ιδιόκτητες κατοικίες, νοικιασμένες ή προς ενοικίαση (κατηγορία III). Αναφέραμε ήδη ότι η τελευταία αυτή κατηγορία διαφοροποιείται από τις τρεις πρώτες, εφόσον δεν υφίσταται καμιά άμεση σχέση των ερωτωμένων με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία». Έτσι, σε αντίθεση με τους άλλους, η γνώμη που εκφράζουν οι ερωτώμενοι αυτής της κατηγορίας δεν συγκροτείται στη βάση του ίδιου καθεστώτος ενοίκησης ή της ιδιότητάς τους ως ιδιοκτητών ενοικιαζόμενων κατοικιών. Εξαίρεση θα μπορούσαν να αποτελέσουν ίσως δύο συγκεκριμένες ομάδες: Οι ερωτώμενοι που σκοπεύουν να μετακομίσουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία στο άμεσο μέλλον και, κατά δεύτερο λόγο, όσοι ήταν μέχρι πρόσφατα ενοικιαστές. Στις δύο αυτές περιπτώσεις ενδέχεται οι σχετικές εμπειρίες ή οι στόχοι του ερωτωμένου να αποτελούν παράγοντα διαμόρφωσης της γνώμης του, δεν γνωρίζουμε όμως σε ποιο βαθμό είναι καθοριστικός. Παρά τις διαφοροποιήσεις αυτές, για την πλειονότητα των ερωτωμένων αυτής της κατηγορίας ισχύει ότι η γνώμη που εκφράζουν αναφέρεται σε ένα ζήτημα, την ενοικιαζόμενη κατοικία, το οποίο δεν τους αφορά άμεσα προσωπικά και, κατά συνέπεια, η διαμόρφωση της γνώμης τους ακολουθεί διαφορετική διαδικασία απ' ό,τι στις τρεις πρώτες κατηγορίες.

Με αφετηρία ορισμένους κοινούς τόπους στη μεθοδολογία της εμπειρικής κοινωνικής έρευνας και με αφορμή τα συμπληρωματικά ερωτήματα που συμπεριλάβαμε στο ερωτηματολόγιο, θεωρήσαμε απαραίτητο να εκθέσουμε τις δυσκολίες που παρουσιάζει η διερεύνηση της γνώμης των ερωτωμένων. Ακόμη και αν περιοριστούμε σε ένα σχετικά επιφανειακό επίπεδο ανάλυσης —όπως αυτό στο οποίο αναφερθήκαμε ώς τώρα—, προϋπόθεση είναι η εκ των προτέρων διατύπωση ερμηνευτικών κατηγοριών, ώστε να ενταχθούν στο ερωτηματολόγιο της έρευνας τα απαραίτητα ερωτήματα για την προσέγγισή τους. Η εκ των υστέρων κατηγοριοποίηση που επιχειρήσαμε εδώ έχει, κυρίως, νόημα σε σχέση με την οροθέτηση της ερμηνείας των αποτελεσμάτων και, στο πλαίσιο αυτό, με την κατά το δυνατόν καλύτερη εκμετάλλευση του υπάρχοντος υλικού.

Θα μπορούσε, ίσως, να αντιτάξει κανείς ότι υπάρχουν τομείς όπου παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον ή και είναι απαραίτητο να γνωρίζουμε τη γνώμη των ερωτωμένων, αυτό δε ανεξάρτητα από τους λόγους για τους οποίους εκφράζονται κατά τον έναν ή τον άλλον τρόπο. Ακριβώς ως προς το σημείο αυτό θελήσαμε να δείξουμε ότι η γνώμη απλώς δεν σημαίνει πολλά πράγματα, εφόσον αυτή μπορεί να είναι περισσότερο ή λιγότερο ασταθής ανάλογα με τη διαδικασία συγκρότησής της.

### *3.1.2. Πληροφόρηση των ερωτωμένων σε σχέση με το αντικείμενο*

Για την ερμηνεία στοιχείων που προκύπτουν από ερωτήματα γνώμης έχει ιδιαίτερη σημασία η έκταση και το είδος της πληροφόρησης των ερωτωμένων σχετικά με το αντικείμενο για το οποίο εκφράζονται. Στην προκειμένη περίπτωση, θεωρήσαμε μεν ότι η άμεση σχέση με το αντικείμενο αποτελεί τον κύριο παράγοντα για τη διαμόρφωση της γνώμης τους, δεν μπορούμε, ωστόσο, να παραβλέψουμε ότι το θέμα των ενοικίων υπήρξε ένα από τα κύρια θέματα της καθημερινής επικαιρότητας επί έναν ολόκληρο χρόνο πριν τη διεξαγωγή της έρευνας, καθώς και κατά τη διάρκεια συμπλήρωσης των ερωτηματολογίων. Ας σημειώσουμε ότι η ευρεία δημοσιότητα που δόθηκε στο θέμα απλώς επιτείνει την αναγκαιότητα διερεύνησης ενός συγκεκριμένου τρόπου πληροφόρησης, μέσω των μέσων μαζικής ενημέρωσης· η προσέγγιση, όμως, του επιπέδου πληροφόρησης των ερωτωμένων είναι απαραίτητη, ανεξάρτητα από την απήχηση του ζητήματος αυτού στην κοινή γνώμη.

Από την άποψη της ερμηνείας των αποτελεσμάτων, η ύπαρξη δημοσιότητας —και μάλιστα για μακρύ χρονικό διάστημα— παρουσιάζει πλεονεκτήματα, αλλά και μειονεκτήματα. Ως βασικό πλεονέκτημα μπορούμε να θεωρήσουμε το ίδιο το γεγονός της πληροφόρησης με την εξής έννοια: Όταν ένα θέμα παραμένει στην επικαιρότητα για ένα τέτοιο διάστημα, μπορούμε βάσι-

μα να υποθέσουμε ότι για την πλειονότητα των ερωτωμένων η διαδικασία συγκρότησης της γνώμης τους προϋπάρχει της συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου. Δεν ισχύει, λοιπόν, στην περίπτωση αυτή, η πολύ διαδεδομένη κριτική για ερωτήματα γνώμης γενικότερα, ότι, δηλαδή, είναι η ίδια η ερώτηση που προκαλεί τη δημιουργία της γνώμης, όταν οι ερωτώμενοι υποχρεώνονται, κατά κάποιον τρόπο, να εκφραστούν για ζητήματα που δεν τα γνωρίζουν, δεν τους έχουν απασχολήσει ή και θεωρούν ότι δεν τους αφορούν. Στην περίπτωση που εξετάζουμε, η πληροφόρηση των ερωτωμένων από τον τύπο και την τηλεόραση αποτελεί ενδεχομένως καθοριστικό παράγοντα, ιδιαίτερα για τις κατηγορίες εκείνες όπου διαπιστώσαμε είτε την απουσία μιας άμεσης σχέσης με το αντικείμενο είτε μιας αντιφατικής σχέσης, με αποτέλεσμα τον υψηλό βαθμό αστάθειας της γνώμης. Βεβαίως, για τις άλλες κατηγορίες των ερωτωμένων, δηλαδή για όσες θεωρούμε ότι η γνώμη προσδιορίζεται πρωτίστως σε σχέση με το ίδιο καθεστώς ενοίκησης, παραμένει ανοιχτό το ερώτημα όσον αφορά την επίδραση της πληροφόρησης στη διαμόρφωση της γνώμης αυτής.

Ακόμη και αν περιορίσουμε στο ελάχιστο, ως προς το σημείο αυτό, κάθε φιλοδοξία για επιστημονική κάλυψη της ερμηνείας των αποτελεσμάτων, οποιαδήποτε προσπάθεια προσέγγισης του ζητήματος σχετικά με την πληροφόρηση των ερωτωμένων προσκρούει σε ανυπέρβλητες δυσκολίες, δεδομένου ότι ως ελάχιστη προϋπόθεση πρέπει να θεωρηθεί η ανάλυση της υπάρχουσας πληροφόρησης. Ακόμη και αν η ανάλυση αυτή γίνει ενδεικτικά και επιλεκτικά (για παράδειγμα: μόνο ο ημερήσιος τύπος, περιορισμένος αριθμός εντύπων, μόνο η πρώτη σελίδα, περιορισμένο χρονικό διάστημα, π.χ. δύο βδομάδες πριν και μετά την ανακοίνωση ρυθμιστικών μέτρων στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας κλπ.), πάλι κάθε διερεύνηση αυτού του τύπου συνεπάγεται, κατ' ανάγκη, τη διεξαγωγή μιας νέας έρευνας. Είναι, επίσης, γνωστό ότι οι έρευνες στον τομέα της επικοινωνίας γενικότερα χαρακτηρίζονται από υψηλό κόστος σε χρόνο, οφειλόμενο σε μεγάλο βαθμό στα ιδιαίτερα γνωρίσματα της μεθόδου που έχει επικρατήσει και εφαρμόζεται, της ανάλυσης του περιεχομένου — η οποία, άλλωστε, αναπτύχθηκε με στόχο την ανάλυση του τύπου.

Είναι πιθανό να αντιτάξει κανείς ότι μια τέτοια προσέγγιση κάθε άλλο παρά ως ελάχιστη προϋπόθεση μπορεί να θεωρηθεί και ότι θα ήταν δυνατή η υποκατάστασή της από μια περισσότερο «ποιοτική» προσέγγιση, μια γενικότερη, για παράδειγμα, εκτίμηση της πληροφόρησης που δόθηκε από τον ημερήσιο τύπο.

Τέτοιες απόψεις βασίζονται στη συνήθως άρρητη υπόθεση ότι άτομα με ειδικές γνώσεις για το θέμα είναι σε θέση να εντοπίσουν και να αποσαφηνίσουν τα μηνύματα που εμπεριέχει ένας γραπτός ή προφορικός λόγος· η εξειδίκευση των ατόμων θεωρείται, κατά κανόνα, ως επαρκής πλήρωση των ό-

ρων που προϋποθέτει μια ποιοτική ανάλυση. Όμως, τέτοιες προσεγγίσεις δεν αποτελούν τίποτα περισσότερο από διαισθητικές αναγνώσεις του λόγου και είναι παλαιές όσο η ίδια η ανθρωπότητα και ο λόγος. (Άλλωστε, η διαισθητική φάση στην εξέλιξη της ανάλυσης του περιεχομένου τοποθετείται ώς το 1900.) Το γεγονός ότι ο αποκωδικοποιών, με την ιδιότητά του ως επιστήμονα, διαθέτει ειδικές γνώσεις, δεν προσδίδει επιστημονικότητα στη συγκεκριμένη διαισθητική ανάγνωση, αλλά αποτελεί έναν από τους πολλούς υποκειμενικούς παράγοντες που τη χαρακτηρίζουν. Τέλος, ο προσδιορισμός τέτοιων αναλύσεων ως ποιοτικών είναι το λιγότερο άστοχος, διότι ποιοτική ανάλυση δεν νοείται έξω από τη συστηματοποίηση και συστηματοποιημένη εφαρμογή των εργαλείων της μεθόδου αυτής. Η εφαρμογή της απαιτεί συχνά ιδιαίτερα μακρύ χρονικό διάστημα σε σύγκριση με την ποσοτική μέθοδο, ενώ η επιμήκυνση του απαιτούμενου χρόνου είναι κύριο χαρακτηριστικό ορισμένων πρόσφατων εξελίξεων στην ποιοτική μέθοδο. Για παράδειγμα, η πολύ ενδιαφέρουσα ανάλυση αλληλόδρασης του Oevermann έγινε αντικείμενο θετικότατων αντιδράσεων όσον αφορά τη θεωρητική τεκμηρίωσή της, αλλά προξένησε γενική απορία ως προς τις δυνατότητες πρακτικής εφαρμογής της, εφόσον για την ανάλυση λίγων δεκασέλιδων χρειάζεται πάνω από μία δεκαετία, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ίδιου του Oevermann.

