

ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ, ΤΙΜΗ ΓΗΣ ΚΑΙ Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Κώστας Βελέντζας - Ηλίας Κατσίκας, Λέκτορες Πανεπιστημίου Μακεδονίας

1. Εισαγωγή

Το άρθρο που ακολουθεί αποτελεί προσπάθεια εμπειρικής θεμελίωσης ορισμένων θεωρητικών υποθέσεων προγενέστερης έρευνας, η οποία είχε ως αντικείμενο την κρίση στην αγορά κατοικίας στη χώρα μας.¹ Οι υποθέσεις αυτές αφορούν κατά κύριο λόγο τον τρόπο διαμόρφωσης της τιμής της γης μέσα στο θεσμό της αντιπαροχής. Παρά το γεγονός ότι η παρούσα εργασία θα μπορούσε να αποκτήσει έναν αυτοτελή χαρακτήρα με αντικείμενο την εξέλιξη των τιμών γης και των ποσοστών αντιπαροχής στις αστικές περιοχές, ωστόσο η σύνδεσή τους με τις τιμές της κατοικίας και κατά προέκταση με την κρίση στην αγορά κατοικίας προσδίδει στη μελέτη πρόσθετο ενδιαφέρον. Η σύνδεση βέβαια αυτή προϋποθέτει μια σύντομη παρουσίαση της προηγούμενης προσπάθειας, την οποία και επιχειρούμε στα δύο αμέσως επόμενα τμήματα.

2. Η Μεθοδολογική Προσέγγιση του Προβλήματος της Κατοικίας

Η κρίση στην αγορά κατοικίας εντοπίζεται στην αρχή της δεκαετίας του 1980 και επιδεινώνεται διαχρονικά καθώς πλησιάζουμε στη δεκαετία του 1990. Η κρίση εκδηλώνεται με τη μορφή στενότητας ενοικιαζόμενης κατοικίας και εκφράζεται από τη σταθερή άνοδο του επιπέδου των ενοικίων. Σε πείσμα των αλληπάλληλων κρατικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, το επίπεδο των ενοικίων στις αστικές περιοχές, στη δεκαετία του 1980, κινείται γρηγορότερα από το γενικό δείκτη τιμών της οικονομίας. Ο επόμενος πίνακας υπογραμμίζει το σημαντικό προβάδισμα των ενοικίων έναντι των δύο άλλων δεικτών τιμών της οικονομίας.

1. Βλέπε: Βελέντζας Κ., Καλογήρου Ν., Καραγιάννη Σ., Κατσίκας Η., Παπαμίχος Ν., Χατζηπροκοπίου Μ. και Χλωμούδης Κ. (1991) Η κατοικία στην Ελλάδα: Κρίση των σχέσεων παραγωγής. IMM.

Πίνακας 1: Δείκτης ενοικίων, τιμών καταναλωτή και αποπληθωριστή GNP (1974=100).

Ετος	Δείκτης ενοικίων ¹		Δείκτης τιμών καταναλωτή ²	Αποπληθωριστής GNP ²
	Αστικές περιοχές	Π.Σ.Θ.		
1974	100,0	100,0	100,0	100,0
1981/82	433,5	468,1	331,0	316,8
1987/88	1110,8	1538,8	819,4	816,6
1989		2242,2 ³	1138,0	1114,0

Πηγές: 1. ΕΣΥΕ, Έρευνες Οικογενειακών Προϋπολογισμών, 1974, 1981/82 και 1987/88.

2. ΕΣΥΕ, Εθνικοί Λογαριασμοί της Ελλάδος, Διάφορα Τεύχη.

3. Τα στοιχεία προέρχονται από έρευνα πεδίου που πραγματοποιήθηκε στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ).

Ωστόσο, είναι εύκολο να παρατηρηθεί ότι η αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας αποτελεί μια δευτερογενή αγορά, της οποίας τα μεγέθη διαμορφώνονται, πρώτον, από τη ζήτηση κατοικίας για ενοικίαση και δεύτερον, από το υπάρχον απόθεμα κατοικίας. Όσον αφορά τη ζήτηση κατοικίας για ενοικίαση είναι δύσκολο να υποστηριχθεί ότι συμβαίνει κάτι το συνταρακτικό στις πληθυσμιακές εκείνες κατηγορίες, οι οποίες, κατ' εξοχήν, απευθύνονται στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας. Η στενότητα ενοικιαζόμενης κατοικίας λόγω μεταβολών στη ζήτηση θα ήταν κατανοητή αν συνέβαινε στις δυο προηγούμενες δεκαετίες (1960-1980) της έντονης αστικοποίησης. Η εμφάνισή της, όμως, σε μια περίοδο όπου τα δημογραφικά φαινόμενα είναι πολύ πιο ήπια έναντι της προηγούμενης περιόδου, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η στενότητα ενοικιαζόμενης κατοικίας δεν μπορεί να οφείλεται σε αυτόνομη μεταβολή της ζήτησης. Το πρόβλημα κατά συνέπεια μετατίθεται στην αναζήτηση τυχόν μεταβολών στο απόθεμα κατοικιών, το οποίο με τη σειρά του είναι συνάρτηση κυρίως της παραγωγής νέων κατοικιών. Φθάνουμε έτσι στη διαπίστωση ότι η πιο σημαντική μεταβολή των δεδομένων της αγοράς κατοικίας, που παρατηρείται στη δεκαετία του 1980, είναι η δραματική πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ο Πίνακας 2 δείχνει με σαφήνεια τις διαγραφόμενες τάσεις στην παραγωγή νέων κατοικιών.

