

Η προβληματική της Κατοικίας στην Ελληνική Πραγματικότητα: οι Βασικές Οικονομικές Πτυχές

Μ. ΙΑΚΩΒΙΔΗΣ*

Η σύνδεση του τομέα των κατοικιών με την εθνική οικονομία αποτελεί ένα εξαιρετικά ενδιαφέρον αντικείμενο έρευνας. Και όμως, αντίθετα με ότι θα μπορούσε να κανείς να αναμένει, δεν είναι από τα πλέον διερευνηθέντα ζητήματα στο χώρο των οικονομικών και κοινωνικών επιστημών. Ορισμένες από τις “μερικές” πτυχές του προβλήματος έχουν, ομολογούμενως, τύχει ιδιαίτερης προσοχής, αλλά το ίδιο το πρόβλημα δεν έχει αντιμετωπιστεί, τόσο στο θεωρητικό επίπεδο όσο και στο επίπεδο της πολιτικής, στο σύνολό του. Έτσι έχουμε -σε διεθνές επίπεδο- πλήθώρα αναλύσεων για τα ειδικότερα ζητήματα, χωρίς να έχουμε ένα κοινά αποδεκτό γενικό πλαίσιο αναλύσεως¹. Όσον αφορά τη χώρα μας οι σχετικές αναλύσεις, ιδίως ως τη δεκαετία του 1980 είχαν μάλλον περιορισμένη τεκμηρίωση και συχνά χαρακτηρίζονταν από αποσπασματικότητα ή και μονομέρεια, παρ' ότι η μεγάλη συμμετοχή των οικιστικών επενδύσεων στο σύνολο των παγίων επενδύσεων και η ιδιάζουσα σημασία της κατοικίας ως καταναλωτικού και επενδυτικού αγαθού στη χώρα μας καθιστούν ξωτικής σημασίας την ανάλυση των σχέσεων της οικιστικής δραστηριότητας με το σύνολο της οικονομίας.

Η μη ύπαρξη κάποιας συνοπτικής μελέτης στην ελληνική βιβλιογραφία, έδωσε το έναυσμα για τη συγγραφή της εργασίας αυτής που επιχειρεί, περιληπτικά και επιλεκτικά, αφενός να θίξει τα βασικότερα σημεία της προβληματικής των σχέσεων της Οικονομίας με την Κατοικία, αντιταραφθέντας όσα έχουν συζητηθεί διεθνώς και όσα απασχόλησαν την ελληνική οικονομική και πολιτική σκέψη, και αφετέρου να περιγράψει τις βασικές πτυχές των σχέσεων της Κατοικίας με την Οικονομία στην Ελλάδα. Στο πρώτο μέρος παρατίθεται η διάρθρωση της προβληματικής, έτοι όπως προκύπτει από τη διεθνή βιβλιογραφία, και αναφέρονται οι λόγοι για τους οποίους παρουσιάστηκαν (και παρουσιάζονται ακόμη) δυσχέρειες στην εξέταση των σχέσεων εθνικής

* Μιχαήλ Γ. Ιακωβίδης, Υποψήφιος PhD, Τμήμα Διοίκησης, The Wharton School of the University of Pennsylvania.

οικονομίας και κατοικίας. Στο δεύτερο μέρος, γίνεται μια σύντομη ιστορική ανασκόπηση των κυρίαρχων τάσεων στην αντιμετώπιση του τομέα των κατοικιών στην Ελλάδα, τόσο σε επίπεδο θεωρητικής ανάλυσης όσο και σε επίπεδο πολιτικών που ακολουθήθηκαν. Στο τρίτο μέρος, γίνεται μια επισκόπηση των βασικών διαδράσεων του τομέα των κατοικιών στην ελληνική οικονομία στην Ελλάδα. Το τέταρτο μέρος περιέχει τις καταληγατικές συνθετικές παρατηρήσεις.

1. Επιδράσεις της Κατοικίας στην Οικονομία

1.1 Στοιχεία από τη Διεθνή Προβληματική

Η σύγχρονη οικονομική φιλολογία περί τα οικιστικά άρχισε μόλις στις αρχές της δεκαετίας του 1950. Η δραματική επέκταση της αστυφιλίας την εποχή εκείνη δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα στέγης στις βιομηχανικές χώρες, με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί (ιδίως στις Η.Π.Α.) μια “σχολή” “οικιστών” (βλ. π.χ. Rockefeller, 1959) οι οποίοι στήριζαν με θέρμη ότι η βελτίωση της οικιστικής κατάστασης, εκτός από σημαντικό κοινωνικο-οικονομικό στόχο *per se*², αποτελούσε επίσης ουσιαστικό εφαλτήριο προόδου και οικονομικής ανάπτυξης, θέση που μέχρι πρόσφατα φαινόταν να συμμερίζονται και διεθνείς οργανισμοί (U.N. - E.C.E., 1970). Τα επιχειρήματα των “υπεροχών της κατοικίας” (και των συμπαθούντων οικονομολόγων) ήταν σε γενικές γραμμές τα ακόλουθα:

Πρώτον, ότι τα οικιστικά προβλήματα συχνά παρουσιάζονται ως αποτέλεσμα της εγγενώς ανισόρροπης ανάπτυξης, επιτείνοντας την ανισότητα στη διανομή πλούτου και εισοδήματος πράγμα που, πέρα από την αξιολογική του σημασία, έχει ουσιαστικές επιπτώσεις στην αναπτυξιακή δυναμική (Theyer, 1957: 41-44).

Δεύτερον, ότι υπάρχει υψηλός βαθμός συσχετισμού μεταξύ κακής οικιστικής κατάστασης και συνθηκών εξαθλίωσης και φθοράς του εργατικού δυναμικού (Kahn, 1951: 38-61).

Τρίτον, ότι η παροχή ιδιόκτητης στέγης βοηθάει στη διαμόρφωση συναίσθησης ευθύνης και σεβασμού της περιουσίας και με τον τρόπο αυτό ενισχύει και την πολιτική σταθερότητα (Weissmann, 1955: 66).

Τέταρτον, ότι η οικιστική ανάπτυξη δημιουργεί ένα αυτο-τροφοδοτούμενο κύκλωμα ανάπτυξης που ενισχύει τις μεσαίες εισοδηματικές τάξεις οι οποίες εμπλέκονται στην παραγωγή και εκμετάλλευση της κατοικίας, και ότι αυξάνει τον “Πολλατλασιαστή Επενδύσεων” του ΑΕΠ - αυξάνοντας άρα δευτερογενώς το ΑΕΠ (Elliot, 1968).

Πέμπτον, ότι η ύπαρξη της προοπτικής επένδυσης σε κατοικίες αποτελεί ισχυρό αποταμιευτικό κίνητρο, και άρα αυξάνει τη ροπή για αποταμίευση - με όλα τα θετικά της συνακόλουθα (Duensbury, 1953).

Έκτον, ιδιαίτερα για τις αναπτυσσόμενες χώρες, η οικιστική δραστηριότητα θεωρείται πως αξιοποιεί τις μεγάλες ποοστήτες υποχρησιμοποιούμενων υλικών και ανθρώπινων πόρων που έχουν μηδενικό ή ελάχιστο ευκαιριακό κόστος (Frankenhoff, 1964), δημιουργώντας τόσο πρωτογενή (Nurske, 1953) όσο και συνθήκες για δευτερογενή (Hirschmann, 1961) ανάπτυξη.

Έβδομον, ότι η προώθηση των επενδύσεων σε Κατοικίες (και η συνακόλουθη αστικοποίηση) ενισχύει την παραγωγικότητα και βελτιώνει το λόγο Κεφαλαίου/Εργασίας (Galelson & Liebenstein, 1955: 343-370) - και προσφέρει τα ψυχολογικά κίνητρα που θα προωθήσουν τις άμεσα παραγωγικές επενδύσεις (Hirschmann, 1961). Άρα η αξιολόγηση των επενδύσεων σε κατοικίες θα πρέπει να μη στηρίζεται μόνο σε επενδυτικά κριτήρια, αλλά και στο εν γένει επίπεδο αναπτύξεως.

Ως απόρροια των παραπάνω, η "σχολή" των υπεριμάχων του οικισμού πρότεινε την τόνωση της οικιστικής δραστηριότητας είτε άμεσα (ανάληψη κατασκευής κατοικιών από το κράτος), είτε -και κυρίως- έμμεσα (χαμηλά - επιδοτούμενα στεγαστικά επιτόκια, χαμηλή φορολογία, παροχή υποδομής κ.ο.κ.). Στον αντίποδα αυτής της "σχολής" οι νεοκλασσικοί οικονομολόγοι) θεωρούσαν (και αρκετοί θεωρούν ακόμη) την οικιστική δραστηριότητα ως μία από τις πολλές εναλλακτικές επενδυτικές δυνατότητες. Ως απάντηση στις αιτιάσεις των υπεριμάχων του οικισμού, παρατηρείται λοιπόν ότι:

1. Όσον αφορά την αναδιανεμητική πλευρά του ζητήματος σε κατοικίες, δεν υπάρχει *prima facie* καμάτερ ένδειξη ότι μια ενδεχόμενη υποστήριξη της κατοικίας αποτελεί το βέλτιστο ή τον αποτελεσματικότερο τρόπο αντιμετώπισης των σχετικών προβλημάτων - κάτι που τεκμαίρεται άλλωστε και από την στοιχειώδη μικροοικονομική θεωρία.
2. Σχετικά με τα ζητήματα εξαθλίωσης και φθοράς του εργατικού δυναμικού, αλλά ακόμη περισσότερο της συμβολής της κατοικίας στην πολιτική σταθερότητας, κρίνεται ότι εκπηγάζουν μάλλον από στερεότυπα, παρά από την παρατήρηση της πραγματικότητας. Δεν υπάρχει κανένας λόγος να θεωρήσουμε *a priori* ότι η κατοικία δοθεί στην εμπέδωση της κοινωνικής και πολιτικής σταθερότητας περισσότερο απ' ότι θα δοθεί στην επενδύσεις για τη βελτίωση των συνθηκών υγειεινής ή άλλης κοινωνικής υποδομής, ή επενδύσεις με στόχο την απορρόφηση

του εργατικού δυναμικού. Άλλωστε, η ύπαρξη ορισμένων υψηλών συσχετίσεων μεταξύ της ποιότητας της κατοικίας και της ποιότητας του εργατικού δυναμικού δεν τεκμηριώνει σε καμιά περίπτωση την ύπαρξη σχέσεων αιτίου και αιτιατού (Burns and Grebler, 1974: 96-8).

3. Η κύρια όμως διαφωνία των νεο-κλασσικών έγκειτο στη χρήση των επενδυτικών κριτηρίων για την αξιολόγηση των οικιστικών επενδύσεων. Υπό αυτήν την οπτική, αν η αξία των ενοικίων θεωρηθεί ικανοποιητικό μέτρο απόδοσης των επενδύσεων σε κατοικίες, οι κατοικίες έχουν εντυπωσιακά χαμηλό λόγο κεφαλαιακής αποδόσεως και απαιτούν πολύ μεγάλο χρόνο για την αποτλήρωση του χρησιμοποιηθέντος κεφαλαίου. Εξάλλου, υπολείπονται από τις βιομηχανικές επενδύσεις ή τις επενδύσεις υποδομής εφόσον δε δημιουργούν σαφείς εξωτερικές οικονομίες (extrenalities) (Hicks, 1961).
4. Για τις αναπτυσσόμενες χώρες, η ενεργοποίηση υποχρησιμοποιούμενων πόρων μπορεί να γίνει με οποιαδήποτε επένδυση, και άρα η αξιολόγηση των επιπτώσεων των οικιστικών επενδύσεων θα έπρεπε να βασίζεται και στην εκτίμηση των επιδράσεων που θα είχε η χρησιμοποίηση των αυτών πόρων σε άλλες επενδυτικές δραστηριότητες (H. Liebenstein, 1957). Γενικώς, οι απόψεις τη “οικιστικής” σχολής κρίνονταν ως υπερβολικά “ψυχολογικές” και μη ορθολογικευμένες.

Ο “διπολισμός” αυτός των απόψεων και η εμφανής αντίθεση των δύο “σχολών” δε θα μας απασχολήσουν ως προς τα (ερμηνεύσμα) αίτια τους - σημειώνεται μόνον ότι παγίδευσαν τον επιστημονικό διάλογο, και κυρίως ότι οι σκιές της σχετικά άγονης (και ενίστε νομιναλιστικής) αντιπαράθεσης υπάρχουν ακόμη και σήμερα στη βιβλιογραφία. Τα σημεία πάντως επί των οποίων δεν υπήρχαν φιλικές διαφωνίες ήταν η δυνατότητα χρησιμοποίησης της οικιστικής πολιτικής ως μέσο αντικυκλικής πολιτικής (C. Bauer, 1957), για χωροταξικούς λόγους, και ως μέσο περιφερειακής πολιτικής. Το πρόβλημα όμως της ευρέσεως κριτηρίων καθορισμού της βέλτιστης κατανομής κεφαλαίου - και πόρων - μεταξύ κατοικιών και λοιπών τομέων παρέμενε ανοικτό. Πρώτη η M. Ried έκανε μια σφραγική επισκόπηση της κατοικίας ως αγαθού, με θεωρητική (οικονομική) και εμπειρική ανάλυση (Ried, 1961). Το έργο αυτό συνεχίστηκε και διευρύνθηκε με τη διαμόρφωση μιας “Θεωρίας Παραγωγικότητας της Κατοικίας” (Burns, 1962, Klaasen and Burns, 1963 Burns and Grebler, 1974 και το πληρέστερο όλων Burns, Healy,

McAllister and Tijoe, 1970). Η θεωρία αυτή προσπαθεί να συνυπολογίσει τις έμμεσες συμβολές της κατοικίας σε όρους αυξημένης παραγωγικότητας, βελτίωσης της υγιεινής, και περιορισμού του εγκλήματος κ.ά. μορφών κοινωνικής παθογένειας. Καθώς η κατανομή πόρων προς την κατοικία με βάση το μηχανισμό της αγοράς δε θα λαμβάνει υπόψη όλα τα παραπάνω κοινωνικά (αλλά και έμμεσα οικονομικά) οφέλη, προτάθηκε ότι πρέπει να είναι μικρότερη από την κοινωνικώς βέλτιστη. Εννοιολογικά, η θεωρία θα επέτρεπε να συγκριθούν στην ίδια βάση όλες οι επενδύσεις, ανεξαρτήτως σκοπού. Δυστυχώς όμως, η πρακτική εφαρμογή της δεν έδωσε αξιόπιστα αποτελέσματα ούτε συνετείς αποδείξεις (Burns and Mittelbach, 1972: 416-19).

Εκτός από τις παραπάνω προσπάθειες, η δεκαετία του 1960 χαρακτηρίζεται από εργασίες που εξετάζουν τη σχέση των κατοικιών με τη γενικότερη ανάπτυξη, με ιδιαίτερη αναφορά στα στάδια οικονομικής ανάπτυξης. Έτοις στην ανάλυση του, ο Howestine, θεωρεί ότι υπάρχουν τρία "στάδια ανάπτυξης". Στο Πρώτο Στάδιο, οι επενδύσεις "θα πρέπει να κατευθύνονται στην κατασκευή κεφαλαιουχικών αγαθών και οι πόροι να κατευθύνονται στην κατοικία μόνο στο βαθμό που μια τέτοια επένδυση είναι αναγκαία" (Howestine, 1963: 25). Στο Δεύτερο Στάδιο, καθώς η υποαπασχόληση των πόρων μειώνεται και αυξάνεται η παραγωγικότητα και το διαθέσιμο κεφάλαιο, οι επενδύσεις σε κατοικίες θα πρέπει να αυξηθούν σταδιακά ώστε να παρέχουν ένα μίνιμουμ υγείας και αξιοπρέπειας, με προτεραιότητα σε όσους μπορούν να αποδούν παραγωγικότεροι με την παροχή καλύτερων συνθηκών στέγασης. Τέλος, στο Τρίτο Στάδιο η επένδυση σε κατοικία μπορεί να γίνει ασυχέτιστα με την παραγωγικότητα, ανάλογα με τις εκάστοτε καταναλωτικές προτιμήσεις.

Αντιστοίχως, ο Donnison αναπτύσσει ένα "σχέδιο" παρόμοιο με του Howestine, με μεγαλύτερη έμφαση στην κεντρική κατεύθυνση και τη σχεδιασμένη πολιτική και περιοσότερη προσοχή στις δημογραφικές μεταβλητές. Από τις αναλύσεις αυτές, η μεν πρώτη είναι περιγραφική, η δε δεύτερη προγραμματική - καμά όμως δεν έχει επαληθεύσιμα στοιχεία προβλέψεων.