Πιστεύουμε ότι έγιναν σαφή τα όρια των δυνατοτήτων προσδιορισμού του επιπέδου πληροφόρησης των ερωτωμένων στο πλαίσιο της έρευνας για τις στεγαστικές συνθήκες των νοικοκυριών. Οι δυσκολίες είναι τόσο μεγάλες, ώστε θα ήταν αυταπάτη να νομίζουμε ότι είναι πρακτικά εφικτός ο προσδιορισμός του παράγοντα αυτού και η ενσωμάτωσή του στην ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων. Η περισσότερο δυνατή διευρυμένη προσέγγιση που θα μπορούσε να συζητηθεί θα ήταν μια διαισθητική ανάγνωση του ημερήσιου τύπου, στην οποία αποδίδουμε, όμως, περιορισμένη σημασία. Στην καλύτερη των περιπτώσεων, η ανάγνωση αυτή θα μπορούσε να κατέχει τη θέση μιας πρώτης προεργασίας για την εφαρμογή της ανάλυσης του περιεχομένου. Δεν την υποτιμάμε —είναι γνωστή η ρήση του Berelson πως μια ανάλυση περιεχομένου αξίζει ό,τι αξίζουν οι κατηγορίες της— αλλά είναι φανερό ότι συμβάλλει ελάχιστα στην ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων, αν λάβουμε υπόψη το σύνολο των προβλημάτων που πρέπει να αντιμετωπιστούν.

### *3.1.3. Αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας*

Τα χαρακτηριστικά και οι πρόσφατες εξελίξεις στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας συνιστούν την κατηγορία των αντικειμενικών παραγόντων

που προσδιορίζουν τη συγκρότηση της γνώμης των ερωτωμένων σχετικά με ζητήματα ενοικίου.

Πρέπει να σημειωθεί ότι δεν υπάρχει συστηματική παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά κατοικίας· το κενό αυτό επιδιώκει, άλλωστε, να καλύψει η σχετική έρευνα της ΔΕΠΟΣ, η έναρξη της οποίας προγραμματίζεται εντός του τρέχοντος έτους. Έτσι, οι οποιεσδήποτε εκτιμήσεις βασίζονται προς το παρόν στην ανάλυση στοιχείων από υφιστάμενες πηγές και δευτερογενούς υλικού. Σύμφωνα με μια τέτοια ανάλυση, για την περίοδο 1982-1985 ο Δ. Εμμανουήλ επισημαίνει τα ακόλουθα:

— Κατά την περίοδο αυτή, η μεταβολή των ενοικίων και του κόστους στέγασης είναι πολύ αργή σε σχέση με αυτήν του γενικού πληθωρισμού, αλλά και του κόστους κατασκευής κατοικιών.

— Στη βάση μιας οικονομομετρικής ανάλυσης των στοιχείων της περιόδου 1965-1984 συνάγεται το συμπέρασμα ότι ο κύριος καθοριστικός παράγοντας για τη διαμόρφωση του δείκτη ενοικίων είναι η σχέση της ζήτησης και της προσφοράς και ότι η προαναφερθείσα εξέλιξη στα ενοίκια κατά την περίοδο 1982-1984 δεν οφείλεται στους ελέγχους των ενοικίων, αλλά στην πτωτική τάση της σχέσης ζήτηση/προσφορά. Το 1985 έχουμε μια μικρή αύξηση της ζήτησης και σημαντική μείωση της προσφοράς.

— Από το συνδυασμό των τάσεων στην εξέλιξη της προσφοράς και της ζήτησης διαπιστώνονται πιέσεις για σημαντικές αυξήσεις των ενοικίων το 1986 —αποτέλεσμα της πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας με βάση τις οικοδομικές άδειες του 1984—, αυξήσεις που είναι της τάξης του 10% υψηλότερες από τον πληθωρισμό.

— Τέλος, η εικόνα που παρουσιάζει η αγορά της ενοικιαζόμενης κατοικίας το 1986 θεωρείται σχετικά παροδικό φαινόμενο και προβλέπεται μείωση του ύψους των ενοικίων το 1987 και το 1988.

Για την ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων, τα παραπάνω συμπεράσματα έχουν ιδιαίτερη σημασία από την εξής άποψη: Αφ' ενός δείχνουν ότι το έτος 1986 χαρακτηρίζεται από πραγματικά υψηλές αυξήσεις των ενοικίων και αφ' ετέρου ότι η άνοδος αυτή δεν προαναγγέλλεται στις εξελίξεις των τιμών της περιόδου που προηγείται, παρά μόνον το 1985. Έτσι, από την πλευρά των ερωτωμένων η αγορά της ενοικιαζόμενης κατοικίας πρέπει να παρουσίασε την εικόνα μιας αναπάντεχης έκρηξης και ανεξέλεγκτης κατάστασης. Η εικόνα αυτή δεν ήταν ψεύτικη, αντανακλούσε την πραγματικότητα, αλλά όπως αυτή διαστρεβλώνεται μέσα από την αδυναμία της πλειονότητας των ατόμων να διεισδύσουν στους μηχανισμούς διαμόρφωσης των τιμών και να εκτιμήσουν, κατ' επέκταση, την πιθανή εξέλιξή τους. Η κατάσταση που διαμορφώνεται στα ενοίκια το 1986 δεν προσλαμβάνεται από τους ερωτώμενους ως παροδικό φαινόμενο, ενώ το παρόν είναι το μόνο διαθέσιμο κριτήριο για την πρόβλεψη των εξελίξεων. Πιστεύουμε ότι ακριβώς το στοιχείο αυτό, η

απότομη και σημαντική αύξηση των ενοικίων, υπήρξε καθοριστικό για τη συγκρότηση της γνώμης των ερωτωμένων –στο βαθμό που αυτή διαμορφώνεται στη βάση αντικειμενικών παραγόντων–, με την έννοια ότι αποτέλεσε το υπόβαθρο για μια δραματοποιημένη εικόνα της πραγματικότητας.

### *3.1.4. Μεθοδολογικά συμπεράσματα για την ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων*

Συνοψίζοντας, η γνώμη που εκφράζουν οι ερωτώμενοι σε ζητήματα σχετικά με τον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας είναι προϊόν της αλληλόδρασης διαφόρων παραγόντων οι οποίοι διαχωρίζονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

1. Υποκειμενικοί παράγοντες που αναφέρονται στην προσωπικότητα του ερωτωμένου. Η προσέγγιση αυτής της κατηγορίας δεν είναι δυνατή στο πλαίσιο της συγκεκριμένης έρευνας, αλλά και γενικότερα στη βάση ποσοτικών μεθόδων. (Απο τις γνωστότερες εξαιρέσεις είναι η έρευνα του Fromm για τη σχέση μεταξύ προσωπικότητας και πολιτικών στάσεων).

2. Η σχέση του ερωτωμένου με το αντικείμενο για το οποίο εκφράζει τη γνώμη του. Στην προκειμένη περίπτωση θεωρούμε ότι οι βασικότεροι παράγοντες είναι το ίδιο καθεστώς ενοίκησης και η ιδιοκτησία ενοικιαζόμενων κατοικιών. Με απλούστευση της πλήρους τυπολογίας και χρησιμοποίηση διχοτομικών μεταβλητών προκύπτει μια τυπολογία με τέσσερις κατηγορίες. Στη βάση των επιμέρους υποθέσεων που αναφέραμε μπορούμε να απομονώσουμε ομάδες ερωτωμένων που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα υψηλό βαθμό αστάθειας της γνώμης τους.

3. Η πληροφόρηση των ερωτωμένων. Η συστηματική προσέγγιση του παράγοντα αυτού δεν είναι δυνατό να ενταχθεί στο πλαίσιο της έρευνας για την κατοικία, ενώ η διαισθητική ανάγνωση του ημερήσιου τύπου, μόνη εφικτή δυνατότητα, δεν αποτελεί υποκατάστατο της απαιτούμενης προσέγγισης του θέματος. Από μεθοδολογική άποψη, η ευρεία δημοσιότητα που δόθηκε στο πρόβλημα των ενοικίων θεωρείται θετικό στοιχείο επειδή μας επιτρέπει να υποθέσουμε ότι η διαδικασία συγκρότησης της γνώμης προϋπάρχει της συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου.

4. Αντικειμενικοί παράγοντες. Καθοριστικό παράγοντα της κατηγορίας αυτής θεωρούμε τη σημαντική και απροσδόκητη αύξηση των ενοικίων κατά το 1986, με αποτέλεσμα η γνώμη των ερωτωμένων να εκφράζει τις αντιδράσεις τους απέναντι σε μια φιλτραρισμένη εικόνα της αγοράς που μπορεί να χαρακτηριστεί κατάσταση εκρηκτική και απορρύθμισης.

Το γενικό συμπέρασμα είναι ότι η ερμηνεία των στοιχείων που προκύπτουν από τα ερωτήματα γνώμης θα είναι, κατ' ανάγκην, ελλιπής και θα στηρίζεται σε υποθέσεις που εν μέρει δεν είναι δυνατόν να τεκμηριωθούν στο

πλαίσιο της έρευνας αυτής, ακόμη και όταν θα έχουμε στη διάθεσή μας το σύνολο των αποτελεσμάτων. Ωστόσο η οροθέτηση των προϋποθέσεων ερμηνείας τους ήταν απαραίτητη για δύο λόγους: 1) Υποδεικνύει τους απαραίτητους συσχετισμούς με άλλα στοιχεία του ερωτηματολογίου ή εκτός αυτού που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στη βάση μιας μεθοδολογικά συνεπούς προσέγγισης ερωτημάτων γνώμης γενικότερα και σχετικά με θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας ειδικότερα. 2) Τεκμηριώνεται η περιορισμένη δυνατότητα ερμηνείας των προσωρινών στοιχείων που διαθέτουμε.

Η ένταξη των συμπληρωματικών αυτών ερωτημάτων και οι δυσκολίες που αντιμετωπίζουμε σήμερα στην ερμηνεία των αποτελεσμάτων συνιστούν ένα καλό παράδειγμα για τους κινδύνους που ενέχει η ενσωμάτωση ερωτημάτων –τα οποία παρουσιάζουν αναμφισβήτητα μεγάλο ενδιαφέρον– όταν δεν υπάρχει η απαραίτητη υποδομή για την ερμηνεία τους. Παράλληλα, η ένταξή τους έχει αρνητικές επιπτώσεις όσον αφορά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου λόγω της επιμήκυνσης που συνεπάγονται.

Τέλος, για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων σε ερωτήματα γνώμης η κατηγορία των μη δηλωσάντων έχει αυξημένη σχετικά σημασία, εφόσον στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται όχι μόνον τα άτομα που αρνήθηκαν να απαντήσουν επειδή δεν αποδέχονται το ερώτημα γενικότερα (δηλαδή, οι περιπτώσεις γνήσιας άρνησης) ή όσοι «δεν γνωρίζουν» (συνήθης περίπτωση σε ερωτήματα επί γεγονότων), αλλά και τα άτομα που αδυνατούν να εκφέρουν γνώμη είτε διότι δεν έχουν είτε διότι αμφιταλαντεύονται στη γνώμη τους. Δυστυχώς, στα προσωρινά στοιχεία δεν περιλαμβάνεται η κατηγορία «μη δηλώσαντες».

Κλείνοντας στο σημείο αυτό τις μεθοδολογικές παρατηρήσεις, θα παρουσιάσουμε στη συνέχεια τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τα ερωτήματα γνώμης και που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 3.

### 3.2. Παρουσίαση των αποτελεσμάτων

Τα αποτελέσματα των ερωτημάτων που αναφέρονται στη γνώμη των ερωτωμένων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας παρουσιάζονται στον Πίνακα 3. Τα στοιχεία αυτά προκύπτουν από τρία βασικά ερωτήματα (που στο δελτίο αναλύονται σε πέντε) και αφορούν: 1) τον προσδιορισμό του ενοικίου, 2) την αύξηση του ενοικίου, και 3) την παράδοση της κατοικίας μετά τη λήξη του συμβολαίου.