Πίνακας 2: Αριθμός και όγκος νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες άδειες στις αστικές περιοχές.

Περίοδος	Μέσος όρος νέων κατοικιών	Μέσος όρος όγκου νέων κατοικιών σε χιλ. m ³
1971-79	104.805	37.378
1980-88	51.103	21.413

Πηγή: ΕΣΥΕ, Στατιστική Επετηρίδα της Ελλάδος, Διάφορα τεύχη.

Το πρώτο λοιπόν συμπέρασμα που συνάγεται από τα παραπάνω είναι ότι η στενότητα ενοικιαζόμενης κατοικίας αποτελεί σύμπτωμα της κρίσης και όχι την αιτία της. Κάτω από αυτό το πρίσμα η αναζήτηση των λόγων, που προκαλούν την κρίση στην αγορά κατοικίας, συμπίπτει ουσιαστικά με την αναζήτηση των λόγων που προκαλούν τη μείωση της παραγωγής νέων διαμερισμάτων.

Η πιο ευλογοφανής ερμηνεία, που θα μπορούσε να προταθεί για τη δικαιολόγηση της σημαντικής αυτής πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας, μπορεί εύκολα να αναζητηθεί στη δυσμενή οικονομική συγκυρία, η οποία διατρέχει την ελληνική οικονομία στο ίδιο διάστημα. Είναι λογικό δηλαδή να υποστηριχθεί ότι η μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα αντανακλά στην πραγματικότητα τη στασιμότητα των πραγματικών εισοδημάτων στην οικονομία.² Ωστόσο, αν θυμηθούμε ότι η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας συνοδεύεται από έκρηξη των τιμών των νέων κατοικιών, οδηγούμαστε σε μια κραυγαλέα αντίφαση. Θα αποτελούσε καθαρό παραλογισμό να παραδεχθούμε ότι η μείωση των πραγματικών εισοδημάτων, που παρατηρείται στη δεκαετία του 1980 εξαιτίας της οικονομικής κρίσης, προκαλεί ταυτόχρονα τις υψηλές τιμές της κατοικίας. Είναι μάλλον προτιμότερο να συμβιβαστούμε με την ιδέα μιας ταυτόχρονης παρουσίας μειωμένης ζήτησης στην οικονομία από τη μια μεριά και υψηλών τιμών κατοικίας από την άλλη και να αναζητήσουμε τους λόγους για την αύξηση των τελευταίων στις μεταβολές των συνθηκών παραγωγής.

Όλα, λοιπόν, τα δεδομένα υποδειχνουν ότι οι υψηλές τιμές της κατοικίας οφείλονται σε μεταβολές των στοιχείων του κόστους παραγωγής. Οι υποψήφιοι παράγοντες εδώ είναι τρεις: το κόστος των υλικών κατασκευής, το εργατικό κόστος και το κόστος γης. Χωρίς αμφιβολία, μια ολοκληρωμένη ανάλυση, όσον αφορά τις μεταβολές των σχετικών τιμών της κατοικίας, θα έπρεπε να λάβει υπόψη την κίνηση των σχετικών τιμών και των τριών αυτών παραγόντων. Η έρευνά μας ωστόσο θέτει έναν μετριοπαθέστερο στόχο, ο οποίος συνοψίζεται στο ακόλουθο ερώτημα. Υπάρχουν μεταβολές στο κόστος γης και αν ναι, πού οφείλονται αυτές; Τί μεταβολές στο κόστος παραγωγής της κατοικίας δικαιολογούν;

3. Το Υπόδειγμα Τιμών Κατοικίας

Η έννοια του κόστους γης δεν είναι τόσο προφανής, τουλάχιστον όσον αφορά την ανοικοδόμηση με το σύστημα της αντιπαροχής, το οποίο είναι και το επικρατέστερο. Σύμφωνα

2. Αυτή είναι ουσιαστικά η θέση του Οικονόμου, Δ. (1987): Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, Τ. 64.

με το σύστημα αυτό, το συνολικά παραγόμενο προϊόν κατοικίας Q διανέμεται μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου σε αναλογίες προκαθορισμένες. Οι αναλογίες αυτές δηλώνονται συνήθως με την έννοια του ποσοστού της αντιπαροχής. Έτσι ποσοστό αντιπαροχής ίσο με a σημαίνει ότι ο οικοπεδούχος ιδιοποιείται μονάδες προϊόντος Qa ενώ ο εργολάβος $Q(1-a)$. Το κόστος γης δεν είναι τίποτε άλλο παρά ο λόγος των μονάδων προϊόντος κατοικίας του οικοπεδούχου προς τις μονάδες προϊόντος του εργολάβου, δηλαδή, $[Qa/Q(1-a)] = (a/1-a)$. Το μέγεθος αυτό είναι πραγματικό και δηλώνει τις μονάδες κατοικίας τις οποίες ιδιοποιείται ο οικοπεδούχος για κάθε μονάδα κατοικίας που ιδιοποιείται ο εργολάβος. Διατυπωμένη σε όρους κόστους κατασκευής η παραπάνω πρόταση σημαίνει ότι η κάθε μονάδα κατοικίας του εργολάβου, εκτός από το εργατικό κόστος (w) και το κόστος των υλικών (u), απαιτεί και τη χρήση $a/1-a$ μονάδων "εισορής" κατοικία.³ Βέβαια ο εργολάβος καταβάλλει το κόστος της "εισορής" κατοικία με τη μορφή της εργασίας (w) και υλικών (u). Έτσι το χρηματικό κόστος γης παίρνει τη μορφή:

$$\gamma = \frac{a}{1-a} (w+u) \quad (1)$$

Το τελικό χρηματικό κόστος, κατά συνέπεια, της κάθε μονάδας προϊόντος του εργολάβου δίνεται από τη σχέση:

$$c = (w+u) + \gamma = (w+u) + (w+u) \frac{a}{1-a} \implies c = \frac{(w+u)}{1-a} \quad (2)$$

Αν περαιτέρω θεωρήσουμε ότι το ποσοστό κέρδους στον κλάδο της οικοδομής είναι ίσο με το μέσο ποσοστό κέρδους της οικονομίας (r), η τιμή παραγωγής της κατοικίας έχει την ακόλουθη μορφή:

$$P = c + cr \implies P = \frac{(w+u)}{1-a} (1+r) \quad (3)$$

Από τις παραπάνω σχέσεις γίνεται φανερό ότι, με δεδομένο το κόστος σε εργασία και υλικά ($w+u$), η τιμή παραγωγής της κατοικίας είναι συνάρτηση του κόστους γης, ουσιαστικά, δηλαδή, του ποσοστού της αντιπαροχής. Μια μεταβολή του ποσοστού αντιπαροχής από a_0 σε a_1 οδηγεί σε μεταβολή των τιμών παραγωγής σύμφωνα με τη σχέση:

$$\frac{P_1}{P_0} = \frac{1-a_0}{1-a_1} \quad (4)$$

3. Το σύστημα ανοικοδόμησης με αντιπαροχή θυμίζει αρκετά το υπόδειγμα σπτηρών του Ricardo. Βλέπε: M. Dobb (1973): Θεωρίες της αξίας και της διανομής από τον A. Smith μέχρι σήμερα. Gutenberg.

4. Η Εξέλιξη του Ποσοστού της Αντιπαροχής

Η σχέση (4) μπορεί να κατανοηθεί με δύο τρόπους. Πρώτον, ως σχέση η οποία, σε συγκεκριμένη περίοδο, εξηγεί τις διαφορές των τιμών κατοικίας μεταξύ περιοχών, σύμφωνα με τα αντίστοιχα ποσοστά αντιπαροχής. Πρόχειρες μετρήσεις, οι οποίες αφορούσαν την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης έδειξαν ότι, σε στατικό επίπεδο, η ερμηνευτική ικανότητα της παραπάνω σχέσης είναι εντυπωσιακή.⁴ Ωστόσο, το ενδιαφέρον μας για τη σχέση αυτή είναι διαφορετικό. Αυτό που διερευνούμε εδώ δεν αφορά την κλιμάκωση των ποσοστών αντιπαροχής στο εσωτερικό των αστικών περιοχών σε συγκεκριμένη περίοδο, πρόβλημα που λίγο πολύ συμπίπτει με την έννοια της διαφορικής γαιοπροσόδου. Αντίθετα, πρόκειται για τη διερεύνηση της μεταβολής του ποσοστού αντιπαροχής διαχρονικά και των επιπτώσεων που έχει πάνω στις τιμές της κατοικίας. Η παρατήρηση ότι στο εσωτερικό των αστικών περιοχών επικρατούν διαφορετικά ποσοστά αντιπαροχής μπορεί να αντιμετωπιστεί με τον περιορισμό της διερεύνησης της διαχρονικής εξέλιξης της αντιπαροχής σε ομοιογενείς περιοχές.

Θα πρέπει βέβαια να παραδεχθούμε ότι ακόμα και αν περιοριστούμε στην ίδια περιοχή δεν πρόκειται να συναντήσουμε ένα και μοναδικό ποσοστό αντιπαροχής. Το κάθε κομμάτι αστικής γης παρουσιάζει μοναδικά χαρακτηριστικά έναντι των υπολοίπων, τα οποία επιτρέπουν στον ιδιοκτήτη του να διεκδικεί την αντίστοιχη γαιοπρόσοδο.⁵ Ωστόσο η έννοια της ομοιογενούς περιοχής χρησιμοποιείται για να υποδηλώσει ότι οι διαφορές στα ποσοστά αντιπαροχής που επικρατούν, τουλάχιστον όσον αφορά τις ζώνες, οι οποίες δεν διαρθρώνονται κυρίως ως εμπορικά κέντρα, είναι τέτοιες που επιτρέπουν την ομαδοποίησή τους.

