

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΘΕΜΑ :

**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ**

ΦΟΙΤΗΤΗΣ:

ΧΙΟΚΤΟΥΡΗΣ ΑΝΤΩΝΗΣ Α.Μ. 0805Μ012

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΜΑΘΑΣ- ΔΕΜΑΘΑΣ ΖΑΧΑΡΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΪΟΣ 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	6
1.1 Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΑΝΤΑΜ ΣΜΙΘ (1732- 1790)	7
1.2 Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΝΤΕΙΒΙΝΤ ΡΙΚΑΡΝΤΟ (1772- 1823)	9
1.3 Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΚΑΡΛ ΜΑΡΞ (1818- 1883)	12
1.4 ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ	15
1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ ΚΑΙ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΣ	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	24
2.1 ΟΡΙΣΜΟΙ	25
2.2 Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΣΧΗΜΑΤΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1980- 2000.	39
3.1 ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	44
3.2 ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	45
3.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	50
3.4 Ο ΧΑΡΤΗΣ	58
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	
4.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	59
4.2 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	64

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η συνεχής αύξηση του καταμερισμού της εργασίας οδήγησε στην δημιουργία ενός οικονομικού κυκλώματος το οποίο σήμερα περιλαμβάνει τις επιχειρήσεις, τα νοικοκυριά και το κράτος. Τα τρία αυτά συστατικά μέρη του οικονομικού κύκλου όμως δεν μπορούν να λειτουργήσουν αν δεν ικανοποιηθεί πρώτα η ανάγκη τους για στέγαση. Η ανάγκη αυτή καλύπτεται διαχρονικά μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας. Στις μέρες μας τα ακίνητα, αποτελούν συστατικά στοιχεία των χαρτοφυλακίων, επιχειρήσεων και νοικοκυριών.

Η προσδοκία αποκόμισης μιας χρησιμότητας από την κατασκευή ή την αγορά ενός ακινήτου, με τη μορφή της ιδιοκατοίκησης ή της μίσθωσης και είσπραξης του ενοικίου, είναι ο βασικότερος των παραγόντων που ωθούν την οικοδομική δραστηριότητα.

Η διπλωματική εργασία γίνεται στο πλαίσιο του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου, προκειμένου να αποτυπωθεί μια εικόνα των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που διέπουν την οικοδομική δραστηριότητα και βασίζονται στην οικονομική θεωρία, καθώς και να διερευνηθεί η δυναμική της οικοδομικής δραστηριότητας στον ελληνικό χώρο μετά το 1981 και μέχρι περίπου και σήμερα.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η παρούσα εργασία δεν θα είχε ολοκληρωθεί χωρίς την συμβολή της τριμελούς εξεταστικής επιτροπής που αποτελείται από τους κυρίους Αναστάσιο Καραγάνη, και Χρυσόστομο Στοφόρο και ιδιαίτερα του επιβλέποντα καθηγητή, Ζαχαρία Δεμαθά, ο οποίος με την πολύτιμη πείρα του με βοήθησε σε ουσιώδη ζητήματα ανάπτυξης του θέματος.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η οικονομική ανάπτυξη είναι ζητούμενο κάθε συντεταγμένης κοινωνίας. Ανεξάρτητα από την οργάνωση της οικονομίας και της κοινωνίας που ακολούθησε κάθε χώρα, όλες οι προσπάθειες είχαν κοινό στόχο. Μέσα από τον τρόπο λειτουργίας της οικονομίας και της παράγωγης των αγαθών, τρόπος που χαρακτηρίζεται από το ποιος κατέχει τα μέσα παράγωγης, να επιτυγχάνεται η κάλυψη των αναγκών και η συνεχής καλυτέρευση του βιοτικού επιπέδου των πολιτών του.

Το σύγχρονο οικονομικό κύκλωμα, περιλαμβάνει τα νοικοκυριά, τις επιχειρήσεις και το κράτος. Βασική ανάγκη όλων είναι η ανάγκη για στέγαση. Η ανάγκη αυτή γίνεται πιο έντονη με την επικράτηση του καπιταλιστικού τρόπου παράγωγης στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα της παράγωγης των αγαθών και την συνεχή αύξηση του καταμερισμού της εργασίας. Αμέτρητα εργατικά χέρια αποδεσμεύονται από τη δουλειά στη γη και συρρέουν προς αναζήτηση εργασίας στις περιοχές που δημιουργούνται γύρω από την τοποθεσία εγκατάστασης των επιχειρήσεων.

Έτσι υπάρχει μια συνολική μετατόπιση στο χώρο, συνολικά της παραγωγικής διαδικασίας αγαθών και υπηρεσιών, η οποία επιφέρει την ανάγκη για στέγαση των νοικοκυριών, των επιχειρήσεων και του κράτους και την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Οι τοποθεσίες αυτές, επιλεγμένες για ειδικούς λόγους που συνήθως σχετίζονται με οικονομίες κλίμακας και συγκέντρωσης, είναι ο χώρος γύρω από τον οποίο συντελείται η δημιουργία των σύγχρονων πόλεων.

Με την πάροδο του χρόνου, και καθώς συνεχίζεται η προσπάθεια επιχειρήσεων νοικοκυριών και κράτους για μεγιστοποίηση των εισοδημάτων τους, υπεισέρχεται αναγκαστικά η ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας και ως επενδυτικής διαδικασίας.

Στόχος της διπλωματικής εργασίας είναι να αποτυπώσει το πλαίσιο μέσα στο οποίο κινήθηκε η οικοδομική δραστηριότητα. Άλλωστε μεταπολεμικά στην Ελλάδα, όπως θα δείξουμε, υπήρξαν συνθήκες παρόμοιες με αυτές που περιγράφουμε πιο πάνω. Επίσης θα εξετάσουμε μέσα από στοιχεία την χωρική υπόσταση και δυναμική της οικοδομικής δραστηριότητας στον χώρο, για μια μεγάλη χρονική περίοδο. και τη σχέση που μπορεί να υπάρχει με τις μεταβολές του πληθυσμού.

Η παρούσα διπλωματική εργασία περιλαμβάνει τρία βασικά μέρη ανάλυσης και ένα τέταρτο που αποτελείται από τα συμπεράσματα της έρευνας. Σκοπός του πρώτου μέρους, είναι να μας προετοιμάσει θεωρητικά, μέσα από κείμενα της κλασσικής και νεοκλασσικής πολιτικής οικονομίας για τις αλλαγές που συμβαίνουν στο οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον. Επίσης στο δεύτερο μισό του πρώτου κεφαλαίου στοιχειοθετείται η οικονομική υπόσταση του εδάφους μέσω της γαιοπροσόδου στην καπιταλιστική παραγωγική διαδικασία.

Στο δεύτερο μέρος, αφού παρουσιάζονται βασικοί ορισμοί για την κατοικία, που χρειάζονται για να υπάρχει κοινός τόπος σε σχέση με το περιεχόμενο των λέξεων που αναφέρονται στην εξέταση που θέλουμε να κάνουμε, αναλύονται τα σχήματα παραγωγής της κατοικίας, οικονομικά κοινωνικά και ιστορικά προσδιορισμένα, μέσα από την επισκόπηση της βιβλιογραφίας μελετητών που έχουν ασχοληθεί με το θέμα.

Στο τρίτο και τελευταίο μέρος, σκοπός μας είναι η παρουσίαση μιας σαφέστατης ομαδοποίηση των νομών της χώρας, βασισμένη στα στοιχεία που αφορούν την κατοικία στους νομούς αυτούς. Βάση της ανάλυσης, βασικός διαχωρισμός των κατοικιών είναι αυτός σε κύριες κατοικούμενες και των κενές κατοικίες. Επίσης οι κενές κατοικίες χωρίζονται σε εξοχικές- δευτερεύουσες και σε κενές κατοικίες προς ενοικίαση πώληση ή άλλο λόγο. Με βάση αυτούς τους διαχωρισμούς, μπορούμε να δούμε πως κινούνται οι νομοί σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας και να προχωρήσουμε στην επιθυμητή ομαδοποίηση.

Παράλληλα για κάθε σύνολο νομών που δημιουργείται από την ομαδοποίηση, αλλά και για κάθε νομό χωριστά, να μπορούμε να δώσουμε και επιπλέον πληροφορίες, σχετικές με την κατοικία, τον πληθυσμό και το κκ. ΑΕΠ. Αποδεικνύεται, με αυτό τον τρόπο, πως η οικοδομική δραστηριότητα παίζει σημαντικό ρόλο σε συγκεκριμένες αστικές περιοχές και περιοχές τουριστικής ανάπτυξης.

Στο τέταρτο και τελευταίο μέρος συμπεραίνουμε τα αποτελέσματα της έρευνας και στοιχειοθετούμε την άποψη πως η οικοδομική δραστηριότητα δεν μπορεί να είναι απύουσα από την συνολική δραστηριότητα για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.

Ο όρος ανάπτυξη χρησιμοποιείται από τους οικονομολόγους, συνήθως περιγραφικά. Ο Π. Ρέππας (Αθήνα, 2002), γράφει πως «ο όρος οικονομική ανάπτυξη θα πρέπει να αναφέρεται στο ξεδίπλωμα, άπλωμα των οικονομικών δυνατοτήτων μιας κοινωνίας. Δηλαδή αναφέρεται σε ένα κοινωνικό φαινόμενο που διενεργείται από ανθρώπους μέσα σε ένα κοινωνικό σχηματισμό»¹, ενώ προσθέτει πως «όλες οι οικονομικές θεωρίες και ιδιαίτερα οι αναπτυξιακές αποδέχονται ορισμένες αξιωματικές υποθέσεις για τη φύση του ανθρώπου και τους σκοπούς που επιδιώκει ή που πρέπει να επιδιώκει μέσα στην κοινωνία στη οποία ζει»². Στη συνέχεια του ίδιου κεφαλαίου αναφέρει πως «με την πάροδο του χρόνου, το εννοιολογικό περιεχόμενο του όρου οικονομική ανάπτυξη έχει υποστεί προσαρμογές και έχει διευρυνθεί ανάλογα με την ιστορική συγκυρία των θεωριών που υπερισχύουν»³.

Φαίνεται λοιπόν πως όταν γίνεται λόγος για οικονομική ανάπτυξη εννοείται η πρόοδος, η αύξηση, της οικονομικής δραστηριότητας μέσα στο κοινωνικό περιβάλλον στο οποίο συντελείται η δραστηριότητα αυτή.

Σκοπός αυτού του κεφαλαίου είναι να αναδείξει, το γεγονός πως η οικονομική ανάπτυξη είναι μια διαδικασία σταδιακή η οποία γίνεται φορέας θεμελιωδών αλλαγών στο χώρο στον οποίο συντελείται και πως τέτοια αλλαγή είναι και ένα ιδιαίτερο, οικονομικού περιεχομένου, ενδιαφέρον που αποκτά το έδαφος, μέσω της γαιοπροσόδου και της οικονομικής θεωρίας που αυτή εμπεριέχει.

Για τις ανάγκες της παρούσης εργασίας κρίνεται δόκιμο να διερευνήσουμε πώς πραγματεύονται το ζήτημα της οικονομικής ανάπτυξης βασικοί θεμελιωτές της πολιτικής οικονομίας όπως οι Σμίθ, Ρικάρντο και Μαρξ καθώς και οι μεταγενέστεροι τους νεοκλασικοί οικονομολόγοι με κυρίαρχο εκπρόσωπο τους τον Μάρσαλ

¹ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 33

² Οπ π.

³ Στο ίδιο σελ 39

1.1 Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΑΝΤΑΜ ΣΜΙΘ (1732-1790).

Τη θεωρία του Άνταμ Σμίθ, γνωρίζουμε μέσα από το βασικό του έργο με τίτλο «Έρευνα για τις αιτίες και τη φύση του πλούτου των εθνών». Η οικονομική ανάπτυξη στον Σμίθ παρουσιάζεται ως διαδικασία συνεχούς οικονομικής μεγέθυνσης. «Η διαδικασία μεγέθυνσης με κύριο μοχλό τη συσσώρευση κεφαλαίου είναι μια συνεχώς διευρυνόμενη ομαλή διαδικασία, η οποία εξασφαλίζεται από τη λειτουργία του μηχανισμού των τιμών της ελεύθερης ανταγωνιστικής αγοράς χωρίς να ταράσσεται από εμβόλιμες ενδογενείς κρίσεις»⁴, ενώ «το ανώτερο σημείο ανάπτυξης και εξέλιξης (...) είναι αυτό της στασιμότητας»⁵.

Για να συμβεί όμως αυτή η διαδικασία θα πρέπει η κοινωνία να διέπεται: «α) από τη φυσική ροπή ή τάση των ανθρώπων για βελτίωση της ζωής τους και ανταλλαγή β) η ύπαρξη ενός θεσμικού πλαισίου που να προστατεύει τον πλήρη ανταγωνισμό και γ) μια αρχική συσσώρευση κεφαλαίου»⁶. Έτσι «η συσσώρευση θα οδηγεί, εφόσον είναι δυνατή η επέκταση των αγορών, σε όλο και μεγαλύτερο καταμερισμό της εργασίας, στην αύξηση της παραγωγής και του πλούτου που με φειδώ και με καλή διαχείριση θα αυξάνει όλο και περισσότερο τις αποταμιεύσεις και τις επενδύσεις, με συνέπεια να συνεχίζεται η συσσώρευση και ο καταμερισμός της εργασίας. Η συνέχιση αυτής της αυτόματα διευρυνόμενης διαδικασίας μεγέθυνσης δεν είναι απεριόριστη, υπάρχουν όρια που δεν μπορούν να ξεπεραστούν και τα οποία οδηγούν τελικά το καπιταλιστικό σύστημα σε στασιμότητα»⁷.

Στη πρώτη φάση της διαδικασίας ανάπτυξης «η συσσώρευση κεφαλαίου ξεκινά από την γεωργία. Στο γεωργικό τομέα, όμως, είναι ο καταμερισμός της εργασίας έχει περιορισμένες δυνατότητες επέκτασης. Παράλληλα, υπάρχει περιορισμένη ποσότητα εύφορων εδαφών και γενικά φυσικών πόρων που γρήγορα εξαντλείται.»⁸. Η εξέλιξη αυτή αναγκάζει τους κεφαλαιούχους –επιχειρηματίες να εγκαταλείψουν τον αγροτικό τομέα και να επενδύσουν τις αποταμιεύσεις τους σε πιο

⁴ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 231

⁵Στο ίδιο

⁶Στο ίδιο

⁷Στο ίδιο

⁸Στο ίδιο

επικερδείς παραγωγικούς κλάδους της βιομηχανίας και στη συνέχεια των υπηρεσιών και του εμπορίου»⁹.

Η ίδια κατάσταση όμως δεν θα αργήσει να φανεί και εκεί αφού «αυξάνουν οι δυσκολίες επέκτασης των αγορών και των ευκαιριών για τη διενέργεια παραγωγικών επενδύσεων, με αποτέλεσμα να αυξάνει ο ανταγωνισμός για την επικερδή τοποθέτηση των κεφαλαίων. Αποτέλεσμα του αυξημένου ανταγωνισμού είναι η αύξηση των τιμών των συντελεστών παραγωγής, και ιδιαίτερα των ενοικίων, και η μείωση των βιομηχανικών προϊόντων.»¹⁰. Έτσι όταν όλες οι πλουτοπαραγωγικές πηγές θα έχουν εκμεταλλευθεί πλήρως, «τα κέρδη θα πέσουν σε τόσο χαμηλά επίπεδα, που θα είναι πλέον ασύμφορη οποιαδήποτε επένδυση, με συνέπεια να σταματήσει η συσσώρευση και να επέλθει η στασιμότητα. Στην κατάσταση αυτή τα ενοίκια έχουν φτάσει σε υψηλά επίπεδα, λόγω του ανταγωνισμού των κεφαλαίων για επικερδή τοποθέτηση, έστω και με μικρό κέρδος»¹¹ ενώ «από τη στιγμή που σταματά η συσσώρευση και επομένως η ζήτηση εργατικού δυναμικού, οι μισθοί θα επανέλθουν στα επίπεδα επιβίωσης με συνέπεια να μειωθεί και ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού στο μηδέν.»¹².

Στον Σμίθ «το μέλλον του καπιταλιστικού συστήματος είναι η κατάκτηση ενός υψηλού επιπέδου μεγέθυνσης και η στασιμότητα έπειτα απ' αυτό».¹³ Όταν τελειώσουν οπουδήποτε οι πλουτοπαραγωγικές πηγές δεν θα συμφέρει καμία πλέον επένδυση πουθενά. Σε συνέχεια της θεωρίας του Α. Σμίθ ο Ντ. Ρικάρντο σαράντα περίπου έτη μετά τον «πλούτο των εθνών» αποτυπώνει τη δική του οικονομική θεωρία επικαιροποιημένη από τις οικονομικές συνθήκες της εποχής του.

⁹ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 231 και 233

¹⁰Στο ίδιο, σελ 233

¹¹Στο ίδιο

¹²Στο ίδιο

¹³Στο ίδιο, σελ 234

1.2 Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΝΤΕΙΒΙΝΤ ΡΙΚΑΡΝΤΟ (1772- 1823).

Στο έργο του «αρχές της πολιτικής οικονομίας και φορολογίας» παρουσιάζει την οικονομική του θεωρία, η οποία «ήταν καταστροφική για τις προσδοκίες βελτίωσης που υποστήριζε ο Άνταμ Σμίθ»¹⁴, για τη συνολική ανάπτυξη της κοινωνίας σε όλο και μεγαλύτερο επίπεδο προόδου.

Το γεγονός ότι δεν είναι το ίδιο παραγωγική όλη η γη, είναι η αρχή του συλλογισμού ότι «καθώς ο οικονομικός κόσμος έχει την τάση να επεκτείνεται συνεχώς (...) και θα αυξανόταν και ο πληθυσμός, θα γινόταν απαραίτητο να διερευνηθούν τα όρια των καλλιεργειών ακόμη περισσότερο (...), και είναι πολύ φυσικό ότι τα νέα χωράφια, όταν θα καλλιεργούνταν, δεν θα αποδεικνύονταν το ίδιο παραγωγικά μ' αυτά τα οποία ήδη καλλιεργούνταν, διότι μόνο ένας ανόητος αγρότης δεν θα είχε ήδη χρησιμοποιήσει το καλύτερο έδαφος που είχε στη διάθεση του. Έτσι (...) το κόστος παραγωγής των σιτηρών θα μεγάλωνε. Το ίδιο θα συνέβαινε και με την τιμή πώλησης των σιτηρών, το ίδιο θα συνέβαινε και με την πρόσοδο των κτηματιών με τα καλύτερα κτήματα. Αλλά εκτός από την πρόσοδο θα αυξάνονταν και οι μισθοί... ο εργάτης θα έπρεπε να πληρώνεται περισσότερο για να μπορεί να αγοράζει το ξεροκόμματο που θα τον κρατούσε στη ζωή»¹⁵.

Έτσι στη βιομηχανία η οποία «μεγεθύνεται παράλληλα με επέκταση του γεωργικού τομέα, επικρατούν συνθήκες σταθερής ή αύξουσας παραγωγικότητας, με συνέπεια οι τιμές των βιομηχανικών προϊόντων να είναι σταθερές ή να μειώνονται. Με δεδομένη την αύξηση της αξίας των εισροών στη βιομηχανία και του ανταγωνισμού των βιομηχάνων το ποσοστό του κέρδους θα αρχίσει και εδώ να πέφτει. Κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας και εφόσον συνεχίζεται με αμείωτο ρυθμό η συσσώρευση, η τιμή του αγοραίου μισθού παραμένει πάνω από το μισθό επιβίωσης, με αποτέλεσμα ο πληθυσμός να συνεχίζει να αυξάνει. Με την πάροδο του χρόνου η διάφορα μισθού αγοράς και μισθού επιβίωσης θα περιορίζεται, στο βαθμό που μειώνεται ο ρυθμός συσσώρευσης λόγω της εμφάνισης των φθινουσών αποδόσεων και η μείωση του ποσοστού του κέρδους γίνεται πιο έντονη.»¹⁶.

¹⁴ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 108

¹⁵Στο ίδιο, σελ 133 και 134

¹⁶ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 256

Φυσικά οι κεφαλαιοκράτες δεν θα μείνουν άπραγοι. Η αντίδραση τους «θα εκδηλωθεί με την ανάπτυξη και εφαρμογή τεχνολογικών βελτιώσεων για την αύξηση της παραγωγικότητας. Αυτές, όμως, οι αντιδράσεις των κεφαλαιοκρατών, που στοχεύουν στη συγκράτηση του κέρδους σε υψηλά επίπεδα, θα έχουν προσωρινά μόνο αποτελέσματα. Διότι αφού τα κέρδη θα είναι υψηλά, θα συνεχιστεί και η συσσώρευση, με αποτέλεσμα να υπερβεί η ζήτηση την πρόσφορα εργασίας, να αυξηθεί ο μισθός και ο πληθυσμός, καθώς και η ζήτηση για τη συντήρησή του. Για να ικανοποιηθεί η αυξανόμενη ζήτηση, θα επεκταθούν οι καλλιέργειες σε λιγότερο εύφορα εδάφη, με συνέπεια να εμφανιστούν οι φθίνουσες αποδόσεις, να αυξηθούν η διαφορική πρόσδοδος και τα ενοίκια και να συνεχιστεί η πτώση του ποσοστού κέρδους.»¹⁷. Εδώ ακριβώς έγκειται το πρόβλημα της διαδικασίας της οικονομικής ανάπτυξης σύμφωνα με το Ρικάρντο. Στο ότι «η αναπτυξιακή διαδικασία (...) θα οδηγήσει αργά ή γρήγορα στην πτώση του ποσοστού κέρδους σε επίπεδα που θα κάνει ασύμφορη την παραπέρα συσσώρευση»¹⁸.

Κατά πως φαίνεται στον κόσμο του Ρικάρντο «μόνο ο γαιοκτήμονας βγαίνει κερδισμένος. Ο εργάτης είναι καταδικασμένος να ζει αιωνίως στο όριο της επιβίωσης, (...). Ο καπιταλιστής, ο οποίος εργαζόταν και αποταμίευε και επένδυε, ανακαλύπτει ότι όλη αυτή η φασαρία έγινε για το τίποτα (...). Όσο για το γαιοκτήμονα, που δεν έκανε τίποτα άλλο από το να μαζεύει προσόδους – αυτός καθόταν αναπαυτικά και τις παρακολουθούσε να αυξάνονται».¹⁹ Οι διαπιστώσεις αυτές «δείχνουν και την αντιπαλότητα των τριών τάξεων και τη σύγκρουση συμφερόντων που επικρατεί καθ' όλη τη διάρκεια της παραγωγικής διαδικασίας».²⁰

Με αυτό του το συμπέρασμα ο Ρικάρντο έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τη θεωρία του Σμίθ. « στον κόσμο του Άνταμ Σμίθ βελτιώνονταν η θέση όλων καθώς ο καταμερισμός της εργασίας αυξανόταν και έκανε την κοινότητα πιο εύπορη»²¹.