Το κύριο αποτέλεσμα είναι ότι η πλειονότητα των ερωτωμένων εκφράζεται απερίφραστα υπέρ 1) του καθορισμού του ενοικίου από την πολιτεία, 2) του ελέγχου της αύξησης των ενοικίων από το κράτος, και 3) της παραμονής του ενοικιαστή στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου. Χαρακτηρι-

στικό των στοιχείων αυτών είναι τα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά (αντίστοιχα: 2/3, 9/10 και 3/4 των ερωτωμένων). Είναι, άρα, βέβαιο ότι το κεντρικό αποτέλεσμα δεν πρόκειται να ανατραπεί με την επεξεργασία των τελικών στοιχείων. (Υποθετικά σημαντικές τροποποιήσεις θα μπορούσαν να προκύψουν —και δεδομένου ότι πρόκειται για ερωτήματα γνώμης— σε περίπτωση που διαπιστωθεί ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό αρνήσεων απάντησης. Δεν υπάρχει, κανένας συγκεκριμένος λόγος για μια τέτοια υπόθεση).

Στο σύνολό τους, τα αποτελέσματα αυτά συγκροτούν μια κατάφαση της παρέμβασης του κράτους στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας υπέρ των ενοικιαστών.[27] Το τελευταίο αυτό σημείο, δηλαδή ότι η παρέμβαση νοείται ως υπέρ των ενοικιαστών, παρόλο που δεν συνάγεται άμεσα και αδιαμφισβήτητα από τη διατύπωση των προκατασκευασμένων απαντήσεων στο ερώτημα, θεωρούμε, εντούτοις, ότι πρέπει να ερμηνευτεί με την έννοια αυτή.[28] Καταρχήν, δεν ενδιαφέρει εδώ να αποσαφηνιστούν, στη βάση μιας θεωρητικής προσέγγισης με αναφορά στους όρους αναπαραγωγής του κεφαλαίου που επενδύεται στην παραγωγή της κατοικίας, αφ' ενός οι συνέπειες των μέτρων ρύθμισης των ενοικίων για το κεφάλαιο αυτό και αφ' ετέρου οι επιπτώσεις όσον αφορά τη συμμετοχή του κόστους στέγασης στο συνολικό κόστος αναπαραγωγής των νοικοκυριών που διαμένουν επ' ενοικίω. Άλλωστε, το κατά πόσον και σε ποιο βαθμό διαφοροποιούνται ή θίγονται οι όροι αναπαραγωγής του κεφαλαίου αυτού δεν προκύπτει άμεσα και μόνο από την ύπαρξη της κρατικής παρέμβασης στον τομέα των ενοικίων, αλλά προϋποθέτει την ανάλυση των συγκεκριμένων ρυθμιστικών μέτρων. Για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων, ενδιαφέρει πρωτίστως να προσδιορίσουμε υπό ποία έννοια, από την πλευρά των ερωτωμένων, επικροτείται η παρέμβαση του κράτους. Ως προς το σημείο αυτό, σημασία έχει ότι τα τελευταία χρόνια αντικείμενο της παρέμβασης του κράτους στον τομέα των ενοικίων είναι ο προσδιορισμός του ανώτατου επιπέδου διαμόρφωσής τους και ο έλεγχος των αυξήσεων. Η πραγματικότητα αυτή προσλαμβάνεται ως παρέμβαση του κράτους που ταυ-

---

27. Η διατύπωση του ερωτήματος έχει ως εξής: Κατά τη γνώμη σας, τι είναι πιο σωστό; Το ενοίκιο της κατοικίας πρέπει να προσδιορίζεται με ελεύθερη διαπραγμάτευση ιδιοκτήτη και ενοικιαστή. Με άλλο τρόπο, δηλαδή ... (βλ. Τμήμα Η΄, ερ. 1, σ. 29 του δελτίου).

28. Το γεγονός ότι είμαστε υποχρεωμένοι να διατυπώσουμε και να τεκμηριώσουμε κάποια υπόθεση ως προς την ερμηνεία που έδωσαν οι ερωτώμενοι στον προσδιορισμό του ενοικίου από το κράτος, καθιστά σαφές ένα μεθοδολογικό σφάλμα στη διατύπωση του ερωτήματος. Συγκεκριμένα: Αν θεωρήσουμε ότι από την πλευρά των συντακτών του δελτίου είναι δεδομένο ότι ο προσδιορισμός του ενοικίου από το κράτος συνεπάγεται παρέμβαση υπέρ των ενοικιαστών, τότε το σφάλμα έγκειται στην άρρητη υπόθεση που εμπεριέχεται στο ερώτημα. (Ας σημειωθεί ότι σφάλματα αυτής της κατηγορίας είναι από τα συνηθέστερα). Αν, πάλι, θεωρήσουμε ότι ούτε συγκεκριμένη ερμηνεία αποδίδεται εκ των προτέρων ούτε ενδιαφέρει η ερμηνεία των ερωτωμένων, τότε το ερώτημα είναι, επιεικώς κρινόμενο, άστοχο. Η παρείσδυση τέτοιων σφαλμάτων είναι, βεβαίως, πιθανότερη όταν πρέπει να ενσωματωθούν συμπληρωματικά ερωτήματα χωρίς να υπάρχει ο απαιτούμενος χρόνος για την προσεκτική διατύπωσή τους.

τίζεται με τα συμφέροντα των ενοικιαστών. Επιπλέον, ο συσχετισμός με τη μοναδική σχετική εμπειρία μεταπολεμικά, το ενοικιοστάσιο, επιτείνει προφανώς σε ορισμένους ερωτωμένους την ερμηνεία αυτή. Συσχετισμός με το ενοικιοστάσιο έγινε, άλλωστε, και από τον τύπο. Ειδικά όσον αφορά τον τύπο, παρ' όλες τις επιφυλάξεις που ενδείκνυνται, η παρέμβαση του κράτους παρουσιάστηκε, έστω και έμμεσα, ως παρέμβαση υπέρ των ενοικιαστών. Έτσι, ακόμη και στην περίπτωση που διατυπώθηκε σοβαρή αντίθεση με τα συγκεκριμένα μέτρα, η αντίθεση αυτή αφορούσε την ανεπάρκειά τους. Στην αντίθετη περίπτωση που τα μέτρα αυτά ταυτίστηκαν με μια κατάσταση ενοικιοστασίου, είναι προφανές ότι ερμηνεύτηκαν ως μέτρα υπέρ των ενοικιαστών.

Η κατάφαση της αναγκαιότητας λήψης μέτρων υπέρ των ενοικιαστών δεν θέτει προβλήματα ερμηνείας όταν η γνώμη αυτή εκφράζεται από ενοικιαστές ή μη ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών. Στην προκειμένη περίπτωση, όμως, τα αποτελέσματα αυτά αναφέρονται στο σύνολο των ερωτωμένων, ανεξάρτητα από το ίδιο καθεστώς ενοίκησης και την ιδιοκτησία ενοικιαζόμενων κατοικιών. Αν λάβουμε υπόψη ότι στο ΠΣ Πρωτευούσης η αναλογία ενοικιαστών προς ιδιοκατοικούντες είναι 4 προς 10, τότε η γνώμη που εκφράζει ένα μέρος των ιδιοκατοικούντων σημαίνει ουσιαστικά ταύτιση με τα συμφέροντα των ενοικιαστών. Αν στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και ιδιοκατοικούντες που είναι ταυτόχρονα ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών –ερώτημα που δεν μπορεί να απαντηθεί προς το παρόν, αλλά κατόπιν της επεξεργασίας του συνόλου των στοιχείων–, τότε δεν έχουμε απλώς ταύτιση με συμφέροντα τρίτων, αλλά και παραίτηση από τα ίδια συμφέροντα.

Βεβαίως, υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των απαντήσεων στα τρία ερωτήματα ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, ανάλογα με την περιοχή. Τα αντίστοιχα ποσοστά παραμένουν όμως σε τόσο υψηλό επίπεδο, ώστε δεν αναιρείται η αρχική διαπίστωση όσον αφορά την ύπαρξη μιας ομάδας ερωτωμένων των οποίων η γνώμη εκφράζει μια αντιφατική σχέση με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία». Το αποτέλεσμα αυτό, τουλάχιστον στη βάση οικονομικών κριτηρίων, φαίνεται παράλογο και απαιτεί κάποια ερμηνεία.

Καταρχήν, ας υποθέσουμε, έστω, ότι στην ομάδα των ερωτωμένων που εκφράζονται θετικά για την παρέμβαση του κράτους υπέρ των ενοικιαστών συμπεριλαμβάνεται το σύνολο των ερωτωμένων που διαμένουν επ' ενοικίω, υπόθεση που ασφαλώς παραμένει προς έλεγχο, αλλά που προς το παρόν εναρμονίζεται με τη γενική εικόνα των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, και λαμβανομένων υπόψη των σχετικών μεγεθών, 26% των ερωτωμένων που τάσσονται υπέρ του προσδιορισμού των ενοικίων από την πολιτεία (κράτος) είναι ιδιοκατοικούντες. Στην περίπτωση που η παραπάνω υπόθεση δεν επαληθεύεται, το ποσοστό αυτό επαυξάνεται. Άρα, σε κάθε περίπτωση, για

το 26% τουλάχιστον του συνόλου που απάντησαν στο ερώτημα αυτό τίθεται πρόβλημα ερμηνείας της γνώμης που εκφέρουν. Από την άλλη πλευρά, το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί στο 43,3% του συνόλου των ιδιοκατοικούντων — υπό την προϋπόθεση ότι οι αρνήσεις απάντησης κυμαίνονται σε παρόμοια επίπεδα. Η «προβληματική» αυτή ομάδα είναι ποσοτικά σημαντικότατη, ιδιαίτερα αν λάβουμε υπόψη ότι τα αποτελέσματα αναφέρονται στη ριζικότερη μορφή παρέμβασης του κράτους από τις τρεις που εξετάζουμε, στον προσδιορισμό του ύψους του ενοικίου.

Κατά τη γνώμη μας, οι δυνατές ερμηνείες εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την περαιτέρω επεξεργασία των στοιχείων του δελτίου της έρευνας. Στην περίπτωση που προκύψει ότι στην ομάδα αυτή εντάσσονται κυρίως ιδιοκατοικούντες, αλλά μη ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών, η γνώμη που εκφέρουν συγκροτείται —όσον αφορά τους προσδιοριστικούς παράγοντες της σχέσης τους με το αντικείμενο «ενοικιαζόμενη κατοικία— στη βάση της σχέσης με την ιδιόκτητη και ιδιοκατοικούμενη κατοικία τους, η οποία, όμως, διαμορφώνεται αναφορικά με την αξία χρήσης και όχι την ανταλλακτική αξία της κατοικίας. Στην περίπτωση που διαπιστώσουμε ότι στην ομάδα αυτή συγκαταλέγονται, σε κάποιο αξιόλογο βαθμό, και ιδιοκατοικούντες που είναι ταυτόχρονα ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών, η καταφατική γνώμη όσον αφορά τον προσδιορισμό του ύψους του ενοικίου από το κράτος υποδηλώνει ότι η γνώμη αυτή διαμορφώνεται μέσα από μια διαδικασία όπου είτε απουσιάζει πλήρως η ιδιότητα του ιδιοκτήτη ενοικιαζόμενης κατοικίας ως προσδιοριστικού παράγοντα —και, κατ' επέκταση, η οικονομική σχέση με το αντικείμενο αυτό— είτε της ιδιότητας αυτής υπερισχύει μια μονοδιάστατη σχέση με την ιδιοκατοικούμενη κατοικία, που αφορά μόνο την αξία χρήσης. Με τη μία ή την άλλη μορφή, οι διαπιστώσεις αυτές παρουσιάζουν αναμφίβολα ενδιαφέρον, εφόσον υποδεικνύουν την έλλειψη μιας ορθολογικής αντιμετώπισης της κατοικίας από την πλευρά των ιδιοκατοικούντων.

