



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΕΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

**Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ

ΓΡΑΜΨΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΕΡΡΑΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, Καθηγητής ΕΜΠ

ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:

ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΙΟΣ, Καθηγητής Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

ΠΑΓΩΝΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ, Καθηγητής ΕΜΠ

ΑΘΗΝΑ 2023

**«Η έγκριση της διδακτορικής διατριβής από την Σχολή Αρχιτεκτόνων του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου δεν υποδηλώνει την αποδοχή των γνώμων του συγγραφέα»
(Ν.5343/1932 άρθρο 202)**

Τριμελής επιτροπή.

ΣΕΡΡΑΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, Καθηγητής ΕΜΠ, επιβλέπων.

ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΙΟΣ, Καθηγητής Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, μέλος συμβουλευτικής επιτροπής

ΠΑΓΩΝΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ, Καθηγητής ΕΜΠ, μέλος συμβουλευτικής επιτροπής.

Εξεταστική επιτροπή.

ΜΕΛΙΣΣΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, Καθηγητής ΕΜΠ, μέλος εξεταστικής επιτροπής.

ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ ΕΙΡΗΝΗ, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια ΕΜΠ, μέλος εξεταστικής επιτροπής.

ΨΥΧΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, Καθηγητής Πάντειου Πανεπιστημίου, μέλος εξεταστικής επιτροπής.

ΑΣΠΡΟΓΕΡΑΚΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ, Επίκουρος Καθηγητής Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, μέλος εξεταστικής επιτροπής.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	
1.1. Αντικείμενο και στόχοι της διατριβής	1
1.2. Ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής	2
1.3. Μεθοδολογία της διατριβής	4
1.4. Πρωτοτυπία της διατριβής	5
1.5. Δομή της διατριβής	6
2. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	
2.1. Εισαγωγικές επισημάνσεις	9
2.2. Σχεδιασμός – Προγραμματισμός του χώρου: γλωσσικές αποσαφηνίσεις και προσδιορισμοί	11
2.3. Συμπερασματικές επισημάνσεις	24
3. ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ	
3.1. Εισαγωγικές επισημάνσεις	26
3.2. Η εμφάνιση της σύγχρονης πόλης και το ζήτημα της αστικοποίησης	27
3.2.1. Ορισμός της αστικοποίησης	32
3.2.2. Η προσέγγιση της αστικοποίησης από την πλευρά της μαρξιστικής πολιτικής οικονομίας: Η περίπτωση του Henri Lefebvre	40
3.2.3. Η βιομηχανική πόλη και η παγίωση του συστήματος της ελεύθερης οικονομίας	45
3.3. Η ιδέα του σχεδιασμού	53
3.3.1. Η κυριαρχία του φυσικού σχεδιασμού	57
3.3.2. Κριτικές στον φυσικό σχεδιασμό του χώρου	62
3.3.3. Τα επιχειρήματα της Jane Jacobs	65
3.3.4. Το παράδειγμα της Lower Manhattan Express Highway	67
3.4. Συμπερασματικές επισημάνσεις	78
4. ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ	
4.1. Εισαγωγικές επισημάνσεις	80
4.2. Το ζήτημα της θεωρίας του προγραμματισμού	85
4.3. Το καθολικό, ορθολογιστικό υπόδειγμα	90
4.4. Η αντίληψη του δημόσιου συμφέροντος	103
4.5. Κριτικές απέναντι στον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό του χώρου	113
4.6. Η νεοφιλελεύθερη κριτική στο θεσμικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού	129

4.6.1. Η οικονομική σκέψη	130
4.6.2. Το πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού	135
4.7. Οι καινούριες συνθήκες στην θεωρία του προγραμματισμού	143
4.7.1. Μετανεωτερικότητα και προγραμματισμός	144
4.7.2. Η στρατηγική του προγραμματισμού	152
4.7.3. Προγραμματισμός και ο ρόλος του εμπειρογνώμονα	154
4.7.4. Παγκόσμιο και τοπικό: νέες προσεγγίσεις για τον προγραμματισμό	161
4.8. Συμπερασματικές επισημάνσεις	165
5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΚΕΨΗ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ	
5.1. Εισαγωγικές επισημάνσεις	170
5.2. Το ζήτημα της διάχυσης της οικονομικής σκέψης	171
5.3. Η οικονομική μέθοδος και η εξέλιξη της έννοιας του Homo Economicus	175
5.4. Η λειτουργία της αγοράς	182
5.5. Ο οικονομικός ρόλος της κυβέρνησης	188
5.6. Ο Προγραμματισμός και το γνωσιακό επιχείρημα του Hayek	199
5.7. Η οικονομική προσέγγιση για τα ζητήματα του χώρου	208
5.8. Οικονομική γεωγραφία και αστική οικονομική	210
5.9. Συμπερασματικές επισημάνσεις	218
6. TO REAL ESTATE	
6.1. Εισαγωγικές επισημάνσεις και η έννοια του RE	223
6.2. Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία	233
6.3. Οι τυπολογίες του RE	240
6.3.1. Μερικές βασικές έννοιες για το ακίνητο	242
6.3.2. Ο καθορισμός της αξίας των ακινήτων	245
6.3.3. Η Ζήτηση και η Προσφορά Ακινήτων	252
6.4. Η διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων	264
6.5. Η χρηματοπιστωτική βάση του RE	265
6.6. Η κυκλικότητα στην αγορά RE	271
6.7. Η πορεία προς τη παγκοσμιοποίηση του RE	278
6.8. Το ζήτημα της διαφάνειας στην αγορά RE	285
6.9. Συμπερασματικές επισημάνσεις	288

7. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΠΟΛΙΤΕΥΣΗ	
7.1. Εισαγωγικές επισημάνσεις	294
7.2. Το γενικό πλαίσιο	295
7.2.1. Το οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο	298
7.2.2. Το δημογραφικό πλαίσιο	312
7.2.3. Το θεσμικό πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού	320
7.2.4. Το νομικό πλαίσιο της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα	328
7.2.5. Το φορολογικό πλαίσιο της αγοράς ακινήτων	331
7.2.6. Η σύνδεση της αγοράς ακινήτων με την εθνική οικονομία	334
7.2.7. Εξελίξεις στον τρόπο παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα	340
7.3. Η διάρθρωση και λειτουργία του RE στην Ελλάδα	347
7.3.1. Μεσιτικά γραφεία	350
7.3.2. Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ΕΕΑΠ	352
7.3.3. Οι εκθέσεις για την αγορά κατοικίας	356
7.3.4. Τα χαρακτηριστικά του οικιστικού RE στην Ελλάδα	359
7.4. Συμπερασματικές επισημάνσεις	382
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	386
9. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	398

Γραφήματα, Πίνακες, Εικόνες.

Γράφημα 2.1: Πανόραμα διανοητικών επιρροών και εξελίξεων στον αμερικανικό χωρικό σχεδιασμό.	23
Γράφημα 3.1: Ποσοστό αστικού πληθυσμού ανά ήπειρο.	36
Γράφημα 3.2: Αριθμός πόλεων με 1 εκ. κατοίκους, 1975, 1995 και 2015.	39
Γράφημα 4.1: Προέλευση και διαδικασία του ορθολογικού προγραμματισμού.	93
Γράφημα 4.2: Ο προγραμματισμός ως μια ορθολογική διαδικασία.	102
Γράφημα 5.1: Σχολές σκέψεις οικονομικής γεωγραφίας.	213
Γράφημα 6.1: Υπόδειγμα δραστηριοτήτων αγοράς RE.	226
Γράφημα 6.2: Συμμετέχοντες στην αγορά RE.	228
Γράφημα 6.3: Ζήτηση ακινήτων.	256
Γράφημα 6.4: Προσφορά ακινήτων.	257
Γράφημα 6.5: Τιμή ισορροπίας DS στην αγορά ακινήτων	258
Γράφημα 6.6: Διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων.	266
Γράφημα 6.7: Λειτουργία αγοράς RE και επενδυτικές ροές.	267
Γράφημα 6.8: Ο κύκλος της αγοράς RE.	273
Γράφημα 6.9: Εξέλιξη πληθυσμού σε απόλυτα μεγέθη, κόσμος – ήπειροι.	283
Γράφημα 6.10: Συνολικό ποσοστό γονιμότητας (TFR), κόσμος – ήπειροι	283
Γράφημα 6.11: Παγκόσμιο κατά κεφαλήν ΑΕΠ και ρυθμός μεγέθυνσης (%).	284
Γράφημα 6.12: Παγκόσμιος δείκτης διαφάνειας αγοράς RE, GRETI, 2020.	287
Γράφημα 7.1: Εκλογικά αποτελέσματα περιόδου 1974 – 2019	310
Γράφημα 7.2: Μέση ηλικία μόνιμου πληθυσμού κατά περιφέρεια.	316
Γράφημα 7.3: Πυραμίδα ηλικιών (Άρρενες – Θήλειες) 2011.	317
Γράφημα 7.4 : Μέγεθος νοικοκυριού κατά αστικότητα.	319
Γράφημα 7.5: Αστικοποίηση κατά την περίοδο 1950-2016, κόσμος.	319
Γράφημα 7.6: Φόροι στη περιουσία και στην ακίνητη περιουσία (2013).	334
Γράφημα 7.7: Συμμετοχή κλάδου ακίνητης περιουσίας στο ΑΕΠ (2005)	339
Γράφημα 7.8: ΑΠΑ του κλάδου κατασκευών 2007-2016	346
Γράφημα 7.9: ΑΠΑ του κλάδου κατασκευών σε ποσοστό επί του ΑΕΠ	346
Γράφημα 7.10: Απασχόληση στον ευρύτερο κλάδο των κατασκευών σε χιλιάδες (2007-2016)	347
Γράφημα 7.11: Μεριδίο απασχόλησης του κλάδου των κατασκευών στην γενική απασχόληση σε χιλιάδες (2007-2016).	347
Γράφημα 7.12: Δείκτης τιμών κατοικιών και ρυθμός ανάπτυξης, (2001-2012).	372
Γράφημα 7.13: Δείκτης τιμών κατοικιών (2007-2016, 2007=100).	374
Γράφημα 7.14: Ελληνική αγορά κατοικιών: Ο κύκλος άνθησης-ύφεσης και τα σημάδια ανάκαμψης.	376
Γράφημα 7.15: Τιμές κατοικιών και συναλλαγές στην Αγορά RE.	378

Γράφημα 7.16: Φόροι στην ακίνητη περιουσία και άλλοι φόροι στην περιουσία (ποσοστό επί του ΑΕΠ).	380
Γράφημα 7.17: Χωρική κατανομή της ιδιοκατοίκησης ΕΕ(27) (2018).	381
Γράφημα 7.18: Κατανομή Πληθυσμού κατά ιδιοκτησία και τύπο δανείου.	382
Πίνακας 3.1: Ορολογίες καθορισμού αστικών περιοχών από τις Εθνικές Στατιστικές Υπηρεσίες και τα Ηνωμένα Έθνη.	35
Πίνακας 4.1: Τυπολογία των υποδειγμάτων προγραμματισμού, ανάλογα με τους τύπους αστικών περιοχών.	142
Πίνακας 4.2: Ταξινόμηση θεωρητικών αντιλήψεων για τον προγραμματισμό.	148
Πίνακας 4.3: Αποτελέσματα ανάλογα με τις εφαρμοσμένες πολιτικές	149
Πίνακας 7.1: Δημόσιο έλλειμμα ως ποσοστό επί του ΑΕΠ.	305
Πίνακας 7.2: Δημόσιο χρέος ως ποσοστό επί του ΑΕΠ.	305
Πίνακας 7.3: Κατανάλωση και επενδύσεις ως ποσοστό επί του ΑΕΠ.	306
Πίνακας 7.4: Πληθυσμός Χώρας (Απογραφή 2011).	315
Πίνακας 7.5: Σύνολο Νοικοκυριών και Αριθμός Μελών Ηλικίας 65 και άνω.	318
Πίνακας 7.6: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του RE, σε σχέση με το ΑΕΠ (2000-2005).	339
Πίνακας 7.8: Μεταβολή αριθμού κατοικιών στο σύνολο της χώρας 1991-2001 και ανέσεις κύριων κανονικών κατοικιών (2001).	367
Εικόνα 3.1: Θεωρητική μορφή Νέας Πόλης.	59
Εικόνα 3.2: Κέντρο Νέας Πόλης.	60
Εικόνα 3.3: Σχέδιο διαδρομής, 1955. Triborough Bridge, Tunnel Authority και Port of New York Authority.	71
Εικόνα 3.4: Πρόπλασμα της Lower Manhattan Expressway (πρόταση, συμπεριλαμβάνει τις οδούς Delancey, Christie, και Forsythe). Τέλη δεκαετίας 1950.	72
Εικόνα 3.5: Ανατολική όψη της οδού Broome. Τέλη δεκαετίας 1950.	93
Χάρτης 3.1: Ελάχιστος αριθμός κατοίκων για μια κοινότητα για να χαρακτηριστεί αστικός σχηματισμός.	34
Χάρτης 3.2: Μερίδιο πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές.	37

ΓΛΩΣΣΑΡΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- **Ακίνητα:** κατά το άρθρο 948 Α.Κ. είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα. Έδαφος νοείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληροί τους όρους της έννοιας του πράγματος και κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Η εξατομικευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφ' ενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 Α.Κ. (σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο) και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το νόμο (954 Α.Κ.).
- **Αναγκαστική απαλλοτρίωση:** Είναι η αφαίρεση της ιδιοκτησίας προσώπου με μονομερή πράξη της διοίκησης, έναντι καταβολής δικαστικά καθοριζόμενης αποζημίωσης για δημόσια ωφέλεια που προβλέπεται από το νόμο. Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί ατομική διοικητική πράξη, γίνεται συνήθως με κοινή απόφαση του αρμόδιου (ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης) Υπουργού και του Υπουργού των Οικονομικών και επέρχεται από τη δημοσίευση της απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται από την καταβολή στο δικαιούχο της αποζημίωσης που καθορίστηκε με δικαστική απόφαση ή απάτη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κατάθεσης της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.
- **Αναγκαστική Προσκύρωση:** Είναι η απνομή της κυριότητας ακινήτου με μονομερή πράξη της Διοίκησης. Η προσκύρωση είναι πρωτότυπος τρόπος κτήσης της κυριότητας, διότι μ' αυτήν η αρμόδια διοικητική Αρχή αφαιρεί με πράξη δημοσίου δικαίου την κυριότητα ακινήτου από τον ένα ιδιοκτήτη και την απονέμει στον άλλο.
- **Αναδασμός:** Αναδασμός είναι η αφαίρεση, με πράξη της Πολιτείας, της κυριότητας από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων μίας περιοχής και η αναδιανομή των ακινήτων αυτών μεταξύ των ίδιων ιδιοκτητών, με σκοπό την καλύτερη εκμετάλλευση της αγροτικής γης (αγροτικός αναδασμός) ή της γης οικιστικών περιοχών (αστικός αναδασμός).
- **Απλή Κάθετη Ιδιοκτησία:** Απλή είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν καθένα από τα περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, η οποία ανήκει ή θα ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συγκυρίους του όλου γεωτεμαχίου.
- **Αστικός Κώδικας (Α.Κ.)** Είναι η επίσημη συλλογή νομικών διατάξεων, οι οποίες ισχύουν ως αστικό δίκαιο σε μία χώρα. Στη χώρα μας η ουσιαστική ισχύς του Α.Κ. άρχισε στις 23-2-1946.
- **Γεωτεμάχιο:** Εδαφική έκταση κάθε είδους. Στην έννοια «γεωτεμάχιο» περιλαμβάνονται όλες οι εδαφικές εκτάσεις ανεξαρτήτως χρήσης ή θέσης, όπως τα εντός σχεδίου ή οικισμού οικόπεδα, τα εκτός σχεδίου γήπεδα (αγροτεμάχια, χέρσα, βοσκότοποι, αγροί, δάση και δασικές εκτάσεις κλπ.) Σημειώνεται, ότι με τις διατάξεις του ισχύοντα ΓΟΚ/85 (Ν.1577/85, όπως ισχύει γίνεται περαιτέρω διάκριση της έννοιας του γεωτεμαχίου σε γήπεδο και οικόπεδο, (μη αναφερόμενου του όρου γεωτεμάχιο στο ΓΟΚ ενώ είναι ο όρος που χρησιμοποιείται στο Κτηματολόγιο). Έτσι γήπεδο και στη γλώσσα των συναλλαγών αγροτεμάχιο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου (άρθρο 2, παρ. 12), και οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο (άρθρο 2, παρ. 13).
- **Γήπεδο:** Είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.
- **Δεσπόζον Ακίνητο:** Δεσπόζον είναι το ωφελούμενο ακίνητο, του οποίου ο κύριος έχει δικαίωμα πραγματικής δουλείας σε άλλο ακίνητο, το οποίο θεωρείται βαρυνόμενο ή βεβαρημένο ακίνητο από την ύπαρξη της πραγματικής αυτής δουλείας και είναι το δουλεύον ακίνητο.
- **Εμπράγματα Δικαιώματα:** είναι οι νομικές μορφές εξουσίασης του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών, δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον κώδικα (Α.Κ. 973) παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος. Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.
- **Ενέχυρο:** Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που παρέχει στον ενεχυρούχο δανειστή την εξουσία να ικανοποιηθεί προνομιακώς από την αξία αυτού (Α.Κ. 1209). Το ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και επί ιδανικού μεριδίου πράγματος είτε με σύμβαση είτε από το νόμο.

- **Επικαρπία:** Είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του. Η επικαρπία αν δεν ορίσθηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Είναι όμως δυνατή η μεταβίβαση της ενάσκησης του δικαιώματος της επικαρπίας για χρόνο που δεν μπορεί να υπερβεί το χρονικό διάστημα ισχύος αυτής (Α.Κ. 1166).

- **Επιφάνεια ακινήτου:** Είναι το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%), δηλαδή πολλαπλασιασμένη επί 0,90. Στην επιφάνεια δεν περιλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι.

- **Ζώνη:** γενικά θεωρείται ένα τμήμα Δήμου ή Δημοτικού Διαμερίσματος ή Οικισμού το οποίο σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (Τ.Ζ.). Οι ζώνες διακρίνονται σε: α) Κυκλικές Ζώνες : Περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα ενός Δήμου ή Δημοτικού Διαμερίσματος και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων. β) Γραμμικές Ζώνες : Αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού.

- **Κάθετη Ιδιοκτησία:** Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (δηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών.

- **Κυριότητα, (πλήρης κυριότητα):** είναι άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα.

- **Μακροχρόνιες Εγγραπτές Μισθώσεις Ακινήτων :** Μακροχρόνια είναι η μίσθωση που ισχύει για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 9 ετών. Η διάρκεια της μίσθωσης καθορίζεται από τη συμφωνία των μερών. Εφόσον καταρτισθεί με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφεί αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα σε ακίνητο και εξασφαλίζει το μισθωτή έναντι τυχόν νέου κτήτορα του ακινήτου. (Α.Κ. άρθρα 618 και 1208). Στην τελευταία αυτή περίπτωση η δέσμευση του νέου κτήτορα προϋποθέτει ότι η μεταγραφή έχει γίνει πριν από την εκποίηση του ακινήτου.

- **Μίσθωση Πράγματος** Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος, (εδώ ενδιαφέρει ακινήτου), ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα. (άρθρο 574 Α.Κ.).

- **Νομή:** Είναι η φυσική εξουσία του προσώπου επί του πράγματος η οποία ασκείται με διάνοια κυρίου (Α.Κ. 974).

- **Νομικό Πρόσωπο:** Ένωση προσώπων για την επιδίωξη ορισμένου σκοπού, καθώς επίσης σύνολο περιουσίας που έχει ταχθεί στην εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού, μπορούν να αποκτήσουν προσωπικότητα, αν τηρηθούν οι όροι που αναγράφει ο νόμος. Η προσωπικότητα που αποκτάται με αυτό τον τρόπο είναι το νομικό πρόσωπο. Η συστατική πράξη, το καταστατικό ή ο οργανισμός του νομικού προσώπου συντάσσονται εγγράφως. Το νομικό πρόσωπο, ενόσω στη συστατική πράξη ή στο καταστατικό δεν ορίσθηκε διαφορετικά, έχει έδρα τον τόπο όπου λειτουργεί η διοίκησή του. (άρθρα 61, 63 και 64 Α.Κ.).

- **Οριζόντια Ιδιοκτησία:** Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής.

- **Οίκηση:** Είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα (Α.Κ. 1183). Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου.\

- **Οικόπεδο:** Είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

- **Οριζόντια Ιδιοκτησία:** Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία υφίσταται όταν υπάρχει κυριότητα μόνο σε αυτοτελές τμήμα του κτιρίου (όροφο, διαμέρισμα), ανεξάρτητα από τη χρήση του, και αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, δηλαδή τόσο του γεωτεμαχίου όσο και του κτιρίου (θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο, δώμα, λεβητοστάσιο κλπ). Η οριζόντια ιδιοκτησία συνήθως συνιστάται με σχετική συμβολαιογραφική πράξη σύστασης, μπορεί, όμως να συσταθεί και με δικαστική απόφαση σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις. Σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζονται και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας της διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, στο οποίο έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο χρήσης και κάρπωσης του πράγματος και συνεπώς έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.

- **Περιορισμένες προσωπικές δουλειές:** Περιορισμένη προσωπική δουλειά είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα.

- **Πραγματική Δουλεία:** Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου που να του παρέχει κάποια ωφέλεια. Με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση από τον κύριο του δεσπόμενου είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος. (άρθρα 1118 και 1119 Α.Κ.). Πραγματικές δουλειές είναι ιδίως η δουλεία οδού (διόδου), η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού θερμομάτων του δεσπόμενου, ή βοσκής ή ξύλευσης, κ.α. (άρθρο 1120 Α.Κ.). Οι πραγματικές δουλειές συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβασή τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών. (άρθρο 1121 Α.Κ.).

- **Προσημείωση Υποθήκης:** Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης (τροπή της προσημείωσης). Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης. Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση. Η προσημείωση εγγράφεται όπως η υποθήκη, με τη μνεία όμως ότι προσημειώνεται. (άρθρα 1274, 1276 και 1277 Α.Κ.).

- **Προσωπική Δουλεία Οίκησης:** Η προσωπική δουλεία της οίκησης συνιστάται στο εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της. Η οίκηση συνιστάται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Μπορεί επίσης να συσταθεί και με διαθήκη ή με δωρεά αιτία θανάτου. Επίσης μπορεί να κτηθεί το δικαίωμα της προσωπικής αυτής δουλείας με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία. Η οίκηση είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου. (άρθρα 1183 και 1185 Α.Κ.).

- **Σύνθετη Κάθετη Ιδιοκτησία:** Σύνθετη είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από τη σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή τμήματα ορόφων (διαμερίσματα) και ο καθένας από τους συγκυρίους του όλου γεωτεμαχίου έχει κυριότητα σε όροφο ή τμήμα ορόφου ενός από τα κτίσματα και συγκυριότητα στο όλο γεωτεμάχιο.

- **Συγκυριότητα:** Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωμία. (άρθρο 1113 Α.Κ.).

- **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.):** είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) αυτού.

- **Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ):** είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου.

- **Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.):** Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης.

- **Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.):** είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα (1).

- **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.):** είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή και αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ²) επιφάνειας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με τη μονάδα. Αν το ακίνητο, του οποίου πρέπει να προσδιορίσουμε την αντικειμενική αξία, έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων ή Δημοτικών Διαμερισμάτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη, λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δύο γραμμικές ζώνες λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών τούτων. Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη στο δρόμο στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη. Τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο τού οικοπέδου, σε αίθριο, σε στοά ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο, χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.

- **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.):** είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο ($\mu 2$) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με $\Sigma.Ε.= 1,0$. Είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου ($\Sigma.Α.Ο.$).

- **Υποθήκη:** Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο (ως προς το δανειστή) ακίνητο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο (Α.Κ. 1257-1345). Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που να χορηγεί δικαίωμα για υποθήκη και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών

- **Υποθήκη σε κυριότητα ή επικαρπία ακινήτου:** Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή. Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. (άρθρα 1257, 1259, 1260 και 1261 Α.Κ.).

- **Φυσικό Πρόσωπο:** Φυσικό πρόσωπο είναι ο άνθρωπος. Το πρόσωπο αρχίζει να υπάρχει μόλις γεννηθεί ζωντανό και παύει να υπάρχει με το θάνατό του. Ως προς τα δικαιώματα που του επάγονται, το κυοφορούμενο θεωρείται γεννημένο, αν γεννηθεί ζωντανό. (άρθρα 35 και 36 Α.Κ.)

- **Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ακινήτων:** Η Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) σε επαγγελματικά ακίνητα καταρτίζεται με σχετική σύμβαση μεταξύ μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που παραχωρεί στον αντισυμβαλλόμενο τη χρήση (όχι την κυριότητα) πράγματος (ακινήτου) για μία χρονική περίοδο, έναντι καταβολής μισθώματος. Το ακίνητο προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου.

- **Χρησικτησία:** Η χρησικτησία είναι ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας πράγματος και επομένως είναι εμπράγματο δικαίωμα.

- **Χρονομεριστικές Μισθώσεις Ακινήτων:** Χρονομεριστική μίσθωση είναι η μορφή της χρονικά διαιρεμένης μίσθωσης (Time Sharing), η οποία καταρτίζεται με σχετική σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης που μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο, και κατά την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

- **Ψιλή Κυριότητα:** Ψιλή κυριότητα υπάρχει σε ακίνητο όταν, εκτός από την κυριότητα, υπάρχει και επικαρπία από άλλο, πλην του ψιλού κυρίου, δικαιούχο. Και στην περίπτωση της ψιλής κυριότητας μπορεί αυτή να είναι αποκλειστική ή να υπάρχει συγκυριότητα κατά τις διακρίσεις που προαναφέρθηκαν στην περίπτωση της πλήρους κυριότητας.

Πρόλογος και ευχαριστίες

Κατά τη διάρκεια των σπουδών μου στο Πολυτεχνείο του Τορίνο ήρθα για πρώτη φορά στα μαθήματα της Θεωρίας της Πολεοδομίας (Teoria dell' Urbanistica I, II), της Εκτίμησης και Επαγγελματική Πρακτική (Estimo ed Esercizio Professionale), Ανάλυση Αστικών Συστημάτων (Analisi dei Sistemi Urbani) και Αστική και Περιφερειακή Γεωγραφία (Geografia Urbana e Regionale) αντιμέτωπος με την οικονομική διάσταση των χωρικών φαινομένων. Αργότερα, η επαγγελματική ενασχόληση μου στην αγορά του real estate, έθεσε κάποια ερωτήματα αναφορικά με τις σχέσεις που μπορούν να αναπτυχθούν μεταξύ της οικονομικής δραστηριότητας του Real Estate και της αστικής ανάπτυξης μέσα από ένα διαμορφωμένο θεσμικό πλαίσιο προγραμματισμού. Η αναζήτηση των ειδικών εκείνων συνδέσεων μεταξύ των διακυμάνσεων της αγοράς real – estate και της γνωσιακής διαδικασίας εκπόνησης του σύγχρονου χωρικού προγραμματισμού, αντανakλάται στην πορεία των σύγχρονων πόλεων και διαμορφώνει τη βάση για την κεντρική υπόθεση της διατριβής.

Η ευρεία διάχυση της οικονομικής σκέψης είναι μια πραγματικότητα που διαπιστώνεται στις περισσότερες σύγχρονες επιστήμες. Ειδικότερα, το πεδίο των επιστημών του χώρου, έχει από καιρό υιοθετήσει ένα προσανατολισμό στην οικονομική σκέψη, ο οποίος είναι αποτέλεσμα της ανάγκης πληρέστερης κατανόησης των χωρικών φαινομένων μέσα και από τις οικονομικές προεκτάσεις τους. Το γεγονός αυτό ανέδειξε καινούρια σχήματα και ιδέες που επηρέασαν και εξέλιξαν τις αναζητήσεις σχετικά με τον έλεγχο, διαχείριση και ρύθμιση του χώρου. Ωστόσο, δεν παύει να συντηρείται μια αμηχανία αναφορικά με τη σημασία που έχει αποκτήσει η οικονομική σκέψη για το χώρο, και αυτό αποτελεί μια αρκετά ελκυστική ερευνητική επιλογή, επειδή είναι πιθανό να αναδείξει καινούριες ή να ανατρέψει παλιότερες θεωρήσεις σε ήδη γνωστά ή ακόμη και σε άγνωστα προβλήματα.

Θέλω να ευχαριστήσω ιδιαίτερα, τον επιβλέποντα Καθηγητή της διδακτορικής διατριβής μου κ. Κωνσταντίνο Σερράο, για την προθυμία που έδειξε σε όλη τη διάρκεια αυτής της ερευνητικής διαδρομής, να σταθεί αρωγός δίπλα σε στιγμές αμφιβολίας καθώς και για την διακριτική παρακολούθηση και την κριτική απόσταση η οποία με βοήθησε σημαντικά να ξεπεράσω εμμονές και εμπόδια που με κρατούσαν πίσω στην ολοκλήρωση της δουλειάς. Επίσης ευχαριστώ θερμά, τον κ. Αλέξιο Δέφνερ και τον κ. Αθανάσιο Παγώνη, για τις καίριες και εύστοχες παρατηρήσεις τους κατά την εκπόνηση της διατριβής και ιδιαίτερα επί του τελικού κειμένου.

Περίληψη

Αντικείμενο της διδακτορικής διατριβής είναι η διερεύνηση του real estate και του προγραμματισμού, μαζί με τις χωρικές, κοινωνικές και οικονομικές προεκτάσεις τους που επηρεάζουν την σύγχρονη αστική χωρική ανάπτυξη, με ιδιαίτερη αναφορά στην ελληνική περίπτωση κατά τη χρονική περίοδο ύστερα από το 1974.

Τα βασικά ερευνητικά ερωτήματα έχουν να κάνουν με τη φύση του προγραμματισμού και του real estate σαν διακριτές διαδικασίες τόσο στο θεωρητικό όσο και στο πρακτικό επίπεδο. Η διατριβή εξετάζει χωριστά την εξέλιξη του προγραμματισμού σαν θεωρητική διαδικασία και του real estate σαν οικονομική δραστηριότητα. Η διάκριση που υιοθετεί η διατριβή, μεταξύ του χωρικού προγραμματισμού και του real estate, οφείλεται στο γεγονός ότι ο πρώτος λαμβάνει χώρα σε ένα περισσότερο «προστατευμένο» περιβάλλον – ακαδημαϊκό και θεσμικό – και τα αποτελέσματα του ελέγχονται από μια σειρά από κοινωνικούς, πολιτικούς και οικονομικούς δρώντες ανάλογα με τους στόχους που έχουν καταρχήν τεθεί, ενώ το τελευταίο αποτελεί μια πολύπλοκη αλλά οπωσδήποτε λιγότερο εξαρτημένη διαδικασία που αθροίζεται σε μια σειρά από επιδιώξεις που ελέγχονται από την οικονομική ανταποδοτικότητα που προσφέρουν.

Τα κύρια ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής είναι: α) Η εξελικτική πορεία του χωρικού προγραμματισμού μαζί με τη θεωρητική θεμελίωση που χαρακτήρισε τη λειτουργία του τόσο ως θεσμικού όσο και γνωσιακού εργαλείου και β) Ο ρόλος του real estate σε σχέση με το γενικότερο κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο στην διαμόρφωση του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος με έμφαση στον ελληνικό χώρο από το 1974 και μετά. Η μεθοδολογία που υιοθετήθηκε στη διατριβή, περιλαμβάνει εκτενή βιβλιογραφική έρευνα που κατευθύνεται στα κύρια ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής και εντοπίζεται γύρω από θεωρητικά συγγράμματα, εργασίες και εκθέσεις που έχουν κατά καιρούς εκπονηθεί.

Η διερεύνηση του αντικείμενου της διατριβής και των πτυχών που συναρθρώνονται γύρω από αυτό, χρησιμοποιεί την κριτική ανάλυση των αντίστοιχων κύριων θεωριών και μεθόδων που διέπουν το τρίπτυχο προγραμματισμός – Real Estate – αστική ανάπτυξη. Η υπόθεση της εργασίας που κάνει η διατριβή διαμορφώνεται από τη παραδοχή ότι, η εξέλιξη του προγραμματισμού και του Real Estate μπορεί να αναζητηθεί στην λειτουργία που διέπει την σύγχρονη έννοια της αστικής ανάπτυξης μέσα στο πλαίσιο της οικονομίας της αγοράς. Η προσέγγιση της κριτικής ανάλυσης την οποία η διατριβή έχει υιοθετήσει, υποστηρίζει τη διεπιστημονικότητα στη χωρική επιστήμη, διότι τόσο η γνωσιακή διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού όσο και η οικονομική συμπεριφορά των οικονομικών δραστών στην αγορά Real Estate δε βασίζεται μόνο σε καθαρά χωρικά κίνητρα. Δηλαδή το πλαίσιο της θεωρίας που θα αναπτυχθεί στην διατριβή, βασίζεται, πέραν της χωρικής επιστήμης και σε άλλα επιστημονικά πεδία, όπως η Κοινωνιολογία και η Οικονομική. Κατά αυτόν τον τρόπο, η θεμελίωση της διατριβής θέτει τους προσδιοριστικούς παράγοντες που αναλύει, είτε είναι έννοιες, θεσμοί, ή δράσεις, μέσα στο σύγχρονο κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο εντός του οποίου λαμβάνουν χώρα.

Όσον αφορά την ελληνική περίπτωση, η επεξεργασία των στατιστικών δεδομένων που αφορούν ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα το ποσοστό ιδιο-κατοίκησης ή η ηλικία του οικιστικού πάρκου της χώρας, προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις δημοσιεύσεις της ΕΛΣΤΑΤ (σε έντυπη ή σε ψηφιακή μορφή) και της Eurostat. Όσον αφορά ειδικότερα στοιχεία για τον οικιστικό τομέα του Real Estate, που ενδιαφέρει την οικιστική ανάπτυξη, χρησιμοποιούνται δεδομένα και δείκτες που προέρχονται από τη Τράπεζα της Ελλάδας, της Alpha Bank, της ICAP HELLAS και της PWC Global Investor Surveys.

Abstract

The subject of the doctoral thesis is the investigation of real estate and planning, along with their spatial, social and economic ramifications that affect modern urban spatial development, with particular reference to the Greek case in the period after 1974. The main research questions have to do with the nature of planning and Real Estate as distinct processes at both the theoretical and practical levels. The thesis examines separately the evolution of planning as a theoretical process and of Real Estate as an economic activity.

The distinction adopted by the thesis, between spatial planning and Real Estate, is due to the fact that the former takes place in a more "protected" environment - academic and institutional - and its results are controlled by a series of social, political and economic acting according to the goals that have been set in principle, while the latter constitutes a complex but certainly less dependent process that sums up a series of pursuits controlled by the economic reciprocity they offer.

The main research questions of the thesis are the evolutionary course of spatial planning together with the theoretical foundation that characterized its function as both an institutional and cognitive tool and the role of real estate in relation to the general social and economic context in shaping the modern urban environment with an emphasis on the Greek area from 1974 onwards.

The methodology adopted in the thesis includes extensive bibliographic research directed to the main research questions of the thesis and located around theoretical writings, papers and reports that have been prepared from time to time. The investigation of the subject of the thesis and the aspects that revolve around it, uses the critical analysis of the respective main theories and methods that govern planning – real estate and urban development. The main hypothesis of the thesis is formed by the assumption that the evolution of planning and Real Estate can be sought in the function that governs the modern concept of urban development within the framework of the market economy. The approach of critical analysis that the thesis has adopted supports multi-disciplinarity in spatial science, because both the cognitive process of planning and the economic behavior of economic actors in the Real Estate market are not based only on purely spatial incentives. In other words, the framework of the theory that will be developed in the thesis is based, in addition to spatial science, on other scientific fields, such as Sociology and Economics. In this way, the foundation of the thesis places the determining factors it analyzes, whether they are concepts, institutions, or actions, within the modern social and economic context within which they take place.

As far as the Greek case is concerned, the processing of statistical data concerning qualitative and quantitative characteristics, such as the rate of owner-occupation or the age of the country's housing stock, mainly come from ELSTAT's publications (in print or digital format) and Eurostat. With regard to specific data for the residential sector of Real Estate, which is of interest to residential development, data and indicators from the Bank of Greece, Alpha Bank, ICAP HELLAS and PWC Global Investor Surveys are used.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Αντικείμενο και στόχοι της διατριβής

Αντικείμενο της διδακτορικής διατριβής είναι η διερεύνηση του real estate και του προγραμματισμού, μαζί με τις χωρικές, κοινωνικές και οικονομικές προεκτάσεις τους που επηρεάζουν την σύγχρονη αστική χωρική ανάπτυξη, με ιδιαίτερη αναφορά στην ελληνική περίπτωση κατά τη χρονική περίοδο ύστερα από το 1974.

Ο σύγχρονος χωρικός προγραμματισμός είναι αποτέλεσμα της έντονης αστικοποίησης και της αλλαγής της οργάνωσης της παραγωγής, με τη μαζικοποίηση υπηρεσιών και προϊόντων, που εμφανίστηκαν κατά την ιστορική περίοδο της πρώτης βιομηχανικής επανάστασης και συνεχίζονται μέχρι σήμερα. Τα χωρικά ζητήματα που προέκυψαν από την μεγέθυνση των αστικών συγκεντρώσεων, μέσα σε ένα καινούριο σύστημα οικονομικής και κοινωνικής αναπαραγωγής, αντιμετωπίστηκαν με την χρήση του φυσικού σχεδιασμού, ο οποίος χρησιμοποίησε, εργαλεία και κλίμακες που προέρχονταν από το συντακτικό της αρχιτεκτονικής γλώσσας. Ωστόσο, η συνεχής αύξηση της συγκέντρωσης, πληθυσμών και δραστηριοτήτων στον αστικό χώρο δημιούργησε μια σειρά από καινούριες ανάγκες που δεν μπορούσαν να αντιμετωπιστούν μέσω μιας αισθητικής και τεχνικής σχεδιαστικής παρέμβασης, γεγονός που οδήγησε σε μια «αλλαγή παραδείγματος» όσον αφορά τουλάχιστον το θεωρητικό υπόδειγμα του χωρικού σχεδιασμού.

Αυτή η «αλλαγή παραδείγματος» συνοδεύτηκε και επηρεάστηκε από τις σημαντικές μεταβολές που παρατηρήθηκαν στις μεταπολεμικές κοινωνίες του δεύτερου μισού του εικοστού αιώνα, κυρίως μέσα στο πλαίσιο θεσμικών δράσεων που απασχόλησαν την οργάνωση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων. Η καθιέρωση συστηματικών προγραμματικών και ρυθμιστικών αρχών και εργαλείων για την διαχείριση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων έδωσε ειδικότερα, για το χώρο, ένα νέο πλαίσιο, όπου ο προγραμματισμός θα δρούσε κατά τέτοιο τρόπο ώστε να αναδειχθεί σε μια καθαρά ολιστική, γνωσιακή και ορθολογική διαδικασία λήψης αποφάσεων, με τελικό αντικείμενο την εξυπηρέτηση δεδομένων στόχων που προσανατολίζονταν στην αστική ανάπτυξη και την επίτευξη καλύτερα βιώσιμων τόπων.

Ωστόσο μέσα από τις διαδικασίες εκπόνησης του προγραμματικού υποδείγματος διαπιστώθηκε ότι τα αποτελέσματα της εφαρμογής του οδηγούσαν σε μια σειρά από αστοχίες, που επηρέαζαν αρνητικά το αρχικό σκοπό παραγωγής βιώσιμων τόπων κατοίκησης. Σε αυτό το συμπέρασμα κατέληξε μια γενιά από θεωρητικούς στοχαστές οι οποίοι επέκριναν τόσο το θεωρητικό πλαίσιο εκπόνησης του όσο και το θεσμικό σύστημα της εφαρμογής του. Παράλληλα η ανάπτυξη και επέκταση της οικονομίας της αγοράς σε νέες δραστηριότητες παραγωγής πλούτου και η βαθμιαία αναδιάρθρωση του παλαιότερου οικονομικού συστήματος σε πιο ευέλικτες μορφές, βοήθησαν στην ανατροπή παλαιότερων βεβαιοτήτων αναφορικά με το ρόλο του προγραμματισμού στην διαχείριση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων.

Παράλληλα η ευρεία διάχυση της οικονομικής σκέψης στο πεδίο των κοινωνικών επιστημών, μαζί με την ανάγκη τεκμηρίωσης ενός καινούριου και πιο αποτελεσματικού τρόπου δράσης για την εξυπηρέτηση της αστικής ανάπτυξης, επηρέασαν την εξέλιξη του χωρικού προγραμματισμού. Αυτό το γεγονός έχει σαν συνέπεια τη σταδιακή εγκατάλειψη

παλαιότερων σχημάτων και ιδεών που επηρέασαν τις αναζητήσεις σχετικά με τα χωρικά ζητήματα, που είχε σαν συνέπεια την βαθμιαία απομάκρυνση από τα συστήματα και τα εργαλεία των ρυθμιστικών θεσμικών αρχών. Αυτή η εξέλιξη ενεργοποίησε την αντίληψη ότι ο χώρος θα πρέπει να αντιμετωπίζεται, ως μια οικονομική αναπτυξιακή δυνατότητα με όρους μεγέθυνσης – κυρίως όσον αφορά τα αστικά συστήματα – με την προϋπόθεση όμως της κυριαρχίας των κανόνων της οικονομίας της αγοράς – με όλες τις διακυμάνσεις της – και την παράλληλη υποχώρηση των γνωσιακών μεθόδων και των προγραμματικών αρχών που προβλέπονταν μέσα στα πλαίσια της διαδικασίας εκπόνησης του δημόσιου καθολικού προγραμματισμού.

Υπάρχει η γενική αντίληψη ότι ο όρος real estate, αποτελεί μια σύγχρονη αναφορά στην αγορά γης και ακινήτων. Ωστόσο, ο όρος διαφοροποιείται ουσιαστικά από τις έννοιες της αγοράς γης και ακινήτων, εξαιτίας των νέων δυνατοτήτων του ακίνητου ως καταναλωτικού και χρηματοπιστωτικού προϊόντος. Για παράδειγμα, οι τεχνικές διαχείρισης του καταναλωτικού προϊόντος όσον αφορά την διαμεσολάβηση για την διαδικασία πώλησης, αλληλοεπιδρούν τόσο με το θεσμικό πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού, όσο και με τις δυνατότητες προσφοράς δανεισμού από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Επίσης η δυνατότητα να σχηματισθούν προτιμήσεις στην αγορά real estate που αφορούν δημόσιες επιλογές οι οποίες είναι σύμφωνες με το τυπικό υπόδειγμα της ορθολογικότητας επηρεάζουν τη τυπική διαδικασία εκπόνησης του χωρικού προγραμματισμού. Από την άλλη η σημασία της αγοράς real estate, υπογραμμίζεται τόσο με την πλατιά διάδοση της απόκτησης ακίνητης περιουσίας ως μέρος του πλούτου των νοικοκυριών όσο και σαν επενδυτικού οχήματος σε χαρτοφυλάκια περιουσιακών στοιχείων. Πρόσφατο παράδειγμα της σημασίας της αγοράς Real Estate ως οικονομικού κλάδου φάνηκε στην Παγκόσμια Οικονομική Κρίση (Global Financial Crisis – GFC) του 2007 – 2009. Η επίπτωση που είχε στην παγκόσμια οικονομία η «κατάρρευση» της αγοράς οικιστικών ακινήτων (Residential Real Estate) στις ΗΠΑ, διαμόρφωσε ένα γενικότερο περιβάλλον ύφεσης και ενεργοποίησε αντανεκλαστικά που η σύγχρονη οικονομική θεώρηση πίστευε ότι είχαν πια ξεπεραστεί.

Όσον αφορά την αντιμετώπιση του real estate, στο θεωρητικό πεδίο, εμφανίζεται μια διχοτομία μεταξύ της προσέγγισης που αναλύει το real estate ως μέρος της γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας και αυτής που το θεωρεί, ως μια ιδιαίτερη οικονομική που ακολουθεί και διαμορφώνει δικά της υποδείγματα και μελέτες περίπτωσης. Αναφορικά με τις τεχνικές ανάλυσης, οι δράσεις μιας αγοράς real estate, εξετάζονται μέσα από την αλληλεπίδραση που έχουν με γενικότερους οικονομικούς δείκτες. Αυτό συμβαίνει ώστε να λαμβάνεται υπόψη η οργάνωση ή η συμπεριφορά της αγοράς σε σχέση με τους στόχους καλείται να υπηρετήσει. Επίσης η καταρχήν εντύπωση που κυριαρχεί σε πολλές μελέτες που αναφέρονται στο real estate – σχετίζεται με την αντίληψη της κερδοφορίας και της αποτελεσματικότητας. Δηλαδή στόχοι που επιζητά μια οικονομική δραστηριότητα ώστε να χαρακτηρίζεται βιώσιμη μέσα από την εξέταση οικονομικών δεδομένων με χρήση μαθηματικών τεχνικών, χωρίς να αναλύονται τα κοινωνικά και χωρικά χαρακτηριστικά των οποίων είναι αφετηρία.

Παράλληλα η δραστηριότητα της αγοράς του real estate, στο κομμάτι που αφορά την αστική οικιστική ανάπτυξη, διαμορφώνει ευρύτερες αντιλήψεις που βασίζονται στην ιδέα ότι η επένδυση και η ανάπτυξη ακινήτων στον αστικό χώρο, διαμορφώνει μια αμφίδρομη σχέση μεταξύ της οικονομικής μεγέθυνσης και της αστικής ανάπτυξης. Ωστόσο, η αγορά

real estate σε όποιο επίπεδο δραστηριοποιείται, επηρεάζει μια σειρά άλλες παραμέτρους που αφορούν χωρικές, οικονομικές και κοινωνικές διεργασίες. Μια παρατήρηση που είναι δυνατό να γίνει σε σχέση με το χωρικό προγραμματισμό και το real estate, είναι ότι αν και θεωρούν τις σύγχρονες πόλεις σαν πολύπλοκα συστήματα οικονομικών και κοινωνικών διεργασιών, δεν μπορούν να απαλλαγούν από την διαδικασία εκπόνησης συνταγών επίλυσης των προβλημάτων δείχνοντας μια έλλειψη ευελιξίας σε σχέση με τις διαφορετικές διεργασίες που επηρεάζουν.

1.2 Ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής

Βάσει λοιπόν της κύριας ερευνητικής υπόθεσης της διατριβής τα ερευνητικά ερωτήματα οργανώνονται και διαχωρίζονται σε βασικά και επιμέρους. Αυτός ο διαχωρισμός βοηθάει να κατανοήσουμε καλύτερα τόσο την ερευνητικά διαδικασία όσο και τις προθέσεις της διατριβής. Τα βασικά ερευνητικά ερωτήματα έχουν να κάνουν με τη φύση του προγραμματισμού και του real estate σαν διακριτές διαδικασίες τόσο στο θεωρητικό όσο και στο πρακτικό επίπεδο. Η διατριβή εξετάζει χωριστά την εξέλιξη του προγραμματισμού σαν θεωρητική διαδικασία και του real estate σαν οικονομική δραστηριότητα. Τα επιμέρους ερευνητικά ερωτήματα βοηθούν στην καλύτερη υποστήριξη των επιχειρημάτων της διατριβής.

Η διάκριση που υιοθετεί η διατριβή, μεταξύ του χωρικού προγραμματισμού και του real estate, οφείλεται στο γεγονός ότι ο πρώτος λαμβάνει χώρα σε ένα περισσότερο «προστατευμένο» περιβάλλον – ακαδημαϊκό και θεσμικό – και τα αποτελέσματα του ελέγχονται από μια σειρά από κοινωνικούς, πολιτικούς και οικονομικούς δρώντες ανάλογα με τους στόχους που έχουν καταρχήν τεθεί, ενώ το τελευταίο αποτελεί μια πολύπλοκη αλλά οπωσδήποτε λιγότερο εξαρτημένη διαδικασία που αθροίζεται σε μια σειρά από επιδιώξεις που ελέγχονται από την οικονομική ανταποδοτικότητα που προσφέρουν. Υπάρχουν φυσικά ομοιότητες και διαφορές ανάμεσα στον χωρικό προγραμματισμό και το real estate, όπως η φύση των αποτελεσμάτων τους που σε τελική ανάλυση ελέγχονται από κάποιους μηχανισμούς ατομικούς ή συλλογικούς ή ο χρονικός περιορισμός που και τα δυο φαινόμενα είναι από τη φύση τους λαμβάνουν υπόψιν τους. Για παράδειγμα ο χωρικός προγραμματισμός μπορεί να έχει μια μεγαλύτερη ευελιξία χρόνου ως προς την εφαρμογή του ενώ μια επιχειρηματική κίνηση στη αγορά real estate μπορεί να πρέπει να φέρει αποτέλεσμα σε λιγότερο χρόνο.

Η διατριβή κάνει διάκριση μεταξύ κύριων και επιμέρους ερευνητικών ερωτημάτων, με τα τελευταία να αποτελούν σημαντικό μέρος της διάρθρωσης των πρώτων.

Τα κύρια ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής είναι:

- Η εξελικτική πορεία του χωρικού προγραμματισμού μαζί με τη θεωρητική θεμελίωση που χαρακτήρισε τη λειτουργία του τόσο ως θεσμικού όσο και γνωσιακού εργαλείου.
- Ο ρόλος του real estate σε σχέση με το γενικότερο οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο στην διαμόρφωση του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος με έμφαση στον ελληνικό χώρο από το 1974 και μετά.

Τα επιμέρους ερευνητικά ερωτήματα είναι:

- Πως ορίζεται σήμερα το φαινόμενο της συνεχούς ανάπτυξης των πόλεων σε σύνδεση με αναφορές στην εμφάνιση της ιδέας του προγραμματισμού κατά την περίοδο της πρώτης βιομηχανικής επανάστασης.
- Ποια είναι η σχέση μεταξύ της βιομηχανικής πόλης και της αυτορρύθμισης της αγοράς μέσα από την διερεύνηση του επιχειρήματος για την ικανότητα της αγοράς να υπερβαίνει τις όποιες αστοχίες της.
- Πως εξελίχθηκε η ιδέα και οι αρχές της θεωρίας του χωρικού προγραμματισμού σε σχέση με την ανασυγκρότηση και ανάπτυξη του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος.
- Πως αρθρώθηκαν κριτικές και αμφισβητήσεις προς την διαδικασία σύλληψης και εκπόνησης του προγραμματισμού με αποτέλεσμα τον εμπλουτισμό της θεωρητικής κατά βάση διαδρομής του.
- Πως διαμορφώνονται οι σχέσεις κράτους και οικονομίας μέσα από την σκοπιά της διακυβέρνησης και πως αρθρώθηκαν κριτικές και αμφισβητήσεις προς την διαδικασία του προγραμματισμού σαν μέρος της κρατικής παρέμβασης.
- Πως διαμορφώθηκε η αμφισβήτηση της γνωσιακής διαδικασίας του προγραμματισμού μέσα από την οικονομική σκοπιά.
- Πως οργανώνεται το σύγχρονο real estate και ποιοι παράγοντες επηρεάζουν την εξέλιξη του με ιδιαίτερη αναφορά στον τομέα της οικιστικής ακίνητης περιουσίας (Residential Real Estate).

1.3 Μεθοδολογία της διατριβής

Σύμφωνα με τον Κάλλα (2002) στο *Ζητήματα σχεδιασμού εμπειρικών ερευνών* η ανάπτυξη ενός επιστημονικού κώδικα εξαρτάται από τη συστηματική μελέτη συγκεκριμένων φαινομένων που σχετίζονται με το γενικό ή ειδικό αντικείμενο που απασχολεί την επιστημονική μελέτη. Εφόσον παραδεχόμαστε ότι ο επιστημονικός κώδικας πρέπει να στηρίζεται σε φαινόμενα σταθερά και αμετάβλητα, δεν μπορεί επομένως να υπάρχει ανεξάρτητα από τη θεωρία. Από την άλλη μια θεωρία, αποτελείται από ένα σύνολο εννοιών, σε καθεμία από τις οποίες αντιστοιχεί ένας επιστημονικός όρος (Κάλλας 2002). Η σημασία της θεωρίας βρίσκεται στο γεγονός ότι αυτή πρέπει να εμπεριέχει όχι μόνο επιστημονικούς όρους μέσω της διαδικασίας παρατήρησης, άλλα και ευρύτερες έννοιες που υποβοηθούν στην ανάπτυξη τους.

Σε μια έρευνα η εξήγηση του αντικειμένου που διερευνάται, εξαρτάται από το σαφή προσδιορισμό μιας γνωσιακής στρατηγικής που θα ωφελεί τους σκοπούς της. Η γνωσιακή στρατηγική βασίζεται σε λογικές μεθόδους συναγωγής και σε αντίστοιχες μεθόδους παρατήρησης. Ένα σημαντικό βήμα είναι καταρχήν να διαχωριστούν τα φαινόμενα που θα διερευνηθούν από τα υπόλοιπα που δεν αφορούν την έρευνα.

Ταυτόχρονα θα καθοριστούν και οι έννοιες οι οποίες αναπαριστούν τα ερευνητικά ενδιαφέροντα και οι αντίστοιχες μεθόδους – τεχνικές για τον καθορισμό τους. Προκειμένου να επιτευχθεί μια σαφέστερη κατανόηση των εννοιών που απασχολούν την διατριβή, υιοθετήθηκε μια ερευνητική προσέγγιση ώστε να αποκαλυφθεί και να αναλυθεί ο τρόπος που ο προγραμματισμός και το real estate, μέσα από την αλυσίδα των χωρικών, οικονομικών και κοινωνικών διεργασιών τους – θεωρητικών και πρακτικών – επηρεάζουν σαν διακριτά φαινόμενα την ανάπτυξη του αστικού χώρου.

Η διερεύνηση του προγραμματισμού και του real estate, χρησιμοποιεί ως βασικό μεθοδολογικό εργαλείο την κριτική προσέγγιση της θεωρίας τους. Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε στην παρούσα διατριβή, περιλαμβάνει εκτενή βιβλιογραφική έρευνα που κατευθύνεται στα κύρια ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής και εντοπίζεται γύρω από θεωρητικά συγγράμματα, εργασίες και εκθέσεις που έχουν κατά καιρούς εκπονηθεί. Με άλλα λόγια η διερεύνηση του αντικείμενου της διατριβής και των πτυχών που συναρθρώνονται γύρω από αυτό, χρησιμοποιεί την κριτική ανάλυση των αντίστοιχων κύριων θεωριών και μεθόδων που διέπουν το τρίπτυχο προγραμματισμός – real estate – αστική ανάπτυξη. Η υπόθεση της εργασίας που κάνει η διατριβή διαμορφώνεται από τη παραδοχή ότι, η εξέλιξη του προγραμματισμού και του real estate μπορεί να αναζητηθεί στην λειτουργία που διέπει την σύγχρονη έννοια της αστικής ανάπτυξης μέσα στο πλαίσιο της οικονομίας της αγοράς.

Η προσέγγιση της κριτικής ανάλυσης την οποία η διατριβή έχει υιοθετήσει, υποστηρίζει τη διεπιστημονικότητα στη χωρική επιστήμη, διότι τόσο η γνωσιακή διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού όσο και η οικονομική συμπεριφορά των οικονομικών δρώντων στην αγορά real estate δε βασίζεται μόνο σε καθαρά χωρικά κίνητρα. Δηλαδή το πλαίσιο της θεωρίας που θα αναπτυχθεί στην διατριβή, βασίζεται, πέραν της χωρικής επιστήμης και σε άλλα επιστημονικά πεδία, όπως η Κοινωνιολογία και η Οικονομική. Κατά αυτόν τον τρόπο, η θεμελίωση της διατριβής θέτει τους προσδιοριστικούς παράγοντες που αναλύει, είτε είναι έννοιες, θεσμοί, ή δράσεις, μέσα στο σύγχρονο κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο εντός του οποίου λαμβάνουν χώρα.

Όσον αφορά την ελληνική περίπτωση, η επεξεργασία των στατιστικών δεδομένων που αφορούν ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ή η ηλικία του οικιστικού πάρκου της χώρας, προέρχονται κατά κύριο λόγο από τις δημοσιεύσεις της ΕΛΣΤΑΤ (σε έντυπη ή σε ψηφιακή μορφή) και της Eurostat. Όσον αφορά ειδικότερα στοιχεία για τον οικιστικό τομέα του real estate, που ενδιαφέρει την οικιστική ανάπτυξη, χρησιμοποιούνται δεδομένα και δείκτες που προέρχονται από τη Τράπεζα της Ελλάδας, της Alpha Bank, της ICAP HELLAS και της PWC Global Investor Surveys.

1.4 Πρωτοτυπία της διατριβής

Το ζήτημα της πρωτοτυπίας μιας έρευνας έχει αρκετές παραμέτρους που καθορίζονται από τις συνθήκες και το ερευνητικό αντικείμενο. Εφόσον αποδεχτούμε το γεγονός ότι κάθε έρευνα εξαρτάται από τις ιδιαίτερες συνθήκες – επιστημονικές, κοινωνικές – κάτω από τις οποίες εξελίσσεται και τις οποίες είναι δύσκολο να επηρεάσει, τότε μπορούμε να προσδώσουμε ειδικότερο βάρος στην σημασία του ερευνητικού αντικείμενου, σε σχέση

πρώτα με τον ιστορικό χρόνο στον οποίο αναπαράγεται και ύστερα στην σημασία που έχει για την επιστημονική βελτίωση.

Η πρωτοτυπία της διατριβής βρίσκεται στον τρόπο που διερευνά και θέτει στο προσκήνιο τα ζητήματα της εξέλιξης του χωρικού προγραμματισμού, μαζί με αυτό της διάρθρωσης και επίδρασης της οικονομίας του real estate στο γενικό ζητούμενο της αστικής ανάπτυξης. Το ερώτημα όσον αφορά τον προγραμματισμό είναι αν μια ορθολογική, έστω μέσω της δημόσιας παρέμβασης, προσέγγιση, μπορεί να αποτελέει σήμερα μέρος σε μια σειρά οικονομικών και κοινωνικών διαδικασιών που αφορούν την αστική ανάπτυξη, ενώ έχει επικρατήσει η αντίληψη ότι αυτές οι διαδικασίες έχουν πλέον ανεξαρτητοποιηθεί τόσο από το θεωρητικό όσο και από το θεσμικό πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού. Επομένως η χρησιμότητα του προγραμματισμού δεν εξετάζεται μόνο μέσω της θεωρητικής και ιδεολογικής εξέλιξης του, αλλά περισσότερο μέσω της προσαρμοστικότητας του σε μια σειρά από σύγχρονες αντιλήψεις για την αστική ανάπτυξη.

Παράλληλα το real estate πέρα από την επιρροή του ως αυτόνομου κλάδου στις γενικότερες οικονομικές διεργασίες, έχει την ιδιομορφία να διαμορφώνει τις αντίστοιχες συνθήκες για την βιωσιμότητα του αστικού χώρου. Αυτό το χαρακτηριστικό του real estate, αναφέρεται τόσο στο καθαρά οικονομικό θέμα της μεγέθυνσης όσο και στο χωρικό ζήτημα της αστικής ανάπτυξης. Η οπτική γωνία που υιοθετεί η διατριβή εξετάζει αν το ισοζύγιο της αστικής ανάπτυξης – οικονομικής μεγέθυνσης μέσα από τις διάφορες διακυμάνσεις της αγοράς real estate, μπορεί να υποβοηθήσει τις χωρικές εξελίξεις, έτσι ώστε να υπάρξει μια κάποιου είδους σύγκλιση μεθόδων και σκοπών που αφορούν τόσο την ιδιωτική όσο και τη δημόσια σφαίρα. Επομένως η προσέγγιση που θα ακολουθηθεί θα επικεντρωθεί όσο αυτό είναι δυνατό σε ένα ολόκληρο πλαίσιο διαδικασιών που αντανάκλαται στον χώρο και επηρεάζει την γενικότερη εξέλιξη του αστικού περιβάλλοντος.

1.5 Δομή της διατριβής

Η διάρθρωση της διδακτορικής διατριβής είναι η εξής:

Στο πρώτο κεφάλαιο, αναπτύσσονται η εισαγωγή, το ερευνητικό αντικείμενο, η μεθοδολογία και η διάρθρωση της διατριβής.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναφέρονται ζητήματα ορολογίας και εννοιών που κρίνονται σημαντικά για την ανάπτυξη της διατριβής καθώς και την παράθεση ορισμών όπως αυτοί σταχυολογήθηκαν από την βιβλιογραφία. Στόχος είναι η ανάλυση των βιβλιογραφικών αναφορών που σχετίζονται με τα θέματα ορολογίας, πως αυτά ορίζονται και πως «λειτουργεί» η ελληνική γλώσσα αναφορικά με ένα τεχνικό ζήτημα όπως ο προγραμματισμός – σχεδιασμός σε σχέση με την αντιμετώπιση άλλων γλωσσών. Ταυτόχρονα δίνεται μια εξήγηση για την χρήση των όρων αυτών σύμφωνα με τις αναζητήσεις και τις ωφέλειες της διατριβής. Τέλος επιχειρείται να ερμηνευτεί μέσω παράθεσης διάφορων και διαφορετικών ορισμών του σχεδιασμού – προγραμματισμού η πολυσημία του φαινομένου ανάλογα με τις ιδεολογικές, και θεωρητικές αναφορές και τις πρακτικές εμπειρίες.