¹⁷ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 257

¹⁸ Στο ίδιο, σελ 257

¹⁹ ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 134

²⁰ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 258

²¹ ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 134

Ο Σμίθ περιέγραψε την οικονομική ανάπτυξη, ως διαδικασία συνεχούς οικονομικής μεγέθυνσης διαδοχικά μέχρι τη φάση της σταθερότητας, και ο Ρικάρντο απέδειξε πως αυτή η διαδικασία αυτή όχι μόνο εξελίσσεται τελείως διαφορετικά αλλά κάνει και διακριτές τρεις τάξεις ανθρώπων, με διαφορετικά επίπεδα ευμάρειας. Ο Μαρξ, σύμφωνα με τη διαλεκτική μέθοδο, προχώρησε ένα βήμα πιο περά θεωρώντας ότι η διαδικασία της οικονομικής ανάπτυξης καθώς εξελίσσεται δημιουργεί τέτοιες κοινωνικές μεταβολές ώστε «οι παραγωγικές δυνάμεις έρχονται σε αντίφαση με τις παραγωγικές σχέσεις που υπάρχουν»²².

²² ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 273

1.3 Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΚΑΡΛ ΜΑΡΞ (1818- 1883).

Για να καταλάβει κάποιος τη μαρξιστική θεωρία οικονομικής ανάλυσης πρέπει να κατανοήσει τη φιλοσοφία των Μαρξ και Ένγκελς. Σύμφωνα με αυτή, «τα τελικά αίτια κάθε κοινωνικής αλλαγής (...) πρέπει να αναζητηθούν, (...) στις αλλαγές στον τρόπο παραγωγής και ανταλλαγής, (...) στους οικονομικούς όρους της εκάστοτε εποχής»²³.

Για την μαρξιστική θεωρία «η επέκταση του κεφαλαιοκρατικού τρόπου παραγωγής και η ανάπτυξη των παραγωγικών δυνάμεων φέρνουν μαζί τους το σπέρμα και την αναγκαιότητα περιοδικών οικονομικών κρίσεων, που από τη μια μεριά καταστρέφουν κεφάλαια και από την άλλη δημιουργούν όλες εκείνες τις προϋποθέσεις για μια καινούρια ώθηση, για τη συνέχιση της κεφαλαιοκρατικής συσσώρευσης, μέχρι που να φτάσουν και πάλι σε νέα κρίση»²⁴.

Ο Μάρξ θεωρεί ότι «η αξία ενός προϊόντος είναι η ποσότητα εργασίας που περιέχει (...). Όλα τα προϊόντα σ' αυτό το τέλειο σύστημα θα τιμολογούνται ανάλογα με την ποσότητα άμεσης ή έμμεσης εργασίας που περιέχουν»²⁵. Κάθε εργαζόμενος «μπορεί να ζητήσει μόνο το μισθό που του αξίζει. Το ύψος του μισθού εξαρτάται (...) από την ποσότητα του χρόνου εργασίας που απαιτείται για τη συντήρηση του εργάτη (...) αλλά ο καπιταλιστής εισπράττει την πλήρη αξία της εργάσιμης ημέρας του εργάτη, που είναι περισσότερες ώρες από τις ώρες για τις οποίες αμείβεται. Έτσι, όταν ο καπιταλιστής πουλά τα προϊόντα του, μπορεί να τα πουλά στην πραγματική τους αξία και όμως να πραγματοποιεί κέρδος, επειδή τα προϊόντα του ενσωματώνουν περισσότερο χρόνο εργασίας από το χρόνο εργασίας για τον οποίο χρειάστηκε να πληρώσει»²⁶. Αυτός ο περισσότερος χρόνος που δεν πληρώνεται από τον επιχειρηματία είναι η «υπεράξια».

Συνεπώς επειδή «όλοι οι καπιταλιστές έχουν κέρδη. Αλλά και όλοι βρίσκονται σε μεταξύ τους ανταγωνισμό (...) προσπαθούν να συσσωρεύσουν, να επεκτείνουν την κλίμακα της παραγωγής τους σε βάρος των ανταγωνιστών τους. Απαιτεί

²³ ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 198

²⁴ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΙΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 302

²⁵ ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 214

²⁶ Στο ίδιο, σελ 216

περισσότερους εργάτες και, για να τους αποκτήσουν, οι καπιταλιστές πρέπει να πλειοδοτήσουν για τις υπηρεσίες του εργατικού δυναμικού. Οι μισθοί τείνουν να αυξηθούν και η υπεράξια να μειωθεί»²⁷. Η απειλή αυτή θα αντιμετωπιστεί «με την εγκατάσταση μηχανημάτων που εξοικονομούν χρόνο εργασίας»²⁸. Στην πραγματικότητα όμως ο καπιταλιστής «καθώς αντικαθιστά τους ανθρώπους με μηχανές αντικαθιστά τα κερδοφόρα μέσα παραγωγής με μη κερδοφόρα» αφού «κέρδη μπορεί να εξασφαλίσει μόνο από τη ζωντανή εργασία που απασχολεί, μόνο από τις απλήρωτες ώρες εργασίας» ενώ την ίδια στιγμή «οποία και αν είναι η άξια της μηχανής για τον καπιταλιστή το βέβαιο είναι ότι έχει πληρώσει το σύνολο της άξιας της».²⁹

Επειδή όλοι οι καπιταλιστές βρίσκονται σε τέλεια ανταγωνιστικό περιβάλλον, όλοι θα πράξουν το ίδιο και έτσι «ο λόγος της ζωντανής εργασίας (και άρα της υπεράξιας) προς τη συνολική παραγωγή μειώνεται συνεχώς. Το ποσοστό κέρδους πέφτει όλο και πιο πολύ (...). Τα κέρδη περιορίζονται σε σημείο που η παραγωγή δεν είναι καθόλου κερδοφόρα. Η κατανάλωση μειώνεται (...). Ακολουθούν οι χρεοκοπίες. Οι επιχειρήσεις σπεύδουν να ξεφορτωθούν τα προϊόντα τους στην αγορά πουλώντας τα όσο, με αποτέλεσμα να αφανίζονται οι μικρότερες επιχειρήσεις. Ζούμε μια κρίση του καπιταλισμού»³⁰. Όμως «η κρίση – ή η ύφεση κατά τη σύγχρονη ορολογία- είναι συνεπώς ο τρόπος με τον οποίο λειτουργεί το σύστημα και όχι ο τρόπος με τον οποίο αποτυγχάνει»³¹. Σε κάθε τέτοια κρίση «οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις απορροφούν τις μικρότερες και, όταν τελικά καταρρέουν οι βιομηχανικοί κολοσσοί, τα συντρίμια είναι πολύ περισσότερα από τα συντρίμια που δημιουργεί η κατάρρευση των μικρότερων επιχειρήσεων»³². Ο Μαρξ έγραφε, όπως διαβάζουμε, «πως με την αδιάκοπη μείωση του αριθμού των μεγιστάνων του κεφαλαίου, (...)μεγαλώνει και το πλήθος εκείνων που βιώνουν τη φτώχεια, τη καταπίεση, τη δουλεία, την εξαχρείωση, την εκμετάλλευση· μαζί μεγαλώνει και ο ξεσηκωμός της εργατικής τάξης, (...) η συγκέντρωση των μέσων παραγωγής και η

²⁷ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 217

²⁸Στο ίδιο, σελ 218

²⁹Στο ίδιο, σελ 219

³⁰Στο ίδιο, σελ 219 και 220

³¹Στο ίδιο, σελ 220

³²Οπ π

κοινωνικοποίηση της εργασίας φθάνουν τελικά σ' ένα σημείο όπου είναι ασύμβατα με το καπιταλιστικό τους περίβλημα»³³.

Υποστηρίζεται ότι «η κλασσική περίοδος της πολιτικής επιστήμης τελειώνει με τη λήξη του 19^{ου} αιώνα»³⁴ και πως τη «θέση της έρχεται να καλύψει η νεοκλασική σκέψη με κύριο γνώρισμα την «εγκατάλειψη της προσπάθειας κατασκευής γενικών θεωριών για τη μακροχρόνια λειτουργία και εξέλιξη του οικονομικού συστήματος και στροφή στη βραχυχρόνια ανάλυση και τα μικροοικονομικά μεγέθη»³⁵.

³³ ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 221

³⁴ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 313

³⁵ Στο ίδιο, σελ 324

1.4 ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ.

Οι οικονομολόγοι αυτής της σχολής «δεν ενδιαφέρονται άμεσα για το μηχανισμό μεταβολής των εξωγενών και κατά βάση αναπτυξιακών μεταβλητών (πληθυσμό, τεχνολογία, συσσώρευση πλούτου, η και άλλους κοινωνικούς, πολιτικούς παράγοντες κλπ.). Επιπλέον η προσοχή τους στρέφεται κυρίως στο μηχανισμό ισορροπίας των οικονομικών μεταβλητών που μπορούν να εκφραστούν σε τιμές.»³⁶

Ο Α. Μάρσαλ, κορυφαίος νεοκλασικός οικονομολόγος έγραψε, όπως διαβάζουμε, πως «η Μέκκα των οικονομολόγων βρίσκεται στην οικονομική βιολογία μάλλον, παρά στην οικονομική δυναμική» και πως «το αξίωμα ότι η φύση δεν κάνει ηθελημένα άλματα είναι ιδιαίτερα εφαρμόσιμο στην οικονομική ανάπτυξη»³⁷ συμπεραίνοντας πως «η οικονομική εξέλιξη είναι μια ομαλή και βαθμιαία διαδικασία, όπως ακριβώς εκείνη της φύσης».³⁸

Συμπερασματικά η οικονομική ανάπτυξη διεξάγεται με τρόπο βαθμιαίο και ομαλό. Στην διαδικασία αυτή, σε αντίθεση με τις θεωρίες του Ρικάρντο και του Μαρξ δεν υπάρχουν αντιθέσεις. «Η οικονομία, αν εξαιρέσουμε βραχυχρόνιες παροδικές καταστάσεις, τείνει πάντα σε μακροχρόνια ισορροπία με πλήρη απασχόληση»³⁹. Στην ανάλυση του Μάρσαλ «οι παράγοντες που εξασφαλίζουν την αρμονικότητα στην οικονομική εξέλιξη είναι κυρίως τρεις: η ιδέα της δυναμικής ισορροπίας, η αρχή της υποκατάστασης και οι εξωτερικές οικονομίες και εσωτερικές οικονομίες»⁴⁰.

Σχετικά με τα όρια της οικονομικής ανάπτυξης «οι νεοκλασικοί οικονομολόγοι βλέπουν με αισιοδοξία τη διαδικασία με την οποία αναπτύσσεται η οικονομία και ευρύτερα ο καπιταλισμός. Την πεποίθηση τους αυτή τη στηρίζουν τόσο στο θεωρητικό υπόδειγμα που έχουν κατασκευάσει όσο και στους μεγάλους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης που πραγματοποίησαν οι οικονομίες της εποχής τους. Οι φόβοι των κλασικών για στασιμότητα της οικονομικής εξέλιξης φαίνεται να έχουν αντικατασταθεί από την πεποίθηση της συνεχούς οικονομικής μεγέθυνσης και της αέναης εξέλιξης του καπιταλιστικού συστήματος. (...) Η πλήρης ανάπτυξη του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, η παρατηρούμενη μεταβολή της παραγωγικής δομής από γεωργική σε βιομηχανική και η συνεχής και επεκτεινόμενη σε όλους τους

³⁶ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 324

³⁷ Στο ίδιο, σελ 325

³⁸ Οπ π

³⁹ Στο ίδιο, σελ 326

⁴⁰ Στο ίδιο, σελ 327

κλάδους εκμηχάνιση επέτρεψαν να αναγνωριστούν οι δυνατότητες της τεχνολογίας και των οικονομιών κλίμακας να αυξάνουν συνεχώς τον όγκο της παραγωγής»⁴¹.

Οι νεοκλασικές προσεγγίσεις του 20^{ου} αιώνα παρουσίασαν ένα σημαντικό μειονέκτημα. Δεν κατάφεραν να εμφανίσουν μια γενική θεωρία εξέλιξης ούτε του καπιταλιστικού συστήματος παραγωγής, ούτε μια θεωρία που να αναλύει τον τρόπο με τον οποίο μια κοινωνία αγροτικής οικονομίας εξελίσσεται σε σύγχρονη ανεπτυγμένη. Το κενό αυτό προσπαθεί να καλύψει, περίπου στα 1960 η θεωρία του W.W.Rostow ο οποίος υποστηρίζει πως κάθε οικονομία διέρχεται αναγκαστικά μέσα από πέντε στάδια ανάπτυξης: το στάδιο της παραδοσιακής οικονομίας, το στάδιο των προϋποθέσεων για την απογείωση, το στάδιο της απογείωσης, το στάδιο της ωριμότητας και το στάδιο της μαζικής κατανάλωσης».⁴²

Είναι προφανές πως όλες οι σχολές της οικονομικής σκέψης, που εξετάζουμε στα πλαίσια της εργασίας, συμφωνούν πως η οικονομική ανάπτυξη συντελείται σταδιακά. Συμφωνούν ακόμη και στο γεγονός πως οι διαδικασίες μέσα από τις οποίες περνά η ανάπτυξη μιας οικονομίας και μιας κοινωνίας έχουν σαν αποτέλεσμα την δημιουργία μεταβολών στο κοινωνικό περιβάλλον. Οι μεταβολές αυτές πρέπει να λαμβάνονται σημαντικά υπ' όψιν, ανεξάρτητα από την οικονομική σκέψη την οποία αποδεχόμαστε, προκειμένου να μπορούμε να αναλύουμε σωστά την οικονομική λειτουργία.

Σκοπός όλων των παραπάνω ήταν η δημιουργία του κατάλληλου θεωρητικού υπόβαθρου, που να αποδεικνύει τη σχέση οικονομικής δραστηριότητας και των μεταβολών που δημιουργούνται στα ενδιάμεσα στάδια ανάπτυξής της. Με αυτό τον τρόπο ο αναγνώστης αυτής της εργασίας θα βρεθεί «έτοιμος» θεωρητικά σε επόμενο κεφάλαιο της εργασίας όπου θα παρουσιαστούν τα στοιχεία τα οποία στοιχειοθετούν αλλαγές στον κοινωνικό χώρο σε σχέση με το κύριο αντικείμενο της εργασίας, την οικοδομική δραστηριότητα.

⁴¹ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΙΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 329 και 330

⁴² Στο ίδιο , σελ 330-338

1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ ΚΑΙ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΣ.

Όπως διαπιστώνουμε, κοινός τόπος των παραπάνω εργασιών είναι η απαρχή της διαδικασίας οικονομικής ανάπτυξης μέσα από αλλαγές που συνδέονται με τον καταμερισμό της εργασίας και την εισαγωγή του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής αρχικά στον πρωτογενή τομέα και στη συνέχεια στο σύνολο της οικονομίας.

Σκοπός του παρόντος υποκεφαλαίου είναι η διερεύνηση του ρόλου της γαιοπροσόδου στην οικονομική δραστηριότητα. Είναι η γαιοπρόσοδος το οικονομικό στοιχείο εκείνο που μετατρέπει το έδαφος σε ιδιαίτερο συντελεστή της παραγωγής, και προσδίδει ιδιαίτερο οικονομικό περιεχόμενο στη γη;

Μια αρκετά κατατοπιστική περιγραφή για τη σημασία του εδάφους, διαβάζουμε στον Hobsbawm: «Η πρώτη σχολή των οικονομολόγων, οι φυσιοκράτες, θεωρούσαν – τη γη- τη μόνη πηγή πλούτου, και της οποίας ο επαναστατικός μετασχηματισμός ήταν κατά γενική συναίνεση, η απαραίτητη προϋπόθεση και η συνέπεια της αστικής κοινωνίας, αν όχι και κάθε γρήγορης οικονομικής ανάπτυξης. Το παχύ στρώμα πολιτικού πάγου από τα παγκόσμια αγροτικά συστήματα και τις αγροτικές κοινωνικές σχέσεις κάλυπτε το γόνιμο έδαφος της οικονομικής ανάπτυξης. Έπρεπε πάση θυσία να λειώσει ώστε οι δυνάμεις της ιδιωτικής πρωτοβουλίας που κυνηγούσαν το κέρδος να μπορέσουν να οργώσουν το έδαφος. Αυτό προϋπόθετε τριών ειδών αλλαγές. Αφενός η γη έπρεπε να γίνει αγαθό που θα ανήκε σε ιδιοκτήτες και θα μπορούσε ελεύθερα να αποτελεί προϊόν αγοραπωλησίας. Αφετέρου έπρεπε να περάσει στην κυριότητα μιας τάξης ανθρώπων πρόθυμων να αναπτύξουν τους παραγωγικούς της πόρους για την αγορά, με κίνητρο τη λογική, δηλαδή το φωτισμένο συμφέρον και το κέρδος τους. Η τρίτη αλλαγή αφορούσε τη μεγάλη μάζα του αγροτικού πληθυσμού, που έπρεπε κάπως να μετατραπεί, τουλάχιστον εν μέρει, σε ελεύθερα μετακινούμενους μεροκαματιάρηδες για τον αναπτυσσόμενο μη γεωργικό τομέα της οικονομίας. Μερικοί από τους πιο συνετούς ή ριζοσπάστες οικονομολόγους είχαν επίσης την επίγνωση της ανάγκης για μια τέταρτη αλλαγή, δύσκολη, αν όχι αδύνατη, στην πραγμάτωση της. Διότι σε μια οικονομία που προϋπέθετε την πλήρη κινητικότητα όλων των συντελεστών παραγωγής, η γη, ένα «φυσικό μονοπώλιο», δεν ταίριαζε απολύτως. Εφόσον η έκταση της γης ήταν περιορισμένη και τα διάφορα τμήματα της διέφεραν ως προς τη γονιμότητα και την

ευκολία της πρόσβασης, όσοι κατείχαν τα πιο γόνιμα μέρη της είχαν αναπόφευκτα το ιδιαίτερο πλεονέκτημα να εισπράττουν ενοίκιο για το υπόλοιπο».⁴³

Στο ίδιο βιβλίο διαβάζουμε πως την «εποχή των επαναστάσεων» η γεωργία «ήταν ήδη έτοιμη να επιτελέσει τις τρεις λειτουργίες που ήταν βασικές σε εποχή εκβιομηχάνισης: να αυξήσει την παραγωγή και την παραγωγικότητα ώστε να εξασφαλιστεί η συντήρηση του μη γεωργικού πληθυσμού, που αυξάνονταν ταχύτατα, να εξασφαλίσει ένα μεγάλο και αυξανόμενο πλήθος ατόμων που θα μπορούσαν να επανδρώσουν τις πόλεις και τις βιομηχανίες, και να προσφέρει σε ένα μηχανισμό συσσώρευσης κεφαλαίου που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί στους πιο σύγχρονους τομείς της οικονομίας.»⁴⁴

Όλες οι οικονομικές θεωρίες που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο επεξεργάζονται το ζήτημα της γαιοπροσόδου. Στον Σμίθ είναι ευδιάκριτη η αναγνώριση της σημασίας του εδάφους, της γης, ως στοιχείου της παραγωγικής διαδικασίας. Στον «πλούτο των εθνών» επεξεργάζεται για πρώτη φορά αναλυτικά το ζήτημα της γης και της γαιοπροσόδου. «Η πρόσοδος, (...) είναι φυσιολογικά το υψηλότερο τίμημα που είναι σε θέση να πληρώσει ο αγρότης – επιχειρηματίας για τη δεδομένη κατάσταση της γης.»⁴⁵ «Η γη σ' όλες σχεδόν τις περιπτώσεις παράγει μια μεγαλύτερη ποσότητα τροφίμων απ' αυτή που μόλις επαρκεί για τη συντήρηση όλης της εργασίας που απαιτείται για την προσκόμιση τους στην αγορά (...) επομένως μένει πάντα κάτι σαν πρόσοδος για το γαιοκτήμονα.»⁴⁶

Ιδιαίτερη εντύπωση προξενούν οι διαπιστώσεις του Σμίθ ότι «η γαιοπρόσοδος όχι μόνο μεταβάλλεται με τη γονιμότητα της γης, όποιο και αν είναι το προϊόν της, αλλά και με την κατάσταση της, οποία και αν είναι η γονιμότητα της. Η γη που γειτνιάζει σε μια πόλη αποφέρει μια μεγαλύτερη πρόσοδο από μια εξίσου εύφορη γη που βρίσκεται σ' ένα απομακρυσμένο σημείο της χώρας. Παρ' όλον ότι ενδεχομένως δεν απαιτείται περισσότερη εργασία για την καλλιέργεια της δεύτερης γης απ' ότι για τη καλλιέργεια της πρώτης, η μεταφορά του προϊόντος της γης στην αγορά από

⁴³E. J. HOBBSAWM, Η ΕΠΟΧΗ ΤΩΝ ΕΠΑΝΑΣΤΑΣΕΩΝ 1789- 1848, ΜΙΕΤ, ΑΘΗΝΑ, 2005, σελ 213 και 214

⁴⁴Στο ίδιο, σελ 52

⁴⁵ADAM SMITH, ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗ ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΙΤΙΕΣ ΤΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ ΤΩΝ ΕΘΝΩΝ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ, ΑΘΗΝΑ, 2000, σελ 212

⁴⁶Στο ίδιο, σελ 216

μακρινή απόσταση κοστίζει περισσότερο»⁴⁷ ενώ λίγο πιο κάτω αναφέρει πως «οι φαρδείς δρόμοι, τα κανάλια, και οι πλωτοί ποταμοί, λόγω του ότι μειώνουν τις δαπάνες μεταφοράς, συμβάλλουν στην προσέγγιση των απομακρυσμένων περιοχών της χώρας με τα αντίστοιχης γονιμότητας μέρη που γειτνιάζουν στις πόλεις.»⁴⁸.

Το σημείο αυτό ιδιαίτερα αλλά και ο ορισμός της διαφορικής γαιοπροσόδου από τον Ρικάρντο, αποτέλεσαν την αφετηρία για αποτύπωση ολοκληρωμένης θεωρίας για το μεταφορικό κόστος και πως αυτό επηρεάζει τη χωροθέτηση των οικονομικών δραστηριοτήτων από τον von Thünen.⁴⁹ Η θεωρία του von Thünen, για τις ανάγκες της δικής μας εργασίας, ταυτίζεται ουσιαστικά με του Ρικάρντο, και δεν κρίνεται σκόπιμη η λεπτομερής παρουσίαση της.

Είναι λοιπόν ασφαλές το συμπέρασμα ότι «το περιεχόμενο της – της γαιοπροσόδου- τον οδηγεί –τον Σμίθ- να την συμπεριλάβει στη θεωρία της άξιας που διατυπώνει, στα τμήματα που απαρτίζουν την τιμή των εμπορευμάτων. Και αυτά είναι ο μισθός, το κέρδος και η γαιοπρόσοδος».⁵⁰

Πιο μεθοδικά επεξεργάζεται το ζήτημα της γαιοπροσόδου ο Ρικάρντο. Στη θεωρία του η πρόσοδος «δεν είναι απλώς το κόστος το οποίο καταβάλλει κάποιος για τη χρήση του εδάφους, όπως ο τόκος είναι το κόστος του κεφαλαίου και ο μισθός το κόστος της εργασίας. Η πρόσοδος είναι ένα ξεχωριστό είδος απόδοσης το οποίο προέρχεται από το ευαπόδεικτο γεγονός ότι δεν το ίδιο παραγωγική όλη η γη»⁵¹.