Αντιθέτως, ο Kuznets επεξεργάστηκε συγκεκριμένα στοιχεία, και δοήκε σε δύο συνεχόμενες μελέτες του (Kuznets, 1960, 1961) ότι η σχέση οικιστικών επενδύσεων - επιπέδου ΑΕΠ βαίνει αύξουσα στις χώρες χαμηλού εισοδήματος, κορυφώνεται στις χώρες μέσου επιπέδου αναπτύξεως και κατόπιν φθίνει. Ο Strassman προχώρησε το συλλογισμό ένα δήμα πιο πέρα, εξηγώντας τη δυναμική που οδηγεί στα αποτελέσματα αυτά, και τεκμηριώνοντας τη θεωρία του με εμπειρική ανάλυση. Στην

ομαδοποίηση στοιχείων από 27 χώρες για τη δεκαετία 1955-64 το μέσο ποσοστό των οικιστικών δαπανών προς το ΑΕΠ είναι 2,5% στην ομάδα των "υπανάπτυκτων" χωρών, 4,6% στην ομάδα των χωρών μέσου επιπέδου ανάπτυξης και 4,4% για τις ανεπτυγμένες χώρες (Strassman, 1970: 402).

Την εργασία του Strassman συμπληρώνει και επεκτείνει ουσιαστικά η έρευνα των Burns & Grebler (1974), όπου τίθεται το ερώτημα των διαφορετικών ποσοστών επενδύσεων σε κατοικία προς το ΑΕΠ που παρατηρούνται τόσο σε διάφορες χώρες, όσο και σε διάφορο χρόνο. Υπό το πρίσμα αυτό, ελέγχεται και το ερμηνευτικό βάρος που μπορούν να έχουν τόσο οι οικονομικοί όσο και οι κοινωνικοί παράγοντες, και δίνεται μια διαφυγή από τις προϊόντες περιγραφικές ή δεοντολογικές περιγραφές. Τα βασικά συμπεράσματα συνοψίζονται στα ακόλουθα: Πρώτον, η στενότητα οικιστικών επενδύσεων στα πρώιμα στάδια ανάπτυξης και η συνακόλουθη σημαντική αύξησή τους σε μεσαία στάδια ερμηνεύεται από τη στοιχειώδη οικονομική θεωρία. Συγκεκριμένα, η κατανομή μεταξύ οικιστικών και μη επενδύσεων θα γίνει εκεί όπου εξισώνονται οι οριακές αποδόσεις των δύο τομέων. Έτσι, σε χαμηλά επίπεδα ανάπτυξης, όπου η απόδοση εν γένει επενδύσεων είναι κατά γενική αποδοχή πολύ υψηλότερη από αυτήν των οικιστικών, η ισορροπία θα επέλθει σε περιορισμένη οικιστική δραστηριότητα. Καθώς όμως περνάμε σε υψηλότερα επίπεδα ανάπτυξης και οι δυνατότητες πραγματικών αποδόσεων των επενδύσεων περιορίζονται από την εντατικότερη χρήση των παραγωγικών συντελεστών, οι κατοικίες καθίστανται καλύτερες μορφές τοποθετήσεως, με αποτέλεσμα να έχουμε διαδοχική αύξηση των επενδύσεων σε κατοικίες. Το πρόβλημα προκύπτει με τις προηγμένες χώρες, όπου, όπως παρατήρησε και ο Strassman υπάρχει κάμψη των οικιστικών επενδύσεων. Η ερμηνεία των Burns & Grebler στηρίζεται στο ότι η κατοικία δεν αποτελεί μόνο επενδυτικό αλλά και καταναλωτικό αγαθό³, σημειώνοντας ότι στις φτωχότερες χώρες η κατοικία έχει μεγαλύτερο ειδικό βάρος στο σύνολο της κατανάλωσης απ' ότι έχει στις πλουσιότερες χώρες⁴. Έτσι, η κάμψη των οικιστικών επενδύσεων στις ανεπτυγμένες χώρες δρίσκει εξήγηση. Εξίσου σημαντικά ευρήματα αφορούν τους παράγοντες "κοινωνικής" και δημιογραφικής φύσης που προσδιορίζουν τις οικιστικές επενδύσεις. Οι Επενδύσεις σε Κατοικία ως Τμήμα του ΑΕΠ (εφεξής EKTAΕΠ) παρουσιάζουν⁵ αρνητική συσχέτιση με το ρυθμό αύξησης του πληθυσμού (σε σχετικούς όρους), αντίθετα απ' ότι η θεωρία θα μας οδηγούσε να πιστέψουμε. Από την άλλη πλευρά, ούτε ο ρυθμός αστυφιλίας μας δίνει μία ικανοποιητική εξήγηση για τις οικιστικές επενδύσεις. Η συσχέτιση του ρυθμού αστικοποίησης με το EKTAΕΠ μας

δείχνει ότι το τελευταίο είναι υψηλό σε χώρες τόσο με υψηλή όσο και με πολύ περιορισμένη αστυφιλία, ενώ για μέτρια επίπεδα αστυφιλίας έχουμε μέτρια επίπεδα ΕΚΤΑΕΠ. Συγκεκριμένα, δρίσκεται ότι υπάρχει σχέση “αντίστροφου U” μεταξύ ΕΚΤΑΕΠ - κ.κ. ΑΕΠ, και σχέση “U” μεταξύ ρυθμού μεταβολής πληθυσμού/αστικοποίησης και ΑΕΠ.

Μετά την εργασία των Burns Grebler δεν εντοπίζεται κάποια πραγματικά καινοτόμα αφαιρική παρουσίαση του ζητήματος των σχέσεων κατοικίας και οικονομίας. Εξελίξεις παρατηρούνται βέβαια στην εξέταση των μερικών συνιστωσών των σχέσεων αυτών. Το γεγονός αυτό δεν είναι νέο: ανέκαθεν η εξέταση ορισμένων πτυχών των σχέσεων της κατασκευής κατοικιών με τις οικονομικές μεταβλητές ενδιέφερε περισσότερο από την κατασκευή ενός γενικού προτύπου εξήγησης της συμπεριφοράς. Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερης, προσοχής έχει τύχει η ανάλυση των προσδιοριστικών παραγόντων της ζήτησης κατοικίας. Παρακάμπτοντας την καθαυτό ανάλυση της σχετικής βιβλιογραφίας⁶, παρατηρούμε ότι δύο από τα πιο κεντρικά ζητήματα που απασχολούν τις οικονομετρικές αναλύσεις είναι εάν η επένδυση σε κατοικίες έχει μεγάλη ή μικρή εισοδηματική ελαστικότητα, και εάν ως μέτρο εισοδήματος θα πρέπει να λαμβάνεται το τρέχον ή μια μορφή “μόνιμου” εισοδήματος - με τη μορφή που αυτό εννοείται από τον Milton Friedman (Friedman, 1957; 1963) και τους οπαδούς του (Eisner, 1968; Livitan, 1963). Συγκεκριμένα, το ερώτημα του εάν η κατοικία είναι αγαθό με εισοδηματική ελαστικότητα μεγαλύτερη της μονάδας χάνει το ενδιαφέρον που του προσδίδεται από την οικονομετρική φιλολογία, εάν αναλογιστεί κανείς ότι, για τους λόγους που ανέφεραν οι Burns Grebler, η ζήτηση για κατοικίες θα πρέπει να έχει ελαστικότητα μικρότερη ή μεγαλύτερη της μονάδας ανάλογα με το επίπεδο ανάπτυξης, και άρα, λόγω αυτής της μεταβλητότητας, η εκτίμηση μιας τιμής της ελαστικότητας αυτής δε μας παρέχει καμιά διαχρονική ή διατοπική, έστω και σχετική, ασφάλεια. Οι πληροφορίες για τη σχέση εισοδήματος και κατοικίας πρέπει να συνεκτιμήθουν με τις πληροφορίες τόσο για το αναπτυξιακό επίπεδο, όσο και τα διαφωτικά χαρακτηριστικά που θα διέπουν τη ζήτηση κατοικίας. Όσον αφορά τη συζήτηση για το μέτρο του εισοδήματος (μόνιμο ή τρέχον), ενώ έχει ενδιαφέρον από την πλευρά της επιβεβαίωσης ή της διάψευσης της Φρηντμάνιας θεωρίας περί των προσδιοριστικών παραγόντων της ζήτησης διαρκών αγαθών⁷, δεν υπάρχει λόγος να μας απασχολεί στο πλαίσιο της εξέτασης της ζήτησης κατοικίας⁸.

Πέρα από τα παραπάνω, η κατοικία λόγω του ειδικού βάρους έχει εξεταστεί σε σημαντικό βάθος από γενικότερες τοποθετήσεις, και κυρίως

από τη Μαρξική και τη Νεομαρξική. Σύμφωνα με τους μαρξικούς συγγραφείς, η κατάσταση στο χώρο της κατοικίας δρίσκει εδιμηνεία μόνο μέσα από την ανάλυση των εκάστοτε κοινωνικών συσχετισμών, τόσο στη σφαίρα της παραγωγής όσο και στη σφαίρα της ανταλλαγής (ενοικιαζόμενη κατοικία) (Engels, 1887). Και παρ' ότι ελκύουν την προσοχή μας στις τεχνικές και κοινωνικές σχέσεις που δρίσκονται στη βάση των ήδη υπαρχουσιών κατοικιών (απόθεμα) και της αναπαραγωγής τους (επενδύσεις σε κατοικίες), οι εδιμηνείς που προτείνονται και η εμμονή σε ορισμένα επιστημονικά κατηγορήματα δε δίνουν τη δυνατότητα πρόβλεψης και κυρίως δεν είναι διεψεύσιμες (και άρα επιστημονικά ελέγχισμες). Τα πρακτικά προβλήματα της ακολούθησης παρόμοιων θεωριών προκύπτουν ανάγλυφα μέσα από τα όσα κατά καιρούς δήλωναν οι εκπρόσωποι των Χωρών του Υπαρκτού Σοσιαλισμού στις αριθμόδιες επιτροπές έρευνας και πολιτικής του ΟΗΕ (UN, ECE, 1970, 1975).

Οι νεο-μαρξιστές δεν απομακρύνονται πολύ από το αρχικό πνεύμα, αλλά έχουν μια πιο ανοιχτή και γόνιμη προσέγγιση. Σταχυολογώντας (και απλουστεύοντας, ίως υπερβολικά) δέλπονται π.χ. ότι ως οικιστική πολιτική θεωρούν οτιδήποτε σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με τον οικιστικό χώρο (οποιαδήποτε ρύθμιση χωροταξική, πολεοδομική, οικιστική ή καθαρά οικονομική), διέποντας πίσω από την πολιτική αυτή κάποιες κυρίαρχες ταξικές δυνάμεις και συμφέροντα, τα οποία εξυπηρετούν, αμέσως ή εμμέσως τα συμφέροντα μιας -όχι κατ' ανάγκη συνειδητοποιημένης- ολιγαρχίας, και της συνακόλουθης εξαρτημένης κοινωνικής πυραμίδας. Έτοι, και για τους νεο-μαρξιστές, η κατοικία δε μπορεί να θεωρηθεί ξέχωρα από το σύνολο του κοινωνικο-οικονομικο-πολιτικού οικοδομήματος (Harvey, 1973, 1974, 1982, Topalov, 1973, Carnoy, 1984). Έτοι, ο Castells κατασκευάζει ένα θεωρητικό πρότυπο διασύνδεσης της οικιστικής πολιτικής με την αναπαραγωγή της εργατικής δύναμης (Castells, 1972), και ο Harvey εδιμηνεύει την "πολιτική" αυτή μέσα από το πρόσμα της παρέμβασης του κράτους στη διαδικασία της συσσώρευσης και στην ανατροφή της κρίσης που εγγενώς δημιουργείται από την υποκατανάλωση στα καπιταλιστικά συστήματα.

Όσο για τις επιδράσεις της κατοικίας στην οικονομία, και αυτές παρουσιάζονται αδιαχώριστα από τις "εν γένει επιδιώξεις" του κράτους, στα πλαίσια των οποίων η κατοικία παίρνει έναν ιδιαίτερο ρόλο στην αναπαραγωγή όχι τόσο της εργατικής δύναμης, όσο της ισχύουσας κοινωνικοοικονομικής κατάστασης και δη του συστήματος εκμετάλλευσης κεφαλαίου στο χώρο της κατοικίας. Έτοι, η προσφορά των νεομαρξιστών περιορίζεται από την προσπάθεια τους να επιβεβαιώσουν τα επιστημονικά τους κατηγορήματα, τα οποία, ακόμη κι αν αντικατοπτρίζουν την

πραγματικότητα, ούτε διαιφρένωμα είναι, ούτε εκφεύγουν του περιγραφικού χαρακτήρα (βλ. σχετική κριτική στο Pricvane, 1977). Το πρόβλημα είναι ότι ο πρωτεύον στόχος δεν είναι τόσο η σημαντική προσέγγιση της πραγματικότητας, αλλά η (εν τέλει αντίστοιχη με τη νεο-κλασσική) προσπάθεια δημιουργίας συνεκτικού ερμηνευτικού σχήματος -έστω και κυκλικού.

Πέρα από αυτά, η εν γένει νεο-αριστερή προσέγγιση, με προεξέχουσα τη Γαλλική Σχολή (M. Aglietta κ.ά.), προσέφερε ενδιαφέρουσες προοπτικές και φώτισε μεταβλητές που μπορούν να αποκτήσουν σημαντική ερμηνευτική ισχύ, ιδίως αν δε μείνουν υποταγμένες στο αρχικό -μάλλον περιορισμένο- πλαίσιο. Παρατηρούμε ενδεικτικά:

- Τη διερεύνηση των σχέσεων παραγωγής που διέπουν το κατασκευαστικό κύκλωμα (Ball, 1972: 77), που προσδιορίζει τους παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά κατοικιών και που καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο αναλαμβάνεται μία οικιστική επένδυση.
- Τη μορφή των κεφαλαίων που υπεισέρχονται στο κατασκευαστικό κύκλωμα, αλλά και τη διάρθρωση των πιστώσεων, και τις δυναμικές τους επιδράσεις (Aglietta, 1976).
- Τα ζητήματα της “αξιόχρεις ζήτησης”, υπερβολικά ίσως τονισμένα από τη Γαλλική Σχολή, που αναφέρονται στις συνθήκες ζήτησης κατοικιών (Castells, 1973, Liepitz, 1974).
- Τη συσχέτιση της δυναμικής του οικιστικού κυκλώματος και της αναπαραγωγής των υπαρχουσών κοινωνικοοικονομικών δομών με έμφαση στο ρόλο του κράτους (Margi, 1972, Malpass and Murie, 1982).

1.2 Κωλύματα στην Εξέταση των Σχέσεων Κατοικίας-Οικονομίας

Όπως σχολιάστηκε παραπάνω, η ανάλυση των σχέσεων της κατοικίας με την οικονομία παρουσιάζει αποστασιακότητα και μερικότητα. Στο σημείο αυτό σταχυολογούνται οι κυριότεροι παράγοντες που καθυστέρησαν (ή εμποδίζουν ακόμη) τη λεπτομερή ανάλυση του αντικειμένου.

1. Ο κυρίαρχος κοινωνικός και πολιτικός χαρακτήρας του στεγαστικού ζητήματος είχε ως αποτέλεσμα την ύπαρξη διαφορετικών πολιτικών για τα οικιστικά σε κάθε χώρα, ανάλογα με τα εκάστοτε κοινωνικά χαρακτηριστικά. Το γεγονός της άρρητης σύνδεσης της κατοικίας με τις παραδόσεις κάθε χώρας είχε συχνά ως αποτέλεσμα να έρχεται η ορθολογική αξιολόγηση των συνολικών οικονομικών σχέσεων της κατοικίας σε δεύτερη μοίρα, ή να καταλαμβάνει υπολειμματική θέση. Εξάλλου, οι σημαντικές διαφορές στις εκάστοτε ορίζουσες του ζητήματος

των κατοικιών σε κάθε χώρα επέδραισε ανασταλτικά στη διαμόρφωση ενός διεθνούς αποδεκτού πλαισίου ανάλυσης.

2. Η μοιραία σύνδεση του στεγαστικού ζητήματος με γενικότερες κοινωνικές και πολιτικές διεκδικήσεις, μάλλον συσκότισε παρά διαφόρως τη σύνδεση της οικιστικής με την οικονομική δραστηριότητα, καθώς η κατοικία “χρησιμοποιήθηκε” από διάφορες πλευρές, και συνδέθηκε με ιδεολογική και πολιτική φόρτιση. Οι συγκεκριμένες ιστορικές, κοινωνικές και πολιτικές συγχυρίες της περιόδου 1948-1968, μέσα στις οποίες παρατηρήθηκε η μέγιστη ανάπτυξη της οικονομικής περί την κατοικία φιλολογίας, άφησαν εμφανή τα σημάδια τους στη διαμόρφωση της προβληματικής.

3. Η κατοικία είναι αγαθό που παρουσιάζει σημαντικές ιδιαιτερότητες, τόσο ώστε να έχει προταθεί η “Οικιστική Οικονομική” (Housing Economics) ως ιδιαίτερος επιστημονικός κλάδος (Turney, 1957, Grebler & Winnick, 1956). Η ανομοιογένεια που παρουσιάζει το αγαθό της κατοικίας, η διαιρετότητά του, η έλλειψη κινητικότητας και η μη συχνή επαναγορά (πέρα από τον ιδιάζοντα κοινωνικό ρόλο της) σε συνδυασμό με τις πολυποίκιλλες μορφές και τοποθεσίες των κατοικιών, καθιστά την κατοικία ως ένα ιδιάζον διαρκές καταναλωτικό αγαθό όπου το ίδιο το γεγονός του πολύ μικρού βαθμού υποκατάστασης μεταξύ των κατοικιών δημιουργεί σοβαρότατα προβλήματα τόσο από πλευράς ορισμών και θεωρητικής αντιμετώπισης όσο και από πλευράς μέτρησης και ποσοτικής τεκμηρίωσης.