Στο τρίτο κεφάλαιο, εξετάζονται ζητήματα πρώιμης και ύστερης αστικοποίησης, θέματα σχεδιαστικών και προγραμματικών εμπειριών από παραδείγματα καθώς και τις αντιπαραθέσεις σε επιστημολογικό και γνωσιακό επίπεδο μεταξύ αυτών που θεωρούν ωφέλιμη η όχι την χρήση του προγραμματισμού σε αντιπαραβολή με τις ενέργειες της ελεύθερης αγοράς. Στόχος είναι η κριτική παρουσίαση ορισμένων εμβληματικών ζητημάτων που επηρέασαν την εξέλιξη του φυσικού σχεδιασμού της πόλης σε προγραμματισμό. Η έννοια του προγραμματισμού ερευνάται μέσω της εξέλιξης των θεωρητικών εργαλείων που χρησιμοποιήθηκαν για να εξηγήσουν την πρώτη ανάπτυξη του σύγχρονων αστικών συστημάτων καθώς αυτά μετασχηματίζονταν σιγά – σιγά σε αξιωματικές θεωρήσεις του αστικού φαινομένου και δημιουργούσαν τις πρώτες πρακτικές παρέμβασης στην πόλη.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, ερευνάται ο μετασχηματισμός του σχεδιαστικού παραδείγματος σε καθολικό δημόσιο προγραμματισμό μέσα από την ανάλυση των διαφόρων θεωριών του προγραμματισμού κατά την μεταπολεμική περίοδο του 20^{ου} αιώνα καθώς και το σύγχρονο μεταβαλλόμενο τοπίο του προγραμματισμού. Παράλληλα εξετάζονται σημαντικές θεωρητικές παρεμβάσεις αναφορικά με την εξέλιξη του προγραμματισμού και τις μεθόδους που αυτός χρησιμοποίησε για τον καθορισμό της σύγχρονης μορφής των αστικών οικοσυστημάτων. Στόχος είναι να ερμηνευθεί μέσα από την επισκόπηση της επιλεγμένης βιβλιογραφίας ο μηχανισμός της οργάνωσης και της λειτουργίας του προγραμματισμού. Επειδή μια ξεκάθαρη και σαφή αντίληψη αυτών θεωρείται ότι αποτελεί μια απαραίτητη βάση προκειμένου να απαντήσουμε στο ερώτημα του τι λογικά αναμένεται από τον προγραμματισμό και ως εκ τούτου, αν το σύστημα ως τέτοιο θα πρέπει να κατηγορηθεί για την αποτυχία να παράγει ιδανικά ή όχι αποτελέσματα.

Τέλος μελετάται η περαιτέρω εξέλιξη του προγραμματισμού μέσα από την αλλαγή της κοινωνικής οργάνωσης που έφεραν οι νέες οικονομικές συνθήκες, οι οποίες μαζί με την επικράτηση του νεοφιλελεύθερου παραδείγματος επηρέασαν τον θεσμικό καταστατικό χάρτη του χωρικού προγραμματισμού και επέφεραν αλλαγές στον τότε κυρίαρχο διαδικαστικό τρόπο εκπόνησης του. Αναπτύσσονται τόσο οι κριτικές από την πλευρά της θεωρίας του χώρου όσο και από την πλευρά των νέων πολιτικών που επικράτησαν σιγά σιγά στα περισσότερα κράτη της Δύσης. Επίσης προσεγγίζονται και οι τελευταίες θεωρήσεις που επηρεάζουν την σύγχρονη πορεία του χωρικού προγραμματισμού.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, εξετάζονται τα ζητήματα του βασικού οικονομικού προβλήματος δηλαδή της σπανιότητας, της οργάνωσης της παραγωγής, του ευρύτερου οικονομικού κύκλου και της κατανομής του εισοδήματος. Στην συνέχεια αναλύεται η επικράτηση του οικονομικού επιχειρήματος στην σκέψη και εφαρμογή δράσεων που στοχεύουν στην βελτίωση τόσο του κοινωνικού όσο και του αστικού περιβάλλοντος. Επίσης προσεγγίζεται η συμπεριφορά του οικονομικού ανθρώπου μέσα από τις διάφορες μεθοδολογίες της οικονομικής θεωρίας

Στη συνέχεια περιγράφεται η βασική αντιπαράθεση μεταξύ της κυβερνητικής παρέμβασης και της ελεύθερης λειτουργίας της αγοράς μέσα από την μελέτη παραδειγμάτων της οικονομικής θεωρίας. Ακολουθεί η ανάλυση βιβλιογραφικών αναφορών που σχετίζονται με τον τρόπο που αντιμετωπίστηκε το κείμενο ζήτημα που οδήγησε στην εφαρμογή της διαδικασίας του προγραμματισμού, δηλαδή η αστοχία ή όχι της ελεύθερης δράσης της αγοράς μέσα σε ένα σύστημα που καθορίζεται από την

ανταλλαγή βάσει της λειτουργίας του μηχανισμού των τιμών. Στο ίδιο πλαίσιο εξετάζεται και η βασική γνωσιακή λειτουργία που αποτελεί το θεμέλιο του προγραμματισμού τόσο στην οικονομία όσο και στον χώρο, με την αμφισβήτηση της δυνατότητας απόκτησης γνώσης που θα επιτρέψει τον σαφή και λειτουργικό προγραμματισμό των αντίστοιχων διεργασιών. Έπειτα περιγράφεται σαφέστερα το επιχείρημα που ακυρώνει την ιδέα της παρέμβασης στην οικονομία από την μεριά μιας θεσμικής αρχής. Τέλος εξετάζονται οι σχέσεις μεταξύ οικονομίας και χώρου με την διάχυση της αστικής οικονομικής και των εφαρμογών της .

Στο έκτο κεφάλαιο εξετάζονται ζητήματα που αφορούν την γενικότερη μετεξέλιξη της αγοράς ακινήτων στο σύγχρονο real estate. Αρχικά γίνονται αναφορές στην επιστημονική αντιμετώπιση του όρου μέσα από την διερεύνηση ορισμών. Στην συνέχεια εξετάζεται η έννοια του δικαιώματος στην ιδιοκτησία με αναφορές στην ιστορική και θεωρητική εξέλιξη του. Ακολουθεί η μελέτη των παραγόντων που επηρεάζουν την αγοραπωλησία ακινήτων με ιδιαίτερη αναφορά στα αστικά ακίνητα. Αναλύονται τα είδη και οι διάφορες διαπραγματευτικές μέθοδοι που απασχολούν το real estate καθώς επίσης ζητήματα όπως, η διάρθρωση και λειτουργία των εταιρειών real estate, η σημασία των εταιρειών επένδυσης και ανάπτυξης της ακίνητης περιουσίας, η σημασία των ερευνητικών εργαλείων για την εκπόνηση εκθέσεων και αναφορών σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και επιστημονικούς φορείς, και η δημοσίευση δεικτών και μεθόδων σύγκρισης της λειτουργίας μιας τοπικής ή υπερ-τοπικής αγοράς real estate.

Στο έβδομο κεφάλαιο εξετάζεται η διαδρομή και ο ρόλος του real estate στην εξέλιξη των αστικών περιοχών στην Ελλάδα από την περίοδο της μεταπολίτευσης και ύστερα. Γίνονται αναφορές στο τρόπο που επηρεάζει ο τομέας της αγοράς αστικών ακινήτων σε σχέση με το θεσμικό πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού, της φορολόγησης των ακινήτων, της επίπτωσης του στις γενικότερες οικονομικές εξελίξεις και τις τυχόν σχέσεις που αναπτύσσει με τον τομέα τόσο ο θεσμικός χωρικός προγραμματισμός όσο και οι οικονομικοί δράστες στην αγορά ακινήτων. Χρησιμοποιούνται στοιχεία που προέρχονται από τις γενικές εκθέσεις εξέλιξης οικονομικού περιβάλλοντος και τις ειδικές εκθέσεις για το real estate και ιδιαίτερα για το οικιστικό τμήμα του (Residential Real Estate) από την Eurostat, Τράπεζα της Ελλάδας, Eurobank, Alpha Bank, ICAP, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και PWC. Επίσης διερευνώνται στοιχεία που αφορούν δημογραφικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς δείκτες από τις απογραφές της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

Στο όγδοο κεφάλαιο, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα και οι τελικές διαπιστώσεις της διατριβής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

2.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις

Η διερεύνηση της επιστημονικής ορολογίας που αφορά την έννοια του προγραμματισμού, έχει σαν στόχο να δοθούν ορισμένες διευκρινίσεις και να εξαχθούν κάποιες διαπιστώσεις που θα βοηθήσουν τις ερευνητικές υποθέσεις της διατριβής. Είναι γνωστό ότι, ο ορισμός των εννοιών που χρησιμοποιούνται για να καθοριστεί η διάσταση ενός φαινόμενου, μιας δραστηριότητας ή μιας δράσης αποτελεί πέρα από ένα γλωσσικό και ένα βασικό επιστημολογικό ζήτημα αλλά και εργαλείο. Το πρόβλημα που παρουσιάζεται είναι η σωστή και όσο το δυνατό περισσότερο ακριβής περιγραφή των βασικών χαρακτηριστικών μιας έννοιας, έτσι ώστε να γίνεται καλύτερα αντιληπτή. Όλη αυτή η διαδικασία πρέπει να γίνεται μέσα στα πλαίσια της καθομιλουμένης γλώσσας, παρέχοντας καταρχήν μια γενική διατύπωση, με στόχο όμως η τελική έκφραση μιας έννοιας να επιδιώκει: α) την ορθολογική οργάνωση της, και β) την «συμφιλίωση» μεταξύ αντικρουόμενων «συνδέσεων» που μπορεί ή ίδια ή έννοια να έχει με άλλες. Επομένως, η ορθή διατύπωση της έννοιας του προγραμματισμού, μέσα από τους τυχόν γλωσσικούς περιορισμούς, και η οριοθέτηση των δράσεων και των αναφορών της θα βοηθήσει την εξέταση και αποσαφήνιση των ερευνητικών ζητημάτων που απασχολούν την διατριβή.

Τα θέματα που απασχολούν ένα ορολογικό προσδιορισμό είναι καθοριστικά στην αρχική διερεύνηση μιας οιασδήποτε έννοιας, τουλάχιστον στο επιστημολογικό επίπεδο. Στο καθαρά γλωσσικό επίπεδο της καθημερινής χρήσης θα παρουσιαστούν κάποιες διαφοροποιήσεις, οι οποίες οφείλονται κυρίως σε πολιτισμικά υπόβαθρα καθώς και στη διάρθρωση της κάθε γλώσσας. Για παράδειγμα οι περισσότερο τεχνικές ορολογίες και προσδιορισμοί είναι πιθανό να μην ανταποκρίνονται σε μια γλώσσα η οποία δεν οδηγεί τις τεχνολογικές εξελίξεις. Σε μια τέτοια περίπτωση η υιοθέτηση ξένων όρων πρέπει να γίνεται με προσοχή και μόνο όταν υπάρχει πρόβλημα στην ανάλογη ορολογική ποικιλότητα.

Οι Τοράκη (2019), Παπαβασιλείου (2005) και Φιλόπουλος (1999) αναφέρουν ότι, το αυξημένο ενδιαφέρον για την ορολογία οφείλεται: α) στην εξέλιξη των επιστημών, β) στην εκρηκτική ανάπτυξη της πληροφόρησης, και γ) στην ραγδαία τεχνολογική πρόοδο. Η ανάγκη επικοινωνίας πληροφοριών και επιτευγμάτων ειδικότερα στον τομέα της τεχνολογίας έκανε απαραίτητη την δημιουργία ενός ειδικού λεξιλογίου *«με τρόπο που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες έκφρασης των χρηστών του»* (Παπαβασιλείου, 2001: 15).

Η Τοράκη στο *Ορογραφία, Ορολογικά Δεδομένα και Προϊόντα. Βάσεις Ορολογικών Δεδομένων, Άλλοι Ορολογικοί Πόροι. Ειδική Ορολογία και Αξιολόγηση Ορολογικών Πόρων*. (2019) δίνει τον εξής ορισμό:

«Η ορολογία, ως διακριτός τομέας γνώσης, ασχολείται με τη μελέτη των εννοιών, οι οποίες παρουσιάζονται σε μας περιφραστικά ως ορισμοί (ή περιγραφές) και ονομαστικά (δηλαδή, ονοματοδοτούνται) ως όροι ή άλλες σχετικές σημάνσεις».

Αναφέρει επίσης ότι οι έννοιες μεταφέρουν πολιτισμικό, κοινωνικό, πολιτικό περιεχόμενο, και αυτό είναι που σε πολλές περιπτώσεις δημιουργεί προβληματισμούς αλλά και προβλήματα στην ορολογική εναρμόνιση από γλώσσα σε γλώσσα ή και στην ίδια γλώσσα. Η ίδια υπογραμμίζει την διαφορά χρήσης μιας έννοιας μέσω της καθημερινής

γλώσσας και της ορολογίας. Στην καθημερινή γλώσσα είναι πιθανόν να υπάρχουν περισσότερο από ένας διαφορετικοί ορισμοί ενός όρου και παράλληλα αυτοί να συμβολίζουν ή να μην συμβολίζουν τον όρο που περιγράφουν.

Ο Φιλόπουλος στο *Διεθνοποίηση ορολογίας και ελληνική γλώσσα. δεύτερο συνέδριο «ελληνικής γλώσσας και ορολογίας»* (Αθήνα 21-23/10/1999) κάνει μια ενδιαφέρουσα αναδρομή σε ότι αφορά την ανάπτυξη και την χρήση της ορολογίας. Μεταξύ άλλων αναφέρει ότι η Επιστήμη των Υλικών – Logistics Science – και η τεράστια ανάπτυξη που γνώρισε κατά τη διάρκεια του Β Παγκοσμίου Πολέμου, έβαλε τον κόσμο της επιστήμης σε μια νέα εποχή, όπου κάθε τομέας της επιστήμης και της τεχνολογίας βρέθηκε στην ανάγκη να επικοινωνήσει τα καινούρια επιτεύγματα προς κάθε κατεύθυνση. Αυτού του είδους η επικοινωνία καθώς και η απαραίτητη ταχύτητα ολοκλήρωσης της τείνει ή έχει καταργήσει τα σύνορα των κρατών. Έτσι διαδικασίες που παλαιότερα αποτελούσαν ιδιαίτερα οικονομικά, κοινωνικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά κάθε χώρας όπως η βελτίωση της οικονομίας, η άνοδος του βιοτικού επιπέδου και συνεπακόλουθα της μορφωτικής στάθμης, που ανατροφοδοτούν την ανάπτυξη της επιστήμης, της τεχνολογίας και γενικά του πολιτισμού θεωρούν πια ως απαραίτητη την απρόσκοπτη επικοινωνία στην πολιτική, στις συναλλαγές, στην επιστήμη, στην τεχνολογία, στον πολιτισμό ώστε η χώρα να μην αποκόπτεται από το παγκόσμιο γίνεσθαι (Φιλόπουλος 1999).

Εξετάζοντας το ζήτημα της ορολογίας από την καθαρά «οργανική» της θεώρηση, δηλαδή το σε τι χρησιμεύει η δημιουργία ορισμένου ειδικού λεξιλογίου για ένα συγκεκριμένο τομέα, ο Παπαβασιλείου στο *Ορολογία : Σύντομη ιστορική αναδρομή και σύγχρονη πραγματικότητα. 3ο Συνέδριο «ελληνική γλώσσα και ορολογία»* Αθήνα, 1-3 Νοεμβρίου 2001 υπογραμμίζει ότι:

«Στη διάρκεια του 20ου αιώνα, οι επιστήμονες και οι μηχανικοί ειδικότερα, βρέθηκαν αντιμέτωποι με την ανάγκη να τιθασεύσουν τους πολυάριθμους νέους όρους που εμφανίστηκαν λόγω της ταχύτητας της ανάπτυξης των επιστημών και της τεχνολογίας. Οι προσπάθειες οι οποίες έγιναν, με την σύμπραξη των διαφόρων ενώσεων μηχανικών και των εθνικών οργανισμών τυποποίησης, είχαν δυο στόχους από τη μια την σύνταξη τεχνικών προτύπων σε τομείς όπου η ορολογική ποικιλότητα δεν είναι επιθυμητή και από την άλλη τη δημιουργία νέων λέξεων – όρων που θα εκφράσουν τις έννοιες και τις μεταξύ τους σχέσεις» (2001: 15).

Το ερώτημα είναι αν η επιτακτική ανάγκη για επικοινωνία θα οδηγήσει στην κυριαρχία παγκοσμίως μιας γλώσσας ή θα υπάρξει δυνατότητα απρόσκοπτης επικοινωνίας με τις άλλες γλώσσες. Η απάντηση σ' αυτό το ερώτημα δεν είναι εύκολη. Ακροθιγώς μπορεί να αναφερθούν διάφοροι αντικρουόμενοι παράγοντες που άλλοι οδηγούν προς τη μια κατεύθυνση και άλλοι προς την άλλη. Σήμερα, οι επαφές διεξάγονται σε μια κοινά αποδεκτή γλώσσα εργασίας και αυτή είναι στις πιο πολλές περιπτώσεις, η αγγλική. Σε μερικούς τομείς η κυριαρχία της αγγλικής γλώσσας είναι απόλυτη, όπως στο εμπόριο. Ενώ και σε άλλους τομείς υπάρχει μια τάση επικράτησής της, όχι μόνο σε γλώσσα εργασίας αλλά υποκαθιστώντας ακόμα και τις εθνικές γλώσσες όπως για παράδειγμα. στις μεταφορές.

Όσον αφορά τον ορισμό μιας έννοιας, η Τοράκη (2019: 6) αναφέρει ότι ο:

«ορισμός (definition) είναι η παράσταση μιας έννοιας μέσω μιας περιγραφικής δήλωσης που εξυπηρετεί τη διαφοροποίησή της από συναφείς έννοιες».

Άρα η έννοια θεωρείται ως η βασική μονάδα γνώσης, που δημιουργείται μέσα από τον μοναδικό συνδυασμό χαρακτηριστικών, είτε από το συνδυασμό κάποιων χαρακτηριστικών ενός αντικειμένου είτε από το συνδυασμό ορισμένων κοινών χαρακτηριστικών ενός συνόλου αντικειμένων (Τοράκη 2019). Σημειώνεται ότι οι έννοιες δεν συνδέονται κατ' ανάγκη με συγκεκριμένες γλώσσες, επηρεάζονται, όμως, από το κοινωνικό ή πολιτισμικό υπόβαθρο το οποίο συχνά οδηγεί σε διαφορετικές κατηγοριοποιήσεις (Τοράκη 2019).

Ο Πετρούνιας (1999) στο *«Νεοελληνική Γραμματική και Συγκριτική («αντιπαραθετική») Ανάλυση. 1ος τόμος, Φωνητική και Εισαγωγή στη Φωνολογία. Μέρος Α΄ Θεωρία»*, κάνοντας μια διαφορετική προσέγγιση της έννοιας του ορισμού, αναφέρει ότι κατά την διαδικασία διαμόρφωσης πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στον γλωσσικό τρόπο σύνθεσης. Δηλαδή, ένας βραχυλογικός ορισμός δεν αφήνει να διαφανεί κάποια ακριβή επιστημονική τοποθέτηση, σε σχέση τον εκτενέστερο ορισμό που επιτρέπει να φανεί η αποδοχή των αρχών μιας συγκεκριμένης επιστημονικής σχολής, αλλά επειδή ακριβώς είναι αρκετά γενικός, *«...δε δίνει λαβή σε πολλές αντιρρήσεις, και αυτό το γεγονός δηλαδή ότι δε δίνει τη δυνατότητα να τον αντικρούσουμε, και επομένως να κρίνουμε αν θα τον δεχτούμε, θα τον τροποποιήσουμε, ή θα τον απορρίψουμε, μειώνει την επιστημονική χρησιμότητά του»* (Πετρούνιας 1999). Πάντα θα πρέπει να διαχωρίζεται η έννοια του επιστημονικού ορισμού από εκτενέστερους γλωσσικούς καθορισμούς, με σκοπό να αποφεύγονται τυχόν ασαφή πεδία εφαρμογών.

2.2 Σχεδιασμός – Προγραμματισμός του χώρου: γλωσσικές αποσαφηνίσεις και ορισμοί

Εξετάζοντας την γενική έννοια του σχεδιασμού, εμφανίζεται ένα σημαντικό ζήτημα ορολογικού καθορισμού στην ελληνική γλώσσα γεγονός που κάνει αρκετά δύσκολη τόσο την καθημερινή του χρήση από ειδικούς και μη, όσο και την επιστημολογική σημασία που αποκτά στις ακαδημαϊκές μελέτες. Ο Μπεριάτος στην εισήγηση του στο 2^ο Συνέδριο *Ελληνικής Γλώσσας και Ορολογίας Αθήνα 21-23/10/1999*, (1999 :199) υπογραμμίζει ότι:

«Η έλλειψη σαφήνειας που παρατηρείται στην διάρθρωση του όρου αυτού στα ελληνικά, οφείλεται τόσο στο σχετικά βραχύ χρονικό διάστημα ένταξης του στην ορολογία των επιστημονικών και τεχνικών κλάδων της χώρας, όσο και στην όχι και τόσο επαρκή ενασχόληση των ειδικών για την ακριβή σημασιολογική ερμηνεία του, με αποτέλεσμα την χρήση αδόκιμων εννοιών που προκαλούν σύγχυση και δυσκολεύουν την επικοινωνία και την διεπιστημονική συνεργασία».

Όσον αφορά το γνωσιακό πεδίο που απασχολεί την διατριβή, ο Μπεριάτος (1999) κάνοντας μια αντιπαράθεση με κυρίαρχους όρους άλλων επιστημονικών πειθαρχιών, στην ελληνική γλώσσα, υπογραμμίζει ότι σε αντιδιαστολή, οι όροι πολεοδομία και χωροταξία δεν έχουν ως δεύτερο συνθετικό της δομής τους τις λέξεις νόμος ή λόγος, που αποτελούν τον συνηθέστερο τρόπο σχηματισμού της ονομασίας διαφόρων επιστημονικών κλάδων (π.χ. οικονομία, οικολογία κλπ.). Το φαινόμενο αυτό, ερμηνεύεται με την επικράτηση αιτιών που έχουν να κάνουν με συγκυριακές καταστάσεις. Δηλαδή αντί της χρησιμοποίησης των όρων πολεοδομία ή πολεολογία (όρος που καθιέρωσε ο

καθηγητής Α. Φ. Λαγόπουλος στο πόνημα του *Εγχειρίδιο Πολεοδομίας. Θεωρία πολεοδομίας (πολεολογία) 1977-1981 και χωρολογία ή χωρονομία* καθιερώθηκαν οι γερμανικοί όροι *Stadtbau* και *Raumordnung*, που μεταφράζονται αντιστοίχως σε πολεοδομία (πιο εύηχο από το πολεοκατασκευή) και χωροταξία.

Αυτό το γεγονός οφείλεται σύμφωνα με τον Μπεριάτο (1999) από τη μια πλευρά στο γενικότερο ακαδημαϊκό πνεύμα και την διάρθρωση των προγραμμάτων σπουδών της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, που είχαν επηρεαστεί από την αντίστοιχη φιλοσοφία και τα ανάλογα προγράμματα των γερμανικών ακαδημαϊκών σχολών και από την άλλη στην ανάπτυξη των περισσότερων γνωστικών αντικειμένων της πολεοδομίας και της χωροταξίας σε προπτυχιακό επίπεδο μέσα από το πρόγραμμα σπουδών της Αρχιτεκτονικής Σχολής. Η ανάγκη αντιμετώπισης της πολεοδομίας και χωροταξίας μέσα από ένα περισσότερο διεπιστημονικό πνεύμα εμφανίζεται αργότερα, όταν γίνεται κατανοητό ότι ο κλάδος έχει σπάσει πια τα «δεσμά» του φυσικού απεικονιστικού σχεδιασμού.

Ο Μπεριάτος (1999:201) παραδέχεται ότι:

«Το βασικό πρόβλημα που υπάρχει στην ορολογία των επιστημών του χώρου – στην ελληνική γλώσσα – προέρχεται από το γεγονός ότι οι κλάδοι αυτοί και οι συναφείς επιστημονικές έννοιες αναπτύχθηκαν αρχικά στις δυτικοευρωπαϊκές και βορειοαμερικανικές χώρες και άρα οι γλώσσες πηγής των πολεοδομικών και χωροταξικών όρων είναι η αγγλική, γαλλική και γερμανική».

Δηλαδή εμφανίζεται τόσο η ανάγκη «μεταφοράς» στα ελληνικά αρκετών ξενόγλωσσων όρων όσο και της δημιουργίας νεόκοπων όρων (νεολογισμών) για να καλυφθούν οι γλωσσικές ανάγκες του τομέα. Σε αυτό το ζήτημα ο Μπαμπινιώτης (2001) θεωρεί ότι η ιδιαίτερη γλωσσική λειτουργία καινούριων όρων στην επικοινωνία, τους προσδίδει γλωσσικές ιδιότητες που τους διαφοροποιούν από τη συνήθη χρήση των λέξεων. Επιγραμματικά, οι ιδιότητες αυτές είναι ο νεολογικός χαρακτήρας τους, η σύνθετη υφή τους, ο επώνυμος χαρακτήρας τους (κάποιος ή κάποιος τους δημιουργούν) και η πολυμορφία τους (εδώ γίνεται μνεία της ύπαρξης κάποιων καταρχήν προτάσεων απόδοσης, που καταλήγει στην καθιέρωση του δόκιμου όρου από την ίδια τη χρήση) (Μπαμπινιώτης 2001).

Ο Μαρμαράς κάνει ανάλογες διαπιστώσεις όσον αφορά το πρόβλημα γλωσσικής επάρκειας της ελληνικής γλώσσας σχετικά με τους όρους σχέδιο – πρόγραμμα και σχεδιασμός – προγραμματισμός. Αναφέρει ότι (Μαρμαράς, 2002:34):

«Η ελληνική γλώσσα δεν διαθέτει λέξεις για να αποδώσουν με πιστότητα τους όρους «plan», «planning» και «planner». Στη τρέχουσα μετάφραση τους, το νόημα παραπέμπει συνήθως σε όσους ασχολούνται με γραμμικά σχέδια κτισμάτων ή αντικειμένων και στο προϊόν της εργασίας τους. ... Για τον λόγο αυτόν, στην ελληνική απόδοση των όρων αυτών χρησιμοποιείται η περιγραφική διατύπωση «πρόγραμμα και σχέδιο» για το plan, «προγραμματιστής και σχεδιαστής» για το planner και «προγραμματισμός και σχεδιασμός» για το planning».

Σε αυτές τις απόψεις συνηγορούν και οι Γιαουτζή και Στρατηγέα στο *Χωροταξικός Σχεδιασμός* (2011) αναφέροντας το παράδειγμα της διαφοράς ανάμεσα στους όρους

«σχεδιασμός» και «προγραμματισμός». Ο όρος «σχεδιασμός» επειδή αναφέρεται στην εκπόνηση σχεδίων του φυσικού χώρου, χρησιμοποιείται περισσότερο στην επιστημονική γλώσσα των χωρικών επιστημών στη χώρα μας από ότι ο όρος «προγραμματισμός». Από την άλλη πλευρά, ο όρος «προγραμματισμός» έχει κυριολεκτική μετάθεση στην αγγλική γλώσσα ως «programming» και αφορά κυρίως θέματα πληροφορικής. Η σύγχυση μεγαλώνει ακόμα περισσότερο αν σκεφτεί κανείς τις λεπτές αποχρώσεις που παίρνουν οι δυο αυτοί όροι όσον αφορά τα οικονομικά ζητήματα, δεδομένου ότι δεν υπάρχει – στα ελληνικά – κάποια αντίστοιχη έννοια που να διαφοροποιεί τον «προγραμματισμό» από τον «σχεδιασμό». Για να συνειδητοποιήσουμε το μέγεθος της σύγχυσης αρκεί να αναφέρουμε την δυσκολία να περιγράψει κανείς την οικονομική συνιστώσα του χωρικού σχεδιασμού χωρίς να κάνει αναφορά σε κάποιο οικονομικό προγραμματισμό ή πρόγραμμα (Γιαουτζή & Στρατηγέα 2011). Το πρόβλημα του ακριβούς σημασιολογικού καθορισμού των όρων αυτών προκύπτει πρώτον από τη προσπάθεια μετάφρασης τους από διάφορες γλώσσες (συνήθως αγγλικά, γαλλικά) και δεύτερον από τον βαθμό προώθησης της έρευνας, της επιστήμης και της τεχνολογίας στο συγκεκριμένο αντικείμενο, σε κάθε χώρα.

Οι Γιαουτζή και Στρατηγέα (2011) κάνουν μια ενδιαφέρουσα παραδοχή αναφέροντας ότι είναι σχεδόν αδύνατο για έναν επιστημονικό κλάδο που εξελίσσεται συνέχεια να αναπτύξει κάποιο θεωρητικό υπόβαθρο χωρίς να έχει συνεχή επαφή με τις πρακτικές ανάγκες του πλαισίου (κοινωνικού, οικονομικού και πολιτισμικού) στο οποίο αναφέρονται οι δράσεις του. Δεδομένης λοιπόν της περιορισμένης πρακτικής του χωρικού σχεδιασμού – προγραμματισμού στην Ελλάδα, οι διαφορές των απόψεων πάνω στα θέματα ορολογίας αντανakλούν τις περισσότερες φορές, τις διαφορές προβληματικής μεταξύ των χωρών, από τις οποίες δανείζονται την ορολογία που χρησιμοποιούν (Γιαουτζή και Στρατηγέα 2011). Το κρίσιμο ζήτημα είναι το πώς ο σχεδιασμός – προγραμματισμός μπορεί να λειτουργήσει ως μηχανισμός αλλαγών για την κοινωνία, μέσα από μια σχέση μεταξύ δύο ανεξάρτητων «οντοτήτων» (μηχανισμού και κοινωνίας) που αλληλεπιδρούν, ενώ ταυτόχρονα η καθεμία από αυτές διατηρεί την ιδιαιτερότητά της και πως μπορεί να γίνει αντιληπτή αυτή η σχέση. Σύμφωνα με τους Γιαουτζή και Στρατηγέα (2011), ο ρόλος αυτός διαφοροποιείται από κοινωνία σε κοινωνία, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της.

Είναι γενικά αποδεκτό ότι, το ζήτημα της οριοθέτησης ενός ακριβούς ορισμού για τον σχεδιασμό – προγραμματισμό του χώρου, αποτελεί μια αρκετή δύσκολη περίπτωση, δεδομένου ότι αυτός χαρακτηρίζεται τόσο από πολυσημία όσο και από ασάφεια περιεχομένου. Η πολυσημία οφείλεται στη διαπίστωση ότι, σχετικά με την διαχείριση των ζητημάτων που απασχολούσαν την οργάνωση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο χώρο έγινε αντιληπτό ότι έπρεπε μάλλον να ξεπεραστεί η παραδοσιακή «φυσική» αντιμετώπιση του σχεδιασμού, ως αρχιτεκτονικής μεγάλης κλίμακας και να απευθυνθεί σε άλλες επιστημονικές πειθαρχίες. Αυτό με τη σειρά του προσέθεσε ένα μεγάλο εύρος ασάφειας σχετικά με τις προθέσεις, τις δυνατότητες και τις εφαρμογές του σχεδιασμού – προγραμματισμού. Από την άλλη μεριά, η καταρχήν αποδοχή του σχεδιασμού – προγραμματισμού σε ένα ευρύτερο πλαίσιο οργάνωσης των ανθρώπινων κοινωνιών που διαμορφώθηκε με την ενεργή παρουσία του κράτους το οποίο – με την έννοια της πολιτικής διακυβέρνησης άρα της ανάμιξης σε τομείς όπου παλιότερα άλλες δυνάμεις είχαν τον πρώτο λόγο – θεωρήθηκε αρχικά ότι θα μπορούσε να φανεί περισσότερο αποτελεσματικό σε διάφορους τομείς μεταξύ άλλων και του χώρου. Αργότερα,

εμφανίστηκαν σοβαρές αντιρρήσεις όσον αφορά την αποτελεσματική αξία της κρατικής παρέμβασης όσον αφορά οικονομικά, κοινωνικά και χωρικά ζητήματα αλλά και ευρείες αμφισβητήσεις σχετικά με τις θεωρητικές αλλά και τις ιδεολογικές τοποθετήσεις του σχεδιασμού – προγραμματισμού.

Αν ανατρέξουμε στα γλωσσικά λεξικά θα παρατηρήσουμε ότι εμπεριέχουν λήμματα διαφορετικών ορισμών του σχεδιασμού – προγραμματισμού που είναι ανάγκη να τους ξεχωρίσουμε από τους επιστημονικούς ορισμούς – που ταξινομούνται διαφορετικά και με τους οποίους θα ασχοληθούμε αργότερα. Για παράδειγμα όσον αφορά την αγγλική γλώσσα το Oxford Dictionary for English Language (δίνει έναν πρώτο ορισμό του προγραμματισμού (planning) ως εξής «η διαδικασία να κάνουμε σχέδια για κάτι». Όμως παράλληλα με αυτόν προτείνονται και ένα σωρό άλλα παραδείγματα ορισμών του σχεδιασμού που ποικίλουν και προέρχονται, από τον χώρο της οικονομίας, των καλών τεχνών, της διαφήμισης, των ΜΜΕ, των ενόπλων δυνάμεων κλπ. Για παράδειγμα ο σχεδιασμός ενός αντικειμένου, μιας στρατηγικής προώθησης ενός προϊόντος, η σχεδιαστική αναπαράσταση ενός προσώπου, το σχέδιο επιχειρησιακής δράσης ενός κλάδου ενόπλων δυνάμεων ή το σχέδιο οργάνωσης μιας εκδρομής αποτελούν μέρη του γενικότερου ορισμού του σχεδιασμού χωρίς όμως να καθορίζονται αποκλειστικά από τον ίδιο.

Επομένως, στο λήμμα «planning» είναι δυνατό να αποδοθούν πλήθος περιγραφών, η πλειονότητα των οποίων διαφέρουν ανάλογα προς τις συγκεκριμένες μορφές που αυτός είναι δυνατό να πάρει, ενώ το ίδιο ισχύει και για το λήμμα «drawing». Δηλαδή ο γενικός προσδιορισμός του σχεδιασμού ως διανοητική διεργασία – είτε κατευθύνεται στο «planning» είτε στο «drawing» – εμφανίζεται ταυτόχρονα με την συνειδητοποίηση ότι για την παραγωγή κάποιου αποτελέσματος ή για την επίτευξη κάποιου σκοπού – ατομικού ή συλλογικού – χρειάζεται μια τυπική οργάνωση των ανθρώπινων δράσεων. Ουσιαστικά η έννοια περιγράφει την πολυπλοκότητα που χαρακτηρίζει ένα πεδίο της ανθρώπινης δραστηριότητας, από τον προγραμματισμό ενός ταξιδιού, την κατάσταση επιχειρηματικών σχεδίων ή τον χωρικό σχεδιασμό. Αυτό σημαίνει ότι γίνεται ακόμη πιο αναγκαία η οργάνωση με συστηματικό τρόπο των σύνθετων κοινωνικών, οικονομικών, πολιτικών και πολιτισμικών εισροών προκειμένου να γίνει δυνατό να εξαχθούν οι επιθυμητές εκροές (δράσεις και αποτελέσματα). Επίσης σημαίνει ότι ο σύγχρονος προσδιορισμός του όρου του σχεδιασμού – προγραμματισμού, πρέπει να λαμβάνει υπόψη του τα παραπάνω πλαίσια πολυπλοκότητας, αν θέλει να είναι ακριβής.

Εφόσον αποδεχόμαστε ότι ο καθορισμός της έννοιας του σχεδιασμού - προγραμματισμού θα διαφέρει ανάλογα με την προσέγγιση της κάθε επιστημονικής πειθαρχίας που κάνει χρήση της, οι οικονομικοί, κοινωνικοί και χωρικοί επιστημονικοί κλάδοι δίνουν εντελώς άλλη σημασία στην χρήση της έννοιας του σχεδιασμού - προγραμματισμού. Για παράδειγμα, ορισμένοι θεωρητικοί της οικονομικής επιστήμης αν και γενικά παραδέχονται την έννοια του προγραμματισμού σε σχέση με την ανθρώπινη γνωσιακή διεργασία μιας οικονομικής πληροφορίας που μπορεί να καθορίσει περαιτέρω δράσεις, διατυπώνουν ωστόσο ισχυρές αντιρρήσεις όσον αφορά την θεσμική και δημόσια χρήση του κάνοντας λόγο όχι μόνο για μια ασαφή διαδικασία με μη μετρήσιμα αποτελέσματα αλλά και πολλές φορές επικίνδυνη όχι μόνο για την λειτουργία του συστήματος της οικονομίας της αγοράς αλλά και για την ίδια την ατομική ελευθερία επιλογών. Η κοινωνική θεωρία στα πλαίσια της λειτουργίας του κράτους και της επιδίωξης του δημόσιου

συμφέροντος, θεωρεί – τις περισσότερες φορές – την ύπαρξη του σχεδιασμού - προγραμματισμού ως απαραίτητη διαδικασία τόσο για την απρόσκοπτη λειτουργία της κοινωνίας όσο και για την μελλοντική καλύτερευση των συνθηκών διαβίωσης της κοινότητας. Χωρίς τις χρήσεις και τις εφαρμογές του σχεδιασμού διαταράσσεται όχι μόνο η κοινωνική ισορροπία, αλλά οι όποιες μεταβολές εμφανίζονται λειτουργούν πάντα υπέρ των περισσότερο ευνοημένων και κατά συνέπεια αυξάνονται οι ανισότητες ειδικότερα στο κοινωνικό πλαίσιο.

Για την χωρική επιστήμη, παρουσιάζεται ένα εννοιολογικό ζήτημα, που έχει να κάνει λιγότερο με την χρήση της γλώσσας και περισσότερο με την σημασία της θεωρίας. Η αρχική αντίληψη των χωρικών επιστημών, όπως αυτή διατυπώθηκε μέσα από οδηγούς και τεχνικά εγχειρίδια, ήταν ότι ο σχεδιασμός πρέπει να ακολουθήσει ανάλογες διαδικασίες με αυτές της αρχιτεκτονικής, αναφερόμενος φυσικά σε μεγαλύτερη κλίμακα. Αργότερα όταν τα προβλήματα που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν οι ειδικοί του χώρου, πολεοδόμοι και χωροτάκτες, διαπιστώθηκε ότι ξεπερνούσαν την μορφή και αφορούσαν πλέον την δομή του χώρου και ειδικότερα του αστικού, εμφανίστηκε μια νέα προσέγγιση που λάμβανε υπόψη περισσότερο τα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του παρά τα μορφολογικά. Αυτό το ξεπέραςμα της αυστηρά απεικονιστικής σχεδιαστικής διαδικασίας του αστικού χώρου, σήμαινε ότι ήταν ασύμφορο να επιτραπούν χωρικοί ντετερμινισμοί ως συνταγές επίλυσης αστικών προβλημάτων.

Η κριτική διερεύνηση των βιβλιογραφικών αναφορών, που εξέτασαν τη θεωρία, τη χρήση και τις εφαρμογές του όρου σχεδιασμός – προγραμματισμός, προσδιορίζει το τρόπο που αντιλαμβανόμαστε τον όρο στο πλαίσιο της διατριβής. Στην πλειοψηφία της ελληνικής βιβλιογραφίας που αφορά τα χωρικά θέματα, ο όρος σχεδιασμός χρησιμοποιείται γενικά όταν αναφερόμαστε στον σχεδιασμό του χώρου. Όταν αυτός ο όρος απευθύνεται σε, ή απασχολεί κάποια, ειδικά χαρακτηριστικά τότε συνήθως έχει κάποιον επιθετικό προσδιορισμό. όπως για παράδειγμα πολεοδομικός, χωροταξικός ή αστικός, περιφερειακός και τοπικός. Ακόμα και για ζητήματα που αφορούν την διαδικασία του σχεδιασμού ως θεσμική ή και δημόσια λειτουργία η ελληνική βιβλιογραφία κάνει γενική χρήση του όρου σχεδιασμός.

Η υπόθεση της διατριβής περιλαμβάνει τη διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ της αγοράς real estate στον αστικό χώρο (Residential Real Estate, RRE) και των διαδικασιών του χωρικού σχεδιασμού – προγραμματισμού. Η χρήση του όρου χωρικός προγραμματισμός αναφέρεται σε μια πιο ευρεία και μακροχρόνια διαδικασία από αυτόν του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Επειδή ο προγραμματισμός συμπεριλαμβάνει τόσο γενικές όσο και ειδικές διαδικασίες επιλογής πολιτικών που αναφέρονται σε χωρικά, οικονομικά, κοινωνικά, πολιτισμικά και πολιτικά ζητήματα, και καθορίζει δράσεις μέσω της εφαρμογής του. Για παράδειγμα, ένα πρόγραμμα για τα σχολεία εντάσσεται στον ευρύτερο προγραμματισμό του κράτους και ταυτόχρονα δημιουργεί χωρικές, κοινωνικές και πολιτισμικές συνδέσεις με τον αστικό ιστό. Εφόσον ο προγραμματισμός που αποτυπώνεται μέσα από τους διάφορους κρατικούς μηχανισμούς είτε αποκαλείται κεντρικός προγραμματισμός, είτε δημόσιος σχεδιασμός, έχει σημαντική επίδραση στις διαδικασίες μιας πόλης, είναι δυνατό να επηρεάζει και τις διακυμάνσεις της αγοράς real estate. Η χρήση του όρου προγραμματισμός εξηγεί και τις τυχόν αλληλοσυνδέσεις μεταξύ της ανάπτυξης του χώρου μέσα από διαδικασίες επιλογής πολιτικών και της αγοράς real estate ειδικότερα στο αστικό πλαίσιο.

Οι σχεδιαστικές διαδικασίες αποτελούν σύμφωνα με τον Λαγόπουλο στο *Θεωρία και Μεθοδολογία Πολεοδομίας* (2017) μια υπό-περίπτωση μιας πολύ γενικότερης κατηγορίας:

« Η πολεοδομία και η χωροταξία, ως επέμβαση στον χώρο, σκοπεύοντας στον προγραμματισμό ενός συγκεκριμένου δεδομένου δηλ. του χώρου, αποτελεί μια υπό-περίπτωση μιας πολύ γενικότερης κατηγορίας προγραμματισμού. Η τυπική μορφή προγραμματισμού είναι η δημόσια παρέμβαση η οποία καλύπτει όλο το φάσμα της διακυβέρνησης από τις κεντρικές εξουσίες μέχρι την τοπική αυτοδιοίκηση.» (2017: 187)

Ο Λαγόπουλος (2017) υπογραμμίζει την σύνδεση αυτών των μορφών προγραμματισμού με τις ανάλογες κρατικές αρμοδιότητες, άρα και κρατικές υπηρεσίες, φαινόμενο που αποτελεί μια κοινή αντίληψη όχι μόνο στα πλαίσια των θεωριών της πολεοδομίας και της χωροταξίας – που προσδιορίζουν περισσότερο επιστημονικές πειθαρχίες και διαφέρουν από την ίδια την εννοιολογική κατάταξη που έχει ο προγραμματισμός που αναφέρεται περισσότερο σε δράσεις υπό την μορφή κρατικών παρεμβάσεων στο γενικότερο κοινωνικό και οικονομικό σύστημα. Βέβαια κανείς δεν αρνείται την συζήτηση στα πλαίσια της θεωρίας του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού της μορφής και της θέσης που έχει ο προγραμματισμός σε ένα σύγχρονο αστικό σύστημα.

Όσον αφορά τον προγραμματισμό ο Λαγόπουλος δίνει τον παρακάτω ορισμό (2017: 189), *«Οποιασδήποτε μορφής προγραμματισμός είναι η μεθοδευμένη επέμβαση πάνω σε ένα υπάρχον αντικείμενο ώστε να επιτευχθεί σε ένα συγκεκριμένο μελλοντικό χρόνο μια επιδιωκόμενη κατάσταση του»*

Όλες οι μορφές προγραμματισμού μέσα από την οπτική της κρατικής παρέμβασης δεν αφορούν αποκλειστικά τον χώρο. Ο Λαγόπουλος καταλήγει στο εξής συμπέρασμα:

«Εφόσον αυτές αναφέρονται σε σύνολα με οριακό γεωγραφικό προσανατολισμό τότε αποτελούν έξω-χωρικό προγραμματισμό όπως: η αναπτυξιακή στρατηγική ενός κράτους, η νομισματική ή η φορολογική πολιτική, η κατανομή των δημοσίων εξόδων κοκ. επειδή όλες αυτές οι μορφές προγραμματισμού με κάποιο τρόπο καταλήγουν σε κάποια χωρική ενότητα μπορούμε να πούμε ότι ο προγραμματισμός είναι ipso facto χωρικός. Δηλαδή αναφέρονται σε μια συγκεκριμένη χωρική ενότητα τότε σαφώς αποτελούν χωρικό προγραμματισμό όπως: ο προγραμματισμός της κατανομής των δημόσιων επενδύσεων στους νομούς, ο προγραμματισμός της περιφερειακής αναδιάρθρωσης της βιομηχανίας ή ο τυπικός πολεοδομικός προγραμματισμός» (Λαγόπουλος 2017:190).

Ο Λαγόπουλος (2017) τονίζει ότι ο χωρικός προγραμματισμός δεν αποτελείται αποκλειστικά και μόνο από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ωστόσο, μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί ο φυσικός σχεδιασμός – physical design – ή αστικός σχεδιασμός – urban design – δηλαδή ένας αρχιτεκτονικός σχεδιασμός σε μεγάλη κλίμακα. Κατά συνέπεια ο χωρικός προγραμματισμός είναι σωστό να γίνεται αντιληπτός ως μια τεχνική κατηγορία που περιλαμβάνει και άλλες μορφές προγραμματισμού όπως είναι ο οικονομικός ή ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός του χώρου (Λαγόπουλος 2017). Ο κοινωνικός ή ο οικονομικός προγραμματισμός διαρθρώνεται μόνο με τη χρήση της γλώσσας μαζί με τεχνικές περιγραφές και διαγράμματα, χωρίς να χρησιμοποιεί την γεωγραφική κλίμακα, δηλαδή αποτελεί συνήθως ένα πρόγραμμα. Ουσιαστικά εκεί που ο προγραμματισμός απευθύνεται όταν κάνει αναφορά στον χώρο είναι στην διαχείριση των

χρήσεων. Έτσι ο Λαγόπουλος (2017) εισάγοντας τον όρο χρησιακός προγραμματισμός υπογραμμίζει τον μετασχηματισμό του γεωγραφικού χώρου μέσω της επέμβασης του στις διάφορες κατηγορίες χρήσεων – στην οργάνωση του χώρου – και των φορέων τους – στην δόμηση του χώρου.

Η έννοια του χρησιακού προγραμματισμού κατά τον Λαγόπουλο – σε μετάφραση του land use planning – με την σύγχρονη μορφή που παίρνει διαχωρίζεται σε προγραμματισμό με τη στενή του έννοια και σε σχεδιασμό που αφορά τη διατύπωση της προτεινόμενης γενικής οργάνωσης του χώρου. Η πολεοδομική ή η χωροταξική πρόταση προκύπτει από τον προγραμματισμό επειδή είναι άμεσο παράγωγο του. Εδώ θα πρέπει εδώ να σημειώσουμε ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να περιστρέφεται δομικά γύρω από τον δικό του άξονα όπως και το ότι ο χωροταξικός προγραμματισμός στην περιφερειακή του κλίμακα δεν αποτελεί οικονομικό προγραμματισμό (Λαγόπουλος 2017).

Οι Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασοπούλου στο *Βιώσιμες πόλεις: Προσαρμογή και ανθεκτικότητα σε περιόδους κρίσης* (2016:259) αναφέρουν σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό τον ορισμό που δίνεται στο εγχειρίδιο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (European Committee, 1997: 24). για τα συστήματα και τις πολιτικές σχεδιασμού του χώρου:

«Ο χωρικός σχεδιασμός αναφέρεται στις μεθόδους που χρησιμοποιεί ο δημόσιος τομέας για να επηρεάσει τη μελλοντική κατανομή των δραστηριοτήτων στον χώρο. Λαμβάνει χώρα με σκοπό να δημιουργήσει μια ορθολογιστική εδαφική οργάνωση των χρήσεων γης και των διασυνδέσεων μεταξύ τους, να ισορροπήσει τις απαιτήσεις για ανάπτυξη με την προστασία του περιβάλλοντος και να οδηγήσει στην επίτευξη κοινωνικών και οικονομικών στόχων. Περιλαμβάνει μέτρα συντονισμού των χωρικών επιπτώσεων άλλων τομειακών πολιτικών, επίτευξης μιας πιο δίκαιης δια-νομής της οικονομικής ανάπτυξης μεταξύ περιοχών που σε διαφορετική περίπτωση θα καθορίζονταν μέσω των μηχανισμών της αγοράς και ρύθμισης της αλλαγής χρήσεων γης και ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Συντίθεται από στοιχεία εθνικού σχεδιασμού, περιφερειακών πολιτικών και λεπτομερή σχεδιασμό χρήσεων γης»

Σε αυτόν τον ορισμό εμπεριέχονται σύμφωνα με τους Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασοπούλου (2016) όροι έννοιες και πολιτικές στα πλαίσια του γενικότερου προγραμματισμού του κράτους που αποδίδονται κατά την τελευταία τριακονταετία στον χωρικό σχεδιασμό, *«η πλειονότητα των οποίων συγκλίνουν ως προς συγκεκριμένες διαστάσεις.»* Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασοπούλου (2016:259). Αυτές οι διαστάσεις σύμφωνα με τους Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασοπούλου (2016) συμπεριλαμβάνουν τα εξής χαρακτηριστικά: Πρώτον, ο χωρικός σχεδιασμός είναι κάτι πολύ περισσότερο από την απλή οργάνωση των χρήσεων γης και την χωρική οργάνωση των δραστηριοτήτων επειδή αποσκοπεί στη διαμόρφωση στρατηγικών που θα οδηγήσουν στην επίτευξη ενός επιθυμητού συνόλου επιδιώξεων – όπως αναφέρει και ο Λαγόπουλος. Επίσης έχει καταστεί συχνά συνώνυμος με μια ρυθμιστική παρέμβαση από την πλευρά του κράτους. Παράλληλα όμως είναι απολύτως απαραίτητος επειδή *«θέτει στόχους και καταρτίζει την πολιτική για την επίτευξή τους, με μια δυνατότητα ευελιξίας»* (Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασοπούλου 2016:261). Δεύτερον, είναι καταρχήν *«μια δραστηριότητα του δημόσιου τομέα, που αναφέρεται σε πολλαπλά επίπεδα (κεντρικό, περιφερειακό, τοπικό), χωρίς μια*

τέτοια διατύπωση να θέλει να υποβαθμίσει τον ρόλο του ιδιωτικού τομέα.» (Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασσοπούλου 2016:261). Παράλληλα αποκαλύπτεται και μια περαιτέρω πτυχή του χωρικού σχεδιασμού που αποδίδει την σύνδεση μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου τομέα όσον αφορά τον ρόλο του προγραμματισμού ως διαμορφωτή του μέλλοντος των ανθρώπινων κοινοτήτων. Τρίτον αφορά συντονισμό και την αλληλεπίδραση μεταξύ ενός μεγάλου εύρους τομέων πολιτικής σε διαφορετικά επίπεδα που αναφέρονται σε κάθε πεδίο της οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας. Άρα σύμφωνα με αυτό που αναφέρουν οι (Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασσοπούλου 2016:262), «Απαρτίζεται κατ' επέκταση από μέτρα που συντονίζουν και βελτιώνουν τις χωρικές επιπτώσεις άλλων τομεακών πολιτικών ώστε να επιτευχθεί μια πιο δίκαιη κατανομή της οικονομικής ανάπτυξης σε μια περιοχή από ότι θα συνέβαινε αποκλειστικά και μόνο μέσω της λειτουργίας των δυνάμεων της αγοράς, χαρακτηριστικό που σχετίζεται άμεσα με την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης (EC, 1997· UN, 2008).»

Παρακάτω, παρουσιάζεται μια σταχυολόγηση γενικών ορισμών σχετικά με έννοιες της πολεοδομίας, χωροταξίας, του χωρικού σχεδιασμού και του προγραμματισμού, από την βιβλιογραφία της διατριβής:

- Οι Adams και Tiesdell στο *Planners as Market Actors* (2010) αναφέρουν την έκθεση των UCL και Deloitte στην οποία ο χωρικός σχεδιασμός ορίζεται ως «η δημιουργία και η κατασκευή των μελλοντικών χώρων» (UCL & Deloitte 2007).
- Ο Needman στο *Spatial Planning as a Design Discipline: A Paradigm for Western Europe* (2000), θεωρεί τον χωρικό σχεδιασμό «ως τον προγραμματισμό εκείνων των πολιτικών που είναι ικανές να επιτυγχάνουν τις επιθυμητές χωρικές μεταλλαγές δραστηριοτήτων, κτιρίων και χώρων». Επίσης υπογραμμίζει ότι «στις περισσότερες περιπτώσεις ο χωρικός σχεδιασμός είναι μια παρέμβαση, ή μια καθοδήγηση, της δημιουργίας και της χρήσης του φυσικού περιβάλλοντος από άλλους» (Needman, 2000: 443).
- Ο Albrechts στο *How to Proceed from Image and Discourse to Action: As Applied to the Flemish Diamond* (2001) διατυπώνει την άποψη ότι ο παραδοσιακός σχεδιασμός χρήσης γης είναι ένας «παθητικός σχεδιασμός που στοχεύει στον έλεγχο της χρήσης γης μέσω ενός συστήματος ζωνών». Οι καινούριες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα σύγχρονα αστικά οικοσυστήματα έκαναν αισθητή αν όχι απαραίτητη την ανάγκη για ένα διαφορετικό είδος σχεδιασμού που στοχεύει στην πιο άμεση, συνεκτική και επιλεκτική παρέμβαση στην κοινωνική πραγματικότητα και ανάπτυξη (Albrechts, 1995, 1999a). Δηλαδή ο νέος προγραμματισμός θεωρείται ως ένα σύνολο ιδεών, εννοιών και ιδεών, ένα πλαίσιο αναφοράς, ένα σύστημα νοήματος με το οποίο εκφράζονται ιδέες και επιχειρήματα και του οποίου στόχος είναι να αναλάβει πρωτοβουλίες που επηρεάζουν (χωρικά) την ανάπτυξη (Hajer, 1995) και την καθημερινή ζωή. Επίσης ο ίδιος στο *Reconstructing Decision – Making Versus Policies* (2003) αναφέρει ότι ο σχεδιασμός δεν είναι μια αφηρημένη αναλυτική έννοια αλλά μια συγκεκριμένη κοινωνικό - ιστορική πρακτική, η οποία αποτελεί αδιαίρετο μέρος της κοινωνικής πραγματικότητας. Με άλλα λόγια ο προγραμματισμός ανήκει και δεν μπορεί να ξεφύγει από το βαρυντικό πεδίο της πολιτικής, αλλά βέβαια δεν είναι πολιτική. Δεδομένου ότι οι δράσεις που απορρέουν από την εκπόνηση του αλλά και η εφαρμογή τους αποδεικνύουν ότι δεν είναι μόνο καθοριστικής σημασίας η αποτελεσματικότητα αλλά έχει ειδική

σημασία οι υπεύθυνοι για τον προγραμματισμό να λειτουργούν ως ουδέτερο και συνεκτικό μέσο για την επίτευξη δεδομένων και προφανώς σαφώς καθορισμένων στόχων. «Οι υπεύθυνοι σχεδιασμού πρέπει να κάτι είναι περισσότερο από πλοηγούς που διατηρούν ένα πλοίο σε πορεία» (Albrechts 2003).

- Ο Alexander στο *Between State and Markets a Third Way of Planning* (2008), υποστηρίζει ότι, οι συμβατικές εξηγήσεις του προγραμματισμού με όρους οικονομικής ευημερίας συνδέουν ρητά ή σιωπηρά τον προγραμματισμό με την κρατική παρέμβαση, αντιπαραβάλλοντας τον (σχεδιασμό και σχεδιασμένο) δημόσιο τομέα με τον μη σχεδιασμένο ιδιωτικό τομέα και την «ελεύθερη» αγορά, συνδέοντας τον με τις δημόσιες δράσεις απέναντι στις αποτυχίες της αγοράς. Επίσης ο ίδιος στο *The Public Interest in Planning: from Legitimation to Substantive Evaluation* (2002) αναφέρει για τον χωρικό προγραμματισμό ή τον προγραμματισμό χρήσεων γης ότι η εμφάνιση του ως ξεχωριστού επαγγέλματος – στα μέσα της δεκαετίας του 1960 – αποκάλυψε την ξεχωριστή θέση που έχει η έννοια του δημόσιου συμφέροντος στην διαδικασία του. Αυτή εμφανίζεται με την νομιμοποίηση του προγραμματισμού ως κρατικής δραστηριότητας, που επιφέρει την κανονικοποίηση του προγραμματισμού ως πρακτικής μέσω της νέας αντίληψης των επαγγελματιών του χώρου για το δημόσιο συμφέρον και τελικά την εφαρμογή αυτού του κανόνα στην πράξη που συνεπάγεται το δημόσιο συμφέρον να θεωρείται ως ένα κριτήριο για την αξιολόγηση του προγραμματισμού και των προϊόντων του (Alexander, 2002).
- Ο Beauregard στο *Modernity and Postmodernity: The Ambiguous Position in US Planning* (2015) διατυπώνοντας τις θέσεις του για την ιστορική εξέλιξη του χωρικού σχεδιασμού στις ΗΠΑ, αναφέρει την άποψη του Hofstadter (1955) ότι ο σχεδιασμός μορφοποιήθηκε σαν μέρος ενός κινήματος μεταρρυθμίσεων στην αλλαγή του αιώνα που επικεντρώνονταν στις μεσαίες τάξεις και περιελάμβανε διάφορα στοιχεία. Ένα από αυτά τα στοιχεία αφορούσε την συμφόρηση του δομημένου περιβάλλοντος και την δημόσια υγεία. Αναφέροντας τον Fairbanks (1988) τονίζει ότι, εμφανίζεται στην δημόσια σκηνή ένα κίνημα μεταρρυθμιστών που προώθησαν νομοθετικές πράξεις σε τοπικό επίπεδο με σκοπό την βελτίωση του επιπέδου ζωής των εργατικών φτωχογειτονιών μέσω ελέγχου και ρύθμισης της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος με την εισαγωγή νέων οικιστικών και οικοδομικών κανονισμών καθιερώνοντας δράσεις για την ανάπτυξη πρότυπων στεγαστικών υποδειγμάτων.
- Οι Brindley, Rydin και Stoker στο *Remaking Planning, the Politics of Urban Change in the Thatcher Years* (1996) παρουσιάζουν τον παρακάτω πίνακα σχετικά με τα σύγχρονα είδη σχεδιασμού. Αναπτύσσεται σε δυο διαστάσεις, που αντιπροσωπεύουν τους σύγχρονους ιδεολογικούς και οικονομικούς διαχωρισμούς. Η πρώτη διάσταση αντανακλά την διάλυση της ιδεολογικής συναίνεσης πάνω στην οποία βασίστηκε ο μεταπολεμικός σχεδιασμός, δηλαδή σε συνθήκες ή καταστάσεις που αναδεικνύουν μια θετική στάση προς τις αγορές, και που η μεταβλητή της ζήτησης αποτελεί τον κύριο δείκτη του που και πότε θα δημιουργηθεί η ανάπτυξη. Οι μηχανισμοί της αγοράς καθορίζουν ποιος παίρνει τι και με πιο κόστος. Οι κύριοι δρώντες είναι ο ιδιωτικός τομέας και το κέρδος που είναι και ο καταλύτης των συνολικών δράσεων. Αντίθετα, τα υποδείγματα που στέκονται κριτικά απέναντι στις αγορές, και τα αποτελέσματά τους θεωρούν ότι οι αγορές και οι δράσεις τους είναι μερικώς ή και καθολικώς μη αποδεκτές εξαιτίας

των ανισοτήτων που προκύπτουν. Αυτές οι ανισότητες δημιουργούν την ανάγκη για την εκπόνηση σχεδιαστικών πολιτικών με σκοπό να τις επανορθώσουν.

- Οι Campbell και Fainstein στο *The Structure and Debates of Planning Theory* (2005), υποστηρίζουν ότι ο σχεδιασμός είναι μια παρέμβαση με σκοπό να μεταβάλει την υπάρχουσα πορεία των γεγονότων. Σύμφωνα με τα παραπάνω τα κρίσιμα ζητήματα αναφορικά με την συγκρότηση μιας θεωρίας για τον σχεδιασμό είναι δύο: ο χρόνος και η νομιμότητα δηλαδή γιατί και κάτω από ποιες συνθήκες πρέπει οι σχεδιαστές να παρεμβαίνουν; Η απάντηση σε αυτή την ερώτηση συμπεριλαμβάνει και την εναλλακτική στον σχεδιασμό που θεωρείται συνήθως ότι είναι η επιλογή της ελεύθερης αγοράς. Στην πραγματικότητα για αρκετά χρόνια υπήρχε μια βásiμη ελπίδα ότι ο ορθολογικός προγραμματισμός θα εξισώσει την αγορά με την αβεβαιότητα και επομένως ο λογικός προγραμματισμός θα αντικαθιστούσε το χάος της αγοράς. Η αντίθετη πίστη βασιζόταν στο ότι η λογική της αγοράς θα διόρθωνε το χάος που άφηνε ο κεντρικός σχεδιασμός όπως είπε ο Hayek το 1944. Σύμφωνα με τους Campbell και Fainstein (2005), η δυαδικότητα μεταξύ αγοράς και προγραμματισμού είναι ένα καθοριστικό πλαίσιο στην ιστορία του σχεδιασμού, επειδή δημιουργεί έναν ξεκάθαρο διαχωρισμό μεταξύ της ιδιωτικής και δημόσιας σφαίρας, η κάθε μια με τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα. Ο προγραμματισμός μπορεί να θεωρηθεί ως ένα υποκατάστατο, αντικαθιστώντας τις αγορές όπου και όταν αποτυγχάνουν. Στην ουσία – σύμφωνα με τους Campbell και Fainstein (2005) – αυτή η άποψη εμπεριέχει μια κανονικότητα που λειτουργεί ως ανακουφιστικό σε αυτούς τους συντηρητικούς οικονομολόγους που σε καμία περίπτωση δεν αποδέχονται την μόνιμη αντικατάσταση της αγοράς ή της υπόθεσης της οικονομικής αποδοτικότητας στις διεργασίες του χώρου.
- Ο Faludi στο *The Performance of Spatial Planning* (2000) κάνει την ερώτηση «Ποιος είναι ο σκοπός του χωρικού σχεδιασμού στο πιο στρατηγικό επίπεδο του περιφερειακού και ίσως ακόμα περισσότερο του εθνικού σχεδιασμού; ». Ο ίδιος τοποθετεί την απάντηση γύρω από την διαπίστωση που θέτει ως κέντρο του προγραμματισμού την διαδικασία λήψης αποφάσεων και ιδιαίτερα στο διαδικαστικό πρότυπο λήψης αποφάσεων που προέρχεται από το δόγμα της IOR (Institute of Operational Research) που εξετάζει την φύση του σχεδιασμού μέσα από την καθημερινή διαδικασία λήψης αποφάσεων. Σύμφωνα με το IOR, ο σχεδιασμός πρέπει να θεωρηθεί ότι είναι «... όχι τόσο μια διαδικασία που αφορά την εκπόνηση ενός σχεδίου όσο μια διαδικασία καλύτερης κατανόησης των προβλημάτων που αντιμετωπίζουμε τώρα ή στο μέλλον, προκειμένου να φτάσουμε σε καλύτερες αποφάσεις σήμερα.» (Centre for Environmental Studies, 1970 : 16). Η βελτιωμένη κατανόηση είναι μια έννοια που δεν στηρίζεται τόσο στην άποψη ότι ο σχεδιασμός είναι κατά κάποιον τρόπο ένα δοχείο που εμπεριέχει κάποιο είδος ανώτερης σοφίας αλλά απλά ένα εργαλείο που πρέπει να εμπλουτίζεται συνεχώς. Μια άλλη διαπίστωση που κάνει ο Faludi για τον προγραμματισμό είναι ότι δεν συγκροτεί πάντα μια γνωσιακή λειτουργία, αλλά είναι αυτό ακριβώς «που θεωρούσαν οι σχεδιαστές κατά το παρελθόν: μια τεχνική δεξιότητα στην παραγωγή υλικών πραγμάτων, ως εκ τούτου βασισμένη πάνω στην διαθέσιμη εμπειρία». Εφόσον ο προγραμματισμός λογίζεται ως τεχνική διαδικασία τότε το σχέδιο είναι ένα έγγραφο που δίνει ένα συνταγολόγιο δράσεων, δηλαδή ένα σχεδιάγραμμα σχετικά με το πώς θα κάνουμε τα πράγματα. Ωστόσο αν ο προγραμματισμός είναι μια κατάσταση γνώσης, κάθε προσπάθεια να εξειδικεύσουμε το τελικό αποτέλεσμα

μέσω της προβολής της δράσης τότε αυτή κρίνεται ακατάλληλη, γιατί εξ ορισμού δεν μπορούμε να γνωρίζουμε την τελική κατάσταση. Ο Faludi προτείνει αναφορικά με τα «τελικά» έγγραφα της προγραμματικής διαδικασίας να διακρίνονται σε δυο κατηγορίες, τα σχεδιαστικά προγράμματα και τα στρατηγικά προγράμματα.