Από την πλευρά των ενοικιαστών, όπως αναφέραμε ήδη, η κατάφαση της παρέμβασης του κράτους στον προσδιορισμό των ενοικίων δεν δημιουργεί προβλήματα ερμηνείας. Δεχτήκαμε ότι η παρέμβαση αυτή ταυτίζεται από τους ερωτωμένους με τη διαμόρφωση των ενοικίων σε χαμηλότερα επίπεδα· η γνώμη των ενοικιαστών εναρμονίζεται, άρα, με τα οικονομικά τους συμφέροντα στο παρόν και στο άμεσο μέλλον. Ωστόσο, το γεγονός ότι η παρέμβαση του κράτους θεωρείται σκόπιμη —αν όχι απαραίτητη— σημαίνει, ταυτόχρονα, ότι οι συγκεκριμένες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην αγορά της ενοικιαζόμενης κατοικίας κρίνονται, από τη θέση των ενοικιαστών, έμμεσα, ως προβληματικές. Η γνώμη τους συγκροτείται, όσον αφορά την πρόσληψη της υπάρχουσας κατάστασης, σε συνάρτηση με την πρόσφατη διαμόρφωση δυσμενών γι' αυτούς συνθηκών στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας.

Ο συσχετισμός των αποτελεσμάτων αυτών με τα διαθέσιμα στοιχεία από

τα άλλα ερωτήματα δεν συνεισφέρει παρά ελάχιστα στην πληρέστερη διερεύνησή τους. Για παράδειγμα, αν συγκρίνουμε τα παραπάνω στοιχεία με τα στοιχεία για το καθεστώς ενοίκησης (βλ. Πίνακα 2), διαπιστώνουμε ότι για τις περιοχές Β, Δ και Γ υπάρχει αντιστοιχία των αποτελεσμάτων, με την έννοια ότι μεγαλύτερα ποσοστά ιδιοκατοικούμενων κατοικιών αντιστοιχούν σε μικρότερα ποσοστά υπέρ της παρέμβασης του κράτους στον καθορισμό του ενοικίου. Μια τέτοια αντιστοιχία δεν ισχύει για τις περιοχές Α και Ε. Κατά τη γνώμη μας, το κεντρικό συμπέρασμα αυτής της σύγκρισης είναι ότι το καθεστώς ενοίκησης δεν επαρκεί ως αποκλειστικό κριτήριο για την ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων — όπως, άλλωστε, υποθέσαμε εξ αρχής διατυπώνοντας ένα διευρυμένο ερμηνευτικό σχήμα. Ενδεικτικά, σημειώνουμε ότι στην περιοχή Ε έχουμε τα υψηλότερα ποσοστά όσον αφορά την εκτίμηση του καταβαλλόμενου ενοικίου ως λογικού (73% σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας και 59% σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού, βλ. Πίνακα 1), στοιχείο που θα μπορούσε, ενδεχομένως, να υπεισέλθει στην ερμηνεία των διαφοροποιήσεων της γνώμης των ερωτωμένων ανά περιοχή. Όσον αφορά τις αποκλίσεις των μέσων όρων ανά περιοχή, διαπιστώνουμε ότι είναι σχετικά υψηλές, εφόσον κυμαίνονται από +10% έως -13% (περιοχές Β και Γ αντίστοιχα) σε σχέση με το συνολικό μέσο όρο για το ΠΣ Πρωτευούσης.

Ως προς τη διατύπωση του ερωτήματος, πρέπει να επισημάνουμε ότι ο ερωτώμενος είχε τη δυνατότητα να επιλέξει μεταξύ τριών απαντήσεων, και όχι μεταξύ δύο, όπως θα μπορούσε να υποθέσει κανείς από την παρουσίαση των αποτελεσμάτων που αφήνει την εντύπωση ότι χρησιμοποιήθηκε μια διχοτομική μεταβλητή. Από μια άποψη, αυτό θα ήταν το ορθότερο: αν το ενοίκιο προσδιορίζεται με ελεύθερη διαπραγμάτευση μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή, τότε δεν υπάρχει παρέμβαση του κράτους και το αντίστροφο. Δώσαμε, ωστόσο, τη δυνατότητα της απάντησης «Με άλλο τρόπο, δηλαδή ...» και την περίπτωση αυτή επέλεξαν 3% των ερωτωμένων. Το ποσοστό αυτό μπορεί να μην είναι σημαντικό, επειδή όμως πρέπει τελικά να αθροιστεί με τα ποσοστά των άλλων περιπτώσεων, είναι σαφές ότι πρέπει να διερευνηθεί αναλυτικότερα. Επιβαρύνεται, έτσι, η επεξεργασία των στοιχείων με την κωδικοποίηση των απαντήσεων και δικαιολογημένα διερωτάται κανείς για ποιους λόγους προκρίναμε τη διατύπωση αυτή. Ο λόγος είναι απλός: υποθέσαμε ότι ορισμένες μορφές κρατικής παρέμβασης δεν αναγνωρίζονται άμεσα ως τέτοιες και ενδέχεται να θεωρήσει ο ερωτώμενος ότι η γνώμη του δεν αντιπροσωπεύεται στις υπάρχουσες απαντήσεις. Κατά τους πρώτους ελέγχους των δελτίων διαπιστώσαμε, πράγματι, τέτοιες περιπτώσεις. Για παράδειγμα, η γνώμη ότι το ενοίκιο πρέπει να προσδιορίζεται «με άλλον τρόπο, δηλαδή ανάλογα με την κατάσταση της κατοικίας» πρέπει να υπαχθεί εκ των υστέρων στην πρώτη κατηγορία των απαντήσεων, δηλαδή αυτών που εκφράζουν κατάφαση του προσδιορισμού των ενοικίων από το κράτος. Έτσι, η διατύπωση

που προκρίναμε ήταν σωστή από την άποψη ότι λάβαμε υπόψη παράγοντες που ανάγονται στο επίπεδο πληροφόρησης των ερωτωμένων και των δυσκολιών που συνεπάγονται για τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου. Συνεπώς, αν η υπόθεσή μας επαληθευτεί, θα αυξηθεί το ποσοστό αυτών που εκφράζονται υπέρ της παρέμβασης του κράτους στον προσδιορισμό των ενοικίων.

Το επόμενο ερώτημα που θέσαμε σχετικά με ζητήματα ενοικιαζόμενης κατοικίας αφορά τον προσδιορισμό της αύξησης των ενοικίων. Συγκεκριμένα, ζητήσαμε να μας απαντήσουν αν κατά τη γνώμη τους η αύξηση πρέπει να ελέγχεται ή όχι από το κράτος. Στη συνέχεια, σε όσους απάντησαν καταφατικά, τέθηκε το ερώτημα ως προς τον τρόπο προσδιορισμού της αύξησης και υπήρχε η δυνατότητα επιλογής μιας από τις τρεις προκατασκευασμένες απαντήσεις.[29]

Το κεντρικό συμπέρασμα από τα στοιχεία που έχουμε στη διάθεσή μας είναι ότι η συντριπτική πλειονότητα των ερωτωμένων είναι της γνώμης ότι η αύξηση των ενοικίων πρέπει να ελέγχεται από το κράτος. Το σχετικό ποσοστό ανέρχεται σε 92% κατά μέσον όρο, ενώ οι διακυμάνσεις ανά περιοχή είναι ιδιαίτερα χαμηλές (μέγιστες αποκλίσεις της τάξεως του 3% στις περιοχές Α και Γ). Μπορούμε, άρα, να πούμε ότι τη γνώμη αυτή εκφέρει σχεδόν το σύνολο των ερωτωμένων. Το αποτέλεσμα αυτό είναι ποσοτικά τόσο ισχυρό, ώστε για την ερμηνεία του τίθεται, κατά κάποιον τρόπο, ακριβώς το αντίθετο ερώτημα απ' ό,τι συνήθως. Δηλαδή, ενώ τις περισσότερες φορές προσδίδεται ειδικό βάρος στην ερμηνεία των διαφοροποιήσεων, στη συγκεκριμένη περίπτωση προέχει να αποσαφηνιστούν οι λόγοι για την ομοιογένεια των αποτελεσμάτων.

Ας διευκρινίσουμε, κατ' αρχήν, ότι η ομοιογένεια αυτή καθ' εαυτήν δεν σημαίνει κατ' ανάγκη πρόβλημα ερμηνείας· υπάρχουν αναρίθμητα ερωτήματα στα οποία η πλειονότητα θα έδινε την ίδια απάντηση σε ποσοστά ανάλογα ή και υψηλότερα. Στην προκειμένη, όμως, περίπτωση η απόλυτη κυριαρχία της όμοιας γνώμης φαίνεται αντιφατική προς την πραγματικότητα της διαφοροποίησης των ερωτωμένων σε ιδιοκατοικούντες και ενοικιαστές, διαφοροποίηση που θεωρήσαμε καθοριστικής σημασίας για την ομάδα των ερωτημάτων. Με άλλα λόγια, το αποτέλεσμα αυτό σημαίνει ότι ο προσδιορισμός της αύξησης των ενοικίων από το κράτος είναι αποδεκτός ανεξάρτητα από τις ίδιες συνθήκες στέγασης και ανεξάρτητα από τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες των νοικοκυριών.

---

29. Η διατύπωση του ερωτήματος έχει ως εξής: Κατά τη γνώμη σας, η αύξηση των ενοικίων πρέπει να ελέγχεται από το κράτος; ΝΑΙ, ΟΧΙ. Αν ΝΑΙ: Κατά τη γνώμη σας, η ετήσια αύξηση των ενοικίων πρέπει να είναι: Ίση με τον ετήσιο πληθωρισμό, Ίση με τις ετήσιες αυξήσεις μισθών και ημερομισθίων, Σημαντικά κατώτερη από τον ετήσιο πληθωρισμό. (Βλ. Τμήμα Η', ερ. 2.1 και ερ. 2.2., σ. 29 του δελτίου).

Με δεδομένα τα αποτελέσματα στο ερώτημα αυτό, ας επανέλθουμε στο προηγούμενο ερώτημα, στον προσδιορισμό του ύψους του ενοικίου. Διαπιστώσαμε ότι η πλειονότητα εκφράζεται, επίσης, υπέρ της παρέμβασης του κράτους. Στο αποτέλεσμα αυτό, παρ' όλο που το αντίστοιχο ποσοστό δεν είναι τόσο εντυπωσιακό (66% και με δυνατότητα αύξησης ώς 69%), προαναγγέλλεται ήδη σαφέστατα η ευρύτατη συναίνεση όσον αφορά τον προσδιορισμό της αύξησης των ενοικίων από το κράτος. Παρόλο που συγκριτικά πολύ χαμηλότερο, το 66% είναι τόσο υψηλό, ώστε με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία για την αναλογία ενοικιαστών και ιδιοκατοικούντων —χωρίς να γνωρίζουμε, προς το παρόν, αν στο ποσοστό αυτό συμπεριλαμβάνονται και ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών— εκφράζεται μια γνώμη που είναι αντιφατική προς τα ίδια οικονομικά συμφέροντα. Στο αποτέλεσμα αυτό προσδίδουμε ιδιαίτερη σημασία, ακριβώς επειδή αναφέρεται στη ριζικότερη μορφή κρατικής παρέμβασης από αυτές που εξετάζουμε. Από την άποψη αυτή, το ερώτημα αυτό κατέχει μια θέση κλειδί για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων σχετικά με τον προσδιορισμό της αύξησης των ενοικίων: είναι λογικό ότι όσοι αποδέχονται τον προσδιορισμό του ύψους του ενοικίου από το κράτος, αποδέχονται παράλληλα και τον προσδιορισμό της αύξησης του ενοικίου από το κράτος, ως συγκριτικά λιγότερο σημαντικής παρέμβασης, ενώ ένα ποσοστό 26% εκφράζεται μεν υπέρ του ελέγχου των αυξήσεων, θεωρεί όμως ότι το αρχικό ύψος πρέπει να προσδιορίζεται με ελεύθερη διαπραγμάτευση του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή, αποδέχεται, δηλαδή, την κρατική παρέμβαση εντός ορίων και υπό συγκεκριμένους όρους.