4. Τα σοβαρότατα προβλήματα που ανακύπτουν στο επίπεδο των στατιστικών δεδομένων περιόρισαν την αξιοπιστία και το βεληνεκές των αναλύσεων που έγιναν, και εμπόδισαν τη δημιουργία πληρέστερων τοποθετήσεων. Ιδιαίτερο ρόλο έπαιξαν τα παρακάτω:

I. Η στατιστική καταγραφή στο οικιστικό πεδίο είναι πολύ πρόσφατη, και οι υπάρχουσες χρονικές σειρές είναι περιορισμένες και ελλιπείς, κάτι που δημιουργεί τεράστια προβλήματα στην ποσοτική ανάλυση και που εξηγεί σε κάποιο βαθμό την “καθυστέρηση” της παραγωγής ποσοτικά τεκμηριωμένων αναλύσεων. Άλλα και τα υπάρχοντα στοιχεία αφορούν τις προηγμένες χώρες, δημιουργώντας μας προβλήματα δειγματοληψίας στις διεθνείς αναλύσεις.

II. Η αδυναμία ποσοτικής σύλληψης της οικιστικής πολιτικής (ήτοι της στήριξης κατασκευής κατοικίας από το κράτος) μας αποστέρει από μια κρίσιμη μεταβλητή (Swan, 1973: 119-40). Πώς να μετρήσει κανείς την επίδραση που πραγματικά έχουν η παροχή αμέσων και εμμέσων επιδοτήσεων, η παροχή

ευνοϊκού επιτοκίου, οι διευκολύνσεις στη σχετική υποδομή ή η δημιουργία εξωτερικών οικονομιών, η ευνοϊκή ή δυσμενής φορολογική μεταχείριση, η ανοχή σε αυθαιρεσίες (άρα και η μείωση του κόστους), τα συγκριτικά οφέλη και κόστη από την κρατική αντιμετώπιση σε ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές και ακόμα περισσότερο, πώς να τα αγνοήσει κανείς όλα αυτά;

III. Το υπάρχον “απόθεμα κατοικιών” (σε ποσότητα και ποιότητα) αποτελεί άλλη μια μεταβλητή που, ενώ επηράζει τη ζήτηση και την κατασκευή κατοικιών, είναι σχεδόν αδύνατο να μετρηθεί με τρόπο αξιόπιστο και αξιοποιήσιμο.

IV. Η αδυναμία της σύλληψης της αυθαίρετης δόμησης και η υποεκτίμηση των δραστηριοτήτων στο χώρο της κατοικίας λόγω των προσπαθειών φοροδιαφυγής όσο και η ενσωμάτωση συχνά πολύ σημαντικής προσωπικής (και άρα αφανούς) εργασίας στην κατασκευή κατοικιών⁹ και δεν μπορούν εύκολα να αντιμετωπιστούν με τεχνητές μεταβλητές.

V. Η σχεδόν πλήρης αδυναμία ποσοτικοποίησης των ποιοτικών χαρακτηριστικών της κατοικίας, περιορίζει την εφιηνευτική ικανότητα και την αποτελεσματικότητα των σχετικών αναλύσεων. Το πρόβλημα αυτό αποκτά δε αυξανόμενες διαστάσεις καθώς ο παράγοντας της ποιότητας της κατοικίας καθίσταται ολοένα και πιο σημαντικός: το εύρος των δυνητικών ποιοτικών διαφορών στην κατοικία έχει μεγαλώσει δραματικά την τελευταία εικοσιπενταετία, και τόσο η ζήτηση όσο και η προσφορά στις κατοικίες εξαρτάται όλο και περισσότερο από τους ποιοτικούς παράγοντες.

VI. Τέλος, πέρα από τις δυσκολίες ενσωμάτωσης των κλιματολογικών και διαρροωτικών διαφορών στο εκτημισιακό υπόδειγμα, η ανυπαρξία κοινών κανόνων ποσοτικοποίησης, ή έστω κοινών μεγεθών στο διακρατικό επίπεδο (μόλις πρόσφατα υιοθετήθηκε ένας κοινά ανεκτός ορισμός της κατοικίας) δυσχεράνει σοβαρότατα τις διακρατικές συγκρίσεις και αναλύσεις και περιορίζει σε πολύ σημαντικό βαθμό τα πλαίσια που μπορούν να κινηθούν οι έρευνές μας.

2. Ιστορική Ανασκόπηση των Κυρίαρχων Τάσεων στην Αντιμετώπιση του Τομέα των Κατοικιών στην Ελλάδα

Το ζήτημα της κατοικίας έχει κατ' επανάληψη απασχόλησει, από διαφορετικές οπτικές γωνίες, την οικονομική σκέψη στη χώρα μας. Η διαμάχη στη μεταπολεμική περίοδο¹¹ αρχίζει από τη διαμάχη περί την

έκθεση Βαρδαρέσου¹² (και τη συνακόλουθη πολιτική) η οποία θεωρούσε ως μη παραγωγική την επενδυτική δραστηριότητα στις κατοικίες, αφού ούτε εισαγωγές υποκαθιστούσε, ούτε εξαγωγική δραστηριότητα συνιστούσε, και επιπλέον δέσμευε πόρους που θα ενίσχυαν την οικονομία με “παραγωγικότερο” τρόπο (Βαρδαρέσος, 1952). Παρ’ όλα αυτά, στα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια γινόταν δεκτό ότι η οικοδομική δραστηριότητα μπορούσε να αναθερμάνει τη διαλελυμένη από τους δύο πολέμους οικονομία, και έτσι η συμβολή του κράτους στις κατασκευές υπήρξε σοβαρή. Την τριετία 1948-1950 η συμμετοχή του δημοσίου στις στεγαστικές δαπάνες ήταν 35%, ποσοστό όμως που οφείλεται κυρίως στην άμεση ξένη (κυρίως αμερικανική) βοήθεια που κατευθυνόταν συγκεκριμένα στην οικοστική ανάπτυξη. Με τη σταδιακή μείωση της εξωτερικής βοήθειας, αλλά και με την επίτευξη κάποιας ισορροπίας και με την έξοδο από την έκρυψη οικονομική κατάσταση, το ποσοστό της συμβολής του κράτους πέφτει στο 8% έως 15% για την οκταετία 1951-1958, και μετά το 1959 διατηρείται σε ένα καθαρά υπολειματικό επίπεδο που κυμαίνεται μεταξύ 1% και 3%. Η κρατική λοιπόν πολιτική άμεσης στήριξης της κατοικίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως μια από τις σκληρότερες που υπήρχαν στον ευρωπαϊκό χώρο μεταπολεμικά (Economou, 1990). Όσον αφορά την πιστωτική πολιτική απέναντι στις στεγαστικές επενδύσεις, παρατηρούμε ότι δεν ακολούθησε στεγαστικά κριτήρια, αλλά χρησιμοποιήθηκε καθ’ όλη τη μεταπολεμική περίοδο ως όργανο ενίσχυσης ή αποθάρρυνσης επενδυτικών κατηγοριών (Χαλικιάς, 1976: 11). Έτσι, εφόσον οι επενδύσεις στις κατοικίες θεωρούντο αντιπαραγωγικές, οι πιστώσεις προς τον στεγαστικό τομέα ήταν περιορισμένες, και κάλυπταν την τελευταία εικοσαετία το 9% έως το 13% των συνολικώς χορηγούμενων πιστώσεων, ενώ το ποσοστό των τραπεζικών κεφαλαίων στο σύνολο των οικοδομικών κεφαλαίων στο σύνολο των οικοδομικών κεφαλαίων ήταν περιορισμένο.

Μολαταύτα, οι επενδύσεις σε κατοικίες ήταν, καθ’ όλη τη μεταπολεμική περίοδο, υψηλότερες τόσο από το μέσο επίπεδο των χωρών με αντίστοιχο επίπεδο ανάπτυξης, όσο και των ευρωπαϊκών χωρών, χωρίς όμως να αποκλίνουν δραματικά απ’ αυτό¹³. Ως ποσοστό του ακαθάριστου σχηματισμού κεφαλαίου η επένδυση σε κατοικίες δρίσκεται κατά μέσο όρο στο 30%, με ακραίες τιμές 28% (1967) και 44% (1955). Ως ποσοστό του ΑΕΠ η επένδυση σε κατοικίες κινείται μεταξύ 5,5% και 9%. Τα σχετικά υψηλά αυτά μεγέθη, οδήγησαν σε κριτικές για “υπερανάπτυξη”, για “δομική ασυμμετρία” κ.ο.κ., καθώς και ενίστε σε -λιγότερο ή περισσότερο- αινιαίρετα συμπεριφάσματα για το σύνολο της επενδυτικής δυναμικής. Η κρατική εντάθηκε με την εκδήλωση των βιομηχανικών

κρίσεων (τέλη της δεκαετίας του 1950 και τέλη της δεκαετίας του 1960), καθώς η αναλογία βιομηχανικών και οικιστικών επενδύσεων άρχισε να χειροτερεύει¹⁴, και η κριτική αυτή παγιώθηκε από τα μέσα της δεκαετίας του 1970. Η υποκατάσταση θεωρητικών πεποιθήσεων στη θέση της ανάλυσης των οριζουσών του ζητήματος στην κατοικία, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, ήταν ο εύκολος δρόμος.

Ο χαρακτηρισμός ως “αντιπαραγωγικών” των οικιστικών επενδύσεων διαφαίνεται σαφώς από τις επήσεις εκθέσεις του διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος. Επιπροσθέτως, ο Ξ. Ζολώτας, διοικητής της Κεντρικής Τράπεζας και εκφραστής αυτών των απόψεων (Ζολώτας, 1949, 1961, 1977), υποστηρίζει ότι οι επενδύσεις σε κατοικίες επισύρουν πολυτελή κατανάλωση και έμμεσα αυξάνουν τον πληθωρισμό. Άλλα και γενικότερα οι επενδύσεις για κατοικία θεωρούντο περισσότερο κατανάλωση παρά επένδυση, λόγω της πολύ μικρής εισοδηματικής τους απόδοσης. Πράγματι, στην Ελλάδα ο οριακός λόγος κεφαλαίου-εισοδήματος ή “συντελεστής κεφαλαίου” είναι 15,32 για τις κατοικίες (μέσος 1958-1975), ενώ ο αντίστοιχος στη βιομηχανία είναι 2,36 και στη γεωργία 3,88¹⁵. Ένα άλλο επιχείρημα που χρησιμοποιήθηκε συχνά ήταν η επιβάρυνση του ισοζυγίου εξωτερικών συναλλαγών, και οι απ' αυτό δημιουργούμενες δυσμενείς επιπτώσεις και ανισορροπίες (χωρίς όμως να γίνεται ποτέ μια ενδελεχής ανάλυση των πραγματικών επιπτώσεων στο ισοζύγιο). Εν ολίγοις, η κατοικία “κατηγορήθηκε” για αρκετά από τα δεινά της οικονομικής κρίσης.

Στον αντίποδα, ερευνητές με εμπλοκή στο κατασκευαστικό κύκλωμα τόνιζαν ότι η μεταπολεμική ανάπτυξη ήταν άρρητα δεμένη με την οικιστική ανάπτυξη (Τοιανταφυλλίδης, 1972), χωρίς να απαντούν στα βασικά ερωτήματα αναφορικά με το επιθυμητό ύψος οικιστικών επενδύσεων και με τις συνολικές επιδράσεις τους στην οικονομία. Δεν εξέταζαν ποιες είναι οι σχετικές δομές, ποιες εναλλακτικές υπήρχαν στην ανάπτυξη μέσω κατασκευής και ποιο το κόστος τους. Επιπλέον, αρκετοί άλλοι αυτόκλητοι υπερασπιστές των επενδύσεων σε κατοικίες, τόνιζαν ότι επόκειτο για “κοινωνικό και όχι οικονομικό ζήτημα”, περαιτέρω συσκοτίζοντας την όλη προβληματική, και δημιουργώντας σοβαρές υπόνοιες για την ανεξαρτησία των αναλύσεων τους από συγκεκριμένους κύκλους συμφερόντων.

Γενικότερα, ενώ το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα ήταν τουλάχιστον σημαντικό από πλευράς οικονομικής πολιτικής, δεν αντιμετωπίστηκε με τη δέουσα σοβαρότητα από την οικονομική σκέψη. Όσες φορές γίνονται αναφορές στην κατοικία, γίνονται παρεπιπτώντος, και στα πλαίσια άλλων τοποθετήσεων. Ακόμη σημαντικότερα, η διαμάχη

για το ξήτημα της κατοικίας στη χώρα μας ούτε στο ελάχιστο δεν εναρμονίστηκε με τη διεθνή προβληματική, ούτε καν χρησιμοποίησε τα συμπεράσματα ή τη μεθοδολογία ή και το σκεπτικό από τις σχετικές αναλύσεις. Οι εγχώριοι νεο-κλασσικοί έμειναν προσκολλημένοι (μάλλον λόγω κεκτημένης ταχύτητας) σε πρότυτα οιονεί φορλκλορικά (textbook models) που είχαν ξεπεραστεί από τους αντίστοιχους αγγλοσάξονες συναδέλφους τους. Άλλα και οι αντίστοιχοι υπέρμαχοι της κατοικίας μόλις και μετά δίας χρησιμοποιούσαν τα επιχειρήματα της “σχολής των οικιστών” της δεκαετίας 1955-65. Έτοι μη θεωρητική διαμάχη να εγκλωβίζεται σε ψευδοδιλήμματα όπως το εάν η κατοικία αποτελεί παραγωγική ή όχι επένδυση, προκαλώντας στρέβλωση στη διάρθρωση της προβληματικής, όσο και κενά στη μεθοδολογία της έρευνας (τα οποία κάλυπταν εγχώριας εμπνεύσεως ιδεολογήματα). Η κατοικία ήταν ξήτημα με αντιμετώπιση εν πολλοίσι συναισθηματική.

Μια ενδιαφέρουσα εξαίρεση στον κανόνα αυτό, ήταν η έρευνα του Π. Μαλινδρέτου. Η εργασία αυτή, που εντάσσεται στη νεοκλασική παράδοση, αποτελεί τη σημαντικότερη -ως τότε- σύνδεση της διεθνούς βιβλιογραφίας με την ελληνική πραγματικότητα. Η ανάλυση περιλαμβάνει αφενός τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζουν την κατοικία οι χαράσσοντες και ασκούντες οικονομική πολιτική, και τη συνακόλουθη θεωρία, και αφετέρου το πώς αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά τη δαπάνη για κατοικία, τόσο ως κατανάλωση όσο και ως επένδυση (Μαλινδρέτος, 1973: 107). Εξάλλου γίνεται αναφορά στο διψή χαρακτήρα της κατοικίας ως κατανάλωσης και ως επένδυσης, παρότι δε δίνονται οι δυνατές προεκτάσεις για την ελληνική περίπτωση.

Είναι ενδιαφέρον να σημειωθεί ότι όλη η βιβλιογραφία που αναφέρεται στην αξιολόγηση των οικιστικών επενδύσεων (συγκεκριμένα διαφορικά χαρακτηριστικά που επέτρεψαν την ανάπτυξη ενός δυναμικού και αυτοτροφοδοτούμενου (ως τη δεκαετία του 1970) κυκλώματος παραγωγής κατοικίας, όπως θα δούμε και παρακάτω. Η συναίσθηση της ιδιαιτερότητας αυτής δεν εμφανίζεται -τουλάχιστον ως τις αρχές της δεκαετίας του 1980.

Το τέλος της δεκαετίας του 1970 και η δεκαετία του 1980 σηματοδοτούνται από ένα νέο κύμα αναλύσεων, που ξεκινά από διαφορετική οπτική γωνία, και που έχει διαφορετική ιδεολογική (καθώς και μεθοδολογική) βάση. Το βάρος αρχίζει να μετατοπίζεται προς τις κοινωνικές ορίζουσες του προβλήματος, πράγμα που διευκολύνει μεν την

αναγνώριση των πολλών και σημαντικών ιδιαιτεροτήτων της ελληνικής πραγματικότητας, αλλά και που συγχρόνως καθιστά το ζήτημα της οικονομικής αξιολόγησης των επιδράσεων της κατοικίας δευτερεύον, αποσπασματικά διερευνούμενο. Εξάλλου, ένα σημαντικό μέρος των αναλύσεων αυτών ακολουθεί πιστά τις κατευθύνσεις των νεο-αριστερών μοντέλων της εποχής του (και δη της Γαλλικής Σχολής), με αποτέλεσμα, παρά την οξυδερκή κριτική, να έχουμε συχνά μία προσπάθεια προσαρμογής της ελληνικής πραγματικότητας σε ένα συγκεκριμένο ερμηνευτικό σχήμα, με αρκετές κοινωνικο-πολιτικές προεκτάσεις.