- Η Davoudi στο *Planning as Practice of Knowing* (2015) κάνοντας λόγο για το κύριο χαρακτηριστικό του προγραμματισμού, δηλαδή την παρεμβατική του φύση αναγνωρίζει ότι απαιτεί την σύνδεση γνώσης με πράξη. Η γνωσιολογική πλευρά του προγραμματισμού έχει σχέση με την ανάγκη τεκμηρίωσης κάθε δράσης που προτείνεται μέσα σε ένα χωρικό σχέδιο. Αυτή η τεκμηρίωση ή τουλάχιστον ο βαθμός ακριβείας της κρίνει και την αξιοπιστία του προγραμματισμού τόσο ως πολιτική όσο και ως πράξη εφαρμογής. Ο προγραμματισμός ως τομέας δημόσιας πολιτικής – στην περίπτωση του ΗΒ – πρέπει να είναι «εμπροσθοβαρής» επί τη βάση τεκμηρίωσης. Αυτό σημαίνει ότι οι υπεύθυνοι σχεδιασμού θα πρέπει «να συγκεντρώνουν στοιχεία σχετικά με την περιοχή τους ... στο αρχικό στάδιο της προετοιμασίας του αναπτυξιακού σχεδίου. Τα σχέδια θεωρούνται «υγιή» εάν βασίζονται σε μια ισχυρή και αξιόπιστη βάση τεκμηρίωσης» (ODPM, 2004: 39-40). Αν αποτύχουν σε αυτή τη «δοκιμασία της ευρωστίας», η οποία διεξάγεται από ανεξάρτητη αρχή, ο σχεδιασμός επιστρέφει στο σχεδιαστήριο και πρέπει να υποστηριχθεί από καλύτερα «αποδεικτικά στοιχεία και συλλογιστική» (Γραφείο του Αναπληρωτή Πρωθυπουργού (ODPM), 2004: 32 όπως αναφέρεται στο Davoudi 2015).
- Ο Friedmann στον λόγο που έβγαλε με την ευκαιρία της απονομής του Distinguished Planning Educator Award από την Association of Collegiate Schools Of Planning υποστηρίζει ότι «ο σχεδιασμός είναι από την φύση του μια καθαρή ηθική πρακτική ... Ελλείψει απολυτότητας κάποιος μπορεί να αναρωτηθεί ποια είναι αυτή η υπερασπιστική ηθική πρακτική; Η απάντηση είναι ότι ο σχεδιαστής πρέπει να ακολουθήσει «έναν κοινό σκοπό» μαζί με αυτούς που είναι αποκλεισμένοι και δυσαρεστημένοι και να συνταχθεί με τον αγώνα για την «συλλογική αυτό-ενδυνάμωση και συμμετοχή» (Friedmann :77). Ο ίδιος στο *Globalization and the Emerging Culture of Planning* (2005) μιλάει για την «μεγάλη διαφοροποίηση στις κουλτούρες του προγραμματισμού» που μας αναγκάζει να αναρωτηθούμε «ποια είναι τα μαθήματα που μπορούμε να αντλήσουμε από αυτές προκειμένου να δημιουργήσουμε ένα συνοπτικό προφίλ του χωρικού προγραμματισμού στις αρχές του 21ου αιώνα σε ένα ολοένα και περισσότερο αλληλεξαρτώμενο κόσμο;» Η απάντηση που δίνει ο Friedmann είναι αρκετά ενδιαφέρουσα και έχει περισσότερο να κάνει με την θέση που έχει ο χωρικός προγραμματισμός στην οικοδόμηση μιας πόλης. Αναγνωρίζει ότι οι περισσότερες από τις περιεκτικές διαδικασίες του μας δίνουν μια γενική εικόνα συνεισφοράς αλλά όχι απαραίτητα διαμόρφωσης του αστικού περιβάλλοντος. Η εμπειρία της οικοδόμησης μιας πόλης «συμπεριλαμβάνει πολλαπλούς δρώντες, τόσο από το κράτος όσο και από τον ιδιωτικό τομέα και την κοινωνία των πολιτών, ο καθένας από τους οποίους φέρνει την δική του εμπειρία στο τραπέζι των συζητήσεων» (Friedmann 2005 : 183). Κάτω από αυτό την οπτική γωνία ο «προγραμματισμός του χώρου απομακρύνεται από το πρότυπο του καθολικού, ορθολογικού, γενικού σχεδίου που, όπως τόσο συχνά τονίζει η θεωρία, φαινομενικά αποτελεί το μόνο ορθολογικό τρόπο να χαράξει κανείς πολιτικές που αφορούν τι

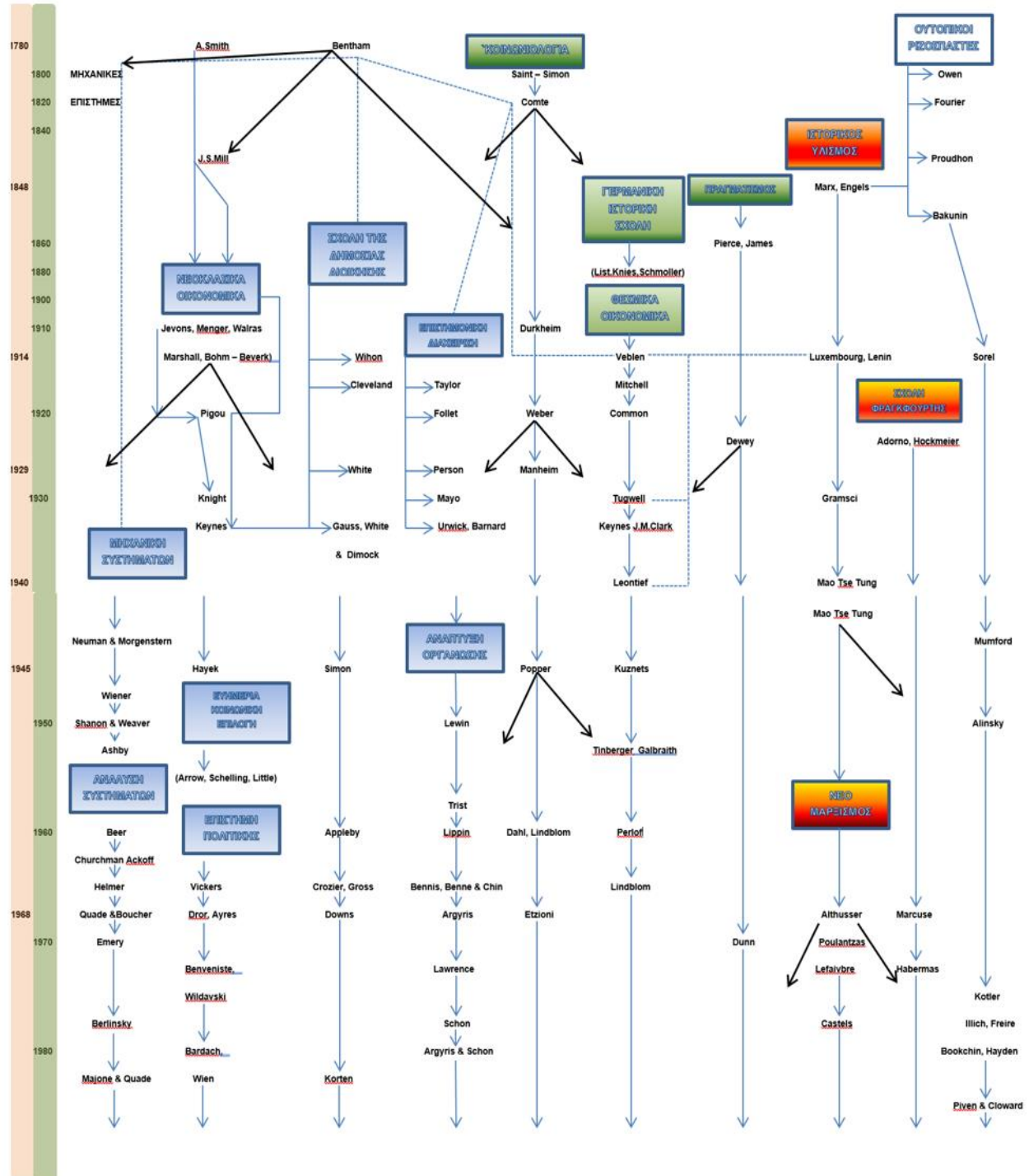
αστικές μορφές», ωστόσο «κάτω από ορισμένες συνθήκες είναι δυνατόν να θεωρηθεί ως ένα πλαίσιο από αλληλεξαρτώμενες διαδικασίες που εμπλέκουν πολλαπλούς δρώντες που σκοπός τους είναι η δημιουργία καλύτερα βιώσιμων πόλεων και περιφερειών» (Friedmann 2005 : 185). Έτσι προτείνει ότι η επαγγελματική δραστηριότητα του προγραμματισμού, είναι καλύτερα να προσανατολιστεί στην αποτελεσματικότερη διάρθρωση αυτών των παραπάνω διαδικασιών. Δηλαδή «... Σαν δραστηριότητα του κράτους έχει στην δικαιοδοσία του την ευθύνη να κατευθύνει αυτές τις διαδικασίες και οι πρακτικές που ακολουθεί θα πρέπει να προσαρμοστούν σε νέα δεδομένα ιδιαίτερα στην ιδέα της *new habitus*, νέας κατοίκησης μια διάθεση για δράση που θα φέρει τα αναμενόμενα θετικά αποτελέσματα. Ένας όρος που έγινε διάσημος μέσα από το έργο των *P. Evans and Associates* (2002) και επικεντρώνεται στην βιωσιμότητα των ανθρώπινων οικισμών είναι η έννοια της *livability* – αειφορία, ενώ αναφέρεται όχι μόνο στην διαχείριση της βιωσιμότητας αλλά και στις κοινωνικές διαστάσεις των πόλεων, στην ισότητα, στην κοινωνική δικαιοσύνη και στην κοινότητα αλλά και στις φυσικές και πνευματικές διαστάσεις του δομημένου περιβάλλοντος» (Friedmann 2005: 187). Στο Γράφημα 2.1, παρουσιάζεται ένα πανόραμα των διανοητικών επιρροών στον αμερικανικό χωρικό σχεδιασμό από το 1780 μέχρι το τέλος του 20^{ου} αιώνα.

- Οι Ratcliffe και Stubbs (1971) παραθέτουν μια σειρά από ορισμούς σχετικά με το τι είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, όπως αυτός που σύμφωνα με τον Ashworth (1954) αναφέρει ότι η τελική αποδοχή της ανάγκης για την εισαγωγή κάποιας μορφής ρύθμισης όσον αφορά τις κατανομές γης μεταξύ ανταγωνιστικών χρήσεων οφείλεται στη συνεχιζόμενη διαδικασία αστικοποίησης, τις υπερβολές της μεταβιομηχανικής κοινωνίας και την έκρηξη πληθυσμού και κατοχής ιδιωτικού αυτοκινήτου, ή το «αξίωμα» του Keeble (1969) ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός νοείται ως «η τέχνη και η επιστήμη της τακτοποίησης των χρήσεων γης, τοποθέτησης κτιρίων και οδών επικοινωνίας ώστε να εξασφαλίζεται ο μέγιστος εφικτός βαθμός οικονομίας, ευκολίας και ομορφιάς» η περιγραφή του Sharp (1942), ως «προσπάθεια διατύπωσης των αρχών που θα μας οδηγήσουν στη δημιουργία ενός πολιτισμένου φυσικού υπόβαθρου για την ανθρώπινη ζωή» και το τελικό συμπέρασμα του McLoughlin (1969) για την «...πρόβλεψη και η καθοδήγηση της αλλαγής». Με άλλα λόγια, καταλήγουν οι Ratcliffe και Stubbs ο πολεοδομικός σχεδιασμός «ενδιαφέρεται για την παροχή του κατάλληλου χώρου, την κατάλληλη στιγμή, στο σωστό μέρος, για τους σωστούς ανθρώπους» (1996: 3).
- Ο McDermot στο *Positioning Planning in a Market Economy*, (1998) κάνει ένα διαχωρισμό μεταξύ των διαφόρων ιστορικών μορφών προγραμματισμού σύμφωνα με τον βιομηχανικό τρόπο παραγωγής και αναφέρει ότι «...Ο σχεδιασμός μετά τον φορντισμό κινδυνεύει να περιοριστεί στη διευθέτηση περιβαλλοντικών σχέσεων παρά την πιθανότητα σοβαρών κοινωνικών συγκρούσεων και οικονομικών αντιφάσεων σε αυτή την μορφή του καπιταλισμού. Δύο επιλογές προγραμματισμού αντιμετωπίζει η Νέα Ζηλανδία, είτε να προσαρμοστεί στην εντολή της περιβαλλοντικής διαχείρισης είτε να επεκτείνει τον προγραμματισμό για να αντιμετωπιστούν άλλες (κοινωνικές και οικονομικές) προκλήσεις σε αυτή την μορφή του καπιταλισμού. Η δεύτερη εναλλακτική λύση απαιτεί από τους υπεύθυνους σχεδιασμού να υιοθετήσουν έναν πιο ενεργό και κρίσιμο ρόλο από ότι είχαν μέχρι σήμερα.»

- Ο Sager στο *Liberal Urban Policies: A Literature Survey 1990-2010*, κάνει την ακόλουθη διαπίστωση σχετικά με την εξάπλωση της νεοφιλελεύθερης ιδεολογίας μετά το τέλος της δεκαετίας του 1970 και τις σχέσεις της με τον δημόσιο προγραμματισμό: «...Η έννοια του νεοφιλελευθερισμού είναι χρήσιμη για την θεωρία του προγραμματισμού, επειδή είναι ένας ουσιαστικός αφηγητής των πολιτικών τάσεων και των γραφειοκρατικών μετασχηματισμών που αποτελούν τις συνθήκες υπό τις οποίες εργάζονται οι υπεύθυνοι προγραμματισμού. Ο νεοφιλελευθερισμός αποτελεί λέξη – κλειδί για την κατανόηση της αστικής κατάστασης, της επανεξέτασης της σοσιαλδημοκρατίας και των ρυθμιστικών καθεστώτων της εποχής μας. Ο νεοφιλελευθερισμός κινητοποιεί τον αστικό χώρο ως αρένα για την οικονομική ανάπτυξη που είναι προσανατολισμένη προς την αγορά και τις καταναλωτικές πρακτικές των κυρίαρχων ελίτ, αλλάζοντας έτσι το πολιτικοοικονομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο υλοποιούνται ο δημόσιος σχεδιασμός και οι εφαρμογές του.» Ουσιαστικά ο Sager ανακεφαλαιώνει την κυρίαρχη ιδέα που έχουν οι θιασώτες της νεοφιλελεύθερης πρακτικής αναφορικά με τις σχέσεις μεταξύ των κοινωνικών ομάδων και τα προβλήματα που προβάλλουν –οικονομικά και κοινωνικά – όλα θα βρουν την λύση μέσα από την διαδικασία της αγοράς. Κατά συνέπεια και ο πολεοδομικός προγραμματισμός αλλά και η φυσική του απόληξη το πολεοδομικό σχέδιο θεωρείται ως στρέβλωση των μηχανισμών της αγοράς και ως απειλή για το ιδιωτικό κίνητρο και την αποτελεσματική κατανομή των πόρων.
- Η Sandercock στο *Property, Politics and Urban Planning* (1990) αναφέρει για τον πολεοδομικό σχεδιασμό: «...Ο σύγχρονος πολεοδομικός σχεδιασμός εμφανίστηκε σαν απάντηση στα οικονομικά, κοινωνικά και χωρικά προβλήματα και επιπτώσεις της βιομηχανικής επανάστασης και της σχετιζόμενης με αυτή ταχείας αστικοποίησης. Ο Lewis Mumford (1961), παρατηρεί ότι η μεγαλύτερη ίσως προσφορά της βιομηχανικής πόλης είναι η αντίδραση ενάντια στα δικά της πλημμελήματα, ξεκινώντας από τις τέχνες της ατομικής και δημόσιας υγιεινής. Δεν έχει τόση σημασία να ορίσουμε ένα ακριβές χρονικό σημείο της αρχής της ιστορίας του πολεοδομικού σχεδιασμού τόσο για την Αυστραλία (όπως για παράδειγμα ορίζεται το 1890, έτος κατά το οποίο έγινε η πρώτη έκκληση για την τακτοποίηση των πόλεων), όσο και για τις ΗΠΑ (η Παγκόσμια Έκθεση του 1890 στην πόλη του Σικάγο), αλλά να προσδιορίσουμε εκείνη τη χρονική περίοδο στην οποία διαφορετικές πηγές σκέψεις αναφορικά με την κοινωνική διάσταση του αστικού προγραμματισμού έκαμαν την πρώτη εμφάνιση τους.» Η τάση δραματοποίησης που δίνει στην τελευταία φράση της αποκαλύπτει σε μεγάλο βαθμό και τις επιστημονικές διεργασίες μιας ολόκληρης γενιάς που προσέδωσε στον χωρικό προγραμματισμό σαφή και πρωτεύουσα κοινωνική διάσταση. Η ίδια στο *Cosmopolis* (2002) τονίζει ότι, «Οι πόλεις και κατά συνέπεια όλο και περισσότερο οι περιφέρειες είναι, στα τέλη του εικοστού αιώνα, πολυεθνικές, πολυφυλετικές, πολλές. Οι πόλεις και οι περιφέρειες του επόμενου αιώνα θα είναι ακόμη περισσότερο.» Ο ιστορικός χρόνος που απασχολεί την Sandercock είναι γεμάτος από τα βιώματα των δημογραφικών και οικονομικών μεταμορφώσεων των πόλεων «κατά την διάρκεια της μεταμόρφωσης του νεωτερικού τοπίου σε μετα-νεωτερικό». Η ίδια παραδέχεται πως αυτό σημαίνει ότι απαιτείται και μια αντίστοιχη θεωρητική αναδόμηση στον τρόπο σκέψης μας αναφορικά με τον προγραμματισμό είτε αυτός αφορά τις οικονομικές διαστάσεις ή τις κοινωνικές και τελικά χωρικές συνέπειες. Η

Sandercock στρέφεται προς την μελέτη των «κοινωνικό-χωρικών και κοινωνικό-πολιτισμικών μετασχηματισμών, μεταξύ της κρίσης του φορντικού υποδείγματος και της ίδιας της νεωτερικότητας» προτρέποντας «στην ανάγκη των νέων πολιτικών της διαφορετικότητας υποσκάπτοντας το νεωτερικό παράδειγμα πάνω στο οποίο είχαν διαμορφωθεί οι πρακτικές του προγραμματισμού».

Γράφημα 2.1: Πανόραμα διανοητικών επιρροών και εξελίξεων στον αμερικανικό χωρικό προγραμματισμό.



Πηγή: Friedmann J. (1989).

2.3 Συμπερασματικές επισημάνσεις

Σε αυτό το κεφάλαιο μελετήθηκαν τα εξής ζητήματα:

- η ενσωμάτωση των όρων του χωρικού προγραμματισμού τόσο στην καθημερινή γλώσσα όσο και στην τεχνική ορολογία,
- η διάκριση και χρήση του πλέον δόκιμου όρου σύμφωνα με το μεθοδολογικό πλαίσιο της διατριβής και
- οι διαφορετικές ερμηνείες εννοιολογικών ορισμών του προγραμματισμού που αντλήθηκαν από την γενική βιβλιογραφία.

Σύμφωνα με την ανάλυση της διατριβής εξάγονται τα παρακάτω συμπεράσματα:

- Αναγνωρίζεται μια καταρχήν «ιδιαιτερότητα» όσον αφορά την ενσωμάτωση των όρων του χωρικού προγραμματισμού στην ελληνική γλώσσα.
- Παρατηρείται μια διαπιστωμένη δυσκολία ενσωμάτωσης τεχνικών όρων από την – κυρίαρχη – αγγλική ορολογία.
- Η γλωσσική δυσκολία στην δημιουργία όρων που αναφέρονται απευθείας σε ένα τεχνικό ζήτημα, όπως ο σχεδιασμός ή ο προγραμματισμός, έχει επιπτώσεις στην αποδοχή τους από ειδικούς και μη.
- Υπάρχει μια αδυναμία άρθρωσης όρων σε ένα τεχνικό γλωσσάρι, γεγονός που ενέχει τον κίνδυνο περιθωριοποίησης τους τόσο σε επίπεδο γλωσσικής όσο και σε επίπεδο επικοινωνιακής χρησιμότητας.
- Παρά την ήδη διαμορφωμένη ουσιαστική και πολύ-επίπεδη δομή συμμετοχής της ορολογίας στην διαμόρφωση αναπόσπαστων τμημάτων της διαδικασίας του σχεδιασμού του χώρου κατά την εκπόνηση, την θέσπιση και την εφαρμογή, υπάρχουν ακόμα τμήματα εννοιολογικής σύγχυσης που δυσκολεύουν στην αποδοχή αυτών των όρων.
- Ο πλέον χρήσιμος όρος για τους σκοπούς της διατριβής προκρίνεται ο όρος του χωρικού προγραμματισμού αντί του χωρικού σχεδιασμού, εξαιτίας της ερμηνευτικής χροιάς των φαινομένων στην οποία επικεντρώνεται η μελέτη των επιστημονικών υποθέσεων της διατριβής.
- Η εγκατάλειψη του χωρικού σχεδιασμού σαν άρθρωση αρχιτεκτονικού λόγου σε μεγάλη κλίμακα και η αποδοχή του προγραμματισμού ως περισσότερο δόκιμο και σύγχρονου όρου έχει σχέση με τις ερμηνείες που αυτός φέρει.
- Το ζήτημα ενός σαφούς εννοιολογικού προσδιορισμού του προγραμματισμού του χώρου, καταλήγει στη διαπίστωση ότι το βασικό πρόβλημα που απασχολεί τους ειδικούς βρίσκεται στη διαχείριση των διαφορετικών ορισμών του χωρικού προγραμματισμού που αναφέρονται στην οργάνωση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στις πόλεις, καθώς ξεπερνούσαν τη παραδοσιακή «φυσική» αντιμετώπιση του σχεδιασμού ως αρχιτεκτονική μεγάλης κλίμακας.
- Η καταρχήν αποδοχή του προγραμματισμού σε ένα ευρύτερο πλαίσιο οργάνωσης των ανθρώπινων κοινωνιών διαμορφώθηκε, κατά την περίοδο ενσωμάτωσης των όρων αυτών, μέσα από την ενεργή παρουσία του κράτους σε ευρύτερες ανθρώπινες δραστηριότητες. Για τους περισσότερους ειδικούς που ασχολήθηκαν με τον καθορισμό του όρου του προγραμματισμού η ενεργός παρουσία του κράτους σε τομείς όπου παλιότερα άλλες δυνάμεις είχαν τον πρώτο λόγο, αποτελεί ένα φίλτρο μέσα στο οποίο προέρχονται και κατευθύνονται στόχοι και πολιτικές.

- Βασικά εννοιολογικά χαρακτηριστικά των ορισμών που ερεύνησε η διατριβή είναι, η σχέση της ανθρώπινης γνωσιακής διεργασίας μιας πληροφορίας που μπορεί να καθορίσει περαιτέρω δράσεις, η επίδιωξη του συλλογικού συμφέροντος μέσα από δημόσια παρέμβαση, η ύπαρξη του προγραμματισμού ως απαραίτητη διαδικασία για την διαφύλαξη της κοινωνικής και χωρικής ισορροπίας, η λειτουργία υπέρ των λιγότερο ευνοημένων, η μείωση των ανισοτήτων σε περισσότερα στο κοινωνικό, οικονομικό, πολιτισμικό, χωρικό επίπεδο και η εξασφάλιση της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης στα ανθρωπογενή περιβάλλοντα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**ΘΕΩΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ****3.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις**

Σε αυτό το κεφάλαιο θα μελετηθεί η εξελικτική πορεία του χωρικού προγραμματισμού μέσα από την κριτική ανάλυση δυο πεδίων προβληματισμού. Το νόημα της εξέτασης της εξελικτικής πορείας του προγραμματισμού οφείλεται στο γεγονός ότι ο προγραμματισμός σαν έννοια και σαν πρακτική εξελίχτηκε σχεδόν ταυτόχρονα με την γιγάντωση των χωρικών προβλημάτων στις «νέες» μητροπόλεις κατά το δεύτερο μισό του προηγούμενου αιώνα και τη σταδιακή εγκατάλειψη του φυσικού διαγραμματικού χωρικού σχεδιασμού. Παράλληλα αλλά και εξαιτίας εξελίξεων που ανάγονται στο γενικότερο πρόβλημα της διαχείρισης και συντονισμού της ανθρώπινης δραστηριότητας αναπτύχθηκε μια νοοτροπία παρέμβασης από μηχανισμούς – που συνήθως ανήκαν στο κράτος – ικανών – κατά την άποψη της εποχής – όχι μόνο να ελέγχουν αλλά και να διαμορφώνουν πεδία της ανθρώπινης δραστηριότητας ακόμα και αυτό που σχετιζόταν με τον χώρο. Η τελευταία παρατήρηση περιλαμβάνει την ευρύτερη διαπίστωση ότι τα χωρικά φαινόμενα δεν είναι δυνατόν να μελετηθούν μόνο από την σκοπιά της ορθής ή όχι διάταξης αρχιτεκτονικών όγκων, αλλά συμπεριλαμβάνουν και άλλες παραμέτρους οι οποίες κατά τις προηγούμενες περιόδους είτε δεν λαμβάνονταν υπόψη είτε εξετάζονταν ακροθιγώς και αφορούν ειδικότερα τα κοινωνικά και τα οικονομικά ζητήματα που διαπλέκονται μέσα στον χώρο, διαπίστωση που αναπαράγεται τουλάχιστον στο θεωρητικό πεδίο από την πληθώρα των δημοσιεύσεων από διάφορες επιστημονικές πειθαρχίες σχετικά με το ευρύτερο χωρικό ζήτημα.

Το πρώτο πεδίο προβληματισμού αφορά την διαμόρφωση μιας σαφούς αντίληψης γύρω από την αρχική σύλληψη της ιδέας του σύγχρονου χωρικού προγραμματισμού. Αυτό είναι σημαντικό γιατί βοηθά να κατανοήσουμε εκείνες τις εξελίξεις που έφεραν τον χωρικό προγραμματισμό να αποκτήσει τα σύγχρονα χαρακτηριστικά του. Ειδικότερα εξετάζεται το φαινόμενο της αστικοποίησης που συνεχώς εξελίσσεται, από την έναρξη της βιομηχανικής επανάστασης μέχρι τις μέρες μας και σημαίνει την μεταλλαγή του τρόπου κατοίκησης με την σταδιακή συρρίκνωση του πληθυσμού της υπαίθρου και την ανάδειξη του κεντρικού ρόλου των πόλεων. Η σημασία της αστικοποίησης ως προς την ραγδαία χρήση του φυσικού σχεδιασμού ως εργαλείου χωρικής διάταξης στις νέες αστικοποιημένες περιοχές είναι προφανής. Ωστόσο το πιο σημαντικό είναι ότι αλλάζει το ειδικό βάρος των πόλεων σε σχέση με την συνολική κοινωνική και οικονομική οργάνωση. Βέβαια πόλεις υπήρχαν και πριν την βιομηχανική επανάσταση, αλλά σε καμία περίπτωση δεν παρατηρήθηκε αυτή η μεγέθυνση των κοινωνικών, οικονομικών, πολιτικών και πολιτισμικών διεργασιών που συγκεντρώθηκαν σε αυτές ως συνέπεια της μαζικής δημογραφικής μετανάστευσης. Αυτό το γεγονός είναι που οδηγεί – εν μέρει – στην χρήση του πρώιμου χωρικού σχεδιασμού που έχει ως στόχο να επιλύσει τα προβλήματα που συνδέονται άμεσα με την κατοίκηση στον «νέο» αστικό ιστό. Η προσοχή στρέφεται, μέσα από την ανάλυση παραδειγμάτων και βασικών φαινομένων, στην ανάδειξη υποθέσεων σχετικά με τις ερμηνείες που μπορούν να δοθούν σχετικά με την πρώιμη μορφή που πήρε ο σχεδιασμός. Ο όρος που χρησιμοποιείται αρχικά είναι «σχεδιασμός» καθώς παραπέμπει σε μια φυσική και διαγραμματική μορφή χωρικού προγραμματισμού ο οποίος αποτέλεσε ένα ισχυρό εργαλείο διαμόρφωσης του αστικού περιβάλλοντος

τουλάχιστον μέχρι την περίοδο όπου αναδείχτηκε ότι τα ζητήματα της πόλης δεν είναι και δεν μπορούν να γίνουν μόνο υπόθεση μιας σωστής διάταξης αρχιτεκτονικών μορφών. Τα προβλήματα που διαπιστώνονται κυρίως στις πόλεις οδηγούν, μακροπρόθεσμα, στην αδυναμία εξεύρεσης πειστικών λύσεων που βασίζονται στα αρχικά διαγραμματικά σχήματα του φυσικού σχεδιασμού του χώρου. Ταυτόχρονα αρχίζει να παίρνει μορφή, η νεωτερική κοινωνία με τις καινούριες οικονομικές διεργασίες και τον «θρίαμβο» της ελεύθερης οικονομίας. Η επικράτηση των διεργασιών ανταλλαγής στα πλαίσια μιας οικονομίας της αγοράς, αποτυπώνεται στην χωρική εξέλιξη των πόλεων και γεννάει μια σειρά από προβληματισμούς τόσο στο επίπεδο της διαχείρισης και του ελέγχου όσο και στο επίπεδο της διαμόρφωσης του χώρου. Ουσιαστικά οι οικονομικές διεργασίες αρχίζουν να βαραίνουν περισσότερο σχετικά με την μορφή, το μέγεθος και την κατεύθυνση της αστικής ανάπτυξης.

Η δεύτερη προβληματική εξετάζει την θεωρητική σύλληψη της εξέλιξης του φυσικού διαγραμματικού σχεδιασμού σε προγραμματισμό. Η σημασία αυτής της εξέλιξης είναι σημαντική ως προς τα ζητήματα που εξετάζει η διατριβή διότι τονίζονται όλες αυτές οι διεργασίες που συνέβησαν πρώτα σε θεωρητικό επίπεδο και αργότερα στο πεδίο της εφαρμογής και είχαν σαφή επίδραση στην διαμόρφωση του σύγχρονου αστικού τοπίου τόσο από την πλευρά της παρέμβασης στις διαδικασίες διαμόρφωσης του όσο και από την πλευρά των αντιδράσεων προς αυτή. Οι εξελίξεις αυτές καλύπτουν μια ιστορική περίοδο – την περίοδο μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο – που χαρακτηρίζεται τουλάχιστον από δυο βασικές αντιφάσεις. Η πρώτη έχει να κάνει με την ανάπτυξη μιας ευρείας διεπιστημονικής αντίληψης σχετικά με τα ζητήματα που απασχολούν τον χώρο, που παραδέχεται την ανάγκη επέμβασης για την επίλυση των αστικών προβλημάτων όχι μόνο από την πλευρά μιας σωστής διάταξης αρχιτεκτονικών μορφών, αλλά με την χρήση αυστηρών μεθόδων που βασίζονται στον υπολογισμό άλλων συνιστωσών, κοινωνικών, οικονομικών, πολιτικών και πολιτισμικών. Είναι η βασική υπόθεση του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού, που δίνει βάρος στην θέση του εμπειρογνώμονα – ειδικού στην υπηρεσία κρατικών θεσμών. Η δεύτερη δεν παραδέχεται την ανάγκη επέμβασης στον χώρο από υπηρεσίες που βρίσκονται κάτω από την αιγίδα του κράτους και απορρίπτει την θέση του ειδικού, αναπτύσσοντας παράλληλα μια γενική θεώρηση η οποία βασίζεται στην ατομική δράση. Η τελευταία παίρνει είτε την μορφή της δυναμικής αλληλεπίδρασης των οικονομικών υποκειμένων της αγοράς ακινήτων είτε την μορφή ενός διαρκούς ακτιβισμού πάνω στα ζητήματα του χώρου από την πλευρά κοινοτικών συλλογικοτήτων. Αυτό το γεγονός επιβεβαιώνεται από την έντονη αμφισβήτηση και κριτική που αντιμετώπισε τόσο στο πεδίο της θεωρίας όσο και στο πεδίο της πρακτικής. Εδώ θα πρέπει να κάνουμε μια παρατήρηση που αναφέρεται σε όλο το ζήτημα του χωρικού προγραμματισμού. Είναι γεγονός ότι τα χρονικά όρια μιας θεωρητικής αλλαγής σε ένα στοχαστικό σύστημα όπως είναι ο προγραμματισμός του χώρου διαφέρουν από την περίοδο εφαρμογής της ίδιας αλλά και από την περίοδο που οι τυχόν αλλαγές θα αφομοιωθούν ή όχι μέσα σε ένα δυναμικά κοινωνικό και οικονομικό σύστημα. Αυτό οφείλεται στο ότι η πραγματικότητα σχετικά με τη θεωρία και την εφαρμογή του ήταν πολλές φορές αντίθετη με τις προθέσεις, πράγμα που επιβεβαιώθηκε αργότερα με την κατάρρευση των βεβαιότητων – όσον αφορά τον προγραμματισμό γενικότερα – στις τελευταίες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα.

3.2 Η εμφάνιση της σύγχρονης πόλης και το ζήτημα της αστικοποίησης

Είναι γενικά παραδεκτό ότι η εμφάνιση και η εξέλιξη της σύγχρονης πόλης συνδέεται άμεσα με το φαινόμενο της αστικοποίησης που με τη σειρά του οφείλεται στην βελτίωση των τεχνικών μέσων παραγωγής ταυτόχρονα με τις αλλαγές στις πολιτικές κοινωνικές και οικονομικές δομές των κρατών της Δυτικής Ευρώπης και των ΗΠΑ στα τέλη του 18^{ου} αιώνα. Το φαινόμενο της σύγχρονης πόλης συνοδεύεται επίσης και με την αργή αλλά σταθερή επικράτηση της φιλελεύθερης κοινοβουλευτικής δημοκρατίας μαζί με την ανάδυση της κοινωνίας της βιομηχανικής παραγωγής και την άνοδο της μαζικής κατανάλωσης. Σε όλη τη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα, η «επέκταση της βιομηχανοποίησης» – όχι μόνο στον τρόπο παραγωγής αλλά και σε ευρύτερες οικονομικές και κοινωνικές δραστηριότητες – καταρχήν στη Μεγάλη Βρετανία, έπειτα στις ΗΠΑ και ύστερα σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες, καταγράφεται μαζί με την γοργή πληθυσμιακή αύξηση των πόλεων. Την αρχική περίοδο της πρώτης έκρηξης του πληθυσμού των πόλεων τα πιο σημαντικά ζητήματα σχετίζονταν άμεσα με την ομαλή λειτουργία τους – εξ ου και η ανάγκη κάποιας μορφής δράσης – που είχαν να κάνουν κυρίως με τις συνθήκες υγιεινής και στέγασης των νέων «αστικοποιημένων» πληθυσμών. Αργότερα με την συνεχή εξέλιξη της αστικοποίησης αρχίζουν να διαφοροποιούνται και τα ζητήματα που σχετίζονται με αυτή καθώς οι νέες γενιές των κατοίκων των πόλεων εξελίχθηκαν και διαφοροποιήθηκαν τόσο σε οικονομικό όσο και κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο με αποτέλεσμα τα θέματα να εμφανίζονται περισσότερο περίπλοκα από πριν.

Σήμερα η αστικοποίηση έχει πλέον λάβει διαχρονικά και παγκόσμια χαρακτηριστικά τα οποία επηρεάζουν τόσο τις αναπτυσσόμενες, όσο και τις λιγότερο αναπτυσσόμενες ή τις αναπτυσσόμενες χώρες ενώ συνδέεται άμεσα με τις κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές και εξελίξεις σε μια περιοχή. Ο Βασενχόβεν στο *Θεωρία Σχεδιασμού* (2004: 85) αναφέρει ότι:

«Η πληθυσμιακή αύξηση που επιταχύνεται σε παγκόσμια κλίμακα με ιλιγγιώδεις ρυθμούς είναι κατά κύριο λόγο ένα αστικό φαινόμενο και δεν είναι φυσικά άσχετη με τα προβλήματα του αστικού περιβάλλοντος ... Πρέπει να τονισθεί ότι η αύξηση των πληθυσμιακών μεγεθών των πόλεων, ο πολλαπλασιασμός των αστικών κέντρων και γενικότερα η εντεινόμενη αστικοποίηση μεταβάλλουν το αστικό φαινόμενο όχι μόνο ποσοτικά, αλλά και ποιοτικά. Οι πόλεις είναι πλέον ο τόπος κατοικίας και εργασίας για την πλειοψηφία των κατοίκων του πλανήτη».

Η διαρκής επέκταση των αστικών περιοχών και παράλληλα η πληθυσμιακή και εδαφική διεύρυνση μεταβάλλουν τις κοινωνικές και οικονομικές σχέσεις. Κατά συνέπεια η φύση των προβλημάτων παίρνει άλλο χαρακτήρα και ο χωρικός σχεδιασμός, άρα και η σχετική θεωρία, είναι υποχρεωμένος να παρακολουθήσει τις ραγδαίες αλλαγές ή τουλάχιστον να προσπαθήσει (Βασενχόβεν 2004).

Από καθαρά μεθοδολογική σκοπιά είναι δυνατό να παρατηρήσουμε ότι η αστικοποίηση εμφανίζει διαφορετικά δυναμικά χαρακτηριστικά ανάλογα με την επέκταση της βιομηχανικής δραστηριότητας στις οικονομικές διεργασίες κάθε χώρας ή περιοχής. Ουσιαστικά αυτός ο διαχωρισμός είναι τόσο χρονολογικός όσο και ποσοτικός και ανταποκρίνεται σε μια συνθήκη που παραδέχεται την ανάπτυξη της βιομηχανίας τόσο στην χρονική της συνιστώσα όσο και στο ποσοτική της συνιστώσα σε σχέση με την υπόλοιπη οικονομική δραστηριότητα. Σύμφωνα με τον Βασενχόβεν (2004), πρέπει να εισάγουμε την έννοια της «προωθημένης αστικοποίησης» για κάποιες περιπτώσεις

περιοχών σε αντιπαράβολή με άλλες που αστικοποιήθηκαν αργότερα. Αυτό εξηγείται ως εξής: στις περιοχές που βιώνουν από καιρό αστικοποίηση έχει ήδη δημιουργηθεί μια βάση μεθοδολογικής προσέγγισης του φαινομένου που έχει ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη ενός θεωρητικού λόγου που αναφέρεται στην σταδιακή εξέλιξη του. Στις περιοχές που η αστικοποίηση εμφανίζεται αργότερα αλλά προχωρεί με ταχύτερους ρυθμούς – αφήνοντας αγεφύρωτες ανισότητες – παρατηρείται το πρόβλημα ότι προκείμενου να αντιμετωπιστούν τα όποια ζητήματα – θεωρητικά και εφαρμοστικά – υιοθετούνται θέσεις, που ανήκουν στο προηγούμενο παράδειγμα με ασαφή πολλές φορές αποτελέσματα. Αυτό έχει ως συνέπεια την παρουσίαση μη συνεκτικών θέσεων όσον αφορά την εξέλιξη του φαινομένου της αστικοποίησης σε χώρες που παρατήρησαν εκβιομηχάνιση αργότερα από άλλες και την σχηματοποίηση συμπερασμάτων που δεν εξετάζουν την πραγματικότητα της κάθε περιοχής.

Παρόλα αυτά η ευρεία διαδεδομένη άποψη ότι ο τρόπος παραγωγής και κατανάλωσης επηρέασε σημαντικά την κινητικότητα μεταξύ υπαίθρου και πόλης αυξάνοντας το μέγεθος των πληθυσμών στην τελευταία στηρίζεται σε πολλές παρατηρήσεις. Αυτό είναι μια γενική θέση γιατί όπως είναι αντιληπτό η αρχή και η εξέλιξη της αστικοποίησης έχει κάποια ειδικά χαρακτηριστικά που διαφοροποιούνται μεταξύ τους. Για παράδειγμα υιοθετώντας την προηγούμενη διαπίστωση του Βασενχόβεν (2014), υποθέτουμε ότι αυτή συνδέεται άμεσα με την επέκταση πόλεων του αναπτυσσόμενου κόσμου υπό την αιγίδα προγραμμάτων εκβιομηχάνισης (είτε μέσω της συμμόρφωσης της αγοράς είτε μέσω θεσμικών – κυβερνητικών δράσεων). Το φαινόμενο αυτό αφορά περισσότερο περιοχές όπου ο καταμερισμός της παραγωγικής διεργασίας καθυστέρησε να περάσει στην χρήση της μηχανής και είχαν πολύ ισχυρό αγροτικό υπόβαθρο (όπως για παράδειγμα η Ελλάδα). Στις ανεπτυγμένες χώρες της τότε – «καπιταλιστικής» – Δύσης οι πόλεις συνέχισαν να αναπτύσσονται βασίζοντας την ανάπτυξη τους στον τομέα της μεταποίησης και απλώς διαφοροποιούνταν ανάλογα με την θέση τους και τις επιδιώξεις τους. Επομένως αυτό που παρατηρείται είναι μια χρονική διαφορά ανάμεσα στην πλήρη επικράτηση της βιομηχανικής κοινωνίας η οποία όμως βάδισε αργά αλλά σταθερά στην σταθεροποίηση του αποκαλούμενου φορντικού μοντέλου παραγωγής και της οικονομίας της αγοράς βασισμένη στο πρότυπο του *Laissez – Faire*.

Το φορντικό υπόδειγμα παραγωγής είναι ένας όρος που χρησιμοποιήθηκε ευρέως για την αποτύπωση του πρότυπου οικονομικής ανάπτυξης μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, από μελετητές που τον δανείστηκαν από τον Antonio Gramsci – στο έργο του *Lettere dal Carcere* (1936) – ο οποίος τον εισήγαγε για πρώτη φορά τη δεκαετία του 1930. Ουσιαστικά, χρησιμοποιείται στην κοινωνική και οικονομική θεωρία σχετικά με την παραγωγή, τις συνθήκες εργασίας, την κατανάλωση και τα συναφή φαινόμενα, ειδικά όσον αφορά τον 20ο αιώνα. Περιγράφει μια ιδεολογία της οικονομίας της αγοράς που προέρχεται από τα αγγλοσαξονικά κοινωνικά και οικονομικά συστήματα, που επιβλήθηκαν και σηματοδότησαν τη μεταπολεμική οικονομική άνθηση και αντικατοπτρίζει το έντονο φαινόμενο της βιομηχανοποίησης και της συγκέντρωσης εργασίας και κεφαλαίων σε όλους τους τομείς της ανθρώπινης παραγωγικότητας.

Τώρα όσον αφορά τον όρο και το φαινόμενο της αστικοποίησης είναι ο καταλύτης κατά κάποιον τρόπο της μαζικής δημογραφικής μετανάστευσης προς τις πόλεις – ιδιαίτερα κατά το δεύτερο μισό του 20ου αιώνα. Το ζήτημα είναι ότι αυτή η έννοια δείχνει κάτι περισσότερο από μια περιγραφή ενός αναπτυξιακού υποδείγματος, αφού επεκτείνεται

στο χωρικό και κοινωνικό πεδίο και ερμηνεύει τον τρόπο της χωρικής αστικής ανάπτυξης – μεγέθυνσης, στις περιοχές που είχαν οικονομικές διεργασίες που βασίζονταν στον ανταγωνισμό της αγοράς. Είναι μια αποδεκτή σχηματοποίηση που «βολεύει» συνήθως τους αστικούς γεωγράφους, αφού θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι οι περισσότεροι οικονομολόγοι ερμηνεύουν αλλιώς το αναπτυξιακό υπόδειγμα χρησιμοποιώντας όρους όπως βιομηχανική και μεταβιομηχανική περίοδος. Αυτός ο διαχωρισμός ταιριάζει στην διαδεδομένη ταχεία αποσάθρωση των παραγωγικών δομών ανεπτυγμένων περιοχών – το αποκαλούμενο φαινόμενο της αποβιομηχάνισης – καθώς και στην ραγδαία ανάπτυξη του χρηματοπιστωτικού τομέα.

Η αστικοποίηση όπως είδαμε «χρησιμοποίησε» την ανάδειξη της βιομηχανικής κοινωνίας ως όχημα μεγέθυνσης των πόλεων. Στην περίοδο της αποβιομηχάνισης ο διασκορπισμός των θέσεων εργασίας σε χώρες με χαμηλότερα επίπεδα μισθών καθώς και η αντικατάσταση της ευρύτερης βιομηχανικής μεταποίησης με μονάδες υψηλής τεχνολογίας μετέτρεψαν άλλοτε ανεπτυγμένα αστικά κέντρα με υψηλή απασχόληση, σε προβληματικές περιοχές σε ότι αφορά τις χωρικές συνθήκες, οι οποίες σαφώς χειροτέρεψαν. Αυτές οι προβληματικές περιοχές βίωσαν μια μορφή εγκατάλειψης, αλλά αυτή επικεντρώνεται περισσότερο στο πεδίο των οικονομικών δραστηριοτήτων παρά σε εκείνο της δημογραφίας. Είναι δύσκολο, βέβαια, να μην παρατηρήσουμε αυξομειώσεις πληθυσμών αλλά αυτές οφείλονται μάλλον σε ενδοπεριφερειακές μετακινήσεις παρά σε πραγματική εγκατάλειψη του τρόπου αφομοίωσης των πληθυσμών έξω από τις αστικές περιοχές.

Ο Πετράκος και Οικονόμου στο *Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής* (2012), σημειώνουν ότι σήμερα οι πόλεις, ίσως περισσότερο από ποτέ, συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο οικονομικό και κοινωνικό δυναμικό των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, έχοντας εξελιχθεί παράλληλα σε κέντρα καινοτομίας και πολιτισμού. Από την άλλη μεριά σύμφωνα με τους Πετράκο και Οικονόμου (2012), οι πόλεις ανταγωνίζονται αλλά και συνεργάζονται περισσότερο μεταξύ τους, μέσα σε ένα πρότυπο εξελιγμένων δικτύων οικονομικής, κοινωνικής και επικοινωνιακής οργάνωσης. Ταυτόχρονα οι πόλεις γίνονται ολοένα και πιο πολύπλοκες και διαφοροποιούν με πιο σύνθετο τρόπο τόσο τα οικονομικά όσο και τα χωρικά προβλήματα τους. Σημαντικά στοιχεία αυτής της περιπλοκότητας είναι η ιστορία και η θέση τους, τα δίκτυα που έχουν εγκαταστήσει, οι οικονομικές και κοινωνικές δραστηριότητες τους, καθώς και οι βασικές πρωτοβουλίες που αναλαμβάνουν απέναντι σε ένα δυναμικό και συνεχώς μεταβαλλόμενο οικονομικό περιβάλλον.

Ο Harvey στο *The Urbanization of Capital* (1985) περιγράφει – από μια άλλη σκοπιά – τις εξελίξεις της αστικοποίησης. Υποστηρίζει ότι ένας σημαντικός αριθμός νοικοκυριών ύστερα από την πρωταρχική μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμών στις πόλεις αρχίζει να εγκαταλείπει τις πρώτες περιοχές κατοίκησης – συνήθως κεντρικές περιοχές πόλεων και να εγκαθίσταται στα προάστια παρότι πλέον οι γεωγραφικές αποστάσεις μεταξύ κατοικίας – εργασίας ήταν μεγαλύτερες. Αυτό οφείλεται σε δυο λόγους: την ευρεία διάδοση της αυτοκίνησης και την γοργή υποβάθμιση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Αυτές οι νέες γεωγραφικές διευθετήσεις στο χώρο του πληθυσμού, διαπιστώνει ο Harvey (1985), δηλαδή η μαζική διαδικασία μετακίνησης σε άλλες περιοχές και ιδιαίτερα προς τα προάστια, αντιπροσωπεύει μια στροφή από το πρωταρχικό κύκλωμα κεφαλαιουχικής επένδυσης – παραγωγικό σύστημα – στο δευτερεύον κύκλωμα κεφαλαιουχικής

επένδυσης – κατοικία και κατανάλωση (Harvey 1985). Στις ΗΠΑ αυτό το φαινόμενο φάνηκε πιο έντονο από ότι στην Ευρώπη καθώς ταίριαζε στην νοοτροπία κινητικότητας που χαρακτηρίζει τους κατοίκους των ΗΠΑ.

Ωστόσο η Jane Jacobs προβάλλει μια άλλη άποψη. Μέσα την μελέτη των εξελίξεων στους κεντρικούς πυρήνες των μεγάλων αμερικανικών πόλεων θεώρησε ότι, αυτή η φυγή από τις κεντρικές περιοχές κατοίκησης– την οποία αποκάλεσε *white flight* εξαιτίας του κυρίως λευκού πληθυσμού μετακινούμενων – οφείλονταν από τη μια στην ευκολία πρόσβασης σε τραπεζικό δανεισμό και από την άλλη στην διαδεδομένη χρήση του μοντέρνου αστικού σχεδιασμού. Ιδιαίτερα ο τελευταίος θεωρείται από την Jacobs ως ο κύριος υπεύθυνος της πληθυσμιακής αλλοίωσης των κεντρικών περιοχών πόλεων όπως περιγράφει στο γνωστό της έργο *Life and Death of Great American Cities* (1961).

Σήμερα η αστική ανάπτυξη συνδέεται με την εμφάνιση και παγίωση των νέων οικονομικών δραστηριοτήτων κυρίως στους τομείς της υψηλής τεχνολογίας, διαχείρισης, λογιστικής, υπηρεσιών, σχεδιασμού και πολιτισμού. Ουσιαστικά το φαινόμενο της αστικοποίησης περνά σε μια καινούρια φάση καθώς δημιουργείται μια νέα αστική πραγματικότητα η οποία στηρίζεται σε μια έκρηξη στον τομέα των υπηρεσιών μέσω της παγίωσης της λεγόμενης δικτυωμένης πόλης που καθορίζει νέα σχήματα στις αστικές δομές και οδηγεί σε αύξηση του ανταγωνισμού μεταξύ των πόλεων για την προσέλκυση απασχόλησης και εισοδημάτων. Ο Castels στο *Globalisation, Networking, Urbanisation: Reflections on the Spatial Dynamics of the Informational Age* (2010: 35) αναφέρει ότι:

«Η κοινωνία του δικτύου είναι μια παγκόσμια κοινωνία, διότι τα δίκτυα δεν έχουν σύνορα. Ο χωρικός μετασχηματισμός αποτελεί θεμελιώδη διάσταση αυτής της νέας κοινωνικής δομής. Η παγκόσμια διαδικασία αστικοποίησης που βιώνουμε στις αρχές του 21ου αιώνα χαρακτηρίζεται από τη δημιουργία μιας νέας χωρικής αρχιτεκτονικής στον πλανήτη μας, που αποτελείται από παγκόσμια δίκτυα που συνδέουν τις μεγάλες μητροπολιτικές περιοχές και τις περιοχές επιρροής τους. Δεδομένου ότι η μορφή δικτύωσης των εδαφικών διαμορφώσεων επεκτείνεται και στην εσωτερική μητροπολιτική δομή, η κατανόηση της σύγχρονης αστικοποίησης πρέπει να ξεκινήσει με τη μελέτη αυτών των δυναμικών δικτύωσης τόσο στις περιοχές που περιλαμβάνονται στα δίκτυα όσο και στις περιοχές που αποκλείονται από την κυρίαρχη λογική της παγκόσμιας χωρικής ενσωμάτωσης».

Η αστικοποίηση επηρεάζεται από την παγκοσμιοποίηση αφού η τελευταία αποτελεί ένα πολύπλοκο φαινόμενο και μια διαδικασία όπου όλα, παραγωγή, μάρκετινγκ, κατανάλωση ολοκληρώνονται σε παγκόσμιο επίπεδο. Όλες αυτές οι διεργασίες είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις πόλεις. Η Sassen μιλώντας για την παγιοποίηση του καινούριου παγκόσμιου οικονομικού συστήματος διακρίνει διάφορα επίπεδα ελκυστικότητας πόλεων επειδή με τον οικουμενικό χαρακτήρα που έχουν πια οι οικονομικές δραστηριότητες αναδύονται νέα κέντρα για παράδειγμα χρηματοπιστωτικού ελέγχου. Αυτό έχει σαν συνέπεια την ανατροφοδότηση του μεταξύ των πόλεων ανταγωνισμό και περαιτέρω κοινωνική πόλωση μέσα στον αστικό ιστό. Μάλιστα η ίδια σημειώνει ότι η πρόοδος στα τηλεπικοινωνιακά συστήματα, που επέτρεψε πολύπλοκες επικοινωνιακές ανταλλαγές, δεν ανέκαμψε τη σύγχρονη ισχύ των πόλεων ως κέντρα παραγωγής και ανταλλαγής πληροφοριών. Η μεν οικονομική ελκυστικότητα επιτυγχάνεται με μείωση των φόρων, χαμηλότερους μισθούς και νομοθετική ευελιξία, η δε αναβάθμιση του αστικού χώρου στηρίζεται στον εκσυγχρονισμό των υποδομών (μεταφορικών υποδομών,

τηλεπικοινωνιών) και στην αναβάθμιση της εικόνας της πόλης και την ανάδειξη της ταυτότητας του τόπου. Παράλληλα, η εντατικοποίηση της παγκοσμιοποίησης κάνει δεδομένο πλέον ότι κάθε πόλη συμμετέχει ενεργά και ανταγωνιστικά στην προσέλκυση κινητικών κεφαλαίων στην περιοχή της, πράγμα που βοηθάει την ανάπτυξη της. Πόλεις του άλλοτε αναπτυσσόμενου κόσμου, όπως στις Σιγκαπούρη, Πόλη του Μεξικό, Σάο Πάολο, Μουμπάη συμμετέχουν ενεργά στη μετά - φορντική οικονομία.

3.2.1 Ορισμός της αστικοποίησης

Σχετικά με το ζήτημα του ορισμού της αστικοποίησης, θα μπορούσε να παρατηρήσει κανείς ότι οι ορισμοί που απαντώνται στην διεθνή βιβλιογραφία, παρουσιάζουν είτε σημαντικές διαφορές είτε χαρακτηριστικές υπεραπλουστεύσεις. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι αποτελούν συνήθως αντικείμενο συζήτησης μέσα σε ευρύτερα ερευνητικά και επιστημονικά πλαίσια πράγμα που αναπόφευκτα επηρεάζει και τον καθορισμό τους. Ο Πολύζος στο *Αστική Ανάπτυξη* (2015) αναφέρει ότι ορισμένοι στοχαστές ορίζουν ως αστικοποίηση «*την αύξηση της έκτασης που καταλαμβάνει μια πόλη ή την αύξηση της έκτασης που χρησιμοποιείται για αστικές χρήσεις*». Άλλοι την ορίζουν ως «*μια κοινωνική διαδικασία για την υιοθέτηση από τους κατοίκους ενός συνόλου στάσεων και συμπεριφορών που παραδοσιακά συνδέονται και χαρακτηρίζουν τους κατοίκους των μεγάλων πόλεων*». Επίσης, μπορούμε να πούμε ότι το κύριο χαρακτηριστικό της είναι «*η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού ανθρώπων και οικονομικών δραστηριοτήτων σε ένα περιορισμένο χώρο*». Ταυτόχρονα, ωστόσο, πρέπει να επαληθεύονται ορισμένα άλλα χαρακτηριστικά όπως για παράδειγμα, η ικανότητα μιας ενδοχώρας να θρέψει την αστική περιοχή, οι κάτοικοι των αστικών περιοχών να μπορούν να ικανοποιήσουν τις καταναλωτικές ανάγκες των κατοίκων της ενδοχώρας και να υπάρχει ένα απαραίτητο όσο και ικανό δίκτυο μεταφορών (Πολύζος 2015). Η αύξηση, ή γενικότερα, η μεταβολή του μεγέθους των πόλεων οφείλεται στους παρακάτω, σύμφωνα με τον Πολύζο (2015), τρεις βασικούς παράγοντες: α) τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, δηλαδή το πλεόνασμα των γεννήσεων έναντι των θανάτων στις αστικές περιοχές, β) την καθαρή μετανάστευση, κυρίως από μικρότερους οικισμούς προς τις μεγάλες πόλεις και γ) τις μεταβολές των δημοτικών ορίων σε σχέση με τον αρχικό πυρήνα της πόλης. Η αναπτυξιακή πορεία των πόλεων αντανακλάται στην πληθυσμιακή εξέλιξή τους, ενώ επηρεάζεται από ένα σημαντικό αριθμό παραγόντων -οικονομικών, κοινωνικών και άλλων. Η επίδραση που ασκούν οι παράγοντες αυτοί στην ανάπτυξη των πόλεων μπορεί να είναι θετική ή αρνητική, ενώ η παρατήρηση της διαχρονικής εξέλιξης των πληθυσμιακών μεγεθών επιτρέπει τον προσδιορισμό και τη διερεύνηση του βαθμού επιρροής τους.

Η διεθνής βιβλιογραφία δεν έχει καταλήξει σε ένα καθολικά αποδεκτά λειτουργικό ορισμό του τι αποτελεί μια «αστική περιοχή». Συνήθως υπολογίζεται ως η ποσοστιαία αναλογία του αστικού επί του συνολικού πληθυσμού μιας περιοχής ή μιας χώρας. Γενικά οι ορισμοί του αστικού οικισμού ποικίλλουν σημαντικά μεταξύ των χωρών, τόσο από την άποψη των μετρήσεων που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό τους όσο και από το κατώφλι ορίου τους (site: <https://ourworldindata.org/urbanization>). Η βάση δεδομένων του ΟΗΕ (UN Urbanization Prospects 2018) παρέχει μια λίστα με τις υποκείμενες πηγές δεδομένων και τις στατιστικές έννοιες που χρησιμοποιούνται για τον ορισμό του «αστικού» ανά χώρα. Σύμφωνα με τον Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών ένας αστικός οικισμός ορίζεται ως:

«η ανεπτυγμένη ή πυκνοκατοικημένη περιοχή που περιλαμβάνει την πόλη, τα προάστια και τις συναφείς περιοχές μετακίνησης. Μπορεί να είναι μικρότερη ή μεγαλύτερη από μια μητροπολιτική περιοχή. Μπορεί επίσης να περιλαμβάνει την κύρια πόλη και τον προαστιακό της δακτύλιο ή κάποια γειτονική πυκνοκατοικημένη περιοχή.» Πηγή: (United Nations: Principles and Recommendations for Population and Housing Censuses (1998) και World Urbanization Prospects: The 2003 Revision).

Η μητροπολιτική περιοχή ορίζεται ως:

«το σύνολο των επίσημων περιοχών τοπικής αυτοδιοίκησης που περιλαμβάνουν συνήθως την αστική περιοχή στο σύνολό της καθώς και τους κύριους εδαφικούς τομείς μετακινήσεων.» Η πόλη *«μπορεί να περιλαμβάνει μόνο το έδαφος μιας κοινότητας που εμπεριέχει το ιστορικό κέντρο της.»* Πηγή: (United Nations: Principles and Recommendations for Population and Housing Censuses (1998) και World Urbanization Prospects: The 2003 revision).