Έτσι εισαγάγει την έννοια της γαιοπροσόδου η οποία όμως «αποτελεί διαφορικό εισόδημα (διαφορική γαιοπρόσοδος) που οφείλεται στα διαφορετικά στοιχεία ποιότητας και έντασης εργασίας που περιλαμβάνονται στα διάφορα εδάφη. Η θεωρία του περιλαμβάνει και ενδείξεις καθορισμού της διαφορικής γαιοπροσόδου από τη θέση των εδαφών ως προς τις αγορές των προϊόντων που παράγονται στα εδάφη αυτά. Η διαφορική γαιοπρόσοδος ποιότητας έχει τη ρίζα της στο γεγονός ότι καθώς αυξάνεται ο πληθυσμός καλλιεργούνται όλο και περισσότερα εδάφη.(...) Η

⁴⁷ ADAM SMITH, ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗ ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΙΤΙΕΣ ΤΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ ΤΩΝ ΕΘΝΩΝ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ, ΑΘΗΝΑ, 2000, σελ 217

⁴⁸ Οπ π

⁴⁹ PHILIP Mc CANN, ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 152-199

⁵⁰ Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 67

⁵¹ ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 131 και 132

πρόσοδος έντασης οφείλεται στο νόμο της φθίνουσας απόδοσης καθώς ίσες ποσότητες κεφαλαίου και εργασίας (...) παράγουν φθίνον οριακό προϊόν. Η γαιοπρόσοδος αυτή προκύπτει ως διαφορά αποδόσεως μεταξύ των πρώτων και των τελευταίων μονάδων εργασίας και κεφαλαίου που έχουν διατεθεί στην παραγωγή επί του εδάφους»⁵².

Σχετικά τώρα με τον τρόπο που η μαρξιστική θεωρία προσεγγίζει τη γη « στα πλαίσια του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, η ιδιαίτερη μορφή, με την οποία οι ιδιοκτήτες του εδάφους αποκλείουν τις υπόλοιπες τάξεις της κοινωνίας από τη χρήση του εδάφους, είναι το μονοπώλιο του εδάφους. Το ίδιο ακριβώς μονοπώλιο φέρνει τους ιδιοκτήτες γης σε σύγκρουση με το κεφαλαίο. Το μονοπώλιο του εδάφους σαν μέσο παραγωγής επιτρέπει να αποδοθεί χαρακτήρας εμπορεύματος στο έδαφος και να πραγματοποιηθεί κάτω απ' αυτό άξια που δεν είναι προσκολλημένη στο ίδιο το έδαφος. Το έδαφος σαν μέσο παραγωγής που δεν έχει παραχθεί από την ανθρώπινη εργατική δύναμη δεν έχει άξια.(...) Η ιδιοκτησία του εδάφους επιδρά έτσι ώστε το υπερκέρδος αυτό να μεταβάλλεται σε γαιοπρόσοδο»⁵³.

Συμπερασματικά λοιπόν «η άξια του προϊόντος του εδάφους αποτελείται από τρία μέρη (όπως άλλωστε και η άξια κάθε προϊόντος στην καπιταλιστική παραγωγή): από το σταθερό κεφάλαιο, από το μεταβλητό κεφάλαιο και από την υπεραξία»⁵⁴. Συστατικό στοιχείο, μεταξύ άλλων, αυτής της υπεράξιας είναι η γαιοπρόσοδος. Κάθε ιδιοκτήτης «επιτρέπει τη χρήση του εδάφους στον κεφαλαιοκράτη και εισπράττει είτε μια διαφορική είτε μια απόλυτη γαιοπρόσοδο»⁵⁵.

Ως διαφορική γαιοπρόσοδος ορίζεται « η άξια που πραγματώνει ο ιδιοκτήτης του εδάφους και που έχει προηγούμενα πετύχει ο κεφαλαιοκράτης/ πακτωτής. Πηγές τέτοιου υπερκέρδους είναι η ποιότητα του εδάφους, η θέση του οικοπέδου, ο τρόπος πρόσβασης του, οι κανονισμοί για τη χρήση του, το ύψος του έγγειου φόρου, η διαφορετική δυνατότητα διάθεσης κεφαλαίου από κάθε καπιταλιστή»⁵⁶, ενώ ως απόλυτη ορίζεται «η γαιοπρόσοδος εκείνη που πρέπει να καταβάλει ο καπιταλιστής στον ιδιοκτήτη του χειρότερου κομματιού εδάφους, που ακριβώς για το λόγο αυτό

⁵²Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 69

⁵³Στο ίδιο, σελ 70

⁵⁴Στο ίδιο, σελ 70 και 71

⁵⁵Στο ίδιο, σελ 71

⁵⁶Στο ίδιο, σελ 72

δεν αποδίδει παρά το μέσο κέρδος (...) και προέρχεται από τη δυνατότητα που έχει ο ιδιοκτήτης του χειρότερου κομματιού εδάφους να το διαθέτει μόνο τότε, όταν ο κεφαλαιοκράτης εγγυάται την απόδοση αυτής της γαιοπροσόδου»⁵⁷. Η «πηγή της γαιοπροσόδου είναι η εργατική δύναμη»⁵⁸ ενώ «ύψος της γαιοπροσόδου είναι η διάφορα του «φυσιολογικού κόστους παραγωγής του εδάφους και της ανταλλακτικής αξίας που πραγματοποιεί στην αγορά»⁵⁹.

Επίσης, μπορεί κάποιος να γίνει διάκριση σε διαφορεική γαιοπρόσοδο I και II. Η διαφορεική γαιοπρόσοδος I «πηγάζει από τη διαφορετική γονιμότητα και τη διαφορετική τοποθεσία των κομματιών της γης»⁶⁰. Ενώ η διαφορεική γαιοπρόσοδος II «προέρχεται από την επένδυση στο ίδιο τμήμα εδάφους όλο και μεγαλύτερου τμήματος κεφαλαίου»⁶¹.

Τέλος «ο Μαρξ αναφέρει και δείχνει πως οι νόμοι του κεφαλαίου επιβάλλονται τόσο στην αγροτική, όσο και στην αστική γη και τα προϊόντα τους. (...) και από τη σκοπιά αυτή δεν έχει σημασία αν πρόκειται για έδαφος μέσα ή έξω από τις πόλεις. Ο Μαρξ παραπέμπει για τη μελέτη της διαδικασίας αυτής, (...), στον Άνταμ Σμίθ»⁶².

Πράγματι αν, σε σχέση με τη διαφορεική πρόσοδο I «ως γονιμότητα μπορεί να θεωρηθεί η ποιότητα των αγρών και οι μεγαλύτερες ή μικρότερες προσπάθειες που πρέπει να καταβληθούν για να επιτευχθεί το αναμενόμενο αποτέλεσμα στα αστικά εδάφη (οικόπεδα) όπως μελέτες θεμελίωσης, θεμελιώσεις αντισεισμικές μονώσεις, αντισεισμική προστασία κλπ»⁶³ και σε σχέση με τη διαφορεική πρόσοδο II επένδυση στο ίδιο τμήμα εδάφους τις πολυώροφες οικοδομές είναι σαφές πως «τα εδάφη που βρίσκονται σε αστικές περιοχές δηλ. εκείνα που δεν παραμένουν αδρανή, αλλά διατίθενται για κατοικία και για την παραγωγή και την κυκλοφορία εμπορευμάτων, διαθέτουν κι αυτά όλα εκείνα τα στοιχεία που συμβάλουν στη γένεση της γαιοπροσόδου»⁶⁴.

⁵⁷Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 73

⁵⁸Στο ίδιο, σελ 72

⁵⁹Οπ π

⁶⁰Στο ίδιο, σελ 76

⁶¹Οπ π

⁶²Στο ίδιο, σελ 75

⁶³Στο ίδιο, σελ 76

⁶⁴Στο ίδιο, σελ 77

Υπάρχει και μια επιπλέον πτυχή της θεωρίας που παρουσιάζει εξαιρετικό ενδιαφέρον. Ο εργάτης – ιδιοκτήτης, δένεται με την κατοικία του και επομένως, επειδή περιορίζεται η κινητικότητα του, βρίσκεται σε μειονεκτική θέση κατά τη διαδικασία παζαρέματος του μισθού του με τον εργοδότη του. Επίσης, με τον να μην καταβάλει ο εργάτης ενοίκιο, μπορεί να ζήσει με μικρότερο μισθό και επομένως μειώνεται η αξία αναπαραγωγής της εργατικής δύναμης. Κερδισμένη απ' αυτή τη διαδικασία βγαίνει η καπιταλιστική τάξη η οποία κερδίζει επιπλέον της υπεραξίας, και από τους χαμηλότερους μισθούς που πληρώνει στους εργαζόμενους.⁶⁵

Η θεωρία των τριών κλασσικών οικονομολόγων που παρουσιάσαμε μπορεί να είχε σημαντικότερες διάφορες σχετικά με την εξέλιξη της ανάπτυξης της καπιταλιστικής οικονομίας, είχε όμως μια θαυμαστή συνέχεια σε σχέση με την γη και την γαιοπρόσοδο.

Στον Σμίθ παρατηρούμε «στοιχεία μιας θεωρίας γαιοπροσόδου που συνδυάζει, είναι αλήθεια σε ατελή μορφή, στοιχεία της απόλυτης και της διαφορικής γαιοπροσόδου»⁶⁶. Από τον Ρικάρντο «για πρώτη φορά διατυπώνεται ολοκληρωμένα και σε αυστηρό, με την σύγχρονη έννοια, επιστημονικό ύφος η θεωρία της διαφορικής γαιοπροσόδου στηριζόμενη στην προφανή παραδοχή ότι οι αποδοτικότεροι (...) αγροί καταλαμβάνονται πρώτοι και διατίθενται για παραγωγικές διαδικασίες κ.ο.κ.»⁶⁷. Με τη Μαρξιστική θεωρία, παρακολουθούμε «την κορύφωση του προβληματισμού καθώς ολοκληρώνει το αντικείμενο συνδυάζοντας απόλυτη με διαφορική γαιοπρόσοδο»,⁶⁸ ενώ μας βοηθά να κατανοήσουμε τις συνθήκες παραγωγής των «προϊόντων» της αστικής γης. Φυσικά τέτοια προϊόντα αποτελούν και τα προϊόντα της οικοδομικής δραστηριότητας.

Δική της άποψη για το ζήτημα της γαιοπροσόδου έχει η νεοκλασική σχολή και οι θεωρητικοί της. Πιο συγκεκριμένα ο Α. Μάρσαλ, «στο ένατο κεφάλαιο του κλασσικού εγχειριδίου του, διατυπώνει γενικεύοντας την έννοια της γαιοπροσόδου, την «οιονεί πρόσοδο» ως απόδοση ενός μέσου παραγωγής το οποίο έχει κατασκευασθεί από τον άνθρωπο σε προηγούμενη φάση της παραγωγικής

⁶⁵Οπ π αλλά και ΦΡΙΝΤΡΙΧ ΕΝΓΚΕΛΣ, ΓΙΑ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΠΟΧΗ, ΑΘΗΝΑ, 1987

⁶⁶Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 56

⁶⁷Οπ π

⁶⁸Στο ίδιο, σελ 57

διαδικασίας, καθώς στην γλώσσα δεν παρατηρείται διαφορά μεταξύ των ελεύθερων αγαθών και των επενδύσεων κεφαλαίου για έγγειες βελτιώσεις και για κτήρια»⁶⁹ ενώ «η θεωρία της γαιοπροσόδου προκύπτει ως συνέπεια από το νόμο της προσφοράς και ζήτησης»⁷⁰.

Έτσι «η γαιοπρόσδοος χάνει, με τη σταδιακή μετακίνηση του κέντρου βάρους του προβληματισμού από την παραγωγή στην ισορροπία της αγοράς και τη ζήτηση και τα πιθανά αντλούμενα προσωπικά οφέλη σε μια ευνοϊκότερη κατάσταση ισορροπίας της αγοράς από εκείνη που θα ήταν διατεθειμένος να αποδεχθεί ο καταναλωτής, την θεωρητική της υπόσταση, πράγμα που σημαίνει ότι οι πόροι εργασία, γη και κεφάλαιο μετασχηματίζονται σε ταυτόσημους συντελεστές παραγωγής(...). Οι σχέσεις μεταξύ τους είναι τεχνικές και αγοραίες δηλ. διαμεσολαβούνται από την ισορροπία της αγοράς, και όχι, όπως στην περίπτωση των πόρων, μέσω των σχέσεων που συγκροτούνται από τις διάφορες κοινωνικές ομάδες ως προς την κατοχή των πόρων αυτών».⁷¹

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου ήταν να παρουσιάσουμε πως τα θεωρητικά σχήματα ανάλυσης που έχουμε επιλέξει αντιλαμβάνονται την «θέση» του εδάφους στην παραγωγική διαδικασία. Για να το πετύχουμε αυτό διερευνήσαμε το πώς επεξεργάζονται οι συγκεκριμένεςσχόλες της πολιτικής οικονομίας το ζήτημα της γαιοπροσόδου.

Κρίνεται αδόκιμο να παίρναμε θέση υπέρ της μιας ή της άλλης θεωρίας εκ των προτέρων. Άλλωστε από την επισκόπηση της ελληνικής πραγματικότητας, θεωρούμε πως προκύπτει η επιλογή του θεωρητικού σχήματος που αναλύει πληρέστερα και αποτυπώνει με σαφήνεια το αν και κατά πόσο το έδαφος μπορεί να θεωρείται ταυτόσημος με άλλους συντελεστές παραγωγής ή όχι και αν η γαιοπρόσδοος έχει τη δίκη της σημασία σε σχέση με την εκμετάλλευση της αστικής γης για παραγωγή ακινήτων όπως έχει για την παραγωγή γεωργικών προϊόντων.

⁶⁹Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 59

⁷⁰ Οπ π

⁷¹Στο ίδιο, σελ 60

2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ.

Διαπιστώσαμε στο πρώτο κεφάλαιο, σύμφωνα με την κλασική οικονομική θεωρία, πως το έδαφος, μέσω της γαιοπροσόδου, μετατρέπεται σε ιδιαίτερο παραγωγικό συντελεστή και προσδίδει ιδιαίτερο οικονομικό περιεχόμενο στη γη. Έτσι κάθε ιδιοκτήτης γης, εισπράττει ως αποζημίωση για τη χρήση της ιδιοκτησίας του, μια απόλυτη ή μια διαφορική γαιοπρόσοδο. Η απόλυτη γαιοπρόσοδος είναι το αντίτιμο εκείνο που καταβάλει ο κεφαλαιούχος επιχειρηματίας, ως αποζημίωση για τη χρήση του χειρότερου κομματιού εδάφους. Αντίθετα η διαφορική γαιοπρόσοδος, περιγράφει την διαφορά, μεταξύ της απόλυτης γαιοπροσόδου και της επιπλέον αξίας που κομίζει ο ιδιοκτήτης γης από τον επιχειρηματία. Πηγή αυτής της διαφορετικής αξίας αποτελούν παράγοντες όπως η ποιότητα και η θέση του εδάφους, η απόσταση από την αγορά και το κόστος μεταφοράς σε σχέση με το κόστος διάθεσης του προϊόντος

Η αξιακή αυτή υπόσταση της γης, όπως είναι φυσικό, ισχύει και για προϊόντα παραγωγικής διαδικασίας σε αστικό έδαφος (κατοικίες, γραφεία, βιομηχανοστάσια κλπ). Μάλιστα, κατά περιπτώσεις, μπορεί να ενισχύεται σε υπερθετικό βαθμό από παράγοντες όπως η τοποθεσία και μέγεθος του οικοπέδου, οι όροι δόμησης του οικοπέδου και η στατικότητα του εδάφους.

Αποτέλεσμα της ύπαρξης της γαιοπροσόδου στην αστική γη, και στις δυο μορφές της, απόλυτη και διαφορική, είναι η διαμόρφωση σχημάτων παραγωγικής δραστηριότητας τα οποία προσδιορίζει η ίδια σε πολύ μεγάλο βαθμό.

Ο σκοπός αυτού του κεφαλαίου είναι διττός. Στο πρώτο μέρος θα παραθέσουμε βασικούς ορισμούς οι οποίοι σχετίζονται με την οικοδομική δραστηριότητα, ενώ στο δεύτερο μέρος θα παρουσιαστούν μελέτες που έχουν ασχοληθεί με την παρουσίαση σχημάτων παραγωγής κατοικίας στη χώρα μας μεταπολεμικά. Στόχος είναι τέλος αυτού του κεφαλαίου ο αναγνώστης να έχει συγκροτημένη άποψη, αφενός για το τι είναι η οικοδομική δραστηριότητα και πως ορίζεται, αφετέρου μέσω ποιων σχημάτων παραγωγής, λειτούργησε και αναπτύχθηκε ο κατασκευαστικός κλάδος.

2.1 ΟΡΙΣΜΟΙ.

Η οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα μας μετράται επίσημα από την ΓΓΕΣΥΕ,⁷² η οποία ανήκει διοικητικά στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, μέσω της καταγραφής ειδικών δελτίων που αφορούν τον οικοδομικό τομέα, της απογραφής κτιρίων, ενώ κάθε δέκα χρόνια, στα πλαίσια της πληθυσμιακής απογράφης, πραγματοποιεί και την απογραφή των κατοικιών.

Σύμφωνα λοιπόν με τους ορισμούς της ΕΣΥΕ για την απογραφή κτηρίων του 2000, που περιελάμβανε όλα τα ακίνητα τα οποία υπήρχαν την 1^η Δεκεμβρίου 2000 ανεξάρτητα από τον τρόπο χρήσης τους: Οικοδομή θεωρείται «το κτήριο ή το σύνολο κτιρίων ή πρόχειρων κατασκευών, τα οποία είναι κτισμένα στο ίδιο αυτοτελές οικόπεδο, το οποίο έχει προσπέλαση σε δρόμο άσχετα, αν υπάρχουν περισσότεροι από έναν εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες του οικοπέδου (π.χ. μια πολυκατοικία)».

Κτίριο θεωρείται «κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή λοιπούς χώρους. Κατά κανόνα τα κτίρια έχουν τέσσερις (4) τοίχους. Θεωρείται, όμως, κτίριο και μια μόνιμη οικοδομική κατασκευή, η οποία ενδεχομένως είναι ανοικτή από τη μια ή τις δυο πλευρές της, αρκεί να έχει στέγη»⁷³.

Σε άλλο έντυπο της ΕΣΥΕ, που σχετίζεται με την απογραφή πληθυσμού,⁷⁴ μαθαίνουμε πως: κατοικία είναι, γενικά, ένας χώρος από την κατασκευή του χωριστός και ανεξάρτητος, που χτίστηκε ή μετατράπηκε με σκοπό να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες ή χρησιμοποιείται για στέγαση κατά το χρόνο της απογραφής, έστω και αν δεν προοριζόταν για το σκοπό αυτό.

Κατοικούμενη κύρια κανονική κατοικία θεωρείται η κατοικία στην οποία διαμένει το νοικοκυριό το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου και βρέθηκε κατοικούμενη την ημέρα της απογραφής.

Κύρια κατοικούμενη κατοικία αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά θεωρείται η κατοικία η οποία είναι γενικά κατοικούμενη, αλλά δεν κοιμήθηκαν σε αυτήν οι ένοικοι τη νύχτα της 17ης προς 18η Μαρτίου, λόγω προσωρινής απουσίας

⁷² ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΘΝΙΚΗΣ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

⁷³ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΘΝΙΚΗΣ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ- ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΡΙΩΝ 2000

⁷⁴ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΘΝΙΚΗΣ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ- ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ- ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001.

(π.χ. ταξίδι αναψυχής, επαγγελματικό ταξίδι, διανυκτέρευση σε εξοχική κατοικία κλπ.).

Εξοχική είναι η κανονική κατοικία που βρίσκεται συνήθως μακριά από την κύρια κατοικία του νοικοκυριού (σε βουνό, κοντά στη θάλασσα κλπ.) και χρησιμοποιείται για ανάπαυση και αλλαγή περιβάλλοντος, κατά το καλοκαίρι ή κατά διαστήματα όλες τις εποχές.

Δευτερεύουσα είναι η κατοικία που χρησιμοποιείται από το νοικοκυριό παράλληλα με την κύρια κατοικία χωρίς να είναι εξοχική. Οι κυριότερες περιπτώσεις δευτερεύουσας κατοικίας είναι: α) Κατοικία κοντά στον τόπο της επαγγελματικής δραστηριότητας του νοικοκυριού που χρησιμοποιείται συνεχώς όλο το χρόνο ή κατά διαστήματα ή κατά εποχές από μέλος ή μέλη του νοικοκυριού, παράλληλα με την κύρια κατοικία (π.χ. κατοικία επιχειρηματία κοντά στην επιχείρησή του, αγροκία, κατοικία κτηνοτρόφου μακριά από τον οικισμό της κύριας κατοικίας του, θερινή κατοικία νομάδων κτηνοτρόφων κλπ.), β) Κατοικία που χρησιμοποιείται για τη διαμονή ενός νοικοκυριού ή μέλους του νοικοκυριού ορισμένη εποχή του χρόνου αντί της κύριας κατοικίας του, π.χ. κατοικία στην Αθήνα νοικοκυριού που έχει την κύρια κατοικία του στην επαρχία.

Κενή είναι η κατοικία που βρέθηκε χωρίς ενοίκους κατά την ημέρα της απογραφής, επειδή:

α) Προοριζόταν για ενοικίαση, β) Προοριζόταν για πώληση, γ) Χρησιμοποιούταν κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία και δε διανυκτέρευσαν άτομα τη νύχτα του Σαββάτου προς την Κυριακή, 17 προς 18 Μαρτίου 2001, δ) Ήταν κενή για άλλο λόγο, π.χ. μετανάστευσε ή μετοίκησε ο ιδιοκτήτης, ή ήταν στο στάδιο της αποπερατώσεως, ή επισκευαζόταν.

Οι ορισμοί αυτοί είναι απαραίτητοι προκειμένου να κατανοήσουμε τι ακριβώς περιλαμβάνει η οικοδομική δραστηριότητα, τουλάχιστον σε σχέση με το πώς η επίσημη πολιτεία την προσλαμβάνει. Στο σημείο αυτό, πρέπει να κάνουμε μια παραδοχή η οποία θα μας χρησιμεύσει μέχρι το τέλος της παρούσης έρευνας.

Από την αρχή της μελέτης αυτής, υπήρχε η αίσθηση πως η παράγωγη κατοικίας έχει το μεγαλύτερο μερίδιο στην «πίτα» της οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα μας. Κοιτάζοντας μάλιστα τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής των κτιρίων της χώρας και ελέγχοντας το ποσοστό των κατοικιών ως μέρος της οικοδομικής δραστηριότητας συνολικά, παρατηρούμε πως το σύνολο των κτηρίων

της χώρας ανέρχεται σε 3.577.335 εκ των οποίων περίπου τα οκτώ δέκατα, χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για κατοικία.