Με βάση λοιπόν τα παραπάνω διερευνήσαμε την εξέλιξη του ποσοστού της αντιπαροχής στον Ανατολικό Τομέα της Θεσσαλονίκης. Ως περίοδος αναφοράς επιλέχθηκε το διάστημα 1970-1990. Ωστόσο, για λόγους που θα φανούν στη συνέχεια, η περίοδος 1970-79 θεωρήθηκε ομοιογενής όσον αφορά τα επίπεδα των ποσοστών αντιπαροχής. Κατά συνέπεια οι μεταβολές τοποθετούνται στο διάστημα μετά το 1980. Οι πληροφορίες που χρησιμοποιούμε προέρχονται από προσωπικές συνεντεύξεις με 31 εργολάβους της Θεσσαλονίκης, στους οποίους θέσαμε τα ακόλουθα δυο ερωτήματα:

1. Πού κυμαίνονται τα ποσοστά αντιπαροχής σήμερα στον Ανατολικό Τομέα της Θεσσαλονίκης.
2. Ποιά ήταν τα αντίστοιχα ποσοστά στη δεκαετία του 1970.

Να σημειωθεί εδώ ότι ζητούσαμε από τους ερωτώμενους να μας δώσουν ένα εύρος τιμών για την κάθε περίοδο (π.χ. 30-35%) και όχι μοναδική τιμή. Οι πληροφορίες που αντλήθηκαν συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα.

4. Από μια σύγκριση των τιμών κατοικίας μεταξύ της Περαίας (πρόσπιο Θεσσαλονίκης) και του Ανατολικού Τομέα της Θεσσαλονίκης διαπιστώθηκε ότι ο λόγος των τιμών κατοικίας των δύο περιοχών ήταν ταυτόσημος με τον αντίστροφο λόγο των διαφορών των αντίστοιχων ποσοστών αντιπαροχής από τη μονάδα, δηλαδή σχέση 4.

5. CSE (1975): Βλέπε την εισαγωγή της έκδοσης Housing Workshop.

Πίνακας 3: Ποσοστά ανηπαροχής στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (Ανατολικός Τομέας).

	1970-79	1990	Μεταβολή
Μέσες τιμές με βάση :			
τα κατώτατα όρια των διαστημάτων	30,66	41,32	10,66
τα ανώτατα όρια των διαστημάτων	36,66	50,94	14,28
Μέσες τιμές διαστημάτων	33,66	46,13	12,47

Πηγή: Τα στοιχεία προέρχονται από έρευνα πεδίου που πραγματοποιήθηκε στο ΠΣΘ.

Η σημαντικότερη πληροφορία που προκύπτει από την ανάγνωση του Πίνακα 3 είναι ότι το ποσοστό ανηπαροχής έχει αυξηθεί, στη δεκαετία του 1980, κατά 10 τουλάχιστον μονάδες. Επί πλέον μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι το σημείο αφετηρίας ήταν λίγο παραπάνω από 30% ενώ σήμερα υπερβαίνει ολοφάνερα το 40%. Από επί μέρους στοιχεία, που προκύπτουν από τις συνεντεύξεις με τους εργολάβους, μπορούμε να αναφέρουμε ότι μόνο ένας από τους τριανταένα δήλωσε ότι, σήμερα, μπορεί να βρεθεί οικόπεδο με ποσοστό ανηπαροχής κάτω από 40% (συγκεκριμένα 38%). Αντίθετα έξι εργολάβοι έθεσαν ως κατώτατο όριο ανηπαροχής σήμερα το 45%. Αντίστοιχα, δέκα εργολάβοι δήλωσαν ότι, στη δεκαετία του 1970, ποσοστά ανηπαροχής κάτω του 30% ήταν αρκετά συνηθισμένο φαινόμενο ενώ η πλειοψηφία ξεκινούσε από το 30% με επικρατέστερη τιμή το 33%. Ότι το ποσοστό ανηπαροχής μπορούσε, σ' αυτή την περίοδο, να ξεπεράσει το 40% αναφέρθηκε από δύο μόνο εργολάβους.

Αν θέλαμε τώρα να υπολογίσουμε αριθμητικά τη σχέση (4) με βάση τις πληροφορίες του παραπάνω πίνακα, θα επιλέγαμε τις μέσες τιμές των διαστημάτων, δηλαδή $\alpha_0 = 33,66$ και $\alpha_1 = 46,13$. Η επιλογή αυτή στηρίζεται σε μια πρόσθετη πληροφόρηση, η οποία αφορά τον υπολογισμό του μέσου ποσοστού της ανηπαροχής στη δεκαετία του 1970. Από ένα τυχαίο δείγμα 154 εργολαβικών προσυμφώνων, που αντλήσαμε από συμβολαιογραφικά γραφεία της Θεσσαλονίκης και τα οποία αναφέρονταν στο διάστημα 1970-79, αφαιρέσαμε αρχικά το 20% των περιπτώσεων με τα υψηλότερα ποσοστά της ανηπαροχής. Η πρακτική αυτή ακολουθήθηκε για να αποκλείσει από το δείγμα τις περιπτώσεις εκείνες οι οποίες διαμόρφωσαν υψηλά ποσοστά ανηπαροχής εξαιτίας της διάρθρωσης του ισογείου χώρου (καταστήματα κλπ.). Τα 123 εργολαβικά προσύμφωνα που απέμειναν έδωσαν μέσο ποσοστό ανηπαροχής 31%. Αν λάβουμε υπόψη ότι το δείγμα αφορούσε το σύνολο του ΠΣΘ τότε μπορούμε με σχετική βεβαιότητα να πούμε ότι, για την ίδια περίοδο, ποσοστό ανηπαροχής γύρω στο 33% με 34% για τον Ανατολικό Τομέα της Θεσσαλονίκης φαίνεται αρκετά ρεαλιστικό.