Η σχεδόν ομόφωνη αποδοχή του ελέγχου της εξέλιξης των ενοικίων εκφράζει, κατά τη γνώμη μας, μια πραγματικότητα στην εξέλιξη των μισθωμάτων κατά το 1986 που, όπως προαναφέραμε, έχει χαρακτηριστικό γνώρισμα την ξαφνική άνοδο των τιμών και μάλιστα σε επίπεδα υψηλότερα από του πληθωρισμού. Πιθανολογούμε ότι το στοιχείο αυτό υπήρξε καθοριστικός παράγοντας για τη διαμόρφωση αυτής της ομοφωνίας, ιδιαίτερα αν λάβουμε υπόψη ότι οι προηγούμενες εμπειρίες των ερωτωμένων στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας αναφέρονταν σε μία μέχρι τότε σχετικά «υγιή» αγορά ενοικίων. Η εικόνα της απορρύθμισης της αγοράς, ειδικά στον τομέα αυτόν, πρέπει να λειτούργησε ως σήμα κινδύνου σε σχέση με γενικότερες οικονομικές εξελίξεις. Αν αυτό αληθεύει, τότε η ευρύτατη κατάφαση της κρατικής παρέμβασης στον τομέα των ενοικίων, πιθανόν να πρέπει να ερμηνευτεί στο πλαίσιο μιας γενικότερης ανησυχίας για τις εξελίξεις στην οικονομία, για τις οποίες η απότομη αύξηση των ενοικίων προσέλαβε ιδιάζουσα θέση λόγω του ότι η αγορά αυτή υπήρξε τα τελευταία χρόνια ένας χώρος σχετικής σταθερότητας. Ως προς το σημείο αυτό, η ανάλυση των δημοσιευμάτων του ημερήσιου τύπου το 1986 θα ήταν πολύτιμη. Η ανάλυση αυτή θα έπρεπε να στραφεί ιδιαίτερα προς τον τρόπο παρουσίασης της εξέλιξης των ενοικίων και στο

κατά πόσον η πληροφόρηση συνετέλεσε σε μια δραματοποιημένη εικόνα της πραγματικότητας.

Από τους ερωτώμενους που απάντησαν καταφατικά στον έλεγχο της αύξησης των ενοικίων από το κράτος, ζητήσαμε, στη συνέχεια, να προσδιορίσουν τον κατ' αυτούς ορθότερο τρόπο προσδιορισμού της. Η πλειονότητα τάχθηκε υπέρ της ίσης αύξησης με αυτήν των μισθών και ημερομισθίων (55%), 20% θεωρεί ότι η αύξηση πρέπει να ισούται με τον πληθωρισμό και 25% ότι πρέπει να είναι σημαντικά κατώτερη από τον πληθωρισμό.

Έτσι, η αρχικά ομόφωνη γνώμη επικαλύπτει σαφέστατες διαφοροποιήσεις, οι οποίες συνοδεύονται από επίσης σχετικά υψηλές διαφοροποιήσεις ανά περιοχή. Διαπιστώνουμε ότι υπερέχει η γνώμη στην οποία εκφράζεται η αντιμετώπιση του ενοικίου ως τρέχουσα μορφή δαπάνης (αύξηση ίση με τον ετήσιο πληθωρισμό ή ίση με τις ετήσιες αυξήσεις μισθών και ημερομισθίων). Μεταξύ των δύο απαντήσεων που αντιστοιχούν στη θέση αυτή, η σημαντική υπεροχή του προσδιορισμού της αύξησης σύμφωνα με αυτήν των μισθών και ημερομισθίων εντάσσεται πλήρως στη γενικότερη λογική των αποτελεσμάτων σε ζητήματα ενοικίου με την έννοια ότι διατυπώνεται μια γνώμη που προσιδιάζει περισσότερο στη θέση «ενοικιαστής». Από την άποψη αυτή, το σχετικά χαμηλότερο ποσοστό που εκφράζεται υπέρ της αύξησης των ενοικίων σε αντιστοιχία με τον ετήσιο πληθωρισμό, υποδηλώνει την αντίθεση προς την εξέλιξη των ενοικίων το 1986, δεδομένου ότι αυτή κυμάνθηκε σε επίπεδα ανώτερα του πληθωρισμού.

Από την ίδια πάντοτε τοποθέτηση, το 25% που θεωρεί ότι η αύξηση των ενοικίων πρέπει να είναι σημαντικά κατώτερη του πληθωρισμού σημαίνει ότι οι ερωτώμενοι της ομάδας αυτής τάσσονται υπέρ της συμπίεσης της αναλογίας των δαπανών στέγασης σε σχέση με τις συνολικές δαπάνες του νοικοκυριού. Για την ομάδα αυτή θα είναι απαραίτητο να προσδιοριστεί το καθεστώς ενοίκησης και, σε περίπτωση ενοικιαστών, η επιβάρυνση που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού. Αν υποθέσουμε ότι στην κατηγορία αυτή εντάσσονται μόνον ενοικιαστές, διαπιστώνουμε, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, ότι το ποσοστό αυτό (25%) υπερκαλύπτει την επί του συνόλου των ερωτωμένων αναλογία των ενοικιαστών που εκτιμούν ότι το καταβαλλόμενο ενοίκιο αντιπροσωπεύει, σε σχέση με το εισόδημά τους, πολύ υψηλή και υψηλή επιβάρυνση (αντίστοιχα ποσοστά: 10% πολύ υψηλή επιβάρυνση και 28% υψηλή, βλ. Πίνακα 1, ποσοστά που αντιστοιχούν στο 15,2% του συνόλου, ανεξάρτητα από το καθεστώς ενοίκησης). Αν η υπόθεση επαληθευτεί, προκύπτει ότι η πλειονότητα των ενοικιαστών (62,5%) εκφράζεται έμμεσα υπέρ της συμπίεσης των δαπανών στέγασης, ακόμη και σε περιπτώσεις πού η επιβάρυνση του ενοικίου εκτιμάται ως λογική. Πρέπει, όμως, να επισημάνουμε ότι τα διαθέσιμα στοιχεία δεν επιτρέπουν τον ποσοτικά επακριβή προσδιορισμό της κατηγορίας αυτής και ότι το

παραπάνω συμπέρασμα συνάγεται στη βάση μιας μεγιστοποιημένης υπόθεσης. Προφανώς, το ποσοστό αυτό μειώνεται, αν αποδειχτεί ότι στην εν λόγω κατηγορία συμπεριλαμβάνονται και ιδιοκατοικούντες.

Για τους ιδιοκατοικούντες παρουσιάζονται, σε σύγκριση με τους ενοικιαστές, μεγαλύτερες δυσκολίες όσον αφορά τη διατύπωση κάποιων ανάλογων υποθέσεων σχετικά με την κατανομή των απαντήσεών τους στις τρεις δυνατές περιπτώσεις. Μία από τις βασικότερες δυσκολίες έγκειται στο είδος των προκατασκευασμένων απαντήσεων που προτείνονται στο ερώτημα. Οι απαντήσεις αυτές αντιστοιχούν στη θέση «ενοικιαστής», ενώ δεν προβλέπονται ανάλογες δυνατότητες απάντησης για τη θέση «ιδιοκτήτης». Το μειονέκτημα αυτό στη διατύπωση του ερωτήματος θα δημιουργήσει προβλήματα και αργότερα, όταν θα διαθέτουμε πλήρη στοιχεία. Προς το παρόν, πάντως, είναι σκόπιμο να μην προχωρήσουμε σε περαιτέρω υποθέσεις ως προς το σημείο αυτό.

Το τελευταίο ερώτημα που θέσαμε σχετικά με ζητήματα ενοικιαζόμενης κατοικίας αναφέρεται στο χρόνο παράδοσης της κατοικίας μετά τη λήξη του συμβολαίου. Συγκεκριμένα, οι ερευνώμενοι ρωτήθηκαν τι είναι, κατά τη γνώμη τους, πιο σωστό, να μπορεί ο ιδιοκτήτης να ζητήσει την παράδοση της κατοικίας μόλις λήξει το συμβόλαιο ή, αντίθετα, να μπορεί ο ενοικιαστής να παραμείνει σ' αυτήν και μετά τη λήξη του συμβολαίου;[30] Περίπου 1/4 (24%) απάντησαν ότι είναι πιο σωστό να μπορεί ο ιδιοκτήτης να ζητήσει την παράδοση της κατοικίας μόλις λήξει το συμβόλαιο, ενώ η πλειονότητα, περίπου 3/4 (76%), θεωρεί πιο σωστό να μπορεί να παραμείνει ο ενοικιαστής στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου (βλ. Πίνακα 3). Ας σημειωθεί ότι τα αποτελέσματα αυτά αναφέρονται στο σύνολο των ερωτωμένων, ανεξάρτητα από το ίδιο καθεστώς ενοίκησης.

Για την ερμηνεία των στοιχείων αυτών είναι σκόπιμο να αναφερθούμε με συντομία στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο και την έως τώρα εξέλιξή του. Μέχρι το 1978 δεν υπήρχαν ειδικοί νόμοι όσον αφορά τις μισθώσεις κατοικιών, ίσχυαν οι ρυθμίσεις του αστικού κώδικα περί μισθώσεως πράγματος και συγκεκριμένα τα άρθρα 574 ώς 618. Ο χρόνος της μίσθωσης ήταν ελεύθερος, η διάρκειά της προσδιοριζόταν από τη συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων, μπορούσε, άρα, να περιορίζεται σε λίγους μήνες. Η προθεσμία για την καταγγελία της σύμβασης ήταν, σε γενικές γραμμές, συνάρτηση του χρόνου μίσθωσης, αλλά και πάλι μπορούσε να προσδιοριστεί διαφορετικά, ανάλογα με

30. Η διατύπωση του ερωτήματος έχει ως εξής:

Κατά τη γνώμη σας, τι είναι πιο σωστό;

Να μπορεί ο ιδιοκτήτης να ζητήσει από τον ενοικιαστή να του παραδώσει την κατοικία άδεια μόλις λήξει το συμβόλαιο.

Να μπορεί ο ενοικιαστής να παραμείνει στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου. (Βλ. Τμήμα Η', ερ. 3.1., σ. 29 του δελτίου).

τη συμφωνία των συμβαλλομένων. Αν δεν υπήρχε καταγγελία της σύμβασης μέχρι τη λήξη του συμβολαίου, η μίσθωση μπορούσε είτε να ανανεωθεί για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα είτε να μετατραπεί σε αορίστου χρόνου. Η τελευταία περίπτωση ήταν η συνηθέστερη. Εφόσον η σύμβαση είχε μετατραπεί σε αορίστου χρόνου, ο ιδιοκτήτης μπορούσε να την καταγγείλει χωρίς να υποχρεούται να επικαλεστεί κάποιο συγκεκριμένο λόγο, ίσχυε δηλαδή η αναιτιώδης καταγγελία. Προφανώς, η κατάσταση αυτή ήταν σαφέστατα υπέρ των ιδιοκτητών, εφόσον τους έδινε το δικαίωμα να διακόψουν ανά πάσα στιγμή τη μίσθωση, ενώ ο χρόνος παράδοσης της κατοικίας ήταν μόνο ένας μήνας, προθεσμία που πρέπει να θεωρηθεί βραχυπρόθεσμη, αν λάβουμε υπόψη τις ανάλογες διατάξεις σε άλλες χώρες.

Ειδικές ρυθμίσεις για τις μισθώσεις κατοικιών θεσμοθετούνται για πρώτη φορά με την πράξη νομοθετικού περιεχομένου του 1978. Η πράξη αυτή αφορά τον αγορανομικό έλεγχο των ενοικίων (θεμιτό μίσθωμα), ενώ σχετικά με την καταγγελία της μίσθωσης εξακολουθούν να ισχύουν όσα προαναφέραμε. Ο νόμος 1236 του 1982 (αγορανομικός έλεγχος στα μισθώματα κατοικιών και άλλες διατάξεις) επιφέρει για πρώτη φορά σημαντικές αλλαγές στο σημείο αυτό. Με το νόμο αυτό θεσπίζεται η διετής διάρκεια μίσθωσης με δικαίωμα παράτασης για ένα χρόνο και αναστέλλονται οι εξώσεις επί έξι μήνες. Ο νόμος 1598 του 1986 (ρύθμιση μισθωτών κατοικιών και άλλες διατάξεις) αποτελεί την επόμενη σημαντική τομή στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας. Μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι παρατείνονται αυτοδικαίως οι μισθώσεις που έχουν συναφθεί προ της 1.8.1984 έως ότου συμπληρωθούν τέσσερα χρόνια από τη σύναψή τους, παρατείνονται όλες οι μισθώσεις μέχρι την 31.1.1987, ενώ αναστέλλονται εκ νέου οι εξώσεις.