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ 2000

Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής & μικτής χρήσης	3990970	%
Κατοικίες	3071950	77,0
Εκκλησίες - Μοναστήρια	45658	1,1
Ξενοδοχεία	32806	0,8
Εργοστάσια - Εργαστήρια	36372	0,9
Σχολικά κτίρια	18223	0,5
Καταστήματα - Γραφεία	150317	3,8
Σταθμοί αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	933	0,0
Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	2304	0,1
Άλλες χρήσεις	632407	15,8

Στοιχεία: ΕΣΥΕ

Ο παραπάνω πίνακας, που αποδίδει το μερίδιο των κτιρίων κατά αποκλειστική χρήση στο σύνολο του κτιριακού δυναμικού της χώρας, είναι ενδεικτικό της δυναμικότητας και συμμετοχής της κατοικίας στη συνολική οικοδομική δραστηριότητα.

Γίνεται επομένως σαφές, πως η έρευνα εκείνη που σε θεωρητικό επίπεδο θα είναι σε θέση να μας οδηγήσει σε ασφαλή συμπεράσματα για τη δομική σύσταση και λειτουργία του τομέα οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα μας πέραν μέσα από τη εξέταση του τρόπου με τον οποίο λειτούργησε ο τομέας παραγωγής κτηρίων και πιο συγκεκριμένα ο τομέας παραγωγής κατοικίας.

2.2 Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΣΧΗΜΑΤΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ.

Κύριο αντικείμενο της οικοδομικής δραστηριότητας αποτελεί η παράγωγή κατοικίας για ιδιόχρηση-ιδιοκατοίκηση αλλά και εκμίσθωση και επομένως είσπραξη ενοικίου.

Η κατοικία, ως αντικείμενο συζήτησης προσεγγίζεται σε πολλά επίπεδα και από διαφορετική επιστημονική σκοπιά. Από τη σκοπιά του αρχιτέκτονα για παράδειγμα, μπορεί κανείς να προσεγγίσει το ζήτημα σε σχέση με το είδος κατοικίας που παράγεται, ενώ από τη σκοπιά του μηχανικού σε σχέση με το τεχνικό-συστατικό- μέρος των κατασκευών. Από της σκοπιά του χωροτάκτη, μπορεί να γίνει προσέγγιση του ζητήματος σε σχέση με τη ρύθμιση του χώρου προς οικοδόμηση και τη γενικότερη οικιστική πολιτική (Γετίμης 1989). Οι κοινωνιολόγοι «βλέπουν» το ζήτημα της κατοικίας ανάλογα με το αν προκαλούνται κοινωνικές ανισότητες (Κουβέλη 1997) ή τις συνθήκες στέγασης (Κουβέλη 1998). Οι οικονομολόγοι τέλος, εξετάζουν το ζήτημα της κατοικίας από διαφορετικές σκοπιές.

Μια από τις κυρίαρχες, είναι αυτή της κατοικίας ως επένδυση «τόσο από ανθρώπους που θέλουν να ζήσουν σε αυτές όσο και από ανθρώπους που σκοπεύουν να τις νοικιάσουν σε άλλους». ⁷⁵ Συμφώνα με τη προσέγγιση αυτή, «η προσφορά των κατοικιών είναι σταθερή σε κάθε χρονική στιγμή (...) και η τιμή των κατοικιών προσαρμόζεται ώστε να εξισορροπεί τη προσφορά και τη ζήτηση. Όσο υψηλότερη είναι η σχετική τιμή των κατοικιών, τόσο ισχυρότερο είναι το κίνητρο για την κατασκευή κατοικιών και τόσο περισσότερες κατοικίες κατασκευάζονται». ⁷⁶

Αυτά σε σχέση με την προσφορά κατοικίας γιατί η ζήτηση κατοικίας συνδέεται, συμφώνα με την ίδια ανάλυση, με το πραγματικό επιτόκιο. «Το επιτόκιο είναι το κόστος του δανείου. Ακόμη και εκείνοι οι ελάχιστοι άνθρωποι που δεν χρειάζεται να δανειστούν για να αγοράσουν κατοικία, θα ανταποκρίνονται στο επιτόκιο, επειδή το επιτόκιο είναι το κόστος ευκαιρίας της διακράτησης της περιουσίας τους στη μορφή της κατοικίας και όχι σε τραπεζική κατάθεση. Μια

⁷⁵N. GREGORY MANKIW, ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ, GUTENBERG, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 697

⁷⁶Στο ίδιο 697 & 698

μείωση του επιτοκίου επομένως αυξάνει τη ζήτηση για κατοικίες και τις επενδύσεις σε κατοικίες»⁷⁷.

Υπάρχουν βεβαία και οικονομολόγοι που προσπαθούν να διερευνήσουν τις εξελίξεις στην οικοδομική δραστηριότητα μέσα από μελέτες που προσεγγίζουν το ζήτημα «εντάσσοντας» την κατοικία σε ένα περιβάλλον κοινωνικό, πολιτικό, και φυσικά οικονομικό.

Κοινό στοιχείο των ερευνητών που ασχολήθηκαν με τη διαδικασία παράγωγης κατοικίας είναι η περιγραφική προσέγγιση. Όλοι όσοι περιγράφουν, οι περισσότεροι μάλιστα αρκετά αναλυτικά, το ζήτημα της κατοικίας αποτυπώνουν με ιδιαίτερη σαφήνεια και αρκετές λεπτομέρειες τι συνέβη. Στις περισσότερες περιπτώσεις μάλιστα οι έρευνες, συγκρινόμενες μεταξύ τους στο επίπεδο της περιγραφής και των διαπιστώσεων, συμφωνούν.

Εκεί που οι μελετητές φαίνεται πως διαφοροποιούνται μεταξύ τους, είναι η ύπαρξη μιας κοινής παραδοχής, ικανής για την ερμηνεία και κατανόηση της δραστηριότητας παραγωγής κατοικίας πάνω στη βάση μιας οικονομικής θεωρίας (π.χ. της κλασικής ή της μαρξιστικής ή της νεοκλασικής ή κάποιας άλλης θεωρίας). Στο πεδίο αυτό, παρατηρείται μια τάση των μελετητών να ασχολούνται, στο θεωρητικό επίπεδο, παρουσιάζοντας αιτιάσεις κυρίως για το ποια οικονομική θεωρία δεν ισχύει και συνήθως να σταματούν εκεί ενώ άλλοι μελετητές αποφεύγουν τελείως να εμπλακούν σε μια τέτοια συζήτηση.

Ο Μαλούτας (1990), ο οποίος επεξεργάζεται το ζήτημα της κατοικίας στη χώρα μας τη μεταπολεμική περίοδο, αναγνωρίζει τον ισχυρό ρόλο που είχε στη διαδικασία παραγωγής κατοικίας στη χώρα μας η κατά παραγγελία οικοδόμηση καθώς και η αυτοστέγαση σε σημείο τέτοιο ώστε να διαφοροποιείται σε σχέση με τις άλλες ανεπτυγμένες χώρες.

Το σύστημα της κατοικίας, όπως θεωρεί ο ερευνητής, ορίζεται από δυο βασικές συνιστώσες: την αγορά και το κράτος. Σχετικά με την λειτουργία της αγοράς, αυτή χαρακτηρίζεται από τη ύπαρξη μικρών οικοδομικών επιχειρήσεων εντάσεως εργασίας, την ισχυρή θέση των μικροϊδιοκτητών γης και τον «αποκλεισμό του

⁷⁷N. GREGORY MANKIW, ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ, GUTENBERG, ΑΘΗΝΑ, 2002, σελ 699

οικοδομικού κεφαλαίου από την προνομιακή απορρόφηση πιστωτικών πόρων»⁷⁸. Αποτέλεσμα ήταν να μην παρουσιαστούν τάσεις συγκέντρωσης του οικοδομικού κεφαλαίου.

Σε σχέση με την κρατική παρέμβαση, σύμφωνα πάντα με τον συγγραφέα, προσδιορίστηκε κυρίως με πολιτικά-εκλογικά κριτήρια και μορφοποιήθηκε με δυο βασικούς τρόπους : α) με την πριμοδότηση της αυτόνομης ατομικής στεγαστικής αποκατάστασης με μέτρα που διευκόλυναν ποικιλόμορφα τις αυτόνομες πρακτικές στέγασης (αύξηση συντελεστή δόμησης, εντάξεις στο σχέδιο πόλεις κ.α.) και β) με την προνομιακή πριμοδότηση μεσοστρωμάτων, μέσω της κρατικά ελεγχόμενης δανειοδότησης της απόκτησης κατοικίας.

Ο συγγραφέας θεωρεί πως αγορά και κράτος καθόρισαν μερικώς το σύστημα της κατοικίας στην Ελλάδα και πως «τρίτη και βασική του συνιστώσα κατά τη μεταπολεμική περίοδο αποτελούν οι αυτόνομες πρακτικές στέγασης». Οι αυτόνομες αυτές πρακτικές σχετίζονται με την οικονομική αυτονομία ή με πρακτικές υποκατάστασης των στεγαστικών δαπανών και οργανώνονται στο πλαίσιο της οικογένειας. «Ο ρόλος της οικογένειας στην οργάνωση στρατηγικών στέγασης και στη διεκπεραίωσή τους παρουσιάζεται στις ελληνικές συνθήκες ιδιαίτερα σημαντικός»⁷⁹, σύμφωνα με την ανάλυση του μελετητή, και αποτελεί το πεδίο που ενδιαφέρεται να αναδείξει.

Εκείνο το οποίο μάλλον δεν φαίνεται να υπάρχει, στη συγκεκριμένη μελέτη, είναι μια αιτιολόγηση του φαινομένου σε επίπεδο οικονομικής θεώρησης. Παρουσιάζονται δηλαδή, οι μεταπολεμικές συνθήκες που σχετίζονται με την παραγωγή κατοικίας και στοιχειοθετείται η εμπλοκή της οικογένειας ως θεσμού στην παραγωγή στέγης , ως απόρροια των συνθηκών αυτών, χωρίς όμως να αναλύεται η αιτία ύπαρξης των συνθηκών, σε θεωρητικό- οικονομικό επίπεδο, που οδήγησαν στην δραστηριοποίηση της οικογένειας.

Με παρόμοιο τρόπο, πραγματεύεται το ζήτημα της κατοικίας και μια άλλη μελέτη, η οποία έγινε στα πλαίσια του ΕΚΚΕ, με τίτλο «Η κρατική παρέμβαση στον τομέα της εργατικής – λαϊκής κατοικίας», (Κοντζαμάνης, Μαλούτας - 1985). Αναγνωρίζεται όπως και προηγουμένως, και αποδεικνύεται και με στοιχεία, η

⁷⁸ΘΩΜΑΣ ΜΑΛΟΥΤΑΣ, ΑΘΗΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ, ΕΞΑΝΤΑΣ, ΑΘΗΝΑ, 1990, σελ 19

⁷⁹Στο ίδιο, σελ 23

μειωμένη κρατική αρωγή για στέγαση, καθώς και η πρωτοδότηση στεγαστικής αποκατάστασης, μέσω των δημοσίων οργανισμών που συστάθηκαν για το σκοπό αυτό και δεν ήταν λίγοι, ομάδων «που δεν είχαν –a priori τουλάχιστον- ιδιαίτερη δυσκολία στην απόκτηση ιδιόκτητης στέγης».⁸⁰

Η αιτιολόγηση του φαινομένου δίνεται με βάση δυο άξονες: του κεφαλαίου και των εργαζομένων. Σύμφωνα με την έρευνα, από πλευράς κεφαλαίου, υπήρξε περιορισμένη και συγκυριακή πίεση για ανάπτυξη σχετικής κρατικής παρέμβασης, ενώ από την πλευρά των εργαζομένων γίνεται λόγος για περιορισμένη πίεση προς το κράτος για ενεργότερη συμμετοχή.

Στη συνέχεια, γίνεται μια προσπάθεια ερμηνείας της συμπεριφοράς αυτής του κεφαλαίου και των εργαζομένων. Τα επιχειρήματα όμως, που παρουσιάζονται για τη δικαιολόγηση των συμπερασμάτων, όπως η δυνατότητα των εργαζομένων να καλύψουν με δικούς τους, έστω και ποιοτικά αμφιβόλους, τρόπους την ανάγκη για στέγαση, και επομένως να μην ενδιαφέρονται για την κρατική μέριμνα στο τομέα της στέγης χρίζουν συζήτησης. Το ίδιο και η άποψη που θέλει το κεφάλαιο να πιέζει για μεγαλύτερη συμμετοχή του κράτους στην παράγωγή ενός αγαθού που δεν είναι δημόσιο αλλά παράγεται κυρίως ιδιωτικά.

Σε υψηλότερο επίπεδο οικονομικής θεωρητικής αφαίρεσης, η έρευνα δεν φτάνει. Μας πληροφορεί μόνο πως η αντίληψη που αναφέρεται, σε «μακιαβελικό» σχέδιο της εξουσίας για να κρατηθεί σε χαμηλό επίπεδο η αξία αναπαραγωγής της εργατικής δύναμης, με την ανοχή της αυθαίρετης δόμησης «δεν επιβεβαιώνεται» (σελ 150) χωρίς να προβαίνει σε περαιτέρω ανάλυση.

Η Αντωνοπούλου (Αθήνα, 1991)⁸¹ είναι από τους ερευνητές που προσπαθούν να δουν σε ποιο βαθμό η μεγέθυνση του οικιστικού τομέα συνέβαλλε στην μεταπολεμική ανασυγκρότηση και ανάπτυξη της χώρας.

⁸⁰Β ΚΟΝΤΖΑΜΑΝΗΣ, Θ ΜΑΛΟΥΤΑΣ, Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ- ΛΑΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, Ανάτυπο από το περιοδικό ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ τεύχος 56, ΕΚΚΕ, ΑΘΗΝΑ, 1985, σελ 137

⁸¹ΣΟΦΙΑ Ν. ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ, Ο ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ 1950-1980, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1991

Η περίοδος αυτή συνεπάγεται «την ανατροπή του παραδοσιακού αγροτικού “μοντέλου” της οικονομίας, την αγροτική έξοδο, τη ραγδαία αστικοποίηση και την ταχεία εκβιομηχάνιση της χώρας με μοχλό τις επενδύσεις του ξένου κεφαλαίου».⁸²

Η έρευνα αρχικά συμμετέχει στη συζήτηση περί παραγωγικότητας ή μη του τομέα κατοικίας και στη σχετική διαμάχη των οικονομολόγων της μεταπολεμικής περιόδου, δικαιολογώντας τα συμπεράσματά της στη βάση της θεωρίας των Σμιθ και Μαρξ. Συμφωνεί με άλλους μελετητές πως στον τομέα παραγωγής στέγης στην χώρα μας, επικράτησε ένα «εξαιρετικά ιδιόμορφο σχήμα παραγωγής»⁸³ με κύριο χαρακτηριστικό «την ιδιόμορφη σύμπραξη της γης μέσω της αντιπαροχής»⁸⁴. Αποδέχεται την ύπαρξη κατασκευαστικού τομέα εντάσεως εργασίας και όχι εντάσεως κεφαλαίου, καθώς και τον κυρίαρχο ρόλο που είχε ο βιοτεχνικός χαρακτήρας των επιχειρήσεων και η μικρή μονάδα παραγωγής. Τέλος γίνεται λόγος για πλήρη απουσία μεγάλων εταιριών και συγκέντρωσης κεφαλαίου και για μια οικοδομική παράγωγη που διέφυγε την καπιταλιστική διείσδυση, γεγονός που πιστοποιείται και από την παράκαμψη του τραπεζικού συστήματος από ένα ιδιόμορφο σύστημα αυτοχρηματοδότησης.

Η συγγραφέας, υποστηρίζοντας τη μη ύπαρξη καθαρά καπιταλιστικής παραγωγής στο τομέα της κατοικίας, διατυπώνει την άποψη της ύπαρξης οικονομικών μηχανισμών κατανομής εισοδημάτων, προς όφελος των μεσαίων και κατώτερων στρωμάτων, οι όποιοι θεμελιώνονται στο καθεστώς γαιοκτησίας και έχουν να κάνουν με τη μικρή εμπορευματική παραγωγή στο γεωργικό τομέα και στον τομέα παραγωγής κατοικίας, τον τουρισμό και τέλος την εντυπωσιακή αύξηση της αστικής, περιαστικής και αγροτικής γης. Αποτελέσματα αυτού του σχήματος ήταν για τη χώρα μας, σύμφωνα πάντα με την έρευνα, η μη ύπαρξη κραυγαλέων κοινωνικών ανισοτήτων αλλά και η μεγάλη ταξική κινητικότητα από χαμηλότερα προς υψηλότερα κοινωνικά στρώματα.

Είναι προφανές, για την Αντωνοπούλου, ότι «αυτό που ονομάζεται από ορισμένες πλευρές “μέσω επίπεδο ανάπτυξης” της ελληνικής οικονομίας- κοινωνίας δεν είναι αποτέλεσμα της εκβιομηχάνισης- “ανάπτυξης παραγωγικών δυνάμεων”,

⁸²ΣΟΦΙΑ Ν. ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ, Ο ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ 1950-1980, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1991, σελ 259

⁸³Στο ίδιο, σελ 18

⁸⁴Οπ π

αλλά, αντίθετα, της αντίστασης που η ελληνική κοινωνία στηριζόμενη στις ιστορικές της καταβολές μπόρεσε να προβάλλει στις συνέπειες που άλλως θα είχε». ⁸⁵

Η μικρή εμπορευματική παράγωγή, του τομέα της οικιστικής και γενικότερα οικοδομικής δραστηριότητας, επιτρέπει στον τομέα, «να λειτουργεί ως ένα είδος “αντίστασης” (...) συμβάλλει συγκεκριμένα στη δημιουργία παραγωγικής απασχόλησης και, συνδεδεμένος με τις ανάγκες της εσωτερικής αγοράς, να δημιουργεί ολοκληρωμένη βάση παράγωγης, κατορθώνοντας έτσι να λειτουργεί ως μοχλός ενεργοποίησης της ευρύτερης ελληνικής οικονομίας την υπό εξέταση περίοδο. Να λειτουργεί επιπλέον ως μηχανισμός παραγωγικής δέσμευσης των αποταμιεύσεων της ελληνικής οικονομίας, αλλά και προσέγκυσης συναλλάγματος σε αντίθεση με τις βιομηχανικές μονάδες που δημιουργήθηκαν από το ξένο κεφάλαιο». ⁸⁶ Ένα αρκετά ευρύ περιγραφικό μέρος πιστοποιεί τα συμπεράσματα της έρευνας.

Ποια όμως, ήταν η γενεσιουργός αιτία της διαμόρφωσης αυτού του ιδιόμορφου περιβάλλοντος μέσα στο οποίο αναπτύχτηκε μεταπολεμικά ο τομέας παραγωγής κατοικίας με τον τρόπο που η ερευνήτρια περιγράφει;

Εδώ η συγγραφέας ξεκινά το συλλογισμό της από το γεγονός πως η Ελλάδα ανήκει στην περιφέρεια της Ευρώπης. Στις περιφερειακές χώρες, η καπιταλιστική διείσδυση είχε πολύμορφες συνέπειες ανάλογες με την κοινωνικοοικονομική δομή της κάθε χώρας. Σύμφωνα με την Αντωνοπούλου, το μικρό καθεστώς γαιοκτησίας, διαμορφώνει τις συνθήκες του ελληνικού ιδιαίτερου επιχειρηματικού περιβάλλοντος. Διαπιστώνουμε και σε αυτή την εργασία πως η αιτίαση δεν εδράζεται σε κάποια οικονομική θεωρία. Αν υποθεθεί πως συμφωνεί κάποιος, πως το μικρό καθεστώς γαιοκτησίας αποτελεί γενεσιουργό αιτία για όσα περιγράφει η Αντωνοπούλου, πως αυτό επιβεβαιώνεται από την οικονομική θεωρία;

Την απάντηση θέλει να δώσει ο Δεμαθάς, ⁸⁷ εισάγοντας στην ανάλυση το στοιχείο της γαιοπροσόδου, προκειμένου να συνδέσει την οικονομική θεωρία με τη δημιουργία των κοινωνικοοικονομικών δομών που όρισαν τον τομέα παραγωγής κατοικίας.

⁸⁵ ΣΟΦΙΑ Ν. ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ, Ο ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ 1950-1980, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1991, σελ 261

⁸⁶ Στο ίδιο σελ, 262 και 263

⁸⁷ Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998

Η γαιοπρόσοδος, όπως είδαμε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, συναντάται σε «εμβρυακή» μορφή στην οικονομική ανάλυση του Άνταμ Σμίθ, παίρνει «σάρκα και οστά» στη ρικαρντιανή θεωρία και ολοκληρώνεται με τη μαρξιστική ανάλυση. Σύμφωνα με την τελευταία, η γαιοπρόσοδος χωρίζεται σε απολυτή και διαφορική, εισέρχεται και στο αστικό περιβάλλον, αφού οι κατοικίες αποτελούν προϊόν του εδάφους και ελεύθερης αγοραπωλησίας, όπως ένα οποιοδήποτε προϊόν παραγωγικής διαδικασίας συνδεδεμένης με τη γη. Η γαιοπρόσοδος, εμπεριέχεται στο κόστος παράγωγης κατοικίας όπως το ενοίκιο που καταβάλλεται για τη χρήση της αγροτικής γης.

Ο Δεμαθάς θεωρεί αναγκαία τη «πρόσληψη της διαδικασίας παραγωγής κατοικίας μέσα από αναλυτικά σχήματα τα οποία να επιτρέπουν την ερμηνεία της αντιπαροχής και (...) αυτό επιχειρείται στην πρόσληψη της αντιπαροχής ως υβριδικού τύπου παραγωγής κατοικίας ο οποίος συγκροτείται και αναπαράγεται κάτω από συγκεκριμένους όρους, όπως θα φανεί στη συνέχεια. Κι αυτό λόγω της διπλής αδυναμίας να συγκροτηθούν τυπικές καπιταλιστικές διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στη χώρα μας. Το διπλό στοιχείο αυτής της αδυναμίας, ως προς το γενικό του σκέλος, συνίσταται στην σχέση γαιοπροσόδου και υπεραξίας που υποστασιοποιείται στις σχέση ιδιοκτήτη γης και επιχειρηματία σε βάρος του δεύτερου και, ως προς το ειδικό σκέλος της, υποστασιοποιείται από την εν γέννη αδυναμία των κεφαλαίων που δρουν εντός των ορίων της χώρας αλλά και με τις συνέπειες και επιπτώσεις της μικρής ιδιοκτησίας της γης που παραπέμπει άμεσα στην αναζήτηση ενός τρόπου ο οποίος να διασφαλίζει τη συμμετοχή όλων των ιδιοκτητών γης στο νέο προϊόν»⁸⁸.