Συμπερασματικά λοιπόν, μπορούμε να πούμε ότι το κόστος γης δικαιολογεί από μόνο του μια άνοδο των σχετικών τιμών της κατοικίας ίση με 25% περίπου. Αυτό, όπως είδαμε, οφείλεται στην αύξηση του ποσοστού της ανηπαροχής που σημειώνεται στη δεκαετία του 1980. Ποιοί όμως ήταν οι λόγοι που την προκάλεσαν; Αυτό είναι το αντικείμενο της επόμενης παραγράφου.

5. Η Τιμή της Γης στο Θεσμό της Αντιπαροχής

Θα πίστευε κανένας ότι η αύξηση του κόστους γης είναι άμεση απόρροια της αύξησης της τιμής της γης. Όμως το σύστημα ανοικοδόμησης με αντιπαροχή σε συνδυασμό με την κρατική παρέμβαση, η οποία καθορίζει τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης, ανατρέπουν τον προφανή αυτό συλλογισμό. Αυτό που θα προσπαθήσουμε να εξηγήσουμε παρακάτω και να θεμελιώσουμε εμπειρικά στη συνέχεια, είναι ότι το κόστος γης και η τιμή της γης μπορούν να κινούνται προς διαφορετική κατεύθυνση.

Κατ' αρχήν θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η ανάπτυξη της αγοράς αστικής γης στη χώρα μας σηματοδεύτηκε από την κυριαρχία του θεσμού της αντιπαροχής. Η πιο σημαντική παρενέργεια αυτής της κυριαρχίας ήταν η ακύρωση της δημιουργίας μιας ξεχωριστής αγοράς γης από εκείνη της κατοικίας. Ουσιαστικά, δηλαδή, ο θεσμός της αντιπαροχής λειτούργησε σαν μηχανισμός απορρόφησης της αγοράς γης από την αγορά κατοικίας. Έτσι, η αποτίμηση της γης, η έκφραση δηλαδή της τιμής της γίνεται, κατά κανόνα, σε όρους προϊόντος κατοικίας. Μ' αυτά τα δεδομένα, ως τιμή γης ορίζουμε την ποσότητα της κατοικίας την οποία αποκτά ο οικοπεδούχος από την προσφορά προς ανοικοδόμηση καθορισμένης επιφάνειας γης. Για παράδειγμα, αν ένα οικόπεδο 500 m² προσφέρεται προς ανοικοδόμηση έναντι 400 m² κατοικίας, αυτό σημαίνει ότι 1 m² γης ισοδυναμεί με 0,8 m² κατοικίας.

Από την τιμή της γης δεν μπορούμε να μεταπηδήσουμε στην έννοια του κόστους γης παρά μόνο αν γνωρίζουμε τους συντελεστές δόμησης που επικρατούν στην περιοχή. Έτσι, αν ο συντελεστής δόμησης είναι 2,5, το οικόπεδο του παραδείγματός μας δίνει συνολική οικοδομική επιφάνεια ίση με 1250 m². Με την ίδια τιμή γης (400 m² κατοικίας) το ποσοστό της αντιπαροχής διαμορφώνεται σε 32% ενώ το κόστος γης ανέρχεται σε 0,47 μονάδες κατοικίας. Όπως ήδη εξηγήσαμε, ο αριθμός αυτός πρακτικά σημαίνει ότι για κάθε δύο μονάδες κατοικίας που κατασκευάζει ο εργολάβος για λογαριασμό του, κατασκευάζει παράλληλα και 1 μονάδα κατοικίας (0,94 για την ακρίβεια) για τον οικοπεδούχο.

Από τους παραπάνω ορισμούς γίνεται φανερό ότι η αύξηση του ποσοστού της αντιπαροχής δεν σημαίνει αναγκαστικά και αύξηση της τιμής της γης. Το ποσοστό αντιπαροχής μπορεί να ανεβαίνει είτε λόγω αύξησης της τιμής της γης (με σταθερούς συντελεστές δόμησης), είτε λόγω μείωσης των συντελεστών δόμησης (με σταθερή την τιμή της γης). Στο παράδειγμα του οικοπέδου των 500 m² αν η τιμή της γης αυξηθεί από 400 m² σε 500 m² αυτό συνεπάγεται μεταβολή του κόστους γης από 0,47 σε 0,66 μονάδες κατοικίας. Κατά τον ίδιο τρόπο, αν ο συντελεστής δόμησης μειωθεί από 2,5 σε 2, το οικόπεδο των 500 m² δίνει συνολική οικοδομική επιφάνεια 1000 m² και με την ίδια τιμή γης (400 m² κατοικίας) το ποσοστό αντιπαροχής και το κόστος γης διαμορφώνονται σε 40% και 0,66 μονάδες κατοικίας αντίστοιχα.

Οι μεταβολές του ποσοστού αντιπαροχής, λοιπόν, δεν αποκαλύπτουν άμεσα και τους λόγους που τις προκαλούν. Στη συνέχεια θα προσπαθήσουμε να δείξουμε ότι η αύξηση του ποσοστού αντιπαροχής, τουλάχιστον όσον αφορά το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, δεν οφείλεται σε αύξηση των τιμών γης αλλά στη μείωση της οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης. Η τιμή της γης, όπως την ορίσαμε, διατηρείται αμετάβλητη.