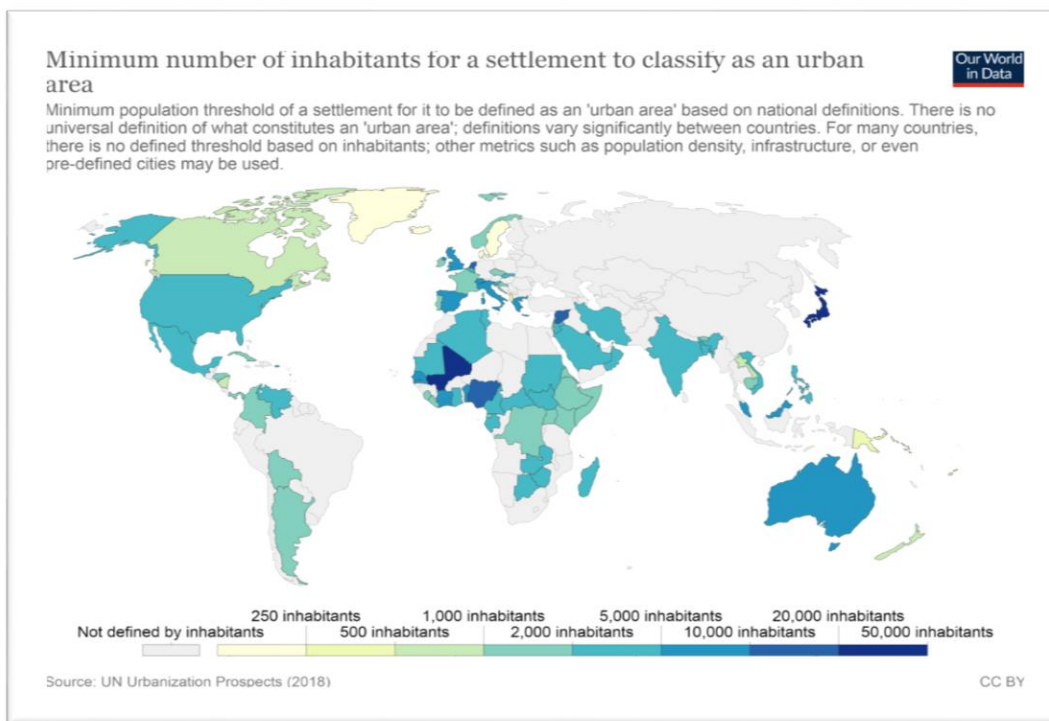
Επίσης σύμφωνα με την ίδια πηγή, μια ανάλυση των χωρών δείχνει ότι τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν σήμερα διαφορετικά κριτήρια και μεθόδους για τον καθορισμό του όρου «αστικός»:

- Εκατό πέντε χώρες βασίζουν τα αστικά τους δεδομένα σε διοικητικά κριτήρια, περιορίζοντάς τα στα σύνορα των πρωτευουσών του κράτους ή των επαρχιών, των δήμων ή άλλων τοπικών δικαιοδοσιών. Ογδόντα τρία κράτη χρησιμοποιούν τα διοικητικά κριτήρια ως τη μόνη μέθοδο διαχωρισμού των αστικών από τις αγροτικές περιοχές.
- Εκατό χώρες ορίζουν πόλεις κατά μέγεθος πληθυσμού ή πυκνότητα πληθυσμού, με ελάχιστες συγκεντρώσεις που κυμαίνονται, από 200 έως 50.000 κατοίκους. Πενήντα εφτά το χρησιμοποιούν ως το μοναδικό τους κριτήριο καθορισμού μιας αστικής περιοχής.
- Είκοσι πέντε χώρες προσδιορίζουν τα οικονομικά χαρακτηριστικά ως σημαντικά, αν και όχι αποκλειστικά, για τον ορισμό των πόλεων – συνήθως, το ποσοστό του εργατικού δυναμικού που χρησιμοποιείται σε μη γεωργικές δραστηριότητες.
- Δέκα οκτώ χώρες εμπεριέχουν στους ορισμούς τους τη διαθεσιμότητα της αστικής υποδομής, συμπεριλαμβανομένης της παρουσίας πλακόστρωτων δρόμων, συστημάτων ύδρευσης, αποχετεύσεων ή ηλεκτρικού φωτισμού.
- Εικοσιπέντε χώρες δεν παρέχουν κανένα ορισμό του «αστικού».
- Έξι χώρες θεωρούν τον συνολικό πληθυσμό τους αστικό.

Στον χάρτη 3.1 έχει χαρτογραφηθεί το ελάχιστο όριο του αριθμού των κατοίκων σε έναν οικισμό που απαιτείται για να χαρακτηριστεί ως «αστική περιοχή». Τα δεδομένα που εμφανίζονται για μια δεδομένη χώρα είναι το εθνικό κατώτατο όριο. Όταν εξετάζουμε τη συχνότητα με την οποία ένα συγκεκριμένο όριο χρησιμοποιείται από μια χώρα, βλέπουμε ότι οι 2000 και 5000 κάτοικοι είναι το πιο συχνά υιοθετημένο μέγεθος (από 23 χώρες το καθένα). Ωστόσο, οι σειρές αυτές ποικίλλουν σε μεγάλο βαθμό: η Σουηδία και η Δανία, για παράδειγμα, χρησιμοποιούν ένα όριο μόνο 200 κατοίκων, ενώ η Ιαπωνία υιοθετεί ένα πολύ υψηλό αριθμό κατοίκων (άνω των 50.000).

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δίνει ο ΟΗΕ, 133 χώρες δεν χρησιμοποιούν ελάχιστο όριο πληθυσμού οικισμών στον «αστικό» ορισμό τους. Ορισμένες χρησιμοποιούν μια ποικιλία της πυκνότητας του πληθυσμού, της ανάπτυξης υποδομών, των εκ των προτέρων καθορισμένων πληθυσμών των πόλεων ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, του σαφούς ορισμού τους. Ωστόσο ο ΟΗΕ υιοθετεί εθνικούς ορισμούς στην αναφορά των αστικών και των αγροτικών πληθυσμών. Αυτό σημαίνει ότι οι αστικοί πληθυσμοί συχνά δεν είναι συγκρίσιμοι μεταξύ των χωρών. Οι τάσεις της παγκόσμιας αστικοποίησης αντιμετωπίζουν επίσης αυτό το ζήτημα: ο παγκόσμιος αστικός πληθυσμός αναφέρεται ως το άθροισμα των αστικών πληθυσμών που ορίζονται σε εθνικό επίπεδο (επομένως αθροίζοντας μετρήσεις ή και όρια που δεν είναι άμεσα συγκρίσιμα).

Χάρτης 3.1. Ελάχιστος Αριθμός Κατοίκων για μια Κοινότητα για να Χαρακτηριστεί Αστικός Σχηματισμός.



Πηγή: United Nations: Principles and recommendations for population and housing censuses (2018).

Στον Πίνακα 3.1 παρουσιάζεται η ορολογία που χρησιμοποιείται (αγγλική ορολογία σε ελληνική μετάφραση) από τις Εθνικές Στατιστικές Αρχές χωρών καθώς και από τον ΟΗΕ. Αναφορικά με τα θέματα που αφορούν την ορολογία που χρησιμοποιείται για να διαχωριστούν οι έννοιες της αστικής και μητροπολιτικής περιοχής είναι καλό να επισημάνουμε ότι, παρατηρείται σημαντική σύγχυση σχετικά με τον γενικής χρήσης όρο της «πόλη» και πιο ειδικούς όρους, όπως αστική και μητροπολιτική περιοχή». Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε παραπλανητικές συγκρίσεις και σε λιγότερο από επαρκώς διατυπωμένα ερευνητικά συμπεράσματα. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ακόμη και ακαδημαϊκές μελέτες, ιδιαίτερα σε αυτές που χρησιμοποιούν στοιχεία της οικονομετρικής ανάλυσης, κάνουν συγκρίσεις μεταξύ μη συγκρίσιμων οντοτήτων, όπως μητροπολιτικές περιοχές, αστικές περιοχές και δήμοι. Μερικές φορές οι διαιρέσεις των μητροπολιτικών

περιοχών έχουν συγκριθεί με ολόκληρες μητροπολιτικές περιοχές, γεγονός που οδηγεί στην συνήθεια να γίνονται συγκρίσεις μεταξύ μη συγκρίσιμων αστικών οντοτήτων.

Ο κατάλογος των μεγαλύτερων πόλεων μερικές φορές συνδυάζει πληθυσμούς μητροπολιτικών περιοχών, πληθυσμούς αστικών περιοχών και πληθυσμούς δήμων. Για παράδειγμα σε μια μητροπολιτική περιοχή όπως αυτή της Νέας Υόρκης πολλές φορές οι αστικές πυκνότητες της συγκρίνονται με αυτή του Μανχάταν, του εξαιρετικά υψηλής πυκνότητας πυρήνα πόλης της Νέας Υόρκης.

Πίνακας 3.1 Ορολογίες Καθορισμού Αστικών Περιοχών από τις Εθνικές Στατιστικές Υπηρεσίες και τα Ηνωμένα Έθνη.

Κράτος	Ορολογία
Αυστραλία	Αστικό Κέντρο
Καναδάς	Πληθυσμιακό Κέντρο
Δανία	Αστική Περιοχή
Φιλανδία	Αστική Περιοχή
Γαλλία	Αστική Μονάδα
Ινδία	Αστική Συγκέντρωση
Ολλανδία	Αστική Περιοχή
Νορβηγία	Αστική Περιοχή
Σουηδία	Αστική Περιοχή
Ηνωμένο Βασίλειο	Δομημένη Αστική Περιοχή
ΟΗΕ	Αστική Συγκέντρωση
ΗΠΑ	Αστική Περιοχή (συμπεριλαμβάνει αστικοποιημένες περιοχές και αστικά συμπλέγματα)

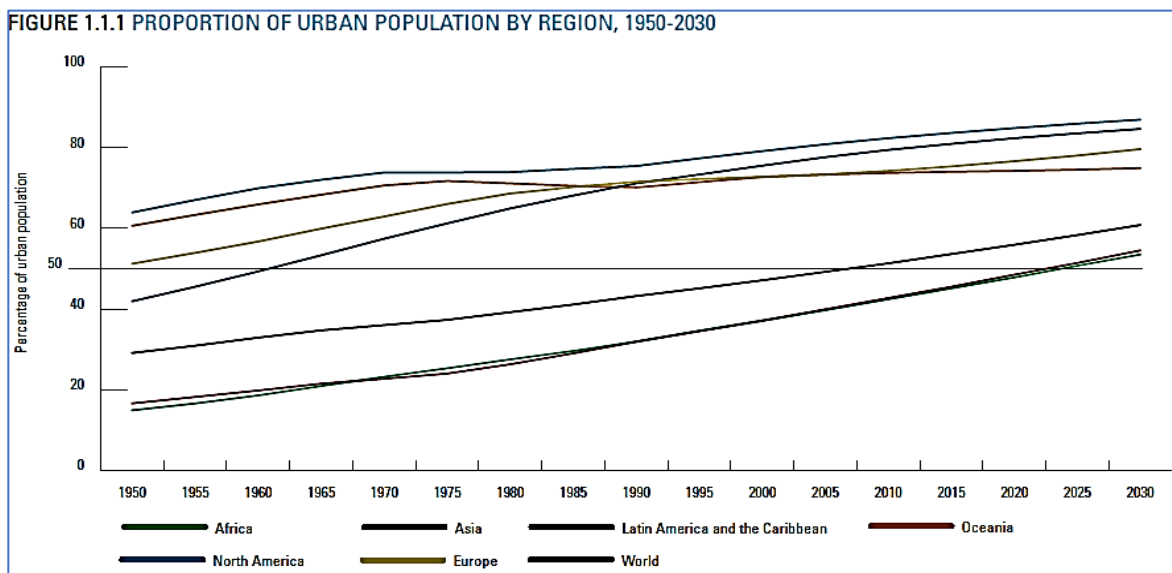
Πηγή: UN urbanization process (2013), ίδια επεξεργασία

Η ακαταλληλότητα αυτής της σύγκρισης φαίνεται από το γεγονός ότι το Μανχάταν αντιπροσωπεύει μόνο το 0,25 τοις εκατό της χερσαίας έκτασης και το 10 τοις εκατό του πληθυσμού της μητροπολιτικής περιοχής της Νέας Υόρκης. Μία από τις πιο σημαντικές πηγές σύγχυσης είναι η χρήση του όρου «πόλη» για τη νομική περιγραφή των δήμων. Με ορισμένες αξιοσημείωτες εξαιρέσεις, όπως η Κίνα, οι δήμοι είναι σχεδόν πάντα μικρότεροι από τις αντίστοιχες μητροπολιτικές ή αστικές τους περιοχές. Από τη φύση της,

η αστικοποίηση τόσο με τη φυσική όσο και με την οικονομική έννοια δεν ορίζεται από τα όρια μεμονωμένων δήμων, μεγάλων ή μικρών.

Από την άποψη της συγκέντρωσης αστικών πληθυσμών στο ευρύτερο χώρο, τα πράγματα έχουν αλλάξει δραματικά. Τους τελευταίους δυο αιώνες παρατηρήθηκε – πρώτα στις χώρες της Δυτικής Ευρώπης και στις ΗΠΑ μια τεράστια μετανάστευση πληθυσμών από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές. Στο Γράφημα 3.1 εμφανίζεται η αστική μεγέθυνση σε περιοχές του πλανήτη κατά το χρονικό διάστημα 1950 – 2030 σύμφωνα με εκτιμήσεις από το UN World Urbanization Prospects

Γράφημα 3.1: Ποσοστό Αστικού Πληθυσμού ανά Ήπειρο



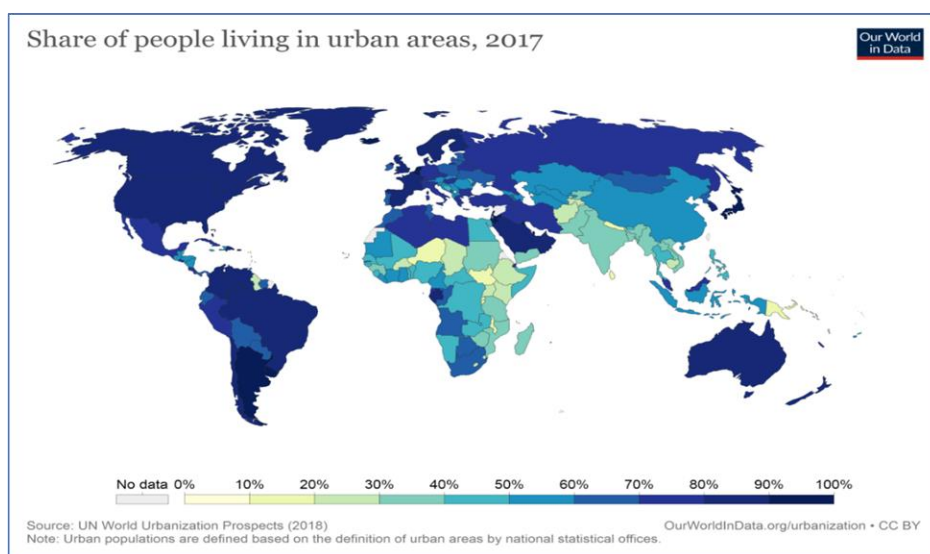
Πηγή: United Nations: Principles and Recommendations for Population and Housing Censuses (1998) και World Urbanization Prospects: The 2003 Revision

Το έτος 2017 περίπου 4,1 δισεκατομμύρια άτομα ζούσαν σε αστικές περιοχές. Αυτό σημαίνει ότι πάνω από 55% του πληθυσμού της γης ζουν σε πόλεις. Πηγή: (United Nations: Principles and Recommendations for Population and Housing Censuses (1998) και World Urbanization Prospects: The 2003 Revision). Στον χάρτη 3.2 βλέπουμε το μερίδιο του πληθυσμού που αστικοποιείται σε ολόκληρο τον κόσμο. Στις περισσότερες χώρες με υψηλό εισόδημα – σε ολόκληρη τη Δυτική Ευρώπη, την Αμερική, την Αυστραλία, την Ιαπωνία και τη Μέση Ανατολή – πάνω από το 80% του πληθυσμού ζει σε αστικές περιοχές. Στις περισσότερες χώρες με μεσαίο εισόδημα – στην Ανατολική Ευρώπη, την Ανατολική Ασία, τη Βόρεια και Νότια Αφρική και τη Νότια Αμερική – το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές κυμαίνεται μεταξύ 50% και 80%. Σε πολλές χώρες με χαμηλό αλλά και μεσαίο εισόδημα, η πλειοψηφία εξακολουθεί να ζει σε αγροτικές περιοχές.

Ο Bertaud στο *The spatial organization of cities* (2004) θεωρεί ότι οι αστικές χωρικές δομές είναι το ακούσιο αποτέλεσμα των απρόβλεπτων συνεπειών πολιτικών και

κανονισμών που έχουν σχεδιαστεί χωρίς να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στα προβλήματα χώρου. Ωστόσο, διαφορετικές χωρικές αστικές οργανώσεις έχουν διαφορετική απόδοση. Οι αστικές χωρικές δομές συνήθως αποδεικνύονται πολύ ανθεκτικές ενώ παράλληλα εξελίσσονται με πολύ αργούς ρυθμούς. Για το λόγο αυτό, η χωρική δομή μιας πόλης μπορεί να μειώσει σημαντικά το εύρος των διαθέσιμων επιλογών ανάπτυξης. Από την άλλη δεν είναι δυνατό να καθοριστεί η βέλτιστη μορφή μιας πόλης, γιατί οι αναπτυξιακοί της στόχοι μεταβάλλονται με τον χρόνο και τον τόπο, ωστόσο, είναι δυνατό να προσδιοριστεί ο τύπος του αστικού σχήματος που θα συμβαδίσει με τους ειδικούς στόχους που έχουν τεθεί για το συγκεκριμένο αστικό σχήμα.

Χάρτης 3.2. Μεριδίο Πληθυσμού που ζει σε Αστικές Περιοχές.



Πηγή: *UN World Urbanization Prospects 2018*

Συνήθως, οι κοινωνικές ομάδες μαζί με τις αρχές που ευθύνονται στην εκπόνηση και εφαρμογή προγραμμάτων είναι υποχρεωμένοι να ακολουθήσουν πολλούς στόχους ταυτόχρονα, των οποίων η επιλογή, οφείλεται σε κατάλληλους συμβιβασμούς μεταξύ διάφορων και συχνά αντικρουόμενων στόχων.

Αυτή η επιλογή είναι πολιτική απόφαση, και όχι τεχνική. Ο Bertaud (2004:1) τονίζει ότι:

«Αυτή η επιλογή είναι καλύτερα να αφεθεί στους αιρετούς αξιωματούχους. Οι πολεοδομοί, ωστόσο, θα πρέπει να παρακολουθούν συνεχώς τις επιπτώσεις που οι συγκεκριμένες πολιτικές ενδέχεται να έχουν στο σχήμα της πόλης. Θα πρέπει να είναι ενήμεροι για τις επιπτώσεις μέσα από τα πιο κοινά εργαλεία σχεδιασμού – τις ρυθμίσεις για τη χρήση γης, τις επενδύσεις σε υποδομές και την φορολογία – στην χωρική οργάνωση της πόλης. Επίσης θα πρέπει σιγουρευτούν ότι το αστικό σχήμα που προκύπτει από τις ενέργειές τους θα είναι συνεπές με τους στόχους που καθορίζονται από τους εκλεγμένους αξιωματούχους».

Ο Bertaud (2004) χρησιμοποιώντας τον όρο «αστικά σχήματα» θεωρεί ότι αυτά εξαρτώνται από την διαδρομή που ακολουθούν. Δηλαδή η χωρική δομή μιας μεγάλης περιοχής έχει μια πολύ αργή εξελικτική πορεία και μόνο προς λίγες κατευθύνσεις. Σε σχέση με την κλίμακα της εξέλιξης, όσο πιο έντονη είναι, τόσο πιο δύσκολη είναι επαναφορά της γης που έχει ήδη αναπτυχθεί στην προτεραιότητα φυσική της κατάσταση. Ως εκ τούτου, προτείνει ότι ο τρόπος που γίνεται ο χωρικός προγραμματισμός θα πρέπει να έχει εκ των προτέρων αναπτύξει μια καλή κατανόηση των δυνατοτήτων και των υποχρεώσεων που ήδη υπάρχουν στην τρέχουσα οργάνωση του χώρου της πόλης πάνω στην – ή για την – οποία θα εφαρμοστεί.

Οι σύγχρονες πόλεις οφείλουν την ύπαρξη τους στην αυξανόμενη απόδοση σε κλίμακα εγγενή με τις μεγάλες αγορές εργασίας. Δηλαδή όσο πιο μεγάλη είναι μια πόλη τόσο η οικονομική αποτελεσματικότητα της απαιτεί να αποφεύγεται κάθε χωρικός κατακερματισμός των αγορών εργασίας (Bertaud 2004). Με άλλα λόγια, όλες οι θέσεις εργασίας σε όποιον χώρο και αν προσφέρονται θα πρέπει – τουλάχιστον δυνητικά – να είναι προσβάσιμες από τον τόπο κατοικίας του νοικοκυριού μέσα σε περίπου μία ώρα ταξιδιού. Κατά την αξιολόγηση των εναλλακτικών αστικών σχημάτων πρέπει να λαμβάνεται υπόψη αυτή η απαίτηση. Δηλαδή, ο κάθε τρόπος χωρικής οργάνωσης θα πρέπει να διευκολύνει την αντιστοίχιση κατοικίας και θέσεων εργασίας ούτως ώστε να παραμένει μειωμένος ο χρόνος πρόσβασης από τη μια στην άλλη και πίσω. Σύμφωνα με τον Bertaud (2004: 3) *«το γεγονός ότι οι εργαζόμενοι πρέπει να έχουν καλή πρόσβαση μόνο στην τρέχουσα θέση εργασίας τους αντιφάσκει τις διαπιστώσεις μας ότι οι ανταγωνιστικές αγορές εργασίας είναι αποτελεσματικές και ότι η αποτελεσματικότητα αυτή κάθε αυτή δικαιολογεί την πολυπλοκότητα και το υψηλό λειτουργικό κόστος των μεγάλων πόλεων»*.

Όσον αφορά το μέγεθος των μητροπολιτικών περιοχών, κατά τη δεκαετία του 1960 και του 1970 υπήρξε ευρεία συναίνεση μεταξύ δημοτικών αρχών, πολεοδόμων και μηχανικών ότι ήταν επιθυμητό να σταθεροποιηθεί το μέγεθος των μεγάλων πόλεων. Ωστόσο σήμερα είναι γενικά αποδεκτό, ότι η ανάπτυξη των μεγάλων μητροπολιτικών περιοχών (μητροπολιτική περιοχή είναι τα λειτουργικά και οικονομικά όρια μιας πόλης) και των μεγαπόλεων (συμπλέγματα μητροπολιτικών περιοχών), σε όλες τις ηπείρους, δεν υποκινήθηκε από εσκεμμένες πολιτικές ή ακόμη δεν ήταν αναπόφευκτη συνέπεια της οικονομικής ανάπτυξης. Ταυτόχρονα, υπήρχε και μια ανησυχία για την «γεωγραφική ισότητα», μια αφηρημένη έννοια που υπονοεί ότι όλες οι γεωγραφικές περιοχές μιας χώρας πρέπει να αναπτυχθούν περίπου με τον ίδιο ρυθμό. Η ανάπτυξη και η κυριαρχία μεγάλων μητροπολιτικών περιοχών θεωρήθηκαν – από ειδικούς – τόσο ασυνήθιστα και άδικο όσο και κακοήθη φαινόμενα.

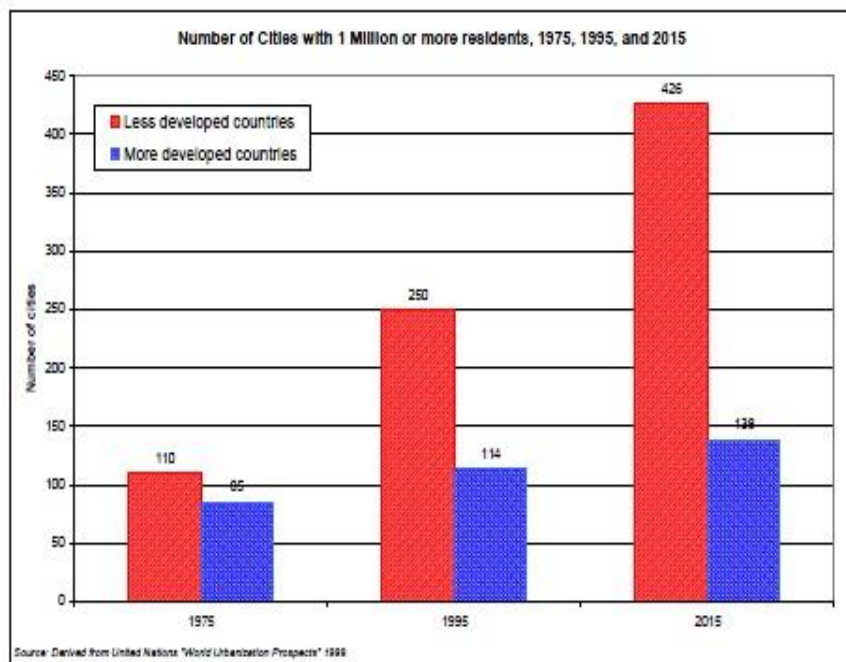
Από την άλλη οι διάφορες εθνικές πολιτικές αστικοποίησης – όπου και αυτές υφίστανται – τείνουν να προάγουν την ανάπτυξη μικρών πόλεων και να αποθαρρύνουν την ανάπτυξη μεγάλων αστικών περιοχών. Αυτή η συναίνεση σχετικά με τις αρνητικές κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις των μεγάλων πόλεων περικλείει διαφορετικές πολιτικές ιδεολογίες και έτσι η ίδια αρνητική προκατάληψη έναντι των μεγάλων αριθμών μπορεί να βρεθεί (στο παρελθόν) τόσο σε οικονομίες προγραμματισμού όπως ήταν η Σοβιετική Ένωση, η Κομμουνιστική Κίνα, η Κούβα, αλλά και στις περισσότερες χώρες της οικονομίας της αγοράς στην Δυτική Ευρώπη, Ασία και Αμερική. Ωστόσο η τάση για την συγκράτηση της αστικής διάχυσης (urban sprawl), άρχισε να μεταβάλλεται όταν οι

διάφορες πολιτικές της αστικής ανάπτυξης συνδέθηκαν με τις αντιλήψεις αλλά και τις δημοσιονομικές πολιτικές για την οικονομική μεγέθυνση. Οι Ηνωμένες Πολιτείες φαίνεται ότι δεν ήταν η μόνη χώρα που δεν ακολούθησε την τάση της συγκράτησης της αστικής διάχυσης, αλλά μάλλον αυτό οφείλεται σε αδυναμία της ομοσπονδιακής κυβέρνησης, επειδή δεν έχει το συνταγματικό δικαίωμα να επιβάλει μια εθνική πολιτική για την ανάπτυξη των πόλεων. Από την άλλη πλευρά, τα περισσότερα κράτη φαίνεται ότι αντιλαμβάνονται τη δημογραφική αστική ανάπτυξη ως ισχυρό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

Παρά την παγκόσμια προκατάληψη εναντίον τους, τα τελευταία 30 χρόνια οι μεγάλες πόλεις αυξήθηκαν με ταχείς ρυθμούς και αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω. Αυτό ισχύει και για τις μεγάλες πόλεις. Όπως φαίνεται στο γράφημα 3.2, σύμφωνα με τους υπολογισμούς των Ηνωμένων Εθνών για την αστικοποίηση οι οποίες δημοσιεύτηκαν το 1995, ως το 1975 λιγότερο από το 2% του παγκόσμιου πληθυσμού κατοικούσε σε πόλεις άνω των 10 εκατομμυρίων κατοίκων. Ωστόσο, το 1995 το ποσοστό υπερβαίνει το 4% και προβλέπονταν σύμφωνα με τις προβολές που κάνει η έκθεση, να φτάσει το 5% το 2015, όταν σχεδόν 400 εκατομμύρια άνθρωποι αναμένεται να ζουν σε μεγάλες πόλεις.

Το γεγονός ότι οι μεγάλες πόλεις έχουν αυξηθεί και συνεχίζουν να αυξάνονται, παρά τις εθνικές πολιτικές που έχουν προκαταλάβει εναντίον τους, υποδηλώνει ότι πίσω από αυτήν την ανάπτυξη κρύβονται ορισμένοι ισχυροί οικονομικοί λόγοι. Οι μεγάλες πόλεις γίνονται πιο παραγωγικές από τις μικρές πόλεις όταν μπορούν να προσφέρουν μεγαλύτερες και πιο αποτελεσματικές αγορές εργασίας. Ένα μέρος της βιβλιογραφίας για αυτό το θέμα θεωρεί τις πόλεις κυρίως ως αγορές εργασίας, όπως το έργο του Ihlandfeldt (1997) και οι κλασικές μελέτες του Goldner (1955), υποστηρίζοντας ότι σαν αγορές εργασίας έχουν αυξανόμενη απόδοση στην κλίμακα που εξακολουθούν να γεννούν οικονομίες συγκέντρωσης (agglomeration economies), γεγονός που εξηγεί την ύπαρξη μεγαπόλεων (megacities) παρά τις δυσκολίες διαχείρισής τους.

Γράφημα 3.2 Αριθμός Πόλεων με 1 εκ. κατοίκους. Έτη: 1975, 1995 και 2015.



Πηγή: UN, World Urbanization Process 1995

Μια διαφορετική προσέγγιση, στο ζήτημα ανάπτυξης και διάχυσης των μεγαπόλεων καθώς και την ακόλουθη προαστιοποίηση ολόκληρων περιφερειών δίνεται από τον Σερράο στο *Martin Wentz Die Kompakte Stadt*, (επιμέλεια, 2001). Η προσέγγιση αφορά ειδικότερα την έννοια της οικιστικής διασποράς στον περιαστικό χώρο. Σε αντίθεση με την αχανή εξάπλωση των λειτουργικών μητροπολιτικών περιοχών, προτείνεται ένα είδος καινούριας αστικότητας. Αυτή συνδέεται σύμφωνα με τον Σερράο (2001: 170) με «μια σειρά από προσδοκίες, μεταξύ των οποίων αναφέρονται, η βελτίωση της πολεοδομικής ποιότητας των αστικών κέντρων, καθώς επίσης και ορισμένα περισσότερα τεχνικά, ουσιαστικής όμως σημασίας ζητήματα, όπως για παράδειγμα η εξοικονόμηση οικιστικής γης, η μείωση του κόστους κατασκευής και λειτουργίας των υποδομών, η μείωση της οδικής κυκλοφορίας και τέλος η βελτίωση της αποδοτικότητας των αστικών και περιαστικών Μέσων Μαζικής Μεταφοράς».

Ο Σερράος (2001) παρουσιάζοντας τον βασικό πυρήνα της έννοιας της «συμπαγούς πόλης», στο βιβλίο *Die Kompakte Stadt*, αναφέρει σχετικά με την πραγματικότητα της αστικής διαρροής, σαν συνέπεια της συνεχούς αστικοποίησης των αστικών περιοχών συγκέντρωσης ανθρώπων και υπηρεσιών, ότι αυτή γεννάει ανάλογους προβληματισμούς γύρω από την αντίθεση μεταξύ συμπαγούς πόλης και οικιστικής διασποράς. Αυτοί αποτελούν αφετηρία για μια τουλάχιστον θεωρητική προσπάθεια «επανάκτησης της χαμένης αστικότητας» (Σερράος 2001: 174), φτάνοντας στο συμπέρασμα ότι δεν πρέπει να αναζητηθεί στο καθαυτό φαινόμενο της οικιστικής διασποράς, αλλά στη διερεύνηση των διαδικασιών που κατευθύνουν την εξέλιξη της πόλης και που είναι δυνατόν να

ελεγχθούν (Σερράος 2001). Οι απόψεις δίστανται μεταξύ "χαλάρωσης" και "πύκνωσης" του αστικού χώρου. Σύμφωνα με τον Σερράο (2001), οι σχετικές αποφάσεις για τη χωρική οργάνωση και τα πολεοδομικά μέτρα έχουν έντονη πολιτική διάσταση και για αυτό η ιδέα της συμπαγούς πόλης δεν πρέπει να παραμείνει μια θεωρητική ουτοπία, αλλά μακροπρόθεσμα να εξελιχθεί σε μια πραγματικότητα.

3.2.2 Η προσέγγιση της αστικοποίησης από την πλευρά της μαρξιστικής πολιτικής οικονομίας: Η περίπτωση του Henri Lefebvre

Η μαρξιστική προσέγγιση αποτελεί μια ιδιαίτερη σχολή σκέψης ειδικότερα ως προς τα ζητήματα της αστικοποίησης και της παραγωγής του αστικού χώρου. Ο Πολύζος (2015) θεωρεί ότι αυτού του τύπου οι προσεγγίσεις παίρνουν θέση στην ιστοριογραφία του ζητήματος της αστικοποίησης, ως κριτικές και ταυτόχρονα εναλλακτικές θέσεις σε σχέση με άλλες προγενέστερες θεωρήσεις (περισσότερο λειτουργικές ή οργανικές). Ο Κουρλιούρος (2007), εντάσσει την μαρξιστική προσέγγιση μέσα στα πλαίσια της κριτικής – ριζοσπαστικής σχολής της Οικονομικής Γεωγραφίας.

Η προσέγγιση της αστικοποίησης από την πλευρά της μαρξιστικής πολιτικής οικονομίας συμβαίνει μέσα από την απομυθοποίηση της έννοιας του «χωρικού», δηλαδή με την ανάδειξη των κοινωνικών χαρακτηριστικών των χωρικών φαινομένων. Σύμφωνα με την αντίληψη αυτή δεν υπάρχουν αυτοτελή χωρικά φαινόμενα, αλλά κοινωνικά φαινόμενα που εκφράζονται στο χώρο και διαμέσου του χώρου. Είναι μια διαπίστωση που προέρχεται από την κριτική του αποκαλούμενου «καπιταλιστικού» τρόπου οικονομικής μεγέθυνσης. Εφόσον δεχόμαστε ότι ο χώρος διαμορφώνεται μέσα από κοινωνικές σχέσεις, έτσι και οι δυναμικές της ανάπτυξης – μεγέθυνσης όπως εκφράζονται από τα πρότυπα της καπιταλιστικής οικονομίας διαμορφώνουν και τις ανάλογες χωρικές δομές μέσα στις οποίες κινείται, εξελίσσεται και ανταγωνίζεται το κοινωνικό συνεχές.

Οι Scott & Dear στο *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society* (1980), θεωρούν ότι, ούτε η αστικοποίηση γενικότερα αλλά ούτε και ο πολεοδομικός σχεδιασμός ειδικότερα αποτελούν, ξεχωριστές αυτό-προσδιοριζόμενες οντότητες. Αντίθετα, επειδή εντάσσονται στην κοινωνική σφαίρα αποτελούν, κοινωνικά γεγονότα, τα οποία προέρχονται και αναπαράγουν την λογική τους και την ιστορική τους ερμηνεία από το γενικό πρότυπο της κοινωνίας σαν ολότητα. Αυτές οι χωρικές δομές δημιουργούν τόσο τις δυνατότητες όσο και τους περιορισμούς στη δυναμική της οικονομικής μεγέθυνσης (Κουρλιούρος 2007). Αυτού του είδους οι αντιλήψεις διαμόρφωσαν μια ολόκληρη φιλολογία μέσα από την οποία εκφράστηκε ένα δυναμικό σχήμα προσέγγισης των χωρικών προβλημάτων σε σχέση με την βασική αλληλεπίδραση κοινωνίας – οικονομίας και χώρου. Σε γενικές γραμμές μια τέτοια θεώρηση αποτέλεσε ένα θεωρητικό και φιλοσοφικό ρεύμα που επηρέασε σημαντικά μια γενιά θεωρητικών του χώρου, οι οποίοι δραστηριοποιήθηκαν κυρίως στην Ευρώπη και ειδικότερα μετά τα γεγονότα του Μάη του 1968.

Ο Lefebvre ήταν θεωρητικός της πόλης και μελέτησε τις σχέσεις μεταξύ της κοινωνικής δομής και της οργάνωσης του χώρου. Ο Purcell στο *Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City* (2013) σημειώνει ότι το έργο του Lefebvre αναφέρεται σε πολλές προβληματικές, από την ριζοσπαστική φιλοσοφία έως την αγροτική κοινωνιολογία, τις αστικές μελέτες και την ευρύτερη θεωρία του κράτους. Η σκέψη του συγκροτείται,

ωστόσο, γύρω από μια ακλόνητη δέσμευση στην επίτευξη ενός σχεδίου όπου θα αναλύονται οι επαναστατικές αλλαγές στην ανθρώπινη κοινωνία. Εμπνευσμένο κυρίως από τους Marx, Hegel, Niche και Heidegger, το πολιτικό και πνευματικό έργο του Lefebvre προσφέρει μια κριτική της υπάρχουσας κοινωνίας προκειμένου να ανοίξει ένα δρόμο προς μια άλλη, έναν πιθανό κόσμο πέρα από αυτόν που ορίζει ο καπιταλισμός και η αποκαλούμενη κοινωνία των καταναλωτών.

Η βασική θέση του Lefebvre είναι ότι η αστικοποίηση αποτελεί μια διαδικασία που εξαρτάται κυρίως από τις ενέργειες των κοινωνικών στοιχείων. Ουσιαστικά οι κοινωνικοί συντελεστές αυτοί παράγουν και αναπαράγουν τους χώρους στις πόλεις, στο βαθμό φυσικά που αντανakλούν τις κυρίαρχες μορφές των κοινωνικών και οικονομικών ανισοτήτων (Πολύζος 2015). Οι βασικές του ιδέες για την παραγωγή και οργάνωση του χώρου στις πόλεις επεκτάθηκαν σε διάφορες κατευθύνσεις, δημιουργώντας καινούρια αντικείμενα μελέτης που έχουν να κάνουν με τον τρόπο με τον οποίο οι κοινωνικοί ρυθμοί δημιουργούνται σε αυτήν, όπως είναι ο ρυθμός της ζωής στην εργασία και η φύση της ζωής στους δρόμους. Η κύρια συνεισφορά του στη μαρξιστική προσέγγιση σχετικά με το ζήτημα της αστικοποίησης είναι η παγίωση της ιδέας ότι η αστική ανάπτυξη είναι προϊόν του οικονομικού συστήματος, όπως οποιοδήποτε άλλο προϊόν (Πολύζος 2015).

Ο Purcell (2013) αναφέρει ότι τη νέα κοινωνία που οραματίζεται ο Lefebvre, θα μπορούσαμε να την ονομάσουμε σοσιαλιστική, δηλαδή μια κοινωνία εμπνευσμένη από πολλές απόψεις από αυτήν που επικαλείται ο Marx και ο Ένγκελς στο Κομμουνιστικό Μανιφέστο. Όμως εδώ θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι ο Lefebvre όπως και πολλοί ριζοσπαστικοί γαλλόφωνοι στοχαστές – όπως ο Κορνήλιος Καστοριάδης, ο Guy Debord, ο Gilles Deleuze, ο Felix Guattari και ο Michel Foucault - είχε μια βαθιά επικριτική στάση για τον ολοκληρωτικό κρατικό σοσιαλισμό που δημιουργήθηκε στη Σοβιετική Ένωση. Όλοι αυτοί οι στοχαστές απέχθησαν μια απέχθεια για τον σταλινισμό και κατά συνέπεια το έργο τους είναι τόσο μια αντίδραση ενάντια στη γραφειοκρατική κυριαρχία του σοσιαλιστικού κράτους όσο και κατά του καπιταλισμού.

Ο Lefebvre, τονίζει αδιάκοπα την ανάγκη για μια πιο ολιστική κατανόηση της κοινωνικής ζωής, εστιάζοντας στις πολλές πτυχές της ανθρώπινης εμπειρίας (Purcell 2013), με το να φέρει στο προσκήνιο παρουσιάζει το ζήτημα του χώρου γενικά και της πόλης ειδικότερα. Ήλπιζε ότι μια ανάλυση του χώρου, και συγκεκριμένα των «ζώντων χώρων» που βιώνουν οι άνθρωποι, θα μπορούσε να προσφέρει μια καλύτερη κατανόηση της ανθρώπινης ζωής ως ένα πολύπλοκο σύνολο αποφεύγοντας παράλληλα τον κατακερματισμό της κατανόησης της ανθρώπινης εμπειρίας σε μικρά κλάσματα, όπως η τάξη, το φύλο, η φυλή, το εισόδημα, οι καταναλωτικές συνήθειες, η οικογενειακή κατάσταση και ούτω καθεξής.

Κατά τον ίδιο τρόπο, ο Lefebvre προσπάθησε να ερμηνεύσει την πόλη ως ένα πολύπλοκο σύνολο, ως ένα πλήθος διαφορετικών επιθυμιών και τάσεων που δεν μπορούν πάντα να καταλήγουν σε τυπικές οικονομικές επιλογές. Σε αυτό το σημείο της σκέψης του δέχθηκε κριτική από μελετητές όπως ο David Harvey (1973) και ο Manuel Castells (1977/1972), οι οποίοι είχαν υιοθετήσει μια πιο οικονομική οπτική του φαινομένου της πόλης και του αστικού χώρου που τον εξηγούσαν σαν αποτέλεσμα της καπιταλιστικής παραγωγικής διαδικασίας. Ο Purcell (2013) σημειώνει ότι μέσα στο πλαίσιο στο οποίο κινείται, ο Lefebvre εστιάζει την προσοχή του στην έννοια του χώρου και ειδικότερα του αστικού

χώρου ως τρόπου διάρρηξης της οικονομικής προσέγγισης, και θεώρησης των δρώντων πέρα από την ταμπέλα των ταξικών υποκειμένων, των πολιτικών χώρων πέρα από τους τόπους εργασίας και τις ιστορικές δυνάμεις πέρα από τη στενή διαδικασία της οικονομικής παραγωγής. Ο Lefebvre κατηγορήθηκε από την ορθοδοξία ότι έδωσε στον χώρο υπερβολική αυτονομία και ότι σε τελική ανάλυση εγκατέλειψε την πεποίθηση ότι η οικονομική βάση της κοινωνίας καθορίζει τον χώρο και όχι το αντίθετο. Συνέπεια των πεπτοιθήσεων του Lefebvre για τον χώρο και ειδικότερα για τον αστικό χώρο ήταν μια μακρά και διαρκής συζήτηση σχετικά με τη σημασία του στις νεωτερικές αστικές κοινωνίες, κυρίως στις αστικές μελέτες και την οικονομική γεωγραφία (Soja, 1980, 1985; Fainstein & Fainstein, 1982; Massey, 1984; Logan & Molotch, 1987; Katznelson, 1992 ; βλέπε επίσης Smith, 2003).

Η Βουλγαρίδου αναφέρει για το κείμενο του *Δικαίωμα στην Πόλη* (2014) ότι υπήρξε η αφετηρία μιας νέας σειράς κοινωνικών σκέψεων για τον χώρο, προκάλεσε την γέννηση μιας ομάδας ευαισθητοποιημένων μηχανικών, πολεοδόμων και κοινωνιολόγων ενώ ταυτόχρονα πρώτος από όλους αναζήτησε μια «κοινωνία πόλης» και μίλησε για μια πόλη που θα παράγεται από τους κατοίκους της. Πώς όμως ο Lefebvre αντιλαμβάνονταν το δικαίωμα στην πόλη; Ο ίδιος έγραψε ένα δοκίμιο που περιγράφει το σχέδιο του για τη ριζοσπαστική πολιτική (2003α / 1990, 1990 στο Purcell 2013) διαπιστώνοντας ότι ένα τέτοιο σχέδιο απαιτεί αυτό που αποκαλεί νέο «συμβολαίο ιθαγένειας». Ωστόσο ο Lefebvre έχοντας ως οδηγό τον μαρξισμό αναγνωρίζει ότι η έννοια του δικαιώματος είναι γενικά μια φιλελεύθερη θεώρηση, ή αυτό που ο ίδιος αναφέρει ως αστικό σχέδιο. Υποστηρίζει ότι η σύγχρονη ιθαγένεια λαμβάνει τη μορφή ενός συμβολαίου μεταξύ του κράτους και του πολίτη που καθορίζει, μεταξύ άλλων, τα δικαιώματα των πολιτών (2003α / 1990: 250 στο Purcell 2013). Επειδή η τρέχουσα θεώρηση άλλα και εφαρμογή της έννοιας του συμβολαίου έχει παραμείνει σχεδόν ίδια από τον δέκατο όγδοο αιώνα, τονίζει ότι χρειάζεται μια καινούρια επέκταση, και μια ριζική εμβάθυνση προκειμένου να διατυπωθεί ένα νέο σύνολο δικαιωμάτων. Παραθέτει πολλά διαφορετικά δικαιώματα, μεταξύ των οποίων το δικαίωμα στην πληροφορία, διαφορά, αυτοδιαχείριση και τέλος το δικαίωμα στην πόλη. Εδώ βέβαια θα πρέπει να αποδοθεί η πραγματική διάσταση που ο ίδιος ο Lefebvre δίνει στην έννοια των δικαιωμάτων. Δηλαδή αυτά δεν προέρχονται ούτε από τη θεία χάρη αλλά ούτε και πηγάζουν από την ταξινόμηση τους στις σελίδες κάποιου συντάγματος, αντίθετα τα δικαιώματα είναι πάντα το αποτέλεσμα πολιτικού αγώνα. Για να ταυτοποιηθούν και να γίνουν οργανικό μέρος του καινούριου συμβολαίου, πρέπει καταρχήν να διατυπώνονται από κινητοποιημένους πολίτες και να υπόκεινται συχνά σε αμφισβήτηση και σε περαιτέρω αγώνα, πράγμα που σημαίνει ότι οι όποιες προτάσεις για δικαιώματα μέσα από την εφαρμογή του καινούριου συμβολαίου είναι καταρχήν προσωρινές είναι δηλαδή πολιτικές πλατφόρμες για πιθανά δικαιώματα που θα απαιτούν νέα κινητοποίηση και αγώνα (Purcell 2013).

Η Βουλγαρίδου (2014) θεωρεί ότι η προβληματική του Lefebvre εστίασε και εντόπισε τα προβλήματα της «γραφειοκρατικής κοινωνίας της κατευθυνόμενης κατανάλωσης» του σύγχρονου καπιταλισμού ενώ ταυτόχρονα αποκρυπτογράφησε μια σειρά από διχοτομίες που κάνουν την εμφάνισή τους στην νεωτερική κοινωνία: φρίκη-ελπίδα, τάξη-αταξία, ρουτίνα-γιορτή. Θεωρούσε πως αυτές οι αντιθετικές διχοτομίες, γεννούν ένα μεγάλο πεδίο δυνατοτήτων για την πόλη τόσο στο πεδίο της ιδεολογίας όσο και στο πεδίο της διαπάλης. Η έννοια του δικαιώματος που μας παρουσιάζει ο Lefebvre σε τελική ανάλυση

εκδηλώνεται ως η υπέρτατη μορφή της και οδηγεί σε έναν καινούριο ουμανισμό που πρέπει να υιοθετήσει η μελλοντική πόλη.

Ο Πολύζος (2015) σημειώνει ότι η συλλογιστική του Lefebvre διαχωρίζει αλλά και κατά κάποιον τρόπο απελευθερώνει «ιδεολογικά» τον αστικό χώρο. Θεωρεί ότι οι οικονομικές και κοινωνικές διεργασίες που λαμβάνουν χώρα σε αυτόν μπορούν να τον χαρακτηρίσουν, σε αφηρημένο όταν έχουμε να κάνουμε με δραστηριότητες και διαδικασίες χωροθέτησης επενδυτών και επιχειρηματιών οι οποίοι τις αντιλαμβάνονται μέσα από το πρίσμα κερδών, μεγέθους και τοποθεσίας και σε κοινωνικό όταν έχουμε να κάνουμε με διαδικασίες που αντανάκλουν διάφορα πλέγματα κοινωνικών σχέσεων αλλά και συμβολισμών που σχετίζονται κυρίως με την κατοίκηση. Ο ρόλος του κράτους είναι να ασκεί κοινωνικό έλεγχο στον χώρο, ενώ συχνά παρατηρούνται συγκρουσιακές καταστάσεις μεταξύ των διαφορετικών συμφερόντων του επιχειρηματικού και του κοινωνικού κόσμου πράγμα που αντανάκλαται στις αναμεταξύ τους σχέσεις (Πολύζος 2015).

Η ιδέα της αυτοδιαχείρισης όπως αυτή εμφανίζεται στην εναλλακτική παράδοση, που ακολουθεί ο Lefebvre προέρχεται συνήθως από την οικονομική «αυτοδιαχείριση», που ουσιαστικά αποτελεί μια αβλαβή έκφραση και αναφέρεται ειδικότερα σε εργάτες που αναλαμβάνουν τον έλεγχο των μέσων παραγωγής και διαχειρίζονται οι ίδιοι την λειτουργία ενός εργοστασίου. Όμως στην περίπτωση του η αυτοδιαχείριση αποτελεί μια ριζική επίθεση στα θεμέλια των καπιταλιστικών κοινωνικών σχέσεων στις οποίες η αστική διακυβέρνηση ελέγχει, μέσω της ατομικής ιδιοκτησίας, τα μέσα παραγωγής (Purcell 2013). Ο ίδιος γενικεύει την ιδέα της αυτοδιαχείρισης σε όλους τους τομείς της ζωής και ειδικότερα όσον αφορά τις λειτουργίες του κράτους. Ουσιαστικά αυτό σημαίνει ότι οι άνθρωποι θα διαχειρίζονται μόνοι τους τις αποφάσεις που αφορούν την συλλογικότητα αντί για τα στελέχη των διάφορων κρατικών οργανισμών (Lefebvre, 2003b και 1970: 187–188 στο Purcell 2013). Η λήψη των αποφάσεων αποκεντρώνεται και ο έλεγχος παίρνει σε αυτόνομες τοπικές μονάδες, γεγονός που απαιτεί από την πλευρά των τοπικών συλλογικοτήτων μια μεγάλη αφύπνιση. Ο Lefebvre υποστηρίζει ότι για την ενίσχυση και την επικράτηση της αυτοδιαχείρισης πρέπει κάθε φορά οι κοινωνικές ομάδες να περνάνε μέσα από ένα στάδιο αυτό-συνειδητοποίησης ώστε να κυριαρχήσουν στις δικές της συνθήκες ύπαρξης, δηλαδή να γίνουν τέλεια ικανοί να διαχειριστούν τις δικές υποθέσεις.

Εκτός από το δικαίωμα στην αυτοδιαχείριση, ο Lefebvre αναφέρει επίσης και το δικαίωμα στην πόλη, το οποίο υποτιμάται ή κατανοείται με τρόπο που το καθιστά ανώδυνο. Όμως και αυτό το δικαίωμα συνεπάγεται επίσης την επαναστατική αλλαγή. Ο Lefebvre προσθέτει μια νέα διάσταση σχετικά με το δικαίωμα στην πόλη και αυτή είναι μια βαθιά χωρική αντίληψη της έννοιας της πολιτικής πράξης, καθώς αυτή τοποθετεί το χωρικό στοιχείο στο επίκεντρο του οράματός της. Ο Lefebvre αναφέρει ότι προκειμένου να αναζητήσουμε τους όρους της πολιτικής μεταβολής θα πρέπει να χρησιμοποιήσουμε νέες πρακτικές όσον αφορά την διαχείριση του χώρου που θα βασίζεται τόσο στην συλλογική ιδιοκτησία μέσων και περιουσίας όσο και στη μόνιμη συμμετοχή των «ενδιαφερόμενων μερών», με τα πολλαπλά, ποικίλα και ακόμη και αντιφατικά τους συμφέροντα. Αυτά τα «ενδιαφερόμενα μέρη» είναι οι χρήστες του χώρου, αυτοί που κατοικούν ενεργά τον χώρο κατά τη διάρκεια της καθημερινής τους ζωής (Purcell 2013).

Ο Lefebvre δίνει μια νέα σημασία στην πόλη καθώς και στις σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ πόλης και διαδικασίας της εκβιομηχάνισης. Είναι η πόλη που αποτελεί την μηχανή της ιστορικής αλλαγής. Ο Lefebvre (1972) κατάλαβε ότι η πόλη διαμορφώνεται βαθιά από τον βιομηχανικό καπιταλισμό, ωστόσο, απορρίπτει την οικονομική άποψη ότι είναι απλώς το χωρικό προϊόν της εκβιομηχάνισης. Αντίθετα, τονίζει ότι η πόλη, και φυσικά η διαδικασία της αστικοποίησης, έχει μια δική της αυτόνομη δυναμική. Σύμφωνα με την συλλογιστική του οι πόλεις υπήρχαν πριν την εμφάνιση της διαδικασίας της εκβιομηχάνισης, δηλαδή ήταν ένα ανθρώπινο φαινόμενο. Αυτό που κάνει η εκβιομηχάνιση δεν είναι να δημιουργήσει πόλεις από το τίποτα, αλλά να επιταχύνει μαζικά την ήδη υπάρχουσα διαδικασία αστικοποίησης και να την επεκτείνει στο χώρο, δημιουργώντας ένα παγκόσμιο φαινόμενο. Η πόλη για τον Lefebvre είναι μια αυτόνομη οντότητα, που περιέχει ταυτόχρονα τους σπόρους μιας εναλλακτικής κοινωνίας πέρα από τον καπιταλισμό και παρέχει τα μέσα κατανόησης του φαινομένου της ανάδυσης και ανάπτυξης του. Επομένως αυτό που απαιτείται στην σύγχρονη κατανόηση του αστικού φαινομένου είναι η πράξη του να προσδιορίσουμε ξανά την πόλη.

Το φαινόμενο της εκβιομηχάνισης επιβλήθηκε στην πόλη προβάλλοντας την υπεροχή της έννοιας της συναλλαγματικής αξίας ακόμα και για τον ίδιο το χώρο, που κατεβαίνει στο επίπεδο της οικονομικής ανταλλαγής και μετατρέπεται μαζικά σε εμπόρευμα. Μέσα στα πλαίσια της καπιταλιστικής πόλης η κατανάλωση εμπορευμάτων είναι η ανώτατη δραστηριότητα και το κεντρικό της στοιχείο είναι η σχέση ιδιοκτησίας. Κατά αυτό τον τρόπο ο χώρος της πόλης κατακερματίζεται σε απομονωμένα τμήματα μέσα από το σύστημα της κατοχής ατομικής ιδιοκτησίας. Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας κυριαρχούν στο χώρο της πόλης, ενώ η παραγωγή του χώρου καθορίζεται από τις ανάγκες των ιδιοκτητών ακινήτων. Ο εμπορευματοποιημένος αυτός χώρος διαχωρίζεται σε χρήσεις για διακριτές ζώνες με την παραγωγή λεπτομερών σχεδίων χρήσης γης. Αυτός ο λειτουργικός διαχωρισμός των χρήσεων, εκτός από διάφορες μορφές οικιστικού διαχωρισμού, είναι αντίστοιχος με αυτόν του καταμερισμού της εργασίας (Lefebvre 1967, 1972).

Για παράδειγμα, όταν ένας εργολάβος αποκτήσει κάποιο δικαίωμα ιδιοκτησίας αποκτά ταυτόχρονα και τον έλεγχο του δικαιώματος του. Στην πράξη το καθεστώς των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, δεν αφήνει κανένα περιθώριο σε αυτούς δεν έχουν σχέση κατοχής με το δικαίωμα να παίξουν κάποιο ρόλο στις αποφάσεις σχετικά με την εκμετάλλευσή του. Ουσιαστικά το ισχύον καθεστώς δικαιωμάτων ιδιοκτησίας λειτουργεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε διαχωρίσει τον κάτοχο χρήστη από τη υπόλοιπη κοινότητα των χρηστών και έτσι αφαιρεί το ρόλο και τη σημασία που έχει η γη στον ιστό των αστικών κοινωνικών συνδέσεων. Ο Lefebvre (1967) πιστεύει για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας ότι αποξενώνουν τον αστικό χώρο από τους κατοίκους, κατά αντιστοιχία με τον Marx και το κεφάλαιο που αποξενώνει το προλεταριάτο τόσο από τα μέσα παραγωγής όσο και από τα προϊόντα της δικής τους εργασίας.

Ο Lefebvre (1972) βλέπει το δικαίωμα στην πόλη ως έναν αγώνα ενάντια στην «αποξένωση» του αστικού χώρου και την επανένταξή του στον ιστό των κοινωνικών συνδέσεων. Η ιδέα του δικαιώματος στην πόλη συμπεριλαμβάνει και τις δράσεις των κατοίκων να ιδιοποιηθούν ξανά τον χώρο στην πόλη, δηλαδή να καταφέρουν να το κάνουν δικό τους. Εφόσον για την συλλογιστική του, τα δικαιώματα ιδιοκτησίας αποτελούν απαλλοτρίωση του αστικού χώρου, δηλαδή παίρνουν αυτό που κανονικά

ανήκει στους κατοίκους μιας κοινότητας και το μεταφέρουν στους ιδιοκτήτες ακινήτων, σε εκείνους που αγόρασαν γη στην αγορά ακινήτων, τότε η ιδιοποίηση επομένως «δικαίωμα» με την έννοια ότι οι χρήστες ασκούν το κανονιστικό δικαίωμα τους στο χώρο της πόλης. Υπό αυτό το πρίσμα, οι αξιώσεις των ιδιοκτητών για δικαιώματα κτήσης είναι αξιώσεις που δεν τους αναλογούν για κάτι που δεν είναι τους ανήκει. Έτσι η θεώρηση της ιδιοποίησης είναι ένας τρόπος να ξανασκεφτούμε την έννοια της νόμιμης κατοχής ιδιοκτησίας, όχι βέβαια κάτω από το οικονομικό ή το νομικό πρίσμα της κτήσης και να μετατρέψουμε ριζικά τις αντιλήψεις μας για το ποιος είναι τελικά ο δικαιούχος της πόλης. Ουσιαστικά, συλλαμβάνεται μια ριζική εναλλακτική λύση: η πόλη δεν ανήκει σε εκείνους που την κατέχουν αλλά σε εκείνους που την κατοικούν (Purcell 2013).

Ο Purcell (2013) τονίζει ότι υπάρχουν κάποιες ουτοπικές συλλογιστικές στην αντίληψη του Lefebvre για το δικαίωμα στη πόλη. Ουσιαστικά, οι περισσότεροι ειδικοί που ασχολούνται με την καθημερινότητα της διαχείρισης του αστικού χώρου μπορούν να υποστηρίξουν ότι το σχέδιο του, είναι τόσο ριζοσπαστικό όσο και ουτοπικό για να είναι χρήσιμο. Όμως μέσα στους περιορισμούς που θέτει τόσο η θεωρητική αντίληψη της εξέλιξης της πόλης όσο και η πρακτική διαχείριση των διαδικασιών ανάπτυξης ή μεγέθυνσης της μέσα στο σύστημα της οικονομίας της αγοράς και της φιλελεύθερης δημοκρατίας, είναι χρήσιμο να χαρτογραφηθούν οι ριζοσπαστικοί ορίζοντες που περιγράφει ο Lefebvre σχετικά με το δικαίωμα στην πόλη, ώστε οι αστικοί μελετητές να είναι σε θέση να προσαρμόσουν τις θέσεις του και να αξιολογήσουν τις πρωτοβουλίες του γύρω από αυτό το δικαίωμα.

3.2.3 Η εμφάνιση της βιομηχανικής πόλης και η παγίωση του συστήματος της ελεύθερης αγοράς

Η εμφάνιση και η εξέλιξη της βιομηχανικής πόλης έφερε ταυτόχρονα σημαντικές αλλαγές στις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές δομές των κρατών της Δυτικής Ευρώπης και στις ΗΠΑ. Την ίδια χρονική περίοδο παγιώνεται ένα νέο οικονομικό σύστημα – το σύστημα της οικονομίας της αγοράς – το οποίο αναπτύσσεται παράλληλα με την εμφάνιση και ισχυροποίηση θεσμών εξουσίας όπως η φιλελεύθερη κοινοβουλευτική δημοκρατία καθώς και άλλων ευρύτερων φαινομένων όπως αυτό της μαζικής κατανάλωσης. Σε όλη τη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα, η επέκταση της βιομηχανοποίησης, καταγράφεται μαζί με την εκπληκτική βελτίωση των μέσων παραγωγής και την σταθερή πληθυσμιακή συγκέντρωση στις πόλεις. Τα ζήτητα αυτό, δηλαδή η παράλληλη εμφάνιση του συστήματος της συναλλακτικής αγοράς και της νεωτερικής πόλης με τις ανάλογες χρονικές και ιδεολογικές διαφοροποιήσεις, παρουσιάζει ορισμένα ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά που αξίζει τον κόπο να εξεταστούν.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να γίνει μια πρώτη υπόθεση για την φύση του επιστημονικού παραδείγματος που εμπεριέχει η οικονομική επιστήμη, για ένα ζήτημα που αφορά την χωρική επιστήμη, όπως αυτό της αστικοποίησης. Το παράδειγμα της αστικοποίησης δεν είναι τυχαίο, αφού υπάρχει συνάφεια μεταξύ της ανάδυσης της οικονομικής σκέψης ως ξεχωριστού κλάδου των κοινωνικών επιστημών, με την ανάπτυξη της βιομηχανικής πόλης και του νέου υποδείγματος παραγωγής και κατανάλωσης προϊόντων. Ο Σκομβούλης (2006), υποστηρίζει ότι, όπως σημειώνει και ο Fine (1999), κατά την διάρκεια των συζητήσεων για τη φύση της οικονομικής επιστήμης και τη σχέση της με τις άλλες κοινωνικές επιστήμες, κυριαρχεί η άποψη περί κυριαρχίας του οικονομικού υποδείγματος

και ειδικότερα της σύγχρονης νεοκλασικής οικονομικής θεώρησης. Η τελευταία θεωρεί δεδομένο ότι οι άνθρωποι στις καθημερινές τους δραστηριότητες δρουν, ως εάν να ήταν τα ατομικιστικά υποκείμενα που αυτή προϋποθέτει. Ουσιαστικά το πλαίσιο που υπόκειται στο νεοκλασικό οικονομικό υπόδειγμα δεν επεκτείνεται σύμφωνα με τον Σκομβούλη (2006) – μόνο στα γνωστικά πεδία άλλων επιστημών, αλλά παρέχει την βάση επιχειρηματολογίας για το σύνολο σχεδόν των ανθρώπινων εκδηλώσεων, όπως *«του θεσμού της οικογένειας, αλλά και αυτών ακόμη των αισθητικών προτιμήσεων, μετατρέπόμενο έτσι σε μια καθολική ανθρωπολογία.»* (Σκομβούλης 2006:286).

Η οικονομική φιλοσοφία του Adam Smith (1723 – 1790), αποτελεί την βάση του σύγχρονου νεοκλασικού παραδείγματος, (το οποίο βέβαια έχει εξελιχτεί από τότε) και ειδικότερα η πιο διάσημη φράση της, «το άορατο χέρι». Ωστόσο, η σημασία της έννοιας αποτέλεσε αντικείμενο πολλών επιστημονικών συζητήσεων και οι υποτιθέμενες επιπτώσεις της έγιναν στόχος πολλών έντονων αντιπαραθέσεων. Παράλληλα, η έννοια της αυθόρμητης τάξης, κατά το φιλελεύθερο παράδειγμα, έχει εμφανιστεί σε διάφορες χρονικές περιόδους και έχει εφαρμοστεί σε μια ποικιλία ακαδημαϊκών κλάδων, όπως στους τομείς της βιολογίας, της επιστήμης, της επιστημολογίας, της γλώσσας, των οικονομικών, της ιστορίας, του νόμου, της θεολογίας, της κοινωνιολογίας, της ανθρωπολογίας και ακόμη πρόσφατα σε μελέτες οικονομικής διαχείρισης και επιστήμης των υπολογιστών (Smith 2006).