Πρώτος ο Δ. Εμμανουήλ (με πλούσια προσφορά στην περί την κατοικία φιλολογία), “εισήγαγε” στην Ελλάδα τα συμπεράσματα των Burns & Grebler, ότι δηλαδή το ποσοστό EKTAEP μεγιστοποιείται σε χώρες μέσου επιπέδου ανάπτυξης, στοιχείο που εν μέρει εξηγούσε τη μεγάλη ανάπτυξη του τομέα των κατοικιών στην μεταπολεμική Ελλάδα (Emmanuel, 1979: 11). Οι Μ. και Λ. Παπαγιαννάκης, παρατήρησαν επίσης ότι οι επενδύσεις στη βιομηχανία κατά την περίοδο 1961-72 δεν υπολείπονταν αυτές των αντίστοιχων χωρών, και ότι οι επενδύσεις σε κατοικία έδρασαν συμπληρωματικά με τις βιομηχανικές (Παπαγιαννάκης και Παπαγιαννάκης, 1977: 19-21). Έτοι η έρευνα κατευθύνθηκε στην ερμηνεία της σχετικά αυτοδύναμης (και όχι ασύμμετρης ή δυσεξήγητης) ανάπτυξης του στεγαστικού κυκλώματος. Στο ερευνητικό στόχαστρο δρέθηκαν οι δομικοί παράγοντες του κυκλώματος της κατοικίας:

1. Οι καθαρά τεχνικές σχέσεις στην παραγωγή κατοικίας: η δωρεάν κατανάλωση κοινωνικού κεφαλαίου (Παπαγιαννάκης, 1980), η ανυπαρξία υποδομής, η αυθαίρετη δόμηση και η κακή ποιότητα κατασκευής που μειώνουν το κόστος κατασκευής (Λεοντίδου, 1977, Οικονόμου, 1981, ΥΧΟΠ, 1983, ΣΑΔΑΣ, 1984) σε συνδυασμό με την εγνωσμένως κακή κατάσταση του αποθέματος κατοικιών μεταπολεμικά (Ellis, 1965).
2. Η διάρθρωση της ζήτησης για κατοικίες. Δόθηκε η απαραίτητη έμφαση στον τύπο της οικοδομικής δραστηριότητας (μικροδόμηση, κτίσματα κατασκευαστικών εταιριών με αντιπαροχή κατά παραγγελία ή για την αγορά κ.ο.κ.), ο οποίος μας δίνει μια καλή εικόνα των συγκεκριμένων (και διαχριτών μεταξύ τους) αναγκών που ικανοποίησε η παραγωγή κατοικίας μεταπολεμικά (Οικονόμου, Μουντάκης, 1978, Emmanuel 1981, 1990, Κουβέλη και Οικονόμου, 1985). Επίσης αναλύθηκε η προέλευση των κεφαλαίων: η μεγαλύτερη βαρύτητα του μεταναστευτικού και Ναυτιλιακού κεφαλαίου (Γιαννίτσης 1979: 55) αλλά και ο ρόλος της συστηματικής εκποίησης

αγροτικών εκτάσεων για την απόκτηση αστικής κατοικίας (Καραποστόλης, 1983: 106-8).

3. Οι κοινωνικές παράμετροι της κατοικίας, με κεντρικό ζήτημα τη συγκριτικά τεράστια ζήτηση για ιδιοκατοίκηση (72,4% το 1982) και τη συνακόλουθα υψηλή ζήτηση νέων κατοικιών. Εξετάστηκαν τα στρώματα των ιδιοκτητών (όπου κυριαρχούν οι μικρομεσαίοι), (ΚΕΠΕ, 1976, Εμμανουήλ, 1979, ΔΕΠΟΣ, 1988). Έτοι με την κατοικία εξετάστηκε και υπό το πρόσωπο του κοινωνικού της ρόλου, με τις σημαντικές απόψεις του Κ. Τσουκαλά για τη λειτουργία της αφενός ως μηχανισμού εξασφάλισης, ελλείψει αξιόπιστης κρατικής ασφάλισης ή άλλων σταθερών μαρκοχρόνιων αποταμευτικών μέσων (Τσουκαλάς, 1986: 51), και αφετέρου ως βασικής μορφής καταξίωσης για ένα μεγάλο τμήμα των μικρομεσαίων στρωμάτων, και τμήμα ευρύτερων οικογενειακών στρατηγικών που συνδέονται με τη γεωγραφική κυνηγιότητα (Τσουκαλάς, 1986: 89, Καμούτοη και Μαλούτας, 1986).
4. Η χορηματοδότηση και η πιστοδότηση διερευνήθηκαν περισσότερο ποιοτικά παρά ποσοτικά. Εξετάστηκαν δηλαδή οι μηχανισμοί εξασφάλισης του κόστους της κατοικίας (αντιπαροχή, λειτουργία των επιχειρήσεων ως μέσων προώθησης απαξιωμένων κεφαλαίων, πρακτικές προπώλησης κ.ο.κ.) (Σαρηγιάννης, 1977), αλλά και η συμμετοχή της στεγαστικής πίστης στην οικιστική δραστηριότητα (Κουβέλη και Οικονόμου, 1985, Emmanuel, 1981, 1991).
5. Η στεγαστική πολιτική εξετάστηκε σε μεγάλη έκταση. Άλλωστε, η κάμψη της δυναμικότητας και της "αυτοτροφοδότησης" του οικιστικού κυκλώματος και η αμηχανία των αρχών στην αντιμετώπιση της (Μαρίνος, 1987), έφερε στο προσκήνιο το ζήτημα της ακολουθητέας πολιτικής, αλλά και της ερμηνείας της ακολουθούμενης πολιτικής. Με αναφορά άλλωστε στη στεγαστική πολιτική έχουμε και τις πιο ενδιαφέρουσες συνθετικές προσεγγίσεις του ζητήματος της κατοικίας (Εμμανουήλ, 1981, Emmanuel, 1991, Κουβέλη και Οικονόμου, 1985, Οικονόμου, 1986, 1987), και τις ειδικότερες αναφορές (Τσιλανταφύλλου, 1975, Κοτζαμάνης και Μαλούτας, 1985, Οικονόμου 1981, Sophoulis, 1982). Πάντως γενικότερα η έμφαση ήταν σε ζητήματα κοινωνικής, πολιτικής ή περιφερειακής επιστήμης (π.χ. Γετίμης, 1989, 1990), με την οικονομική αξιολόγηση να λαμβάνει υπολειμματική θέση.

Τέλος, οι ατέρμουνες συζητήσεις για τους ορισμούς που πρέπει να υιοθετηθούν και οι εκτενείς μεθοδολογικές διαμάχες, ίδιον άλλωστε αρκετών νεο-αριστερών τοποθετήσεων, διανθισμένες από προστριβές και σε προσαπικό ακόμη επίπεδο (Οικονόμου, 1990: 56-9), δεν έλειψαν από την αντίστοιχη εγχώρια βιδλιογραφία.

Εν ολίγοις, από τη δεκαετία του 1980 και εντεύθεν έχουν φωτιστεί όλες οι ουσιαστικές μεταβλητές στο χώρο της κατοικίας. Δυστυχώς όμως συχνά οι αναλύσεις εστιάζονται -και περιορίζονται- στην επιθεδαίωση μιας συγκεκριμένης θεωρητικής και μεθοδολογικής τοποθέτησης. Έτσι παρατηρείται το φαινόμενο να αναζητείται συνεκτικό (και οιονεὶ αυτοδύναμο) θεωρητικό πλαίσιο στο οποίο θα προσαρμοστούν τα στοιχεία της ελληνικής πραγματικότητας, παρά πλαίσιο που θα εξηγεί τα διαδραματιζόμενα στην Ελλάδα, με συνέπεια στις παραδοχές του (όπου χωλαίνουν οι περισσότερες αναλύσεις) και κάποια αντιστοιχία με τα διεθνή ενδήματα όσον αφορά τη μεθοδολογία. Άλλωστε, όλες οι εργασίες των τελευταίων χρόνων έχουν ερμηνευτικό παρά προβλεπτικό-ποσοτικό χαρακτήρα. Το ενδιαφέρον για μια συγκεκριμένη θεωρία αλλά και ποσοτική εκτίμηση της σύνδεσης της οικονομίας με την κατοικία είναι σχετικά περιορισμένο, και πάντως επισκιάζεται από το ενδιαφέρον σε ζητήματα κοινωνιολογικά ή χωροταξικά. Έτσι εξηγείται και η (εντυπωσιακή) σχεδόν πλήρης απονοία ποσοτικών αναλύσεων. Με την εξαίρεση κάποιων παλινδρομήσεων σε έρευνες του Εμμανουήλ ή και του Οικονόμου, η μόνη ποσοτική έρευνα για το ζήτημα της κατοικίας, είναι αυτή του Γ. Δονάτου για την κατασκευή συνάρτησης ζήτησης των κατοικιών (Δονάτος, 1992). Στην εργασία του ο Γ. Δονάτος δηλωνούγει ένα υπόδειγμα της ζήτησης κατοικιών στο οποίο δρίσκει μία -μάλλον αναμενόμενη- υψηλή εισοδηματική ελαστικότητα της ζήτησης για κατοικίες (1.6 με 1.7), αλλά και μια περιέργως μη σημαντική στατιστικά επίδραση των μεγεθών που συνδέονται με το εισόδημα, το κόστος κατασκευής και τα ενοίκια. Επίσης, η επίδραση της τραπεζικής χρηματοδότησης είναι και αυτή περιορισμένη (Δονάτος, Γ., 1992: 202-3). Τα στοιχεία αυτά είναι καταρχήν συνεπή με τις βασικές διαρθρωτικές υποθέσεις που έχουν διατυπωθεί από τα μέσα της δεκαετίας και εντεύθεν. Δεν είναι όμως αρκετά για τη διατύπωση συνεκτικών ποσοτικά ελέγχιμων υποθέσεων.

Εν συνόψει, παρά τη σημαντική άνθηση της τελευταίας δεκαετίας, το ζήτημα των διαδράσεων της κατοικίας με την οικονομία, πέρα από την επικοπή την βασικών δομικών του χαρακτηριστικών, δεν έχει διερευνηθεί επαρκώς. Με δεδομένη την κάμψη της οικιστικής δραστηριότητας και τη μεταβαλλόμενη διάρθρωση, η διατύπωση μιας

ολοκληρωμένης και ποσοτικά ελέγχιμης ερμηνείας για το σύνολο των σχέσεων της οικονομίας με την κατοικία, δεν αποτελεί μόνο μια θεωρητική πρόκληση, αλλά και μια υπαρκτή ανάγκη για τη χάραξη αποτελεσματικής, τόσο κοινωνικά όσο και οικονομικά, πολιτικής.

3. Κατοικία και Ελληνική Οικονομία: οι Βασικές Πτυχές

3.1 Το ψευδοδίλλημα του παραγωγικού ή μη χαρακτήρα των Οικιστικών Επενδύσεων

Το κεντρικό σημείο της κριτικής για τις επενδύσεις σε κατοικίες και η κυρίαρχη άποψη σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο ήταν ο χαρακτηρισμός των επενδύσεων σε κατοικίες ως “αντιπαραγωγικών”. Σύμφωνα με αυτήν την άποψη, εφόσον η κατοικίες δε διεύρυναν το παραγωγικό δυναμικό της οικονομίας, και συνέβαλλαν σε περιορισμένο βαθμό στην αύξηση του ΑΕΠ, έπρεπε να θεωρούνται ως μη παραγωγικές, σε αντίθεση με τις βιομηχανικές, και δη μεταποιητικές επενδύσεις. Η άποψη αυτή στηριζόταν στο γεγονός ότι οι επενδύσεις σε κατοικίες είχαν έναν πολύ υψηλό κεφαλαιακό συντελεστή, και στο ότι δημιουργούσαν εισοδήματα χωρίς να δημιουργούν αντίστοιχους παραγωγικούς συντελεστές (Ζολώτας, 1977: 15-24).

Στον αντίποδα της άποψης αυτής, οι επικριτές της ακολουθούμενης πολιτικής θεωρούσαν πως οι επενδύσεις, είτε γιατί θεωρείτο ότι οποιαδήποτε δραστηριότητα συμμετέχει στο σχηματισμό κερδών χαρακτηρίζεται “παραγωγική” στα πλαίσια της καπιταλιστικής οικονομίας¹⁶, είτε γιατί συντελούσε στην αναπαραγωγή του παραγωγικού συντελεστή “εργατικό δυναμικό” (Κουβέλη και Οικονόμου, 1985: 145), είτε γιατί η οικονομική ανάπτυξη στην Ελλάδα ήταν (όντως) συνδεδεμένη με την οικιστική δραστηριότητα και άρα η τελευταία δεν μπορούσε να χαρακτηριστεί “μη παραγωγική” (ΤΕΕ, 1964).

Το εντυπωσιακό είναι ότι η όλη διαμάχη για τον παραγωγικό ή μη χαρακτήρα των οικιστικών επενδύσεων θεωρήθηκε ουσιαστικό πρόβλημα, ενώ κατ’ ουσίαν αποτελεί νομιναλιστική διαφωνία. Συγκρίνοντας τις επιδράσεις των επενδύσεων σε κατοικία με τις μεταποιητικές επενδύσεις διαπιστώνουμε ότι υπάρχει πράγματι μια “υπεροχή” των επενδύσεων στη μεταποίηση λόγω του χαμηλού κεφαλαιακού συντελεστή και των προβλημάτων που δημιουργούνται στο ισοζύγιο πληρωμών. Άσχετα με το ότι, ούτως ή άλλως, ο κεφαλαιακός συντελεστής και η εκτιμούμενη επιβάρυνση του ισοζυγίου δε συλλαμβάνουν τις έμμεσες επιπτώσεις των κατασκευών, δεν μπορούμε να προδούμε σε συγκριτική αξιολόγηση των δύο αυτών επενδυτικών κατηγοριών παρά μόνον αν θεωρήσουμε πως

είναι υποκατάστατες. Μάλιστα, αν οι επενδύσεις σε κατοικία είναι υποκατάστατες κατανάλωσης και όχι επένδυσης, ο συλλογισμός αντιστρέφεται, και οι κατοικίες πρέπει να θεωρούνται “παραγωγική” δραστηριότητα, στο βαθμό που προωθούν την ανάπτυξη περισσότερο από ότι την προωθεί η κατανάλωση.

Κατά συνέπεια, το πρόβλημα της παραγωγικότητας ή όχι των οικιστικών επενδύσεων είναι κατά βάσιν πρόβλημα ορισμού της έννοιας παραγωγικό -και άρα και το πρόβλημα και η διαμάχη, όπως τα είδαμε παραπάνω, είναι τοποθετημένα σε στρεβλή βάση (εκτός αν δεχτούμε ότι όλη η πολεμική για τις κατοικίες έγινε γύρω από ένα ζήτημα παρανόησης ορισμού). Το πραγματικό ζητούμενο είναι η σχέση μεταξύ των βιομηχανικών επενδύσεων σε κατοικίες. Ο προσδιορισμός της σχέσης αυτής θα μας επιτρέψει, στη συνέχεια, εφόσον έχουμε τα συνολικά στοιχεία¹⁷ για τις επιπτώσεις των δύο αυτών κατηγοριών επενδύσεων, να τις αξιολογήσουμε συγκριτικά σε συνάρτηση με τις μεταξύ τους σχέσεις επενδύσεων σε κατοικίες και κατανάλωσης.

3.2 Διερεύνηση των σχέσεων των Επενδύσεων σε Κατοικίες με τις Βιομηχανικές Επενδύσεις

Το ζήτημα των σχέσεων των βιομηχανικών επενδύσεων και των επενδύσεων σε κατοικίες είναι λοιπόν από τα πιο σημαντικά για την ελληνική προβληματική καθώς και αυτές ακριβώς οι σχέσεις δρίσκονται (ή τουλάχιστον θα έπρεπε να δρίσκονται) πίσω από τη διαμάχη περί τον παραγωγικό ή μη χαρακτήρα των οικιστικών επενδύσεων. Η διερεύνηση της μορφής των σχέσεων αυτών δασίζεται στην εξέταση των χαρακτηριστικών που επέτρεψαν την άνθηση των οικιστικών επενδύσεων. Παρατηρείται σχετικά ότι οι επενδυτικές δραστηριότητες στο χώρο των κατοικιών μπορούν να υποδιαιρεθούν σε δύο δασικές κατηγορίες: στις επενδύσεις που γίνονται με σκοπό την εκμετάλλευση του κεφαλαίου (οικοδομικές επιχειρήσεις) και την οικοδομική δραστηριότητα που προορίζεται για ιδιοκατοίκηση (μικροδόμηση).

Οι επενδύσεις που έγιναν με σκοπό την εκμετάλλευση του κεφαλαίου δασιότηκαν σε δύο μηχανισμούς μείωσης των απαιτήσεων σε χορηγιακό κεφάλαιο: την αντιπαροχή και την προπώληση του προϊόντος. Μέντον τον τρόπο, οι κατασκευαστές παρέμειναν σχετικά αυτόνομοι από το πιστωτικό σύστημα, και έτοι με δε στερούσαν χορηγιακό κεφάλαιο από τις υπόλοιπες επιχειρηματικές δραστηριότητες¹⁸. Από την πλευρά της ζήτησης, η λειτουργία των οικοδομικών επιχειρήσεων στηρίχτηκε στο γεγονός ότι οι αγοραστές, για κοινωνικούς λόγους, δεν αντιμετώπιζαν την αγορά κατοικίας ως τοποθέτηση (και άρα δεν είχαν “ορθολογική”

συμπεριφορά), στο χαμηλό σχετικό κόστος κατασκευής (Οικονόμου, 1981, ΥΧΟΠ, 1983), και στο γεγονός ότι η οικοδομή αναπτύχθηκε “φτηνά”, χωρίς δηλαδή να πληρώνει ένα μέρος του κοινωνικού κεφαλαίου που κατανάλωνε (Παπαγιαννάκης, 1980).