Θέμα του παρόντος κειμένου δεν είναι η αναλυτική παρουσίαση των διαφόρων ρυθμίσεων σχετικά με τις μισθώσεις κατοικιών τα τελευταία χρόνια. Αυτό που ενδιαφέρει, κυρίως είναι η εξέλιξη όσον αφορά το δικαίωμα του ενοικιαστή να παραμείνει στην κατοικία. Μέχρι τις ειδικές ρυθμίσεις του 1982, το δικαίωμα αυτό είναι ανύπαρκτο, εφόσον ισχύει η αναιτιώδης καταγγελία της μίσθωσης αορίστου χρόνου. Με τις ρυθμίσεις που ακολουθούν, η κατάσταση ανατρέπεται προς όφελος του ενοικιαστή και κατοχυρώνεται το δικαίωμα παραμονής του στην κατοικία. Ο ιδιοκτήτης έχει εφεξής τη δυνατότητα να του αποδοθεί η κατοικία μόνο σε περίπτωση που θέλει να την ιδιοκατοικήσει ή σε περίπτωση που ο ενοικιαστής δεν καταβάλει το μίσθωμα.

Όσον αφορά την περίπτωση της ιδιοκατοίκησης, ο νόμος προβλέπει προστατευτικές διατάξεις για τον ενοικιαστή. Συγκεκριμένα, ο ιδιοκτήτης πρέπει να ιδιοκατοικήσει την κατοικία εντός των επόμενων τεσσάρων μηνών, σε αντίθετη περίπτωση προβλέπονται κυρώσεις (για παράδειγμα, οφείλει να καταβάλει τα έξοδα επανεγκατάστασης κλπ.). Η μη καταβολή μισθωμάτων πρέπει να θεωρηθεί δευτερευούσης σημασίας σε σχέση με τη δυνατότητα να

του αποδοθεί η κατοικία. Μπορεί, βεβαίως, να προσφύγει στα δικαστήρια ακόμη και όταν ο ενοικιαστής καθυστερεί την καταβολή ενός μισθώματος. Ωστόσο, εφόσον ο ενοικιαστής καταβάλει τα καθυστερούμενα μισθώματα, ο λόγος αυτός παύει να ισχύει και μπορεί να παραμείνει στην κατοικία. Έτσι, η μη καταβολή μισθωμάτων έχει περιορισμένη σημασία όσον αφορά την απόδοση της κατοικίας, ισχύει, σε τελευταία ανάλυση, εφόσον αποδειχθεί ότι έγινε κατ' επανάληψη και οφείλεται σε δυστροπία του ενοικιαστή.

Συνοψίζοντας, την εποχή που διεξήχθη η έρευνα ισχύουν ρυθμιστικές διατάξεις που κατοχυρώνουν σε μεγάλο βαθμό τον ενοικιαστή όσον αφορά τη δυνατότητα περαιτέρω παραμονής του στην κατοικία. Η κατοχύρωση του δικαιώματος αυτού είναι αποτέλεσμα των σχετικών νομοθετημάτων κατά την τετραετία 1982-1986 και ανατρέπει —θεσμοθετικά, καταρχήν— την προϋπάρχουσα κατάσταση, την ανυπαρξία αυτού του δικαιώματος, η οποία εκφράζεται με θαυμαστή ακρίβεια στον όρο της «αναιτιώδους καταγγελίας».

Ας επανέλθουμε, όμως, στην ερμηνεία των αποτελεσμάτων της έρευνας. Η ανάλυσή τους προϋποθέτει τη διευκρίνιση ορισμένων ζητημάτων, πρωταρχικά την αποσαφήνιση του επιπέδου πληροφόρησης των ερωτωμένων σχετικά με τις ισχύουσες διατάξεις όσον αφορά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης. Το ερώτημα αυτό μένει, κατ' ανάγκη, αναπάντητο, εφόσον σχετικά ερωτήματα δεν έχουν ενταχθεί στο δελτίο της έρευνας —γεγονός που επιβεβαιώνει την αρχική άποψή μας ως προς τα μειονεκτήματα «ένθετων» ερωτημάτων, πολύ περισσότερο όταν η ένταξή τους γίνεται υπό πίεση χρόνου— και εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα να ανατρέξουμε σε ανάλογα αποτελέσματα άλλων ερευνών. Κατά τη γνώμη μας, το γεγονός ότι η γνώση των σχετικών ρυθμίσεων είναι αντικειμενικά προς όφελος των συμβαλλομένων δεν τεκμηριώνει την υπόθεση ότι οι ενδιαφερόμενοι διαθέτουν, πράγματι, τις σχετικές γνώσεις. Παράλληλα, στον ημερήσιο τύπο τονίστηκε κατ' επανάληψη, από τους ενδιαφερομένους αλλά και από τρίτους, ότι οι ρυθμίσεις στα ζητήματα ενοικιαζόμενης κατοικίας υπήρξαν δυσνόητες και αυτό αποτέλεσε ένα βασικό σημείο κριτικής των διατάξεων αυτών. Το στοιχείο αυτό, χωρίς να αποδεικνύει έλλειψη πληροφόρησης, δεν συνηγορεί ωστόσο υπέρ της άποψης ότι οι ερωτώμενοι ήταν επαρκώς πληροφορημένοι όσον αφορά τις πρόσφατες ρυθμίσεις.

Ένα επόμενο σημείο, ιδιαίτερης σημασίας για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων, αφορά τη διατύπωση του ερωτήματος. Το θέμα είναι κατά πόσον η διατύπωση που επελέγη αντιστοιχεί νοηματικά στο περιεχόμενο του ερωτήματος, όπως αυτό προσδιορίστηκε από τον ερευνητή. Η καλή ή κακή διατύπωση ενός ερωτήματος δεν πρέπει να συγχέεται με θέματα αισθητικής της γλώσσας, γραμματικής ή σύνταξης. Ένα ερώτημα είναι σωστά διατυπωμένο, εφόσον του αποδίδεται το ίδιο περίπου περιεχόμενο από όλους τους ερωτω-

μένους —ακριβώς το ίδιο περιεχόμενο είναι τις περισσότερες φορές αδύνατο με τη μέθοδο των τυποποιημένων ερωτηματολογίων— και εφόσον μέσω της διατύπωσης αυτής είναι δυνατό να μετρηθεί αυτό που ο ερευνητής στοχεύει. Κατά συνέπεια, η διατύπωση του ερωτήματος είναι κακή (όχι κατ' ανάγκη λανθασμένη) είτε όταν οι απαντήσεις των ερωτωμένων αναφέρονται σε διαφορετικά περιεχόμενα είτε όταν οι απαντήσεις αναφέρονται σε διαφορετικά περιεχόμενα από αυτό που θέλησε να προσδιορίσει ο ερευνητής.

Στην περίπτωση που εξετάζουμε, η διατύπωση του ερωτήματος παρουσιάζει ένα σοβαρό μειονέκτημα, επειδή δεν διευκρινίζεται αν ο ερωτώμενος πρέπει να λάβει υπόψη του ή όχι την ισχύουσα νομοθεσία. Προφανώς, με το ερώτημα αυτό στόχος μας ήταν η διερεύνηση της γνώμης των ερωτωμένων στο ζήτημα της παράδοσης της κατοικίας, ανεξάρτητα από το τι προβλέπει σχετικά ο νόμος. Το αντίθετο θα ήταν άλλωστε παράλογο: Αν λάβουμε υπόψη τις διατάξεις του νόμου, δεν τίθεται πλέον θέμα τι θεωρούμε πιο σωστό, ο νόμος προσδιορίζει το νόμιμο. Έτσι, το ερώτημα θα έπρεπε να είχε διατυπωθεί ως εξής: «Ανεξάρτητα από τους ισχύοντες νόμους, κατά τη γνώμη σας, τι είναι πιο σωστό;». Μπορούμε, ωστόσο, να υποθέσουμε ότι οι απαντήσεις που δόθηκαν αντιστοιχούν πράγματι στην προαναφερθείσα διατύπωση, διότι οι ερωτώμενοι δεν είναι, βεβαίως, παράλογοι. Ένα επόμενο μειονέκτημα έγκειται στις προκατασκευασμένες απαντήσεις που είναι μόνο δύο. Ειδικά εδώ θα έπρεπε να είχαμε προτείνει οπωσδήποτε περισσότερες απαντήσεις, ώστε να καλύπτεται επαρκώς η πραγματικότητα, για παράδειγμα η περίπτωση της ιδιοκατοίκησης ή της μη καταβολής μισθωμάτων.

Το κεντρικό αποτέλεσμα στο ερώτημα αυτό εντάσσεται στην ίδια λογική όπως και τα άλλα αποτελέσματα που εξετάσαμε ώς τώρα. Η πλειονότητα, και μάλιστα με μεγάλη αριθμητική υπεροχή, εκφέρει τη γνώμη ότι ο ενοικιαστής πρέπει να μπορεί να παραμείνει στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου. Αν υποθέσουμε ότι στην ομάδα αυτή περιλαμβάνεται το σύνολο των ενοικιαστών, δηλαδή το 40% των ερωτωμένων, τότε το 36% είναι ιδιοκατοικούντες, οι οποίοι εκφράζονται υπέρ του δικαιώματος παραμονής στην κατοικία για τον ενοικιαστή. Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί σε 60% του συνόλου των ιδιοκατοικούντων.

Για την κατηγορία αυτή θα είχε ενδιαφέρον να συσχετίσουμε το αποτέλεσμα αυτό με τα στοιχεία όσον αφορά την ύπαρξη άλλων ιδιόκτητων κατοικιών, εκτός της ιδιοκατοικούμενης, οι οποίες είναι νοικιασμένες ή προς ενοικίαση. Σε περίπτωση που δεν διαπιστωθεί ιδιοκτησία άλλων κατοικιών, τότε το αποτέλεσμα αυτό δεν προσκρούει σε ιδιαίτερα προβλήματα ερμηνείας, υπό την έννοια ότι η εκφραζόμενη γνώμη δεν είναι αντιφατική προς τα ίδια συμφέροντα. Αν, ωστόσο, διαπιστωθεί ότι ένα μέρος των ιδιοκατοικούντων που εκφράζονται υπέρ της δυνατότητας παραμονής του ενοικιαστή και μετά τη λήξη του συμβολαίου είναι, ταυτόχρονα, ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κα-

τοικιών, και πάλι το αποτέλεσμα αυτό δεν είναι κατ' ανάγκη αντιφατικό. Αν βάλουμε προς στιγμή σε παρένθεση τα δημοσιεύματα του ημερήσιου τύπου κατά το 1986 και τον φημολογούμενο πόλεμο μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών, ο καθένας μας γνωρίζει εμπειρικά (και θα ήταν σφάλμα να υποτιμάμε την αντίληψη που έχουμε για την πραγματικότητα) ότι, εκτός από τις ακραίες περιπτώσεις, υπάρχουν πολλές περιπτώσεις όπου η σχέση ιδιοκτήτη και ενοικιαστή χαρακτηρίζεται πρωτίστως από ομαλότητα, με αμοιβαίο σεβασμό όσον αφορά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις εκάστου των συμβαλλομένων. Η ομαλή σχέση είναι, προφανώς, προς όφελος και των δύο πλευρών και αυτό αποτελεί κοινή συνείδηση. Έτσι, πολλοί ιδιοκτήτες εύχονται την παραμονή ενός συγκεκριμένου ενοικιαστή, εφόσον αυτός καταβάλλει τακτικά το μίσθωμα, συντηρεί σχετικά την κατοικία, δέχεται λογικές αυξήσεις, δεν δημιουργεί προβλήματα (για παράδειγμα, μη καταβολή κοινοχρήστων), ακόμη και αν γνωρίζουν ότι θα μπορούσαν να επιτύχουν ένα κάπως υψηλότερο μίσθωμα. Άρα, σε περίπτωση που διαπιστώσουμε ότι στην ομάδα των ιδιοκατοικούντων που εκφράζονται υπέρ της παραμονής του ενοικιαστή και μετά τη λήξη του συμβολαίου πρόκειται για ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων κατοικιών, αποφασιστική σημασία για την ερμηνεία του αποτελέσματος έχει η πληροφορία όσον αφορά τις σχέσεις με τους ενοικιαστές. Στο δελτίο της έρευνας περιλαμβάνονται σχετικά ερωτήματα, απευθύνονται όμως μόνο στους ενοικιαστές και έτσι δεν υπάρχει η δυνατότητα του συσχετισμού αυτού.[31]