Σύμφωνα με τον G. Smith στο (2006: 164) οι φιλελεύθεροι θεωρητικοί της αυθόρμητης τάξης έθεσαν ως πρώτο στόχο τους, την εξήγηση της φύσης της δομής των κοινωνιών. Ουσιαστικά επιδίωξαν να βγάλουν συμπεράσματα σχετικά με τα πιο αποτελεσματικά μέσα εξασφάλισης αυτού που πιστεύουν ότι αποτελεί ένα σύνολο καθολικών ανθρώπινων στόχων – αξιών. Όμως αυτό, δεν καθορίζεται από τη γλώσσα των ηθικών αξιών, αλλά προέρχεται από την εξέταση των παραγόντων που παρακινούν την ανθρώπινη δράση. Έτσι, οι θεωρητικοί της αυθόρμητης τάξης υποστηρίζουν ότι οι περισσότεροι άνθρωποι επιδιώκουν να εξασφαλίσουν μια καλή διαβίωση και υλική άνεση και αυτή τους η επιδίωξη έχει ως αποτέλεσμα, την αξιολόγηση των κοινωνικών συστημάτων ανάλογα με τον βαθμό που διασφαλίζει αυτούς τους στόχους.

Η αντίληψη για την ανθρώπινη φύση ή τις υποκείμενες καθολικότητες της ανθρώπινης συμπεριφοράς προέρχεται από την βασική διαπίστωση – που κάνουν οι φιλελεύθεροι θεωρητικοί της αυθόρμητης τάξης – ότι τα ανθρώπινα όντα είναι κοινωνικά πλάσματα που μπορούν να γίνουν κατανοητά μόνο μέσα στο πλαίσιο ενός κοινωνικού περιβάλλοντος. Μέσα σε αυτό αναπτύσσουν ένα είδος ψυχολογίας της ανθρώπινης συμπεριφοράς που εντάσσει την γνώση ως μια διαδικασία που «ταξινομεί» τις εμπειρίες μας προκειμένου να σταθεροποιήσει τις προσδοκίες μας. Οι άνθρωποι είναι από τη φύση όντα που αναζητούν την τάξη, ενώ παράλληλα μαθαίνουν από την εμπειρία τους για τον κόσμο γύρω τους, και τα οποία προσαρμόζουν την ψυχική συμπεριφορά τους σε αντίδραση προς τις συνθήκες (Smith 2006: 167).

Κατά αυτόν τον τρόπο η συμπεριφορά του οικονομικού υποκείμενου αν και διέπτετε από τη θεώρηση της αυθόρμητης τάξης, που συνεπάγεται την ιδέα της αυτορρύθμισης μέσω της εμπειρίας εντάσσεται παράλληλα μέσα σε ένα πλαίσιο επιστημονικότητας. Δηλαδή οι θεωρητικοί της αυθόρμητης τάξης όπως ο Adam Smith πιστεύουν ότι όλες οι δράσεις εμπλέκονται σε ένα «επιστημονικό σχέδιο» που έχει ως στόχο του την αναζήτηση της

τάξης και την ταξινόμηση της εμπειρίας, για να «εξηγήσουν» αυτό που μας φαίνεται θαυμάσιο (Smith 2006). Έτσι η επιστήμη αντιπροσωπεύει μια τυποποιημένη, εσκεμμένη εκδοχή της λειτουργίας της ανθρώπινης σκέψης η οποία γίνεται προκείμενου να αποκαλυφθούν οι ευρύτερες προσδοκίες μας και ειδικότερα οι οικονομικές μας επιδιώξεις. Επομένως θεωρούν ότι η προέλευση βασικών κοινωνικών θεσμών – επιστήμη, ηθική, δίκαιο, κυβέρνηση και η αγορά – είναι αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης της δράσης των ατόμων που αναζητούν την τάξη (ισορροπία), ανάλογα με τις περιστάσεις από τις οποίες έλκουν τις εμπειρίες τους. Μέσα από αυτήν την συνεχή αναζήτηση της τάξης κυρίως στο οικονομικό – αλλά και στο κοινωνικό πεδίο – αναδύονται μια σειρά από ακούσιες συνέπειες οι οποίες βοηθούν στην παγίωση των εκάστοτε θεσμών πολιτικών κοινωνικών και οικονομικών (Smith 2006).

Απέναντι σε αυτήν την ηγεμονία της οικονομικής σκέψης τουλάχιστον στο επιστημολογικό επίπεδο, όπως αυτή διαμορφώνεται σύμφωνα με τις διαπιστώσεις της νεοκλασικής οικονομικής θεωρίας εμφανίστηκαν αντιρρήσεις. Σύμφωνα με αυτές η ανθρώπινη πράξη στο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον δεν διέπτεται μόνο από τον ατομικιστικό οικονομικό ορθολογισμό – δηλαδή την αναζήτηση της τάξης (ισορροπίας) μέσα από ένα επιστημονικό σχέδιο. Αντίθετα, το οικονομικό πρότυπο συμπεριφοράς, όπως αυτό φαίνεται να αυτονομείται στις σύγχρονες κοινωνίες έχει την τάση «να ενσωματώνεται σε ένα πλέγμα κοινωνικών σχέσεων που το καθορίζουν και το οριοθετούν» (Σκομβούλης 2006:287). Είναι ενδιαφέρον ότι η έννοια του homo economicus που αποτελεί βασική πτυχή της οικονομικής μεγέθυνσης σύμφωνα με τη νεοκλασική θεωρία έχει δεχθεί αρκετή κριτική ακόμα και από στοχαστές που κινούνται εντός του πεδίου της. Ο Σκομβούλης (2010) αναφέρει το παράδειγμα του Amartya Sen – οικονομολόγου και φιλόσοφου – ο οποίος μελετώντας την οικονομική θεωρία της ωφέλειας κάνει λόγο για απλοϊκά στοιχεία της θεωρίας της συμπεριφοράς του homo economicus, τα οποία σε τελική ανάλυση μειώνουν την ανθρώπινη ορθολογικότητα σε μια συνεπή (προβλέψιμη) εγωιστική επιδίωξη του οικονομικού συμφέροντος, καταλήγοντας να αναδεικνύουν την καρικατούρα του «ορθολογικού ηλίθιου» (Sen 2001: 117, 123, 126 στο Σκομβούλης 2010).

Ο πρώτος που άσκησε κριτική στη θεωρία της αυτονομίας της οικονομίας της αγοράς και στη δόμηση της κοινωνίας πάνω στις αρχές της από τον 19^ο αιώνα και μετά, ήταν ο Karl Polanyi στο έργο του *Ο Μεγάλος Μετασχηματισμός – The Great Transformation*, (1944). Ο Polanyi, υιοθετώντας μια διεπιστημονική προσέγγιση πάνω στην μεθοδολογία της οικονομικής θεωρίας – συνδυάζοντας την ιστορική και την ανθρωπολογική διερεύνηση οικονομικών συμπεριφορών – υποστηρίζει ότι οι αλλαγές στην κοινωνική και τεχνολογική δομή της κοινωνίας με την εκπληκτική βελτίωση των μέσων παραγωγής, είχε ως αποτέλεσμα από τη μια την συγκέντρωση των νέων μονάδων παραγωγής στον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο των πόλεων και από την άλλη την αύξηση του πληθυσμού τους. Η ανάλυση του Polanyi αγνοεί την ιδιαιτερότητα του χωρικού ζητήματος, αλλά περιλαμβάνει μια άλλη διάσταση που σύμφωνα με τα επιχειρήματα του θεωρεί ότι, αποτελεί μια πολύ σημαντική αλλαγή και αυτή δεν είναι άλλη από την εδραίωση του συστήματος της οικονομίας της αγοράς και την εξάπλωση της ιδέας της δυνατότητας αυτορρύθμισης της (Polanyi 1944, στο Σκομβούλης 2010).

Ο Polanyi διερωτάται τι ήταν αυτό που οδήγησε στην κατάρρευση του πολιτικό-οικονομικού συστήματος τον 19ο αιώνα. Αυτό το γεγονός θεωρεί ως την αφετηρία της επικράτησης της ιδέας για την αυτορρυθμιζόμενη αγορά. Ο Σκομβούλης (2006)

ισχυρίζεται πως οι ρίζες της ανάλυσης του Polanyi βρίσκονται στην επιλογή του να αναζητήσει τον προσδιορισμό της κατάστασης στις ίδιες θεσμικές καταγωγές της. Έτσι ισχυρίζεται ότι το νέο πολιτικό-οικονομικό σύστημα βασίστηκε σε τέσσερις θεσμούς: την ισορροπία των μεγάλων δυνάμεων, το φιλελεύθερο κράτος, τον κανόνα του χρυσού και την αυτορρυθμιζόμενη αγορά. Ειδικότερα όσον αφορά την αυτορρυθμιζόμενη αγορά ο ακραίος ριζοσπαστισμός της θέσης αυτής δίνει στον Polanyi την αφορμή να διατυπώσει το βασικό του επιχείρημα: «*ότι δηλαδή η ρίζα του κατακλυσμού εντοπίζεται στο ουτοπικό εγχείρημα του οικονομικού φιλελευθερισμού να δημιουργήσει ένα σύστημα αυτορρυθμιζόμενης αγοράς*» (Polanyi 1944: 35, Σκομβούλης 2010).

Ο σκοπός του ήταν να καταδείξει ότι οι επιταχυνόμενες τεχνολογικές αλλαγές βοηθούμενες από ένα εξαρτώμενο πολιτικό σύστημα τυποποιούνται και εφόσον μέσω της τυποποίησης εξοβελίζεται το κοινωνικό στοιχείο από αυτές έχουν βλαβερές συνέπειες για τον πληθυσμό. Αναφορικά με την χρονική περίοδο του 19 ου αιώνα και την εμφάνιση της βιομηχανικής πόλης υποστηρίζει ότι μέσω της εδραίωσης ενός νέου μηχανισμού πρωτόφαντου στην ιστορία του ανθρώπου – ο μηχανισμός της ελεύθερης αγοράς – συντελέστηκε ένας «κατακλυσμός» για τον οποίο πολιτικά και κοινωνικά κινήματα της εποχής προσπάθησαν να αμβλύνουν τις συνέπειες του. Η ιδιαιτερότητα του πολιτισμού του 19ου αιώνα ήταν ότι στηρίχθηκε αποκλειστικά σε οικονομικά θεμέλια (στην επιδίωξη του κέρδους). Ο Σκομβούλης (2010: 290) αναφέρει:

«Η ιδέα της οικονομίας της αγοράς ήταν ο πυρήνας αυτών των αλλαγών: η παραγωγή με βάση εξειδικευμένες μηχανές, με την οποία ταυτίστηκε η βιομηχανική επανάσταση, ήταν δυνατή μόνο αν συνδεόταν με το σύστημα της αγοράς και της πώλησης. Το κίνητρο του κέρδους αντικατέστησε το κίνητρο της παραγωγής για τη συντήρηση, όλες οι συναλλαγές γίνονταν μέσα από το χρήμα, η εμπορευματοποίηση κατέλαβε τις ίδιες τις έννοιες ανθρώπινων σχέσεων και του φυσικού περιβάλλοντος αποδιαρθρώνοντας τις»

Μελετώντας τη φύση του θεσμού της οικονομίας της αγοράς, ο Polanyi (1944) αναλύει διεξοδικά την επίδραση που είχε η εμφάνιση των μηχανών και εγκαταστάσεων καθώς και η χρήση τους στην παραγωγή στην προ-νεωτερική κοινωνία. Πριν την εμφάνισή τους «ο έμπορος αγόραζε ετοιμοπαράδοτα προϊόντα και τα πωλούσε με σκοπό το κέρδος, η μηχανή του έδωσε τη δυνατότητα να προμηθευτεί τα προϊόντα με κάποιον άλλο τρόπο - αγοράζοντας τόσο την αναγκαία εργασία όσο και την αναγκαία πρώτη ύλη» (Σολδάτος 1996: 26). Κέρδος προκύπτει όταν παράγεται μεγάλος αριθμός προϊόντων, αλλά απαραίτητη προϋπόθεση για αυτό είναι η παρουσία μηχανών και εγκαταστάσεων καθώς και απρόσκοπτη προμήθεια εργασίας και πρώτων υλών. Αυτή η συνθήκη σύμφωνα με τον Polanyi (1944) δεν υπήρχε σε μια αγροτική κοινωνία. Έτσι απαιτείται ένας μετασχηματισμός για την ικανοποίηση αυτής της συνθήκης, που «*προϋποθέτει μια αλλαγή στα κίνητρα δράσης των ανθρώπων: το κίνητρο της συντήρησης αντικαθίσταται από το κίνητρο του κέρδους.*» (Σολδάτος 1996: 26).

Το ζήτημα σύμφωνα με τον Polanyi είναι η ανάδυση ενός νέου κοινωνικού σχηματισμού. Πυρήνας αυτού είναι η οικονομία της αγοράς, ένα πλήρως αυτόνομο και αυτορρυθμιζόμενο σύστημα που κύριο χαρακτηριστικό του ήταν η «φυσική τάση» για επέκταση σε αναλογία με την εξέλιξη των ανθρώπινων κοινωνιών. Ο ισχυρισμός του Adam Smith ότι η συναλλαγή είναι μια εντελώς φυσική ανθρώπινη συμπεριφορά που πάνω σε αυτήν θεμελιώνεται ο καταμερισμός της εργασίας και η συνεχής επιδίωξη του

κέρδους αποτελεί σύμφωνα με τον Polanyi μια πλάνη που αγνοεί προηγούμενες κοινωνικές και πολιτισμικές συμπεριφορές. Αντιθέτως, ο Polanyi υποστηρίζει ότι μια τέτοιου είδους συμπεριφορά δεν συναντιέται σε καμία παραδοσιακή κοινωνική δομή του παρελθόντος, καθώς η έννοια του συναλλασσόμενου ατόμου είναι μια εφεύρεση της θεωρίας της ελεύθερης αγοράς αφού στις προ-νεωτερικές κοινωνίες η οικονομία θεμελιωνόταν στις κοινωνικές σχέσεις και ο βασικός σκοπός τους ήταν η διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής λειτουργώντας μέσω συστημάτων αναδιανομής, επιδιώκοντας περισσότερο σκοπούς συμμετρίας και κεντρικότητας και δημιουργώντας εμπορικά δίκτυα που εξυπηρετούν σκοπούς πολύ διαφορετικούς από αυτούς του κέρδους (Σκομβούλης 2010).

Ουσιαστικά εμφανίζεται ένα θεσμικό σύστημα που πρέπει να αφεθεί να λειτουργεί χωρίς εξωτερικές παρεμβολές και αυτό το σύστημα ο Polanyi το ονομάζει «οικονομία της αγοράς». Ειδική προϋπόθεση για την σωστή λειτουργία του συστήματος της «οικονομίας της αγοράς» είναι η παρουσία ενός αυτορρυθμιζόμενου μηχανισμού που ελέγχει την παραγωγή και την διανομή των αγαθών υπό τον γενικό όρο ότι η προσφορά αγαθών και υπηρεσιών θα ισούται με τη ζήτηση. Δηλαδή αυτός ο αυτορρυθμιζόμενος μηχανισμός αναφέρεται στην διακύμανση των τιμών των προσφερόμενων αγαθών και υπηρεσιών και καθορίζει τόσο την προσφορά τους όσο και τη ζήτηση. Συνεπώς, «στο σύστημα της οικονομίας της αγοράς, τα εισοδήματα προέρχονται από την διακύμανση των τιμών μιας και χάρη σε αυτές παράγονται και διανέμονται τα αγαθά στα μέλη της κοινωνίας.» (Polanyi 1944).

Ο Polanyi διαπιστώνει ότι το σύστημα της οικονομίας της αγοράς κατευθύνεται μόνο από τις αγορές. Αυτό σημαίνει ότι προκειμένου τα άτομα να καταφέρουν την βασική τους επιδίωξη (σύμφωνα με τις νεοκλασικές θεωρίες), δηλαδή την μεγιστοποίηση του κέρδους δημιουργούν συνεχώς αγορές για τα πάντα. Ο Polanyi θεωρεί ότι μια τέτοιου είδους συμπεριφορά οδηγεί στην απόδοση εμπορικής ιδιότητας στην εργασία, τη γη και το χρήμα, με τη δημιουργία ξεχωριστών αγορών για το καθένα από αυτά με πιο σημαντική βέβαια την εμπορευματοποίηση της εργασίας. Αυτή η νοητική κατασκευή του εμπορεύματος γίνεται η ζωτική αρχή λειτουργίας για ολόκληρη την κοινωνία αφού συνοδεύεται και με αλλαγή των κοινωνικών σχέσεων (Σκομβούλης 2010). Ο Polanyi, θεωρεί ότι αυτές οι νοητικές κατασκευές πλασματικές δεν είναι δυνατό να κυριαρχήσουν πλήρως λόγω της πεπερασμένης ιδιότητας των ανθρώπινων, φυσικών και επιχειρηματικών πόρων.

Η ανάδυση της πολιτικής οικονομίας, μιας επιστήμης της οποίας οι σιδερένιοι νόμοι και οι αρχές της ισορροπίας των συμφερόντων – που της έδιναν μια διάσταση παγκοσμιοποίησης – καλούνταν να ερμηνεύσουν το «παράδοξο» της νέας αστικής κοινωνίας, δηλαδή τη συνύπαρξη της ανέχειας με την οικονομική πρόοδο, οφείλονταν αποκλειστικά στον Adam Smith, ο οποίος ήταν ο πρώτος που ανήγαγε τον υλικό πλούτο σε ξεχωριστό πεδίο μελέτης (Σκομβούλης 2010). Ο Polanyi αναγνωρίζει στο έργο του Adam Smith ένα βαθύ ανθρωπισμό ο οποίος βάζει στο κέντρο της ελεύθερης βούλησης του ατόμου για οικονομική άνοδο, την έννοια της αξιοπρέπειας με την μορφή της ανθρώπινης διαβίωσης και της εργασίας ως μιας έλλογης παραγωγικής δραστηριότητας έστω με την επιδίωξη της επίτευξης προσωπικού κέρδους. Ο οικονομικός άνθρωπος για τον Smith δεν έχει τίποτα κοινό με τον σκληρό πραγματισμό του homo economicus της μετέπειτα πολιτικής οικονομίας. Ο Polanyi σημειώνει ότι:

«Θεωρητικοί όπως ο Townsend θα επιδιώξουν να θεμελιώσουν την ανθρώπινη κοινότητα από τη σκοπιά του δαρβινισμού, ενώ οι οικονομολόγοι ξεπέρασαν γρήγορα τον ουμανισμό του Adam Smith και υιοθέτησαν τις αντιλήψεις του Townsend. Ο νόμος του πληθυσμού του Malthus και ο νόμος της μειούμενης απόδοσης του Ricardo κατέστησαν τη γονιμότητα ανθρώπου και γης, θεμελιώδες στοιχείο της νέας πραγματικότητας που η ύπαρξη της είχε μόλις αποκαλυφθεί. Η οικονομική κοινωνία είχε διαχωριστεί από το πολιτικό κράτος» (Polanyi 1944: 112, 115 στο Σκομβούλης 2010).

Σύμφωνα με τον Σκομβούλη (2010), ο Polanyi συμπυκνώνεται σύμφωνα με τις υποθέσεις της ανάλυσής του στο πρόταγμα της ελευθερίας μέσα σε ένα ρυθμιζόμενο κοινωνικό σύστημα. Η κριτική που ανέπτυξε στην οικονομία της αγοράς βασιζόταν στη θεμελίωση της κοινωνίας μόνο στο ιδιωτικό συμφέρον. Από την άλλη η ίδια η ιστορική εξέλιξη του 19ου αιώνα έδειξε ότι κάτι τέτοιο είναι αδύνατο λόγω της αυθόρμητης αντίστασης των κοινωνικών δυνάμεων αλλά και της ίδιας της δομής του συστήματος της ελεύθερης οικονομίας που σαν πολιτική και οικονομική κατασκευή διαμόρφωσε έναν ασφυκτικό κλοιό που απειλούσε την ίδια την ελευθερία της ανάπτυξης που πρέσβευε. Τα πολιτικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα της εποχής οδήγησαν αναπόφευκτα σε ένα σύστημα ρυθμιζόμενων αγορών, οι οποίες αποτελούσαν τον κινητήριο μοχλό της ανάπτυξης σύμφωνα με τις επιδιώξεις του κάθε κράτους. Εκεί ο Polanyi υιοθετεί μια διχοτομία όσον αφορά τα επίπεδα ελευθερίας που διαμορφώνονται: *από τη μια το θεσμικό, το οποίο θα διαμορφώνει το τυπικό πλαίσιο των ελευθεριών και την άλλη το ηθικό το οποίο θα δίνει το νοηματικό περιεχόμενο στους θεσμούς και ως εκ τούτου θα είναι πιο σημαντικό* (Polanyi 1944: 242, στο Σκομβούλης 2010). Έτσι αντίθετα με τους υποστηρικτές της φιλελεύθερης προσέγγισης που θεωρούν την ελεύθερη κοινωνία ως άθροισμα ατομικών βουλήσεων αλλά ανάγουν την ελευθερία στο laissez faire των επιχειρήσεων ενώ απορρίπτουν κάθε είδος σχεδιασμού ως έλεγχο σοβιετικού τύπου, αυτή η νέα μορφή ρύθμισης που υποστηρίζει ο Polanyi θα περιορίσει την ελευθερία των προνομιούχων για να ανυψώσει το επίπεδο της κοινωνικής ολότητας. Το τέλος της οικονομίας της αγοράς γεννά τη δυνατότητα μιας πιο ελεύθερης και δίκαιης κοινωνίας.

Αναφορικά με την υπόθεση της δικαιότερης κοινωνίας, υπάρχει και η αντίθετη άποψη. Ο Mises στο βιβλίο του, *The Human Action* (1949α, 1963β) υποστηρίζει μια άλλη άποψη του συστήματος της οικονομίας της αγοράς. Σύμφωνα με τον Mises (1963β: 258)

«Η οικονομία της αγοράς είναι το κοινωνικό σύστημα του καταμερισμού της εργασίας κάτω από την ιδιωτική ιδιοκτησία των μέσων παραγωγής. Ο καθένας δρα για δικό του λογαριασμό, αλλά οι δράσεις του στοχεύουν στο να ικανοποιήσουν άλλων ανάγκες μαζί φυσικά με τις δικές του»

Στο σύστημα αυτό ο καθένας δρα για δικό του λογαριασμό, αλλά μέσω αυτής της δράσης εξυπηρετεί και τους συμπολίτες του, αλλά και υπηρετείται από αυτούς. Ο κύριος μηχανισμός του συστήματος είναι η αγορά γιατί είναι αυτή που καθοδηγεί τις πράξεις των ανθρώπων για να επιτελέσουν τόσο ένα σκοπό για τον καθένα από αυτούς δηλαδή την καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών του, όσο και ένα μέσο την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών των συνανθρώπων του. Την ίδια στιγμή απορρίπτεται στην λειτουργία της αγοράς η έννοια του καταναγκασμού και του εξαναγκασμού, με την λογική ότι *«το κράτος ο κοινωνικός μηχανισμός του καταναγκασμού και εξαναγκασμού, δεν επεμβαίνει στην*

Λειτουργία της αγοράς και στις δραστηριότητες των πολιτών που κατευθύνονται από την αγορά» (Mises 1963β: 260),

Σύμφωνα με τον Mises το κράτος εφαρμόζει την δύναμη του μόνο για να προστατεύσει την οικονομία της αγοράς από επιβλαβείς και καταστροφικές δράσεις για την λειτουργία της, δηλαδή διατηρεί κατά κάποιον τρόπο το περιβάλλον στο οποίο η οικονομία της αγοράς μπορεί να λειτουργήσει με ασφάλεια. Η μαρξιστική αντίληψη περί άναρχης παραγωγής υπογραμμίζει ακριβώς αυτή την λειτουργία του συστήματος της οικονομίας της αγοράς ως μιας δομής που δεν διοικείται από ένα δικτάτορα, έναν τσάρο της παραγωγής που αναθέτει στον καθένα μια εργασία και τον υποχρεώνει να υπακούσει στην εντολή του. Ουσιαστικά, ο κάθε άνθρωπος χρησιμοποιώντας μόνο την δική του αποφασιστική διαδικασία επιλογής είναι ελεύθερος να ενσωματώνει τον εαυτό του σε ένα σύστημα συνεργασίας. Ο Mises υπερθεματίζει για την αγορά – το σύστημα συνεργασίας, που κατευθύνει και αποκαλύπτει σε κάθε δρώντα στην οικονομική αρένα, τον τρόπο που θα χρησιμοποιήσει για να προωθήσει καλύτερα τη δική του ευημερία: *«Η αγορά είναι υπέρτατη. Μόνο η αγορά βάζει ολόκληρο το κοινωνικό σύστημα σε τάξη, και του παρέχει λογική και έννοια» (Mises 1963β: 260)*

Ωστόσο, η περιγραφή της αγοράς είναι αφαιρετική γιατί αυτή δεν αποτελεί και δεν μια χειροπιαστή οντότητα ένας τόπος ή ένα πράγμα αλλά μια διαδικασία. Η ενεργοποίηση της συντελείται μέσα από την αλληλεπίδραση των δράσεων των ατόμων κάτω από τον καταμερισμό της εργασίας. Από την άλλη, οι δυνάμεις που καθορίζουν την συμπεριφορά της αγοράς δεν είναι σταθερές αλλά μεταβάλλονται συνέχεια δεδομένου ότι αποτελούν αξιολογικές κρίσεις που προέρχονται από τα άτομα και τις δραστηριότητες τους. Ουσιαστικά οι κρίσεις αυτές καθοδηγούν κάθε φορά την κατάσταση της αγοράς επειδή καθορίζουν την διάρθρωση των τιμών, δηλαδή, το σύνολο των σχέσεων ανταλλαγής, όπως ορίζεται από την αλληλεπίδραση των ατόμων που είναι πρόθυμοι να αγοράσουν, και των ατόμων που είναι πρόθυμοι να πουλήσουν. Σύμφωνα με τον Mises (1963β), δεν υπάρχει τίποτα το απάνθρωπο σχετικά με την αγορά, γιατί το κάθε φαινόμενο μπορεί να αναχθεί σε κάποιες καθοριστικές επιλογές που έγιναν από τα ίδια τα μέλη της.

Ειδικότερα ο Mises (1949α, 1963β) θεωρεί ότι, η διαδικασία της αγοράς βασίζεται στη ρύθμιση των ατομικών ενεργειών των διαφόρων οικονομικών δρώντων σύμφωνα με τις απαιτήσεις της αμοιβαίας συνεργασίας. Το είδος και η ποσότητα των αγαθών που παράγονται είναι μέλημα του μηχανισμού των τιμών και εξαιτίας αυτού του λόγου η αγορά αποτελεί το επίκεντρο στο οποίο συγκλίνουν οι δραστηριότητες τους. Οι νόμοι της ελεύθερης αγοράς δεν ισχύουν μόνο για τους ιδιώτες αλλά και για τις δημόσιες επιχειρήσεις. Το γεγονός ότι το κράτος ή κάποιοι από τους δήμους έχουν και λειτουργούν κάποια εργοστάσια δεν αλλοιώνει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της οικονομίας της αγοράς επειδή οι επιχειρήσεις που ανήκουν και λειτουργούνται από το δημόσιο υπόκεινται στην εξουσία της αγοράς, δηλαδή και αυτές υπόκεινται στους νόμους της αγοράς και συνεπώς, εξαρτώνται από τους καταναλωτές που μπορεί ή δεν μπορεί να τους υποστηρίξουν. Πρέπει να επιδιώξουν κέρδη ή τουλάχιστον να αποφύγουν τις απώλειες.

Σύμφωνα με τον Mises (1949α, 1963β) ακόμα και αν η εκάστοτε κυβέρνηση είναι διατεθειμένη να καλύψει τις απώλειες από τις δημόσιες επενδύσεις, αυτό το γεγονός ούτε εξαφανίζει ούτε μετριάζει την υπεροχή της αγοράς, απλώς μετατοπίζεται σε ένα άλλο τομέα. Γιατί τα μέσα που χρειάζονται για την κάλυψη των απωλειών προέρχονται από

την επιβολή των φόρων. Όμως η φορολογία επηρεάζει την αγορά και την οικονομική δομή σύμφωνα με τους νόμους της. Αυτό συμβαίνει γιατί είναι η λειτουργία της αγοράς και όχι η κυβέρνηση που μαζεύει τους φόρους, που αποφασίζει για ποιους θα έχει επίπτωση η φορολογία και πως αυτό θα επηρεάσει την παραγωγή και την κατανάλωση. Έτσι, σε τελική ανάλυση, η αγορά και όχι η κυβέρνηση είναι αυτή που θα καθορίσει την οικονομική αποτελεσματικότητα των δημόσιων επιχειρήσεων.

Ο Mises (1963α) διαπιστώνει ότι παρά το γεγονός ότι το σύστημα της οικονομίας της αγοράς είναι το μόνο που μπορεί να ρυθμίσει ορθολογικά τις οικονομικές δραστηριότητες των ατόμων, εντούτοις αυτό δεν έχει ποτέ πλήρως και καθαρά εφαρμοστεί. Αντίθετα με τον Polanyi που πιστεύει ότι το σύστημα αυτό ήταν καταλυτικό για την διάρρηξη των προηγούμενων οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών θεσμών της προ-νεωτερικής κοινωνίας ο Mises (1963:259) θεωρεί ότι η πρώτη είχε επικρατήσει σαν πρωτόλεια μορφή νωρίτερα. Υποστηρίζει ότι:

«Με τη διαδοχική εξέλιξη αυτής της τάσης, τα στοιχεία του πληθυσμού πολλαπλασιάζονται ενώ το βιοτικό επίπεδο των μαζών αυξήθηκε σε ένα πρωτοφανή και αδιανόητο μέχρι σήμερα βαθμό. Ο μέσος Αμερικανός εργαζόμενος απολαμβάνει ανέσεις για τις οποίες θα τον ζήλευαν ο Κροίσος, ο Κράσος, οι Μέδικοι και ο Λουδοβίκος ο 14^{ος}» (Mises 1963: 260).

Ουσιαστικά, η οικονομία της αγοράς αποτελεί ένα επινοημένο τρόπο δράσης στο πλαίσιο του καταμερισμού της εργασίας αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι στηρίζεται πάνω σε τυχαίες ή τεχνητές μορφές συναλλαγής ούτε βέβαια ότι είναι δυνατό να αντικατασταθεί με κάποιον άλλο τρόπο (Mises 1963β). Δηλαδή αυτή δεν είναι μια απλή συνέπεια της τεχνολογικής-οικονομικής εξέλιξης που συνέβη με το ξέσπασμα της βιομηχανικής επανάστασης αλλά προϊόν μιας μακράς εξελικτικής διαδικασίας.

«Είναι το αποτέλεσμα των προσπαθειών του ανθρώπου να προσαρμόσει τη δράση του με τον καλύτερο δυνατό τρόπο για τις δεδομένες συνθήκες ενός περιβάλλοντος που δεν μπορεί να αλλάξει. Είναι η στρατηγική, από την εφαρμογή της οποίας ο άνθρωπος έχει θριαμβικά εξελιχθεί από την βαρβαρότητα στον πολιτισμό» (Mises 1963β: 261)

Σύμφωνα με τον Mises (1963) δεν είναι οι πολιτισμοί που εξελίσσουν τα μέσα παραγωγής, αλλά η ιδιωτική ιδιοκτησία αυτών που εξελίσσει τους πολιτισμούς. Στο παρελθόν πολιτισμός και ιδιωτική ιδιοκτησία είχαν δεθεί μεταξύ τους. Αν η ιστορική εμπειρία θα μπορούσε να μας διδάξει κάτι, είναι ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έννοια του πολιτισμού.

Μέσα σε ένα ερμηνευτικό πλαίσιο που συγκλίνει πότε προς τη μια άποψη, της αυτορρυθμιζόμενης αγοράς πότε προς την άλλη, της αδυναμίας της αγοράς να «μαζέψει» τις αστοχίες της ιδιαίτερα όσον αφορά το κοινωνικό προϊόν, είναι φυσικό να υπάρχουν αντιρρήσεις ως προς το ζητούμενο, δηλαδή αν είναι επιθυμητή ή όχι η παρέμβαση στις οικονομικές διαδικασίες. Η οικονομική σκέψη ενδιαφέρθηκε κυρίως για τα ζητήματα που αφορούν την βασική οικονομική διεργασία μέσα σε μια κοινωνία που ίσχυε το δικαίωμα της φυσικής ελευθερίας του ατόμου. Η ελευθερία της ατομικής δράσης μαζί με την κατοχή ιδιωτικής περιουσίας παρουσιάστηκαν από τους κλασικούς οικονομολόγους ως τα θεμέλια της εύρυθμης λειτουργίας της οικονομίας της αγοράς. Υπάρχει μια εγγενής αδυναμία να διαχωρίσουμε σαφώς τις οικονομικές διεργασίες που επηρεάζουν την λειτουργία της αγοράς από αυτές που «μεταφέρονται» στο χωρικό επίπεδο και

δημιουργούν ζητήματα στην χωρική οργάνωση. Όπως θα δούμε αυτή η αδυναμία αντιμετωπίστηκε, τουλάχιστον στο επίπεδο της χωρικής λειτουργίας των πόλεων, με την εισαγωγή του θεσμού του σχεδιασμού.

3.3 Η ιδέα του σχεδιασμού

Αν υποθέσουμε ότι η ιδέα του χωρικού σχεδιασμού γεννήθηκε πάνω στην βάση διαμόρφωσης μιας λογικής τάξης στον χώρο, και εφαρμόστηκε ανάλογα με τις καθιερωμένες κοινωνικές, οικονομικές και πολιτιστικές συνθήκες – κυρίως στο ανθρωπογενές περιβάλλον – τότε δεν είναι άστοχο να υποστηρίξουμε ότι αυτή παρουσιάζεται ήδη στους πρώτους ανθρώπινους οικισμούς. Ο Kovacs στο *City in Modern Cultural Criticism: Lewis Mumford and Istvan Hajnal* (2018), αναφέρει ότι σύμφωνα με τον Lewis Mumford «Το ανθρώπινο είδος κατέχει δυο βασικές ικανότητες: είναι ικανό να κατασκευάζει ένα νέο φυσικό περιβάλλον, μια δεύτερη φύση, και είναι ικανό να δημιουργήσει πολιτιστικά σύμβολα, ηθικές και αισθητικές ιδέες. Αυτές οι ικανότητες βασίζονται σε δύο πρωταρχικά ένστικτα: τη θέληση για εξουσία και την αίσθηση της τάξης. Η ιστορία των τύπων των οικισμών αρχίζει στην νεολιθική εποχή με το χωριό. Η πόλη είναι αποτέλεσμα της αστικής επανάστασης που λαμβάνει χώρα στους παραποτάμιους πολιτισμούς των κοιλάδων και στην περιοχή της λεγόμενης Γόνιμης Ημισελήνου στη Μέση Ανατολή. Η πόλη, συλλέγει και συνθέτει την πολιτιστική κληρονομιά του παρελθόντος. Είναι ταυτόχρονα και μαγνήτης και συλλέκτης.» (2018: 11–18).

Ο Mumford (1895–1990) ανήκει σε μια σειρά από στοχαστές, που μελέτησαν το φαινόμενο της πόλης εστιάζοντας στην αντίθεση ανάμεσα στην ανάπτυξη και εξέλιξη της προβιομηχανικής πόλης που κατά την γνώμη του βρίσκονταν σε ισορροπία με το φυσικό περιβάλλον και του νεωτερικού αστικού φαινομένου το οποίο διαρρηγνύει αυτούς τους δεσμούς ισορροπίας. Σε μια σειρά από κείμενα του όπως τα *Technics and Civilization* (1934), *The Culture of Cities* (1938), *The Condition of Man* (1944) και ειδικότερα στο *City in History* (1961), παραδέχεται την ιδέα ότι η προβιομηχανική πόλη προσελκύει διαφορετικά ήθη και έθιμα, θεσμούς και κομμάτια από διαφορετικές πολιτιστικές παραδόσεις, ενσωματώνοντας τις περισσότερες δημιουργικές δυνάμεις και ανατροφοδοτώντας κατά αυτόν τον τρόπο την πολυποίκιλη διαφορετικότητα της. Ταυτόχρονα, στη δομή της, κωδικοποιούνται βασικές αντιθέσεις που με την σειρά τους αντικατοπτρίζονται στο έδαφος της όπως η ταυτόχρονη συνύπαρξη της συνεργασίας και της κυριαρχίας, γεγονός που για τον Mumford πρέπει να αποτελεί μια από τις βασικές κοινωνικές μεθόδους οργάνωσης της ανθρώπινης κοινωνίας. «Η κυριαρχία γεννά την εξουσία, της οποίας το *habitat* είναι η ακρόπολη στο κέντρο της πόλης, που χτίζεται συνήθως σε μια κορυφή λόφου.» Στις επόμενες ιστορικές περιόδους εμφανίζονται διάφοροι τύποι πόλεων οι οποίοι «διαφέρουν μεταξύ τους από την άποψη της κοινωνικής οργανωτικής μεθόδου που προτιμούν» (Kovacs, 2018: 14). Κατά συνέπεια αυτή η πολιτική και κοινωνική «διευθέτηση» αντανακλάται στην μορφή της φυσικής υποδομής της πόλης.

Η Sandercock στο *Property, Politics and Urban Planning: A History of Australian City Planning. 1890-1990* (1990) αναφερόμενη για τον Lewis Mumford (1961), υιοθετεί την σκέψη του ότι η μεγαλύτερη ίσως προσφορά της βιομηχανικής πόλης είναι η αντίδραση ενάντια στα δικά της πλημμελήματα, ξεκινώντας από τις τέχνες της ατομικής και δημόσιας υγιεινής. Ο Mumford αναφέρει ορισμένες περιπτώσεις στις οποίες το κύριο

χαρακτηριστικό της κοινωνικής οργανωτικής μεθόδου τις κάνει είτε να μοιάζουν είτε να διαφέρουν. Για παράδειγμα, τόσο σε μια αρχαία ελληνική πόλη όσο και σε μια μεσαιωνική πόλη, οι διαδικασίες της συνεργασίας και της κοινωνικής αλληλεξάρτησης έχουν ως αποτέλεσμα τον διαρκή έλεγχο της κοινότητας (communitas) πάνω στις δομές της εξουσίας. Αντίθετα μεταξύ μιας μεσαιωνικής πόλης και μιας πόλης της εποχής του μπαρόκ υπάρχουν χτυπητές διαφορές. Οι στενοί δρόμοι της πρώτης και οι ευθείες λεωφόροι της τελευταίας που συναντιούνται σε μια κεντρική πλατεία, αποτελούν την αντίθεση μεταξύ, από την μια μεριά, της οργανικής ανάπτυξης και από την άλλη της μηχανικής κατασκευής που επινοήθηκε από έναν μοναδικό «πανταχού παρών σχεδιαστή». Με άλλα λόγια η όψη της πόλης είναι μια πιστή εικόνα των σύγχρονων της σχέσεων εξουσίας και συνεπώς «ο πολεοδόμος του μπαρόκ βρίσκεται στην ίδια θέση στον τομέα του σχεδιασμού με τον άρχοντα του μπαρόκ στον τομέα της πολιτικής.» (Konacs, 2018: 14).

Ο Mumford αναφέρει συχνά τον Descartes, ο οποίος στο κλασικό φιλοσοφικό του κείμενο, *Discourse de la method*, κάνει μια παραλληλία μεταξύ της μεσαιωνικής, οργανικά ανεπτυγμένης πόλης και της σύγχρονης ορθολογικά σχεδιασμένης πόλης, τονίζοντας την οργανωμένη ανωτερότητα της τελευταίας πάνω στην τυχαία ανάπτυξη της πρώτης. Αυτή η σύλληψη, σύμφωνα με το Mumford, «είναι μια τυπική έκφραση της πνευματικής ακαμψίας της νεωτερικότητας.» (Mumford 1961). Η σκέψη του Mumford, σύμφωνα με τον Konacs (2007) βασίζεται στην ανομοιογενή κληρονομιά της ιδιαίτερης αντί-αστικής παράδοσης της αμερικανικής σκέψης, συμπεριλαμβανομένου – μεταξύ άλλων – του δημοκρατικού λαϊκισμού (populism) και της ιδέας της δημοκρατίας των αγροτών που προπαγάνδισε σε κείμενα του ο Τόμας Τζέφερσον. Αρνείται την πεσιμιστική μεταφυσική του Oswald Spengler (Γερμανός ιστορικός και φιλόσοφος που έγραψε για το τέλος των πολιτισμών) η οποία βασίζεται σε μια μοιρολατρική φιλοσοφική θεώρηση της ιστορίας. Ο Mumford αφοσιώνεται στην ιδέα της ανανέωσης της νεωτερικής έννοιας της πόλης βάσει ενός περιφερειακά προσανατολισμένου σχεδιασμού που εστιάζει στην αποκέντρωση. Ο ίδιος είναι σε τροχιά σύγκρουσης με την νεωτερική έννοια της πόλης, όπως αυτή αναπτύσσεται ιδεολογικά, δομικά και αισθητικά μετά την έλευση της βιομηχανικής επανάστασης. Σύμφωνα με την δική του θεώρηση η πόλη και η ύπαιθρος πρέπει να υφίστανται σε ένα κοινό πόλο, να δημιουργήσουν από κοινού μια περιφέρεια. Ουσιαστικά πρόκειται για μια προσέγγιση στο φαινόμενο της πόλης από την σκοπιά της οικολογίας, στην οποία η πόλη και το περιβάλλον της θεωρούνται ως μια οικολογική ενότητα (ecological habitat). Η ένταση των ιδεών του Mumford, μεταφέρεται στην αντίθεση με αυτό που ονομάζει Μεγάπολη (Megapolis): είναι η κάτοχος των καλύτερων στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς της ανθρώπινης ιστορίας, αλλά οι υπερβολικές διαστάσεις της, η συγκέντρωση της εξουσίας και ο κυρίαρχος μηχανοποιημένος τρόπος ζωής εμποδίζουν την πλήρη αξιοποίηση αυτής της κληρονομιάς. Μέσα στην σύγχρονη πόλη ζει και αναπτύσσεται ένας πολιτισμός που έχει την βάση του σε μια μέθοδο κοινωνικής οργάνωσης που χρησιμοποιεί τα άτομα ως γρανάζια μιας γιγαντιαίας μηχανής. Έτσι «η κυριαρχία αντικαθιστά την κοινότητα, με δομές που εκτείνονται από την κορυφή προς τα κάτω αντιθετικές προς τις μικρές από κάτω προς τα κορυφή δημοκρατικές δομές.» (Konacs 2018:15)

Ο Leonardo Benevolo στο *Βιομηχανική Επανάσταση* (Μτφ. Παντελής Λαζαρίδης 1976) υποστηρίζει ότι η ανάπτυξη των πόλεων, η οργάνωση του χώρου τους «και η διαμόρφωση της ζωής που εκτυλίσσεται μέσα τους, με άλλα λόγια το αντικείμενο κάθε

«αρχιτεκτονικής» και «πολεοδομικής σκέψης», δεν είναι δυνατόν να θεωρηθούν ανεξάρτητα από την οικονομική και την κοινωνική εξέλιξη» (1976: 27). Με άλλα λόγια οι εξελίξεις στην οργάνωση του χώρου ακόμα και στους πρώτους αστικούς οικισμούς ήταν «αντικατοπτρισμός» του ελέγχου που ασκούσαν οι διάφορες οικονομικές και κοινωνικές δομές στους πληθυσμούς. Η παραγωγική δομή πριν την έναρξη της βιομηχανικής επανάστασης ήταν αρκετά απλή. Η μεγάλη μάζα του πληθυσμού ζούσε από την γεωργία οι πόλεις ήταν μικρές με ελάχιστες εξαιρέσεις. Αν αποδεχτούμε την εικόνα ότι, οι πρώτοι οικισμοί ήταν πρώτα τόποι συγκέντρωσης (magnets σύμφωνα με τον Mumford) και μόνιμης εγκατάστασης μικρών ανθρώπινων ομάδων (collectors σύμφωνα με τον Mumford) με στόχο την επιβίωση αλλά και την επικυριαρχία σε ένα συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον, τότε σύμφωνα με τους Βιτοπούλου, Γεμεντζή, Γιαννάκου, Καυκαλά και Τασοπούλου στο *Βιώσιμες Πόλεις: Προσαρμογή και Ανθεκτικότητα σε Περίόδους Κρίσης* (2015:3) «Παρά τη σημαντική πολυμορφία των πόλεων και των οικισμών, η κλίμακα του αστικού φαινομένου διατηρήθηκε πρακτικά χωρίς θεαματικές τομές σχεδόν έως το ξεκίνημα της βιομηχανικής επανάστασης που τοποθετείται συμβατικά στα μέσα του 18ου αιώνα». Το ζήτημα που εξετάζει ο Benevolo στο είναι ο τρόπος που ασκείται ο κοινωνικός έλεγχος μέσω της διευθέτησης του χώρου. Αναπτύσσοντας ένα προβιομηχανικό παράδειγμα μιλάει για την πολεοδομία του Μπαρόκ. Συγκρίνει από την σκοπιά της διευθέτησης του χώρου τις πριγκιπικές αυλές του 16^{ου} αιώνα με τα Grandes Boulevards στο Παρίσι του ύστερου 19^{ου} αιώνα λέγοντας ότι «τις λεωφόρους των Βερσαλλιών μπορούμε να τις φανταστούμε να μεταβάλλονται στα boulevards του τέλους του 19^{ου} αιώνα, με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο τα ακτινωτά δρομάκια που είχαν σχεδιάσει οι βασιλικοί κηπουροί για τα Ηλύσια Πεδία, αποτέλεσαν τελικά την βάση για την Place de Etoile που σχεδίασε ο βαρόνος Haussmann για την πόλη.» (1974:178). Ταυτόχρονα δίνει στη διευθέτηση του χώρου και την διάσταση του χρόνου, «η παλιά πόλη μεταβάλλονταν με το τόσο βραδύ ρυθμό ώστε, για έναν απροσδιόριστο χρόνο, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δεν μεταβαλλόταν. Το να χαράξει κανείς μια πλατεία, μια συνοικία ή μια πόλη ολόκληρη, σήμαινε να της δώσει μια οριστική και μόνιμη αρχιτεκτονική μορφή ... επρόκειτο για την εφαρμογή σε μια πραγματικότητα που μεταβάλλονταν πάρα πολύ αργά, της πιθανής προσέγγισης μιας απόλυτης και σχεδόν αμετάλλακτης εικόνας.» (1974:178-179).

Όμως στα τέλη του 18^{ου} αιώνα παρατηρείται – σύμφωνα με τον Benevolo – μια παρακμή στην ικανότητα των αρχών να διαμορφώνουν αποφασιστικά τα χαρακτηριστικά των πόλεων γεγονός που κατά τον συγγραφέα οφείλεται σε δυο παράγοντες: την ταχύτητα των διαφόρων μεταβολών στο οικονομικό και κοινωνικό πεδίο και στην επικράτηση των ιδεών του φιλελευθερισμού που κατατρώει την εμπιστοσύνη στον παρεμβατισμό των αρχών. Ο ίδιος δίνει ιδιαίτερη σημασία στις διαδικασίες που κινητοποίησαν τις ευρύτερες αλλαγές στην εκπόνηση και εφαρμογή της οργάνωσης του χώρου στα αστικά κέντρα, κάνοντας λόγο για μια πρώιμη εμφάνιση μορφών αγοραπωλησίας ακινήτων. Αναφέρει παραδείγματα από την πόλη του Παρισιού όπου τα περισσότερα από τα δείγματα της «μεγάλης αρχιτεκτονικής» του 17^{ου} και 18^{ου} αιώνα, θα μπορούσαμε να πούμε τηρουμένων των αναλογιών με το σήμερα ότι ήταν «επιχειρήσεις» real estate. Η μνημειακή αρχιτεκτονική του Mansart για την Place de Vendome αντιστοιχεί σε μια «επιχείρηση ανάπτυξης» της περιοχής όπου ο αρχιτέκτονας – κατά διαταγή του Λουδοβίκου του 14^{ου} – σχεδιάζει τις μακριές προσόψεις της πλατείας με σκοπό να πωληθούν σε αγοραστές «όχι περισσότερα από δυο ανοίγματα ανά κλήρο». Το ίδιο έκανε αργότερα και ο Gabriel για την Place de la Concorde καθώς και ο John Nash στο Regent

Park του Λονδίνου. Ο Benevolo καταλήγει λέγοντας ότι «η κανονικότητα της αρχιτεκτονικής δεν είναι, όμως, τίποτε άλλο από ένα τέχνασμα που κρύβει την έλλειψη κάθε διοικητικού ελέγχου. Με την κάλυψη των ομοιόμορφων προσόψεων και πίσω από αυτές, η ιδιωτική πρωτοβουλία είναι εντελώς ελεύθερη, χωρίς καμιά σχέση και αναφορά σε πολεοδομικούς κανόνες ... Η συμμετρία και ενότητα της κατασκευής, από μέσα ελέγχου της κατασκευής έγιναν μέσα ελέγχου του τοπίου.» (1974: 182-183). Ουσιαστικά η αρχιτεκτονική μεγάλης κλίμακας χρησιμοποιείται για να κρυφτούν οι ανάγκες των πόλεων μέσα από ένα μνημειακό σχεδιασμό κεντρικών περιοχών. Ταυτόχρονα η εκρηκτική μεγέθυνση των φτωχών συνοικιών αποτέλεσε των αλλαγών στα πεδία των οικονομικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων των πληθυσμών δεν απασχόλησε την κεντρική εξουσία καθώς η ίδια ήταν αρκετά αδυνατισμένη ώστε να επιβάλλει κάποιο είδος ελέγχου στον χώρο.

Οι παραπάνω εξελίξεις επιταχύνθηκαν από την κυρίαρχη δυναμική που αποτύπωσε το χνάρι της στην νεωτερική εικόνα της πόλης τόσο σε ιδεολογικό όσο και σε χωρικό επίπεδο και ήταν σύμφωνα με τον Benevolo η «επέκταση της βιομηχανοποίησης». Η έννοια της βιομηχανοποίησης που χρησιμοποιείται στην περίπτωση της εξέλιξης της πόλης από το προβιομηχανικό στο βιομηχανικό στάδιο δεν εστιάζει μόνο στην αλλαγή της τεχνικής της παραγωγής αγαθών. Είναι μια πιο βαθιά και πολύπλοκη έννοια που επεκτείνεται σε όλους τους τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας στο αστικό οικοσύστημα (Benevolo 1976). Η έκρηξη της τεχνικής εξέλιξης από τη μια και οι αργές αλλαγές στην παραγωγή και την διακίνηση προϊόντων και αγαθών, «ανάγκασαν» πληθυσμούς να μετακινηθούν από την ύπαιθρο στην πόλη. Αυτό το φαινόμενο που συνεχίζεται με διαφορετικούς ρυθμούς και τρόπους μέχρι και σήμερα ονομάστηκε αστικοποίηση. Ο Benevolo (1976) υπογραμμίζει ότι, ενώ από τη μια οι βιομηχανικές και δημογραφικές εξελίξεις μετέβαλλαν ριζικά την γεωγραφική κατανομή των πληθυσμών, από την άλλη άρχισαν να εκδηλώνονται ανεπάρκειες σε μεγάλη κλίμακα όσον αφορά την χωρική συγκρότηση των νέων κατοικημένων περιοχών.

Είναι ακριβώς την ίδια περίοδο που στην Μεγάλη Βρετανία άρχισε ένας διάλογος για την δυναμική του δημογραφικού προβλήματος που με την σειρά του επηρέασε και την διαμόρφωση της οικονομικής σκέψης της εποχής. Είναι η γνωστή συζήτηση των ιδεών του Thomas Malthus που υποστήριξε – σε γενικές γραμμές – ότι η αύξηση του πληθυσμού λόγω της καλύτερης των συνθηκών ζωής και της αύξησης των οικονομικών προσόδων θα φέρει την αναπόφευκτη κατάρρευση των πόρων που είναι δεδομένοι και πεπερασμένοι. Οι ιδέες του Malthus έφεραν αναπόφευκτα μπροστά τον ρόλο της οικονομικής σκέψης όχι μόνο σε ότι αφορά την διάρθρωση των νέων οικονομικών δραστηριοτήτων αλλά και την χωρική συγκρότηση και δημογραφική διαχείριση αυτών των νέων κατοικημένων περιοχών.

Ποια είναι τα καινούρια δεδομένα στην χωρική συγκρότηση αυτών των νέων κατοικημένων περιοχών; Ανεπάρκεια χώρου και στοιχειωδών υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση), γειτνίαση με τις περιοχές εργασίες – κυρίως βιομηχανικές μονάδες, απουσία κοινωνικών υποδομών, ανασφάλεια και χωρική ευελιξία. Όλα αυτά τα χαρακτηριστικά περιγράφονται με γλαφυρότητα στο κείμενο του Engels (1845) *Η κατάσταση της εργατικής τάξης στην Αγγλία*. Σκοπός του κειμένου σύμφωνα με τον συγγραφέα ήταν η περιγραφή οριακών συνθηκών διαβίωσης και καταστάσεων ώστε αυτές να μην θεωρούνται πια παραδεκτές από την κοινή γνώμη. Η ιδέα που προωθεί ο

Benevolo αναφέρεται πέρα από το χρονικό ζήτημα, τονίζοντας ότι αφού τα γεγονότα που οδήγησαν στον σχηματισμό των νέων κατοικημένων περιοχών άρχισαν να παράγουν συνέπειες στο ανθρωπογενές περιβάλλον, τότε άρχισε να αποκρυσταλλώνεται η έννοια της αντίδρασης εφόσον το κοινωνικό ζήτημα που προκαλούσαν δεν παρήγαγε μόνο δυσφορία αλλά και διαμαρτυρίες από όσους το υφίστανται. Η μορφολογική διάρθρωση της πόλης της εποχής πρέπει λοιπόν να θεωρηθεί ότι ξεπερνιέται από το κοινωνικό ζήτημα το οποίο αποτελείται από δυο χαρακτηριστικά: πρώτον την διάθεση των ωφελειών από την εκβιομηχάνιση σε όλους και δεύτερον τον καθορισμό της παρέμβασης της οργάνωσης του χώρου δηλαδή το πολιτικό ζητούμενο. Από τη μια η συνειδητοποίηση των προβλημάτων των νέων κατοικημένων περιοχών και από την άλλη η αντίδραση των κατοίκων αυτών των περιοχών έφεραν στο προσκήνιο την σύγχρονη οργάνωση του χώρου αρχικά στο επίπεδο της πόλης και αργότερα στο επίπεδο της περιφέρειας. Ο Benevolo στο *Storia dell' Urbanistica* (1974) θεωρεί ότι η σύγχρονη πολεοδομία ξεφεύγει από τα «δεσμά της απολυταρχικής εξουσίας και απευθύνεται στο κοινωνικό ζήτημα». Εξελίσσεται, σαν μια από τις τεχνικές που χρησιμοποιούνται για την επίτευξη της ισορροπίας στο αστικό οικοσύστημα, πράγμα που θα θεωρείται απαραίτητο για την επίτευξη των στόχων της «βιομηχανοποίησης». Ωστόσο, ο τεχνικός χαρακτήρας της παρέμβασης της σύγχρονης πολεοδομίας δεν μπορεί να διαχωριστεί από το ιδεολογικό υπόβαθρο πάνω στο οποίο δομείται η οποιαδήποτε παρέμβαση. Η σχέση αυτή είναι αμφίδρομη, «γιατί οι προσπάθειες να πραγματοποιηθούν στην πράξη τα θεωρητικά μοντέλα, έφεραν τις θεωρίες αντιμέτωπες με την πραγματικότητα, ενώ από την άλλη πλευρά τα μέτρα που παίρνονταν για να λυθούν τα τεχνικά προβλήματα, έφεραν στο φως και τόνισαν τη διασύνδεση των διαφόρων αυτών προβλημάτων κι έκαναν να προκύψει ανάγλυφο το ενιαίο πρόβλημα του προγραμματισμού της χρήσης της γης (υπογράμμιση του συγγραφέα)» 1974: 207).

Ακόμη και σε εποχές που ο σχεδιασμός του χώρου, των πόλεων κατά κύριο λόγο, αντιμετωπιζόταν αποκλειστικά σχεδόν ως θέμα καλλιτεχνικής δημιουργίας ή μεταφυσικού συμβολισμού υπήρχαν ασφαλώς λειτουργικές ανάγκες που έπρεπε να ικανοποιηθούν και συνεπώς κάποιες λειτουργικές αρχές σύνθεσης. Όμως, παρά τον κίνδυνο να κάνουμε παράτολμες γενικεύσεις, μπορούμε να ισχυρισθούμε ότι οι λύσεις που δινότουσαν σε συγκεκριμένα προβλήματα ήταν απλές ή και δεδομένες από μια αποδεκτή παράδοση του «πράττειν», από την οποία ήταν δύσκολο να ξεφύγει κανείς. Η σχέση μεταξύ ανάγκης ή απαίτησης από την μια και απόφασης από την άλλη ήταν απλή, σχεδόν ευθύγραμμη και υπαγορευμένη από πρότυπα. Όσο προχωρούμε προς την εποχή μας, μια σειρά από παράγοντες, από τα απόλυτα μεγέθη της κοινωνίας μας μέχρι τον πολύπλοκο καταμερισμό εργασίας και την σύνθετη τεχνολογία μας, καθιστούν αυτή την σχέση απείρως πολύπλοκότερη. Η διαδρομή από το διαπιστωμένο πρόβλημα και την συνειδητοποιημένη ανάγκη μέχρι την απόφαση για δράση και την επιλογή μιας λύσης δεν είναι πια ούτε «παραδοσιακά» δεδομένη, ούτε ευθύγραμμη.

3.3.1 Η κυριαρχία του φυσικού σχεδιασμού

Η ιδέα που κυριάρχησε στις περισσότερες ανεπτυγμένες ευρωπαϊκές χώρες σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό δεν διέφερε κατά πολύ από την αντίστοιχη του δέκατου ενάτου αιώνα – σχεδιασμός του φυσικού χώρου αστικού και μη, χρησιμοποιώντας τα εργαλεία της αρχιτεκτονικής μεγάλης κλίμακας. Ο Taylor στο *Urban Planning Theory since 1945*, (1996) κάνει την εξής υπόθεση εργασίας, ότι στην περίπτωση που ήταν εφικτό να τεθεί

και να απαντηθεί – εκείνη την περίοδο – η ερώτηση τι είδους δραστηριότητα είναι ο «πολεοδομικός σχεδιασμός», οι απαντήσεις που θα δίνονταν μάλλον θα αντικατόπτριζαν μία εικόνα που δεν θα διέφερε και πολύ από εκείνη της περιόδου της Αναγέννησης ή του Ευρωπαϊκού Διαφωτισμού. Ουσιαστικά ο σχεδιασμός εκείνης της εποχής πιστεύονταν ότι ήταν μια «άσκηση στον «φυσικό» σχεδιασμό του χώρου των ανθρώπινων οικισμών», δηλαδή η «*φυσιολογική επέκταση της επιστήμης του αρχιτέκτονα και σε λιγότερο βαθμό του πολιτικού μηχανικού και ως τέτοια εξασκούνταν από τους ειδικούς*» (Taylor 1996).

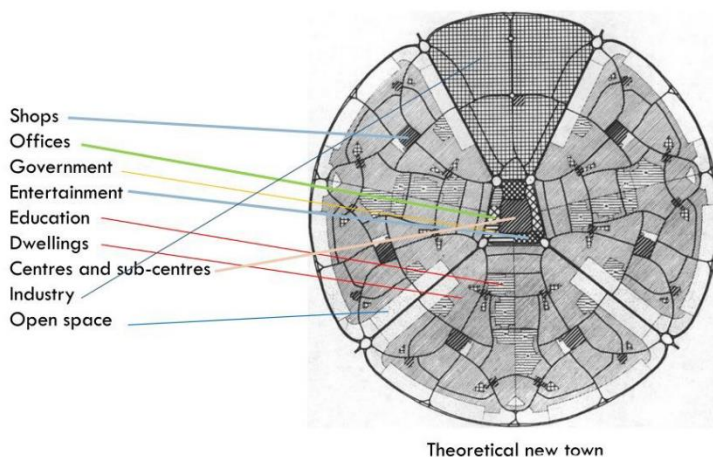
Τα κείμενα που αντικατόπτριζαν αυτή την οπτική και ειδικότερα εκείνα που αναζήτησαν την εξήγηση του τι ήταν ο χωρικός σχεδιασμός κάνοντας αναφορά σε ένα γενικότερο πλαίσιο δημοσιεύτηκαν γύρω ή κατά την περίοδο του Δεύτερου Παγκόσμιου Πόλεμου και ήταν κείμενα που γράφτηκαν κυρίως στην αγγλική γλώσσα, από ειδήμονες για το θέμα, όπως: το *Town and Country Planning* του Patrick Abercrombie (πρώτη έκδοση το 1933), το *Town Planning* του Thomas Sharp (1940), το *Principles and Practice of Town Planning* του Lewis Keeble (1952) και το *Town Design* του Frederick Gibbert (1953). Ο Keeble σύνθεσε ένα από τα πιο ευρέως διαδεδομένα θεματικά εγχειρίδια που ασχολούνταν σχετικά με τους σκοπούς, τους στόχους και τους τρόπους που συλλαμβάνονταν ο σχεδιασμός του χώρου εκείνη την εποχή. Σύμφωνα με τον Taylor (1996), εκείνη την πρώτη μεταπολεμική περίοδο, ο σχεδιασμός του χώρου επηρεάζεται από την κυρίαρχη φύση του φυσικού σχεδιασμού, που βάζει την σύνθεση της μεγάλης χωρικής κλίμακας ως κεντρικό σημείο του σχεδιασμού με αποτέλεσμα την παραγωγή γενικών σχεδίων ή λεπτομερών σχεδιαγραμμάτων που έχουν τον ίδιο βαθμό ακρίβειας με τα ανάλογα σχέδια των αρχιτεκτόνων και των μηχανικών. Η αναλογία αυτή γίνεται μεταξύ λεπτομερούς τακτοποίησης των χρήσεων γης και κτηριοδομίας.