Η μείωση της οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης μπορεί να είναι άμεση ή έμμεση. Ως άμεση μπορούμε να χαρακτηρίσουμε τη μείωση η οποία προήλθε από την αριθμοποίηση των συντελεστών δόμησης του 1979. Φαίνεται ότι, η αντικατάσταση του παλαιού τρόπου υπολογισμού της οικοδομικής επιφάνειας, ο οποίος ήταν στενά συναρτημένος με τα χαρακτηριστικά του κάθε οικοπέδου, με έναν αριθμητικό συντελεστή, ο οποίος αφορά

ευρύτερη περιοχή, έγινε με βάση τα κατώτατα όρια του προηγούμενου τρόπου.⁶ Η γενίκευση δηλαδή έγινε σύμφωνα με τα λιγότερο "αποδοτικά" οικοπέδα. Ως έμμεσο μπορούμε να χαρακτηρίσουμε το αποτέλεσμα το οποίο προκαλείται από τη μετατόπιση του κέντρου βάρους της οικοδομικής δραστηριότητας από το κέντρο της πόλης προς την περιφέρεια, όπου οι συντελεστές δόμησης είναι αισθητά χαμηλότεροι, ανεξάρτητα από τον τρόπο υπολογισμού τους. Ειδικά για το ΠΣΘ, το δεύτερο αυτό αποτέλεσμα φαίνεται να είναι εντονότερο του πρώτου για το λόγο ότι το 1979, παράλληλα με την αριθμοποίηση των συντελεστών δόμησης, αυξήθηκαν τα όρια δόμησης στην περιοχή της Καλαμαριάς. Το γεγονός αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την ανακατανομή της οικοδομικής δραστηριότητας υπέρ των περιφερειακών περιοχών. Ωστόσο παρά το γεγονός ότι η γρήγορη ανοικοδόμηση αυτών των περιοχών και ειδικά της Καλαμαριάς έγινε με υψηλότερους συντελεστές δόμησης έναντι των προηγούμενων, οι συντελεστές αυτοί υπολείπονταν αισθητά έναντι εκείνων με τους οποίους έγινε η προ του 1979 ανοικοδόμηση της πόλης.

Είναι φανερό ότι, στη δεκαετία του 1980, οι δυο τρόποι μείωσης της οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης επέδρασαν σωρευτικά, με τον άμεσο ή τον έμμεσο τρόπο να έχουν το προβάδισμα κατά περίπτωση. Παρόλα αυτά στην πράξη είμαστε σε θέση να διασπάσουμε το συνολικό αποτέλεσμα και να το καταλογίσουμε στον καθένα από τους δύο λόγους. Η λογική που ακολουθήσαμε για τον υπολογισμό των αποτελεσμάτων που είχε η αριθμοποίηση των συντελεστών δόμησης πάνω στην οικοδομική επιφάνεια είναι απλή και συνίσταται στην υποθετική ανοικοδόμηση της ίδιας μονάδας γης με το παλιό και το νέο σύστημα ταυτόχρονα. Στην πράξη αυτό έγινε δυνατό με τη χρησιμοποίηση ενός δείγματος 100 οικοπέδων του ΠΣΘ, τα οποία ανοικοδομήθηκαν από το 1974 έως το 1979. Για τα οικοπέδα αυτά υπολογίσαμε τους πραγματοποιηθέντες συντελεστές δόμησης και στη συνέχεια καταγράψαμε το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στο καθένα από τα οικοπέδα του δείγματος σύμφωνα με την αριθμοποίηση του 1979. Το αποτέλεσμα ήταν εντυπωσιακό. Με βάση τους αριθμητικούς συντελεστές δόμησης, στο 70% των περιπτώσεων σημειώνεται μείωση της οικοδομικής επιφάνειας έναντι του προηγούμενου συστήματος, στο 8% η κατάσταση διατηρείται αμετάβλητη ενώ για το υπόλοιπο 22% των περιπτώσεων οι αριθμητικοί συντελεστές δόμησης απέδωσαν μεγαλύτερη οικοδομική επιφάνεια. Να σημειώσουμε, ωστόσο, ότι η αύξηση που παρατηρείται στην τελευταία αυτή κατηγορία είναι μάλλον ασήμαντη (5% κατά μέσο όρο) και κατά τα φαινόμενα αντανάκλα τις δυσκολίες εξάντλησης των επιτρεπομένων ορίων δόμησης με το προηγούμενο σύστημα. Αντίθετα, η μείωση της οικοδομικής επιφάνειας που αφορά την πρώτη κατηγορία ήταν κατά μέσο όρο 16%.

Για το ίδιο δείγμα υπολογίσαμε το μέσο πραγματοποιηθέντα συντελεστή δόμησης για το σύνολο των οικοπέδων, καθώς και το μέσο συντελεστή, ο οποίος θα προέκυπτε από την ανοικοδόμηση των ίδιων οικοπέδων μετά την αριθμοποίηση του 1979. Οι αριθμοί που λάβαμε ήταν 2,56 και 2,27 αντίστοιχα. Με βάση αυτά τα δεδομένα μπορούμε πλέον να πούμε ότι, στο ΠΣΘ, η αριθμοποίηση των συντελεστών δόμησης του 1979 οδήγησε σε μείωση της οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης, κατά 11%.