Δεν αμφισβητούμε ότι κατά το 1986 σημειώθηκαν ακραίες περιπτώσεις στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, αλλά και ειδικότερα στις σχέσεις μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών. Αυτό είναι, άλλωστε, λογικό επακόλουθο όταν επέρχονται σημαντικές τροποποιήσεις στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Η εξέλιξη από την αναιτιώδη καταγγελία στο δικαίωμα παραμονής στην κατοικία (με περιορισμένες εξαιρέσεις) αποτελεί έναν σημαντικό επαναπροσδιορισμό της σχέσης μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή. Συνέπεια των ανακατατάξεων αυτών είναι η ένταση και η όξυνση της σχέσης αυτής, κατά πόσον, όμως, είναι αιτιολογημένο να χαρακτηρίζεται γενικότερα ως εμπόλεμη κατάσταση των δύο πλευρών (όπως παρουσιάστηκε στον τύπο), αυτό παραμένει υπό αμφισβήτηση. Σχετικά, πρέπει να σημειώσουμε εκ νέου το κενό που δημιουργείται για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων λόγω της έλλειψης μιας ανάλυσης των δημοσιευμάτων του ημερήσιου τύπου και της αδυναμίας προσδιορισμού του επιπέδου πληροφόρησης των ερωτωμένων, αλλά και των συνεπειών της συγκεκριμένης πληροφόρησης όσον αφορά τη διαδικασία συγκρότησης της γνώμης τους.

---

31. Τα ερωτήματα που αναφέρονται στη σχέση ενοικιαστών και ιδιοκτητών είναι τα ερωτήματα 4.1 έως 4.3, Τμήμα Η', σ. 29-30 του δελτίου της έρευνας.

Στο πλαίσιο αυτό θεωρούμε, ωστόσο, σκόπιμο να επισημάνουμε ένα ακόμη σημείο, δηλαδή το γεγονός ότι οι ρυθμιστικές διατάξεις όσον αφορά την παραμονή του ενοικιαστή στην κατοικία ταυτίστηκαν με το ενοικιοστάσιο. Η έννοια αυτή –ανεξάρτητα από το κατά πόσον ο χαρακτηρισμός αυτός είναι ορθός από ετυμολογική άποψη– έχει αρνητικό πρόσημο. Ως ενοικιοστάσιο είναι γνωστές οι ρυθμίσεις που θεσπίστηκαν μετά τον τελευταίο παγκόσμιο πόλεμο για να αντιμετωπιστούν οι καταστροφικές απώλειες στο απόθεμα κατοικιών. Παρόμοιες ρυθμίσεις υπήρξαν σε όλες τις χώρες που υπέστησαν ανάλογες καταστροφές· υπό την έννοια αυτή το ενοικιοστάσιο δεν αποτελεί κάποια ιδιαιτερότητα στη χώρα μας. Ωστόσο, σε ορισμένες από τις χώρες αυτές η προστασία των δικαιωμάτων του ενοικιαστή είναι σήμερα κατά πολύ περισσότερο –και προ πολλού– κατοχυρωμένη απ' ό,τι στη χώρα μας. Παρ' όλα αυτά, ουδείς διανοήθηκε να ταυτίσει την κατοχύρωση του δικαιώματος παραμονής στην κατοικία με ρυθμίσεις που στόχευαν στην αντιμετώπιση μιας κατάστασης εκτάκτου ανάγκης. Το γεγονός αυτό συνέβη στην Ελλάδα, παρόλο που οι πρόσφατες διατάξεις δεν αποτελούν, συγκριτικά, τίποτα περισσότερο από μετριοπαθή βήματα προς την κατοχύρωση του δικαιώματος στην κατοικία. Υπογραμμίζουμε ότι ο χαρακτηρισμός αυτός ισχύει μόνο σε σύγκριση με την ισχύουσα νομοθεσία σε άλλες χώρες. Ας αναλογιστούμε ότι στη Δυτική Γερμανία ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να βάζει κάθε δύο χρόνια τα εξωτερικά κουφώματα και ότι, σε αντίθετη περίπτωση, η διαδικασία είναι απλούστατη: Αρκούν τρεις συστημένες επιστολές, στη συνέχεια ο ενοικιαστής προβαίνει στις απαραίτητες επιδιορθώσεις και καταβάλλει μειωμένο μίσθωμα. Η πρακτική αυτή είναι νομοθετικά κατοχυρωμένη και αφορά όχι πλέον το δικαίωμα στην κατοικία, αλλά το δικαίωμα σε μια κατοικία που πληροί συγκεκριμένα ποιοτικά σταθερότυπα.

Η αναφορά ανάλογων παραδειγμάτων δεν έχει στόχο την επισήμανση των διαφορών στα ισχύοντα νομοθετικά πλαίσια. Ταχθήκαμε, άλλωστε, ανεπιφύλακτα υπέρ της μη δυνατότητας μεταφοράς του θεσμικού πλαισίου που ισχύει σε έναν κοινωνικό σχηματισμό σε έναν άλλο. Στην προκειμένη, όμως, περίπτωση οι αναφορές αυτές ενισχύουν τη δικαιολογημένη απορία όσον αφορά την ταύτιση των πρόσφατων διατάξεων με το καθεστώς του ενοικιοστασίου. Το ερώτημα αυτό επιδέχεται, αναμφίβολα, πολλαπλές ερμηνείες. Τείνουμε περισσότερο προς την υπόθεση ότι το φαινόμενο αυτό θα πρέπει να ερμηνευτεί, πρωτίστως, με αναφορά στις συνθήκες στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας μεταπολεμικά. Ο τομέας αυτός μπορεί να θεωρηθεί υγιής, υπό την έννοια ότι η προσφορά ανταποκρινόταν στη ζήτηση, και μέχρι τότε δεν υπήρξε, άρα, απόλυτη ανάγκη κρατικής διορθωτικής παρέμβασης. Η διατάραξη της ισορροπίας αυτής και οι επακόλουθες ρυθμίσεις αποτελούν ένα ασυνήθιστο φαινόμενο και δεδομένης της μακρόχρονης ισορροπίας στον τομέα αυτό η νέα κατάσταση ταυτίζεται στην κοινή συνείδηση με την κατάστα-

ση εκτάκτου ανάγκης που επικράτησε μεταπολεμικά στον τομέα της κατοικίας. Έτσι, η εξίσωση των νέων ρυθμιστικών μέτρων με τις διατάξεις του ενοικιοστασίου είναι μεν ατυχής όσον αφορά το περιεχόμενο και τους στόχους, εξηγείται όμως αν λάβουμε υπόψη την επί δεκαετίες σταθερότητα στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας.

Τέλος, τα αποτελέσματα όσον αφορά την παράδοση της κατοικίας παρουσιάζουν τις εξής αποκλίσεις από τον μέσο όρο ανά περιοχή: περιοχή Α +1%, περιοχή Β: −9%, περιοχή Γ: +10%, περιοχή Δ: + 3%, περιοχή Ε: −4%. Οι μέγιστες αποκλίσεις κυμαίνονται, άρα, μεταξύ −9% (περιοχή Β) και +10% (περιοχή Γ). (Τα ποσοστά αυτά αναφέρονται στη γνώμη του ερωτωμένου ότι η κατοικία πρέπει να παραδοθεί στον ιδιοκτήτη της αμέσως μετά τη λήξη του συμβολαίου). Αν συγκρίνουμε τα μεγέθη αυτά με τη διαφοροποίηση του καθεστώτος ενοίκησης ανά περιοχή (βλέπε Πίνακα 2), διαπιστώνουμε ότι στις ακραίες περιπτώσεις (περιοχές Γ και Β), δηλαδή όπου σημειώνονται τα υψηλότερα και χαμηλότερα ποσοστά ιδιοκατοικούντων, διαπιστώνονται αντίστοιχα τα κατώτερα και ανώτερα ποσοστά ερωτωμένων που εκφράζονται υπέρ της παράδοσης της κατοικίας αμέσως μετά τη λήξη του συμβολαίου. Για τις ενδιάμεσες περιοχές η σύγκριση δεν καταλήγει στη διαπίστωση ανάλογων αντιστοιχιών.

Θα αναφερθούμε, τέλος, με συντομία στα αποτελέσματα του ερωτήματος όσον αφορά το χρόνο περαιτέρω διαμονής του ενοικιαστή στην κατοικία κατόπιν της λήξης του συμβολαίου. Συγκεκριμένα, από την ομάδα των ερωτωμένων που εκφράστηκαν υπέρ της παραμονής του ενοικιαστή στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου ζητήσαμε να μας προσδιορίσουν το χρονικό διάστημα για το οποίο, κατά τη γνώμη τους, πρέπει να ισχύει το δικαίωμα της περαιτέρω διαμονής. Η διατύπωση του ερωτήματος περιλάμβανε τη δυνατότητα επιλογής μιας από τις τρεις προκατασκευασμένες απαντήσεις, δηλαδή: 1) ώς ένα έτος, 2) από ένα ώς δύο έτη, και 3) όσο διάστημα κρίνει αναγκαίο ο ενοικιαστής.[32]

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα (βλ. Πίνακα 3), η γνώμη των ερωτωμένων μοιράζεται μεταξύ της δυνατότητας παραμονής στην κατοικία ώς ένα χρόνο μετά τη λήξη του συμβολαίου (48%) και της δυνατότητας παραμονής του ενοικιαστή για όσο διάστημα κρίνει αναγκαίο (48%), μόνο 4% των ερωτωμένων εκφράζουν τη γνώμη ότι η παραμονή του ενοικιαστή μετά τη λήξη

32. Η ακριβής διατύπωση του ερωτήματος έχει ως εξής:
Για πόσο διάστημα θεωρείτε ότι ο ενοικιαστής θα έπρεπε να επιτρέπεται να παραμείνει στην κατοικία μετά τη λήξη του συμβολαίου;
Ώς ένα έτος.
Από ένα ώς δύο έτη.
Όσο διάστημα κρίνει αναγκαίο.
(Βλ. Τμήμα Η', ερ. 3.2., σ. 29 του δελτίου).

του συμβολαίου θα πρέπει να ανέρχεται σε ένα ώς δύο χρόνια. Υπολογιζόμενα επί του συνόλου, τα ποσοστά αυτά αντιστοιχούν στο 36,5%, 3% και 36,5% των ερωτωμένων.

Στο αποτέλεσμα αυτό μπορεί να αποδοθεί η ερμηνεία ότι το ήμισυ των ερωτωμένων, από όσους εκφράστηκαν καταφατικά υπέρ της παραμονής του ενοικιαστή στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου, τάσσεται υπέρ της περαιτέρω διαμονής για περιορισμένο χρονικό διάστημα, το οποίο, όμως, μπορεί να θεωρηθεί επαρκές για την εξεύρεση μιας άλλης κατοικίας, ενώ οι υπόλοιποι εκφέρουν τη γνώμη ότι η παραμονή στην κατοικία πρέπει να αποτελεί δικαίωμα του ενοικιαστή. Δηλαδή, το ήμισυ εκφράζεται υπέρ της απόδοσης της κατοικίας στον ιδιοκτήτη της, αλλά υπό όρους, ενώ το άλλο ήμισυ υπέρ της κατοχύρωσης του δικαιώματος του ενοικιαστή στην κατοικία. Υπό την έννοια αυτή εξηγείται το πολύ χαμηλό ποσοστό (4%) των ερωτωμένων που εκφράζεται υπέρ της παραμονής του ενοικιαστή για ένα ώς δύο χρόνια και μετά τη λήξη του συμβολαίου. Τελικά, και η ομάδα αυτή των ερωτωμένων τάσσεται υπέρ της απόδοσης της κατοικίας στον ιδιοκτήτη της, θεωρεί, όμως, ότι ο απαιτούμενος χρόνος για την εξεύρεση μιας άλλης κατοικίας είναι μεγαλύτερος.