Το νέο πολιτικό τοπίο που φάνηκε να αναδύεται έπειτα από την λήξη του Β' Παγκόσμιου Πολέμου – τουλάχιστον στον ευρωπαϊκό χώρο – άρχισε να επηρεάζει την συζήτηση γύρω από την φύση του χωρικού σχεδιασμού (αστικού και περιφερειακού) και πιο συγκεκριμένα σχετικά με το πιθανό ενεργό ρόλο του στα οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα. Ο Βασενχόβεν (2005) κάνει αναφορά για την «εποχή της ευφορίας για την επιτυχία» του σοσιαλιστικού πειράματος στην Σοβιετική Ένωση και για το βρετανικό εγχείρημα για την κοινωνικοποίηση «της υπεραξίας της γης» και τις μεταβολές των χρήσεων γης. Ωστόσο οι ιδέες που επικρατούσαν την εποχή αναφορικά με τον χωρικό σχεδιασμό εκείνη μπορούν να συμπυκνωθούν στον ορισμό που δίνει για τον αστικό σχεδιασμό ο Keeble στο εγχειρίδιο του *Principles and Practice of Town Planning* (1952), ότι «ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι πιθανόν να ορισθεί ως η τέχνη και η επιστήμη της ταξινόμησης των χρήσεων γης, του χαρακτήρα και της θέσης των κτιρίων και των οδών επικοινωνίας». Ο Keeble συνεχίζοντας θεωρεί ξεκάθαρα ότι ο σχεδιασμός δεν αναμιγνύεται στα θέματα που αφορούν την κοινωνία ή την πολιτική αλλά αυτή η θέση του επικρίνεται από τον Taylor ως επινοημένη, διότι σύμφωνα με τον τελευταίο, ακόμα και αν παραδεχτούμε κάτι τέτοιο, το εφαρμοστικό πεδίο του χωρικού σχεδιασμού είναι σε τελική ανάλυση η καλυτέρευση του βιοτικού επιπέδου, ακόμα και στην βάση της αστικής αισθητικής ή της δημόσιας υγιεινής, πράγμα που αυτομάτως τον καθιστά ως εργαλείο άσκησης υποτυπώδους κοινωνικής πολιτικής.

Η θεώρηση ότι ο σχεδιασμός δε μπορεί να γίνει αντιληπτός ως κοινωνικός ή οικονομικός ή και πολιτικός σχεδιασμός, αποτελεί ένα είδος διαφοροποίησης μεταξύ των χωρικών, κοινωνικών και πολιτικών επιδιώξεων, πράγμα που οδηγεί σύμφωνα με ερμηνείες που

δίνουν οι Broady (1968) και Taylor (1996) στον περιβαλλοντικό ντετερμινισμό, δηλαδή στην ιδέα ότι ο τρόπος που τοποθετούνται στον χώρο οι αστικές μορφές μπορεί να επηρεάσει την κοινωνική και οικονομική ζωή. Καταρχήν αυτή η θεώρηση δεν έχει, σύμφωνα με τον Taylor (1996), τίποτα το μεμπτό, διότι πράγματι «η μορφή και η διάταξη μιας πόλης επηρεάζει την οικονομική και τη κοινωνική ζωή της». Όμως σε ότι αφορά τον χωρικό σχεδιασμό των πόλεων η πεποίθηση βάσει της οποίας η όποια καινούρια διάταξη ή αναχωροθέτηση των περιοχών κατοικίας σε ξεχωριστές ζώνες, με δικά τους μαγαζιά και εξυπηρετήσεις, θα έκανε δυνατή την «ανάπτυξη ενός νέου τύπου κοινωνικής γειτονιάς» άρα και κοινωνικής συμβίωσης, κρίνεται και αποδείχθηκε αργότερα εκ των πραγμάτων ότι ήταν κοινωνιολογικά «αφελής» (Taylor 1996).

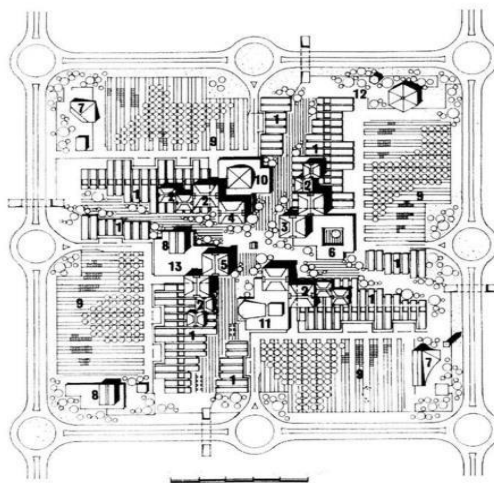
Εικόνα 3.1 : Θεωρητική Μορφή Νέας Πόλης



Πηγή: Taylor (1996 από Keeble 1969)

Από την άλλη πλευρά η ίδια ή φύση του σχεδιασμού «ως ταξινόμηση των χρήσεων γης, του χαρακτήρα και της θέσης των κτιρίων και των οδών επικοινωνίας» είναι μια μορφή παρέμβασης από την πλευρά μιας πολιτικής αρχής, αυτής που εντέλλεται τον σχεδιασμό. Σύμφωνα με τον Taylor (1996) η ιδέα ότι ο σχεδιασμός δεν αφορά ή δεν αναλαμβάνει καμιά δέσμευση απέναντι στο πολιτικό σύστημα, αποτελεί μια αμφιλεγόμενη παραδοχή. Από την μια μεριά η εισαγωγή του εργαλείου της ταξινόμησης χρήσεων γης αποτελεί ένα είδος δέσμευσης εκ μέρους – για παράδειγμα – της αγοράς ακινήτων για την αποδοχή μιας κάποιας μορφής παρεμβατισμού στις διεργασίες εκμετάλλευσης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων ενώ από την άλλη αυτό το γεγονός συνεπάγεται την αποδοχή μιας ευρύτερης πολιτικής ιδεολογίας (Taylor 1996). Η αποδοχή των οποιονδήποτε στόχων κάποιου πολιτικού προγράμματος για τον χώρο προϋποθέτει εκ των ενόντων την προβλεπόμενη λειτουργία του αστικού σχεδιασμού ως μιας μορφής πολιτικού προγραμματισμού. Αυτό γίνεται ακόμα και όταν δεν υφίσταται ο κεντρικός σχεδιασμός ως προγραμματισμός κανενός είδους πολιτικού συστήματος. Σύμφωνα με την κριτική του Taylor στις θεωρήσεις του Keeble «οι αποφάσεις για το πώς η γη θα χρησιμοποιείται για την ανάπτυξη, αναγκαστικά εμπλέκουν ορισμένες επιλογές που επηρεάζουν τα συμφέροντα κάποιων ομάδων και έτσι αυτές οι επιλογές είναι κατά κάποιο τρόπο πολιτικές» (Taylor 1996).

Εικόνα 3.2: Κέντρο Πόλης



A design for the centre of a theoretical new town

Πηγή: Taylor (1996 από Keeble 1952)

Ο «απεικονιστικός» χαρακτήρας αυτού του πρώιμου χωρικού σχεδιασμού, είναι διάχυτος στα περισσότερα σχέδια που εκπονήθηκαν εκείνη την εποχή (βλέπε για παράδειγμα τις πρώτες New Towns στο Ηνωμένο Βασίλειο) και συμπίπτει με την αντίληψη που τον θεωρούσε ως επέκταση της αρχιτεκτονικής σύνθεσης. Οι περισσότεροι επαγγελματίες που ασχολούνταν με την εκπόνηση αλλά και την εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού ήταν αρχιτέκτονες. Αυτό συνέβαινε όχι μόνο στο Ηνωμένο Βασίλειο αλλά και σε άλλες χώρες όπως στην Ολλανδία όπου υπεύθυνος για την επέκταση του σχεδίου για το νότιο Amsterdam ήταν ο διάσημος αρχιτέκτονας H.P. Berlage, ενώ ο Le Corbusier ενδιαφέρθηκε από την αρχή για τον σχεδιασμό καινούριων πόλεων. Η μακριά παράδοση που ήθελε τους αρχιτέκτονες να είναι οι πρωταγωνιστές στην καταρχήν αισθητική διαμόρφωση της μορφής της πόλης υπογραμμίζεται από τον Taylor (1996), όταν αναφέρει τον Raymond Unwin που υποστηρίζει την ανάγκη για ομορφιά στην αστική ζωή, λέγοντας ότι «ακόμα και οι φτωχοί δεν ζουν μόνο με ψωμί» (Unwin 1930).

Η άποψη αυτή αν και περιέχει στοιχεία περιβαλλοντικού ντετερμινισμού απεικονίζει καθαρά την επικράτηση των αισθητικών κριτηρίων έναντι οποιονδήποτε άλλων – κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών. Κατά συνέπεια δεν πρέπει να ξενίζει η ιδεολογική και μορφολογική επικυριαρχία του αποκαλούμενου νεωτερικού σχεδιασμού στην διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος, εφόσον η εφαρμογή των αρχών της μοντέρνας αρχιτεκτονικής μεταφέρθηκε αυτούσια από την κατασκευή του μοναδικού κτηρίου στην πολεοδομική μελέτη και στον χωρικό σχεδιασμό. Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι η κυριαρχία της ιδέας της λειτουργίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό με την δημιουργία νέων μορφών που είτε θα προσαρμόζονται, είτε θα ακολουθούν τις λειτουργίες (η έννοια του λειτουργισμού στην μοντέρνα αρχιτεκτονική αποδόθηκε είτε στα αγγλικά ή τα γαλλικά με την λέξη που είχε ως βάση την λατινική *functio* – functionalism – fonctionnalisme)

επηρέασε ανάλογα και την εργασία των πολεοδόμων με τον σχεδιασμό λειτουργικά αποτελεσματικών πόλεων, γεγονός που οδήγησε σε ένα είδος τυπικού αισθητικού φορμαλισμού. Κατά συνέπεια «οι αστικές λειτουργίες οπτικοποιήθηκαν και προσαρμόστηκαν σύμφωνα με τους όρους μιας προκαθορισμένης αισθητικής για την ιδεατή αστική μορφολογία παρά σύμφωνα με άλλους εναλλακτικούς όρους» (Taylor 1996).

Ο Λαγόπουλος (2010: 61) αναφέρεται ειδικότερα σε αυτή την διαδικασία του «φυσικού» σχεδιασμού, (το physical υπονοεί το δομημένο περιβάλλον), λέγοντας ότι η «η πολεοδομία εξομοιώνεται με την αρχιτεκτονική, με μόνη διαφορά ότι είναι μεγαλύτερης κλίμακας». Τα χαρακτηριστικά αυτής της πολεοδομίας που γίνεται από αρχιτέκτονες είναι: α) η προσέγγιση προς το δομημένο περιβάλλον β) η έμφαση στην αρχιτεκτονική μορφολογία με όλα τα αισθητικά στοιχεία που την διακρίνουν γ) η στατικότητα ή η έλλειψη ευελιξίας της τελικής πρότασης, δηλαδή η επικράτηση του master plan ως «κατευθυντήριο σχέδιο που παρουσίαζε τόσο τις χρήσεις γης όσο και τις αστικές μορφές, ως μια σταθερή συνθήκη και δ) η απουσία ενδιαφέροντος για την εφαρμογή της. Ο ίδιος επιμένει ότι το κοινωνικό πλαίσιο είναι «εντελώς απών» (2010: 61). Η «πρόταση» συνήθως από τα χέρια κάποιου αρχιτέκτονα, αφενός παραγκώνιζε το όποιο ζήτημα πολιτικής και αφετέρου αγνοούσε τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες παρόλο που «επιζητούσε» κατά κάποιο τρόπο στην συμμετοχή του οικονομικού συστήματος στην πραγμάτωση της. Ο Λαγόπουλος αναφέρεται σε μια μορφή «χωρικής αιτιοκρατίας» η οποία προέρχεται από την αξίωση των εκπονούντων την χωρική πρόταση ότι η μορφή και φόρμα του χώρου προσδιορίζει κυρίαρχα τους οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες.

Από την άλλη η ίδια η επαγγελματική μορφή του αρχιτέκτονα – πολεοδόμου προσέδωσε ένα χαρακτήρα ευθείας αλληλεξάρτησης με το αρχιτεκτονικό μοντέλο σχεδιασμού κάτι που επηρέασε την κάθε αυτό διαδικασία εκπόνησης του χωρικού σχεδιασμού με την παραγωγή κάθε είδους σχεδίων, φυσικά όσο το δυνατόν περισσότερο λεπτομερή, για να αναδείξουν και καθοδηγήσουν τη μελλοντική ανάπτυξη καθώς και να ορίσουν τις απαραίτητες ειδικές χρήσεις γης. Ο χωρικός σχεδιασμός θεωρούνταν ως περιγραφική και λεπτομερής απεικόνιση στο χαρτί των μελλοντικών μορφών των πόλεων – ως εκφράσεις μιας «περαιωμένης κατάστασης» που θα επιτυγχάνονταν σε κάποιο μελλοντικό χρόνο ενώ δίνονταν τότε ελάχιστη μέριμνα για τον τρόπο εφαρμογής του (Taylor 1996). Την ίδια στιγμή και δεδομένου από την μια πλευρά της επικράτησης των αντιλήψεων του νεωτερικού σχεδιασμού σε συμφωνία με τις αρχές της μοντέρνας αρχιτεκτονικής και από την άλλη την αδήριτη ανάγκη ανάπτυξης ή μεγέθυνσης των αστικών συστημάτων εκπονηθήκαν μια σειρά από προγράμματα και σχέδια αναφορικά με την χωρική οργάνωση ιδεατών πόλεων. Αυτός ο σχεδιασμός πήρε την ονομασία ουτοπικός χωρίς να παραγνωρίζεται η σημασία του όχι μόνο σε θέματα νέας αυτόματης οργάνωσης χωρικών μορφών αλλά και στις κοινωνικές και οικονομικές συνιστώσες που προωθούσε. Παραδείγματα των νεωτερικών αντιλήψεων αναφορικά με την χωρική οργάνωση του αστικού χώρου υπάρχουν στα σχέδια των γραμμικών πόλεων του Soria y Mata, στα σχέδια της Cité Contemporain και Ville Radieuse του Le Corbusier, στην Broadacre City του Frank Lloyd Wright, στην Garden City του Ebenezer Howard κ.ο.κ.

Οι ρίζες του δόγματος ότι ο πολεοδομικός προγραμματισμός πρέπει να είναι ορθολογικός, βρίσκονται στον Διαφωτισμό και στην ωφελιμιστική διαμόρφωση του

κλασικού Φιλελευθερισμού. Με άλλα λόγια στην πίστη ότι η λύση των διαφόρων προβλημάτων μπορεί να βρεθεί με την παροχή επιτυχούς βασικής έρευνας, καθολικής εκπαίδευσης και εφαρμογής της με θεσμούς και επικοινωνία. Έτσι έχουμε την σύγχρονη ανύψωση του λογικού προβληματισμού και του ορθολογισμού ως τις κύριες διακριτές διαδικασίες για την επιλογή ορθολογικών πράξεων και την λήψη ορθολογικών αποφάσεων τις οποίες οι δέκτες τους θα τις αποδεχτούν εάν πειστούν με επιχειρήματα. Κάθε προσφυγή στο συναισθηματικό, υποκειμενικό και στο παράλογο είναι εκ των προτέρων αποκλεισμένη ιδιαίτερα όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό όπου έχει επικρατήσει η ιδέα ότι η χωρική διάταξη της κατοικίας, εργασίας και κάθε είδους άλλων διευκολύνσεων για τους ανθρώπους πρέπει να είναι οπωσδήποτε ορθολογική.

3.3.2 Κριτικές στον φυσικό σχεδιασμό του χώρου

Σύμφωνα με τον Taylor (1996) στα τέλη της δεκαετίας του 1950, εμφανίστηκαν στο Ηνωμένο Βασίλειο δυο είδη αξιολογήσεων της μεταπολεμικής αστικής ανάπτυξης. Από τη μια, αυτές που αναφέρονταν στην ποιότητα των πολεοδομικών σχεδίων που εκπονούνταν για την νέα ανάπτυξη, και από την άλλη αυτές που σχετίζονταν με τις χωρικές συνιστώσες του κάθε αυτό πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο Taylor (1996) περιγράφοντας τις αντιρρήσεις που προέκυψαν από αυτές τις αξιολογήσεις υπογράμμισε ότι οι περισσότερες εστίαζαν πάνω στις κατευθυντήριες γραμμές που έδωσαν οι πολεοδόμοι στον φυσικό σχεδιασμό των πόλεων. Για πρώτη φορά αμφισβητήθηκαν οι θεωρήσεις που στήριζαν το οικοδόμημα του πρώιμου μεταπολεμικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο Taylor (1996) διακρίνει σε αυτό το πρώιμο στάδιο τρεις κατηγορίες επικρίσεων: σχετικές με παραδείγματα κοινωνικής αναληθσίας, χωρικού ντετερμινισμού και έλλειψης διαβούλευσης.

Όσον αφορά τις επικρίσεις που δέχτηκε ο πολεοδομικός σχεδιασμός εκείνης της πρώιμης μεταπολεμικής εποχής περί κοινωνικής αναληθσίας, αυτές προέρχονταν κυρίως από την πλευρά του πεδίου των κοινωνικών επιστημών. Το παράδειγμα που αναφέρει ο Taylor (1996) είναι ένα βιβλίο – *Family and Kinship in East London* – γραμμένο το 1957 από δυο κοινωνιολόγους τον Michael Young και τον Peter Wilmott, που περιέγραφε τη πρώιμη μεταπολεμική ανάπτυξη στην περιοχή του Bethnal Green του Λονδίνου. Το βιβλίο χωρίζονταν σε δυο μέρη, το πρώτο ήταν μία εξέταση της παραδοσιακής κοινότητας εργατών στην περιοχή του Bethnal Green, με τους στενούς οικογενειακούς και συγγενικούς δεσμούς της και το δεύτερο μια περιγραφή του τι συνέβη σε αυτή την κοινότητα όταν, ακολουθώντας την αναδιαμόρφωση μεγάλου μέρους του Bethnal Green, πολλοί από τους κατοίκους της μετακόμισαν σε ένα καινούριο οικιστικό συγκρότημα στις παρυφές του Λονδίνου και συγκεκριμένα στην περιοχή του Greenleigh. Ακολουθώντας την μέθοδο των συνεντεύξεων από τους καινούριους κατοίκους, οι συγγραφείς ανακάλυψαν ότι πολλοί από αυτούς αισθάνονταν ότι ζούσαν σε ένα καλύτερο χωρικό περιβάλλον, αλλά αυτό που τελικά υπερίσχυσε ήταν η αίσθηση της απώλειας του κοινωνικού περιβάλλοντος – δηλαδή της κοινότητας. Σύμφωνα με όσα αναφέρουν οι Young και Wilmott αυτή η απώλεια των κοινωνικών επαφών δεν οφείλονται μόνο στη μετακόμιση από το ένα μέρος στο άλλο:

«Ήταν συνέπεια και των νέων κοινωνικών (ή μάλλον αντικοινωνικών) συνηθειών που άρχιζαν να εμφανίζονται, όπως π.χ. η παρακολούθηση της τηλεόρασης εξαιτίας της βελτίωσης του υλικού επιπέδου διαβίωσης που παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια της

δεκαετίας του 1950. Αυτές οι νέες συνθήκες τράβηξαν περισσότερο κόσμο μέσα στα σπίτια μακριά από εξωτερικές «κοινωνικές» συναναστροφές και την πραγματική επαφή με άλλους ανθρώπους. Παρόλα αυτά η ίδια η διαδικασία της μετακίνησης στο Greenleigh έπαιξε σημαντικό ρόλο στην απώλεια της κοινοτικής ζωής, και αυτό το γεγονός ήταν εν μέρει αποτέλεσμα του πολεοδομικού σχεδιασμού» (Taylor 1996:39).

Οι Young και Wilmott πρότειναν ότι αναφορικά με όπου προβλέπονταν οικιστική αναδιοργάνωση, θα ήταν προτιμότερο οι κάτοικοι ανάλογα με την κοινωνική τους ομάδα να διάλεγαν οι ίδιοι αν θα μετακινούνταν ή όχι. Παρόλα αυτά οι πολεοδόμοι φαίνονταν να δίνουν λιγότερη σημασία στις κοινωνικές συνιστώσες της οικιστικής αναδιοργάνωσης των περιοχών, «γιατί η προσοχή τους ήταν επικεντρωμένη περισσότερο, σε τεχνικά ζητήματα, όπως η ηλικία και η κατάσταση των κατοικιών» (Taylor 1996:39). Αυτό το γεγονός αποδεικνύει ότι οι πολεοδόμοι ήταν δεμένοι σε μία οπτική σχεδιασμού που εστίαζε τη προσοχή της μόνο σε ζητήματα χώρου. Δηλαδή έδιναν περισσότερο σημασία σε μορφολογικά και χωρικά ζητήματα και είδαν το Bethnal Green ως μια συνοικία με τρώγλες. Από την άλλη παραβλέποντας κάποια θέματα κοινωνικής συνοχής και γειτνίασης, απέτυχαν να παρατηρήσουν ότι αναφορικά με τις κοινωνικές σχέσεις, το Bethnal Green ήταν οτιδήποτε άλλο παρά παραγκούπολη – «ήταν μια υγιής κοινότητα με στενούς δεσμούς» Taylor (1996).

Η ιδέα του πολεοδομικού σχεδιασμού μόνο ως εργαλείου διευθέτησης του χώρου καθοδηγούσε τους πολεοδόμους να στοχάζονται μόνο σχετικά με τα χωρικά προβλήματα και έτσι να παραβλέπουν το κοινωνικό περιβάλλον στο οποίο οι άνθρωποι ζούσαν. Αυτό όμως δε σήμαινε ότι δεν έδιναν σημασία σε κοινωνικά θέματα. Υπήρχε μεγάλη συζήτηση για θέματα όπως ο σχεδιασμός γειτονιών και ο σχεδιασμός για τη κοινωνική ζωή. Όμως το πρόβλημα ήταν ότι ακόμα και αν οι πολεοδόμοι έδιναν προσοχή σε τέτοια είδους ζητήματα, σκέφτονταν με όρους χωρικού περιβάλλοντος. Όπως έγραψαν οι Young και Wilmott (ibid. 1957):

«Το φυσικό μέγεθος της ανοικοδόμησης ήταν τόσο μεγάλο που οι αρχές είχαν λογικά επικεντρώσει σε θέματα κατασκευής. Το αρνητικό έργο ήταν να γκρεμίσουν τις τρώγλες που υστερούσαν σε σχέση με τους πιο στοιχειώδεις κανόνες υγιεινής, το θετικό ήταν να χτίσουν νέα σπίτια και νέες πόλεις καθαρότερες και πιο ευρύχωρες από τις παλαιότερες. Ωστόσο ακόμη και όταν οι πολεοδόμοι έχουν θέσει οι ίδιοι τον στόχο να δημιουργήσουν από την αρχή νέες κοινότητες μαζί με κατοικίες, πόνταραν στα κτήρια, λέγοντας τις περισσότερες φορές ότι το μόνο που κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να δημιουργηθεί μια γειτονιά, είναι να κατασκευαστεί μια ενότητα κατοικιών, ενώ για να αναθερμανθεί το πνεύμα κοινωνικότητας χρειάζονταν ένα κοινωνικό κέντρο.»

Ο Taylor (1996:41) καταλήγει στην διαπίστωση ότι «η κριτική για συμπεριφορές κοινωνικής αδιαφορίας από μέρους των ειδικών δεν αφορά μόνο κάποιο από τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά εκτείνεται σε ολόκληρη τη θεωρία που βρίσκεται πίσω από την εφαρμογή του». Με άλλα λόγια ο Taylor πιστεύει οι πολεοδόμοι εκείνης της περιόδου ήταν δεμένοι με μια υλική – φυσική θεώρηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή έτειναν να θεωρούν τις πόλεις και τα προβλήματα τους από μια υλική (αισθητική) σκοπιά. Εξαιτίας αυτού του γεγονότος δεν έδιναν την απαιτούμενη προσοχή σε κοινωνικά ζητήματα, ενώ η θεωρία του σχεδιασμού που ακολουθούσαν τους εμπόδιζε να δουν πραγματικά τα κοινωνικά θέματα. Αυτό διαφαίνεται

και στις διάφορες αποτυπώσεις των περιοχών που έκαναν οι πολεοδόμοι για να προετοιμάσουν τα σχέδια τους. Για παράδειγμα, σε περιοχές όπως το Bethnal Green πραγματοποιήθηκαν κοπιώδεις αναλύσεις για θέματα όπως η «ηλικία» των κτηρίων, ή εάν αυτά ήταν κατάλληλα για την ανθρώπινη διαβίωση, και γενικότερα για τον αισθητικό χαρακτήρα της περιοχής. Αλλά κοινωνικές αξιολογήσεις όπως έκαναν οι Young και Wilmott δεν έγιναν. Αυτό το γεγονός εξηγεί και το γιατί δεν προβλέφθηκαν οι κοινωνικές επιπτώσεις της χωρικής αναδιοργάνωσης αυτών των περιοχών (Taylor 1996).

Όσον αφορά τις επικρίσεις περί χωρικού ντετερμινισμού, υπήρχε καταρχήν η αντίληψη ότι οι πολεοδόμοι είχαν το καθήκον να σχεδιάσουν τη ζωή της κοινότητας σχεδιάζοντας γειτονίες. Ωστόσο, υπέθεταν ότι αυτές μπορούν να δημιουργηθούν σχεδιάζοντας χωρικά, με τοπικά μαγαζιά, σχολεία κοκ. Με άλλα λόγια, γίνονταν μία υπόθεση ότι το σχέδιο και η μορφή του φυσικού χωρικού περιβάλλοντος μπορεί να σχηματιστεί, ακόμα και να «καθορίσει» την ποιότητα της κοινωνικής ζωής. Μια τέτοια θεώρηση αναγορεύτηκε ως χωρικός ντετερμινισμός (ή αρχιτεκτονικός, ή περιβαλλοντικός ντετερμινισμός). Αυτό το φαινόμενο περιγράφεται πολύ καλά από τον Maurice Broady (1968) στο κείμενο του. Επικράτησε η θεώρηση ότι ο σχεδιασμός και η διευθέτηση των χώρων σε ένα πολεοδομικό σχέδιο είναι δυνατό να επηρεάζει και τον τρόπο της κοινωνικής διάδρασης των κατοίκων που θα κατοικήσουν την περιοχή του σχεδίου. Υποθέτει επίσης ότι ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός μικρής ή μεγάλης κλίμακας μπορεί να έχει μια άμεση και καθοριστική συνέπεια πάνω στην συμπεριφορά των ανθρώπων, δηλαδή σε μια συνάρτηση χώρου και κοινωνίας το χωρικό περιβάλλον είναι η ανεξάρτητη και η ανθρώπινη συμπεριφορά η εξαρτημένη μεταβλητή.

Ο Taylor (1996), αναφέρει τις επικρίσεις που δέχτηκε αυτή η θεώρηση, που βασίζονταν στο επιχείρημα ότι οι πρωταρχικοί παράγοντες που καθορίζουν την κοινοτική ζωή ήταν κοινωνικοί και όχι χωρικοί. Αυτό συνέβαινε γιατί οι χωρικές συνιστάμενες του φυσικού σχεδιασμού δεν λάμβαναν υπόψη τις κοινωνικές διασυνδέσεις που αναπτύσσονταν μέσα στο χώρο μιας κοινότητας, κοινωνικές σχέσεις και συμπεριφορές αμοιβαίας προστασίας και αλληλοβοήθειας. Με άλλα λόγια, τα πραγματικά δίκτυα των κοινωνικών δραστηριοτήτων και αλληλεξαρτήσεων δεν μπορούν απλά να προσδιορισθούν μέσα από ξεκάθαρα διαχωρισμένες χωρικά ζώνες που προέρχονται από την εφαρμογή κάποιου φυσικού σχεδιασμού.

Όσον αφορά τις επικρίσεις περί έλλειψη διαβούλευσης αυτό οφείλονταν στο γεγονός ότι οι πολεοδόμοι πίστευαν ότι γνώριζαν ποια φυσικά περιβάλλοντα ήταν κατάλληλα για τη ζωή. Έτσι, δεν συμβουλευτήκαν ποτέ τους κατοίκους για το πώς αυτοί θέλουν να σχεδιάζεται ο χώρος τους. Σύμφωνα με τον Taylor (1996), η κυρίαρχη ιδέα στο Ηνωμένο Βασίλειο εκείνη την εποχή ήταν ότι, τα τεράστια κομμάτια εργατικών συνοικισμών γεμάτα με κτήρια βικτωριανής περιόδου προγραμματίστηκαν να «εκκαθαρισθούν» έτσι ώστε να αναδιοργανωθούν πλήρως. Αποδείχθηκε αργότερα ότι μέσα στις περιοχές που ήταν προγραμματισμένο να εκκαθαριστούν υπήρχαν ορισμένοι θύλακες από υγιή οικιστικά συγκροτήματα εντελώς κατάλληλα για διαβίωση. Τα χωρικά κριτήρια που έθεσαν τα τοπικά νομαρχιακά συμβούλια οδήγησαν αρκετούς οικισμούς προς κατεδάφιση ενώ δεν ήταν ανάγκη. Ο Taylor αναφέρει τον Dennis (1970: 333), οποίος αφού μελέτησε αρχεία περιπτώσεων και συμβουλευτήκε τις τοπικές κοινότητες ανακάλυψε ότι:

«Τέσσερις από τις δέκα οικογένειες που ζούσαν σε περιοχές κατά τις εκκαθαρίσεις της περιόδου 1965 - 1970 ήταν πολύ ευχαριστημένες με τους όρους διαβίωσης τους και σε μερικές περιοχές το ποσοστό αυτό ανέβαινε στο έξι στις δέκα ... Δυο από τους τρεις από τους ιδιοκτήτες – κατοίκους ήταν κατά των κατεδαφίσεων.»

Ο Taylor (1996) παρατηρεί ότι η ολοκληρωτική κατεδάφιση των περιοχών αυτών εν τέλει πραγματοποιήθηκε και αυτό συνέβη όχι γιατί φυσικά γιατί οι τοπικές αρχές πήγαν επίτηδες ενάντια στις επιθυμίες των κατοίκων αλλά οφείλονταν στο γεγονός ότι οι σχεδιαστές δεν γνώριζαν ποιες ήταν αυτές οι επιθυμίες της τοπικής κοινότητας, γιατί απλά δεν τους ρώτησαν. Αυτό εν μέρει ήταν αποτέλεσμα της οπτικής που είχαν για το σχεδιασμό αλλά επίσης και του γεγονότος ότι οι γνώμες των επαγγελματιών γύρω από το θέμα του καλύτερου περιβάλλοντος για διαβίωση θεωρούνταν από πολλούς ως αδιαμφισβήτητες. Όταν οι πολεοδόμοι συνειδητοποίησαν το γεγονός ότι οι επιθυμίες των ατόμων ήταν διαφορετικές από τις επιλογές τους, θεωρήθηκε ότι οι τελευταίες ήταν και οι σωστές (αυτοί έπειτα ήταν οι ειδικοί), και ότι οι κοινοί άνθρωποι δεν ήταν δυνατό να έχουν την σωστή οπτική για το τι είναι καλύτερο για αυτούς. Όπως είχε δηλώσει και ο Υπουργός της Πολεοδομίας και της Χωροταξίας του εργατικού κόμματος, Lewis Silkin,: «*Νομίζω ότι είναι αναγκαίο να ηγούμαστε του πολίτη, να τον καθοδηγούμε. Ο πολίτης δεν γνωρίζει ακριβώς ποιο είναι το καλό του.*» (βρίσκεται στο Ward, 1994: 112).

Το ερώτημα ήταν, τι είναι αυτό που διαφεύγει στους σχεδιαστές και γιατί η πολεοδομική θεωρία απέτυχε να προσφέρει, μια επαρκή *εμπειρική κατανόηση* του κόσμου. Ωστόσο, οι αποτυχίες του σχεδιασμού που μπήκε σε εφαρμογή στις αμέσως επόμενες δεκαετίες από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και ύστερα, δεν ήταν αποτέλεσμα μόνο των ατελειών στις σχεδιαστικές θεωρίες που αποτέλεσαν τη βάση του σχεδιασμού που εφαρμόστηκε. Κάθε δραστηριότητα, βασίζεται σε αξιολογικές κρίσεις σχετικά με το πώς ο κόσμος, ή μέρος του, μπορεί να βελτιωθεί. Έτσι και ο φυσικός σχεδιασμός του χώρου έπρεπε να καθοδηγηθεί από μερικά κανονιστικά ιδεώδη – που βασιζόνταν σε αυτές τις αξιολογικές κρίσεις και αρχές, και τα προβλήματα εμφανίστηκαν όταν μια τέτοια κανονιστική σκέψη δεν βασίζεται πάνω στην κατανόηση του πραγματικού κόσμου, δηλαδή τα συμπεράσματα που βγαίνουν έπειτα από μελέτη είναι ανακριβή ή και μη ρεαλιστικά. Ο Taylor (1996: 123) υποστηρίζει ότι εφόσον «*οι προγραμματιστές σκέφτονται να μετακινήσουν μια κοινότητα χωρίς πρώτα να αναζητήσουν την κατανόηση του τι είδους κοινότητα είναι αυτή, ή να μην αντιλαμβάνονται ότι υπάρχει ήδη μια «κοινότητα» στην περιοχή που σκοπεύουν να εφαρμόσουν τις αναπτυξιακές τους προτάσεις, τότε πολύ πιθανά θα καταλήξουμε σε καταστάσεις παρόμοιες με τις καταστροφές της μεταπολεμικής καθολικής αναδιοργάνωσης. Η κριτική στην έλλειψη εμπειρικής κατανόησης του κόσμου από πλευράς της πολεοδομικής θεωρίας είναι επομένως πολύ σοβαρή*»

3.3.3 Τα επιχειρήματα της Jane Jacobs

Η Jane Jacobs, συγγραφέας και ακτιβίστρια από την Νέα Υόρκη έγραψε το πιο σημαντικό βιβλίο της το 1961 και του έδωσε τον μεταφορικό τίτλο *Death and Life of Great American Cities*. Το βιβλίο αυτό είναι μια αντίδραση στα καταστροφικά αποτελέσματα της μεταπολεμικής αστικής ανανέωσης στις πόλεις των ΗΠΑ. Ο Wendt στο *The Importance of Death and Life of Great American Cities (1961) by Jane Jacobs to the Profession of Urban Planning* (2009) σημειώνει ότι, η κριτική της Jacobs, επικεντρώνεται σε αυτό που ή ίδια ονομάζει «ορθόδοξο» πολεοδομικό σχεδιασμό. Στην πραγματικότητα περιγράφει

την «αποτυχία», σύμφωνα πάντα με την συγγραφέα – των νεωτερικών ιδεών αναφορικά με τον φυσικό σχεδιασμό του αστικού χώρου, υποστηρίζοντας ότι τα «*θεμέλια της ιστορίας του διανοουμενίστικου σχεδιασμού πάσχουν από μια εσφαλμένη αντίληψη για το πώς λειτουργούν οι πόλεις*» (Wendt: 7, 2009). Η ιδέα της Jacobs ότι η καλύτερη προσέγγιση του σχεδιασμού του αστικού χώρου πρέπει να ακολουθεί μια πορεία «*από κάτω προς τα πάνω*» μέσα από την στενή παρακολούθηση της ζωής στην πόλη και όχι από τις νεωτερικές θεωρίες ή τα σχέδια ήταν μια ριζοσπαστική νέα προσέγγιση – όχι μόνο στις ΗΠΑ – και άλλαξε τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβάνονται σήμερα οι ασχολούμενοι με το σχεδιασμό τις πόλεις.

Ήδη από την εισαγωγή του βιβλίου της η Jacobs επιτίθεται στον τρόπο εκπόνησης και εφαρμογής του σύγχρονου πολεοδομικού σχεδιασμού:

«Αυτό το βιβλίο είναι μια επίθεση στο σημερινό τρόπο σχεδιασμού και ανοικοδόμησης των πόλεων. Αλλά είναι επίσης, και πιο πολύ, μια προσπάθεια να εισάγουμε καινούριες αρχές αναφορικά με τον σχεδιασμό και την ανοικοδόμηση των πόλεων, διαφορετικές και ακόμα αντίθετες από αυτές που σήμερα διδάσκονται σε όλες τις σχολές αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας και διαφημίζονται στις κυριακάτικες εκδόσεις των εφημερίδων και στα γυναικεία περιοδικά. Η επίθεση μου δεν έχει στόχο τις διαφωνίες σχετικά με τις μεθόδους κατασκευής ή τα μαλλιοτραβήγματα αναφορικά με τις αρχιτεκτονικές μόδες. Είναι μια επίθεση πάνω σε αρχές και στόχους που βοήθησαν στην διαμόρφωση του μοντέρνου, ορθόδοξου πολεοδομικού σχεδιασμού» (Jacobs 1961: 7)

Το κείμενο της Jacobs αναφέρεται κυρίως στην αμερικανική πολεοδομική πρακτική, αλλά είναι το ίδιο αποκαλυπτικό και για πολλές άλλες περιπτώσεις. Σύμφωνα με τον Taylor (1996) το κείμενο αυτό παραμένει η σημαντικότερη πραγματεία πάνω στην θεωρία του πολεοδομικού σχεδιασμού από το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πόλεμου και ύστερα. Η πιο σημαντική κριτική που κάνει απευθύνεται στους πολεοδόμους οι οποίοι διαχειρίστηκαν τις πόλεις μέσω μιας απλουστευμένης ουτοπικής θεώρησης που είχαν για αυτές, αντί να ασχοληθούν με τη κατανόηση και την επίλυση των προβλημάτων της καθημερινής ζωής των πόλεων:

«Οι πόλεις είναι ένα τεράστιο εργαστήριο από δοκιμές και λάθη, επιτυχίες και αποτυχίες στο σχεδιασμό και τη κατασκευή τους. Είναι ένα εργαστήριο όπου ο σχεδιασμός θα έπρεπε να μαθαίνει, για να διαμορφώνει και να δοκιμάζει τις θεωρίες του. Αντίθετα όμως όλοι αυτοί οι δάσκαλοι και οι πρακτικοί της επιστήμης αυτής (εάν μπορούμε να την αποκαλέσουμε έτσι) αγνόησαν τη μελέτη της αποτυχίας και της επιτυχίας στην πραγματική ζωή, ήταν επίσης αδιάφοροι και για τις αιτίες μιας απρόσμενης επιτυχίας, αντί λοιπόν να καθοδηγούνται από αρχές προερχόμενες από την συμπεριφορά και την όψη των...προαστίων, των σανατορίων, των αγορών και των φαντασιακών ουτοπικών πόλεων – έπρεπε να καθοδηγούνται μόνο από τις ίδιες τις πόλεις.» (Jacobs, 1961:61).

Το ιστορικό πλαίσιο μέσα στο οποίο γράφηκε το βιβλίο, ήταν αυτό της ισχυρής ανάπτυξης της πρώτης μεταπολεμικής εποχής της αμερικανικής οικονομίας, έπειτα από τα δύσκολα χρόνια της οικονομικής κρίσης της δεκαετίας του 1930. Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά αυτής της ισχυρής ανάπτυξης ήταν η απόκτηση αυτοκινήτου, η οποία διευκολύνθηκε και από το νόμο της κατασκευής – με ομοσπονδιακά κονδύλια – πολλών νέων αυτοκινητόδρομων που συνέδεσαν τις αμερικανικές πολιτείες δημιουργώντας ένα

καινούριο και δυναμικό δίκτυο κινητής διασύνδεσης αναμεταξύ τους (πρόκειται για το Interstate Highway Act του 1956). Αυτή η εξέλιξη αύξησε την κινητικότητα των πολιτών και σύμφωνα με τον Wendt (2009) οδήγησε τις πόλεις σε καταστροφικές εξελίξεις. Εμφανίστηκε ένα φαινόμενο που ονομάστηκε «white flight» - άσπρη φυγή, και περιέγραφε την μαζική φυγή των άσπρων κατοίκων των κεντρικών περιοχών των πόλεων προς τα προάστια, με αποτέλεσμα την σταδιακή υποβάθμιση και φτωχοποίηση των κεντρικών περιοχών με την συγκέντρωση εθνικών μειονοτήτων. Παράλληλα πολλές εθνικές φυλετικές μειονότητες (αφροαμερικανοί και πορτορικανοί) εγκατέλειψαν την γενέθλια γη τους, περιοχές του αμερικανικού νότου, για αναζήτηση καλύτερης τύχης στις βιομηχανικές πόλεις του βορρά. Αυτό σήμαινε και την περαιτέρω ενίσχυση των εθνοτικών μειονοτήτων σε κεντρικές περιοχές πόλεων.

Μετά την λήξη του Β' Παγκόσμιου Πόλεμου η ομοσπονδιακή κυβέρνηση προώθησε ένα μίγμα προγραμμάτων και επιδοτήσεων που απευθύνονταν στους βετεράνους με στόχο την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Αυτά τα ομοσπονδιακά προγράμματα επηρέασαν το δανεισμό για την στέγαση τόσο αναφορικά με τους ιδιοκτήτες όσο και με τους κατασκευαστές στην απόκτηση και κατασκευή μονοκατοικίας που απευθύνονταν σε οικογένειες συνήθως στα περίχωρα των μητροπολιτικών περιοχών. Ο Wendt (2009) αναφέρει την κρίση του Fox (1986) ότι τέτοιου είδους πολιτικές συνέβαλλαν στην καθοδική πορεία της δημογραφίας των κεντρικών περιοχών των περισσότερων αμερικανικών μητροπόλεων. Σε τελική ανάλυση δεν υπήρχε κανένα κίνητρο είτε για ιδιοκτήτες είτε για κατασκευαστές προκειμένου να αναλάβουν επιχειρηματικά ρίσκα ανανέωσης ακίνητης περιουσίας σε κεντρικές περιοχές πόλεων. Ένας άλλος παράγοντας ήταν η μείωση της ζήτησης για κατανάλωση στις κεντρικές περιοχές εξαιτίας της συγκέντρωσης του εμπορικού κόσμου στα νέα malls που χαρακτήριζαν πια το τοπίο του αμερικανικού περιαστικού χώρου.

Ο πυρήνας της κριτικής που άσκησε η Jacobs στον νεωτερικό σχεδιασμό του αστικού χώρου μπορεί να συμπυκνωθεί στο εξής: κατασκευή νέων γειτονιών ή ανάπλαση παλαιότερων όπου η κοινοτική ζωή είναι απύουσα γιατί είτε έχει αλλοιωθεί μέσω του νεωτερικού σχεδιασμού ο κοινωνικός ιστός των περιοχών αυτών είτε επειδή δεν δημιουργούνται νέες κοινωνικές σχέσεις με την καταστροφή των μικτών χρήσεων που άλλοτε χαρακτήριζαν αυτές τις περιοχές των αμερικανικών μητροπόλεων (Jacobs 1961). Μέσα από αυτού του είδους τη κριτική διαφαίνονταν μια σιωπηρή στήριξη προς την άποψη ότι ο σχεδιασμός θα πρέπει να είναι σχετικός με την πραγματικότητα παρά μια ιδεατή ορθολογική διαδικασία που αφορά τη λήψη αποφάσεων (Taylor, 1996). Ουσιαστικά την Jacobs δεν την ενδιέφερε η κριτική της θεωρίας που θα περιέγραφε και θα εξηγούσε τι στη πραγματικότητα κάνει ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Η κύρια κριτική της Jacobs σχετικά με τη σχεδιαστική θεωρία, ήταν ότι ο σχεδιασμός έδειχνε έλλειψη κατανόησης για το πώς λειτουργούσαν οι πόλεις που είχαν σχεδιάσει οι σχεδιαστές.

Η Jacobs στρέφει λοιπόν την κριτική της προς τους επαγγελματίες πολεοδόμους επειδή σπατάλησαν ομοσπονδιακά κεφάλαια για την εφαρμογή σχεδιασμού σε μεγάλη κλίμακα, με αποτέλεσμα την καταστροφή του προηγούμενου οικιστικού και κοινωνικού ιστού των κεντρικών περιοχών αμερικανικών μητροπόλεων. Η Jacobs υπογραμμίζει την λανθασμένη μέθοδο σκέψης που χρησιμοποίησαν οι πολεοδόμοι ή οποία βασίζονταν σε «ανόητες αντιλήψεις». Συνεχίζει διαπιστώνοντας ότι οι πόλεις είναι ένα τεράστιο εργαστήριο δοκιμών βασισμένη στην έννοια του **trial and error** – δηλαδή τη μέθοδο

δοκιμής και σφάλματος. Αντί οι ειδήμονες να μαθαίνουν από την εμπειρική παρατήρηση της ζωής της πόλης και να δοκιμάζουν τις θεωρίες τους στο εργαστήριο της αστικής ζωής, βασίζουν θεωρίες και σχεδιασμό σε ιδέες που δεν καταφέρνουν να εξηγήσουν γιατί ορισμένες περιοχές της πόλης λειτουργούν και άλλες όχι. Θεωρεί ότι με την χρήση κοινής επαγωγικής λογικής μέσω της στενής παρακολούθησης της ζωής της πόλης θα φτάσουμε στο επιθυμητό αποτέλεσμα δηλαδή στην κατανόηση της λειτουργίας της. Φτάνει στο σημείο να υποστηρίξει ότι ο κοινός άνθρωπος, μέσω της επαγωγικής σκέψης έχει ένα συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των πολεοδόμων, επειδή έχει εκπαιδευτεί να ενεργεί σύμφωνα με την καλή κρίση και τις εμπειρίες του (Jacobs. 1961). Σύμφωνα με τον Wendt (2009) η κρίσιμη θέση όσον αφορά τον αστικό σχεδιασμό εκφράζεται μέσα από την αρχή των διαπλεκόμενων μίξεων αστικών χρήσεων ως εξής: *«αυτή η αδιαμφισβήτητη αρχή είναι η ανάγκη των πόλεων για μια περισσότερο περίπλοκη και διαφοροποίηση των χρήσεων οι οποίες αλληλοβοηθούνται τόσο οικονομικά όσο και κοινωνικά. Τα στοιχεία αυτής της διαφοροποίησης μπορούν διαφέρουν το ένα από το άλλο, αλλά πρέπει να αλληλοσυμπληρώνονται με κάποιους συγκεκριμένους τρόπους»* (Jacobs: 14 1961 στο Wendt, 2009).

Φυσικά το έργο της Jacobs σήκωσε ένα μεγάλο κύμα αρνητικών αντιδράσεων τόσο από το ακαδημαϊκό κατεστημένο της εποχής που τις καταλόγιζε αφέλεια και έλλειψη γνώσεων (η Jacobs σύμφωνα με τον Peter L. Laurence στον τόμο *Reconsidering Jane Jacobs*, επιμέλεια των Max Page & Timothy Mennel (2017) είχε παρακολουθήσει κάποια μαθήματα γεωγραφίας στο Columbia University) όσο και από τα ομοσπονδιακά επιτελεία των κυβερνήσεων στα οποία η συγγραφέας είχε επικεντρώσει αρκετές από τις επικρίσεις της. Οι αντιδράσεις σε αυτό το βιβλίο ήταν ποικίλες και κατά μια έννοια εκρηκτικές. Ο Καθηγητής Αρχιτεκτονικής Norman Crowe το περιγράφει ως *«την πιο σημαντική ερμηνεία της αστικής θεωρίας που αναδύεται τον 20ό αιώνα καθώς και ένα μεγάλο μέρος της βάσης για την σημερινή Νέα Πολεοδομία και τις οικονομικές και κοινωνικές αρχές πίσω από την έννοια της Smart Growth – Έξυπνη Ανάπτυξη»*. Από την άλλη ο Lewis Mumford το επικρίνει σαν ένα *«υπερβολικά σίγουρο αλλά σαθρά δομημένο δοκίμιο ... που παραβλέπει τα σημαντικά ζητήματα»* (Dogy 2017). Η κυριότερη κριτική που της προσάπτουν μέχρι σήμερα εστιάζει στην κάπως απαρχαιωμένη επιχειρηματολογία της σχετικά με τις εξιδανικευμένες παλιές γειτονιές και τους ρομαντικούς μύθους οικονομιών του δέκατου όγδοου αιώνα. Επιπρόσθετα, έκανε κάποιες υπεραπλουστεύσεις σχετικά με τα κακά του νεωτερικού σχεδιασμού, ενώ σύμφωνα με τον Campbell (2003) είχε παράλληλα και μια μικρή τάση δραματοποίησης της ιδιαιτερότητας των μικρών επιχειρήσεων γειτονιάς παραμελώντας εντελώς τα εθνοτικά ζητήματα στις διαδικασίες της αστικής ανανέωσης. Αντίθετα διάφορες μελέτες υποστήριξαν την άποψη ότι οι διαδικασίες αστικής ανάπλασης επηρέασαν αρνητικά τη φυλετική δικαιοσύνη, ειδικότερα ο Thomas (1997:6,) αναφέρει ότι *«οι αφροαμερικανοί υπέφεραν τόσο πολύ από προγράμματα αστικής εκκαθάρισης, ώστε ο όρος «urban renewal» συχνά αναφέρεται επίσης ως «negro removal»*

Σύμφωνα με τον Wendt (2009) οι ιδέες που διατυπώνονται ξεκάθαρα μέσα στο κείμενο της Jacobs επηρέασαν την σκέψη που αφορά τον σχεδιασμό του χώρου, ιδιαίτερα στις ΗΠΑ, δημιουργώντας μια καινούρια παραδειγματική στροφή που λαμβάνει υπόψη τις χωρικές διαφοροποιήσεις του αστικού ιστού και μαθαίνει να τις χρησιμοποιεί προκειμένου να δημιουργήσει νέα ή να διατηρήσει παλαιά αστικά περιβάλλοντα. Αυτές οι ιδέες επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό το κίνημα του New Urbanism – Νέα Πολεοδομία και λαμβάνονται υπόψη όταν συζητούνται μεγάλα σχέδια ανάπλασης κεντρικών αστικών

περιοχών. Το πιο πρόσφατο παράδειγμα της επιρροής των ιδεών της Jacobs βρίσκεται στο έργο του Richard Florida για την δημιουργικές τάξεις (Cities and the Creative Class, 2005) και την σημασία τους στην σύγχρονη ζωή των πόλεων.

3.2.4 Οι συγκρουόμενες αστικές φιλοσοφίες του Robert Moses και της Jane Jacobs σχετικά με την προτεινόμενη Lower Manhattan Expressway (Lomex)

Μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου – στον δυτικό κόσμο – οι υπεύθυνοι αστικού σχεδιασμού και προγραμματισμού βρέθηκαν απέναντι σε ένα δίλημμα. Από τη μια έπρεπε να είναι σε θέση να εξισορροπήσουν τον αποκαλούμενο «εκ των άνω» προγραμματισμό και από την άλλη τον διαρκώς αυξανόμενο ακτιβισμό των πολιτών που θίγονταν από τις προτάσεις των εκάστοτε εμπειρογνομόνων. Ένα από τα πιο κλασικά παραδείγματα είναι η διαμάχη που ξέσπασε για τον σχεδιασμό και την ολοκλήρωση της υπερυψωμένης λεωφόρου στο Κάτω Μανχάταν που πήρε το όνομα Lower Manhattan Expressway (εν συντομία Lomex). Η ιστορία της Lomex σύμφωνα με την Dory (2017) απεικονίζει με τον πιο καθαρό τρόπο την πολυπλοκότητα της «συγκρουσιακής» κατεύθυνσης του προγραμματισμού προς την πραγματικότητα. Ο προγραμματισμός απαιτεί όχι μόνο τον σχεδιασμό, αλλά ακόμη περισσότερο τον συντονισμό και τη συνεργασία για να προωθήσει οράματα μέσα από μια πληθώρα πολιτικών, οικονομικών, νομικών και κοινωνικών αντιρρήσεων. Αυτή η καινούρια πραγματικότητα έφερε στην επιφάνεια τα νεότερα, πιο κοινωνικά και πιο συνειδητοποιημένα προβλήματα που αφορούσαν τον προγραμματισμό, καθώς αμφισβητήθηκαν οι παλαιότερες γραφειοκρατικές μέθοδοι (Dory 2017).

Στην πράξη συγκρούστηκαν δυο διαφορετικές ιδεολογίες ως προς την οικοδόμηση της πόλης. Από τη μια πλευρά την «επίσημη» προβάλλονταν το όραμα ενός πολύ γνωστού «ειδικού» για τα ζητήματα της πόλης του Robert Mooses και από την άλλη πλευρά βρίσκονταν οι αντιρρήσεις μιας ακτιβίστριας της Jane Jacobs. Ο πρώτος έβλεπε την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την ανάγκη ανακούφισης της, η τελευταία την απειλή στα σπίτια, στις επιχειρήσεις και στις κοινότητες. Η Dory (2017) παρατηρεί ότι ο ιστορικός Max Page αναφερόμενος σε αυτό το γεγονός υποστηρίζει ότι περιγράφει *«με τον πιο απλό τρόπο την πολυσύνθετη ιστορία της μεταπολεμικής Νέας Υόρκης, μέσα από δύο θεμελιωδώς διαφορετικές προσεγγίσεις στην οικοδόμηση πόλεων»* (Dory 2017:21).

Ο Robert Moses, ήταν ο μεγάλος κατασκευαστής, με εξαιρετικές διοικητικές ικανότητες και πτυχία από το Yale, την Οξφόρδη και το Πανεπιστήμιο Κολούμπια, κρατούσε την κρίσιμη θέση του πρόεδρου της Triborough Bridge and NYC Tunnel Authorities καθώς και του State Council of Parks. Κατά την διάρκεια της πολιτειακής διοίκησης του (1934 – 1968) κατασκευάστηκε σχεδόν κάθε σημαντικός αυτοκινητόδρομος γύρω από τη Νέα Υόρκη (εκτός από την FDR Drive), 416 χιλιόμετρα οδικού δρόμου πέρα από τα όρια της πόλης, 656 πάρκα και παραλίες, τα Lincoln Center, Shea Stadium, Peter Cooper Village, Stuyvesant Town, τα Ηνωμένα Έθνη, τρεις πανεπιστημιούπολεις, η Robert Moses Causeway, δύο πολιτειακά πάρκα και το υδροηλεκτρικό φράγμα Robert Moses στους καταράκτες του Νιαγάρα (Dory 2017:23).

Η Jane Jacobs, παρακολούθησε το Πανεπιστήμιο της Κολούμπια και έδινε διαλέξεις σε πολλά αναγνωρισμένα πανεπιστήμια. Ήταν ειδικός σε θέματα αστικής ανάπτυξης

(αργότερα αρχισυντάκτης) για το περιοδικό Architectural Forum, μελετώντας το σχεδιασμό, την ανάπτυξη και την πορεία της ζωής των πόλεων των ΗΠΑ. Το 1961 χάρις μιας επιχορήγησης από το Ίδρυμα Ροκφέλερ εξέδωσε το πολύκροτο βιβλίο της «The Death and Life of Great American Cities», στο οποίο έκανε αυστηρή κριτική για το παρόν και το μέλλον των αμερικανικών πόλεων κατηγορώντας ευθέως τον τρόπο διαχείρισης τους από τους λεγόμενους «εμπειρογνώμονες», ενώ παράλληλα παρουσίασε τις ιδέες της σχετικά με την οικοδόμηση της ιδανικής αμερικάνικης πόλης.

Ο Moses είχε την τάση να σκέπτεται με «μεγαλειώδη» τρόπο για την πόλη. Ήταν ξεκάθαρα υπέρ των μεγάλων σχεδίων αλλά ταυτόχρονα δεν ήθελε να εμπλέκεται στις αντιπαραθέσεις που αυτά ουσιαστικά έφερναν, είτε επρόκειτο για εκτοπισμένους κατοίκους είτε για γραφειοκρατίες που έπρεπε να αντιμετωπιστούν. Ο ίδιος έλεγε ότι «*Εάν χάναμε χρόνο να πείσουμε κάθε αντίπαλο, δεν θα γίνονταν ποτέ κανένα από τα μεγάλα δημόσια έργα στα οποία εξαρτάται σήμερα ο κόσμος. Με τι θα έμοιαζε η πόλη; Πώς θα λειτουργούσε;*» (Dory 2017:23). Ορισμένες από τις ιδέες του – περιορισμός των ωρών κυκλοφορίας των ιδιωτικών αυτοκινήτων, προτεραιότητα για την ασφάλεια των πεζών, η κίνηση και φόρτωση των φορτηγών τη νύχτα και τα κλιμακωτά ωράρια εργασίας – εξακολουθούν μέχρι σήμερα να χρησιμεύουν.

Ο Moses είχε την ειλικρινή πεποίθηση ότι τα σχέδιά του – στέγαση για τα υψηλά εισοδήματα – θα ωφελούσαν ταυτόχρονα και τους φτωχούς αφού προοριζόνταν να αντικαταστήσουν την «*ζοφερή, αποστειρωμένη, φθηνή κατοικία προορισμένη για χαμηλότερα εισοδήματα*», που «*συνέβαλε στη γκετοποίηση της πόλης, διαιρώντας την ανάλογα με το χρώμα και το εισόδημα*» (Dory 2017). Η ιδέα και τα σχέδια για την Lomex μελετήθηκαν για περισσότερο από τριάντα πέντε χρόνια. Η Dory (2017: 25) περιγράφει ότι:

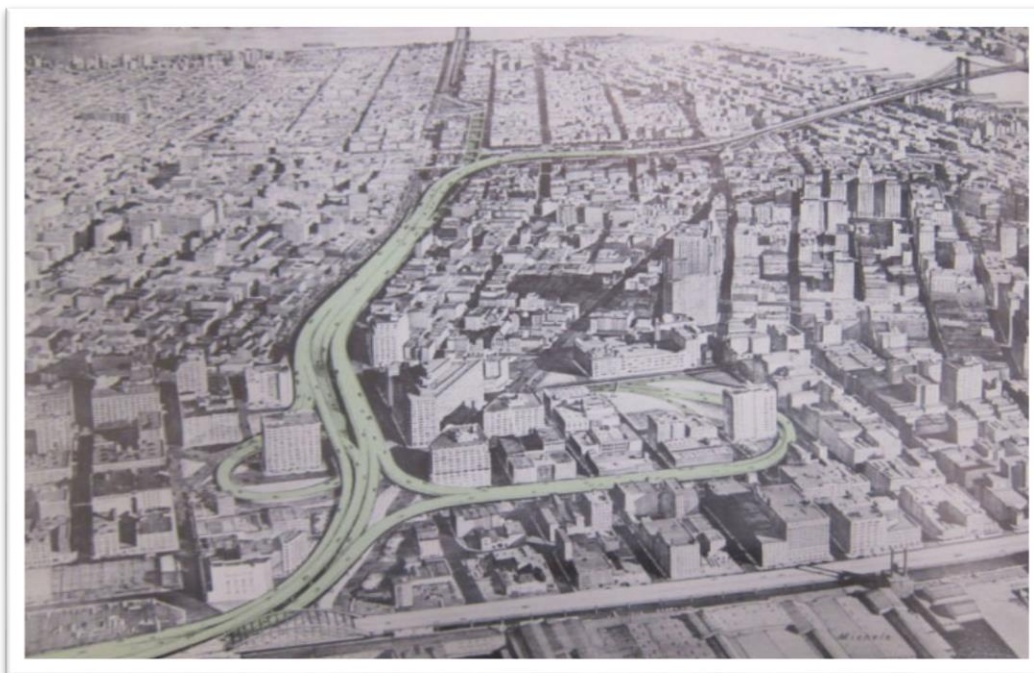
«Η Αναφορά για την Κατάσταση της Περιφέρειας της Νέας Υόρκης και Περιχώρων που δημοσιεύτηκε το 1927 κατέδειξε την ανάγκη για μια «Λεωφόρο στο Lower Manhattan που να διαπερνά την πόλη» η οποία εμφανίζεται παράλληλα για πρώτη φορά και στην αναφορά του Οργανισμού Περιφερειακού Σχεδίου του Moses του 1929. ... Το 1941, η Lomex προωθήθηκε από τον Δήμαρχο LaGuardia και εγκρίθηκε για τον μελλοντικό σχεδιασμό της πόλης. Τα σχέδια για την Lomex εξετάστηκαν ξανά τον Δεκέμβριο του 1943, με εκτιμήσεις κόστους και οκτώ προαιρετικές διαδρομές από τις οποίες η Επιτροπή Πολεοδομίας επέλεξε «μια λεωφόρο έξι λωρίδων, διώροφη, με ελεγχόμενη πρόσβαση στην εθνική οδό. . . ανοικτή στα επιβατικά αυτοκίνητα, φορτηγά και λεωφορεία. . . θα ακολουθήσει μια διαδρομή ακριβώς νότια της Canal Street κατά μήκος της βόρειας πλευράς των Beach και White Streets», την οποία ο πολιτειακός νομοθέτης ενέκρινε το 1944. Οι μεταπολεμικές κυβερνητικές υπηρεσίες έπρεπε να δώσουν νέες κατευθύνσεις προτού να συνεχιστεί η δουλειά για την Lomex. Μια μελέτη του 1949 ανέθεσε το σχεδιασμό της Lomex στην Triborough Bridge and Tunnel Authority που έλεγχε ο Moses (βλ. Εικόνα για την προτεινόμενη διαδρομή). Το ομοσπονδιακό γραφείο δημόσιων οδών περιελάμβανε την Lomex στο «Κίτρινο βιβλίο» του 1955. Τον Φεβρουάριο, το Τμήμα Πολεοδομίας έδειξε τον αυτοκινητόδρομο σε χάρτη. Στην Κοινή Μελέτη των Νέων Λεωφορειακών Εγκαταστάσεων των Triborough Bridge and Tunnel Authority και Ports of New York State Authorities του 1955 η Lomex προγραμματίζεται να έχει έξι λωρίδες για την εξυπηρέτηση 120.000 οχημάτων την ημέρα.»