Θεωρείται προφανές, πως «οι κοινωνικές σχέσεις υπαγωγής της εργασίας στο κεφάλαιο στον τομέα της παραγωγής στέγης χαρακτηρίζονται από το τυπικό τους στοιχείο και ότι δεν κυριαρχεί σ' αυτές η πραγματική υπαγωγή. Το γεγονός αυτό εξηγείται, από τον σχετικό με τη γαιοπρόσοδο προβληματισμό αλλά και την αδυναμία του κεφαλαίου στο σύνολό του να συγκροτηθεί σε τέτοια μορφή ώστε να επιβάλλει στο σύνολο της οικονομίας πρόσφορες για την αξιοποίησή του σχέσεις»⁸⁹.

⁸⁸ Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 95 και 96

⁸⁹ Στο ίδιο, σελ 116

Σχετικά τώρα με το τι συνέβη στον τομέα παράγωγης κατοικίας σε αυτή την εργασία, συναντάμε τις ίδιες διαπιστώσεις. Πιο χαρακτηριστικά... «Η γαιοπρόσδοος, η κατάσταση της αγοράς, η συνεχής μετακίνηση στο χώρο της οικοδομής, η θέση του συγκεκριμένου κεφαλαίου στην ιεραρχία των κεφαλαίων, η φορολογική (ταμειακή) ευαισθησία του, η αντικυκλική ευαισθησία στα πλαίσια της οικονομικής πολιτικής της οικοδομικής δραστηριότητας, περιορίζουν σημαντικά τις δυνατότητες ωρίμανσης του συγκεκριμένου κεφαλαίου, που θα σήμαινε συσσώρευση και αποπροσωποποίηση, μέσω συγκεκριμένων νομικών μορφών.

Έτσι, συμβαίνουν περισσότερα πράγματα ταυτόχρονα. Η μορφή της επιχείρησης παραμένει προσωπική και αναφέρεται σε μια διαδικασία, η επέκτασή της γίνεται σε έκταση «μια, δυο, ..., πολλές οικοδομές» και ο εξοπλισμός, το σταθερό κεφάλαιο, αποτελεί αντικείμενο ενοικίασης από ειδικούς επιχειρηματίες, τους ενοικιαστές μηχανημάτων, οι οποίοι προκύπτουν από ένα νέο συγκεκριμένο καταμερισμό ανάμεσα στα κεφάλαια που δρουν στον κλάδο. Τέλος, η διαδικασία έχει την τάση να χρησιμοποιεί όσο περισσότερη εργατική δύναμη γίνεται (μεταβλητό κεφάλαιο), για να μειώσει τον περιορισμό κέρδους, που η απόλυση της γαιοπροσόδου προκαλεί. Η τάση αυτή, συμπλέει με την προσφορά εργασίας, που με την ανειδίκευτη μορφή της καθ' όλη τη διάρκεια της έξαρσης της αντιπαροχής προσέφερε η μετακίνηση αγροτικών πληθυσμών στα αστικά κέντρα»⁹⁰.

Στην έρευνα αυτή, αναγνωρίζεται ο ρόλος του κράτους «το οποίο παρεμβαίνει είτε ενεργητικά, είτε παθητικά, ανεχόμενο συγκεκριμένες εξελίξεις. Ο κύριος άξονας της κρατικής παρέμβασης, συνίσταται στη διαμόρφωση των όρων δόμησης, στην οικιστική ανάπτυξη με την έννοια της κατασκευής, υποδομής, έστω και εκ των υστέρων ή με καθυστέρηση (...). Έτσι, διαμορφώνεται το νεοελληνικό παράδοξο το οποίο συνίσταται στην παράλληλη ανακατασκευή κατά μεγάλο ποσοστό, του οικιστικού πλούτου της χώρας κατά τη μεταπολεμική περίοδο, (ιδιωτικός χώρος) και στην προοδευτική εξαθλίωση, παρά τις σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων, του δημόσιου αστικού περιβάλλοντος (δημόσιος χώρος)»⁹¹.

Τέλος, σε σχέση με τα αποτελέσματα της οικοδομικής δραστηριότητας, διαπιστώνεται ο κορεσμός της Αττικής «με κριτήριο τις υψηλές πυκνότητες και την

⁹⁰ Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 113

⁹¹ Στο ίδιο, σελ 114 και 115

κυκλοφοριακή δυσλειτουργία που προκύπτει από τη σχέση κατοίκων μέσω των μεταφορών και αντιστοίχων υποδομών, περιορίζουν σημαντικά τη γενική ισχύ της διαδικασίας. Οι προοπτικές της εμφανίζονται όμως, δυναμικές σε ειδικές αγορές που διαμορφώνονται, ως συνέπεια ακριβώς του κορεσμού του Λεκανοπεδίου και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος (προαστιακή κατοικία και ψηλά εισοδήματα, παραθεριστική κατοικία, πιθανές οργανωμένες αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας)»⁹².

Τελευταία έρευνα, ως προς το χρόνο δημοσίευσης της, που παραθέτουμε, είναι αυτή της Χειμωνίτη- Τερροβίτη (Αθήνα, 2001) η οποία και πραγματεύεται βασικά χαρακτηριστικά της ασκούμενης πολιτικής κατοικίας καθώς και την επίδραση τους στις εξελίξεις του τομέα παραγωγής στέγης.

Σύμφωνα με την έρευνα, η οποία διεξάγεται στα πλαίσια του ΚΕΠΕ⁹³, «η πολιτική που για δεκαετίες ασκείται στην κατοικία, και ειδικότερα μετά το 1960, συνίσταται κυρίως στην ενίσχυση της οικοδόμησης κατοικιών από ιδιώτες και ειδικότερα στην ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης με την ελάχιστη συμμετοχή του δημόσιου (...). Η πολιτική αυτή που συνδέεται με τις ιστορικές εξελίξεις της χώρας και τη συγκεντρωτική διοίκηση ξεκίνησε από την αδυναμία επαρκούς κρατικής παρέμβασης, στηρίχτηκε στην παράδοση της μικροϊδιοκτησίας της γης και στη μικροκομματική της εκμετάλλευση. Οι αδυναμίες αυτές σε συνδυασμό με την σχετική οικονομική αβεβαιότητα και ανεπάρκεια επενδυτικών ευκαιριών, κυρίως για μικροεπιχειρηματίες και μικροαποταμιευτές, καθώς και τα εμπόδια από το εξωτερικό των μεταναστών και των ναυτικών οδήγησαν μεταπολεμικά στην άνθηση των επενδύσεων σε κατοικίες».⁹⁴ Επίσης γίνεται αναφορά πως η πολιτική αυτή «ενώ ενδεχομένως δεν ήταν εκ των πρότερων σχεδιασμένη, μάλλον ενθαρρύνθηκε, επειδή αφενός μείωνε την ανάγκη της άμεσης δημόσιας παρέμβασης με δυσεύρετους πόρους και δημιουργία κατάλληλων μηχανισμών, και αφετέρου εξυπηρετούσε επείγουσες ανάγκες, καθώς και μακροοικονομικούς και πολιτικούς στόχους».⁹⁵

Η ερευνά, αν και περιγραφική στη βάση της, είναι αρκετά επεξηγηματική σχετικά με την ασκούμενη πολιτική στον στεγαστικό τομέα της χώρας. Ένα ιδιαίτερα

⁹²Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998, σελ 115

⁹³ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ.

⁹⁴ΕΚΘΕΣΕΙΣ 36, ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ: Παρατηρήσεις και ενδείξεις για τις αστικές κυρίως περιοχές, ΣΤ. ΧΕΙΜΩΝΙΤΗ-ΤΕΡΡΟΒΙΤΗ, ΚΕΠΕ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 48 και 49

⁹⁵Στο ίδιο, σελ 49

ενδιαφέρον σημείο της έρευνας είναι η περιγραφή μιας «διαδικασίας φιλτραρίσματος» που σχετίζεται με την προσφορά παλαιότερων κατοικιών στην αγορά. «Η διαδικασία αυτή (...) συνίσταται, σε γενικές γραμμές στη βαθμιαία μετακίνηση μέρους των κατοίκων του οικιστικού δυναμικού σε καλύτερες κατοικίες από τις χρησιμοποιούμενες, μέχρι τότε, με αποτέλεσμα αυτές να προσφέρονται σε σχετικά μειωμένες τιμές προς ενοικίαση ή πώληση, σε χαμηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματά». ⁹⁶ Η διαπίστωση αυτή είναι αρκετά χρήσιμη, σύμφωνα με τη μελέτη διότι η στέγη που «είχε παραχθεί και αποκτηθεί υπό πίεση (ουσιαστικά την πίεση απόκτησης στέγης, ή της τοποθέτησης αποταμιεύσεων) δεν ανταποκρίνονταν στις πραγματικές προσδοκίες» ⁹⁷ και είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης, όταν οι οικονομικές συνθήκες επέτρεψαν ξανά, για νέα και βελτιωμένη κατοικία ανοίγοντας το δρόμο της προαστιακής ανάπτυξης. Πρόκειται, λοιπόν, για άλλη μια περιγραφική έρευνα, η οποία ασχολείται κυρίως με το συνέβη στον οικιστικό τομέα, παρά με το γιατί συνέβησαν έτσι τα πράγματα.

Το 2005 σε μια άλλη επιστημονική ερευνά της, η συγγραφέας, πραγματεύεται το ζήτημα της στέγης από τη σκοπιά των εξελίξεων στην αγορά κατοικίας. Σκοπός της έρευνας της είναι, όπως μας πληροφορεί η ίδια, «η διερεύνηση των ειδικότερων συνθηκών της αγοράς κατοικιών τα τελευταία χρόνια, στο πλαίσιο της αύξησης του δανεισμού και της de facto αναβάθμισης του ρόλου των τραπεζών και των αγορών χρήματος ως ρυθμιστικού παράγοντα της αγοράς αυτής». ⁹⁸ Έτσι η ερευνήτρια, στρέφοντας το ενδιαφέρον από το γενικό στο ειδικό- από τις εξελίξεις στην κατοικία, στις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας- απομακρύνεται από τον άξονα που μας ενδιαφέρει και σε περιγραφικό πλέον επίπεδο.

Συνοψίζοντας, είναι σαφές για τους μελετητές τι συνέβη στον τομέα της οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα μεταπολεμικά. Το μικρό καθεστώς ιδιοκτησίας και η μικρή εμπορευματική παραγωγή, συστατικά στοιχεία της κοινωνικοοικονομικής δομής της χώρας μας συνετέλεσαν αποφασιστικά στη διαμόρφωση χαρακτηριστικών του οικιστικού κατασκευαστικού κλάδου, όπως η αντιπαροχή και η αυτοστέγαση, που αποτέλεσαν τις κύριες μορφές παραγωγής

⁹⁶ ΕΚΘΕΣΕΙΣ 36, ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ: Παρατηρήσεις και ενδείξεις για τις αστικές κυρίως περιοχές, ΣΤ. ΧΕΙΜΩΝΙΤΗ-ΤΕΡΠΟΒΙΤΗ, ΚΕΠΕ, ΑΘΗΝΑ, 2001, σελ 55

⁹⁷ Οπ π

⁹⁸ ΕΚΘΕΣΕΙΣ 43, ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤ. ΧΕΙΜΩΝΙΤΗ- ΤΕΡΠΟΒΙΤΗ, ΚΕΠΕ, ΑΘΗΝΑ, 2005, σελ 18

κατοικίας, με ότι συνέπειες είχε αυτό στην ποιότητα ζωής των κατοίκων των αστικών κέντρων. Η ακούσια, ή εκούσια, απουσία του κράτους, έσπρωχνε συνεχώς προς τη συνέχιση της εν λόγω παραγωγικής δραστηριότητας με τα ίδια χαρακτηριστικά. Όλες οι έρευνες που παρουσιάστηκαν, συμφωνούν σχετικά με το τι συνέβη. Οι αποκλίσεις στο περιγραφικό μέρος είναι σχεδόν ανύπαρκτες. Αναζητώντας όμως, τη γενεσιουργό αιτία του περιγραφικού μέρους, στο θεωρητικό επίπεδο της οικονομικής επιστήμης, δεν συναντάμε την ίδια πολυφωνία. Οι περισσότεροι μελετητές, σταματούν με την ολοκλήρωση της περιγραφής των πεπραγμένων ή περνάνε σε πιο ειδικά ζητήματα που αφορούν την κατοικία. Εξαίρεση σ' αυτό τον κανόνα, αποτελεί η εισαγωγή της γαιοπροσόδου που στοιχειοθετεί ο Δεμαθάς (Αθήνα, 1998). Η γαιοπρόσδος ως έννοια της οικονομικής θεωρίας μας εξηγεί, γιατί η μικρή ιδιοκτησία αποτέλεσε εμπόδιο συγκέντρωσης του κεφαλαίου στον κλάδο κατασκευής κατοικίας. Αυτό αποδεικνύεται από την αναγωγή ως κυρίαρχου σχήματος παραγωγής κατοικίας την αντιπαροχή και την ανέγερση οικοδομής σε ιδιόκτητο οικόπεδο.

Στην περίπτωση της αντιπαροχής, κατασκευαστής αλλά και ιδιοκτήτης, μπορούσαν να τελειώσουν το εγχείρημα- οικοδομή, αποκτώντας ο ένας στέγη και ο άλλος κέρδος, χωρίς να αποθέσουν σημαντικά κεφαλαία από την τσέπη τους και επί της ουσίας μετακυλώντας το κόστος στους αγοραστές των υπολοίπων κατοικιών. Ομοίως και στην περίπτωση αυτοστέγασης σε ιδιοκτήτη γη, όπου το μηδενικό κόστος για την αγορά οικοπέδου καθιστά το συνολικό εγχείρημα εξαιρετικά φθηνότερο και αυτόματα προάγεται ως λύση προκειμένου να ικανοποιηθούν στεγαστικές ανάγκες.

Συνδυάζοντας κανείς την έννοια της γαιοπροσόδου και τη λειτουργία της στην οικονομία με την μικρή ιδιοκτησία, την «κοινωνικοποίηση της γης» όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Αντωνόπουλου, έχει έτοιμο το σκηνικό πάνω στο οποίο «παίχτηκε» το έργο της μεταπολεμικής περιόδου με πρωταγωνίστρια την οικοδομική δραστηριότητα. Ότι διαπιστώνουμε σε σχέση με την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας σήμερα, αλλά πιθανόν και στο εγγύς μέλλον, είναι απόρροια του συνδυασμού της παραδοχής του οικονομικού χαρακτήρα της γαιοπροσόδου με την πραγματικότητα της μικρής ιδιοκτησίας στην ελληνική γη καθώς και του συνδυασμού της ανομοιόμορφης οικονομικής ανάπτυξης με την ύπαρξη αντίστοιχα περιφερειακών ανισοτήτων.

3. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1980- 2000.

Το τέλος του Β παγκόσμιου πόλεμου, βρίσκει τη χώρα αντιμέτωπη με τα ζητήματα της ανασυγκρότησης και στη συνέχεια της ανάπτυξης. Την ίδια στιγμή αναδεικνύεται ταυτόχρονα το ζήτημα της στέγης λόγω των καταστροφών που έχει υποστεί το κτιριακό δυναμικό της χώρας σε ύπαιθρο και πόλεις.

Η δημιουργία των πρώτων μεταπολεμικών βιομηχανικών και μεταποιητικών μονάδων στα αστικά κέντρα καθώς και οι διαρθρωτικές αλλαγές στον πρωτογενή τομέα παραγωγής (εκμηχάνιση, έγγειες βελτιώσεις), είχαν σαν αποτέλεσμα, την απαρχή εισροής μεταναστευτικών ρευμάτων από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές. Τις μεταβολές αυτές αποτυπώνει χαρακτηριστικά ο παρακάτω πίνακας.

Πίνακας κατανομής πληθυσμού.

ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΣΤΙΚΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			ΚΑΤΑΝΟΜΗ %	
			ΗΜΙΑΣΤΙΚΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ	ΑΣΤΙΚΟΣ	ΗΜΙΑΣΤΙΚΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ
1941	7344860	2411647	1086079	3847134	33	15	52
1951	7632801	2879994	1130188	3622619	38	15	47
1961	8388553	3628105	1085856	3674592	43	13	44
1971	8768641	4667489	1019421	3081731	53	12	35
1981	9740417	5659528	1125547	2955342	58	12	30
1991	10259900	6036660	1312774	2910466	59	13	28
2001	10964020	7980414		2983606	73		27

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ

Είναι παραπάνω από προφανές, πως όλος αυτός ο πληθυσμός που μετακινήθηκε στη διάρκεια αυτής της χρονικής περιόδου, θα χρειαζόταν στέγη για να μείνει, αυξάνοντας τόσο τη ζήτηση για κατοικία αλλά και την πρόσφορα από μέρους του κατασκευαστικού κλάδου. Στην διαδικασία αυτή, εξέχοντες επιστήμονες της εποχής, σε αντίθεση με άλλους, αναγνώριζαν τις προϋποθέσεις ώστε ο οικοδομικός τομέας, ως κλάδος της οικονομίας, να αποτελεί το συμπλήρωμα της γεωργικής και βιομηχανικής αναπτύξεως της χώρας. Υποστήριζαν μάλιστα, πως θα έπρεπε η

οικοδομική δραστηριότητα να αποτελεί μόνιμη επιδίωξη της ελληνικής οικονομικής πολιτικής.⁹⁹

Η περίοδος επομένως που τα νοικοκυριά μετακινήθηκαν προς τα αστικά κέντρα, όπως είδαμε και στο προηγούμενο κεφάλαιο συμπίπτει χρονικά με την περίοδο ακμής της οικοδομικής δραστηριότητας και την αντικατάσταση μεγάλου μέρους του οικιστικού αποθέματος της χώρας. Στη συνέχεια, τα νοικοκυριά εγκαταστάθηκαν μόνιμα στα αστικά κέντρα και απέκτησαν σπίτι.

Παράλληλα, από τη δεκαετία του 80 και ύστερα, φαίνεται να ανακόπτεται σημαντικά και να σταθεροποιείται σε αρκετά μικρά ποσοστά ο ρυθμός μετακίνησης του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα. Το γεγονός αυτό, του πολύ μικρού, και σχεδόν σταθερού ρυθμού μετακίνησης από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές της χώρας, μπορεί να συνδέεται με το γεγονός πως η Ελλάδα την περίοδο αυτή, ως μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εντάσσεται στο σύστημα των κοινοτικών ενισχύσεων, αρκετά γενναίων μάλιστα για τον αγροτικό τομέα παραγωγής. Η εισροή χρήματος προς την ελληνική επαρχία προκάλεσε την ανάσχεση της αστυφιλίας και τη μερική συγκράτηση του αγροτικού πληθυσμού. Την ίδια περίοδο, λόγω της καλύτερευσης των συνθηκών απασχόλησης και του βιοτικού επιπέδου, αρχίζει να αναπτύσσεται στη χώρα η παραγωγή εξοχικής- δευτερεύουσας κατοικίας.

Μια πρώτη εικόνα της οικοδόμησης της χώρας σε τρεις διαφορετικές χρονικές περιόδους μας δίνει ο πίνακας που ακολουθεί.

⁹⁹ ΣΟΦΙΑ Ν. ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ, Ο ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ 1950-1980, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1991, σελ 126- 131

Πίνακας 1. Σύνολο κανονικών κατοικιών (1981-2001).

ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	2001	1991	1981
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΟΣ	5476162	4657572	3986640
ΑΤΤΙΚΗ	1830375	1597747	1413290
ΛΟΙΠΗ ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΣ ΚΑΙ ΕΥΒΟΙΑ	418650	349808	285420
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	597405	509476	429210
ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ	131057	115463	86030
ΗΠΕΙΡΟΣ	176029	148811	125710
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	347328	298467	261110
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1176384	974619	820710
ΘΡΑΚΗ	157489	132539	117380
ΝΗΣΟΙ ΑΙΓΑΙΟΥ	330697	280794	235850
ΚΡΗΤΗ	310748	249848	212020

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001, 1991, 1981, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζονται οι μεταβολές του αριθμού των κατοικιών κατά τη διάρκεια των χρονικών περιόδων που μεσολάβησαν καθώς και η συνολική μεταβολή των κατοικιών για ολόκληρη τη χρονική περίοδο που εξετάζουμε.

Πίνακας 2.

Ποσοστιαία μεταβολή (%) του αριθμού των κανονικών κατοικιών ανά περιφέρεια.

	2001-1991	1991-1981	2001-1981
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΟΣ	17,6	16,8	37,4
ΑΤΤΙΚΗ	14,6	13,1	29,5
ΛΟΙΠΗ ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΣ ΚΑΙ ΕΥΒΟΙΑ	19,7	22,6	46,7
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	17,3	18,7	39,2
ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ	13,5	34,2	52,3
ΗΠΕΙΡΟΣ	18,3	18,4	40,0
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	16,4	14,3	33,0
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	20,7	18,8	43,3
ΘΡΑΚΗ	18,8	12,9	34,2
ΝΗΣΟΙ ΑΙΓΑΙΟΥ	17,8	19,1	40,2
ΚΡΗΤΗ	24,4	17,8	46,6

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001, 1991, 1981, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Παρατηρούμε πως ο αριθμός των κατοικιών της χώρας στο σύνολο της κινείται αυξητικά, παρουσιάζει όμως επιμέρους διαφορές μεταξύ των περιφερειών. Εντυπωσιακό είναι πως η πολυπληθέστατη γεωγραφική περιφέρεια της Αττικής, κινείται με σχετική υστέρηση σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας. Κοντά σ' αυτό το μέσο όρο αλλά χαμηλότερα κινούνται οι περιφέρειες Θεσσαλίας και Θράκης, ψηλότερα του μέσου όρου οι περιφέρειες Ηπείρου και Πελοποννήσου. Αντίθετα μεγαλύτερη αύξηση εμφανίζουν οι περιφέρειες των Ιονίων νήσων και της Μακεδονίας και αρκετά μεγαλύτερη οι περιφέρειες της Κρήτης και της Λοιπής Στερεάς Ελλάδος και Ευβοίας.

Αξιοσημείωτο είναι ακόμη το γεγονός πως οι περισσότερες περιφέρειες, κινούνται περίπου με τον ίδιο ρυθμό αύξησης του αριθμού των κατοικιών από το ένα μισό της χρονικής περιόδου που εξετάζουμε στο άλλο. Τρεις μόνο περιφέρειες αποκλίνουν σημαντικότερα παρουσιάζοντας έτσι ιδιαίτερη συμπεριφορά. Η περιφέρεια Ιονίων Νήσων όπου τη οικοδομική δραστηριότητα μειώνεται σχεδόν στο μισό, καθώς και οι περιφέρειες Κρήτης και Θράκης που αυξάνονται λίγο πιο έντονα σε σχέση με πριν.

Ιδιαίτερα εντυπωσιακά είναι τα στοιχεία που παραθέτουμε στον επόμενο πίνακα όπου παρουσιάζουμε τα ποσοστά συμμετοχής των κατοικιών κάθε γεωγραφικής περιφέρειας, στο συνολικό ποσοστό κατοικιών της χώρας. Παρατηρούμε πως για τις τρεις χρονικές περιόδους που μελετάμε υπάρχει μια θαυμαστή σταθερότητα των ποσοστών αυτών παρά το γεγονός πως ο αριθμός των κατοικιών συνεχώς αυξανόταν.

Πίνακας 3.

Ποσοστιαία συμμετοχή (%) περιφερειών στο σύνολο κατοικιών της χώρας.