Ο δεύτερος τύπος οικοδομικών δραστηριοτήτων αφορά τη μικροδόμηση, αυθαίρετη και νόμιμη, που γινόταν με σκοπό την ιδιοκατοίκηση. Η έντονη δραστηριότητα της μικροδόμησης αφορά τα κατώτερα εισοδηματικά στρώματα, και η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων αυτών στηρίχθηκε στον “ανοδοθολογισμό” που ήδη αναφέραμε, στο ακόμη χαμηλότερο κατασκευαστικό κόστος σε σχέση με τον εμπορευματικό τομέα (βλ. διαστρωματική ανάλυση στο ΔΕΠΟΣ, 1986, τ.Α.), στην αυτοαπασχόληση και επιστασία των έργων, στην εύκολη απόκτηση γης (καταπάτηση δημοσίων εκτάσεων, έντονη οικοπεδοποίηση του περιαστικού χώρου) και στη δυνατότητα αυθαίρετης δόμησης χωρίς ιδιαίτερο έλεγχο.

Εξετάζοντας προσεκτικότερα το είδος των κεφαλαίων που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή κατοικιών, παρατηρούμε τα παρακάτω σημαντικά στοιχεία:

1. Τα κεφάλαια προέρχονται κατά κύριο λόγο από μικρομεσαία στρώματα και που προοδεύονται στην ιδιοκατοίκηση. Το γεγονός αυτό είναι συνακόλουθο του ότι η ροπή του πληθυσμού για ιδιόκτητη στέγη εγγίζει όλα τα στρώματα του ελληνικού πληθυσμού: το 1982, το 74,7% των νοικοκυριών είχε ιδιόκτητη στέγη, παρά τη δυσανάλογη -σε σχέση με την ενοικίαση- οικονομική επιβάρυνση (Καμιούτση και Μαλούτας, 1985: 100).
2. Σημαντικό ρόλο στη στήριξη της οικιστικής δραστηριότητας παίζουν τα κεφάλαια των ελλήνων του εξωτερικού (μεταναστευτικό και ναυτιλιακό συνάλλαγμα), που σύμφωνα με ορισμένες εκτιμήσεις αντιπροσωπεύουν το ένα τέταρτο των επενδύσεων σε κατοικίες (Emmanuel, 1981:135)¹⁹.
3. Η μορφή που έλαβε ο έλεγχος των οικιστικών δραστηριοτήτων, επέδρασε έτσι ώστε να αποτελέσει η κατοικία ιδεώδη τρόπο “αξιοποίησης” των κεφαλαίων που χυκλοφορούσαν στην παραοικονομία. Η σχέση μάλιστα της παραοικονομίας με την οικιστική δραστηριότητα υπήρξε αμφίδρομη, καθώς δημιουργήθησε με τη σειρά της εισοδήματα στο κατασκευαστικό κύκλωμα.
4. Μια σημαντική ιδιαιτερότητα της ελληνικής περίπτωσης, είναι η σχεδόν πλήρης απουσία τραπεζικών - δανειακών κεφαλαίων. Η πολιτική έναντι των οικιστικών επενδύσεων από το πιστωτικό κύκλωμα ήταν πολύ σκληρή, όπως θα αναλυθεί και

στο παρακάτω κεφάλαιο. Ως την περίοδο της δικτατορίας, η συμμετοχή των πιστώσεων στη νόμιμη οικιστική δραστηριότητα παρέμενε στο επίπεδο του 1,5%-5%. Η πολιτική αυτή άλλαξε στην επαετία 1967-1974 όπου η συμμετοχή αυτή ξεπέρασε το 20%, για να ξαναπέσει με τη μεταπολίτευση στο επίπεδο του 10% (Κουβέλη και Οικονόμου, 1985: 203), ποσοστά πάντως χαμηλά για τα διεθνή πρότυπα (Emmanuel, 1990).

Συγχρόνως, από τα μέσα της δεκαετίας του 1950, παύει να υφίσταται στενότητα κεφαλαίων, και οι επενδύσεις υπερκαλύπτονται από τις αποταμιεύσεις. Άρα δεν υπήρχε χρόνιο πρόβλημα στενότητας κεφαλαίου²⁰, και τα κεφάλαια που κατευθύνονται προς τις λεγόμενες “παραγωγικές” δραστηριότητες υπερέβαιναν την αποδοφητική ικανότητα της οικονομίας. Από τα παραπάνω στοιχεία, μπορούμε να συνάγουμε ορισμένα συμπτεράσματα:

I. Η δραστηριότητα στον οικοδομικό τομέα δεν απαίτησε σοβαρή θυσία κεφαλαίων του πιστωτικού κυκλώματος, ούτε επηρέασε σοβαρά το επιτόκιο, μιας και η ανάπτυξη των οικιστικών επενδύσεων στηρίχτηκε σε “εξωγενείς” παράγοντες (προπώληση /αντιπαροχή, εμβάσματα, ζευστοποίηση αποθησαύρισης, αυτοαπασχόληση κτλ.). Έτοι, δεν επηρεάστηκε αρνητικά η βιομηχανική δραστηριότητα.

II. Οι πόροι που κινητοποιήθηκαν για επενδύσεις σε κατοικίες αποτελούν γενικά υποκατάστατο μάλλον της κατανάλωσης παρά της επένδυσης σε άλλους βιομηχανικούς τομείς. Τα ευρέα κοινωνικά στρώματα που επένδυναν σε κατοικίες είναι αρκετά απίθανο να επένδυναν το ίδιο ποσό σε βιομηχανικές επενδύσεις. Το ίδιο συμβαίνει, κατά κανόνα, για τα εμβάσματα από το εξωτερικό. Σχηματοποιώντας, θα ήταν δύσκολο να φανταστεί κανείς γιατί ένας μετανάστης ή ναυτικός θα επένδυε σε ελληνική βιομηχανική εταιρία, ενώ φαίνεται λογικό να στέλνει σημαντικά ποσά για ανέγερση ή επέκταση της κατοικίας στην πατρίδα του.

Όσον αφορά τη συμπεριφορά των μεσαίων στρωμάτων, που στην Ελλάδα αποτέλεσαν και αποτελούν ακόμη τη μεγαλύτερη ομάδα επενδυτών σε κατοικίες (ΔΕΠΟΣ, 1986, τ.Α), η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι σε περίπτωση που αποθαρρύνεται η κατασκευή κατοικιών, παρατηρείται μία αύξηση της κατανάλωσης, η οποία στις χώρες μεσαίας ανάπτυξης συνοδεύτηκε από αύξηση της εισαγωγικής διείσδυσης καθώς η εισαγωγική περιεκτικότητα της διαφορικής κατανάλωσης υπερέβαινε αυτήν του κατασκευαστικού τομέα. Συγχρόνως παρατηρείται μια

μείωση της συνολικής αποταμίευσης καθώς η “αναγκαστική” αποταμίευση που αποσκοπεί στην απόκτηση στέγης παύει να υφίσταται ως τέτοια (UN, ECE, 1985: Ch. III).

Άρα οι πόροι που κατευθύνονται στις κατοικίες (ή εν πάσει περιπτώσει ένα σημαντικό μέρος των πόρων), δεν αποτελούν εναλλακτική αλλά συμπληρωματική τοποθέτηση στις βιομηχανικές επενδύσεις. Τη διαπίστωση αυτή ενισχύει το γεγονός ότι η εμπλοκή του χρηματοπιστωτικού κυκλώματος στις επενδύσεις σε κατοικίες είναι εξαιρετικά περιορισμένη, και ότι ούτως ή άλλως δεν απολήγει σε στενότητα κεφαλαίων για τις βιομηχανικές επενδύσεις. Άλλωστε, τα συμπεράσματα αυτά επιβεβαιώνονται χωρίς αμφισημίες και από παλινδρομήσεις στο Emmanuel (1981).

3.3 Οι Επενδύσεις σε Κατοικία και το Χρηματοπιστωτικό Κύκλωμα

Οι ιδιαιτερότητες της κατοικίας ως αγαθού (κατά κανόνα υψηλό κεφάλαιο σε σχέση με τις ικανότητες των επενδυτών και τη μεγάλη διάρκεια εκτελέσεως των έργων) έχουν γενικά ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση μιας υπό-αγοράς στο χρηματοπιστωτικό κύκλωμα, η οποία να κατατείνει στην κάλυψη αυτών των ειδικών αναγκών. Δοθέντος δε και του κοινωνικού χαρακτήρα της κατοικίας, η “στεγαστική πίστη” μπορεί να λάβει είτε τη μορφή της προώθησης ήδη απαξιωμένων κεφαλαίων μέσω ειδικών ιδρυμάτων στεγαστικής πίστης, είτε της παροχής ειδικών τραπεζικών κεφαλαίων και άλλων πιστώσεων από τραπεζικά ιδρύματα κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Στην Ελλάδα, η πρώτη μορφή πιστώσεων ουσιαστικά αποκλειόταν, τόσο λόγω των γενικότερων επιλογών στη μεταπολεμική περίοδο, όσο και γιατί δεν υπήρχαν σοβαρά προβλήματα στέγασης και αναπταραγωγής του εργατικού δυναμικού που καλυπτόταν άλλωστε με το σύστημα της μικροδόμησης. Μόνον κατά την τελευταία δεκαετία, με την εκδήλωση της στεγαστικής κρίσης, άρχισε να γίνεται αποδεκτή η δυνατότητα ύπαρξης μιας τέτοιας μορφής πιστώσεων²¹.

Η δεύτερη μορφή πιστώσεων υπάρχει στην Ελλάδα, αλλά και αυτή παρουσιάζεται περιορισμένη. Ο λόγος της μικρής ποσοτικής της ομαδοίας είναι ότι, αναπόφευκτα, η στεγαστική χρηματοδότηση εντάχθηκε στο γενικότερο πλαίσιο του καθοδηγούμενου πιστωτικού συστήματος που χαρακτηρίζει όλη τη μεταπολεμική περίοδο (Χαλικιάς, 1976, Κουτσουμάρης, 1976). Έτοι, μιας και οι επενδύσεις σε κατοικίες θεωρούνταν “αντιπαραγωγικές” από τις τότε νομιματικές αρχές, περιορίστηκαν με διοικητικού χαρακτήρα παρεμβάσεις και ρυθμίσεις. Από τη μια πλευρά, τα πιστωτικά ιδρύματα που ελέγχονταν από το

δημόσιο και είχαν ως σκοπό (ή ως έναν από τους σκοπούς τους) την παροχή στεγαστικής πίστης, και συγκεκριμένα η Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος, η Εθνική Στεγαστική Τράπεζα, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και το Ταχυδρομικό Ταμευτήριο, παρέμειναν κάτω από τον ασφυκτικό έλεγχο της Κεντρικής Τράπεζας με ελάχιστα περιθώρια ελιγμών. Από την άλλη, υπήρχαν γενικοί έλεγχοι που προσδιόριζαν τα όρια ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης, και αφορούσαν: (1) τον προσδιορισμό του συνολικού ύψους των δανείων που μπορούν να χορηγηθούν, (2) τον προσδιορισμό των πηγών από τις οποίες μπορούν να απορροφήσουν πόρους οι πιστωτικοί οργανισμοί, (3) τον καθορισμό των ομάδων του πληθυσμού στις οποίες μπορούσε να χορηγηθεί δάνειο και του ύψους των συνολικών πιστώσεων για κάθε ομάδα, (4) τον καθορισμό του ανωφλίου του επιτοκίου και των όρων δανειοδότησης της κάθε ομάδας.

Στην επταετία '67-'74 η πολιτική άλλαξε άρδην και η κατοικία ευνοήθηκε από πολλές πλευρές και χρησιμοποιήθηκε -για πρώτη φορά- ως όργανο αντικυρλαϊκής πολιτικής και ενίσχυσης της ζήτησης. Έτσι, οι πιστώσεις για κατοικίες αντιπροσώπευαν κατά την περίοδο '68-'72 περισσότερο από το 20% της συνολικής χρηματοδότησης, ήτοι το υπερπενταπλάσιο των προδιδακτορικών επιδόσεων. Με τη μεταπολίτευση έγινε και πάλι στροφή προς μια πιο περιοριστική πολιτική, η οποία όμως δεν έφτασε στα προδιδακτορικά επίπεδα, μάλλον λόγω των δυσκαμψιών και ανελαστικοτήτων που είχαν ως τότε προλάβει να δημιουργηθούν, παρά λόγω μιας πιο φιλελεύθερης αντιμετώπισης των νομιματικών αρχών. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η μετά το 1980 εποχή, την οποία θα δούμε στα πλαίσια της στεγαστικής κρίσης.

Με δεδομένη την επάρκεια πόρων για τη χρηματοδότηση των βιομηχανικών επενδύσεων που υπήρχε όπως είδαμε από το 1957-8, η εξήγηση της ιδιαίτερα περιοριστικής πιστωτικής πολιτικής δε μπορεί να γίνει παρά σε αντιπαραβολή με τη γενικότερη αντιμετώπιση της κατοικίας μεταπολεμικά. Γενικά, οι ρυθμίσεις που αφορούσαν την κατοικία και τη δόμηση ήταν στο σύνολο τους ευνοϊκές. Μετά τις ευνοϊκές διατάξεις του ψηφίσματος ΚΗ' του 1950 το οποίο προέβλεπε φορολογικές ελαφρύνσεις για εισοδήματα από ακίνητα δεν υπήρξε κανένα ουσιαστικό κρατικό κώλυμα στην ανάπτυξη του κλάδου (Ellis, 1965: 219). Κάποιες σκέψεις για πιο εντατικό έλεγχο και περιορισμό της οικοδομικής δραστηριότητας που εκφράστηκαν στο πενταετές 1966-1970 (ΚΕΠΕ, 1965: 9-10, 113-4) -αν όντως υπήρχε η σκέψη υλοποίησής τους- δεν πρόλαβαν να υλοποιηθούν. Άλλα και ως τα τέλη της δεκαετίας του 1980 δεν υπήρξαν μέτρα για την αγάσχεση της

οικοδομικής ανάπτυξης. Ιδιαίτερα πρέπει να επισημανθεί η στάση ανοχής ή και έμμεσης ενθάρρυνσης της αυθαίρετης δόμησης και εμμέσως της φοροδιαιφυγής (Σοφούλης, 1982).

Όλα λοιπόν τα παραπάνω στοιχεία μας οδηγούν στο συμπέρασμα ότι ήταν ακούσια ή εκούσια επιλογή των ιθυνόντων η διαιώνιση της κατάστασης αυτής στον οικιστικό τομέα. Έτοι, θεωρήθηκε ότι αφού το πρόβλημα της στέγασης μπορούσε να λυθεί με την αυθαίρετη δόμηση, δεν απαιτείτο και δανειακή στήριξη. Άλλωστε, η ανατροπή αυτού του modus operandi με την παροχή δανείων και τη συνακόλουθη τάση “νόμιμης” δόμησης, θα σήμαινε ότι ένας σημαντικός αριθμός εργαζομένων που εξαρτάτο από την παραοικονομία του τομέα των κατασκευών θα δρισκόταν σε προβληματική θέση. Με αυτήν την οπτική, η αντίφαση μεταξύ της πιστωτικής πολιτικής δρίσκει, πιστεύουμε, μια λογική εξήγηση.

Η επιλογή αυτή, ήτοι ελάχιστη συμμετοχή απαξιωμένων κεφαλαίων (και η κυριαρχία της αυθαίρετης δόμησης) είχε μια σειρά από παρενέργειες. Συγκεκριμένα:

1. Ο αποκλεισμός τραπεζικών κεφαλαίων έδρασε ως ενισχυτικός παράγοντας της αυθαίρετης δόμησης καθώς δεν υπήρχε ανάγκη αποδεικτικών στοιχείων της οικοδομικής δραστηριότητας²².
2. Ως έμμεση επενέργεια του παραπάνω στοιχείου και της αλληλένδετης σ' αυτό ανοχής της αυθαίρετης δραστηριότητας, προωθήθηκαν οι δραστηριότητες της παραοικονομίας, οι οποίες είχαν άμεση και έμμεση σύνδεση με τις κατασκευές.
3. Ο λεπτομερής και άκαμπτος έλεγχος των ιδρυμάτων στεγαστικής πίστης στέρησε από αυτά τη δυνατότητα δυναμικών παρεμβάσεων και περιόρισε την ικανότητα ανάληψης πρωτοβουλιών.
4. Τέλος, το κράτος, περιθωριοποιώντας τη δανειακή συμμετοχή στην οικοδομική δραστηριότητα, έχασε τη δυνατότητα να επηρεάζει συστηματικά την αγορά κατοικιών μέσω των επιτοκίων και της προσφοράς πιστώσεων. Η αγορά των κατοικιών ωθήθηκε πλέον από τους εσωτερικούς περιορισμούς των πηγών στις οποίες ιστορικά στηρίχτηκε, και από τις συνθήκες της παραοικονομίας με την οποία συνδέθηκε.