Για τον υπολογισμό του έμμεσου τρόπου μείωσης της οικοδομικής επιφάνειας στο ΠΣΘ ακολουθήσαμε ανάλογη πρακτική. Αρχικά θεωρήσαμε ότι το απόθεμα κατοικίας στο σύνολό του ανοικοδομήθηκε σύμφωνα με τους ισχύοντες σήμερα αριθμητικούς συντελεστές δόμησης. Στη συνέχεια χωρίσαμε το συνολικό αυτό απόθεμα σε δύο κατηγορίες ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του. Ως ορόσημο γι' αυτόν το διαχωρισμό χρησιμοποιήθηκε το έτος

6. Ο υπολογισμός της οικοδομικής επιφάνειας με το παλιό σύστημα ήταν περίπλοκος και εξαρτόταν από το μέγεθος, το σχήμα, τη θέση του οικοπέδου κλπ.

1979. Η επιλογή αυτή δεν συνδέεται με το γεγονός της αριθμοποίησης των συντελεστών δόμησης, που προαναφέραμε, αλλά με το γεγονός ότι το έτος αυτό αποτελεί ορόσημο στη ραγδαία ανάπτυξη των περιφερειακών περιοχών της Θεσσαλονίκης. Για το καθένα από τα δύο υποσύνολα, στη συνέχεια, υπολογίσαμε το μέσο σταθμισμένο συντελεστή δόμησης. Η στάθμιση έγινε σύμφωνα με τη σχετική συμμετοχή των 16 διοικητικών διαμερισμάτων του ΠΣΘ στο απόθεμα κατοικίας της κάθε περιόδου.⁷

Για να τονίσουμε τη σημασία που έχει η επέκταση των πόλεων στη διαμόρφωση της οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης μπορούμε να αναφερθούμε σ' ένα απλουστευμένο παράδειγμα στάθμισης. Χωρίσαμε λοιπόν το ΠΣΘ σε δύο μόνο ζώνες με κριτήριο κατάταξης των περιοχών ανάλογα με το εάν ο προβλεπόμενος συντελεστής δόμησης της κάθε περιοχής είναι μεγαλύτερος ή μικρότερος του 2,4. Η διαδικασία αυτή μας οδηγεί στη διαπίστωση (στάθμιση) ότι το απόθεμα κατοικίας που κατασκευάστηκε μέχρι το 1979 ανήκει σε ποσοστό 49,2% στους υψηλούς συντελεστές δόμησης (>2,4) ενώ το 50,8% ανήκει στους χαμηλούς συντελεστές δόμησης (<2,4). Για τις πολυόροφες οικοδομές που έγιναν στο διάστημα 1980-89 τα ποσοστά αυτά μετατρέπονται σε 18,3% και 81,7% αντίστοιχα.

Σύμφωνα λοιπόν με την πρώτη μέθοδο, την οποία περιγράψαμε παραπάνω, υπολογίστηκε ότι οι οικοδομές που έγιναν μέχρι το 1979 θα είχαν, αν κατασκευάζονταν με τους σημερινούς συντελεστές δόμησης, μέσο συντελεστή 2,88 ενώ για το διάστημα 1979-89 ο μέσος συντελεστής μειώνεται σε 2,26. Πρόκειται προφανώς για μια πτώση της οικοδομικής επιφάνειας, λόγω της φθίνουσας πυραμίδας δόμησης που ακολουθούν οι ελληνικές πόλεις, ίση με 21,5%. Αξίζει να σημειώσουμε εδώ ότι το αποτέλεσμα αυτό, λόγω του τρόπου υπολογισμού του (προβολή των σημερινών συντελεστών προς τα πίσω), είναι ανεξάρτητο από τις επιπτώσεις που είχε η αριθμοποίηση του 1979. Να το πούμε διαφορετικά, ο συντελεστής δόμησης 2,88 που υπολογίσαμε για τις οικοδομές που έγιναν πριν το 1979 είναι στην πραγματικότητα μικρότερος του πραγματοποιηθέντος, ο οποίος σύμφωνα με τους υπολογισμούς (αποτέλεσμα αριθμοποίησης) πρέπει να ανέρχεται σε 3,23.

Η συνδυασμένη επίδραση λοιπόν και των δύο λόγων, που οδήγησαν στη μείωση της οικοδομικής επιφάνειας ανά μονάδα γης, ανέρχεται στο 30% περίπου. Έχοντας υπόψη τη διαμόρφωση των ποσοστών αντιπαροχής στις δύο περιόδους, μπορούμε πλέον να απαντήσουμε στο ερώτημα κατά πόσο η αύξηση του ποσοστού αντιπαροχής, που παρατηρείται στη δεκαετία του 1980, οφείλεται σε αύξηση των τιμών της γης. Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα ένα οικόπεδο 500 m² αποδίδει σήμερα κατά μέσο όρο οικοδομική επιφάνεια ίση με 1130 m² (συντελεστής δόμησης 2,26). Με ποσοστό αντιπαροχής 46,13% ο οικοπεδούχος ιδιοποιείται 521 m² κατοικίας. Το ίδιο οικόπεδο, αν ανοικοδομούταν με τον παλαιότερο συντελεστή δόμησης 3,23, θα έδινε συνολική επιφάνεια ίση με 1615 m² ενώ ο οικοπεδούχος θα ιδιοποιούνταν, σύμφωνα με το αντίστοιχο ποσοστό αντιπαροχής (33,66%), 543 m² κατοικίας. Φαίνεται λοιπόν ότι η αύξηση του ποσοστού της αντιπαροχής αντικατοπτρίζει τη μείωση της οικοδομικής επιφάνειας και όχι την αύξηση της τιμής της γης, η οποία παραμένει στα ίδια επίπεδα.