	2001	1991	1981
ΑΤΤΙΚΗ	33,4	34,3	35,5
ΛΟΙΠΗ ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΣ ΚΑΙ ΕΥΒΟΙΑ	7,6	7,5	7,2
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	10,9	10,9	10,8
ΙΟΝΙΟΙ ΝΗΣΟΙ	2,4	2,5	2,2
ΗΠΕΙΡΟΣ	3,2	3,2	3,2
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	6,3	6,4	6,5
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	21,5	20,9	20,6
ΘΡΑΚΗ	2,9	2,8	2,9
ΝΗΣΟΙ ΑΙΓΑΙΟΥ	6,0	6,0	5,9
ΚΡΗΤΗ	5,7	5,4	5,3

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001, 1991, 1981, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Αυτή η σταθερότητα, της ποσοστιαίας συμμετοχής κάθε περιφέρειας, σε συνδυασμό μάλιστα με περίπου σταθερές αυξήσεις της οικοδομικής δραστηριότητας στις επτά από τις δέκα περιφέρειες της χώρας, είναι αναμφισβήτητα ένα πολύ σημαντικό στοιχείο. Θα μπορούσε όμως ο ερευνητής να ισχυριστεί πως πέτυχε την «αποκρυπτογράφηση» της συμπεριφοράς το οικοδομικού τομέα της χώρας;

Σκοπός, αυτού του κεφαλαίου είναι να παρουσιάσει, μέσα από κατάλληλα επεξεργασμένα στατιστικά στοιχεία, τα αποτελέσματα των μεταβολών αυτών στον τομέα της κατοικίας. Κυρίως μας ενδιαφέρει η αποτύπωση της πιο πρόσφατης εικόνας που μπορούμε να έχουμε, για την οικοδομική δραστηριότητα και επιμέρους χαρακτηριστικά της στον ελληνικό χώρο. Για το λόγο αυτό θα επικεντρώσουμε το ενδιαφέρον μας: α) στην ανάλυση των στοιχείων της πιο πρόσφατης απογράφης, β) σε ανάλυση των στοιχείων σε επίπεδο νομού προκειμένου να προσεγγίσουμε λεπτομερέστερα και ασφαλέστερα, τα συμπεράσματα της έρευνας.

3.1 ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.

Υπάρχει αρκετά μεγάλη ποικιλία στοιχείων από τα οποία επιλέγουμε τα καταλληλότερα, ώστε να διευκολυνθεί η επίτευξη του στόχου της έρευνάς μας. Για τους σκοπούς της συγκεκριμένης έρευνας κρίθηκε σκόπιμη η άντληση στατιστικών στοιχείων από τον πλέον αρμόδιο φορέα στην χώρα μας, την ΕΣΥΕ.

Μέσα λοιπόν από τα στοιχεία της τελευταίας απογράφης πληθυσμού, επιλέξαμε εκείνα που αποτυπώνουν σε επίπεδο νόμου: τον αριθμό του συνόλου των κατοικιών (κύριων και κενών κατοικιών στις αστικές και αγροτικές περιοχές των νομών), τον αριθμό του πληθυσμού των νομών αλλά και το κατά κεφαλήν ΑΕΠ των νομών στο σύνολο της χώρας.

Σκοπός μας, στο τέλος της ανάλυσης που θα επακολουθήσει, είναι να προκύψει μια σαφέστατη ομαδοποίηση των νομών της χώρας, βασισμένη στα στοιχεία που αφορούν την κατοικία στους νομούς αυτούς. Παράλληλα όμως, επιζητούμε και ένα ακόμα σύνολο πρόσθετων πληροφοριών, τόσο για την κάθε ομάδα νομών που θα προκύψει από την επεξεργασία των στοιχείων, όσο και για κάθε νομό χωριστά.

Για το πρώτο σκέλος της ανάλυσης, την δημιουργία ομάδων, γνωρίζουμε ήδη πως βασικός διαχωρισμός των κατοικιών είναι αυτός σε κύριες κατοικούμενες και των κενές κατοικίες. Επίσης γνωρίζουμε πως οι κενές κατοικίες χωρίζονται σε εξοχικές- δευτερεύουσες και σε κενές κατοικίες προς ενοικίαση πώληση ή άλλο λόγο. Επομένως με βάση αυτούς τους διαχωρισμούς, μπορούμε να δούμε πως κινούνται οι νομοί σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας και να προχωρήσουμε στην επιθυμητή ομαδοποίηση.

Σε σχέση τώρα με το δεύτερο σκέλος, θέλουμε για κάθε σύνολο νομών που δημιουργείται από την ομαδοποίηση, αλλά και για κάθε νομό χωριστά, να μπορούμε να δώσουμε και επιπλέον πληροφορίες, σχετικές με την κατοικία, τον πληθυσμό και το κκ. ΑΕΠ. Για να γίνουν όμως όλα αυτά πρώτο βήμα αποτελεί η δημιουργία των απαιτούμενων δεικτών κατάλληλων να αποτυπώσουν την μεγέθυνση των αστικών κέντρων και την ανάπτυξη της παραθεριστικής και τουριστικής κατοικίας.

3.2 ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές πως υπάρχουν δυο ειδών δείκτες. Οι δείκτες εκείνοι που αφορούν αποκλειστικά τις κατοικίες και θα χρησιμοποιηθούν για την ομαδοποίηση των νομών και οι δείκτες εκείνοι που θα δίνουν πρόσθετες αλλά ιδιαίτερα χρήσιμες πληροφορίες για μια πιο ολοκληρωμένη ανάλυση.

Για τη δημιουργία αυτών των δεικτών, επεξεργαστήκαμε στοιχεία των κύριων και κενών κατοικιών της απογράφης του 2001. Σύμφωνα με την μεθοδολογία της απογράφης αυτής, μια κατοικία ή θα είναι κυρία κατοικούμενη κατοικία ή θα είναι κενή. Από τη στιγμή πάλι που θα είναι κενή, ή θα είναι κενή με χρήση εξοχικής ή δευτερεύουσας κατοικίας, ή θα είναι κενή για ενοικίαση ή πώληση ή κάποιο άλλο λόγο.

Η πρώτη ομάδα δεικτών αποτελείται επομένως από τρεις κύριους δείκτες. Οι δείκτες αυτοί είναι: α) ο δείκτης των κυρίως κατοικουμένων κατοικιών β) ο δείκτης των κενών, εξοχικών και δευτερευόντων κατοικιών, και γ) ο δείκτης των κενών κατοικιών για ενοικίαση ή πώληση ή άλλο λόγο. Για την παραγωγή αυτών των δεικτών εργαστήκαμε με τον ακόλουθο τρόπο.

Αρχικά πήραμε τα στοιχεία κάθε μιας απ τις τρεις αυτές κατηγορίες σε επίπεδο νόμου. Στη συνέχεια, βγάλαμε το ποσοστό κάθε μιας κατηγορίας σε σχέση με το σύνολο. Στην προκείμενη περίπτωση βρήκαμε τα ποσοστά «συμμετοχής» των κύριων και κενών κατοικιών καθώς και τα ποσοστά εξοχικής ή δευτερεύουσας κατοικίας και κατοικίας για ενοικίαση ή πώληση ή άλλο λόγο, σε κάθε νομό της χώρας.

Κατόπιν, συγκρίναμε τα αποτελέσματα σε επίπεδο νομού με τις τιμές του μέσου όρου της χώρας. Έτσι για κάθε έναν από τους παραπάνω δείκτες, γνωρίζουμε ποιοί νομοί βρίσκονται πάνω και ποιοι κάτω από τον μέσο όρο της χώρας. Αυτός είναι και ο λόγος που οι τιμές αυτών των τριών δεικτών είναι ή (1), δηλαδή πάνω από τον μέσο όρο, ή (0), δηλαδή κάτω από τον μέσο όρο.

Τέλος ταξινομούμε τις τρεις αυτές κατηγορίες, αρχικά σύμφωνα με τον τύπο κατοικίας (κυρία ή κενή) και στη συνέχεια σύμφωνα με τον τύπο της κενής κατοικίας (εξοχική- δευτερεύουσα, ενοικίαση- πώληση-άλλο λόγο). Η ταξινόμηση αυτή γίνεται και κάθε φορά από τη μεγαλύτερη πάνω απ' τον μέσο όρο προς τη μικρότερη κάτω

από τον μέσο όρο τιμή. Προκύπτουν έτσι οκτώ ομάδες νομών, οκτώ «περιφέρειες» με κοινά μεταξύ τους χαρακτηριστικά σε σχέση με το είδος της κατοικίας.

Με ανάλογο τρόπο έχει γίνει η επεξεργασία για την εξαγωγή των δεικτών και της δεύτερης ομάδας, τα οποία χρησιμοποιούμε συμπληρωματικά, προκειμένου να δώσουμε αναλυτικότερη εικόνα κάθε ομάδας νομών που προέκυψε από τη βασική μας ομαδοποίηση.

Η δεύτερη ομάδα δεικτών αποτελείται από: α) δείκτες που σχετίζονται με τον αριθμό κύριων κανονικών κατοικιών και κενών κατοικιών στις αστικές και αγροτικές περιοχές της χώρας, β) τον αριθμό κύριων κανονικών κατοικιών και κενών κατοικιών ανά 1000 άτομα, στις αστικές και αγροτικές περιοχές της χώρας, γ) το κκ. ΑΕΠ των νομών της χώρας, δ) τον πληθυσμό των νομών της χώρας.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το σύνολο των δεικτών, και των δυο ομάδων, καθώς και σε τι αναφέρεται ο κάθε δείκτης χωριστά.

Πίνακας 4. Συντομογραφίες δεικτών.

ΝΟΜΟΙ	PREFECTURE
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	TMR10
ΚΕΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	TECSR10
ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΔΕΙΚΤΗΣ	TERSR10
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ	TMR
ΚΕΝΕΣ	TER
ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ	TECSR
ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΑΛΛΟ ΛΟΓΟ	TERSR
Κ.Κ. ΑΕΠ 2000	TGDPPC
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	POP
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	TMR1000
ΚΕΝΕΣ/ 1000 ΑΤΟΜΑ	TER1000
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	UMR
ΚΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	UER
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	UMR1000
ΚΕΝΕΣ/ 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	UER1000
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	RMR
ΚΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	RER
ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	RMR1000
ΚΕΝΕΣ/ 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	RER1000

Ακολούθως παρουσιάσουμε τα αποτελέσματα της επεξεργασίας των στοιχείων και τις ομαδοποιήσεις που προέκυψαν

ΠΡΩΤΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

ΝΟΜΟΙ	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΕΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ	ΚΕΝΕΣ	ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ	ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΑΛΛΟ ΛΟΓΟ	Κ.Κ. ΑΕΠ 2000	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ)	ΚΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	
ΠΡΩΤΗ ΟΜΑΔΑ	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERSR10	TMR	TER	TECSR	TERSR	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000	
0.1 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ	A1	1	1	1	1,19	0,46	2,2	11,2	1,50	13,86	0,395	0,054	1106975	151503	0,395	0,054					
6.4 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	54	1	1	1	1,14	0,60	2,1	4,0	1,00	5,35	0,381	0,072	391106	69561	0,385	0,068	22170	8391	0,326	0,123	
0.4 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	A4	1	1	1	1,04	0,89	2,2	2,4	1,50	2,73	0,373	0,114	199533	52639	0,372	0,098	6763	10719	0,393	0,622	
9.1 ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	91	1	1	1	1,03	0,92	3,2	3,0	1,11	1,44	0,371	0,119	71482	14113	0,370	0,073	36518	20663	0,373	0,211	
2.3 ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ	13	1	1	1	1,00	1,00	1,4	1,5	0,94	1,58	0,356	0,127	83584	17672	0,371	0,078	29807	22795	0,319	0,244	
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					1,08	0,77	2,2	4,4	1,21	4,99	0,375	0,097	370536	61098	0,378	0,074	23815	15642	0,353	0,300	
ΔΕΥΤΕΡΗ ΟΜΑΔΑ																					
7.3 ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	73	1	0	0	1,14	0,61	0,2	0,4	0,75	0,55	0,344	0,066	21006	3037	0,362	0,052	17215	4292	0,324	0,081	
6.3 ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	53	1	0	0	1,12	0,65	0,3	0,5	1,09	0,70	0,335	0,069	31802	5286	0,346	0,058	15856	4600	0,313	0,091	
7.2 ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	72	1	0	0	1,12	0,66	0,2	0,4	0,85	0,51	0,330	0,070	20703	3747	0,342	0,062	13288	3483	0,313	0,082	
5.2 ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	42	1	0	0	1,10	0,72	0,8	0,8	1,00	1,39	0,343	0,080	69374	9450	0,352	0,048	27441	13258	0,323	0,156	
6.7 ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	57	1	0	0	1,09	0,74	0,2	0,3	0,85	0,43	0,343	0,084	11955	2411	0,338	0,068	17662	4815	0,346	0,094	
6.11 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	61	1	0	0	1,09	0,75	0,6	0,7	1,06	0,96	0,363	0,089	35544	6057	0,380	0,065	35063	11292	0,348	0,112	
6.9 ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	59	1	0	0	1,09	0,76	0,3	0,6	0,85	0,71	0,331	0,083	24838	6490	0,337	0,088	22838	5401	0,325	0,077	
6.6 ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	56	1	0	0	1,06	0,83	0,1	0,3	1,10	0,27	0,344	0,097	10051	1804	0,364	0,065	8422	3405	0,323	0,131	
6.2 ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	52	1	0	0	1,06	0,84	0,2	0,6	0,92	0,50	0,371	0,106	24896	6596	0,374	0,099	13041	4215	0,367	0,119	
6.12 ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	62	1	0	0	1,05	0,86	0,2	0,2	0,79	0,27	0,334	0,098	7823	1644	0,393	0,083	10241	3672	0,299	0,107	
7.1 ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	71	1	0	0	1,04	0,89	0,5	0,8	0,95	0,74	0,361	0,111	33150	7649	0,361	0,083	20719	8850	0,361	0,154	
6.8 ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	58	1	0	0	1,03	0,91	0,6	0,7	1,10	0,76	0,350	0,110	32816	7332	0,357	0,080	21057	9674	0,339	0,156	
5.1 ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	41	1	0	0	1,01	0,96	0,6	0,3	0,72	0,59	0,337	0,115	18157	3386	0,344	0,064	22327	10423	0,331	0,154	
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					1,08	0,78	0,4	0,5	0,93	0,64	0,345	0,091	26317	4991	0,358	0,070	18859	6722	0,332	0,116	

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΕΥΤΕΡΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

ΝΟΜΟΙ	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΕΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ	ΚΕΝΕΣ	ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ	ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΑΛΛΟ ΛΟΓΟ	Κ.Κ. ΑΕΠ 2000	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ)	ΚΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)
ΤΡΙΤΗ ΟΜΑΔΑ	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERS10	TMR	TER	TECSR	TERS	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
3.1 ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	21	0	1	1	0,91	1,24	1,7	2,2	1,32	0,19	0,338	0,164	3896	1359	0,350	0,122	9245	5033	0,333	0,181
1.3 ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	3	0	1	1	0,84	1,45	2,0	1,1	0,98	1,02	0,366	0,227	43981	20449	0,359	0,167	31847	26709	0,376	0,316
0.2 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	A2	0	1	1	0,73	1,75	5,0	1,9	1,50	1,91	0,328	0,280	119199	97652	0,326	0,267	7364	10587	0,355	0,510
6.13 ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	63	0	1	1	0,43	2,60	2,9	2,6	0,92	0,48	0,370	0,813	17301	30014	0,359	0,622	18579	48679	0,382	1,001
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,73	1,76	2,9	1,9	1,18	0,90	0,351	0,371	46094	37369	0,348	0,295	16759	22752	0,362	0,502
ΤΕΤΑΡΤΗ ΟΜΑΔΑ																				
5.3 ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	43	0	1	0	0,97	1,08	1,2	0,9	1,04	1,01	0,366	0,147	57791	14597	0,368	0,093	17210	15467	0,359	0,323
1.1 ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	1	0	1	0	0,96	1,10	1,2	0,9	0,78	1,08	0,341	0,139	40600	13103	0,348	0,112	34010	17441	0,332	0,170
1.5 ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	5	0	1	0	0,96	1,12	1,0	0,7	1,11	0,84	0,363	0,151	36334	12732	0,375	0,131	25196	12941	0,347	0,178
2.4 ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ	14	0	1	0	0,95	1,14	1,0	0,5	0,68	0,91	0,307	0,131	24569	9067	0,299	0,110	31738	15054	0,313	0,149
4.3 ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	33	0	1	0	0,94	1,17	1,1	0,7	1,00	0,80	0,376	0,168	33495	6897	0,392	0,081	27077	20110	0,358	0,266
2.7 ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	17	0	1	0	0,87	1,36	1,5	0,7	0,77	0,82	0,366	0,205	31313	9525	0,362	0,110	29608	24555	0,370	0,307
2.6 ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	16	0	1	0	0,80	1,57	1,1	0,6	0,77	0,46	0,383	0,270	12526	4312	0,383	0,132	23053	20713	0,384	0,345
8.3 ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	83	0	1	0	0,79	1,58	1,2	0,8	0,80	0,53	0,391	0,278	19186	9153	0,407	0,194	23118	20961	0,378	0,343
2.2 ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	12	0	1	0	0,74	1,74	1,3	0,6	1,18	0,45	0,373	0,315	15225	5416	0,371	0,132	18831	23348	0,374	0,464
2.5 ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	15	0	1	0	0,71	1,80	2,0	0,9	1,60	0,71	0,338	0,306	28888	24254	0,346	0,290	19942	19989	0,327	0,328
8.2 ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	82	0	1	0	0,62	2,06	2,3	0,9	1,37	0,54	0,384	0,459	14430	11462	0,362	0,288	27800	38961	0,396	0,556
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,85	1,43	1,4	0,7	1,01	0,74	0,362	0,234	28578	10956	0,365	0,152	25235	20867	0,358	0,312

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΡΙΤΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

ΝΟΜΟΙ	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΕΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ	ΚΕΝΕΣ	ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΕΣ	ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗ ΑΛΛΟ ΛΟΓΟ	Κ.Κ. ΑΕΠ 2000	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ)	ΚΕΝΕΣ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)	ΚΕΝΕΣ / 1000 ΑΤΟΜΑ (ΑΓΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ)
ΠΕΜΠΤΗ ΟΜΑΔΑ	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERSR10	TMR	TER	TECSR	TERSR	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
9.4 ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	94	0	0	1	1,00	1,01	0,7	1,08	1,08	0,73	0,365	0,133	33152	7410	0,371	0,083	21069	12383	0,357	0,210
8.1 ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	81	0	0	1	0,93	1,20	0,9	1,4	1,39	0,93	0,343	0,160	49765	18654	0,342	0,128	14921	11463	0,348	0,267
3.2 ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	22	0	0	1	0,79	1,60	0,7	1,7	1,03	0,55	0,378	0,275	17827	7413	0,407	0,169	24169	23093	0,359	0,343
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,91	1,25	0,8	1,2	1,25	0,74	0,344	0,175	35834	12507	0,352	0,123	15306	12583	0,360	0,505
ΕΚΤΗ ΟΜΑΔΑ																				
4.1 ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	31	0	0	0	0,99	1,04	0,4	0,2	0,72	0,36	0,357	0,134	10647	1901	0,366	0,065	15663	8000	0,352	0,180
4.4 ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ	34	0	0	0	0,96	1,10	0,3	0,2	1,00	0,29	0,350	0,143	10487	2788	0,355	0,094	9840	5510	0,344	0,193
5.4 ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	44	0	0	0	0,96	1,12	0,8	0,5	0,73	0,66	0,348	0,147	25662	5332	0,353	0,073	20570	14165	0,343	0,236
9.3 ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	93	0	0	0	0,95	1,14	0,5	0,4	1,14	0,39	0,377	0,162	13595	3362	0,422	0,104	16143	9426	0,346	0,202
6.5 ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	55	0	0	0	0,95	1,14	0,9	0,7	0,84	0,70	0,376	0,162	34825	9969	0,382	0,109	18384	12917	0,365	0,256
2.1 ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	11	0	0	0	0,95	1,15	0,6	0,4	0,98	0,51	0,329	0,144	17516	6023	0,333	0,115	16217	8671	0,326	0,174
1.2 ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	2	0	0	0	0,94	1,16	0,7	0,5	2,40	0,61	0,338	0,149	27571	10889	0,335	0,132	14349	7590	0,344	0,182
0.3 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	A3	0	0	0	0,93	1,19	0,8	0,6	1,50	0,74	0,291	0,133	42593	16549	0,290	0,113	1065	3394	0,376	1,198
6.10 ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ	60	0	0	0	0,93	1,20	0,8	0,6	0,76	0,62	0,331	0,153	28343	10055	0,341	0,121	13497	9253	0,311	0,213
4.2 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	32	0	0	0	0,92	1,21	0,3	0,3	0,90	0,22	0,356	0,168	5559	1530	0,371	0,102	9960	5783	0,348	0,202
6.1 ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	51	0	0	0	0,84	1,45	0,4	0,1	0,79	0,16	0,376	0,232	5967	1548	0,369	0,096	6262	6017	0,381	0,366
9.2 ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	92	0	0	0	0,83	1,48	0,8	0,6	1,07	0,37	0,401	0,258	14485	4178	0,371	0,107	15910	15356	0,434	0,418
3.4 ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	24	0	0	0	0,80	1,57	0,3	0,1	0,84	0,11	0,369	0,260	2883	1282	0,369	0,164	5190	4406	0,369	0,313
3.3 ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	23	0	0	0	0,78	1,62	0,5	0,2	1,01	0,19	0,374	0,280	4963	2356	0,363	0,172	9160	8221	0,380	0,341
8.5 ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	85	0	0	0	0,77	1,65	0,6	0,4	0,89	0,26	0,379	0,291	11491	4629	0,375	0,151	8636	10804	0,385	0,481
1.6 ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	6	0	0	0	0,75	1,71	0,6	0,2	0,98	0,19	0,367	0,301	3935	1079	0,332	0,091	9959	10301	0,383	0,396
8.4 ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	84	0	0	0	0,71	1,80	0,7	0,4	0,86	0,22	0,405	0,364	7334	4531	0,407	0,251	10409	11434	0,403	0,443
1.4 ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	4	0	0	0	0,63	2,04	0,4	0,1	0,66	0,10	0,356	0,415	2497	1115	0,340	0,152	4448	6990	0,366	0,575
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,87	1,38	0,6	0,4	1,00	0,37	0,360	0,216	15020	4951	0,360	0,123	11426	8791	0,364	0,354

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

3.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.

Στους παρακάτω πίνακες φαίνονται αναλυτικά τα αποτελέσματα της επεξεργασίας των στατιστικών στοιχείων. Διακρίνονται οι οκτώ ομάδες για τις οποίες έγινε λόγος παραπάνω αλλά και πλήθος πρόσθετων συμπληρωματικών στοιχείων για κάθε μια ομάδα νομών.

Στον πρώτο πίνακα (Πίνακας 5) εμφανίζονται νομοί της χώρας στους οποίους έχει υπερισχύσει η παραγωγή κύριας κατοικίας έναντι της κενής. Σε σχέση τώρα με την κενή κατοικία, οι νομοί αυτοί εμφανίζουν και στις δυο ή σε μια από τις δυο κατηγορίες της κενής κατοικίας (εξοχική- δευτερεύουσα για ενοικίαση- πώληση), ποσοστά πάνω από τον μέσο όρο της χώρας.