Η ανάπτυξη των παραπάνω προβλημάτων επιτρέπει να ερμηνεύσουμε και την κρίση στο στεγαστικό τομέα που επήλθε τη δεκαετία του 1980. Οι συνθήκες του αυξανόμενου σχετικού κόστους των κατασκευών και η σταδιακή έκλειψη των ιδιαίτερων λόγων που οδήγησαν στον

οικοδομικό οργασμό που διήρκεσε ως τα μέσα της δεκαετίας του 1970, προκάλεσαν -για πρώτη φορά- στεγαστική κρίση. Η αντίδραση του κράτους ήταν η δραματική αύξηση της τραπεζικής χρηματοδότησης η οποία όμως δεν είχε κανένα αποτέλεσμα, καθώς άφηνε ανεπιχρέαστα τα δομικά χαρακτηριστικά. Συγκεκριμένα, ενώ το 1982 η τραπεζική χρηματοδότηση έφτασε στο ύψος ρεκόρ του 35,4% της συνολικής χρηματοδότησης του κλάδου, οι στεγαστικές επενδύσεις έπεσαν τον ίδιο χρόνο κατά 11,7% και τον επόμενο χρόνο (αν θεωρήσουμε ότι υπάρχει χρονική υστέρηση στην επίδραση) έπεφταν κατά 2,6%. Οι επενδύσεις σε κατοικίες δεν είχαν πλέον διαφθωτική σύνδεση με τη στεγαστική πίστη, ως αποτέλεσμα των λόγων που αναφέραμε. Έτοι το κράτος έχασε τη δυνατότητα να ελέγχει "εύκολα" την παραγωγή κατοικιών.

3.4 Ο Τομέας των Κατοικιών και οι πληθωριστικές πλέσεις

Ένα άλλο στοιχείο που έχει προκαλέσει αρκετές συζητήσεις είναι η σχέση της κατοικίας με τον πληθωρισμό. Μέχρι το 1971-72, οι επιδράσεις του τομέα των κατοικιών στον πληθωρισμό ήταν ποσοτικά περιορισμένες, και προέρχονταν κατά κύριο λόγο από τις διακλαδικές σχέσεις του, και πρωτίστως μέσω της αγοράς εγγασίας. Ούτως ή άλλως ως το 1970, η Ελλάδα είχε ένα χαμηλό ρυθμό πληθωρισμού. Χαρακτηριστικό είναι ότι κατά την περίοδο 1960-1971 ο διαφορικός πληθωρισμός μεταξύ της Ελλάδος και των άλλων χωρών του ΟΟΣΑ ήταν 1,2% υπέρ της Ελλάδος, παρά τις υψηλότερες οικιστικές επενδύσεις που είχε η χώρα μας. Το πρόβλημα ωστόσο άρχισε να τίθεται από τα τέλη του 1971, οπότε άρχισε μια περίοδος που σημαδεύτηκε από την επιδράδυνση της ανάπτυξης και από τη νομιματική αστάθεια. Η δυσμενής διεθνής συγκυρία αλλά ακόμη περισσότερο η αδυναμία λειτουργίας του βιομηχανικού προτύπου που υπήρχε από την προηγούμενη δεκαετία (Πιαννίτσης, 1988), απέληξαν, μεταξύ άλλων προβλημάτων, και σε υψηλό ρυθμό πληθωρισμού. Στη δεκαετία του 1970 ο διαφορικός πληθωρισμός Ελλάδας-ΟΟΣΑ ήταν 5,5% υπέρ του ΟΟΣΑ, ποσοστό που έφτασε το 14% στην τριετία 1980-83. Με δεδομένο λοιπόν ότι κατά τη δεκαετία του 1970 άλλαξε σε κάποιο βαθμό το πρότυπο της χρηματοδότησης της κατοικίας προς την κατεύθυνση της τραπεζικής χρηματοδότησης, τέθηκε έντονα το ερώτημα της συμβολής της κατοικίας στην πληθωριστική διαδικασία.

Παρατηρώντας καταρχήν τη διεθνή εμπειρία και τις σχετικές αναλύσεις (UN, ECE, 1985: 5), παρατηρούμε ότι δύο είναι τα χαρακτηριστικότερα στοιχεία των σχέσεων των κατοικιών στον πληθωρισμό:

Πρώτον, η έναρξη της πληθωριστικής διαδικασίας προκαλεί μία τάση για απόκτηση και κατασκευή ιδιόκτητων κατοικιών, οι οποίες παίρνουν τη μορφή “καταφυγίου” από τη νομιματική αστάθεια. Η τάση αυτή προκαλεί μείωση των αποταμεύσεων και αύξηση της συνολικής ενεργού ξήτησης, με αποτέλεσμα την περαιτέρω ενίσχυση των πληθωριστικών πιέσεων. Όμως, καθώς ο πληθωρισμός λαμβάνει σημαντικότερες διαστάσεις, και εφόσον παρατηρείται μείωση των πραγματικών μισθών ή/και του πραγματικού εισοδήματος, οι πραγματικές οικονομικές συνθήκες περιορίζουν την οικιστική δραστηριότητα σε πολύ μεγάλο βαθμό²³ και υπερκαλύπτουν το κίνητρο της “σταθερότητας”²⁴.

Δεύτερον, η επίδραση των οικιστικών δραστηριοτήτων στον πληθωρισμό αντιμετωπίζεται κυρίως στα πλαίσια των επιπτώσεων της πολιτικής στήριξης των κατοικιών. Συγκεκριμένα, η ύπαρξη ευνοϊκών όρων για την κατασκευή κατοικιών, είτε υπό τη μορφή της προώθησης απαξιωμένων κεφαλαίων είτε με τη μορφή επιδότησης στο κόστος κατασκευής, προκαλεί την αύξηση των συνολικώς ξητούμενων κεφαλαίων, την αύξηση του επιτοκίου, και συνακολούθως την αύξηση του πληθωρισμού, αλλά και την ενίσχυση των πληθωριστικών προσδοκιών οι οποίες προκαλούν και μια δευτερογενή αύξηση του πληθωρισμού. Από την άλλη πλευρά, η στήριξη της οικιστικής δραστηριότητας, είτε μέσω του χορηματοπιστωτικού κυκλώματος είτε με φροδολογικές ελαφρύνσεις και κίνητρα σημαίνει ότι “θερμαίνεται” με τον τρόπο αυτό η οικονομία, καθώς η υπερβάλλουσα ξήτηση μεταβάλλεται (εν μέρει τουλάχιστον) σε αύξηση των τιμών.

Γενικά, στη διεθνή βιβλιογραφία δε δίνεται τόση σημασία στις επιπτώσεις της κατοικίας στον πληθωρισμό, όση στην επίδραση του πληθωρισμού στην οικιστική δραστηριότητα. Το γεγονός του ότι η οικιστική δραστηριότητα υφίσταται σημαντική κάμψη υπό συνθήκες χρονίζοντος πληθωρισμού, και ότι το δημόσιο δεν μπορεί να καλύψει αυτό το κενό χωρίς να επιτείνει τον πληθωρισμό²⁵, ή/και να υπερθερμάνει την οικονομία, ακόμα και να “εκδιώξει” “χρησιμότερες” επενδύσεις²⁶, έχει αναγάγει το πρόβλημα αυτό σε κέντρο των συζητήσεων αναφορικά με τη σχέση οικονομίας και κατοικίας (UN, ECE, 1985: 11).

Στην Ελλάδα, ο προβληματισμός (ή τουλάχιστον η κρατούσα θεωρία) για τις σχέσεις κατοικίας-πληθωρισμού τέθηκε σε διαφορετική βάση. Οι κατοικίες θεωρήθηκαν πηγή πληθωρισμού εφόσον δημιουργούσαν εισοδήματα χωρίς να αυξάνουν το παραγωγικό δυναμικό της χώρας, και άρα εφόσον ενίσχυαν τη ξήτηση χωρίς να μπορούν να επιτρέψουν την αντίστοιχη επέκταση της προσφοράς. Η θέση αυτή, ενισχύθηκε στη δεκαετία του 1970 με την άποψη ότι το μεγαλύτερο μέρος των

κατοικιών είχαν πολυτελή χαρακτηριστικά και ότι τα εισοδήματα από την κατοικία οδηγούσαν σε “πολυτελή υπερκατανάλωση” -εν ολίγοις ότι η κατοικία ενίσχυε μια “υπερβολική” κατανάλωση και προωθούσε τον πληθωρισμό (Ζολώτας, 1976: 14-7).

Παρατηρώντας τώρα την ελληνική πραγματικότητα, διέπουμε ότι, καταρχήν, δεν υπήρξε πολιτική στήριξης των επενδύσεων σε κατοικίες μέσω του πιστωτικού συστήματος, και μάλιστα οι επενδύσεις σε κατοικίες αφενός αφορούσαν ένα συγχρητικά μικρό τμήμα των συνολικών χρηματοδοτήσεων και αφετέρου λειτουργούσαν ως σοβαρό αποταμευτικό κίνητρο (Μαλινδρέτος, 1973: 114) άρα το επιτόκιο δεν είναι δυνατόν να θεωρηθεί πώς δέχτηκε ουσιαστικές ανοδικές πλέοντες από τον τομέα των κατοικιών. Ο δημόσιος δανεισμός που κατευθυνόταν προς τις κατοικίες ήταν από την άλλη τόσο μικρός, που οι επιδράσεις του στην πιστωτική επέκταση μπορούν να θεωρηθούν αμελητέες. Όσον αφορά τη λειτουργία του “καταφυγίου” που επιτελείται από τις κατοικίες σε περίοδο πληθωρισμού, τη διέπουμε να φθίνει σημαντικά από τα τέλη της δεκαετίας του 1960, για λόγους άλλους από τις πληθωριστικές πλέοντες. Καταρχήν, η απόδοση των επενδύσεων σε κατοικίες φθίνει προοδευτικά (τουλάχιστον κατά τα επίσημα στοιχεία), ιδίως στη δεκαετία του 1970 και δη με τους περιορισμούς, τις ρυθμίσεις και τέλος τον έλεγχο των τιμών (από το 1978) στα ενοίκια. Εξάλλου, η ανάπτυξη της χρηματαγοράς και η προοδευτική διαφοροποίηση στα αποταμευτικά πρότυπα, ίως ακόμη και η σοβαρότερη αντιμετώπιση της φορολογίας των ακινήτων, συντελούν στη μείωση του ρόλου της κατοικίας ως καταφυγίου κατά του πληθωρισμού.

Το μόνο λογικό επιχείρημα από αυτά που έχουν υποστηριχτεί που θα μπορούσε να τεκμηριώσει μια σημαντική επίδραση του τομέα των κατοικιών στην ανάπτυξη των πληθωριστικών πλέοντων είναι ότι οι επενδύσεις σε κατοικίες δεν αυξάνουν το παραγωγικό δυναμικό, ενώ δημιουργούν εισοδήματα, και άρα δημιουργούν ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης. Η άποψη αυτή στηρίζεται σε μια “οιωπηρή σύγκριση” μεταξύ των επενδύσεων σε κατοικίες και των βιομηχανικών επενδύσεων (οι οποίες δημιουργούν εισοδήματα “βαθαίνοντας” το παραγωγικό -και δη μηχανολογικό- δυναμικό). Άλλα, όπως είδαμε και στο τμήμα 3.2, μια τέτοια σύγκριση δεν έχει κανένα νόημα από μόνη της. Είδαμε ήδη ότι η μη ανάληψη των οικιστικών επενδύσεων θα οδηγήσει πολύ περισσότερο σε αυξηση των καταναλωτικών δαπανών, απ’ ότι σε αυξηση των επενδύσεων. Άρα, δεν μπορεί να κατηγορηθεί για τη βιομηχανική κρίση της χώρας.

Εξάλλου, όσον αφορά την άμεση συμβολή των κατοικιών στη διαμόρφωση του δείκτη τιμών παρατηρείται ότι παρά την πολύ

σημαντική -πολλαπλάσια του πληθωρισμού- αύξηση του ακαθάριστου κόστους κατασκευής των κατοικιών (και ιδίως της γης), φαινόμενο που σημειώθηκε σε όλες τις δυτικές χώρες (UN, ECE, 1985: 8-25), δεν υπήρξε ανάλογη αύξηση του ακαθάριστου προϊόντος των κατοικιών. Οι εσωτερικοί όροι εμπορίου²⁷ του κλάδου των κατοικιών (που αντιστοιχούν ουσιαστικά στις δαπάνες στέγασης) είναι αρνητικοί τόσο για το σύνολο της περιόδου της δραματικής ανόδου του πληθωρισμού 1973-1978 (-25) και 1978-1982 (-35): δηλαδή η ανακατανομή του εισοδήματος λειτουργησε αρνητικά για τον τομέα των κατοικιών, ο οποίος δεν απετέλεσε άμεση πηγή πληθωριστικών πιέσεων (Παναγιωτόπουλος, 1987: 87-88). Πρέπει ωστόσο να επισημανθεί ότι η διαπίστωση αυτή οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στο συμβατικό τρόπο υπολογισμού του τεκμαρτού εισοδήματος των κατοικιών, που αποτελεί συστηματική υποεκτίμηση της πραγματικότητας.

4. Συνθετικές Παρατηρήσεις

Η διερεύνηση των διαδράσεων της κατοικίας με την οικονομία δεν έχει λάβει, παρά τη μεγάλη τους σημασία, την έκταση που θα έπρεπε. Μέχρι και σήμερα πολλά κενά δεν έχουν καλυφθεί με τρόπο ικανοποιητικό. Ειδικότερα στην Ελλάδα, όπου η κατοικία διαδραμάτισε ένα σημαντικό ρόλο στη διαδικασία της μεταπολεμικής ανάπτυξης, το κενό είναι ακόμη πιο σημαντικό. Οι ελληνικές ανάλύσεις, ιδίως ως τα τέλη της δεκαετίας του 1970, ήταν εξαιρετικά περιορισμένες, και η αναφορά στο ρόλο της κατοικίας (και η συνακόλουθη πολιτική) είχε χαρακτήρα εν πολλοίσι συναισθηματικό. Η προβληματική δεν ήταν ανακόλουθη μόνο ως τις πραγματικές συνθήκες της ελληνικής οικονομίας, αλλά και ως προς την ισχύουσα διεθνώς προβληματική του σχετικού χώρου. Το ζήτημα της αντιμετώπισης της κατοικίας πήρε μια ιδιόμορφη τροπή, η οποία εμπόδισε την ορθολογική ανάλυση και τη συναγωγή μιας συνεχούς πολιτικής. Την τελευταία δεκαετία, έχουν γίνει σημαντικές θεωρητικές συνεισφορές στην εξέταση των δομικών χαρακτηριστικών του κυκλώματος της κατοικίας και έχουν φωτιστεί πολλές χρήσιμες πτυχές του ζητήματος. Όμως η σχετική οικονομική φιλολογία είναι ακόμη πολύ ελλιπής.

Σήμερα, υπό την πίεση της συρρίκνωσης της οικιστικής δραστηριότητας και της στεγαστικής κρίσης σε αρκετά αστικά κέντρα, η κρατική πολιτική έναντι της στέγης πρέπει να διαμορφωθεί έτσι ώστε να μπορέσει να στηρίξει την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, χωρίς να θέτει περιορισμούς στην άσκηση της οικονομικής πολιτικής και χωρίς

να καταλήγει σε παρενέργειες στο κοινωνικό πεδίο. Η απλή επέκταση των προϋπαρχουσών πολιτικών είναι ατελέσφορη, καθώς οι συνθήκες έχουν αλλάξει ως ζητούμενά. Η πολιτική απέναντι στην κατοικία, ειδωμένη συνολικά, θα πρέπει να λάβει την πρόποντα θέση σε μια νέα οικονομική πολιτική που θα αναλάβει να διαχειρίζεται τη χώρα από τη συντήρηση των προτύπων που οδήγησαν στη βιομηχανική κρίση και τον οικονομικό μαρασμό από τη δεκαετία του 1970 και μετά. Στην υπηρεσία των σημαντικών αναγκών στο επίπεδο της πολιτικής, είναι αναγκαίο να διευρυνθεί και ο επιστημονικός διάλογος γύρω από το πρόβλημα της κατοικίας, και είναι απαραίτητο να τεθούν εξαρχής τα ζητήματα σε μια ορθολογική βάση, στην οποία θα λαμβάνονται υπόψιν οι πολύπλοκες διαδράσεις της κατοικίας στο οικονομικό γίγνεσθαι.