Τέλος, πρέπει να σημειώσουμε ότι για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων αυτών θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η πληροφόρηση που δόθηκε από τον τύπο. Όπως τονίσαμε κατ' επανάληψη, η απουσία μιας τέτοιας ανάλυσης σημαίνει ότι οι οποιεσδήποτε αναφορές στο θέμα αυτό πρέπει να συνοδεύονται από πολλές επιφυλάξεις. Όσον αφορά το συγκεκριμένο σημείο, κατά τη γνώμη μας η πληροφόρηση επικεντρώθηκε στις δυσκολίες εξεύρεσης κατοικίας, σε υπερβολικές αξιώσεις των ιδιοκτητών, όσον αφορά το ύψος του μισθώματος και στο θέμα των εξώσεων. Ο ημερήσιος τύπος συνετέλεσε, άρα, στη δημιουργία της εικόνας «ο ενοικιαστής στο έλεος του ιδιοκτήτη». Είναι πολύ πιθανό ότι το στοιχείο αυτό αποτέλεσε έναν παράγοντα στη διαδικασία συγκρότησης της γνώμης των ερωτωμένων.

## 4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Από τα διαθέσιμα, προσωρινά στοιχεία για το ΠΣ Πρωτευούσης συνάγονται τα ακόλουθα συμπεράσματα:

1. Η πλειονότητα των ενοικιαστών εκτιμά ότι το ύψος του καταβαλλόμενου ενοικίου είναι λογικό τόσο σε σχέση με την κατάσταση της κατοικίας όσο και σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού. Όπως ήταν αναμενόμενο, το ποσοστό των ενοικιαστών που θεωρούν το ενοίκιο λογικό είναι χαμηλότερο στην περίπτωση που μέτρο σύγκρισης είναι το εισόδημα.

2. Η πλειονότητα των ερωτωμένων, ανεξάρτητα από το ίδιο καθεστώς ενοίκησης και ανεξάρτητα από το αν έχουν ιδιόκτητες κατοικίες που είναι νοικιασμένες ή προσφέρονται προς ενοικίαση, εκφράζεται υπέρ της παρέμβασης του κράτους στον προσδιορισμό του ύψους του ενοικίου και της αύξησης αυτού (όπου η πλειονότητα τάσσεται υπέρ του προσδιορισμού της αύξησης του ενοικίου ανάλογα με τις αυξήσεις των μισθών και των ημερομισθίων), καθώς και υπέρ του δικαιώματος του ενοικιαστή να παραμείνει στην κατοικία και μετά τη λήξη του συμβολαίου. Ας σημειωθεί ότι τα σχετικά ποσοστά είναι ιδιαίτερα υψηλά.

Δεν θεωρούμε σκόπιμο να ανακεφαλαιώσουμε τα επιμέρους συμπεράσματα, αλλά προέχει να συνοψίσουμε τα βασικά σημεία του ερμηνευτικού σχήματος, στη βάση του οποίου διατυπώσαμε ορισμένες υποθέσεις εργασίας.

Όσον αφορά την εκτίμηση του ύψους του καταβαλλόμενου ενοικίου, ιδιαίτερη σημασία παρουσιάζουν τα ακόλουθα σημεία:

— Πρωταρχικό στοιχείο για την πληρέστερη διερεύνηση του θέματος αυτού είναι η δυνατότητα κατάρτισης μιας τυπολογίας που να αναφέρεται αφ' ενός στην εκτίμηση της επιβάρυνσης που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού και αφ' ετέρου στην ποσοστιαία αναλογία του ενοικίου επί του εισοδήματος.

— Θεωρούμε ότι οι περαιτέρω ερμηνείες πρέπει να ενταχθούν στο πλαίσιο μιας συζήτησης όσον αφορά το όριο της ανώτατης επιτρεπτής που αντιπροσωπεύει το ενοίκιο σε σχέση με το εισόδημα του νοικοκυριού. Ως προς το σημείο αυτό, η υιοθέτηση σχετικών μεγεθών που ισχύουν σε άλλες χώρες θα ήταν εντελώς άστοχη.

— Επιστήσαμε την προσοχή ότι το ενοίκιο είναι δυνατό να εκτιμάται ως λογικό ακόμη και σε περιπτώσεις που αποτελεί ένα δυσβάσταχτο κονδύλι για τον οικογενειακό προϋπολογισμό. Οι ερωτώμενοι, όπως συνάγεται από ανάλογες έρευνες, τείνουν ορισμένες φορές στην εκτίμηση του ενοικίου ως λογικού ακόμη και όταν αυτό υπερβαίνει τις οικονομικές τους δυνατότητες. Σε γενικές γραμμές, η τάση αυτή ερμηνεύεται ως η αναγκαία ορθολογικοποίηση μιας κατάστασης, την οποία οι ερωτώμενοι θεωρούν ότι δεν είναι σε θέση να ανατρέψουν, ενώ η παραδοχή της θα τους έφερνε αντιμέτωπους με το συναίσθημα μιας προσωπικής αποτυχίας. Από την άποψη αυτή, τα σχετικά συμπεράσματα είναι κλασικά και εναρμονίζονται πλήρως με τα συμπεράσματα άλλων σχετικών ερευνών.

Όσον αφορά τη γνώμη των ερωτωμένων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας (παρέμβαση του κράτους στον προσδιορισμό των ενοικίων και της αύξησης, δικαίωμα παραμονής του ενοικιαστή στην κατοικία), το ερμηνευτικό πλαίσιο οροθετείται ως εξής:

— Οι ειδικές συνθήκες ένταξης των ερωτημάτων αυτών στο δελτίο της έρευνας είχαν συνέπεια ορισμένα μεθοδολογικά σφάλματα στη διατύπωσή

τους. Ο καλύτερος πλέον τρόπος αντιμετώπισής τους είναι η επίγνωση των σφαλμάτων αυτών· για το λόγο αυτό επιμείναμε, άλλωστε, ιδιαίτερα στον εντοπισμό τους. Κατά συνέπεια, η ερμηνεία των αποτελεσμάτων στα ερωτήματα αυτά πρέπει να γίνει με μεγάλη προσοχή.

— Ένα από τα βασικότερα σημεία για την ερμηνεία των στοιχείων αυτών είναι ο προσδιορισμός της κατηγορίας των ερωτημάτων που αναφέρονται στην ενοικιαζόμενη κατοικία. Πρόκειται για ερωτήματα γνώμης και όχι για ερωτήματα στάσης. Ήδη, ο προσδιορισμός της στάσης των ερωτωμένων δεν επιτρέπει, εκτός ειδικών περιπτώσεων, συμπεράσματα ως προς τη μελλοντική συμπεριφορά τους. Πολύ περισσότερο όταν πρόκειται για ερωτήματα γνώμης δεν υπάρχει η δυνατότητα πρόβλεψης της συμπεριφοράς, δεδομένου ότι συστατικό στοιχείο της γνώμης είναι η αστάθεια.

— Για την ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων εξαιρετική σημασία έχει ο προσδιορισμός της διαδικασίας συγκρότησης της γνώμης τους. Στην προκειμένη περίπτωση, διατυπώσαμε την άποψη ότι οι καθοριστικοί παράγοντες για τη συγκρότηση της γνώμης σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας είναι οι εξής: 1) η προσωπικότητα του ερωτωμένου, 2) το ίδιο καθεστώς ενοίκησης (ενοικίαση, ιδιοκατοίκηση) και η ιδιοκτησία ή μη ενοικιαζόμενων κατοικιών, 3) οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας κατά τη διεξαγωγή της έρευνας, και 4) το επίπεδο πληροφόρησης των ερωτωμένων. Από τους παράγοντες αυτούς, ορισμένοι δεν είναι δυνατό να υπεισέλθουν στην ερμηνεία των αποτελεσμάτων —όπως αυτοί που αναφέρονται στην προσωπικότητα του ερωτωμένου—, ενώ άλλοι, όπως το επίπεδο πληροφόρησης, είναι μάλλον αδύνατο να ενσωματωθούν συστηματικά εκ των υστέρων στο ερμηνευτικό σχήμα. Καταλήξαμε, έτσι, ότι το ίδιο καθεστώς ενοίκησης και η ιδιοκτησία ή μη ενοικιαζόμενων κατοικιών θα αποτελέσουν προσεχώς τα κύρια στοιχεία από την έρευνα αυτή για την ερμηνεία της γνώμης των ερωτωμένων σε θέματα ενοικιαζόμενης κατοικίας.

Δεδομένης της αναλογίας ιδιοκατοικούντων/ενοικιαστών στο ΠΣ Πρωτευούσης εντοπίσαμε ομάδες ερωτωμένων για τους οποίους η εκφραζόμενη γνώμη όσον αφορά την παρέμβαση του κράτους στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας πρέπει να θεωρηθεί αντιφατική σε σχέση με τα ίδια οικονομικά συμφέροντα. Διαπιστώσαμε διαφορετικούς βαθμούς αντιφατικότητας, οι οποίοι θα πρέπει να διερευνηθούν περαιτέρω, όταν διαθέτουμε περισσότερα στοιχεία. Για την ερμηνεία των αντιφάσεων αυτών ανατρέξαμε σε μια διαισθητική ανάγνωση του τύπου, καθώς και στην άποψη που εκφράζει ο Δ. Εμμανουήλ ότι το 1986, έτος διεξαγωγής της έρευνας, χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερη όξυνση των προβλημάτων στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας. Ωστόσο, αν στη βάση των προσεχώς διαθέσιμων στοιχείων οι αντιφάσεις αυτές δεν ερμηνεύονται ικανοποιητικά, είναι φανερό ότι θα πρέπει να διευρύνουμε προς άλλες κατευθύνσεις, για παράδειγμα ιδεολογικές και πολιτικές

τοποθετήσεις των ερωτωμένων, το ερμηνευτικό σχήμα που χρησιμοποιήσαμε.

Τέλος, θα θέλαμε να αναφερθούμε στον δισυπόστατο χαρακτήρα προσωρινών και αποσπασματικών αποτελεσμάτων. Από τη μια πλευρά, το γεγονός ότι ο ερευνητής έχει στα χέρια του κάποια αποτελέσματα την ίδια στιγμή που ολοκληρώνεται η συμπλήρωση των δελτίων είναι πηγή μεγάλης ικανοποίησης. Η προετοιμασία μιας έρευνας, η κατάρτιση του ερωτηματολογίου, η διεξαγωγή δοκιμαστικής έρευνας, η εκτύπωση ακόμη του ερωτηματολογίου, η εκπαίδευση των συνεντευκτών, η διεξαγωγή της έρευνας, οι έλεγχοι των δελτίων και τόσα άλλα πρακτικά προβλήματα που πρέπει να επιλυθούν, αποτελούν μια επίπονη και, εν μέρει, άχαρη φάση με μοναδικό στόχο την ύπαρξη αποτελεσμάτων. Έτσι, όταν κατ' εξαίρεση συμβεί να διαθέτουμε τόσο γρήγορα κάποια στοιχεία –όποια και αν είναι αυτά– η χαρά είναι μεγάλη. Επισκιάζεται, όμως, γρήγορα από τα προβλήματα που συνεπάγεται η αποσπασματικότητα των στοιχείων. Θα θέλαμε να είμαστε σε θέση να τεκμηριώσουμε συμπεράσματα, ενώ πρέπει να περιοριστούμε, κυρίως, στη διατύπωση υποθέσεων. Από την άποψη αυτή, το εγχείρημα της ερμηνείας αποσπασματικών και προσωρινών αποτελεσμάτων είναι η απάντηση στην πρόκληση που αποτελεί η ύπαρξή τους.