Πίνακας 5. Πρώτη ομάδα νόμων.

PREFECTURE	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERSR10	TMR	TER	TECSR	TERSR	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
0.1 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ	A1	1	1	1	1,19	0,46	2,2	11,2	1,50	13,86	0,395	0,054	1106975	151503	0,395	0,054				
6.4 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	54	1	1	1	1,14	0,60	2,1	4,0	1,00	5,35	0,381	0,072	391106	69561	0,385	0,068	22170	8391	0,326	0,123
0.4 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	A4	1	1	1	1,04	0,89	2,2	2,4	1,50	2,73	0,373	0,114	199533	52639	0,372	0,098	6763	10719	0,393	0,622
9.1 ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	91	1	1	1	1,03	0,92	3,2	3,0	1,11	1,44	0,371	0,119	71482	14113	0,370	0,073	36518	20663	0,373	0,211
2.3 ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ	13	1	1	1	1,00	1,00	1,4	1,5	0,94	1,58	0,356	0,127	83584	17672	0,371	0,078	29807	22795	0,319	0,244
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					1,08	0,77	2,2	4,4	1,21	4,99	0,375	0,097	370536	61098	0,378	0,074	23815	15642	0,353	0,300

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Παρατηρούμε πως η πρώτη ομάδα νομών αποτελείται από τη νομαρχία Αθηνών, το νομό Θεσσαλονίκης, το νομό Πειραιώς, το νομό Ηρακλείου και το νομό Αχαΐας. Διαπιστώνουμε πως πρόκειται, για νομούς κατά βάση αστικούς. Το κοινό χαρακτηριστικό αυτών των νομών είναι ότι, σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας, υπάρχει μεγαλύτερο οικιστικό απόθεμα σε κύριες κατοικίες (δείκτης TMR10 >1). Ακόμη οι κενές κατοικίες (εξοχικές- δευτερεύουσες και για ενοικίαση- πώληση) στους νομούς αυτούς, αν και παρουσιάζουν μικρότερη ένταση έναντι κύριας κατοικίας, εμφανίζουν ποσοστά πάνω από τον μέσο όρο της χώρας (δείκτες TECSR10 και TERSR10 >1). Οι νομοί αυτοί παρουσιάζουν συγκέντρωση πληθυσμού και αυτό αναδεικνύεται από το γεγονός πως ο μέσος ορός του πληθυσμού τους σε σχέση με τον μέσο όρο του πληθυσμού των νομών της χώρας είναι περίπου 6 φορές πάνω (δείκτης POP >)1. Επίσης παρουσιάζουν κκ ΑΕΠ αρκετά μεγαλύτερο

από το κκ ΑΕΠ του μέσου νομού της χώρας (δείκτης TGDPPC >1). Οι κύριες κατοικίες είναι 375 ανά 1000 άτομα ενώ αντίστοιχα οι κενές περίπου 100.

Ο επόμενος πίνακας (Πίνακας 6) παρουσιάζει τους νομούς εκείνους που παρουσιάζουν υψηλότερη παραγωγή κύριας κατοικίας. Η παραγωγή κενής κατοικίας στους νομούς αυτούς, και στις δυο κατηγορίες της, είναι μικρότερη από τον μέσο όρο της χώρας.

Πίνακας 6. Δεύτερη ομάδα νομών.

PREFECTURE	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERS10	TMR	TER	TECSR	TERS	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
7.3 ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	73	1	0	0	1,14	0,61	0,2	0,4	0,75	0,55	0,344	0,066	21006	3037	0,362	0,052	17215	4292	0,324	0,081
6.3 ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	53	1	0	0	1,12	0,65	0,3	0,5	1,09	0,70	0,335	0,069	31802	5286	0,346	0,058	15856	4600	0,313	0,091
7.2 ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	72	1	0	0	1,12	0,66	0,2	0,4	0,85	0,51	0,330	0,070	20703	3747	0,342	0,062	13288	3483	0,313	0,082
5.2 ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	42	1	0	0	1,10	0,72	0,8	0,8	1,00	1,39	0,343	0,080	69374	9450	0,352	0,048	27441	13258	0,323	0,156
6.7 ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	57	1	0	0	1,09	0,74	0,2	0,3	0,85	0,43	0,343	0,084	11955	2411	0,338	0,068	17662	4815	0,346	0,094
6.11 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	61	1	0	0	1,09	0,75	0,6	0,7	1,06	0,96	0,363	0,089	35544	6057	0,380	0,065	35063	11292	0,348	0,112
6.9 ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	59	1	0	0	1,09	0,76	0,3	0,6	0,85	0,71	0,331	0,083	24838	6490	0,337	0,088	22838	5401	0,325	0,077
6.6 ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	56	1	0	0	1,06	0,83	0,1	0,3	1,10	0,27	0,344	0,097	10051	1804	0,364	0,065	8422	3405	0,323	0,131
6.2 ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	52	1	0	0	1,06	0,84	0,2	0,6	0,92	0,50	0,371	0,106	24896	6596	0,374	0,099	13041	4215	0,367	0,119
6.12 ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	62	1	0	0	1,05	0,86	0,2	0,2	0,79	0,27	0,334	0,098	7823	1644	0,393	0,083	10241	3672	0,299	0,107
7.1 ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	71	1	0	0	1,04	0,89	0,5	0,8	0,95	0,74	0,361	0,111	33150	7649	0,361	0,083	20719	8850	0,361	0,154
6.8 ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	58	1	0	0	1,03	0,91	0,6	0,7	1,10	0,76	0,350	0,110	32816	7332	0,357	0,080	21057	9674	0,339	0,156
5.1 ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	41	1	0	0	1,01	0,96	0,6	0,3	0,72	0,59	0,337	0,115	18157	3386	0,344	0,064	22327	10423	0,331	0,154
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					1,08	0,78	0,4	0,5	0,93	0,64	0,345	0,091	26317	4991	0,358	0,070	18859	6722	0,332	0,116

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Η δεύτερη ομάδα νομών, που αποτυπώνεται στην έρευνα μας, αποτελείται από τους νομούς: Ροδόπης, Ημαθίας, Ξάνθης, Λάρισας, Κιλκίς, Σερρών, Πέλλας, Καστοριάς, Δράμας, Φλώρινας, Έβρου, Κοζάνης και Καρδίτσας. Στους νομούς αυτούς έχει υπερισχύσει η κύριας κατοικία έναντι της κενής. Οι κύριες κατοικίες είναι 345 ανά 1000 άτομα ενώ αντίστοιχα οι κενές περίπου 90. Το κκ ΑΕΠ αυτής της ομάδας νομών εμφανίζει τιμή κοντά στο μέσο όρο της χώρας. Το μικρό μέγεθος του δείκτη POP που σχετίζεται με τον πληθυσμό μάλλον ενισχύει την άποψη πως πρόκειται για νομούς στους οποίους είχαμε παραγωγή κύριας κατοικίας για την εξυπηρέτηση των αναγκών του μόνιμου πληθυσμού που ζει και εργάζεται στους

νομούς. Τα πολύ μικρά ποσοστά των δυο κατηγοριών της κενής κατοικίας δείχνουν νομούς που ο πληθυσμός τους μετακινήθηκε προς τα αστικά κέντρα των νομών, διατηρώντας την κατοικία στο χωρίο. Η αστικοποίηση αυτή φαίνεται πως οδήγησε και σε μια παραγωγή κατοικίας για ενοικίαση- πώληση για την κάλυψη των αναγκών της τοπικής ζήτησης των αστικών περιοχών των νομών. Το μικρό μέγεθος του δείκτη POP που σχετίζεται με τον πληθυσμό μάλλον ενισχύει την άποψη αυτή. Μοναδική εξαίρεση από το γενικό συμπέρασμα για αυτή την ομάδα νομών θα μπορούσε να αποτελέσει ο νομός Λάρισας, που ως νομός με αγροτική, βιομηχανική αλλά και τουριστική δραστηριότητα (στην περιοχή του Αγιοκάμπου), εμφανίζει σε σχέση με τους άλλους νομούς και κκ ΑΕΠ μεγαλύτερο και μεγαλύτερη συγκέντρωση πληθυσμού. Έτσι δεν πρέπει να μας κάνει εντύπωση πως οι τιμές της κενής κατοικίας και για τις δυο κατηγορίες της είναι σημαντικά μεγαλύτερη στο νομό Λάρισας.

Ο επόμενος πίνακας (Πίνακας 7) εμφανίζει μια διαφορετική ομάδα νομών. Η ομάδα αυτή, σε αντίθεση με την μόλις προηγούμενη της, εμφανίζει μεγαλύτερα ποσοστά παραγωγής και στις δυο κατηγορίες κενής κατοικίας. Η παραγωγή κύριας κατοικίας στους νομούς αυτούς είναι μικρότερη σε σχέση με το μέσο όρο της χώρας. Στην ομάδα αυτή ανήκουν οι νομοί Ζακύνθου, Εύβοιας, Ανατολικής Αττικής και Χαλκιδικής.

Πίνακας 7. Τρίτη ομάδα νομών.

PREFECTURE	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERSR10	TMR	TER	TECSR	TERSR	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
3.1 ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	21	0	1	1	0,91	1,24	1,7	2,2	1,32	0,19	0,338	0,164	3896	1359	0,350	0,122	9245	5033	0,333	0,181
1.3 ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	3	0	1	1	0,84	1,45	2,0	1,1	0,98	1,02	0,366	0,227	43981	20449	0,359	0,167	31847	26709	0,376	0,316
0.2 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	A2	0	1	1	0,73	1,75	5,0	1,9	1,50	1,91	0,328	0,280	119199	97652	0,326	0,267	7364	10587	0,355	0,510
6.13 ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	63	0	1	1	0,43	2,60	2,9	2,6	0,92	0,48	0,370	0,813	17301	30014	0,359	0,622	18579	48679	0,382	1,001
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,73	1,76	2,9	1,9	1,18	0,90	0,351	0,371	46094	37369	0,348	0,295	16759	22752	0,362	0,502

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Παρατηρούμε πως σε όλους τους νομούς αυτούς υπερισχύει η παραγωγή κενής κατοικίας τόσο για εξοχική- δευτερεύουσα όσο και για ενοικίαση- πώληση πολύ υψηλές τιμές των δεικτών TECSR και TERSR. Οι κύριες κατοικίες είναι 351 ανά 1000 άτομα ενώ αντίστοιχα οι κενές κατοικίες τις ξεπερνούν αφού αριθμούν 371.

Κάτι τέτοιο είναι απόλυτα λογικό. Όλοι οι νομοί είναι παραθαλάσσιοι και επομένως συνδέονται με δραστηριότητες στον κλάδο του τουρισμού. Επίσης όλοι οι νόμοι, με εξαίρεση ίσως το νομό Ζακύνθου που είναι όμως τουριστικός νομός, είναι γειτονικοί μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Ηράκλειο). Πρόκειται επομένως για νομούς- αποδεκτές, διάχυσης του αστικού πληθυσμού. Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται από το γεγονός πως ο μέσος πληθυσμός των νομών είναι κάτω από τον πληθυσμό του μέσου νομού της χώρας, γεγονός που δεν οδηγεί σε υπερδραστηριοποίηση για παραγωγή κατοικίας που να οδήγησε σε τέτοια αποτελέσματα. Υψηλότερο από το μέσο κκ ΑΕΠ της χώρας εμφανίζεται το μέσο κκ ΑΕΠ των νομών της ομάδας αυτής.

Ο επόμενος πίνακας (Πίνακας 8) παρουσιάζει τους νομούς εκείνους οι οποίοι χαρακτηρίζονται την ύπαρξη, σχετικά μεγάλου αριθμού κενής κατοικίας. Όμως, τα ποσοστά των κενών κατοικιών των νομών, ξεπερνάνε τα ποσοστά του μέσου ορού των κενών κατοικιών της χώρας, μόνο για τον έναν από τους δυο τύπους χρήσης κενής κατοικίας. Ή της εξοχικής- δευτερεύουσας ή της κατοικίας για ενοικίαση- πώληση.

Η πρώτη ομάδα που παρατηρούμε διακρίνεται από την ύπαρξη μεγάλου, σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας, αποθέματος κενής κατοικίας για χρήση εξοχικής ή δευτερεύουσας. Αποτελείτε από τους νομούς: Μαγνησίας, Αιτωλίας και Ακαρνανίας, Φθιώτιδας, Ηλείας, Ιωαννίνων, Μεσσηνίας, Λακωνίας, Λέσβου, Αρκαδίας, Κορίνθιας, και Κυκλάδων. Μια πρώτη εκτίμηση που μπορούμε να κάνουμε είναι πως πρόκειται για νομούς τουριστικούς, οι οποίοι στην πλειοψηφία τους είναι βρέχονται από θάλασσα.

Πίνακας 8. Τέταρτη ομάδα νομών.

PREFECTURE	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERS10	TMR	TER	TECSR	TERS	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
5.3 ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	43	0	1	0	0,97	1,08	1,2	0,9	1,04	1,01	0,366	0,147	57791	14597	0,368	0,093	17210	15467	0,359	0,323
1.1 ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	1	0	1	0	0,96	1,10	1,2	0,9	0,78	1,08	0,341	0,139	40600	13103	0,348	0,112	34010	17441	0,332	0,170
1.5 ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	5	0	1	0	0,96	1,12	1,0	0,7	1,11	0,84	0,363	0,151	36334	12732	0,375	0,131	25196	12941	0,347	0,178
2.4 ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ	14	0	1	0	0,95	1,14	1,0	0,5	0,68	0,91	0,307	0,131	24569	9067	0,299	0,110	31738	15054	0,313	0,149
4.3 ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	33	0	1	0	0,94	1,17	1,1	0,7	1,00	0,80	0,376	0,168	33495	6897	0,392	0,081	27077	20110	0,358	0,266
2.7 ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	17	0	1	0	0,87	1,36	1,5	0,7	0,77	0,82	0,366	0,205	31313	9525	0,362	0,110	29608	24555	0,370	0,307
2.6 ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	16	0	1	0	0,80	1,57	1,1	0,6	0,77	0,46	0,383	0,270	12526	4312	0,383	0,132	23053	20713	0,384	0,345
8.3 ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	83	0	1	0	0,79	1,58	1,2	0,8	0,80	0,53	0,391	0,278	19186	9153	0,407	0,194	23118	20961	0,378	0,343
2.2 ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	12	0	1	0	0,74	1,74	1,3	0,6	1,18	0,45	0,373	0,315	15225	5416	0,371	0,132	18831	23348	0,374	0,464
2.5 ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	15	0	1	0	0,71	1,80	2,0	0,9	1,60	0,71	0,338	0,306	28888	24254	0,346	0,290	19942	19989	0,327	0,328
8.2 ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	82	0	1	0	0,62	2,06	2,3	0,9	1,37	0,54	0,384	0,459	14430	11462	0,362	0,288	27800	38961	0,396	0,556
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,85	1,43	1,4	0,7	1,01	0,74	0,362	0,234	28578	10956	0,365	0,152	25235	20867	0,358	0,312

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Οι τρεις πρώτοι νομοί: Μαγνησίας, Αιτωλίας και Ακαρνανίας και Κορινθίας, μάλλον εμφανίζουν ανεπτυγμένη την εξοχική κατοικία λόγω αστικής διάχυσης (για τον νομό Μαγνησίας από μέσα από τον νομό, για τον νομό Αιτωλίας και Ακαρνανίας από τον νομό Αχαΐας, και για το νομό Κορινθίας από το νομό Αττικής). Οι τιμές του δείκτη TECSR πολύ κοντά στον μέσο όρο της χώρας, για τους υπόλοιπους νομούς (Φθιώτιδας, Ηλείας, Ιωαννίνων, Λακωνίας, Λέσβου, Αρκαδίας), μάλλον αποτυπώνουν μια εικόνα η οποία σχετίζεται, με ιδιοκτήτες κατοικιών, οι οποίοι διαμένουν μόνιμα και εργάζονται σε κάποιον άλλο νομό, διατηρούν ωστόσο μια κατοικία, συνήθως την πατρική, την οποία και επισκέπτονται για κάποια μικρή χρονική περίοδο κάθε έτος. Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται από το δείκτη του κκ ΑΕΠ, που ξεπερνά τον μέσο όρο με τη σημαντική «βοήθεια» από τους νομούς Κορινθίας και Κυκλάδων και από το αρκετά μικρό μέγεθος μόνιμου πληθυσμού σε σχέση με τον πληθυσμό του μέσου νομού της χώρας (τιμή δείκτη POP).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον τέλος, μας προξενεί το γεγονός πως τέσσερις νομοί της ομάδας, είναι μόλις ένα βήμα τον προηγούμενο πίνακα νομών. Πρόκειται για τους

νομούς: Μαγνησίας, Αιτωλίας και Ακαρνανίας, Κορίνθιας, και Κυκλάδων οι οποίοι εμφανίζουν μια πολύ μικρή, σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας, υστέρηση στις κενές κατοικίες για ενοικίαση ή πώληση. Είναι μάλιστα πολύ πιθανό στα στοιχεία της απογράφης σε δυο χρόνια να δούμε αυτή την ιδιότυπη αναβάθμιση των νομών αυτών.

Η δεύτερη ομάδα που διακρίνουμε περιλαμβάνει τους νομούς Χανίων, Δωδεκανήσου και Κέρκυρας, (Πίνακας 9). Στους νομούς αυτούς, διακρίνουμε υψηλότερα ποσοστά κενής κατοικίας απ' ότι κύριας. Αλλάζει όμως ο τύπος της κατοικίας καθώς υπερισχύει η ύπαρξη κενής κατοικίας για ενοικίαση ή πώληση.

Κάποιος που γνωρίζει καλά τους δυο νομούς είναι εύκολο να καταλάβει γιατί υπάρχει αυτή η διαφοροποίηση. Η υψηλή τουριστική κίνηση που παρουσιάζουν τα νησιά είναι φαίνεται πως είναι ο βασικός λόγος, για να επικράτησε η παραγωγή κενής κατοικίας για ενοικίαση- πώληση.

Το παραπάνω συμπέρασμα ενισχύουν σε κάποιο βαθμό και οι τιμές του δείκτη TGDPPC για το κκ ΑΕΠ (νόμοι με μικρή πληθυσμιακή συγκέντρωση που παρουσιάζουν σημαντικό κκ ΑΕΠ).

Πίνακας 9. Πέμπτη ομάδα νομών.

PREFECTURE	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERS10	TMR	TER	TECSR	TERS	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
9.4 ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	94	0	0	1	1,00	1,01	0,7	1,08	1,08	0,73	0,365	0,133	33152	7410	0,371	0,083	21069	12383	0,357	0,210
8.1 ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	81	0	0	1	0,93	1,20	0,9	1,4	1,39	0,93	0,343	0,160	49765	18654	0,342	0,128	14921	11463	0,348	0,267
3.2 ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	22	0	0	1	0,79	1,60	0,7	1,7	1,03	0,55	0,378	0,275	17827	7413	0,407	0,169	24169	23093	0,359	0,343
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,91	1,25	0,8	1,2	1,25	0,74	0,344	0,175	35834	12507	0,352	0,123	15306	12583	0,360	0,505

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Ο επόμενος και τελευταίος πίνακας (Πίνακας 10) παρουσιάζει τους νομούς εκείνους στους οποίους οι κενές κατοικίες είναι περισσότερες από τις κύριες κατοικούμενες. Ωστόσο παρά το γεγονός ότι η κενή κατοικία υπερτερεί της κύριας, και οι δυο τύποι κενής κατοικίας εμφανίζουν τιμές χαμηλότερης από τις αυτές του μέσου νομού της χώρας.

Αποτελείται από τους νομούς: Άρτας, Πρεβέζης, Τρικάλων, Ρεθύμνης, Καβάλας, Αργολίδας, Βοιωτίας, Δυτικής Αττικής, Πιερίας, Θεσπρωτίας, Γρεβενών, Λασιθίου, Λευκάδος, Κεφαλληνίας, Χίου, Φωκίδος, Σάμου και Ευρυτανίας.

Σε αυτή την μεγάλη ομάδα νομών διακρίνουμε ηπειρωτικούς νομούς, νομούς με παραγωγή βασισμένη στην αγροτική οικονομία και νησιώτικούς νομούς, που όμως δεν είναι πρώτης επιλογής τουριστικοί προορισμοί και έναν αστικό νομό αρκετά κορεσμένο.

Οι νόμοι αυτοί παρουσιάζουν αρκετά μικρή συγκέντρωση πληθυσμού, γεγονός που αναδεικνύεται από τη πολύ χαμηλή τιμή του δείκτη POP. Επίσης το μέσο κκ ΑΕΠ των νομών ισούται με το μέσο κκ ΑΕΠ της χώρας. Για να συμβεί βέβαια αυτό, χρειάζεται η σημαντική «βοήθεια» του νομού της Βοιωτίας, που παραδοσιακά εμφανίζει την υψηλότερη τιμή του κκ ΑΕΠ της χώρας.