Σημειώσεις

1. Για το “παράδοξο” αυτό, διέπεται τις σχετικές σκέψεις στην έκθεση της Επιτροπής Κατασκευών και Οικισμού του ΟΗΕ (UN-ECE, 1985: 1).
2. Οι “οικιστές” θεωρούν μάλιστα ότι η κατοικία είναι αγαθό τόσο σημαντικό, που αφενός η παροχή του αποτελεί διασικό δικαίωμα των εργαζομένων (δλ. τις απόψεις που διατυπώθηκαν από το Παγκόσμιο Γραφείο Εργασίας - ILO στο Howensteinine, 1957: 26), και αφετέρου δεν έπρεπε να συμβαδίζει με το μέσο ρυθμό δελτίωσης της οικονομίας, αλλά να προπορεύεται, εξόδοις του κράτους (Bauer, 1955).
3. Το στοιχείο αυτό, ενώ είχε επισημανθεί και παλιότερα (Ried, 1962) και σχετική συζήτηση είχε γίνει σε κάποιαν έκταση στα πλαίσια της θεμελίωσης των θεωριών ζήτησης (Harberger, 1960), δεν αξιοποιήθηκε συστηματικά στη μακροοικονομική προσέγγιση της κατοικίας.
4. Ως τα τέλη της δεκαετίας του 1960 υπήρχε μία σύγχυση για το αν η κατοικία αποτελεί “αγαθό πολυτελείας” (δηλ. με ζήτηση που ως ποσοστό του εισοδήματος ανέρχεται με την αύξηση του εισοδήματος -ή εναύλιακά για το μακρο-επίπεδο, του ΑΕΠ), ή “κατώτερο” (όπου η σχετική ζήτηση κατοικίας φθίνει με άνοδο του εισοδήματος). Η πρώτη άποψη στηριζόταν στην ύπαρξη πολλών ποιοτικών δελτίωσεων που παρουσιάστηκαν στο χώρο της κατοικίας στη δεκαετία του 1950, και αφορούσαν την καταναλωτική πλευρά της κατοικίας, ενώ η δεύτερη στηριζόταν στην παράδοση που είχε δημιουργηθεί από το νόμο του Schwabbe, και από την παρατήρηση της σύνθεσης των καταναλωτικών δαπανών σε διεθνές επίπεδο. Το ζήτημα αυτό έμεινε ανοιχτό για καρό, και μάλιστα υπεροχίσαε σειρά άλλων ζητημάτων στο χώρο της κατοικίας.
5. Το δείγμα αφορά 39 χώρες, σε διάφορα επίπεδα ανάλυσης, για το διάστημα 1954-1972.
6. Ο αναγνώστης παραπέμπεται στα (Winger, 1968), (Deleeuw, 1971), (Mayo, 1981), (Malpezzi and Mayo, 1987) για μια πιο τεχνική και πλήρη κάλυψη του θέματος.
7. Η θεωρία του μόνιμου εισοδήματος, η οποία προέρχεται από ανάλυση του Milton Friedman υποστηρίζει ότι τόσο η κατανάλωση όσο και το εισόδημα αποτελούνται από μια “μόνιμη” και μια “έκτακτη” συνιστώσα (Friedman, 1957, 1963), (Eisiner, 1963). Άρα η ανεξάρτητη μεταβλητή στον υπολογισμό της ζήτησης για διαρκή αγαθά δεν είναι το τρέχον

(πραγματικό) διαθέσιμο εισόδημα, αλλά κάποιο άλλο "μόνιμο" μέτρο εισοδήματος (Livitan, 1963). Το μέτρο αυτό πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε "τυχαία" και "συγχυριακή" συνιστώσα στο βαθμό που αυτές δεν επιδρούν στον πλούτο τόσο ώστε να επηρεάζουν τη διάφρωση της καταναλωτικής συμπεριφοράς.

8. Η θεωρία του Μονίμου Εισοδήματος εξετάστηκε σε σημαντικό βάθος μέσω της ανάλυσης της ζήτησης κατοικιών, τόσο γιατί η κατοικία είναι το μόνο διαρκές αγαθό για το οποίο έχουμε ικανοποιητικά στοιχεία, όσο και γιατί η ζήτηση για κατοικία (λόγω της φύσης του αγαθού) είναι απαλλαγμένη από το "μη μόνιμο" συνθετικό της, διευκολύνοντας και τη θεωρητική και την εμπειρική ανάλυση (Mayo, 1981). Έτοι, κατά καιρούς προτάθηκαν διάφοροι τρόποι μέτρησης "μόνιμων" χαρακτηριστικών, όπως η ομαδοποίηση τού του εισοδήματος ούσο και των εξόδων για κατοικία διατοπά, και λαμβάνοντας τους μέσους ως ανεξάρτητες και εξαφημένες μεταβλητές. (Muth, 1960, Ried, 19962, Wilkinson, 1973). Το σκεπτικό ήταν ότι με τη συνάθροιση θα αλληλεξουδετερώνονταν οι θετικές με τις αρνητικές "μη μόνιμες" συνισταμένες. Διαπιστώθηκε όμως ότι μα τέτοια συνάθροιση δημιουργούσε περιοστέρα προβλήματα απ' αυτά που επέλευ (Maisel & Winnick, 1960), (Mitchell Polinsky, 1977). Έτοι, ως καλύτερα μέσα "μόνιμου εισοδήματος" μπορούν να θεωρηθούν οι μέσοι όροι εισοδήματος (αυτάθμητοι ή σταθμαμένοι) δύο ως πέντε ετών (Livitan, 1963, Carliner, 1973), ή και το εισόδημα με θετικές ή αρνητικές χρονικές υπερέσεις (Lee, 1968). Στην πιο πρόσφατη φιλολογία έχουν επιπροσθέτως προταθεί και εναλλακτικά μέτρα μόνιμου εισοδήματος, προσαρμοσμένα στις ιδιαιτερότητες των εκάστοτε δειγμάτων, τόσο γενικότερα (Bhalla, 1980) όσο και ειδικά για την κατοικία, (Mayo, 1981, Jimenez & Keare, 1984, Malpezzi & Mayo, 1987, Sheffer, 1990).

9. Το πρόβλημα είναι μάλιστα ιδιαίτερα οξεύ στις χώρες με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης, όπου τα παραπήγματα (squatters) αποτελούν περίπου το ένα τρίτο του συνολικού αριθμού των οικιών -και τα παραπήγματα μπορούν να κατασκευαστούν σχεδόν εξ' ολοκλήρου με προσωπική εργασία και ανταλλακτικές συμφωνίες (UN, CHBP, of the ESC, 1971: 28).

10. Στα διεθνή δελτία στατιστικού περιεχομένου, τόσο του ΟΟΣΑ όσο και του ΟΗΕ δεν υπάρχει κοινός ορισμός της κατοικίας για τα διακρατικά δεδομένα που δημοσιεύονται, και οι διαφορές στους ορισμούς επεξηγούνται με υποσημειώσεις -δλ. σχετικά τα UN Construction Statistics Yearbooks, UN Annual Bulletins of Housing and Building Statistics for Europe, Etudes Economiques de l'OCDE.

11. Η προπολεμική περίοδος παρουσιάζει πολλές ιδιαιτερότητες στον οικιστικό τομέα, κυρίως λόγω του κυριαρχού προβλήματος της στέγασης και αφομοίωσης του ενός εκατομμυρίου προσφύγων που προξένησε η μικρασιατική καταστροφή. Το πρόβλημα αυτό εκτείνεται ακόμη και στη μεταπολεμική περίοδο, και έχει αφήσει έντονες τις επιδράσεις του στην αντιμετώπιση του ζητήματος της κατοικίας από την ελληνική κοινωνία.

12. Η διαμάχη αφορούσε το είδος της εκδιομηχάνισης που θα απέδειπε σε σοβαρή ανάπτυξη του κλάδου κεφαλαιούχων αγαθών και σε αυτοδύναμη συσώρευση (Μπότος, 1947).

13. Στα πλαίσια των αναλύσεων των Burns & Grebler, όπως μορφοποιήθηκαν για την Ελλάδα από το Δημ. Εμμανουήλ, το ποσοτό των οικιστικών επενδύσεων στο σύνολο των επενδύσεων δεν παρουσιάζεται αφύσικα υψηλό. (Εμμανουήλ, 1980: 28-36).

14. Η επιδείνωση της σχέσης αυτής δεν ήταν δέδαμα αποτέλεσμα της ανάπτυξης των επενδύσεων σε κατοικίες αλλά της ύφεσης στο βιομηχανικό τομέα (Παννίτσης, Τ., 1988).

15. Εθνικοί Λογαριασμοί 1958-1975, Αθήνα 1977, σελ. 36.

16. Η αποδοχή αυτή εκφράζει την άποψη του Μάρκ ο για τον "παραγωγικό" χαρακτήρα στα πλαίσια συγκεκριμένου συντήματος -δλ. Ian Cough, "Marx's Theory of Productive and Unproductive Labour", *New Left Review*, vol. 76, 1972, pp. 47-72.

17. Ενν. η εκτίμηση των άμεσων επιπτώσεων στην ενεργό ζήτηση και προσφορά, στην αγορά εργασίας, στο ιοζύγιο πληρωμών, στα κρατικά έσοδα και τα σχετικά στοιχεία που προκύπτουν από την ανάλυση εισοδοών-εκροών.
18. Για τη λειτουργία της αντιπαροχής και ιδιαίτερα της προπάλησης, δλ. Ellis, 1965, κεφ. VI.
19. Εξάλλου, το ποσοστό των εισρέοντων κεφαλαίων στις μεταβιβάσεις ακινήτων (χωρίς να ληφθούν υπόψιν οι έμμεσα κινητοποιούμενοι πόροι) κυμαίνεται από 12% ως 15% την περίοδο 1964-1977 (Γιαννίτσης, 1979).
20. Μέχρι το 1957, η εισαγωγή κεφαλαίων κάλυπτε τις αδυναμίες της εγχώριας αποταμίευσης, αλλά μετά το 1957 τα εισαγόμενα κεφάλαια δεν ήταν πλέον απαραίτητα για την εξασφάλιση του κεφαλαίου για τις αναλαμβανόμενες επενδύσεις (Adelman, I., and Chenery, 1966: 1-19).
21. Η πλειοψηφία των απαξιωμένων κεφαλαίων στον στεγαστικό τομέα κατανέμετο όχι με βάση οικονομικά κριτήρια, αλλά ανάλογα με άλλα χαρακτηριστικά: καταγωγή (προσφυγική ή όχι), ιδιότητα (υπάλληλοι οριομένων υπουργείων), και κυρίως με βάση το αν οι υποψήφιοι εμπίπτουν σε προβληματικές κατηγορίες: Θεομηνιόπλικτοι, Δικαιούχοι Λαϊκής Κατοικίας κ.ο.κ.. Για την εξέταση τέλος του συστήματος των χορηγήσεων στεγαστικών δανείων δλ. Κουβέλη και Οικονόμου, 1985: 188-202, και επίσης σελ. 22-45 στο ίδιο για την αξιολόγηση των στεγαστικών φορέων.
22. Προφανώς, η παροχή στεγαστικών δανείων σημαίνει ότι θα δηλώνονται οι αντίστοιχες οικοδομικές δραστηριότητες, ή ότι εν πάσει περιπτώσει είναι πιο εύκολα ελέγχεμες.
23. Στις περισσότερες αναλύσεις, όπως είδαμε και στο δεύτερο μέρος, καταδεικνύεται ότι η πραγματική οικονομική κατάσταση και όχι οι δημιογραφικοί και άλλοι παράγοντες επηρεάζουν τις μεταβολές των οικιστικών επενδύσεων. Μια πτώση των πραγματικών εισοδημάτων, και δη στην περίπτωση των συνθηκών νομιματικής αδεβαίότητας (και αναμονής περαιτέρω μείωσης των εισοδημάτων) έχει ως μία από τις πρώτες της επιδράσεις την εγκατάλειψη των σχεδίων κατασκευής κατοικιών (οι οποίες σημαίνουν μακροχρόνια δασμενούση σημαντικών κεφαλαίων).
24. Βλέπε τη σύνθεση των συμπερασμάτων των εθνικών rapporteurs στο συνέδριο του Housing Building and Planning Committee του 1984 στο UN ECE, Synthesis Report etc., pp., 17 a.o.
25. Για να μπορέσει το κράτος να κρατήσει την παραγωγή κατοικιών στα εκάστοτε απαιτούμενα επίπεδα, θα πρέπει να αναλάβει ένα μέρος του κόστους κατασκευής. Αυτό θα απαιτήσει τη διάθεση πρόσθετων πόρων από το δημόσιο. Η εξεύρεση των πόρων αυτών με φορολογία δεν είναι εύκολη, αφενός γιατί θα περιορίσει τη δοσή για οικιστικές επενδύσεις των νοικοκυριών, και αφετέρου γιατί θα αποτελέσει ευθεία αναδιανομή του εισοδήματος που δύσκολα μπορεί να γίνει αποδεκτή. Έτοι, διασκή πηγή θα πρέπει να είναι ο δημόσιος δανειολόγος, ο οποίος θα επιτείνει τα πληθωριστικά προβλήματα.
26. Στην περίπτωση δέδαμα που συντρέχουν οι συνθήκες της ανταγωνιστικής σχέσης διοικητικών και οικιστικών επενδύσεων, με συνθήκες περιορισμένων πόρων, κεφαλαίων κ.ο.κ. - δλ. τμήμα 3.2 του παρόντος.
27. Δηλαδή οι αποκλίσεις του επιπλέοντος τιμών του κλάδου από το γενικό επίπεδο τιμών.

Βιβλιογραφία

- Αναιρόυσης, Γ. (1973): "Η Κατοικία εις τα Προγράμματα Αναπτύξεως", Ομιλία στο Σεμινάριο Οικοδομική Δραστηριότης και Στεγαστική Πολιτική, Αθήνα.
- Αριλώτης, Κ. (1979): *Istoria της EKTE*, Αθήνα.
- Abrams, C. (1964): *Housing in the Modern World*, Faber & Faber, London.
- Adelman, I., and Chenery, H.B.: (1966), "Foreign Aid and Economic Development: The Case of Greece", *Review of Economics and Statistics*, vol. 48.
- Atkinson, T. (1963): "Aid for Latin American Housing", *The George Washington Land Review*, Vol. 31, No. 3.
- Βαρδαρέος, Κ. (1952): *Έκθεση επί του Οικονομικού Προβλήματος της Ελλάδος*, Αθήνα.
- Βασενχόφεν, Λ. (1979): "Ανάπτυξη και Σύστημα Οικασμών: μια συμβολή στη Θεωρία", *Σύγχρονα Θέματα*, τχ. 6.
- Βεργόπουλος, Θ., Μαντουβάλου, Μ., κά, (1975): "Το πρόβλημα της Κατοικίας και η Στεγαστική Πολιτική του Κράτους", *Τεχνικά Χρονικά*.
- Ball, M. (1983): *Housing Policy and Economic Power: the Political Economy of Owner Occupation*, Methuen, London.
- Basset K. and Short J. (1980): *Housing and Residential Structure*, Routledge and Keagan Paul, London.
- Bauer, C. (1955): "The Case for Regional Planning and Urban Dispersal", in *Housing and Economic Development*, by Burnham Kelly (ed.), M.I.T., Cambridge Mass.
- Burns, L. S. and Grebler, L. (1976): "Resource Allocation to Housing Investment: A Comparative International Study", *Economic Development and Cultural Change*, vol. 25.
- Burns, L. S., Healy, R. G. et al. (1970): *Housing: Symbol and Shelter*, University of California Press, Los Angeles.
- Burns, L. S. and Mittelbach, F. G. (1972): "A House is a House is a House", *Industrial Relations*, vol. 11, October.
- Γετίμης, Π. (1989): *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα. Τα Όρια της Μεταρρύθμισης*. Αθήνα: Οδυσσέας.
- Γετίμης, Π. (1990): "Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα. Προϋποθέσεις συγκρότησης, προσπάθειες μεταρρύθμισης και κρίση", στο Ιδρυμα Καράγιωργα. *Οι λειτουργίες του κράτους σε περίοδο κρίσης*. Αθήνα.
- Παννίτσης, Τ. (1979): "Το πρόβλημα της Ελληνικής Ανάπτυξης", *Οικονομία και Κοινωνία*.
- Παννίτσης, Τ. (1988): *Ελληνική Βιομηχανία: Ανάπτυξη και Κρίση*. Αθήνα: Gutemberg.
- Castells M. (1972): *La Question Urbaine*, Maspero, Paris.
- Chenery, H. B. (1964): "Programming Approach to Resource Allocation", in G. M. Meier (Ed.), *Lading Issues in Development Economics*, Oxford University Press, New York.
- Commissariat General du Plan (1983): *Preparation du IXeme Plan 1983-88, Le Financement du Logement*, Paris.
- Craincross, A. K. (1964): "The Place of Capital in Economic Progress", in G.M Meier