Στην Joint Study of Arterial Facilities το 1955, ο Moses έγραφε ότι:

«Ο προτεινόμενος αυτοκινητόδρομος διέρχεται από μια συνεχώς επιδεινούμενη περιοχή με χαμηλές τιμές ακινήτων γεγονός που σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στη βαριά κυκλοφορία που φράζει πλέον τις οδούς στο επίπεδο του ισογείου. Η κατασκευή μιας οδού ταχείας κυκλοφορίας θα διώξει την κίνηση από αυτούς τους δρόμους και θα επιτρέψει στην τοποθεσία να αναπτυχθεί κατά έναν κανονικό τρόπο, που θα ενθαρρύνει τη βελτίωση της στέγασης, την αύξηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, τις υψηλότερες αξίες ακινήτων, την γενική αύξηση της ευημερίας της περιοχής και την αύξηση φορολογικών εσόδων από την ακίνητη περιουσία.» (Dory 2017)

Στις εικόνες 3.3 3.4 και 3.5 φαίνονται με την σειρά, η προτεινόμενη διαδρομή για την Lomex, όπως αυτή είχε διαμορφωθεί από τις Triborough and Bridge Tunnel Authority και Port of New York Authority κατά την περίοδο της δεκαετίας του 1950, το πρόπλασμα της Lower Manhattan Expressway (πρόταση, συμπεριλαμβάνει τις οδούς Delancey, Christie, και Forsythe) κατά τα τέλη της δεκαετίας 1950 και η γραφική προοπτική απεικόνιση της πρότασης για την Lower Manhattan Expressway με αυτοκινητόδρομους μέσα από κτήρια.

Εικόνα 3.3: Σχέδιο Διαδρομής, 1955. Triborough Bridge, Tunnel Authority και Port of New York Authority, Κοινή Μελέτη των Νέων Λεωφορειακών Εγκαταστάσεων

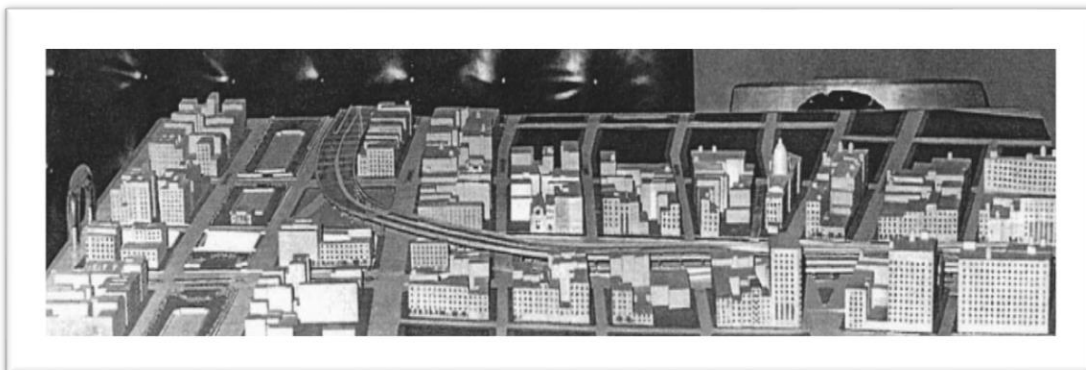


Πηγή: Συλλογή της MTA Bridges & Tunnels Special Archive από Hillary Ballon & Kenneth T. Jackson, eds., "Roads and Crossings," Robert Moses and the Modern City: The Transformation of New York (New York, NY: W. W. Norton & Co., 2008

Εξάλλου εκείνη την περίοδο – την δεκαετία του 1960 – οράματα σχετικά με το πώς λειτουργούν οι πόλεις αναδεικνύονταν όχι μόνο μέσω της τεχνικής αρτιότητας τους, αλλά μέσω της αφήγησης των συγκρούσεων μεταξύ μιας ολοένα και περισσότερο αμφισβητούμενης και χειραγωγούμενης πολιτικής εξουσίας και των τρόπων που μπορεί αυτή να ελεγχθεί από την ακτιβιστική δράση των πολιτών. Το σχέδιο που ο Moses

περιέγραψε στον Δήμαρχο Wagner το 1964 πρότεινε στέγαση χαμηλού μισθώματος για τους εκτοπισμένους σε μια περιοχή ανατολικά της Broadway, όμως το κύριο ζήτημα ήταν η πίεση που θα δέχονταν οι αξίες των ακίνητων στις δεσμευμένες από το σχέδιο περιοχές. Στην πραγματικότητα δεν υπήρχε καμία έγκυρη πληροφόρηση αναφορικά με ποια τυπολογία υπερυψωμένων αυτοκινητοδρόμων και λεωφόρων δεν επηρεάζει αρνητικά τις αξίες των γύρω ιδιοκτησιών, ενώ αντίστοιχα από την άλλη δεν υπήρχε καμία απτή απόδειξη για αυξήσεις στις αξίες τους.

Εικόνα 3.4: Πρόπλασμα της Lower Manhattan Expressway (πρόταση, συμπεριλαμβάνει τις οδούς Delancey, Christie, και Forsythe). Τέλη δεκαετίας 1950.



Πηγή: Συλλογή της MTA Bridges & Tunnels Special Archive από Hillary Ballon & Kenneth T. Jackson, eds., “Roads and Crossings,” Robert Moses and the Modern City: The Transformation of New York (New York, NY: W. W. Norton & Co., 2008

Εικόνα 1.5: Ανατολική Όψη της οδού Broome. Τέλη δεκαετίας 1950.



Πηγή: Συλλογή της MTA Bridges & Tunnels Special Archive από Hillary Ballon & Kenneth T. Jackson, eds., “Roads and Crossings,” Robert Moses and the Modern City: The Transformation of New York (New York, NY: W. W. Norton & Co., 2008

Ο Moses υποστήριζε ότι:

«Οι υπερυψωμένοι αυτοκινητόδρομοι, αντίθετα με την απληροφόρητη κοινή γνώμη, δεν χρειάζεται να καταστρέψουν τις περιοχές μέσω των οποίων περνούν. Αν σχεδιαστούν και φωτιστούν κατάλληλα, ο χώρος κάτω από αυτές τις κατασκευές μπορεί να χρησιμοποιηθεί για εγκαταστάσεις αναψυχής, παρκινγκ και άλλους χρήσιμους και ελκυστικούς σκοπούς.» (Dory 2017).

Η μοίρα των ενοικιαστών που βρίσκονταν στη διαδρομή της Lomex έπρεπε επίσης να υπολογισθεί πάνω στην προηγούμενη πείρα ανάλογων έργων. Ήταν γνωστό ότι όταν μετακινούνται ενοικιαστές εξαιτίας κάποιου προγράμματος αστικής ανάπτυξης – εν προκειμένω της κατασκευής υπερυψωμένης λεωφόρου – συνήθως ανακινούνται ζητήματα αναφορικά με την ανθρώπινη και αξιοπρεπή κατοίκηση και επαναδραστηριοποίηση στις νέες τους περιοχές. Στην πράξη όμως αυτό που γίνονταν ήταν η κατεδάφιση κάθε κτιρίου σε αυτές τις περιοχές αστικής ανάπτυξης και η ακόλουθη κατασκευή νέων που συχνά απασχολούσαν μικρότερες εκτάσεις γης, αφού το πληθυσμιακό κοινό που απευθύνονταν ήθελε και άλλες εξυπηρετήσεις που βασιζόνταν σε μια ας πούμε πιο νεωτερική συνθήκη κατοίκησης – επηρεασμένη από τις ιδέες του Le Corbusier και της σύγχρονης αρχιτεκτονικής. Το αποτέλεσμα ήταν η καταστροφή ολόκληρων γειτονιών και η κατεδάφιση χιλιάδων κατοικιών παρά το ότι δεν ήταν όλες «φτωχογειτονίες».

Οι πλευρές που συγκρούστηκαν μέσα από την πρόταση της Lomex αντιπροσώπευαν δυο ολόενα και περισσότερο διακριτές αντιλήψεις για την μελλοντική ανάπτυξη και διαχείριση της πόλης. Από τη μια το όραμα και η δύναμη να διαμορφώσουν την πόλη και τη ζωή εκείνων που ζούσαν μέσα σε αυτήν, που προέρχονταν από την πλευρά των ειδικών σαν τον Moses χρησιμοποιώντας την εξουσία της γραφειοκρατίας και την πολιτική χειραγώγηση για να επηρεάσουν και από την άλλη οι αποκαλούμενες *«ριζοσπαστικές ευαισθησίες που βασιζόνταν στην κοινότητα»* ενάντια στην χειραγώγηση και στον κεντρικό έλεγχο που βρήκαν γόνιμο έδαφος στις ιδέες της Jacobs.

Η Dory (2017), θεωρεί ότι το βιβλίο της Jacobs του 1961 *Death and Life of Great American Cities*, *«αμφισβήτησε και άλλαξε τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι βλέπουν τις πόλεις»*, αφυπνίζοντας το κοινό με έναν πρωτόγνωρο για την εποχή τρόπο. Η Jacobs έγραφε ότι τα προγράμματα στέγασης που απευθύνονταν στα χαμηλά εισοδήματα ενθάρρυναν περισσότερη παραβατικότητα και κοινωνική απελπισία από ότι στις φτωχογειτονίες που αντικατέστησαν αμφισβητώντας ευθέως όχι μόνο τις προθέσεις αλλά και τα αποτελέσματα τους. Για την περίπτωση της Lomex καθώς και για παρόμοιες περιπτώσεις άλλων αμερικανικών πόλεων δήλωνε ότι: *«Οι αυτοκινητόδρομοι μεγάλης ταχύτητας . . . ξεκοιλιάζουν τις μεγάλες πόλεις. Δεν πρόκειται για ανακατασκευή πόλεων, πρόκειται για την λεηλασία τους»*. Ενώ για τους ισχυρισμούς περί γρήγορης συγκοινωνίας και εξοβελισμού της κίνησης από την πόλη: *«Θα είναι σαν ένα βαρύ όχημα, και έτσι δεν θα βοηθήσει την ανακούφιση της κυκλοφορίας στην καρδιά της πόλης, αλλά στην πραγματικότητα θα πνίξει, αντί να βοηθήσει, την παράκαμψη της κίνησης από τη πόλη»* (Dory 2017).

Στην ουσία η Jacobs κατηγορούσε τις διάφορες πολεοδομικές επιτροπές ότι δεν κατανοούσαν ή δεν ήταν σε θέση να συντονίσουν αποτελεσματικά τις σύνθετες

λεπτομέρειες της πόλης, αλλά μάλλον αποδεικνύονταν καταστροφικές, μέσω «οχημάτων» που ευνοούσαν την αποκαλούμενη «ανοικοδόμηση» όπως ήταν τα προγράμματα ανάπτυξης των πόλεων αφού προχωρούσαν σε μια «υπέρ-απλοποίηση των λειτουργιών τους». Αναφορικά με τα έργα αστικής ανάπτυξης, έλεγε ότι *«θα είναι ευρύχωρα, θα μοιάζουν με πάρκα και δεν θα έχουν κόσμο ... θα έχουν όλα αυτά τα χαρακτηριστικά ενός καλοδιατηρημένου νεκροταφείου»* (Dory 2017). Από την άλλη δεν αγνοούσε ότι τα περισσότερα κέντρα των πόλεων ήταν βρώμικα και κορεσμένα, αλλά παράλληλα θεωρούσε ότι αυτό που έβλεπε ήταν το σωστό, ήταν αυτό που άρεσε στους κατοίκους και πίστευε ότι οι προγραμματιστές θα έπρεπε να μελετήσουν τα υπάρχοντα δυνατά σημεία της περιοχής και να τα ενισχύσουν. *«Δεν υπάρχει λογική που μπορεί να επιβληθεί εκ των άνω στην πόλη, οι άνθρωποι τη δημιουργούν και όχι τα κτίρια, άρα σε αυτούς θα πρέπει να ταιριάξουμε τα σχέδιά μας»* (Dory 2017).

Η ίδια θεωρούσε ότι η κατανόηση των «πραγματικών» προβλημάτων της πόλης από την πλευρά των ανθρώπων πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται από μορφές κοινοτικής αντίδρασης από πολίτες ώστε να επιβληθεί «από τα κάτω» η όποια αλλαγή και στη συνέχεια να μεταβληθούν οι διάφορες μέθοδοι αντιμετώπισής τους. Το 1962 μίλησε για την ανάγκη της συμμετοχής των πολιτών στην εξουσία. Αν και εκτιμούσε έννοιες όπως «ομαδική εργασία», «κίνητρο» και «υποστήριξη», πίστευε ότι θα εξελίσσονταν σαν «δημοκρατικές μάσκες για να τοποθετηθεί ένα αποδεκτό πρόσωπο στην εξουσία». Η Jacobs πίστευε ότι σημαντικοί αριθμοί πολιτών πρέπει να εργαστούν μαζί για τον κοινό σκοπό για να επηρεάσουν τόσο την εξουσία όσο και την κοινή γνώμη:

«Υπάρχουν μόνο δύο τελικές δυνάμεις στην δημόσια σφαίρα αναφορικά με τη διαμόρφωση και τη λειτουργία των αμερικανικών πόλεων: οι ψήφοι και ο έλεγχος των χρημάτων. . . . Μια περιοχή – και μέσω της διαμεσολάβησης της, οι γειτονίες της, διαθέτει μία από αυτές τις εξουσίες: τη δύναμη των ψήφων.» (Dory 2017).

Το μεγάλο πρόβλημα για την Jacobs ήταν ότι οι περισσότεροι διαχειριστές των πόλεων όπως ο Moses δεν έδιναν καμία σημασία στην εξέταση και παρακολούθηση του τρόπου πραγματικής λειτουργίας των πόλεων. Αντίθετα υπερθεμάτιζαν υπέρ «ευσεβών σκέψεων περί αστικότητας», ενώ ταυτόχρονα αγνοούσαν ότι η μετεγκατάσταση ανθρώπων λόγω του χρόνου που απαιτείται γι αυτούς προκειμένου να εγκλιματιστούν και να γίνουν δεκτοί στις νέες τους γειτονίες απαιτούσε διαφορετικές δράσεις από αυτές του καθαρού φυσικού αστικού σχεδιασμού. Για παράδειγμα αγνοούνταν αυτό που η ίδια αποκαλούσε «κοινωνικό κεφάλαιο της πόλης» εννοώντας τις σχέσεις γειτονίας και τις σχέσεις *«ανάμεσα σε εσάς τους άλλους ανθρώπους και τους τόπους.»* (Dory 2017).

Κατηγόρησε τους προγραμματιστές ότι βλέπουν τους ανθρώπους σαν στατιστικά στοιχεία που χρήζουν χειραγώγησης και μιλώντας για τον προγραμματισμό ανέφερε ότι: *«Αν ο προγραμματισμός είναι να βοηθήσει τους ανθρώπους, θα έπρεπε να είναι προς το καλύτερο και όχι προς το χειρότερο».* Πίστευε ότι *«η αστική ανανέωση για τις περιοχές κατοικίες αποτελεί εργαλείο διάκρισης. . . για αυτούς που κατέχουν σε βάρος αυτών που δεν κατέχουν.»* (Dory 2017). Σύμφωνα με την ίδια, οι διάφορες τάξεις εισοδήματος, δεξιοτήτων και άλλων ατομικών διακρίσεων πρέπει να αλληλεπιδρούν, προκειμένου τα οράματα να συναντηθούν με τα χρήματα. Ο καμβάς για μια ζωντανή πόλη θα μπορούσε να δημιουργηθεί μόνο από *«ένα πληροφορημένο, έξυπνο αυτοσχεδιασμό, που εξάλλου*

αποτελεί και το μεγαλύτερο μέρος του σχεδιασμού μας για την καθημερινότητα.» (Dory 2017).

Τα ζητήματα που έθετε η Jacobs αναφέρονταν στην έλλειψη κατανόησης που έδειχναν οι επίσημοι αστικοί διαχειριστές για την πόλη. Οι δικές της παρατηρήσεις ήταν αποτέλεσμα χρόνων μελέτης και αναφοράς σε ιστορίες που βασίζονταν στην παρατήρηση της κοινότητας. Για παράδειγμα η Jacobs αναλύει εκτενώς τις περιοχές μέσα στον ιστό της πόλης που συνήθως παρατηρείται φθορά σημειώνοντας ότι τις περισσότερες φορές συγκεντρώνονταν – οι φθορές – σε εκείνα τα σημεία που συναντιόνταν διάφορες ζώνες αστικών χρήσεων: στην άκρη των περιοχών μίας χρήσης, κοντά σε σιδηροδρομικές γραμμές ή αυτοκινητόδρομους, ή δίπλα σε πανεπιστημιούπολεις, πάρκα, δημοτικά κέντρα ή άλλες «στάσιμες» περιοχές. Η Jacobs πίστευε – ενάντια στο κύριο ρεύμα σκέψης εκείνης της εποχής – ότι οι προσπάθειες εξυγίανσης αστικών περιοχών με οικονομικά, δημογραφικά και κοινωνικά προβλήματα μέσω ανανέωσης του κτηριακού δυναμικού της, απλώς μετατοπίζει αυτά τα προβλήματα σε άλλες περιοχές. Η ίδια περιγράφει με γλαφυρό τρόπο πολλά από τα «εγκλήματα» που συνόδευαν την «αστική ανανέωση»:

«Οι φτωχοί άνθρωποι, οι νέγροι και οι επιχειρήσεις από τις οποίες εξαρτάται η καθημερινή διαβίωση τους, πετιούνται έξω από τις γειτονίες, στο όνομα ιδεών για μια ορισμένου τύπου ελκυστικότητα ... έτσι έχει αναπτυχθεί στις πόλεις μια μεγάλη έλλειψη ισορροπίας μεταξύ των χρημάτων για την οικοδόμηση των πραγμάτων και των χρημάτων για την λειτουργία των πραγμάτων ... που ενισχύεται από τις σημερινές μορφές επιδοτήσεων για αυτοκινητόδρομους, ιδρύματα, δημόσια στέγαση, μεγάλου μέρους της αστικής ανανέωσης και από τις επιβολές των δημόσιων αρχών με τη δική τους δανειοδοτική δύναμη. Οι περισσότερες από αυτές τις περιπτώσεις βοήθειας προς τις πόλεις, ειδικότερα σήμερα οι επιχορηγήσεις για αυτοκινητόδρομους, απομακρύνουν μεγάλες περιοχές από τους τοπικούς φορολογικούς καταλόγους, ενώ παράλληλα αυξάνουν τα βάρη της κοινωνικής ασφάλισης, αστυνόμευσης και κοινωνικής εργασίας.» (Dory 2017).

Πιο συγκεκριμένα αναφορικά με την Lomex, τον Μάιο του 1965 στο Συνέδριο «Our Nation's Capital – The City and the Freeways» είπε ότι:

«Υπάρχει ένας αυτοκινητόδρομος που αντιμαχόμαστε και που θα εξαλείψει 10.000 θέσεις εργασίας. . . περίπου 6.000 εκ των οποίων κατέχονται από νέγρους και πορτορικανούς οι οποίοι δυσκολεύονται έτσι και αλλιώς να βρουν θέσεις εργασίας και πιθανότατα θα πρέπει να ζητήσουν ανακούφιση σε κάποιο επίδομα ανεργίας ... Η ίδια μικρή έκταση αυτοκινητοδρόμου πρόκειται να διαλύσει 2.000 σπίτια. . . . Αυτές οι 2.000 οικογένειες και οι άνθρωποι που θα χάσουν τις δουλειές τους και οι 500 επιχειρήσεις που θα κλείσουν, επιδοτούν τους αυτοκινητόδρομους. Τους επιδοτούν με όλα όσα έχουν.» (Dory 2017).

Από την άλλη, ο Moses ήταν πεπεισμένος ότι για να ζωντανέψει η πόλη έπρεπε στην κυριολεξία να επιβληθούν ορισμένα δημόσια έργα στους κατοίκους της. Αυτά τα έργα εκπονούνταν μέσω σχεδιασμού βάσει κάποιων διακριτών τεχνικών κανονισμών και εφαρμόζονταν μέσω γραφειοκρατικής εξουσίας. Η ιδεολογία που ακολουθούσε ο Moses απέρριπτε την μόλυνση της φτώχειας και έβλεπε φωτεινές προοπτικές μέσα από την εκκαθάριση και τα νέα έργα στις παλιές γειτονίες. Η γενικευμένη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου δημιουργούσε αυξημένη κίνηση και αυτή απαιτούσε μεγαλύτερους δρόμους.

Ο Moses ούτε απέφευγε την αντιπαράθεση, ούτε ευνοούσε μια συγκεκριμένη πολιτική ή κοινωνική ιδεολογία. Χρησιμοποίησε τη σκληρή του γλώσσα για να επιπλήττει τους διαχειριστές και να εκπαιδεύει το κοινό. Για παράδειγμα στην αναφορά της επιτροπής του Triborough το 1965 πρόβαλλε φωτογραφίες των περιοχών που θα διέσχιζε οι Lomex με τον εξής υπότιτλο «Τυπικές σκηνές δρόμων και ερειπωμένα κτίρια στην περιοχή της οδού ταχείας κυκλοφορίας.». Τον ίδιο χρόνο πραγματοποιώντας μια αναγνώριση της περιοχής, περιγράφει στο σημειωματάριο του: *«μερικοί από τους ενοικιαστές που επιθεωρήσαμε, είναι από τους χειρότερους που έχω δει ποτέ», αυτοί καταφέρονται εναντίον εκείνων που «φαίνεται να έχουν επηρεάσει τον Δήμαρχο με το επιχείρημα ότι οι άνθρωποι σε αυτές τις εξωφρενικές κουνελότρυπες είναι όλοι εξαιρετικά ευτυχείς και δεν πρέπει να ενοχληθούν».*

Κατά τις ακροάσεις για την Lomex το 1968, ο Moses διαπίστωσε ότι η γενική διάθεση απέναντι στα έργα είχε μετατοπιστεί και ανέμενε τα εμπόδια να διευρύνονται ακόμη περισσότερο. Ένωσε ότι οι άνθρωποι βρήκαν τη δύναμη να εκφράσουν την άποψη της κοινότητάς τους και είχαν ήδη αποφανθεί. Άλλωστε γίνονταν ολοένα και πιο δύσκολο να κατασκευάσεις ένα αυτοκινητόδρομο ταχείας κυκλοφορίας μέσα στην πόλη. Βέβαια υπήρξαν και άλλοι παράγοντες που «ακύρωσαν» στην πράξη το σχέδιο της Lomex όπως: οι αναθεωρημένες εκτιμήσεις σχετικά με τις ροές των επιβατικών αυτοκινήτων στους δρόμους της πόλης της Νέας Υόρκης, η μειωμένη κυκλοφοριακή συμφόρηση και τα νέα δεδομένα σχετικά με τα επίπεδα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης του CO. Σύμφωνα με την Dory (2017) η κληρονομιά που άφησε ο Moses στην πόλη, αμφισβητήθηκε από αυτούς που μοιράζονται την πεποίθηση ότι οι πολιτικές του προκάλεσαν το μεγάλο μέρος της φθοράς που υπέστη η Νέα Υόρκη κατά τη δεκαετία του 1970.

Αντίθετα οι απόψεις της Jacobs είτε μέσα από τα κείμενα της είτε μέσα από την ακτιβιστική της δράση επαινέθηκαν επειδή έδειξαν ότι ο εξανδραποδισμός και η αντικατάσταση γειτονιών δεν μπορούσαν να «θεραπεύσουν τη φτώχεια και να σώσουν την πόλη». Υπήρξαν ένα καλό μάθημα ιδιαίτερα για τους «επαγγελματίες» πολεοδόμους επειδή τους έμαθαν ότι το πλαίσιο, ο τόπος, ο χρόνος και οι νέες ιδέες τροποποιούνται διαρκώς και μετασχηματίζουν τις αρχές προγραμματισμού (Dory 2017). Ακόμη και η κατηγορία από μέρους των κριτικών προς τις ιδέες της Jacobs, για δυσφήμιση του «σχεδιασμού εκ των άνω», δεν είχε σταθερές βάσεις επειδή η ίδια πίστευε ότι η κυβέρνηση πρέπει να συμβάλλει στα ζητήματα πιο αποτελεσματικών γειτονιών, παρεμβαίνοντας όταν είναι απαραίτητο προκειμένου να εξασφαλιστεί η ανθρώπινη και λειτουργική πολυμορφία. Σύμφωνα με την Dory (2017), η δημόσια παρέμβαση στον εικοστό πρώτο αιώνα ουσιαστικά είναι κληρονομιά της Jacobs με την ιδέα του «zoning μεικτών χρήσεων».

Ωστόσο, ορισμένες από τις απόψεις της δεν είχαν ρεαλιστική βάση. Παρατηρήθηκε ότι το μεγάλο μέρος των κατοίκων της Νέας Υόρκης κατά τη δεκαετία του 1960 ήταν ενοικιαστές, ενώ από την άλλη οι ιδιοκτήτες αποτελούσαν μειοψηφία. Οι τελευταίοι ήταν πιθανό – μέσω κάποιου προγράμματος αστικής ανάπτυξης – να έβλεπαν τις περιουσίες τους να βελτιώνονται και ταυτόχρονα να αυξάνονται οι τιμές των ακινήτων τους. Έτσι παρόλο που η συνταγή της για την «ανανέωση» των περιοχών για χαμηλά εισοδηματικά κριτήρια ήταν η διατήρηση των ήδη υπαρχόντων κατοίκων και επιχειρήσεων διαπιστώθηκε ότι όσο αυτοί ανέβαιναν την κοινωνική κλίμακα επιδίωξαν να αφήσουν πίσω τις παλιές γειτονιές ή ότι πολλοί δεν μπορούσαν να ανέβουν χωρίς κάποιου είδους βοήθεια. Έτσι, η άποψη της ότι οι ιδιοκτήτες γης θα έπρεπε να επιδοτηθούν από την κυβέρνηση για να φιλοξενήσουν ενοικιαστές χαμηλού εισοδήματος δεν ήταν ρεαλιστική. Σήμερα, κάποιοι

κατηγορούν για τις μεταγενέστερες προαστιακές υπερβολές την εμμονή της Jacobs στη δυναμική της πόλης που σε συνδυασμό με την υπονόμηση κάποιων από τους αστικούς κανονισμούς απέτρεψαν την ουσιαστική εξυγίανση.

Ήταν το όραμα της ιδανικής γειτονιάς μόνο για ορισμένες κοινότητες; Ωστόσο, αντιδρώντας στην έκκληση για φτωχογειτονιές και ανοίγοντας χώρο στην πόλη, η Jacobs δεν μπορούσε να προβλέψει ότι ορισμένες από τις ιδέες της θα αποτύχουν – καθώς δεν υπάρχει καθορισμένο όραμα για πώς πρέπει να είναι η σύγχρονη πόλη. Η Dory (2017) αναφέροντας τον Larson (Scott Larson, *"Building Like Moses with Jacobs in Mind": Contemporary Planning in New York City (Urban Life, Landscape and Policy) 2013*) ισχυρίζεται ότι «οι απόψεις της έχουν κινητοποιηθεί από άλλους με τρόπους που παρουσιάζουν την περιθωριοποίηση των φτωχών στο όνομα της οικοδόμησης μιας καλύτερης πόλης». Η Page ορίζει την κληρονομιά της Jacobs ως αντίδραση στον τρόπο με τον οποίο οι αρχιτέκτονες κατανοούσαν την ανθρώπινη συμπεριφορά και το περιβάλλον, όμως μέσα από την «συναισθηματική εικόνα της αστικής κοινότητας», αγνοούσε κρίσιμα κοινωνικά και οικονομικά ζητήματα. «Αν η Jane Jacobs είναι ο προστάτης οποιουδήποτε στο αστικό περιβάλλον, αυτό είναι η σύγκρουση και αλλαγή».

Το 2001 στα πλαίσια του ενδέκατου CNU (Congress for New Urbanism), που έλαβε χώρα στην πόλη της Νέας Υόρκης και επικεντρώθηκε στις παρακάτω προβληματικές: την περιφέρεια, την γειτονιά, τον σχεδιασμό και τους κώδικες, υπογραμμίστηκε ότι «οι φυσικές λύσεις από μόνες τους δεν θα λύσουν κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα ... η οικονομική βιωσιμότητα, η σταθερότητα της κοινότητας και η περιβαλλοντική υγεία δεν μπορούν να διατηρηθούν χωρίς ένα συνεκτικό και υποστηρικτικό πλαίσιο». (Η New Urbanism είναι ένα κίνημα στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που σύμφωνα με το site της (<https://www.cnu.org/>) εστιάζει: στην υπεράσπιση της πόλης και του πολεοδομικού σχεδιασμού που στοχεύει στην δημιουργία κοινωνικά δίκαιων, οικονομικά ανθεκτικών, περιβαλλοντικά ανθεκτικών και ανθρωποκεντρικών χώρων. Αναπτύσσει τη μοναδική ενσωμάτωση του σχεδιασμού και της κοινωνικής αρχής του Νέου Αστικού Σχεδιασμού για να προωθήσει τρεις βασικούς στόχους: τη διαφοροποίηση των γειτονιών, το σχεδιασμό για την αλλαγή του κλίματος και τη νομιμοποίηση των απρόσκοπτης χρήσης των πεζοδρομίων). Για αυτό το υποστηρικτικό πλαίσιο έκαναν λόγο στις προτάσεις τους τόσο ο Moses όσο και η Jacobs. Πίστευαν καταρχήν ότι η όποια πολιτειακή διακυβέρνηση πρέπει να στηρίξει τη χωρική μεταμόρφωση της πόλης, αλλά διαφωνούσαν σχετικά με την μορφή των δράσεων και των τελικών αποτελεσμάτων, ενώ παράλληλα προειδοποιούσαν ότι η πόλη θα εξελιχθεί μέσα από την πόλωση πλούσιων – φτωχών.

Οι αλλαγές στις πολιτικές και στα σχέδια μαζικής αστικής ανανέωσης της διοίκησης Bloomberg (2002-2013) υποδηλώνουν ότι η επίδραση των απόψεων των ιδεών του Moses / Jacobs θα ποικίλει ανάλογα με την τρέχουσα εικόνα της πόλης. Την ίδια περίπου περίοδο, η μη κερδοσκοπική Regional Plan Association, στην αναφορά της με τίτλο A Region at Risk το 1996, προέβλεπε υποβάθμιση της μητροπολιτικής περιοχής. Ο Larson (2013) πιστεύει ότι έκθεση της Regional Plan Association προεξοφλεί τη σύγκλιση των απόψεων της Jacobs και του Moses, «όπου ο σχεδιασμός αποτελούσε οικονομική ανάπτυξη». Η Amanda Burden, διευθύντρια πολεοδομίας και πρόεδρος της City Planning Commission, διακήρυξε τη νίκη της Jacobs αλλά και χειροκρότησε το όραμα του Moses υποδηλώνοντας ότι κάτω από τον Δήμαρχο Bloomberg, η πόλη της Νέας Υόρκης χτίζονταν με τις φιλοσοφίες και των δύο. Παραδέχτηκε ότι οι απόκλιση στις ιδεολογίες

τους θα συνεχιστεί, αλλά πρόσθεσε ότι «τα μεγάλα έργα αποτελούν αναγκαίο κομμάτι της διαφορετικότητας, του ανταγωνισμού και της ανάπτυξης που για αυτά αγωνίστηκαν τόσο η Jacobs όσο και ο Moses». Σήμερα, οι υπεύθυνοι προγραμματιστές για ζητήματα αστικής ανάπτυξης και μεταφορών δεσμεύονται από τα διατάγματα του National Environmental Policy Act – Εθνικού Νόμου Περιβαλλοντικής Πολιτικής, της 1ης Ιανουαρίου 1970, ο οποίος προστατεύει τα πάρκα και τις ιστορικές δομές, υπαγορεύει την ποιότητα του αέρα και τις επιπτώσεις του θορύβου και απαιτεί πολύ μεγαλύτερη συμμετοχή του κοινού. Επίσης σήμερα όλα τα σχέδια αντιμετωπίζουν τώρα και τους NIMBY (αρτικόλεξο της έκφρασης Not In My Back Yard). Ο Larson (2013) υποστηρίζει ότι οι τυχόν αξιολογήσεις των ιδεών του Moses και της Jacobs σχετικά με την βιώσιμη πόλη, πρέπει να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τους το γεγονός ότι και οι δύο ήταν απότοκες της εποχής τους. Οι εν λόγω ιδέες μεταλλάχθηκαν με τον χρόνο – από τη μεταπολεμική περίοδο της «χειρουργικής αποκατάστασης των φτωχογειτονιών» του Moses στις απορριπτικές ιδέες του «εκ των άνω» συστήματος σχεδιασμού της Jacobs. Αυτή η εξέλιξη αντιπροσωπεύει μια μετατόπιση από την ελιτίστικη διακυβέρνηση και την φιλοσοφία ότι η εξουσία γνωρίζει καλύτερα που ήταν συνήθης στις αρχές του εικοστού αιώνα, στην εποχή του πολιτικού ακτιβισμού που αναδύεται στο δεύτερο μισό του.

3.3 Συμπερασματικές επισημάνσεις

Όσον αφορά τον στόχο της διαμόρφωσης μιας σαφούς αντίληψης γύρω από την ιδέα του χωρικού σχεδιασμού και πως αυτός εξελίσσεται, στο χρονικό όριο του δεύτερου μισού του 20^{ου} αιώνα, η θεωρητική ανάλυση της διατριβής καταλήγει στα εξής:

- Η αφετηρία της αντίληψης της χρησιμότητας του χωρικού σχεδιασμού, δηλαδή μιας διαδικασίας η οποία χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία του αρχιτεκτονικού φυσικού σχεδιασμού μεγάλης κλίμακας, δεν ανήκει στην νεωτερική περίοδο.
- Ωστόσο οι ανάγκες που γεννιούνται από την έκρηξη της αστικοποίησης, η οποία συνεχίζεται μέχρι σήμερα, συνέπεια της πρώτης βιομηχανικής επανάστασης κάνουν επιτακτική μια λιγότερο οργανική (σύμφωνα με τον Mumford) και περισσότερο ταξική και κοινωνική οργάνωση (σύμφωνα με τον Benevolo) της πόλης.

Στα πλαίσια των βασικών επιστημονικών ερωτημάτων που θέτει η διατριβή γίνεται μια εννοιολογική ανάλυση των ορισμών της αστικοποίησης όπως αυτοί παρουσιάζονται σε κείμενα ερευνητών και σε εκθέσεις των Ηνωμένων Εθνών. Η σύγχρονη αντίληψη για την αστικοποίηση προσπαθεί να ερμηνεύσει το φαινόμενο καταρχήν από την λειτουργική οπτική, καθορίζοντας ορολογίες και γεωγραφικά όρια για τις μητροπολιτικές, λειτουργικές, αστικές περιοχές και περιφέρειες, αστικές συγκεντρώσεις, μεγαπόλεις, αστικά συμπλέγματα κλπ. Σήμερα η ιδεολογική θεώρηση του φαινομένου της αστικοποίησης φαίνεται ότι έχει υποχωρήσει. Αυτό οφείλεται εν μέρει στην επικράτηση ενός λειτουργικού πλαισίου μέσα από το οποίο δεν έχει αναδυθεί μια νέα θεωρητική ανάλυση ενώ ταυτόχρονα η ευρεία αποδοχή του όρου έχει εξαντλήσει κάποιες από την παλαιότερες θεωρητικές ερμηνείες (για παράδειγμα μαρξιστικές).

Ωστόσο, η διατριβή θεωρεί ενδιαφέρουσα και για αυτό προτείνει την συζήτηση από την πλευρά της οικονομικής θεώρησης της ταυτόχρονης γέννησης της ιδέας της σύγχρονης πόλης και της οικονομίας της αγοράς μέσα από την κυριαρχία της οικονομικής σκέψης

στις κοινωνικές επιστήμες (μέρος της οποίας θεωρούνται και οι χωρικές). Η αντίφαση μεταξύ της απόλυτης αποδοχής της αυτόματης διόρθωσης της αγοράς και του παραδείγματος της καταστροφής κοινωνικών διεργασιών τόσο στη σφαίρα της οικονομίας όσο και του χώρου (η γνωστή αντίρρηση του Polanyi) είναι μια ερμηνεία που οδήγησε σε γενικές γραμμές την αντίληψη της παρέμβασης του προγραμματισμού ως διορθωτικού πλαισίου δράσεων και διαδικασιών.

Η απόλυτη αποδοχή του πρώτου κύματος του φυσικού σχεδιασμού, οφείλεται στην διάχυση των ιδεών της σύγχρονης λειτουργικής αρχιτεκτονικής, καθώς και στην καταστροφή των περισσότερων ευρωπαϊκών πόλεων κατά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Το Βρετανικό παράδειγμα θεωρείται από τη διατριβή ως μια αρκετά σημαντική περίπτωση, όπου οι ιδέες για την αναγέννηση των πόλεων επηρέασαν σημαντικά την στροφή σε πιο προγραμματικές πρακτικές και στην επικράτηση του καθολικού ορθολογικού υποδείγματος. Σύμφωνα με τη ανάλυση:

- Καθιερώθηκε εκείνη την πρώτη μεταπολεμική περίοδο, μια συνήθεια «οδηγών» με αναλυτικά παραδείγματα για την κατασκευή νέων πόλεων και για την ανάπτυξη παλαιότερων
- Η χωρική ανάλυση νέων τόπων δεν λαμβάνει υπόψη της οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα – παρά σε μια εντελώς βασική μορφή – με αποτέλεσμα να εκπονούνται σχεδιασμοί σύμφωνα με παλιά πρότυπα που βασίζονται σε μια ηθική τακτοποίησης του χώρου σύμφωνα με τις τρέχουσες λειτουργικές αρχιτεκτονικές μορφές.
- Η ανάληψη από την πλευρά του κράτους χωρικών πρωτοβουλιών για την διαχείριση κατεστραμμένων ή και μη λειτουργικών αστικών ιστών, βασίζεται σε μια καταρχήν άρνηση των παραδοσιακών τρόπων κατοίκησης και μια προώθηση μιας σύγχρονης ιδέας χωρικής αναδιαμόρφωσης που αναδιαμορφώνει υγιείς κοινωνικές και οικονομικές διεργασίες.

Η διατριβή θεωρεί ότι οι ιδέες της Jacobs και η διαμάχη της για την κατασκευή της Lower Manhattan Express Highway (Lomex), αποτελούν ορόσημο για τον τρόπο που εισάγεται ένας «bottom-up» ακτιβισμός εναντίον της καταστροφής λειτουργικών οικονομικών και κοινωνικών ιστών, στο όνομα της καινοτομίας και της λειτουργικότητας σύγχρονων μορφών κατοίκησης. Από την άλλη, φαίνεται ότι ακυρώνεται μια πρωτοφανής για τα δεδομένα της εποχής επιχείρηση real estate, η οποία βασίζεται σε μια πρώτη προσπάθεια gentrification, χωρίς φυσικά ο όρος να ισχύει απόλυτα και ίσως να αποτελεί ένα αντιπαράδειγμα διαχείρισης χωρικών, οικονομικών και κοινωνικών ζητημάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ****4.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις**

Ένα από τα πιο βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν όσοι θέλουν να αναζητήσουν τις πηγές της θεωρίας του προγραμματισμού που αφορά το χώρο, αναφέρεται στην ίδια την αναγκαιότητα της ύπαρξης μιας διακριτής και κυρίαρχης θεωρίας για αυτόν. Σε αυτό έχουν επιδράσει δυο γεγονότα: καταρχήν ο προγραμματισμός σαν έννοια είναι αρκετά αφηρημένη και έτσι ο κάθε θεωρητικός μπορεί να της δώσει την μορφή που τον εξυπηρετεί καλύτερα, με αποτέλεσμα να υπάρχει μια μεγάλη δόση ασάφειας για την σημασία και τα όρια της εφαρμογής του. Επίσης, ο προγραμματισμός του χώρου μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1950, θεωρούνταν ως μια άσκηση και εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σε μεγάλη κλίμακα χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τουλάχιστον σε πρώτο βαθμό κοινωνικά, οικονομικά, δημογραφικά και πολιτισμικά ζητήματα.

Την ίδια περίοδο επιδεινώνονται τα προβλήματα που έχουν να κάνουν με τον έλεγχο του αστικού χώρου λόγω της αδιαμφησβήτητης μεγέθυνσης. Η ανάγκη του ελέγχου αποδείχθηκε ιδιαίτερα κρίσιμη όσον αφορά εκείνες τις πολιτικές διεργασίες που κυριαρχούσαν, επειδή είχε φανεί από την προηγούμενη περίοδο, ότι ο τρόπος που ασκούνταν οι επιλογές με την ενεργή παρέμβαση του κράτους στα οικονομικά και κοινωνικά δρώμενα είχε βιώσιμα και θετικά αποτελέσματα. Αργότερα επικράτησαν άλλες απόψεις, όμως κανείς δεν μπορεί να αρνηθεί ότι η έκρηξη του ενδιαφέροντος για τις διαδικασίες του ορθολογικού υποδείγματος του προγραμματισμού είτε στο θεωρητικό είτε στο επίπεδο της εφαρμογής, οφείλεται σε αυτήν ακριβώς την στροφή των μεταπολεμικών κοινωνιών στην περισσότερο ενεργητική δράση του κράτους σε σχέση με αυτά τα ζητήματα.

Οι διαδοχικές οικονομικές κρίσεις στην οικονομία και τους θεσμούς κατά την δεκαετία του 1970, έδωσαν το έναυσμα για μια αναθεώρηση μέσα από θεωρητικές αλλά και πρακτικές αιτιάσεις του όλου εγχειρήματος του προγραμματισμού κάτω από την αιγίδα του κράτους. Η αμφισβήτηση είχε αρχίσει νωρίτερα και ειδικότερα μέσα στους κόλπους των ειδικών, γεγονός που παράλληλα με την εξέλιξη της θεωρητικής και πολιτικής συζήτησης σχετικά με την ανάπτυξη των σύγχρονων αναπτυγμένων κοινωνιών έφεραν τον προγραμματισμό και ειδικότερα τις διαδικασίες του ορθολογικού υποδείγματος, που κυριαρχούσε, σε αρκετά δύσκολη θέση.

Ο προγραμματισμός σαν διαδικασία έλαβε μορφή μέσα από ένα κίνημα μεταρρυθμίσεων στην αλλαγή του 20ου αιώνα, που επικεντρώνονταν κυρίως στις μεσαίες τάξεις και περιλάμβανε διάφορα στοιχεία όπως ο σχεδιασμός του χώρου που ασχολήθηκε κυρίως με ζητήματα που αφορούσαν την αστική συμφόρηση και την υγιεινή. Ο Beauregard στο *Modernity and Postmodernity: The Ambiguous Position of US Planning* (2003) κάνει λόγο για μεταρρυθμιστές, οι οποίοι προωθούν νομοθετικές πράξεις είτε σε τοπικό είτε σε εθνικό επίπεδο με σκοπό την βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος. Με την εισαγωγή νέων οικιστικών και οικοδομικών κανονισμών καθώς και δράσεων ο στόχος ήταν η θεσμοθέτηση κανόνων υγιεινής για την αποφυγή διάδοσης ασθενειών με τη διαχείριση των ενοχλητικών χρήσεων από τις οικιστικές περιοχές.

Την ίδια περίοδο μια άλλη σειρά από μεταρρυθμίσεις συνέβαλαν αποφασιστικά ώστε ο προγραμματισμός να πάρει δημόσιο χαρακτήρα. Το βασικό ζήτημα ήταν η διαχείριση της νεωτερικής μορφής της βιομηχανικής πόλης και των χαοτικών χρήσεων γης που επικράτησαν εξαιτίας του ανταγωνισμού που προέκυψε μεταξύ των διάφορων επιχειρηματιών, οι οποίοι ακολουθούσαν τόσο διαφορετικές όσο και ειδικές επενδυτικές στρατηγικές στον χώρο χωρίς κανένα συντονισμό. Ο Beauregard (2003) τονίζει ότι η κοινή γνώμη των πόλεων επηρεασμένη από την υπόσχεση της εύκολης και σύντομης οικονομικής ανάπτυξης υποστήριξε την γρήγορη αστική μεγέθυνση με την προώθηση διακριτών μορφών. Η σκέψη ήταν ότι, μια καλά οργανωμένη συναφής πόλη βασισμένη σε λειτουργικές και αισθητικές αρχές είναι καλύτερη από μια που δεν είναι. Η έννοια της καλά οργανωμένης πόλης ήταν αποτέλεσμα της γνώσης των άναρχων πλεονεκτημάτων της καπιταλιστικής αστικής ανάπτυξης (Beauregard 2003). Το κύριο πρόβλημα ήταν η διαδικασία οικοδόμησης της μορφής της νεωτερικής πόλης τουλάχιστον σε αισθητικό και λειτουργικό επίπεδο. Δεδομένου του οικονομικού συστήματος της ελεύθερης αγοράς και των τρόπων που αυτό προωθούσε την ανάπτυξη με την απεριόριστη προστασία του δικαιώματος της ατομικής κατοχής ιδιοκτησίας και τον ισχυρό καταμερισμό της εργασίας και προκειμένου η πόλη να αποτελέσει ένα αποτελεσματικό μηχανισμό συσσώρευσης κρίθηκε αναγκαίο να αναλάβει κάποιος να βάλει τάξη σε αυτό το αδιαμόρφωτο πλαίσιο κατά λειτουργικό και αισθητικά αποδεκτό τρόπο.

Ο Βασεχόνβεν στο *Θεωρία του Σχεδιασμού του Χώρου* (2004) θεωρεί ότι εκείνη την πρώτη περίοδο δεν υπήρξε μια συλλογικά συνειδητή απόπειρα να αποκτήσει ο προγραμματισμός μια επιστημονική αυτονομία και να ξεφύγει από τα όρια μιας επαγγελματικής τεχνικής ή στην περίπτωση της πολεοδομίας, μιας συνθετικής προσέγγισης, που τον κρατούσε δέσμιος της αρχιτεκτονικής παράδοσης. Αυτό το γεγονός ήταν αποτέλεσμα μιας νοοτροπίας πλησιέστερης στην καλλιτεχνική δημιουργία του αρχιτέκτονα αλλά και στην τεχνογνωσία του μηχανικού που ήταν μέρος του επαγγέλματος του πολεοδόμου. Έλειπε όμως ένα σημαντικό τμήμα του φάσματος του, μετέπειτα, προγραμματισμού του χώρου κάτι που τότε δεν αποτελούσε μέλημα του επαγγέλματος του «σχεδιαστή», δηλαδή η ενσωμάτωση της κοινωνικής και οικονομικής διάστασης του σχεδιασμού καθώς και «η απόπειρα να δομηθεί μια θεωρητική βάση του σχεδιασμού ως διαδικασίας, που συνδέει την γνώση της υφιστάμενης πραγματικότητας με την επιθυμητή μελλοντική εξέλιξη της» (Βασεχόνβεν 2004).

Είναι φανερό ότι στο έργο των πρώτων σύγχρονων πολεοδόμων μπορούμε να ανακαλύψουμε μια σχέση μεταξύ της ανάγκης να σχεδιαστεί λειτουργικά και αισθητικά ο χώρος και επιλογών μέσα από μια σειρά από κυρίως αρχιτεκτονικά πρότυπα. Η εξέλιξη της νεωτερικής βιομηχανικής πόλης τόσο όσον αφορά το μέγεθος – αστικοποίηση – την μορφή και τις διαδικασίες – πολύπλοκος καταμερισμός εργασίας, τεχνολογικές ανακαλύψεις, ιδιοκτησιακό καθεστώς – επηρέασαν και την σχέση μεταξύ του σχεδιαζόμενου αντικειμένου και του σχεδιαστή. Με άλλα λόγια και παρά την συνέχιση της παράδοσης του φυσικού σχεδιασμού, η επανάληψη παλαιότερων προτύπων, αλλά όπως πια γνωρίζουμε, και η χρήση νεωτερικών αρχιτεκτονικών μορφών δεν μπορούσε σε καμία περίπτωση να ικανοποιήσει τις ανάγκες μιας αστικής κοινωνίας η οποία αναπτύσσονταν με ευμετάβολου και δυναμικούς κοινωνικούς ρυθμούς.

Μια χαρακτηριστική ιδιότητα της νεωτερικότητας σύμφωνα με τον Anthony Giddens – όπως αναφέρει ο Taylor στο *Urban Planning Theory since 1945* (1996) – αλλά και άλλοι

– όπως ο Mumford στο *The Myth of the Machine* (1967) – ήταν η σχεδόν άκριτη απόρριψη της παράδοσης, ταυτόχρονα με τη πίστη στην πρόοδο βασισμένη στη λογική και την επιστήμη. Η επικράτηση της λογικής σκέψης και η πίστη στην επιστημονική πρόοδο σύμφωνα με τις επιταγές της νεωτερικότητας, ανάδειξε την τάση να πιστεύει κάποιος ότι ο κόσμος θα γίνει καλύτερος παραμερίζοντας την παράδοση και ανακατασκευάζοντας τα πράγματα από «την αρχή». Έτσι διαδόθηκε η ιδέα της πολιτικής και κοινωνικής αλλαγής ήδη από τις αρχές του 18^{ου} αιώνα, βρίσκοντας πρόσφορα εδάφη στην αμερικανική και τη γαλλική επανάσταση. Το αποτέλεσμα ήταν η εδραίωση μιας καινούριας πολιτικής και κοινωνικής τάξης πραγμάτων οι οποίες ακολούθησαν νέες πολιτικές αξιωματικές αρχές (όπως τα συνταγματικά πλέον καθορισμένα δικαιώματα του ανθρώπου) που προέρχονται περισσότερο από την λογική παρά από την παράδοση. Όμως ταυτόχρονα υπήρχαν και δυο άλλες συνιστώσες: από τη μια η εκπληκτική τεχνολογική ανάπτυξη άλλαξε την μορφή των οικονομικών ανταλλαγών με αποτέλεσμα την παγίωση του συστήματος της οικονομικής ανταλλαγής μέσω του μηχανισμού των τιμών και από την άλλη η ανάδυση της νεωτερικής πόλης που πυροδότησε ένα κύμα απόρριψης προηγούμενων τρόπων ζωής και μια απομάκρυνση από το παρελθόν.

Στην κατασκευαστική πράξη αυτό το σχίσμα με την παράδοση, όσον αφορά τον σχεδιασμό των κτηρίων, παίρνει την όψη μιας νέας μορφολογικής επανάστασης που αντικαθιστά τα στολίδια και τη διακόσμηση που αποτελούσαν κύρια συστατικά όλων σχεδόν των ρευμάτων της αρχιτεκτονικής καθώς περιορίζεται στα βασικά και τα δομικά ουσιώδη. Ο νέος πολεοδομικός σχεδιασμός, γίνεται το συμπλήρωμα της ιδέας της μοντέρνας αρχιτεκτονικής και κατά αντιστοιχία το αίτημα για την γεωμετρική καθαρότητα αντανακλάται στο σχεδιασμό ενός «καθαρού» αστικού ιστού. Παράλληλα χαρακτηρίζεται ολοκληρωτικά από τον ουτοπισμό, δηλαδή την παρόρμηση να χτίσουμε εκ νέου ολόκληρες πόλεις ή μεγάλα μέρη αυτών. Έτσι ενώ ο ουτοπισμός είχε πάντα αυτή την τάση, από την άλλη αυτό που ήταν καινοφανές ήταν η ικανότητα της μοντέρνας βιομηχανικής τεχνολογίας να πραγματώσει σε μεγάλη κλίμακα μερικά από αυτά τα ουτοπικά σχήματα (Taylor 1996). Αυτό σήμαινε την ραγδαία κατασκευή – σύμφωνα με τις προηγούμενες χωρικές και χρονικές κλίμακες – νέων πόλεων ή την σαρωτική επέμβαση σε παλιά αστικά περιβάλλοντα με την επιβολή καινούριων.

Όσον αφορά το ζήτημα της ιστορικής συνέχειας των ζητημάτων που αφορούσαν τον χωρικό σχεδιασμό ο Βασενχόνβεν (2004) κάνει μια ενδιαφέρουσα διαπίστωση. Υποστηρίζει ότι παρόλο που οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στις μοναδικές συνθήκες εκείνης της περιόδου, δεν ήταν φυσικά χωρίς σχέσεις με τα προβλήματα που υπήρχαν ήδη πριν από αυτή. Οι λύσεις που επιχειρήθηκαν βασίζονταν πάνω σε ένα σταθερό υπόδειγμα ήδη καθιερωμένων πρακτικών (αισθητικών και λειτουργικών). Επομένως εκείνη την εποχή – λίγο μετά το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πόλεμου – δεν εμφανίζονται από το πουθενά ιστορικές τομές που να αποκόπτουν πλήρως το πριν από το μετά. Όμως παράλληλα, ο Βασενχόνβεν (2004) δεν παραβλέπει το γεγονός ότι δεν θα πρέπει να αγνοήσουμε την ιστορική εξέλιξη που έφεραν συνθήκες κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές περισσότερο πολύπλοκες από αυτές του παρελθόντος. Αυτό συνεπάγεται ότι η εξεύρεση μιας λύσης ή οι επιλογές των πολιτικών που θα εφαρμοστούν δεν μπορούν πια να ακολουθήσουν μια ευθύγραμμη πορεία μεταξύ της ανάγκης αντιμετώπισης κάποιου ζητήματος, και της εφαρμογής της απόφασης.

Έτσι φαίνεται λογικό να υποστηρίξουμε ότι η εξέλιξη σε μια περισσότερο πολύπλοκη κοινωνική και οικονομική μορφή δεν είχε ως αυτόματο αποτέλεσμα την αντίστοιχη πολυπλοκότητα σε χωρικές μορφές. Δηλαδή η πράξη του προγραμματισμού δεν είχε την πολυτέλεια να εξετάσει τους θεσμούς ή τους κανόνες που χρησιμοποιούσε προκειμένου να δώσει λύσεις στα προβλήματα του χώρου. Το γεγονός είναι ότι καμία μεταβολή δεν αποδείχτηκε ομοιόμορφη και κανείς κοινωνικός σχηματισμός δεν είναι υποχρεωμένος – a priori – να αξιολογήσει τις μεθόδους που εφαρμόζει για να βρίσκει κατάλληλες λύσεις. Θα μπορούσε να πει κανείς ότι οι κανόνες της πράξης κανονικοποιούνται σε κάποια σύνολα ανάλογα με τα θέματα που αντιμετωπίζουν. Το ζήτημα είναι πόσο περίπλοκες είναι οι κοινωνίες στις οποίες εφαρμόζονται αυτοί οι κανόνες ή δρουν οι ανάλογοι θεσμοί. Για παράδειγμα στις κοινωνίες του παρελθόντος το οικονομικό σύστημα ήταν λιγότερο ευκίνητο με περισσότερους κανόνες αδιαλλαξίας και λιγότερες ανταλλαγές. Αυτό σήμαινε λιγότερες ευκαιρίες ανέλιξης, δύσκαμπτες κοινωνικές τάξεις και λιγότερη συμμετοχή στις πολιτικές διαδικασίες. Άρα λοιπόν παρατηρείται μια γενική σταθερότητα και επιμονή σε παγιωμένες – παραδοσιακές – δομές οικονομικής ανταλλαγής και κοινωνικής κινητικότητας πράγμα που αντικατοπτρίζεται και στην χωρική οργάνωση. Σπάνια οι πολεοδόμοι της εποχής ασχολούνται με καθολικά οικιστικά ζητήματα και εστιάζουν την προσοχή τους στο καλύτερο συνταίριασμα των αρχιτεκτονικών μορφών στην μεγάλη κλίμακα.

Όμως η κοινωνική, οικονομική και χωρική οργάνωση της νεωτερικής πόλης, χαρακτηρίζεται από μια αυξανόμενη πολυπλοκότητα γεγονός που κάνει τις αποφάσεις δυσκολότερες επειδή έχουν αυξηθεί οι παράγοντες που τις επηρεάζουν. Για παράδειγμα ο αστικός σχεδιασμός των μεταρρυθμιστών που περιγράφει ο Beauregard (2003) στις αρχές του αιώνα στις ΗΠΑ, βασίζεται σε ένα μείγμα κοινής λογικής – πραγματιστικής θεώρησης σύμφωνα με τις θέσεις του Dewey (Βλέπε και Friedmann, *Planning in the Public Domain: Discourse and Praxis* 1981 και 1984) και νεοεμφανιζόμενων αρχών για την κοινοτική υπευθυνότητα και οργάνωση μαζί φυσικά με μια αυστηρά κλασική γραμμή στις αρχιτεκτονικές συνθέσεις της που στρέφει το κέντρο της εστίασης του στις στεγαστικές και υγειονομικές συνθήκες των κατοίκων των εργατικών φτωχογειτονιών. Το αποτέλεσμα είναι η σταθερή εγκατάλειψη των μεγάλων αστικών συνθέσεων πλατειών, και μεγαλοπρεπών κτηρίων. Μέσα λοιπόν σε ένα νέο διαμορφωμένο πλαίσιο που κάνει τις συνέπειες των αποφάσεων λιγότερο προβλέψιμες και την αιτιολόγηση και νομιμοποίηση της επιλογής των πιο ενδεδειγμένων λύσεων δυσχερέστερη, ήταν φυσικό για τους σχεδιαστές του χώρου να αναζητήσουν μια στερεότερη θεωρητική βάση προκειμένου να στηρίξουν το έργο τους (Βασενχονβεν 2004).

Ο Beauregard (2003), αναφέρει το παράδειγμα του Frederick Law Olmsted (1916), ο οποίος ήταν από τους πρώτους που ασχολήθηκαν με την πόλη πάνω στη βάση μιας συνολικής σχεδιαστικής θεώρησης. Ο Olmsted οργάνωσε το σκεπτικό του κυρίως γύρω από οργανικές αναλογίες (Olmsted 1916), αν και τις περισσότερες φορές η βιομηχανική νοοτροπία της εργασίας στο εργοστάσιο έσπρωχνε σε παραδειγματικές αναφορές σχετικά με την πόλη ως μηχανή. Η πρώιμη θεωρία του προγραμματισμού ήταν σχετικά με την πόλη και το δομημένο περιβάλλον, και ενώνονταν με την πρακτική, εκεί δεν υπήρχαν «θεωρητικοί του προγραμματισμού» μόνο μεταρρυθμιστές και επαγγελματίες με ιδέες για το πώς πρέπει να δομηθεί μια πόλη.

Ταυτόχρονα η πρακτική απευθύνονταν στην επίλυση των φαινόμενων κοινωνικής παθογένειας, τα οποία στην ανάδυση της νεωτερικής πόλης την περίοδο της επικράτησης της βιομηχανικής επανάστασης – όχι όμως ισόχρονα για όλες τις κοινωνίες – άρχιζαν να πολλαπλασιάζονται. Ακόμη και σήμερα πολλοί αναγνωρίζουν τέτοιου είδους φαινόμενα σε πολλές από τις πόλεις των αναπτυσσόμενων χωρών της Δυτικής Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής. Η βιομηχανική επανάσταση μετέβαλλε κατά ριζικό τρόπο όχι μόνο την μορφολογία της πόλης, αλλά παράλληλα και την νοοτροπία των κατοίκων της. Αυτό το γεγονός αντανακλάται στις πρωτοβουλίες που αναλαμβάνουν οι μεταρρυθμιστές αφού εγκαταλείποντας παλαιότερες παραδοσιακές συνταγές αρχίζουν να εξετάζουν την πόλη με κριτικό μάτι. Αυτό οφείλεται, στην επικράτηση των νέων οικονομικών συνθηκών ανταλλαγής και συσσώρευσης αγαθών και κεφαλαίων. Η ανάγκη χωροθέτησης των νέων δραστηριοτήτων προκαλεί την άναρχη και άτακτη ανάπτυξη των βιομηχανικών πόλεων και αυτό δίνει το έναυσμα για την επιθυμία ανάληψης προμελετημένης δράσης. Ειδικότερα τα προβλήματα μεταφέρονται από το μεγαλοπρεπή σχεδιασμό δημόσιων κτηρίων και χώρων στα πια πεζά αλλά και πιο σύνθετα ζητήματα στέγασης και οικισμών. Ακόμα και όταν οι δράσεις αυτές ακολουθούν παραδοσιακές λύσεις και συνταγές δεν μπορούν παρά να βασιστούν σε κάποιου είδους ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και σε μια λογική σφαιρικού προγραμματισμού.

Ο Βασενχοβεν (2004) θεωρεί ότι η πολεοδομία «δανείζεται» κάποιες από τις βασικές έννοιες από την καινοτόμα για την εποχή επιστημονική θεωρία για την εξέλιξη των ειδών του Charles Darwin. Έτσι αναδύεται μια διαφορετική προσέγγιση στο σχεδιασμό του χώρου, όπου οι λέξεις «ταξινόμηση» και «σύστημα» αποτελούν σημαντικά μεθοδολογικά εργαλεία. Επίσης η έννοια της λειτουργίας δίνει στον σχεδιασμό του χώρου αυτή την αποκαλούμενη «δαρβινιστική» αντίληψη. Μέσα στην πορεία της εξέλιξης της επιστημονικής θεωρίας που ακολουθεί τον σχεδιασμό δεν θα πρέπει να παραβλέψουμε το γεγονός ότι, η οποιαδήποτε επιστημονική θεώρηση πρέπει σχεδόν αναγκαστικά να ακολουθείται από την ανάληψη δράσης. Αυτή είναι μια από τις κύριες διαπιστώσεις μαζί βέβαια με την έρευνα και συστηματική καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης .του Patrick Geddes του «πατέρα» της σύγχρονης πολεοδομίας. Αυτά που έγραψε ο Geddes στις αρχές της δεκαετίας του 1930 για την συστηματική προετοιμασία του πολεοδομικού σχεδιασμού αποτέλεσαν τα θεωρητικά εργαλεία των πολεοδόμων και σε μεγάλο βαθμό τα αποτελούν ακόμη. Το ζήτημα είναι πως ερμηνεύει κανείς τον όρο συστηματική προετοιμασία και αυτό ακριβώς είναι το σημείο που η έννοια του προγραμματισμού αρχίζει να παίρνει σάρκα και οστά και να αφομοιώνεται μέσα στις πολύπλοκες διαδικασίες της νεωτερικής κοινωνίας. Η αντίληψη που προωθεί ο Geddes έχει να κάνει με την καθολική και όχι αποσπασματική, κατακερματισμένη ή τυχαία μελέτη ενός αστικού προβλήματος το οποίο απαιτεί κάποια δράση. Τα κύρια ερευνητικά εργαλεία αυτής της μεθόδου κατά Geddes είναι:

- η ανάλυση και καταγραφή τόσο της προηγούμενης όσο και παρούσης κατάστασης της πόλης,
- η προσπάθεια να προβλέψει ή να αποφασίσει κανείς για τις μελλοντικές εξελίξεις, η τυχόν διαβούλευση με τις ενδιαφερόμενες κοινωνικές ομάδες και τέλος
- η προβολή στο μέλλον, ανάλογα με τις εκάστοτε προθέσεις μιας πρότασης.

Η πρόταση αυτή τουλάχιστον εκείνη τη χρονική περίοδο είχε την μορφή ενός τριδιάστατου αρχιτεκτονικού και πολεοδομικού μορφώματος (Βασενχοβεν2004).