Πίνακας 10. Έκτη ομάδα νομών

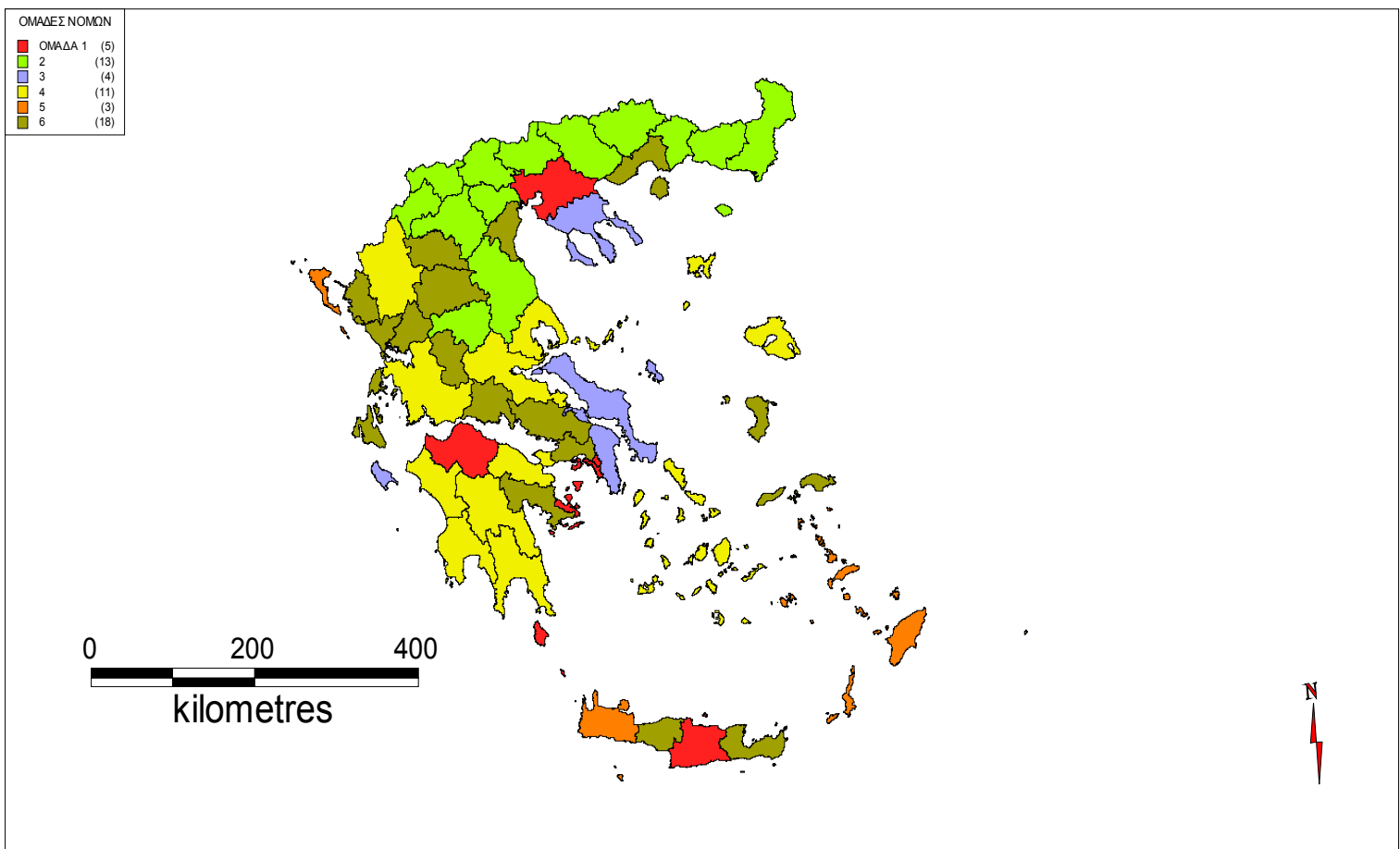
PREFECTURE	PRECODE	TMR10	TECSR10	TERSR10	TMR	TER	TECSR	TERSR	TGDPPC	POP	TMR1000	TER1000	UMR	UER	UMR1000	UER1000	RMR	RER	RMR1000	RER1000
4.1 ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	31	0	0	0	0,99	1,04	0,4	0,2	0,72	0,36	0,357	0,134	10647	1901	0,366	0,065	15663	8000	0,352	0,180
4.4 ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ	34	0	0	0	0,96	1,10	0,3	0,2	1,00	0,29	0,350	0,143	10487	2788	0,355	0,094	9840	5510	0,344	0,193
5.4 ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	44	0	0	0	0,96	1,12	0,8	0,5	0,73	0,66	0,348	0,147	25662	5332	0,353	0,073	20570	14165	0,343	0,236
9.3 ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	93	0	0	0	0,95	1,14	0,5	0,4	1,14	0,39	0,377	0,162	13595	3362	0,422	0,104	16143	9426	0,346	0,202
6.5 ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	55	0	0	0	0,95	1,14	0,9	0,7	0,84	0,70	0,376	0,162	34825	9969	0,382	0,109	18384	12917	0,365	0,256
2.1 ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	11	0	0	0	0,95	1,15	0,6	0,4	0,98	0,51	0,329	0,144	17516	6023	0,333	0,115	16217	8671	0,326	0,174
1.2 ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	2	0	0	0	0,94	1,16	0,7	0,5	2,40	0,61	0,338	0,149	27571	10889	0,335	0,132	14349	7590	0,344	0,182
0.3 ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	A3	0	0	0	0,93	1,19	0,8	0,6	1,50	0,74	0,291	0,133	42593	16549	0,290	0,113	1065	3394	0,376	1,198
6.10 ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ	60	0	0	0	0,93	1,20	0,8	0,6	0,76	0,62	0,331	0,153	28343	10055	0,341	0,121	13497	9253	0,311	0,213
4.2 ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	32	0	0	0	0,92	1,21	0,3	0,3	0,90	0,22	0,356	0,168	5559	1530	0,371	0,102	9960	5783	0,348	0,202
6.1 ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	51	0	0	0	0,84	1,45	0,4	0,1	0,79	0,16	0,376	0,232	5967	1548	0,369	0,096	6262	6017	0,381	0,366
9.2 ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	92	0	0	0	0,83	1,48	0,8	0,6	1,07	0,37	0,401	0,258	14485	4178	0,371	0,107	15910	15356	0,434	0,418
3.4 ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	24	0	0	0	0,80	1,57	0,3	0,1	0,84	0,11	0,369	0,260	2883	1282	0,369	0,164	5190	4406	0,369	0,313
3.3 ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	23	0	0	0	0,78	1,62	0,5	0,2	1,01	0,19	0,374	0,280	4963	2356	0,363	0,172	9160	8221	0,380	0,341
8.5 ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	85	0	0	0	0,77	1,65	0,6	0,4	0,89	0,26	0,379	0,291	11491	4629	0,375	0,151	8636	10804	0,385	0,481
1.6 ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	6	0	0	0	0,75	1,71	0,6	0,2	0,98	0,19	0,367	0,301	3935	1079	0,332	0,091	9959	10301	0,383	0,396
8.4 ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	84	0	0	0	0,71	1,80	0,7	0,4	0,86	0,22	0,405	0,364	7334	4531	0,407	0,251	10409	11434	0,403	0,443
1.4 ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	4	0	0	0	0,63	2,04	0,4	0,1	0,66	0,10	0,356	0,415	2497	1115	0,340	0,152	4448	6990	0,366	0,575
Μ.Ο. ΝΟΜΩΝ					0,87	1,38	0,6	0,4	1,00	0,37	0,360	0,22	15020	4951	0,36	0,12	11426	8791	0,36	0,35

ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2001, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Με τη χρήση των δεικτών που κατασκευάσαμε και μέσα από τα στοιχεία της τελευταίας απογράφης κατοικιών, έγινε δυνατή η ομαδοποίηση των νομών σε έξι ιδιότυπες περιφέρειες οι οποίες διέπονται από διαφορετικά μεταξύ τους χαρακτηριστικά οικοδομικής δραστηριότητας. Επιπροσθέτως, για όλες της ομάδες και για κάθε νομό χωριστά, στον πίνακα αναφέρονται στοιχεία χρήσιμα για μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα της οικοδομικής δραστηριότητας. Τα στοιχεία παρουσιάζουν τους αριθμούς, κύριων κανονικών κατοικιών και κενών κατοικιών καθώς και τους αριθμούς, κύριων κανονικών κατοικιών και κενών κατοικιών ανά 1000 άτομα, σε αστικές και αγροτικές περιοχές της χώρας. Στο αμέσως επόμενο μέρος παρουσιάζουμε τον χάρτη που προκύπτει από την ομαδοποίηση την οποία ολοκληρώσαμε.

3.4 Ο ΧΑΡΤΗΣ.

Στον παρακάτω χάρτη εμφανίζονται με διαφορετικό χρώμα, έξι σύνολα νομών που πρόεκυαν από την ομαδοποίηση την οποία αναλύσαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο.



4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.

Η αντιμετώπιση του περιφερειακού προβλήματος αποτελεί βασικό αντικειμενικό σκοπό της οικονομικής πολιτικής του σύγχρονου κράτους καθώς επίσης και της διαρθρωτικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι περιφέρειες ανάλογα με τον βαθμό ανάπτυξης τους ή το βαθμό προβληματικότητάς τους, προκαλούν την εφαρμογή προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης με συγκεκριμένους ποιοτικούς και ποσοτικούς στόχους.¹⁰⁰ Οι πιο σημαντικοί λόγοι που δημιουργούν την ανάγκη αντιμετώπισης του περιφερειακού προβλήματος, μπορεί να ταξινομηθούν σε τρεις κατηγορίες: οικονομικοί, κοινωνικοπολιτικοί και περιβαλλοντικοί.¹⁰¹

Συχνά παρατηρείται το φαινόμενο, σε περιπτώσεις έντονων περιφερειακών προβλημάτων και κάτω από την κοινωνική πίεση που ασκείται, να εξαγγέλλονται πολιτικές και προγράμματα αντιμετώπισης των περιφερειακών προβλημάτων, χωρίς να έχει προηγηθεί μια επαρκής διερεύνηση και κατανόηση των αιτιών που τα δημιουργούν.... Ακόμη χειρότερα, πολλές φορές ανομοιογενείς περιοχές, ως προς την παραγωγική ταυτότητα και ως προς το μέγεθος και την έκφραση του προβλήματος, ομαδοποιούνται και αντιμετωπίζονται με ενιαίες πολιτικές.¹⁰²

Επομένως για την παραγωγή περιφερειακής πολιτικής, κατάλληλης να αντιμετωπίσει τα προβλήματα και τις προκλήσεις των καιρών, απαιτείται πρώτα η διερεύνηση των αιτιών που συνθέτουν ένα περιφερειακό πρόβλημα. Έτσι γίνεται ευκολότερη η επιλογή των κατάλληλων μεσών και μέτρων που θα βελτιώσουν την υφιστάμενη κατάσταση.

Σε σχέση με το ζήτημα της κατοικίας, είναι σαφές, πως η μετακίνηση του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα μεταπολεμικά, είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για κατοικία και αντίστοιχα τη σταδιακή μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας στις επαρχίες των ελληνικών περιφερειών. Η τεράστια αύξηση ζήτησης, είχε σαν αποτέλεσμα την παραγωγή τεράστιου οικιστικού προϊόντος, τις δεκαετίες 60 και 70, μέσω των σχημάτων παραγωγής κατοικίας που αναλύσαμε

¹⁰⁰ ΝΙΚ. ΙΚΟΝΣΟΛΑΣ, ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1997, σελ 85

¹⁰¹ Οπ. π

¹⁰² ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΕΤΡΑΚΟΣ- ΓΙΑΝΝΗΣ ΨΥΧΑΡΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2004, σελ187

διεξοδικά στο δεύτερο κεφάλαιο. Στη συνέχεια, τις δεκαετίες του 80 και 90, παράλληλα με την απορρόφηση του οικιστικού αποθέματος και την αλματώδη άνοδο του ποσοστού ιδιοκατοίκησης στη χώρα, η άνοδος του βιοτικού επιπέδου είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση του ποσοστού των νοικοκυριών τα οποία διαθέτουν εξοχική ή δεύτερη κατοικία. Κοντά στα 2000 και μέσα σε ένα γενικευμένο πλαίσιο αλματώδους ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, η αλλαγή του πρότυπου κατοικίας (περισσότερος χώρος και ανέσεις για τα μέλη του νοικοκυριού) καθώς και η «στροφή» των τραπεζών στην παροχή στεγαστικών δανείων, συνέχισαν να ενισχύουν τον κατασκευαστικό τομέα και την παραγωγή κατοικιών.¹⁰³

Η επένδυση στην κατοικία σε μια οικονομία όπως η ελληνική, αρκετά ασταθής μεταπολεμικά (κατά καιρούς υποτιμήσεις της δραχμής και πληθωριστικές πιέσεις, επομένως μείωση αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών), και που δεν έβριθε επενδυτικών δυνατοτήτων, ήταν διαχρονικά για τα νοικοκυριά ένας ασφαλής τρόπος επένδυσης των οικονομιών τους και για την ελληνική οικονομία μια διαρκής τονωτική ένεση. Ταυτόχρονα, κοινωνικοί παράγοντες, όπως οι ισχυροί δεσμοί της ελληνικής οικογενείας που διαφαίνονται μέσω της συγκρότησης «θεσμών» όπως η «προίκα» και η «κληρονομιά» ενέτειναν την τάση των νοικοκυριών για επένδυση σε κατοικία.¹⁰⁴

Σκοπός της έρευνας ήταν να αναδείξουμε, αφενός μεν το γεγονός πως η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζεται διαφοροποιημένη στη χώρα, αφετέρου να αναδείξουμε τις περιοχές εκείνες που υπήρξε υπερπαραγωγή κατοικίας και της κατηγορίες της υπερπαραγωγής αυτής. Για να πετύχουμε σε αυτό, προχωρήσαμε στην ομαδοποίηση των νομών της χώρας, βάση των στοιχείων της ΕΣΥΕ, δίνοντας συγκεκριμένη έμφαση, στη διάκριση μεταξύ κύριας κατοικούμενης και κενής κατοικίας καθώς και στη διάκριση των δυο κατηγοριών κενής κατοικίας, (εξοχικής-δευτερεύουσας και για ενοικίαση- πώληση). Έτσι κάθε νομός της χώρας κατατάσσεται σε ομάδα ανάλογα με το ποιοι τύποι κατοικίας υπερσχύουν των άλλων στα όριά του.

¹⁰³ Βλέπε σχετικά: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ALPHA BANK, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2002, ΤΕΥΧΟΣ 83.

¹⁰⁴ Βλέπε σχετικά: Θωμάς Μαλούτας, Αθήνα, κατοικία, οικογένεια : ανάλυση των μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης, Αθήνα, Εξάντας, 1990

Παρατηρούμε πως η πρώτη ομάδα νομών αποτελείται: από τη νομαρχία Αθηνών, το νομό Θεσσαλονίκης, το νομό Πειραιώς, το νομό Ηρακλείου και το νομό Αχαΐας. Τα μεγέθη και για τις τρεις κατηγορίες κατοικίας που εξετάζουμε, είναι πάνω από το μέσο όρο της χώρας.

Εξχωριστή ομάδα συγκροτούν οι νομοί: Ροδόπης, Ημαθίας, Ξάνθης, Λάρισας, Κιλκίς, Σερρών, Πέλλας, Καστοριάς, Δράμας, Φλώρινας, Έβρου, Κοζάνης και Καρδίτσας. Στους νόμους αυτούς, ο αριθμός κύριων κατοικιών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό κενών κατοικιών του μέσου νόμου της χώρας. Σε σχέση με την κενή κατοικία στους νομούς αυτούς, τόσο η δευτερεύουσα- εξοχική κατοικία όσο και η κατοικία για ενοικίαση- πώληση, υπολείπονται των μέσων μεγεθών κενής κατοικίας της χώρας.

Η τρίτη ομάδα νομών που αποτυπώνεται στην έρευνα μας, αποτελείται από τους νομούς οι νομοί Ζακύνθου, Εύβοιας, Ανατολικής Αττικής και Χαλκιδικής. Η ομάδα αυτή εμφανίζει μεγαλύτερα ποσοστά παραγωγής και στις δυο κατηγορίες κενής κατοικίας. Η παραγωγή κύριας κατοικίας στους νομούς αυτούς είναι μικρότερη σε σχέση με το μέσο όρο της χώρας.

Η επόμενη ομάδα νομών που διακρίνεται από την ύπαρξη μεγάλου, σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας, αποθέματος κενής κατοικίας για χρήση εξοχικής- δευτερεύουσας. Αποτελείται από τους νομούς: Μαγνησίας, Αιτωλίας και Ακαρνανίας, Φθιώτιδας, Ηλείας, Ιωαννίνων, Μεσσηνίας, Λακωνίας, Λέσβου, Αρκαδίας, Κορίνθιας, και Κυκλάδων.

Αντίθετα στους νομούς Χανίων, Δωδεκανήσου και Κέρκυρας, (έβδομη ομάδα) διακρίνουμε υψηλότερα ποσοστά κενής κατοικίας για ενοικίαση- πώληση.

Τελευταία ομάδα αποτελούν οι νομοί: Άρτας, Πρεβέζης, Τρικάλων, Ρεθύμνης, Καβάλας, Αργολίδας, Βοιωτίας, Δυτικής Αττικής, Πιερίας, Θεσπρωτίας, Γρεβενών, Λασιθίου, Λευκάδος, Κεφαλληνίας, Χίου, Φωκίδος, Σάμου και Ευρυτανίας. Στους νομούς αυτούς, παρά το γεγονός ότι η κενή κατοικία υπερτερεί της κύριας, και οι δυο τύποι κενής κατοικίας εμφανίζουν τιμές χαμηλότερης από τις αυτές του μέσου νομού της χώρας.

Αποδεικνύεται το γεγονός πως η ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας δεν είχε τις ίδιες διαστάσεις σε όλη τη χώρα. Ήταν διαφορετική και ως προς τον χώρο

και ως προς τον τύπο κατοικίας που επικράτησε. Με ιδιαίτερα μεγάλο ενδιαφέρον αναμένουμε τα αποτελέσματα της απογράφης πληθυσμού, σε δυο περίπου χρόνια, ώστε να δούμε αν έχει αλλάξει κάτι ως προς τις ομάδες στις οποίες έχουμε καταλήξει.

Το ζήτημα της επένδυσης σε κατοικία δεν θα σταματήσει να είναι επίκαιρο στο έμμεσο μέλλον. Ιδιαίτερα στην χώρα μας ένα ασταθές και ασαφές χρηματοοικονομικό επενδυτικό περιβάλλον (είσοδος της χώρας στην ΟΝΕ, δυσκολίες προσαρμογής της αγοράς στο νέο περιβάλλον και χρηματιστηριακές «φούσκες» στο πρόσφατο παρελθόν καθώς και υποτιμήσεις νομίσματος και περίοδοι υψηλού πληθωρισμού παλαιότερα) συνεχώς αναδείκνυε την επένδυση σε κατοικία ως ασφαλή τρόπο επένδυσης κεφαλαίου. Το γεγονός μάλιστα, πως το τελευταίο διάστημα, οι αποδόσεις επενδύσεων σε προϊόντα του χρηματοπιστωτικού τομέα αποδείχθηκαν ιδιαίτερα επισφαλείς και σε κάποιες περιπτώσεις ιδιαίτερα «τοξικές» για τους επενδυτές, φέρνει ξανά στο προσκήνιο το ζήτημα των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η επίσημη πολιτεία φαίνεται πως συμμετέχει ενεργά προς την αυτή την κατεύθυνση. Κινείται πλέον, στην λογική της οργανωμένης προσπάθειας αναδιαμόρφωσης και δημιουργίας ενός πρότυπου βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης. Χαρακτηριστικό δείγμα αυτής της μεταστροφής είναι το σχέδιο νόμου για το νέο ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας Αττικής που στοχεύει: α) στη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, στη συνετή διαχείριση και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής μας κληρονομιάς β) στην ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και την ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής και γ) στην βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους, την κοινωνική και χωρική εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη και διασφάλιση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής.¹⁰⁵

Παράλληλα μέσα από το «Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο» για τον τουρισμό και το σχέδιο κοινής υπουργικής απόφασης το οποίο έχει εκπονήσει, θεωρεί την ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας σημαντική στην προσπάθεια αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος και των αναπτυξιακών δυνατοτήτων της ελληνικής οικονομίας¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Βλέπε σχετικά: <http://www.minenv.gr> Δηλώσεις Γ. Σουφλιά για το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής. Ανακοίνωση τύπου 13-4-2009.

¹⁰⁶ Βλέπε σχετικά: <http://www.minenv.gr/download/2008/kya.tourismos.esxaa.pdf>

Όλες αυτές οι εξελίξεις καθιστούν σαφές πως το ζήτημα της κατοικίας, τουλάχιστον σε ότι αφορά την Ελλάδα, δεν μπορεί να μην εξετάζεται στα πλαίσια μιας γενικότερης περιφερειακής ανάλυσης της οικονομίας της χώρας. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει πρώτα να έχουμε προχωρήσει στην διάγνωση βασικών χαρακτηριστικών, ικανών να ομαδοποιήσουν με τον πλέον κατάλληλο τρόπο τις διοικητικές μονάδες που εξετάζουμε. Η ανάδειξη ομοιογενών περιφερειακών συνόλων, που περνά μέσα από το δύσκολο δρόμο της συλλογής και επεξεργασίας στοιχείων και την παραγωγή κατάλληλων δεικτών, είναι το βασικότερο βήμα για την δυνατότητα εφαρμογής ενιαίων πολιτικών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΡΕΠΠΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002
2. ROBERT L. HEILBRONER, ΟΙ ΦΙΛΟΣΟΦΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΟΣΜΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2001
3. E. J. HOBSBAWM, Η ΕΠΟΧΗ ΤΩΝ ΕΠΑΝΑΣΤΑΣΕΩΝ 1789- 1848, ΜΙΕΤ, ΑΘΗΝΑ, 2005
4. ADAM SMITH, ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗ ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΙΤΙΕΣ ΤΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ ΤΩΝ ΕΘΝΩΝ, ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ, ΑΘΗΝΑ, 2000
5. Ζ. ΔΕΜΑΘΑΣ, ΘΕΩΡΙΕΣ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΟΥΣ ΚΛΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΜΑΡΞ, ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΑΘΗΝΑ, 1998
6. ΦΡΙΝΤΡΙΧ ΕΝΓΚΕΛΣ, ΓΙΑ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΠΟΧΗ, ΑΘΗΝΑ, 1987
7. N. GREGORY MANKIW, ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ, GUTENBERG, ΑΘΗΝΑ, 2002
8. ΘΩΜΑΣ ΜΑΛΟΥΤΑΣ, ΑΘΗΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ, ΕΞΑΝΤΑΣ, ΕΚΚΕ, ΑΘΗΝΑ, 1990
9. Β ΚΟΝΤΖΑΜΑΝΗΣ, Θ ΜΑΛΟΥΤΑΣ, Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ- ΛΑΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, *Ανάπτυπο από το περιοδικό ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ* τεύχος 56, ΕΚΚΕ, ΑΘΗΝΑ, 1985
10. ΣΟΦΙΑ Ν. ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ, Ο ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ 1950-1980, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1991
11. ΕΚΘΕΣΕΙΣ 36, ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ: Παρατηρήσεις και ενδείξεις για τις αστικές κυρίως περιοχές, ΣΤ. ΧΕΙΜΩΝΙΤΗ- ΤΕΡΡΟΒΙΤΗ, ΚΕΠΕ, ΑΘΗΝΑ, 2001
12. ΕΚΘΕΣΕΙΣ 43, ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΣΤ. ΧΕΙΜΩΝΙΤΗ- ΤΕΡΡΟΒΙΤΗ, ΚΕΠΕ, ΑΘΗΝΑ, 2005
13. ΝΙΚ.Ι.ΚΟΝΣΟΛΑΣ, ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΠΑΠΑΖΗΣΗ, ΑΘΗΝΑ, 1997

14. ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΕΤΡΑΚΟΣ- ΓΙΑΝΝΗΣ ΨΥΧΑΡΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2004
15. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ALPHA BANK, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2002, ΤΕΥΧΟΣ 83
16. ΓΕΤΙΜΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΤΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΟΔΥΣΣΕΑΣ, ΑΘΗΝΑ, 1989.
17. ΚΟΥΒΕΛΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΑΝΙΣΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ: ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ, ΕΚΚΕ, ΑΘΗΝΑ, 1997.
18. ΚΟΥΒΕΛΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ, ΜΕΣΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΑ ΜΕΓΑΛΑ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ, ΕΚΚΕ, ΑΘΗΝΑ, 1998.
19. PHILIP Mc CANN, ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΕΚΔΟΔΕΙΣ ΚΡΙΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑ, 2002

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ:

20. <http://www.esye.gr>
21. <http://www.minenv.gr/download/2008/kya.tourismos.esxaa.pdf>
22. <http://www.minenv.gr> Δηλώσεις Γ. Σουφλιά για το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής. Ανακοίνωση τύπου 13-4-2009.