- (Ed.) *Leading Issues in Development Economics*, Oxford University Press, New York.
- Δ.Ε.Π.Ο.Σ. (1980): *Πρόγραμμα Δραστηριοτήτων του 1980*. Αθήνα.
- Δοξιάδης, Κ.: *Οικονομική Πολιτική δια την Ανοικοδόμησην των Οικισμών της χώρας*. Αθήνα.
- Δονάτος, Γ. Σ. (1992): "Ζήτηση Νέων Κατοικιών στην Ελλάδα", στο *Μελέτες προς τμήμα του Καθ. Αθ. Κανελλόπουλου*. Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Πειραιάς.
- De Leeuw, F. (1971): "The Demand for Housing - A Review of the Cross-Section Evidence", *Review of Economics and Statistics*, Vol. 53, No. 1.
- Donnison, D. V. (1968): *The Political Economy of Housing*, MacMillan, New York.
- Donnison, D. V. (1967): *The Government of Housing*, Penguin Books, Baltimore.
- Duensburry, J. (1953): "Savings of Individuals", in Heller W.W. et al. (Eds.) *Savings in a Modern Economy: A Symposium*, Minneapolis, Minessota.
- Ε.Κ.Κ.Ε.-Υ.Χ.Ο.Π. (1985): *Κατοικία και Οικοδομικές Επιχειρήσεις στην Ελλάδα*. Αθήνα.
- Έλλις, Χ. κ.ά. (1965): *Το Βιομηχανικό Κεφάλαιο εις την Ανάπτυξην της Ελληνικής Οικονομίας*. Αθήνα.
- Εμμανουήλ, Δ. (1977): *Λαϊκή Κατοικία-Κρατική Πολιτική*, Κόστος, Προοπτικές, τρεις εκθέσεις για την ομάδα εργασίας του TEE, Αθήνα.
- Εμμανουήλ, Δ. (1979): *Έρευνα κατηγοριών οικιστών εντός υφισταμένου δικτύου ενισχύσεων*. Αθήνα.
- Εμμανουήλ, Δ. (1979): "Κρατική δράση και πολιτική στον τομέα της Κατοικίας στην Ελλάδα", στο *TEE, Η Στέγαση στην Ελλάδα*. Αθήνα.
- Εμμανουήλ, Δ. (1980): "Οι Επενδύσεις Κατοικίας στην Ελλάδα", *Οικονομία και Κοινωνία*, τχ. 13.
- Εμμανουήλ, Δ. (1981): *Έκθεση για το πρόγραμμα στόχων πολιτικής και σταθεροποίησης για τον οικιστικό και στεγαστικό τομέα*. Αθήνα: ΔΕΠΟΣ.
- Εμμανουήλ, Δ. (1986): "Η ενοικιαζόμενη κατοικία", *Οικονομικός Ταχυδρόμος*.
- Εμμανουήλ, Δ. (1979): *Οικοδομική Δραστηριότητα στην Ελλάδα: Προσδιοριστικοί Παράγοντες και Σύστημα Πρόσβετης*. Αθήνα: ΕΤΒΑ.
- Eisner, R. (1958): "The Permanent Income Hypothesis: Comment", *American Economic Review*, vol. 48.
- Elliot, S. M. (1968): *Financing Latin American Housing, Domestic Savings Mobilization and U.S. Assistance Policy*, F.A. Praeger Inc., New York.
- Emmanuel, D. (1981): *The Growth of Speculative Building in Greece*. Athens.
- Emmanuel, D. (1982): "Housing Policy and the Structure of the Housing Sector in Greece: A Review of the Main Issues", Paper of the 12th International Fellows Conference, Johns Hopkins University. Delphi.
- Emmanuel, D. (1990): "Trends in Housing Markets and Subsidy Systems in the 1980s: The Case of Greece", *Urban Studies*, vol. 27, No. 6.
- Engels, F. (1887): *La Question du Logement*, Editions Sociales, Paris, 1969.
- Frankenhof, C. A. (1964): *The Economic Impact of the Construction Sector in Puerto Rico, General Outline for Research*. San Juan.
- Friedman, M. (1957): *A Theory of the Consumption Function*, Princeton University

- Press. Princeton.
- Friedman, M. (1963): "Windfalls, the 'Horizon', and Related Concepts in the Permanent-Income Hypothesis", in *Measurement in Economics, Essays in the Memory of Yehuda Greenfeld*. Chicago.
- Friedman, M. and Weinberg, D.H. (1978): *The demand of Rental Housing Evidence from the Housing Allowance Demand Experiment*, Abt. Associates, Cambridge Mass.
- Gardner Ackley (1970): "Fiscal Policy and Housing", in *Housing and Monetary Policy*, The Federal Reserve Bank of Boston, Preceedings from the 1970 Monetary Conference. New Haven.
- Garliner G. (1973): "Income Elasticity of Housing Demand" *Review of Economics and Statistics*, Vol. 55, No. 4.
- Giddens, A. (1973): *The Class Structure of the Advanced Societies*, Hutchinson. London.
- Grebler L. (1963): "The Role of Housing and Community Facilities in Economic Development", U.S. Congress Senate, Committee on Banking and Currency, Subcommittee on Housing, 88th Congress, 1st Session, 1963.
- Grebler L. (1955): "Possibilities of International Financing of Housing", in *Housing and Economic Development*, Burnham Kelly (ed.), M.I.T. Cambridge, Mass.
- Grebler L., Blank, D. M. and Winnick, L. (1956): *Capital Formation in Residential Real Estate*, N.B.E.R.. Princeton.
- Ζολώτας, Ξ. (1964): *Νομιματική Ισορροπία και Οικονομική Ανάπτυξης*. Αθήνα.
- Ζολώτας, Ξ. (1977): *Κατανάλωσις, Επενδύσεις και Νομιματική Ισορροπία: μια Ομιλία*. Αθήνα: Έκδοση Τραπέζης της Ελλάδος.
- Harberger, A. (1960): (ed.) *Demand for Durable Goods*, University of Chicago Press. Chicago.
- Harvey, D. (1973): *Social Justice and the City*, Edward Arnold. London.
- Harvey, D. (1976): "L'économie politique de l'urbanisation aux Etats-Unis", *Espaces et Sociétés*, No. 17-18.
- Hicks, J. (1961): *Development from Below*, Clarendon Press, Oxford.
- Houthakker, H. S. (1958): "The Permanent Income Hypothesis", *American Economic Review*, vol. 48.
- Howestine, J. (1957): "Appraising the Role of Housing in Economic Development", *International Labor Review*, vol. 75.
- Juster, F. T. (1966): *Household Capital Formation and Financing, 1897-1962*, N.B.E.R., General Series No. 88. New York.
- Καμούτη, Π. και Μαλούτας, Θ. (1986): "Καθεστώς κατοχής κατοικίας, οικονομικός οφθολογισμός και στεγαστικές συνθήκες", *Τεχνικά Χρονικά*, A, τ. 6, τχ. 3.
- Καραποστόλης, Β. (1983): *Η καταναλωτική συμπεριφορά στην ελληνική κοινωνία 1960-1975*. Αθήνα: EKKE.
- Κ.Ε.Π.Ε. (1966): *Οικομός*. Αθήνα
- Κ.Ε.Π.Ε. (1976): *Πρόγραμμα Αναπτυξιακός 1976-1980: Κατοικία*. Αθήνα.
- Κοτζαμάνης, Β. και Μαλούτας, Θ. (1985): "Η υρατική παρέμβαση στον τομέα της

- εργατικής-λαϊκής κατοικίας”, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τχ. 56.
- Κουβέλη, Α., Οικονόμου, Δ. (1985): *Κρατική Στεγαστική Πολιτική*. Αθήνα: ΕΚΚΕ-ΥΧΟΠ.
- Κουβέλη, Α., Σακελλαρόπουλος, Κ. (1984): *Στεγαστικές Συνθήκες στην Ελλάδα. Σχεδιασμός της Έρευνας*. Αθήνα: ΕΚΚΕ-ΥΧΟΠ.
- Κουτσούμαρης, Γ. Φ. (1976): *Χρηματοδότηρις και Ανάπτυξης της Βιομηχανίας*. Αθήνα: Ι.Ο.Β.Ε.
- Kassimatis, P. (1986): *The Construction Industry in Greece*. Athens: C.P.E.R.
- Klassen L. H. and Burns, L. S. (1963): *Capital Formation for Housing in Latin America*, Pan-American Union, Washington D.C.
- Kuznets S. (1960): “Quantitative Aspects of Economic Growth of Nations, V. Capital Formation Proportions: International Comparisons for Recent Years”, *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 8, No. 4, pt.2.
- Kuznets S. (1961): “Quantitative Aspects of Economic Growth of Nations, VI. Long Term Trends in Capital Formation Proportions”, *Economic Development and Cultural Change*, vol. 9, no.4, pt.2.
- Λεοντίδου Λ. (1977): “Σχέδιο ανάλυσης της δομής της πόλης και του ρόλου της πολεοδομίας στη σύγχρονη Ελλάδα”, *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, τχ. 11.
- Lee, T. H. (1968): “Housing and Permanent Income: Tests Based on a Three-Year Reinterview Survey”, *Review of Economics and Statistics*, Vol. 50.
- Lee, T. H. and Kong, C. M. (1977): “Elasticities of Housing Demand”, *Southern Economic Journal*, Vol. 43.
- Liebenstein, H. (1957): *Economic Backwardness and Economic Growth*, John Wiley and Sons Ltd., New York.
- Liepitz A. (1974): *Le tribut foncier urbain*, Maspero. Paris.
- Livitan, N. (1963): “Tests of the Permanent-Income Hypothesis Based on a Reinterview Savings Survey” in *Measurement in Economics, Essays in the Memory of Yehuda Greenfeld*. Chicago.
- Lowry I. (1968): “Housing” in: *Cities in Trouble: An Agenda for Urban Research*, Pascal, A. (ed.), Rand Corp. Santa Monica, CA.
- Μαλινδρέτος, Π. (1973): “Προβλήματα Επενδύσεων εις Κατοικίας”, *Σπουδαί, τομ. ΚΒ*, τχ. 1.
- Μαλούτας, Θ. (1986): “Συλλογική κατανάλωση και κοινωνική αναπαραγωγή”, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τχ. 62.
- Μαρίνος, Γ. (1987): “Ενοίκια: Η κυβέρνηση δε θέλει την ανάπτυξη”, *Οικονομικός Ταχυδρόμος*.
- Μουζέλης, N. (1978): *Νεοελληνική Κοινωνία. Όψεις Υπανάπτυξης*. Αθήνα: Εξάντας.
- Μπότη, Δ. (1947): *H Βαριά Βιομηχανία*, Αθήνα.
- Maisel, S. and Winnick, L. (1960): “Family Housing Expenditures: Elusive Laws and Intrusive Variables” in Irwin Friend and Robert Jones, Eds., *Consumption and Savings, I*, Wharton School of Finance and Commerce, University of Pennsylvania, Philadelphia.
- Malpass P. and Murie A. (1982): *Housing policy and Practice*, Macmillan, London.

- Malpezzi, S. and Mayo, S.K. (1987): "The Demand for Housing in Developing Countries: Empirical Estimates from Household Data", *Economic Development and Cultural Change*, vol. 35.
- Mayo, S. K. (1981): "Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand", *Journal of Urban Economics*, Vol. 10.
- Meier, G. M. (1964): (ed.), *Leading Issues in Development Economics*, Oxford University Press, New York.
- Ministere des Traveaux Publics (1976): *Financement du Logement, Rapport de la Grece pour la Commission pour l'Habitat de U.N.- E.C.E.*, Athenes.
- Needleman, L. (1965): *The Economics of Housing*, Staples Press, London.
- Nevitt, A. A. (ed.) (1965): *The Economic Problems of Housing*, Proceedings of a Conference held by the International Economic Association, MacMilan, New York.
- Nurske R. (1953): *Problems of Capital Formation in Underdeveloped Countries*, Oxford.
- Οικονόμου, Δ. (1985): "Η αόρατη επανάσταση στα στεγαστικά", *Πολίτης*, τχ. 36.
- Οικονόμου, Δ. (1986): "Η νέα στεγαστική πολιτική", *Πολίτης*, τχ. 40.
- Οικονόμου, Δ. (1987): "Η Στεγαστική Πολιτική στη Μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές Ερμηνευτικές Υποθέσεις, Πιστοδότηση της Στέγης και Πολιτική Ενοικίων", *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, Τομ. 64.
- Οικονόμου, Δ. (1988): "Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα" στο Μαλούτας, Θ., και Οικονόμου, Δ., *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους προνοίας στην Ελλάδα* Αθήνα: Εξάντας.
- Οικονόμου, Δ., Μουντάκης, N. (1978): "Η κοινωνική λογική της οικοδομικής δραστηριότητας", *Γραφή*, τχ. 1.
- OCDE (1974): *Le financement du Logement*, Paris.
- Παναγιωτόπουλος, Δ. (1984): *Η νομοματική πολιτική στην Ελλάδα*, Αθήνα.
- Παπαγιαννάκης, Μ. (1980), "Η Οικοδομή και η Ελληνική Οικονομία", *Σύγχρονα Θέματα*, τεύχος 6.
- Παπαγιαννάκης, Λ. και Παπαγιαννάκης, Μ. (1977): "Σύντομη θεώρηση της Οικονομίας των Νοτιοευρωπαϊκών Χωρών", *Πολίτης*, τχ. 9.
- Polinsky, A. M. (1977): "The Demand for Housing: A Study in Specification and Grouping", *Econometrica*, Vol. 45.
- Prickvane C. (1977): *Some Aspects of the Political Economy of French Housing or why the Reproduction of Labour Theory is Invalid*, Birmingham.
- Reid, M. G. (1962): *Housing and Income*, University of Chicago Press, Chicago, III.
- Rockefeller, R. P. (1963): *On the Role of the Private Enterprise*, Study of International Housing, U.S Congress Senate, Committee on Banking and Currency, Subcommittee on Housing, 88th Congress, 1st Session, 1963.
- ΣΑΔΑΣ-Υπουργείο Πολιτισμού (1985): *Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται*, Αθήνα.
- Σαρηγιάννης Γ. (1978): "Η εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και η επίδρασή της στη μορφή της κατοικίας και της πόλεως", *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, τχ. 12.

- Σκούντζος, Δ. (1981): *Διακλαδικές Σχέσεις της Ελληνικής Οικονομίας*, Αθήνα: ΚΕΠΕ.
- Σορώκος, Δ. (1977): *Η Κατοικία στην Ελλάδα-Συνοπτική Έκθεση*, Αθήνα.
- Σοφούλης, Κ. (1980): "Το Σύστημα Οικοδομήσεως με Αντιπαροχή, Μηχανισμός τεράστιας φοροδιαφυγής", *Οικονομικός Ταχυδρόμος*, τχ. 5.
- ΣΠΑΔΑ, (1976): *To Στεγαστικό Πρόβλημα*, Αθήνα.
- Sophoulis, C. (1982): "Loan Policies and the Financing of Housing Programs in Greece", *Paper of the 12th International Fellows Conference*, Johns Hopkins University, Delphi.
- Strassman, S. P. (1970): "The Construction Sector in Economic Development", *Scottish Journal of Political Economy*, vol. 17.
- Swan, C. (1973): "Housing Subsidies and Housing Starts", *American Real Estate and Urban Economics Journal*, vol. 1, Fall.
- Τ.Ε.Ε. (1964): "Συμβολή του Τ.Ε.Ε. εις την επίλυσην του Στεγαστικού προβλήματος της Χώρας", *Τεχνικά Χρονικά*, τ. 275.
- Τριανταφύλλιδης, Κ. (1972): "Η στεγαστική δραστηριότητα ως αναπτυξιακός παράγων εν τη Ελληνική Οικονομία", *Τεχνικά Χρονικά*.
- Τριανταφύλλουν, Γ. (1975): *Εργατική Κατοικία: Λύση ή Αδιέξοδος; Θεσαλλονίκη*.
- Τσουκαλάς, Κ. (1984): "Η δομή της απασχόλησης και το μικρομεσαίο θαύμα", *ANTI*, τχ. 260.
- Τσουκαλάς, Κ. (1985): "Πολυσθενείς φορείς και ταξικές σχέσεις στο σύγχρονο καπιταλισμό", *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τχ. 56.
- Τσουκαλάς, Κ. (1993): "Τζαμπατζήδες στη Χώρα των Θαυμάτων", *Ελληνική Επιθεώρηση Πολιτικής Επιστήμης*, τχ. 1.
- Thayer, A. O. (1963): *Some Socio-political Aspects of Housing*, U.S. Congress Senate, Committee on Banking and Currency, Subcommittee on Housing, 88th Congress, 1st Session.
- Topalov, C. (1973): *Capital et Propriete Fonciere*, CSU, Paris.
- Turvey, R. (1956): *The Economics of Real Property*, Allen and Unwin, London.
- United Nations Ad Hoc Group of Experts of Social Programming of Housing in Urban Areas (1971): *Social Programming of Housing in Urban Areas*, U.N., New York.
- United Nations Annual Bulletins of Housing and Building Statistics for Europe, Geneva.
- United Nations Committee on Housing, Building and Planning (1971): *Rehabilitation of Transitional Urban Settlements*, U.N., New York.
- United Nations Economic Committee for Europe (1985): *Relationship between Housing and the National Economy, Synthesis Report*, New York.
- United Nations Economic and Social Council Report (1973): *World Housing Survey*, U.N., New York.
- Weissman, E. (1955): "The Importance of Physical Planning in Economic Development", in *Housing and Economic Development*, M.I.T., Cambridge Mass.
- Wilkinson, R. K. (1973): "The Income Elasticity of Demand for Housing", *Oxford Economic Papers*, vol. 25.
- Winger, A. (1968): "Housing and Income", *Western Economic Journal*, vol. 6.

- Wolff, G. Jr. (1962): "Institutions and Economic Development", in Okun, B and Richardson, R.W. (eds.), *Studies in Economic Development*, Holt Reinhard and Winston, New York.
- Wright E. O. (1978): *Class, Crisis and the State*, NLB, London.
- Χαλικιάς, Δ. (1976): *Δυνατότητες και Προβλήματα Πιστωτικής Πολιτικής*. Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.