7. Ο αριθμός των πολυόροφων κτιρίων καθώς και η κατανομή τους στα διοικητικά διαμερίσματα του ΠΣΘ υπολογίστηκε με βάση τον Πίνακα 3.16 της μελέτης του ΤΕΕ (1981): Μελέτη οικιστικής ανάπτυξης Θεσσαλονίκης, ΤΕΕ, Θεσσαλονίκη, σελ. 118.

6. Συμπεράσματα

Στην ανάλυση που προηγήθηκε προσπαθήσαμε αρχικά να εξηγήσουμε ότι η κρίση στην αγορά κατοικίας, η οποία εκδηλώνεται στη δεκαετία του 1980, συνδέεται άμεσα με τη δραματική πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας στην ίδια περίοδο. Παράλληλα υποστηρίξαμε ότι θα ήταν λάθος να ερμηνεύσουμε τη μειωμένη παραγωγή νέων κατοικιών ως αδυναμία του κλάδου των κατασκευών να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις για υψηλότερη παραγωγή. Η μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα μάλλον αντικατοπτρίζει την υποτονική ζήτηση για νέες κατοικίες. Το ενδιαφέρον στη συνέχεια στράφηκε στην αναζήτηση των λόγων οι οποίοι προκάλεσαν τη συρρίκνωση της ζήτησης. Σ' αυτή την προοπτική επιχειρηματολογήσαμε ότι η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας δεν μπορεί να ερμηνευτεί, πρωταρχικά, ως εισοδηματικό αποτέλεσμα. Παρά το γεγονός ότι η δεκαετία του 1980 σημαδεύεται από χαμηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης δεν μπορούμε να πούμε, τουλάχιστον μέχρι την περίοδο του σταθεροποιητικού προγράμματος του ΠΑΣΟΚ, ότι τα πραγματικά εισοδήματα υφίστανται κάποιο σοβαρό πλήγμα. Αντίθετα, αυτό που φαίνεται να συμβαίνει είναι μια γρήγορη άνοδος των σχετικών τιμών της κατοικίας και η οποία κατά τα φαινόμενα έχει την πηγή της στις μεταβολές των συνθηκών παραγωγής.

Σύμφωνα με την ανάλυσή μας μια σημαντική παράμετρος, η οποία επηρεάζει αυξητικά τις τιμές της κατοικίας, συνδέεται με τις μεταβολές του κόστους γης. Είναι πραγματικά λυπηρό το γεγονός ότι δεν υπάρχει ένας δείκτης τιμών νέων κατοικιών ώστε να μπορέσουμε να αξιολογήσουμε το προβάδισμα των τιμών κατοικίας που δικαιολογεί η μεταβολή του κόστους γης. Παρά το γεγονός, όπως τονίσαμε, ότι αυτό είναι σημαντικό, δεν μπορεί μάλλον από μόνο του να εξηγήσει την έκρηξη των τιμών κατοικίας, η οποία σημειώνεται στη δεκαετία του 1980. Μια σημαντική ακόμα παράμετρος που φαίνεται να επιβάρυνε αισθητά το κόστος κατασκευής συνδέεται με τις ρυθμίσεις της πολιτείας του 1979, οι οποίες αφορούσαν τις τεχνικές και ποιοτικές προδιαγραφές των νέων κατοικιών (αντισεισμικός κανονισμός, θερμομόνωση κλπ.). Στην ανάλυση που προηγήθηκε παραβλέψαμε την επίδραση αυτού του παράγοντα. Ωστόσο, ο λόγος που τον αναφέρουμε εδώ δεν είναι τυχαίος. Έχει ιδιαίτερη σημασία να τονιστεί ότι τόσο η αύξηση του κόστους γης όσο και η αύξηση του κόστους κατασκευής, που οφείλεται στις τεχνικές και ποιοτικές βελτιώσεις της κατοικίας, απορρέουν άμεσα από τις ρυθμίσεις της πολιτείας, οι οποίες αφορούν την ποιότητα (με την ευρεία έννοια) της κατοικίας. Κάτω από αυτό το πρίσμα, η αύξηση των τιμών κατοικίας φαίνεται να αποτελεί μονιμότερο φαινόμενο, κι' αυτό προεξοφλεί επιδείνωση της κρίσης διαχρονικά. Αν δεχθούμε ότι η σημερινή ποιότητα της κατοικίας είναι αυτή που γίνεται κοινωνικά αποδεκτή, η μόνη δυνατότητα συρρίκνωσης του κόστους κατασκευής μπορεί να προέλθει από μείωση των τιμών της γης. Πιστεύουμε ωστόσο ότι κάτι τέτοιο είναι απίθανο να συμβεί ενόσω ισχύει ο θεσμός της ανπιπαροχής. Η ανάλυσή μας έδειξε ότι οι τιμές της γης μέσα στο θεσμό της ανπιπαροχής παρουσιάζουν ακαμψία προς τα κάτω.