4.2 Το ζήτημα της θεωρίας του προγραμματισμού

Το ερώτημα αν ο προγραμματισμός του χώρου διαθέτει ή ακόμη και εάν πρέπει να διαθέτει μια επαρκή επιστημονική θεωρία δεν έχει ακόμα ικανοποιηθεί με μια πλήρη και εμπειριστατωμένη απάντηση. Οι αντιλήψεις για αυτό το ζήτημα κυμαίνονται από την πλήρη απαξίωση του μέχρι την σχεδόν εμμονική αναζήτηση της κατάλληλης θεωρίας. Ο Friedmann στο *Why do Planning Theory* (2003) γράφοντας πάνω σε αυτό το ζήτημα, αναφέρει τον Sanyal (2002), και την άποψη του ότι οι επαγγελματίες του προγραμματισμού – συνήθως αρχιτέκτονες πολεοδομοί – καθώς «αντιπάλευσαν με τα αντικρουόμενα συμφέροντα» υποστήριζαν ότι κανείς από αυτούς δεν είχε βρει τη θεωρία του προγραμματισμού ή μάλλον καμία είδους θεωρία, χρήσιμη. Αυτή η άποψη, εγείρει το ερώτημα γιατί, εφόσον οι επαγγελματίες πιστεύουν ότι η θεωρία του προγραμματισμού είναι ελάχιστα ή πρακτικά καθόλου χρήσιμη, πρέπει να ασχοληθούμε με την όποια συνεισφορά στις διάφορες τρέχουσες συζητήσεις για αυτήν. Είναι φυσικό ότι τέτοιου είδους απόψεις απόκτησαν μεγάλη διάδοση τόσο στον ακαδημαϊκό χώρο, όπου δεν υπάρχει καμία συναίνεση ως προς το τι συνιστά τη «θεωρία του προγραμματισμού», όσο και στην αρένα της επαγγελματικής ενασχόλησης του χωρικού προγραμματισμού.

Ο Friedmann (2003) υπογραμμίζει ότι εφόσον δεν υπάρχει μια σαφής άποψη περί της θεωρίας, αυτό έχει ως συνέπεια την έλλειψη κατανόησης της πολυπλοκότητας της, τουλάχιστον αναφορικά με τον προγραμματισμό, από την πλευρά αυτών που εκπαιδεύονται σε αυτήν την κατεύθυνση. Αυτό ισχύει ακόμα τόσο για την απλή κατανόηση του όρου, όσο και το πώς θέλουμε να χρησιμοποιηθεί ο όρος αυτός. Η αντίληψη της έννοιας της θεωρίας ποικίλει αναλόγως με το πώς αντιλαμβανόμαστε τον ίδιο τον προγραμματισμό είτε σαν **μια πρόβλεψη μιας μελλοντικής κατάστασης**, σαν **μια συντακτική θεωρία της εκπόνησης και της πράξης με μεγάλες κανονιστικές δεσμεύσεις** είτε σαν **μια χαλαρή στοχαστική ανάλυση μέσα σε ευρύτερες νοητικές επιδιώξεις**. Ο ίδιος τονίζει ότι δεν υπάρχει πρακτική προγραμματισμού χωρίς μια αναφορά στη θεωρία για το πώς πρέπει να ασκηθεί, η οποία πρέπει να υπάρχει ούτως ή άλλως. Εφόσον σύμφωνα με τον Friedmann ο προγραμματισμός πρέπει να είναι ή να αντικατοπτρίζει ένα γενικό ή δημόσιο συμφέρον, κατά συνέπεια λοιπόν πρέπει να έχουμε υπόψη μας μια κάποια θεωρία προγραμματισμού. Η οπτική του Friedmann έχει πολλά στοιχεία κοινωνικής ανάλυσης, μαζί με μια ισχυρή δόση πραγματισμού και πρόσκληση προς την κοινωνική δράση. Έτσι ενώ καταρχήν αποδέχεται την ύπαρξη θεωριών που εξειδικεύονται στα διάφορα χωρικά – αστικά κυρίως – ζητήματα, όπως χρήσεις γης, μεταφορές, αστικός σχεδιασμός (πολεοδομικός προγραμματισμός), περιφερειακή ανάπτυξη, περιβαλλοντικός σχεδιασμός κ.ο.κ, τονίζει την ανάγκη οριοθέτησης μια θεωρητικής χωρικής «καθοδήγησης» προς την δράση. Δηλαδή μιας θεωρίας για τον προγραμματισμό. Η έννοια του δημόσιου συμφέροντος απασχόλησε ιδιαίτερα την διαδικασία του χωρικού προγραμματισμού και θα αναλυθεί παρακάτω.

Χρησιμοποιώντας μια διαφορετική οπτική, ο Βασεχόνβεν (2004) υποστηρίζει ότι αυτό που διαφοροποίησε ιστορικά τον σχεδιασμό του χώρου, και την συνακόλουθη εφαρμογή του από τις διακυβερνήσεις – τοπικές ή εθνικές – είναι από την μια η καταγωγή του από την τέχνη της αρχιτεκτονικής, και από την άλλη η στενότερη εμπλοκή του με το κοινωνικό σύστημα μέσα στο οποίο εκτυλίσσεται και πραγματοποιείται. Επομένως είναι

αναγκασμένος σαν διαδικασία να φτάσει στην δημιουργία ενός κατασκευασμένου αντικειμένου το οποίο αντανακλά διαστάσεις, μορφή και τρόπο κατασκευής οι οποίες προέρχονται από την κάθε εποχή. Η κοινωνική διάσταση του προγραμματισμού οφείλεται στην ίδια την διαδικασία εκπόνησης έγκρισης και τέλος εφαρμογής των προτάσεων η οποία στην νεωτερική πόλη, παρόλο τον μεγάλο βαθμό πολυπλοκότητας άρα και εμπειρογνωμοσύνης, δεν μπορεί σε τελική ανάλυση να μην λαμβάνει υπόψη τις κοινωνικές επιρροές θετικές ή αρνητικές. Ο προγραμματισμός δεν είναι δυνατό να συλληφθεί μόνο ως ένα προκαθορισμένο αποτέλεσμα – δηλαδή μια σειρά από κτηριακές κατασκευές – αφού οι δυναμικές που τον κινούν είναι δύσκολο να προβλεφθούν a priori, επειδή αναπτύσσονται σχέσεις μεταξύ του υποδοχέα του προγραμματισμού που είναι η κοινότητα και του σχεδιασμένου αντικείμενου. Αργά αλλά σταθερά άρχισε να εγκαταλείπεται ο σχεδιασμός μορφών και διατάξεων στον χώρο και να μετασχηματίζεται σε μια στρατηγική πρόβλεψη οργάνωσης και λειτουργίας του χωρικού υπόβαθρου, των κοινωνικών και οικονομικών συστημάτων. Από σχεδιασμός του χώρου μεταμορφώνεται σε προγραμματισμό και ενσωματώνεται μέσα σε ευρύτερες διαδικασίες που περιλάμβαναν και τον καθαρά δημόσιο χαρακτήρα της παρέμβασης σε δραστηριότητες που πηγαινούν πέρα από την χωρική οργάνωση ή τον καθορισμό χρήσεων. Η ρήξη με τις αρχιτεκτονικές καταβολές του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού (Βασενχοβεν 2004) οδηγεί σε μια νέα αναζήτηση επιστημονικών στηριγμάτων από άλλους χώρους, στο σημείο βέβαια που αυτό είναι εφικτό.

Μια άλλη εξήγηση της εμφάνισης των θεωριών καθώς και των θεωρητικών του προγραμματισμού, οφείλεται κατά τον Beauregard (2003) στον πρωτοφανή διαχωρισμό που έγινε κατά την πρώτη περίοδο ύστερα από το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου, μεταξύ της ακαδημαϊκής εκπαίδευσης και της επαγγελματικής πρακτικής όσον αφορά τους σχεδιαστές του χώρου – κυρίως αρχιτέκτονες. Αυτό πρακτικά σήμαινε την δημιουργία ξεχωριστών τύπων καριέρας για αυτούς που επιθυμούσαν να γίνουν καθηγητές και για εκείνους που θα ασχολούνταν με την επαγγελματική πρακτική του χωρικού προγραμματισμού. Με άλλα λόγια αυτοί που ήταν υπεύθυνοι για την οικοδόμηση των νοητικών θεμελίων της πρακτικής του προγραμματισμού δεν ήταν αναγκασμένοι να έχουν καριέρα επαγγελματία. Αποτέλεσμα αυτού του γεγονότος ήταν μια σχετική αδιαφορία ως προς την καθιέρωση μιας συνταγής του «πράττειν» στην εφαρμογή του προγραμματισμού αντίθετα ως προς την επιδίωξη της αναγνώρισης της προσφοράς στο ακαδημαϊκό περιβάλλον. Ο Beauregard (2003) πιστεύει ότι, η εμφάνιση των αφαιρετικών θεωρητικών εννοιολογήσεων οφείλεται σε αυτή ακριβώς την διχοτομία μεταξύ του παιδαγωγικού υποδείγματος και της διαφορετικής επαγγελματικής σταδιοδρομίας.

Από την άλλη ακολουθώντας περισσότερο το ευρωπαϊκό παράδειγμα ο Βασενχοβεν (2004) τονίζει ότι, η πολεοδομία που διδασκόταν και ασκούσαν μέχρι τότε ήταν μια πολεοδομία παραγωγής μιας μελλοντικής ιδεώδους εικόνας. Δηλαδή ο σχεδιασμός φιλοδοξούσε να αναπαράγει στο χαρτί την μορφή και την εικόνα μιας ολόκληρης πόλης, με τον ίδιο περίπου τρόπο και τις ίδιες τεχνικές που σχεδιάζει κανείς ένα μεμονωμένο κτίριο. Η λογική αυτή δεν υποστηρίζονταν μόνο για μια πόλη που κτίζεται σε παρθένο έδαφος, αλλά και για μια πόλη που υπάρχει, λειτουργεί και «στεγάζει» ένα ζωντανό και δυναμικό οικονομικό και κοινωνικό σύστημα. Ο Βασενχοβεν (2004) θεωρεί ότι, η παραδοχή καταρχήν σε θεωρητικό και ύστερα σε επαγγελματικό επίπεδο μιας κάπως άβολης πραγματικότητας που διαπιστώνεται από την διχοτομία μεταξύ εντυπωσιακών σχεδίων και υφιστάμενων καταστάσεων, οδήγησε κατά κάποιον τρόπο στην αναζήτηση

μιας θεωρητικής βάσης για τον χωρικό σχεδιασμό στις κοινωνικές επιστήμες, μαζί βέβαια και με την επιβεβαίωση ενός ολοένα και πιο σύνθετου συστήματος οικονομικών ανταλλαγών, ροών, προσώπων, αγαθών, πληροφοριών, μέσα σε ένα πλαίσιο τεχνολογικά απαιτητικών υποδομών.

Ο Βασενχόβεν (2004) τονίζει αυτή την διαφοροποίηση μεταξύ του προγραμματισμού ως «πρόταση» και του προγραμματισμού ως ανάλυση. Με τον όρο πρόταση εννοεί την προβολή μιας επιθυμητής μελλοντικής κατάστασης. Με τον όρο ανάλυση εννοεί την έρευνα του αντικείμενου με το οποίο ασχολείται ο προγραμματισμός. Ο προγραμματισμός ως πρόταση πάσχει σύμφωνα με τον ίδιο από εμπειρική ανασφάλεια, δηλαδή δεν είναι εφικτό δεδομένης της σύγχρονης πολυπλοκότητας των χωρικών φαινομένων είτε στην πόλη είτε στην περιφέρεια να ακολουθηθεί ένας «οδικός χάρτης» που θα οδηγήσει σε σίγουρες λύσεις. Από την άλλη ο προγραμματισμός ως ανάλυση, δηλαδή ως έρευνα του αντικείμενου έχει αποκτήσει την δυνατότητα να αποκρυπτογραφήσει τις ιδιαιτερότητες μιας υφιστάμενης κατάστασης χρησιμοποιώντας μεθόδους που δεν προκύπτουν αναγκαστικά από το δικό του επιστημονικό πεδίο. Βέβαια ο Βασενχόβεν (2004) παραδέχεται ότι, είναι δύσκολο να προσδιορίσει κανείς την συμβολή άλλων επιστημονικών πεδίων όπως για παράδειγμα η γεωγραφία στην εξέλιξη των μεθοδολογικών εργαλείων που χρησιμοποιεί ο προγραμματισμός. Εντούτοις, είναι γνωστό ότι ο γεωγραφικός χώρος, σαν αντικείμενο μελέτης, είχε προσελκύσει και άλλους επιστημονικούς κλάδους των κοινωνικών επιστημών, προτού η πολεοδομία και η χωροταξία αποκτήσουν την ιδιαίτερη τους θέση, είτε στις πανεπιστημιακές αίθουσες διδασκαλίας είτε στην κονίστρα της εφαρμογής ενός χωρικού προγράμματος μέσα από τις διαδικασίες της επαγγελματικής πράξης. Οι αποκαλούμενες κοινωνικές και ιστορικές επιστήμες είχαν ήδη προσφέρει αρκετά στην κατανόηση της λειτουργίας της πόλης, ως πολιτικής, κοινωνικής και οικονομικής οντότητας, ενώ είναι γνωστό ότι σε πολλά πανεπιστήμια – ιδιαίτερα – των ΗΠΑ, η θεωρία του χωρικού προγραμματισμού διδάσκονταν στα πλαίσια των φιλοσοφικών σπουδών. Από την άλλη, στο πεδίο της ερμηνείας και κατανόησης του μηχανισμού που κινητοποιεί τον προγραμματισμό, είχαν ήδη διατυπωθεί αναλύσεις τόσο όσον αφορά την πόλη ως κοινωνικό μηχανισμό, όσο και σχετικά με την λειτουργία του κράτους στα πλαίσια της θεσμικής και ορθολογικά οργανωμένης δημόσιας διοίκησης.

Έτσι κατά την πρώτη περίοδο μετά το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου εμφανίστηκε ένα κυρίαρχο θεωρητικό παράδειγμα που καθόρισε την συνεισφορά του προγραμματισμού (Beauregard 1984): το καθολικό, ορθολογιστικό υπόδειγμα επίλυσης προβλημάτων και επιλογών πολιτικής που θα καθοδηγούσε την κρατική παρέμβαση. Αν όμως λάβουμε υπόψη τους Dear (1986) και Friedmann (1987) οι οποίοι υποστηρίζουν ότι ο προγραμματισμός παραμένει κάτι πολύ δύσκολο να οριστεί – ορίζεται μέσα από μια ποικιλία επιστημονικών κλάδων και δεν έχει έναν αυστηρά καθορισμένο κυρίαρχο κανόνα – μπορούμε να πούμε ότι, στην πραγματικότητα εμφανίστηκε ένα λίαν σύντομο κυρίαρχο θεωρητικό παράδειγμα το οποίο παρέμεινε στις άκριες της γενικότερης χωρικής θεώρησης. Το εύρημα ήταν ότι, οι θεωρητικοί υποστηρικτές αυτού του παραδείγματος πίστεψαν ότι είχαν ανακαλύψει τον διανοητικό πυρήνα που όριζε τον προγραμματισμό. Αυτός ο πυρήνας είχε δυο στρώματα: ένα θεωρητικό που καθόριζε μια σειρά από διαδικασίες οι οποίες με τη σειρά τους θα ανατροφοδοτούσαν την εννοιολογική συζήτηση για τους θεωρητικούς και μια συνταγή πράξης – δράσης η οποία θα χρησίμευε ως ο κοινός τόπος τόσο για τους θεωρητικούς όσο και για τους επαγγελματίες και θα

καθοδηγούσε τους επαγγελματίες στην καθημερινή τους ενασχόληση. Σύμφωνα με τον Beauregard (2003) αυτή η άποψη αποδείχθηκε σύντομα μια ευγενής προσδοκία πέρα από ότι ήταν άστοχη. Οι ίδιοι μεταπολεμικοί θεωρητικοί του προγραμματισμού που πίστεψαν ό,τι είχαν βρει το «Άγιο Δισκοπότηρο» του προγραμματισμού, διαπίστωσαν ότι το «νεωτερικό ορθολογικό πρόγραμμα» πάνω στο οποίο είχε βασιστεί αυτή η διαδικασία είχε αρχίσει να ήδη να διαβρώνεται τόσο στην ακαδημαϊκή σφαίρα όσο και στην πρακτική αρένα.

Οι Campbell και Feinstein στο *The Structure and Debates of Planning Theory* (2005) θέτουν ως κεντρικό ερώτημα της θεωρίας του προγραμματισμού τον ρόλο που αυτός μπορεί να παίξει στην ανάπτυξη της πόλης και της περιφέρειας μέσα στους περιορισμούς της της οικονομίας της αγοράς – στο κείμενο καπιταλιστικής – και του δημοκρατικού πολιτικού συστήματος. Ουσιαστικά το ερώτημα τους δεν σκοπεύει στην κατασκευή υποδειγμάτων, γιατί αυτά αφορούν αποκλειστικά την ανάλυση των διαδικασιών που φέρει ο προγραμματισμός, αλλά στρέφεται περισσότερο στον τρόπο που ο προγραμματιστής είτε χρησιμοποιώντας ακαδημαϊκά και θεωρητικά επιχειρήματα είτε εφαρμόζοντας σε επαγγελματικό επίπεδο σχεδιαστικές πρακτικές είναι σε θέση να επηρεάσει το αστικό και το περιφερειακό ανθρωπογενές περιβάλλον. Σύμφωνα με τους Campbell και Feinstein (2005) ο προσδιορισμός της θεωρίας του προγραμματισμού προκύπτει μέσω μιας αόριστης και γενικής αναζήτησης η οποία περιέχει πολλά ταυτολογικά στοιχεία – δηλαδή την επανάληψη του ίδιου νοήματος με διαφορετικές λέξεις. Το κύριο πρόβλημα το οποίο κλήθηκε να αντιμετωπίσει μια συνεπής θεωρία του προγραμματισμού είναι ταυτόσημο με την έννοια του δημόσιου προγραμματισμού, δηλαδή της παρέμβασης από την πλευρά του κράτους αναφορικά με τους οικονομικούς, κοινωνικούς και χωρικούς μετασχηματισμούς. Επομένως σύμφωνα με τους Campbell και Feinstein (2005) είναι λογικό μια τέτοιου είδους θεωρία, να επικαλύπτεται από την θεωρία του συνόλου των κοινωνικών επιστημών. Αυτό έχει σαν συνέπεια την αοριστία που αναφέραμε παραπάνω, μιας και η ανάλυση των φαινομένων που διαπιστώνονται σε ένα διαμορφωμένο, ας υποθέσουμε, αστικό περιβάλλον είναι πολύ δύσκολο να περιοριστεί έξω από τα γενικά όρια των κοινωνικών επιστημών ή ακόμα περισσότερο να διεκδικήσει ένα απολύτως δικό της έδαφος.

Είναι φανερό ότι, σε τέτοιου είδους περιπτώσεις αποδεικνύεται αρκετά δύσκολο να καθοριστούν τα όρια μεταξύ των προγραμματιστών και των σχετικών με αυτούς επαγγελματιών (εργολάβων, αρχιτεκτόνων, κοινωνιολόγων, ανθρωπολόγων, οικονομολόγων κ.α.), οι οποίοι είναι φυσικό μέσα στα πλαίσια της οικονομίας της αγοράς να συμμετέχουν – ακούσια ή εκούσια στον προγραμματισμό. Ένα άλλο ζήτημα που προκύπτει είναι αυτό της μεθοδολογίας αφού είναι γνωστό ότι ο προγραμματισμός είναι εξαρτημένος από μεθοδολογίες που προέρχονται από διαφορετικά πεδία. Έτσι σύμφωνα με τους Campbell και Feinstein (2005), η θεωρητική του βάση δεν προκύπτει εύκολα από τα αναλυτικά του εργαλεία. Δηλαδή οι τυχόν διαφωνίες, είτε αναφορικά με το πεδίο ενασχόλησης του προγραμματισμού είτε αναφορικά με την λειτουργία του μέσα σε ένα πλαίσιο καθορισμένων διαδικασιών, είτε σχετικά με τον αυστηρό προσδιορισμό της ταυτότητας ενός προγραμματιστή δυσκολεύουν την οριοθέτηση ενός κατάλληλου σώματος θεωρίας. Όπως αναφέρουν οι Campbell και Feinstein (2005) «*οι περισσότεροι μελετητές μπορούν να συμφωνήσουν σχετικά με το τι συνιστά την οικονομία και την πολιτεία – και επομένως την οικονομική ή την πολιτική θεωρία – διαφέρουν ως προς το περιεχόμενο της θεωρίας του προγραμματισμού*».

Αυτή η αδυναμία προσδιορισμού, σύμφωνα με τα στενά επιστημολογικά όρια, της προέλευσης του θεωρητικού σώματος του προγραμματισμού είτε ως διαδικασία είτε ως πρακτική επηρεάζει και την πορεία του κατά τα τέλη του εικοστού αιώνα. Αν αποδεχτούμε την άποψη των Campbell και Feinstein ότι, τόσο η θεωρία όσο και η πρακτική του ετεροκαθορίζονται από άλλες διεργασίες – επιστημονικές, φιλοσοφικές, ή πολιτισμικές – τότε είναι σχεδόν φυσικό να συμβαίνουν οι στοχαστικές μεταστροφές τόσο όσον αφορά την χρήση του όσο και την χρησιμότητα του.

Ο Albrechts στο *Reconstructing Decision Making: Planning vs Politics* (2003) αναλύοντας την βιβλιογραφία που αφορά τον προγραμματισμό αναφέρει ότι, υπάρχουν εκτεταμένα παραδείγματα πολύ καλά καταγραμμένων περιπτώσεων «εκπόνησης προγραμματισμού» και τυπικής λήψης αποφάσεων (Altshuler, 1965; Benveniste, 1989; Flyvbjerg, 1998; Meyerson and Banfield, 1955) ή ουσιαστικής εφαρμογής αυτών (Gualini, 2001; Majone and Wildavsky, 1979; Mastop and Faludi, 1997; Pressman and Wildavsky, 1974; Wildavsky, 1979). Όμως σύμφωνα με τον ίδιο είναι σχεδόν σπάνιες οι καταγραφές αναλυτικών περιπτώσεων από την σκοπιά των πολιτικών τάξεων. Επομένως η διαδικασία λήψης πολιτικών αποφάσεων είναι ένα άγνωστο πεδίο για τους περισσότερους προγραμματιστές. Ο προγραμματισμός απαιτεί λεπτομερή ανάλυση, του τι στην πραγματικότητα συμβαίνει στην επίσημη διαδικασία λήψης αποφάσεων και υλοποίησης, στη μετάβαση από το σχέδιο στο τυπική του υιοθέτηση και στην πραγματική εφαρμογή του, σε αντίθεση με αυτά που κανονιστικά θα ήθελε να συμβούν (βλέπε Friedmann, 1998). Η έρευνα του Flyvbjerg (1998) καθιστά σαφές ότι, η κριτική ανάλυση των περιπτώσεων είναι απαραίτητη για να ανακαλύψουμε «ερωτήματα και προοπτικές» για το πώς οι εκλεγμένοι αντιπρόσωποι ή οι προτιμησιακοί παράγοντες αλλάζουν το σχέδιο και γιατί και πώς οι εκτελεστικοί αξιωματούχοι απομακρύνονται από το επίσημα εγκεκριμένο σχέδιο.

Ο Albrechts υποστηρίζει ότι, ο προγραμματισμός δεν είναι μια αφηρημένη αναλυτική έννοια η οποία πηγάζει μόνο μέσω μιας συστηματικής επιστημονικής θεώρησης, αλλά μια συγκεκριμένη κοινωνικό – ιστορική πρακτική η οποία αποτελεί αδιαίρετο μέρος της κοινωνικής πραγματικότητας. Ουσιαστικά ο Albrechts θέτει για τον προγραμματισμό την πολιτική διάσταση από την οποία δεν μπορεί να ξεφύγει. Ωστόσο υπογραμμίζει ότι ο προγραμματισμός δεν είναι πολιτική με την στενή έννοια αφού οι δράσεις του αποτελούν σαφή απόδειξη ότι δεν έχει μόνο καθοριστική σημασία, να είναι απλώς «αποτελεσματικές», να λειτουργούν δηλαδή ομαλά ως ουδέτερο μέσο για την επίτευξη δεδομένων και προφανώς σαφώς καθορισμένων στόχων. Ο στόχος καθορίζεται από τα μέσα επίτευξης του και σε αυτό, οι υπεύθυνοι για τον προγραμματισμό δεν αρκεί να είναι πλοηγοί που διατηρούν ένα πλοίο σε πορεία αλλά είναι απαραίτητο να εμπλέκονται άμεσα στην διαμόρφωση αυτής της πορείας (Albrechts 2003). Το ζήτημα είναι κατά πόσο χρεώνονται και με αυτό το καθήκον, πράγμα αρκετά αμφίβολο.

Ο Beauregard στο *Modernity and Postmodernity: The Ambiguous Position of US Planning* (2003) κάνει μια ενδιαφέρουσα διαπίστωση που αφορά την ιστορική και θεωρητική εξέλιξη του σχεδιασμού σε προγραμματισμό. Στην διάρκεια της μεγάλης διάχυσης του προγραμματισμού, κατά την δεκαετία του 1960, η πρακτική άρχισε να διαφοροποιείται σε μια σειρά από εξειδικευμένες εργασίες: περιβαλλοντικές, εργασιακές, κοινωνικού προγραμματισμού, προγραμματισμού δημόσιας υγείας, προγραμματισμού μεταφορών, ενεργειακού προγραμματισμού και περιφερειακού προγραμματισμού μαζί με τις

παραδοσιακές ειδικότητες στον στεγαστικό τομέα και στον σχεδιασμό χρήσεων γης (Beauregard στο *The Planning Practice* 1986). Αυτό σήμαινε ότι ο σχεδιαστής – η επαγγελματική φιγούρα – έπαψε να ασχολείται μόνο με την εκπόνηση σχεδίων για οικισμούς ή για καθορισμό χρήσεων γης, αλλά στράφηκε στην αμφισβήτηση των περισσότερων εξειδικευμένων χωρικών προτύπων που προέρχονταν από την παράδοση – ακόμα και την νεωτερική – του φυσικού σχεδιασμού. Παρόλο που εκείνη την χρονική περίοδο άνθισε τον ενδιαφέρον για τις αστικές ανανεώσεις και την μερική επιστροφή των γενικών σχεδίων – εξ ου και οι αντιδράσεις της Jacobs (1960) – ο προγραμματισμός σύμφωνα με τον Beauregard (2003) υπέστη μια φυγόκεντρη αποσύνθεση επειδή το κοινό αντικείμενο ενδιαφέροντος – η φυσική έννοια της πόλης – είχε πια χαθεί για τους προγραμματιστές.

Ο Taylor (1996) πάνω σε αυτό το θέμα κάνει την διαπίστωση ότι, οι περισσότερες κριτικές που αφορούν τη πολεοδομική σκέψη και εφαρμογή υποθέτουν ότι τόσο σε χωρικό όσο σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο ο προγραμματισμός (δηλαδή η θεσμοθετημένη πρακτική του πολεοδομικού σχεδιασμού όπως εφαρμόζονταν από τις τοπικές σχεδιαστικές αρχές) ήταν ο βασικότερος υπεύθυνος για την ανάπτυξη που δημιουργήθηκε. Ουσιαστικά από αυτήν την σκοπιά αναπτύσσεται μια διαχειριστικού χαρακτήρα αξιολόγηση του προγραμματισμού σε σχέση κυρίως με ποιοτικά ζητήματα ανάπτυξης. Το ερώτημα αν ο θεσμοθετημένος προγραμματισμός είναι ο μόνος υπεύθυνος για το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης, εμφανίζεται κατά τα τέλη της δεκαετίας του 1960, μαζί με ένα σωρό θεωρίες που κατευθύνθηκαν στην προσπάθεια δημιουργίας μιας στέρεης επιστημονικής βάσης για τις δραστηριότητες και κυρίως για τις διαδικασίες του. Έκτοτε η οπτική αυτή έχει αμφισβητηθεί επειδή θεωρήθηκε ότι, ο θεσμοθετημένος προγραμματισμός είναι μόνο ένας από τους παράγοντες μεταξύ αυτών που καθορίζουν τη μορφή και τα πρότυπα της χωρικής ανάπτυξης. Ακόμα και κατά την μεταπολεμική ακμή των δραστηριοτήτων του δημόσιου τομέα, ο κύριος καθοριστικός παράγοντας της χωρικής ανάπτυξης ήταν «η ίδια η κίνηση των δυνάμεων της αγοράς που βρίσκονται σε ελάχιστο περιορισμό» από τη πλευρά των σχεδιαστών (Pickvance, 1977, Paris 1982, στο Taylor 1996: 69).

4.3 Το καθολικό, ορθολογιστικό υπόδειγμα επίλυσης προβλημάτων και επιλογών πολιτικής

Η δεκαετία του 1960 χαρακτηρίζεται από την σαφή αποστασιοποίηση του χωρικού προγραμματισμού από τα προηγούμενα πρότυπα της φυσικής σύνθεσης αρχιτεκτονικών μορφών σε μεγάλη κλίμακα. Φυσικά ο σχεδιασμός αρχιτεκτονικών μορφών δεν εγκαταλείφθηκε ποτέ εντελώς, αλλά μετασχηματίστηκε σε ένα όργανο εφαρμογής επιλογών που έγιναν σε ένα άλλο επίπεδο και με διαφορετικές τεχνικές. Ο Taylor στο *Urban Planning Theory since 1945* (1996) αναφέρει την ανάδυση στο προσκήνιο δύο διακριτών θεωριών. Η μια ήταν η «συστημική οπτική» του προγραμματισμού, η οποία απορρέει από την θεωρία του αντικείμενου που ο πολεοδομικός σχεδιασμός επιζητά να σχεδιάσει – δηλαδή το περιβάλλον – (οικισμοί, πόλεις, περιφέρειες) και το εξετάζει ως ένα σύστημα μεταξύ αλληλοσυνδεμένων μερών. Η άλλη ήταν ο «διαδικαστικός ορθολογισμός», δηλαδή η καθαρή θεώρηση της διαδικασίας του προγραμματισμού και ειδικότερα, του προγραμματισμού ως ορθολογική διαδικασία λήψης αποφάσεων. Σύμφωνα με τον ίδιο καμία από αυτές τις θεωρίες δεν κατάφεραν να αποκτήσουν (ούτε και τότε) καθαρά όρια μεταξύ τους (Taylor 1996).

Ο Giddens (τον αναφέρει ο Taylor στο ίδιο (1996)) θεωρεί ότι, οι δύο αυτές θεωρίες θέτουν καταρχήν την προϋπόθεση μιας «βαθύτερης» θεώρησης του προγραμματισμού και της διαχείρισης του χώρου. Η θεώρηση αυτή προέρχεται από την «επιστήμη της κυβερνητικής», η οποία συνδέεται από τον Patrick Geddes αλλά και από άλλους με τις δράσεις και τα χαρακτηριστικά της «νεωτερικότητας» (Taylor 1996). Παρά την παρουσία αρκετών διαφοροποιήσεων κυρίως στον τρόπο λειτουργίας μεταξύ των δυο παραπάνω συλλογιστικών απόψεων και οι δυο μαζί απεικονίζουν το γενικότερο κλίμα εμπιστοσύνης στην νεωτερικότητα, ενώ «είναι πιθανόν να βρεθούν και κάποια κοινά στοιχεία με τη προηγούμενη περίοδο της μεταπολεμικής οπτικής του πολεοδομικού σχεδιασμού» (Taylor 1996).

Έτσι η θεωρία των συστημάτων αντιμετωπίζει τις πόλεις και τις περιφέρειες ως μέρη πολύπλοκων συστημάτων, των οποίων οι μεταξύ τους διασυνδέσεις αποτελούν δομικό και κρίσιμο στοιχείο. Το κύριο χαρακτηριστικό της είναι η *ενασχόληση στην ανάλυση και την διαχείριση συστημάτων*. Η συστημική θεωρία είναι αποτέλεσμα εξέλιξης, από άλλους επιστημονικούς κλάδους, η οποία κατά κάποιον τρόπο μπήκε στην χωρική σκέψη την δεκαετία του 1960. Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι, η θεωρία των συστημάτων επηρέασε κυρίως την αγγλοσαξονική προγραμματική κουλτούρα πράγμα που επαληθεύεται από την μεγάλη διάχυση και επίδραση που είχαν οι δημοσιεύσεις βιβλίων του Brian McLoughlin (1969) όπως το *Urban and Regional Planning: A Systems Approach* και του George Chadwick (1971) με τίτλο *A System View of Planning*.

Τα δύο χαρακτηριστικά που αξίζει να παρατηρήσουμε είναι: πρώτον το κάθε σύστημα έχει ένα είδος συνοχής ή ενότητας που μας βοηθά να το ξεχωρίσουμε από άλλα συστήματα, δηλαδή ένα σύστημα είναι ανάλογο με μια «ομάδα» με τον τρόπο που ο όρος αυτός χρησιμοποιείται στα μαθηματικά, στην οποία αυτό που είναι κοινό την ενοποιεί σε ένα σύνολο άλλα ταυτόχρονα και τη διαφοροποιεί από άλλες και δεύτερο αυτό που δημιουργεί ένα σύστημα δεν είναι μόνο μια ομάδα διακριτών μερών, αλλά το γεγονός ότι αυτά τα μέρη είναι συνδεδεμένα και επομένως αλληλοεξαρτώμενα. Η δομή ενός συστήματος καθορίζεται λοιπόν από την δομή των μερών τους και των μεταξύ των σχέσεων. Η έννοια αλλά και η λειτουργία των αλληλοσυνδέσεων μεταξύ των μερών ενός συστήματος είναι κεντρικές για την λειτουργία τους. Ο Taylor (1996) αναφέρει το παράδειγμα της θεώρησης του ανθρώπινου οργανισμού ως σύστημα. Τα διάφορα μέρη του ανθρώπινου σώματος συμπεριλαμβάνουν διάφορα ξεχωριστά μέρη τα οποία αποτελούν τα υποσύστημα του συνόλου: τη καρδιά, τα σπλάχνα, το συκώτι, τον εγκέφαλο.

Σύμφωνα με τον Taylor (1996: 121):

«Όλοι οι ζωντανοί οργανισμοί μπορεί να κατανοηθούν ως «συστήματα», αλλά η χρήση του όρου είναι αναγκαίο να προσδιοριστεί, για κάθε οργανισμό που εξαρτάται, και επομένως σχετίζεται, με το περιβάλλον του. Το σύνολο της πραγματικότητας είναι ένα ολοκληρωμένο σύστημα, και κάθε σύστημα που ξεχωρίζει μέσα σε αυτό, όπως ένας ζωντανός οργανισμός, είναι στη πραγματικότητα ένα υποσύστημα της ολότητας. Εξαιτίας αυτού, η λειτουργία του κάθε συστήματος (ή υποσυστήματος) πρέπει να γίνει αντιληπτή με όρους εκείνων των μηχανισμών που το καθένα από τα «μέρη» αυτά συνδέεται εξωτερικά με «μέρη» άλλων «συστημάτων» και εσωτερικά μεταξύ των»

Προάγγελος αυτού του τρόπου αντίληψης της πόλης και της περιφέρειας ήταν ο πρωτοπόρος πολεοδόμος Patrick Geddes που έγραψε για αυτές προσδιορίζοντας τις ως λειτουργικές οντότητες, ανάλογες ως προς αυτό το χαρακτηριστικό με τους ζωντανούς οργανισμούς. Σε γενικές γραμμές, οι ιδέες του παρέμειναν περιθωριακές σε σχέση με τον κύριο τρόπο σκέψης και εκπόνησης του γενικότερου προγραμματισμού του χώρου. Ωστόσο, κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1960 η συστημική οπτική του προγραμματισμού, κινούμενη ενάντια στο πλαίσιο ενός προγραμματισμού βασισμένου στην αρχιτεκτονική σύνθεση, φάνηκε ως καινούρια ίσως ακόμη και επαναστατική. Ο Geddes στα κείμενα του είχε υπογραμμίσει δυο σημαντικά ζητήματα: πρώτον ότι οι πολεοδόμοι έπρεπε να κατανοήσουν πως δουλεύουν οι πόλεις και δεύτερον ότι το μέσο για να φτάσουμε στην κατανόηση της λειτουργίας της ήταν η πραγματοποίηση ερευνών πριν την αρχή της προετοιμασίας των σχεδίων. Η μέθοδός της «έρευνας – ανάλυσης – προγραμματισμού» είναι ακόμα και σήμερα χρήσιμη. Όμως σύμφωνα με τον Taylor (1996) έγινε σύντομα ξεκάθαρο ότι οι πολεοδόμοι δεν είχαν κατανοήσει πλήρως τη λειτουργία της πόλης, παρουσιάζοντας τόσο μια έλλειψη αντιληπτικότητας της περίπλοκης πραγματικότητας την οποία έπρεπε να αντιμετωπίσουν όσο και εκτίμησης στην σύνθετη και ποικιλόμορφη φύση των αλληλοσυσχετισμών των αστικών φαινομένων.

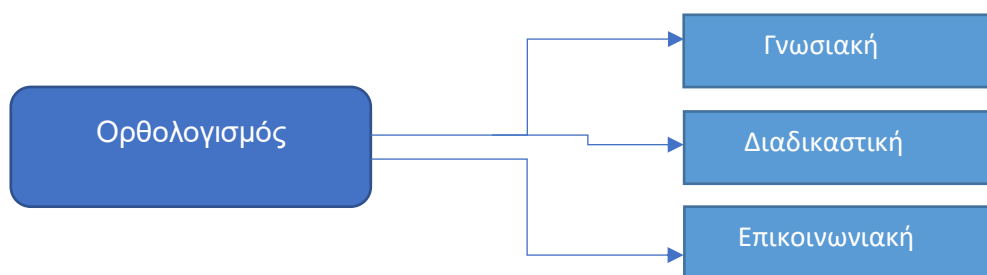
Με την υπόθεση ότι, οι πόλεις άρχισαν να θεωρούνται ως διασυνδεδεμένα συστήματα δραστηριοτήτων και τόπων, η οποιαδήποτε αλλαγή σε ένα μέρος της πόλης θα είχε ως συνέπεια την αλλαγή σε κάποιο άλλο μέρος της. Αυτό το γεγονός σύμφωνα με την συστημική θεώρηση έχει παράλληλα μεθοδολογικές συνέπειες, επειδή από την στιγμή που οι πόλεις (ή περιφέρειες) αναλύονται ως συστήματα, διακρίσεις, διασυνδέσεις και αλληλεπιδράσεις μεταξύ των μερών που τις αποτελούν – υποσυστήματα – απαιτούν πλήρη κατανόηση του τρόπου με τον οποίο λειτουργούν (Βασενχόνβεν 2004). Επομένως γίνεται απολύτως αναγκαία η κατανόηση τυχόν επιρροών, είτε αυτές προέρχονται από οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές στο σύστημα της πόλης ή της περιφέρειας – που έχουν χωρικές επιπτώσεις σε κάποιο επίπεδο – είτε προέρχονται από την δομή και ανάπτυξη του ίδιου του συστήματος του προγραμματισμού. Αυτό σημαίνει ότι οι υπεύθυνοι για τον σχεδιασμό – σύμφωνα με την παλιά ιδέα της απεικονιστικής φύσης ενός σχεδίου αρχιτεκτονικής σε μεγάλη κλίμακα – είναι υποχρεωμένοι να αποκτήσουν, αφομοιώσουν και αξιοποιήσουν γνώσεις από παράλληλα επιστημονικά πεδία.

Ως εκ τούτου ο Taylor (1996) αναφέρει τον McLoughlin που προτείνει, σχετικά με τη κατάλληλη και αναγκαία θεωρητική κατάρτιση για τους πολεοδόμους, ότι βρίσκεται στην «θεωρία της τοποθεσίας» (location theory). Ουσιαστικά ο υπεύθυνος για τον χωρικό προγραμματισμό πρέπει να είναι εκπαιδευμένος τόσο στην οικονομική γεωγραφία και στις κοινωνικές επιστήμες όσο στην αρχιτεκτονική και την αποτύπωση. Για παράδειγμα, μια υποθετική πρόταση για ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων στα σύνορα της πόλης, θα πρέπει να εξετάσει μεταξύ άλλων και τα πιθανά – αρνητικά ή θετικά – αποτελέσματα σε σχέση με τις άλλες εμπορικές δραστηριότητες σε διάφορες άλλες περιοχές της, ή το τοπικό δίκτυο μεταφορών ακόμα και την πιθανότητα άλλων αναπτυξιακών πιέσεων που θα εμφανιστούν καθώς και την συνέχεια ή όχι μελλοντικών επιδράσεων της νέας ανάπτυξης και ούτω καθεξής.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό της θεωρίας των συστημάτων ήταν και η έμφαση που έδινε στην κινητικότητα και γενικά στους μετασχηματισμούς και στις μεταβολές των συνδέσεων

και των εξαρτήσεων μεταξύ των μερών που αποτελούσαν το σύστημα. Αυτό σήμαινε ότι, η ανάγκη για την εκπόνηση πχ γενικών πολεοδομικών σχεδίων με λεπτομερείς απεικονίσεις περιοχών πόλης άρχισε να εκλείπει. Το πέρασμα από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια στα Δομικά Σχέδια, τουλάχιστον στην βρετανική νοοτροπία προγραμματισμού, ήταν αποτέλεσμα αυτών των διεργασιών όπου το κείμενο και οι προθέσεις που εκπροσωπούσαν τις επιλογές για τον χώρο άρχισε να αποκτά μεγαλύτερη σημασία από τις μορφές και τα πρότυπα. Σε αυτό συνέτεινε και μια άλλη εξέλιξη: η αποδοχή της έννοιας της αστικής αλλαγής που εγγενώς συμπεριλάμβανε την αποδοχή από την πλευρά του προγραμματισμού, της διαρκής διαδικασίας παρακολούθησης, ανάλυσης και επέμβασης μέσα σε ένα δυναμικό εξελικτικό περιβάλλον. Ο McLoughlin περιγράφοντας την έννοια του προγραμματισμού μιλάει για την ανάγκη νέας «μορφής διατύπωσης του προγραμματισμού». Αυτές οι νέες διατυπώσεις δεν θα μοιάζουν πια με σχεδιαγράμματα τελικών καταστάσεων, αλλά με «τροχιές» σε κατάλληλα χρονικά διαστήματα. Βέβαια τέτοιου είδους μεταβολές έπρεπε πρώτα να επαληθευτούν στο επίπεδο της θεωρίας και αργότερα να περάσουν στο θεσμικό επίπεδο, πράγμα που απαιτούσε κατά κάποιον τρόπο την εφαρμογή τους. Φυσικά αυτή η διαδικασία δεν ήταν ομότροπη ούτε και ομόχρονη για γενικά και τοπικά συστήματα διακυβέρνησης, περισσότερο ή λιγότερο ανεπτυγμένων χωρών.

Γράφημα 4.1 : Προέλευση και διαδικασία του ορθολογικού προγραμματισμού



Πηγή: Taylor (1996), ίδια επεξεργασία

Συμπερασματικά η αναθεώρηση του τρόπου εκπόνησης του προγραμματισμού και το πέρασμα σε πιο προγραμματικές θέσεις, υποδηλώνει μια ευρύτερη και πιο φιλόδοξη αποστολή του προγραμματισμού από ότι προηγουμένως είχε θεωρηθεί και διατυπωθεί. Αυτό το γεγονός διαπιστώνεται και στην θεσμική φύση του προγραμματισμού όπως αυτή διαρθρώνεται εκείνη την εποχή ανάλογα φυσικά με τις ανάγκες, την εξέλιξη και την ανάπτυξη που ακολουθεί η κάθε κοινωνία (πόλη – περιφέρεια και χώρα). Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι ειδικότερα για το Ηνωμένο Βασίλειο, αυτή η καινούρια θεώρηση ήταν η αντανάκλαση των νέων Δομικών Σχεδίων (που θεσμοθετήθηκαν με τον Νόμο του 1968) και προορίζονταν ειδικά να αποτελέσουν στρατηγικά σχεδιαστικά κείμενα ξεκαθαρίζοντας ότι οι στόχοι τους ήταν οικονομικοί και κοινωνικοί μαζί βέβαια με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του φυσικού περιβάλλοντος. Σε γενικές γραμμές, ο σχεδιασμός πέρασε πια στην σφαίρα του προγραμματισμού, επειδή δεν ορίζονταν μόνο ως μια διαδικασία που προϋποθέτει κάποιες αρχιτεκτονικές σχεδιαστικές δεξιότητες αλλά μπήκε στην αρένα της δημόσιας παρέμβασης – πράγμα που προϋποθέτει γνώσεις των οικονομικών, κοινωνικών, αλλά και πολιτικών διεργασιών (δες Albrechts 2003). Φυσικά οι παραδοσιακές ασχολίες του προγραμματισμού αναγνώριζαν ακόμη την ειδική σημασία

που είχε – και έχει ως σήμερα – ένα πιο λεπτομερές επίπεδο προγραμματισμού. Την ίδια εποχή άρχισαν να μπαίνουν οι βάσεις για μια νέα νοοτροπία εκπαίδευσης των σχεδιαστών – προγραμματιστών, βασισμένη περισσότερο στις κοινωνικές επιστήμες παρά στην αρχιτεκτονική σύνθεση, γεγονός που ακόμη και σήμερα αποτελεί σημείο τριβής μεταξύ των «πολεοδόμων» που προσανατολίζονται στο να «διατυπώνουν» αστικά περιβάλλοντα και στους «πολεοδόμους» που επιμένουν να «σχεδιάζουν» αστικά περιβάλλοντα.

Ωστόσο όλες αυτές οι αλλαγές τόσο στην σκέψη του προγραμματισμού όσο και στους τρόπους εφαρμογής του δεν είναι αποτέλεσμα γραμμικής εξέλιξης ή μετασχηματισμών που συνέβησαν μόνο στην θεωρητική σφαίρα της επιστήμης της πολεοδομίας. Ανατρέχοντας στις υποθέσεις του Kuhn (1962) οι κρίσιμες αλλαγές στην σκέψη και στην επιστήμη είναι συνήθως συνέπειες μεγαλύτερων δυναμικών που δρουν καταλυτικά και σχετίζονται με τις ευρύτερες εξελίξεις στην κοινωνία, την οικονομία, την τεχνολογία, την ψυχολογία και την ιστορία. Δηλαδή δεν καθοδηγούνται μόνο από τη συσσώρευση αποδείξεων και την ορθολογιστική αντίδραση σε φαινόμενα ή πράξεις. Για παράδειγμα σχετικά με τα συστήματα των μεταφορών και των χρήσεων γης, ήταν ευρύτατα αναγνωρισμένοι οι αλληλοσυσχετισμοί μεταξύ τους. Ωστόσο, ήταν μετά την επικράτηση της μαζικής χρήσης του αυτοκινήτου και των συνεπειών της αυξημένης κίνησης που εμφανίστηκε η ανάγκη για ζήτηση μελετών «χρήσεων γης/μεταφορών». Αυτές οι μελέτες, εκπονούσαν ως επί το πλείστον, από μηχανικούς των μεταφορών με χρήση μαθηματικών εργαλείων και αυτό το γεγονός οδήγησε στην χρήση της μαθηματικής μοντελοποίησης των σχέσεων και των ροών μεταξύ των χρήσεων γης και των μεταφορών.

Ο σημαντικός αντίκτυπος της συστημικής θεωρίας φάνηκε σε κλάδους παραπλήσιους στον προγραμματισμό, όπως για παράδειγμα, στην οικονομική γεωγραφία. Η παραδοσιακή ασχολία της με τον χώρο και την τοποθεσία, προβάλλονταν μέσα από δίκτυα αλληλοσυσχετιζόμενων τόπων δηλαδή χωρικών συστημάτων. Οι επαγγελματίες γεωγράφοι εκμεταλλεύτηκαν πλήρως το αργό άνοιγμα της ακαδημαϊκής εκπαίδευσης του προγραμματισμού σε απόφοιτους άλλων κλάδων διαφορετικών από αυτούς της αρχιτεκτονικής μέσα από διεπιστημονικά προγράμματα που είχαν σαν συνέπεια την διασταυρούμενη γονιμοποίηση μεταξύ των κλάδων. Ο McLoughlin έγραφε ήδη στο *Urban and Regional Planning: A Systems Approach* (1969) ότι, οι εργασίες του γεωγράφου αποτελούσαν για τον προγραμματισμό, καινούριες προκλήσεις που αντιμετώπιζαν τις νέες προβληματικές και τόνιζε την ανάγκη αντικατάστασης των αδιάφορων πλέον γνώσεων αρχιτεκτονικής σύνθεσης με αυτές της οικονομικής γεωγραφίας.

Σε όλη την διάρκεια της δεκαετίας του 1960, η θεωρητική έρευνα για τον χωρικό προγραμματισμό πόλεων και περιφερειών καθοδηγήθηκε από την επιθυμία του να γίνει πιο «επιστημονική» η διαδικασία της και να απομακρυνθεί από τη «καλλιτεχνική» της συνιστώσα, που αντανάκλούσε την προηγούμενη αρχιτεκτονική ακαδημαϊκή εκπαίδευση. Ταυτόχρονα σε ορισμένους επιστημονικούς κλάδους, όπως η γεωγραφία φάνηκε ότι η μαθηματικοποιημένη επιστημονική γλώσσα της θεωρίας των συστημάτων της ανάλυσης και των αυστηρών στατιστικών μεθόδων έρευνας, υποσχόταν να την τοποθετήσει σε ένα πιο σταθερό θεωρητικό επιστημονικό υπόβαθρο. Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι «η θεωρία των συστημάτων, με τον επιστημονικό της μανδύα έδειχνε να προσφέρει αυτή την ευκαιρία στο σχεδιασμό όπως ακριβώς έκανε και στην γεωγραφία».

Αν αποδεχτούμε ότι η εμφάνιση της συστημικής οπτικής του προγραμματισμού κατά τη δεκαετία του 1960, φάνηκε ως μια καθαρή ορθολογική απάντηση – που μιλάει την επιστημονική γλώσσα της μαθηματικής μοντελοποίησης – απέναντι στις ανεπάρκειες της παραδοσιακής συνθετικής θεώρησης του προγραμματισμού, τότε δεν μπορούμε να εξηγήσουμε εντελώς αυτή την μερική μεταστροφή του επιστημονικού παραδείγματος κατά Κuhn. Μερική γιατί αν θέλουμε να είμαστε ειλικρινείς παρά όλες τις προσπάθειες της θεωρίας του προγραμματισμού να αποκτήσει μια στέρεη βάση εφαρμογής η σχεδιαστική θεώρηση των αστικών και μη αστικών περιβαλλόντων εξακολουθούσε να είναι ζωντανή. Εντούτοις για την περίπτωση του προγραμματισμού, υπήρχε από τη μια η εκφρασμένη ανάγκη να αποκτηθεί μια διανοητικά σταθερότερη βάση ακολουθώντας τις καταδικαστικές αξιολογήσεις που έγιναν κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1960 τόσο στη θεωρία όσο και στις πρακτικές του και από την άλλη η συνειδητοποίηση ότι η αυτή τη σταθερή βάση με το τεχνικό και δυνητικά εξελιγμένο λεξιλόγιο της έπρεπε να υιοθετηθεί από μια γενιά νέων πολεοδόμων που μοιράζονταν τις ίδιες φιλοδοξίες. Έτσι λοιπόν φάνηκε αναγκαίο τα επόμενα βήματα να κατευθυνθούν προς μια φυσική ενδοσκόπηση των σκοπών και των διαδικασιών αυτής της νέας ορθολογικής βάσης του προγραμματισμού.

Το ζήτημα που εξετάστηκε ήταν ο διαχωρισμός μεταξύ της ουσίας και της διαδικασίας του προγραμματισμού προκειμένου οι επιλογές να έχουν μια ορθολογική βάση. Αυτό έγινε σε ένα πρόσφορο πολιτικό και κοινωνικό περιβάλλον. Ο Βασενχοβεν (2004) υπογραμμίζει ότι το ενδιαφέρον για τον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό συμπύπτει σε ορισμένες αναπτυσσόμενες χώρες με την επικράτηση μιας ορισμένης αντίληψης χωρικής διοίκησης. Αυτό προκύπτει μέσω διαφόρων συγκρίσεων μεταξύ των ιστορικών εξελίξεων των κρατικών συστημάτων χωρικού προγραμματισμού, πράγμα που επέτρεψε τον εκσυγχρονισμό της αφήγησης μέσω της κριτικής διερεύνησης των σχέσεων μεταξύ προγραμματισμού, δημοκρατίας και μεταρρυθμίσεων. Τέλος σημαντική θέση για την διαπραγμάτευση των τελικών θέσεων του χωρικού προγραμματισμού έχει η **ιστορία** της πειθαρχίας του χωρικού προγραμματισμού τα τελευταία είκοσι χρόνια.

Η Sandercock στο *Property, Politics and Urban Planning: A History of Australian City Planning. 1890-1990* (1990) κάνοντας τον δικό της απολογισμό για την εξέλιξη του αυστραλιανού συστήματος χωρικού προγραμματισμού, αναφέρει ότι, η εισχώρηση του προγραμματισμού στην ατζέντα της ομοσπονδιακής κυβέρνησης καθορίζει μια νέα εποχή. Δηλαδή, η συζήτηση περί προγραμματισμού κατά την περίοδο αυτή μετατίθεται στο πεδίο της κρατικής πολιτικής αρένας. Η ίδια αναφέρει ότι, ο αγώνας για αναγνώριση και αποδοχή της ιδέας του προγραμματισμού εξελίχθηκε κυρίως στις τοπικές, μητροπολιτικές και κρατικές πολιτικές αρένες. Αυτές οι αρένες υποδηλώνουν ένα δημόσιο σύστημα διαχείρισης και λήψης αποφάσεων που καταρχήν ενσωματώνει μια σειρά από συγκρουσιακές καταστάσεις μεγάλων επιχειρηματικών συμφερόντων, κυβερνητικών οργανισμών, συνδικάτων, ενώσεων παραγωγών και επαγγελματιών και διαφόρων ομάδων πίεσης. Αυτή η διαδικασία προκειμένου να παράγει ελέγξιμα και διαχειρίσιμα αποτελέσματα όσον αφορά τις χωρικές επιλογές κρίθηκε αναγκαίο να έχει τουλάχιστον δυο χαρακτηριστικά: πρώτον μια θεσμική καθολικότητα και δεύτερον την εφαρμογή της επιστήμης και της τεχνολογίας στην χάραξη πολιτικής.

Για την θεσμική καθολικότητα εγγυήθηκε ο ενεργά δημόσιος χαρακτήρας του χωρικού προγραμματισμού, ενώ για την εφαρμογή της επιστημονικής μεθόδου εγγυήθηκε ο θετικός ορθολογισμός στην διαδικασία λήψης αποφάσεων. Ωστόσο η επιστημονική

κυριαρχία της μεθόδου του λογικού θετικισμού στον συνολικό χωρικό προγραμματισμό προέρχονται από την ανάγκη υποστήριξης μιας καινούριας διαδικασίας που εξελίσσεται σε κοινωνική, θεσμική και πολιτιστική, εφόσον υποστηρίζεται από τους κρατικούς θεσμούς στις κοινωνικές ομάδες, από τα κοινοβούλια στο σύνταγμα, στην ιδιωτική ιδιοκτησία, στο πυρήνα της οικογένειας, στο νομικό και πολιτικό σύστημα (Sandercock 1990).

Σε γενικές γραμμές η διάρθρωση της γνωσιακής διαδικασίας του ορθολογικού προγραμματισμού – rational planning – προέρχεται από την στοχαστική παράδοση που συνδέεται ιστορικά με την νεωτερικότητα. Αυτή η παράδοση αντιπροσωπεύεται στις μέρες μας από τη φιλοσοφία του λογικού θετικισμού που καθορίζει καταλυτικά το αποκαλούμενο «πρόγραμμα της νεωτερικότητας». Έχει σημασία να συνδέσουμε αυτό το πρόγραμμα με τις μεθοδολογικές εξελίξεις στις κοινωνικές επιστήμες, ώστε να κατανοήσουμε τις βασικές νοητικές διαδικασίες αλλά και την αποδοχή τόσο στην επιστημονική θεωρία όσο και στην πράξη. του ορθολογικού υποδείγματος του προγραμματισμού. Σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη στο *Μεθοδολογία Κοινωνικών και Οικονομικών Επιστημών* (2015), οι νεότερες κοινωνικές επιστήμες άρχισαν να αποτελούν οργανωμένα επιστημονικά πεδία τον 18ο αιώνα, με πρώτη την οικονομική επιστήμη. Οι κύριοι παράγοντες που επηρέασαν τόσο την ιστορική όσο και την μεθοδολογική εξέλιξη των κοινωνικών επιστημών θεωρείται ότι είναι η κλασική φυσική και η φιλοσοφία του θετικισμού. Η φιλοσοφική θεώρηση του θετικισμού βασίζεται πάνω στην αποδοχή της ενότητας και στην πίστη της αξίας της επιστημονικής σκέψης. Ιδρυτής του θετικισμού θεωρείται ο A. Comte (1798-1857), ο οποίος θεωρούσε ότι ακόμα και η Φιλοσοφία μπορεί να αναγνωριστεί ως μια θετική επιστήμη. Ο Comte οργανώνει τον «γενικό νόμο της ανθρώπινης ανάπτυξης» πάνω στις αρχές των φυσικών επιστημών, υποστηρίζοντας ότι η ανάπτυξη της ανθρώπινης σκέψης περνά από τρία στάδια: το θεολογικό ή υπερφυσικό, το μεταφυσικό και τέλος το θετικό – ορθολογικό. Αυτό το τελευταίο θεωρείται και το ανώτατο στάδιο εξέλιξης στο οποίο το φαντασιακό πεδίο της ανθρώπινης σκέψης περιορίζεται και κυριαρχεί ο ορθολογισμός.

Ο λογικός θετικισμός είναι μια εξέλιξη των θεωριών του Comte πάνω στις διαδικασίες σύλληψης της επιστήμης. Κοινή επιδίωξη του θετικισμού είναι η καταρχήν συγκρότηση ενός καθορισμένου – επειδή βασίζεται στην παρατήρηση – και ακριβούς – επειδή υπόκειται σε ορισμένη γλωσσική συνάρθρωση με υιοθέτηση ορισμένων τυπικών κανόνων – λόγου. Μια από τις κύριες διαπιστώσεις που κάνει ο θετικισμός είναι ότι υφίσταται ασυμφωνία και διάσταση μεταξύ επιστήμης και μη επιστήμης. Δηλαδή οι οποιοσδήποτε προτάσεις που στερούνται λογικής εγκυρότητας και τυπικής ακρίβειας, κρίνονται ως μη επιστημονικές εφόσον δεν είναι δυνατόν να επαληθευτεί η ορθότητα τους είτε με επιστημονικά είτε με αντικειμενικά κριτήρια. Ο λογικός θετικισμός εμφανίστηκε στις αρχές του 20ου αιώνα από έναν κύκλο φιλοσόφων στη Βιέννη, και για αυτό συνήθως αναφέρεται ως «Κύκλος της Βιέννης», με πιο σημαντικούς εκπροσώπους τους R. Carnap, O. Neurath, M. Schlick, οι οποίοι απετέλεσαν τον πυρήνα ενός πνευματικού ρεύματος που είχε τις ρίζες του στο έργο «Principia Mathematica», των B. Russell και A. Whitehead. Οι Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη αναφέρουν ότι σύμφωνα με τους Brzechczyn και Hodgson η περίοδος των δεκαετιών 1940 και 1960 σημαίνει την απόλυτη κυριαρχία του λογικού θετικισμού ως μοναδικής αξιόπιστης φιλοσοφικής προσέγγισης της επιστήμης.

Οι στόχοι του λογικού θετικισμού είναι η λογική ανάλυση και η εμπειρική θεμελίωση της έγκυρης γνώσης. Σύμφωνα με την θετικιστική παράδοση η έγκυρη γνώση ταυτίζεται με την επιστημονική γνώση, επομένως το επιστημολογικό αντικείμενο του θετικισμού:

«συνίσταται στην απόπειρα επίτευξης λογικής ενότητας και εννοιολογικής διασάφησης της επιστήμης με τρόπο ώστε να περιοριστεί κάθε απροσδιοριστία κατά τη χρήση των εννοιολογικών όρων και να αποκλειστεί κάθε μεταφυσική πρόταση από τον επιστημονικό λόγο, ως στερούμενη εκ φύσεως τυπικής σημασίας και νοήματος» (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015: 89).

Ένα από τα χαρακτηριστικά του λογικού θετικισμού – που αργότερα αποτέλεσαν και αιτία αμφισβήτησης της ίδιας της εγκυρότητας του ως επιστημολογικής προσέγγισης – είναι ό,τι δίνει σημασία όχι τόσο στο περιεχόμενο των επιστημονικών προτάσεων αλλά στη μορφή τους. Δηλαδή αυτό που έχει σημασία κατά την θεώρηση του λογικού θετικισμού είναι *«η δομή κάθε δυνατού νόμου και όχι οι ιδιαιτερότητες που παρουσιάζονται κατά την εξήγηση ενός συγκεκριμένου νόμου. Η ιδεατή επιστημονική θεωρία είναι δυνατό να διατυπωθεί ως αξιωματικό σύστημα με ιεραρχημένη δομή, αξιώματα, θεωρήματα, κανόνες παραγωγής και ερμηνείας»* (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015: 89). Αυτό που προτείνει είναι η συγκρότηση ενός λογικού συστήματος κατά τέτοιο τρόπο ώστε όλες οι σχηματισθείσες εκφράσεις να αντιστοιχούν σε εμπειρικές βεβαιώσεις. Επομένως, μια επιστημονική θεωρία δεν μπορεί να υπερβεί τις ψευδο-έννοιες και ψευδο-κρίσεις (οι οποίες θεωρούνται ότι εγγενώς στερούνται νοήματος), παρά μόνο στο μέτρο που είναι δυνατό να επιδέχεται αξιωματική θεμελίωση και να διαθέτει εμπειρική λειτουργικότητα. Συνοψίζοντας οι στόχοι του λογικού θετικισμού είναι δύο: πρώτον η ανάλυση της λογικής της επιστήμης, και δεύτερον η εμπειρική θεμελίωση της επιστήμης με συνέπεια την οριοθέτηση επιστήμης και μεταφυσικής.

Τα κύρια εργαλεία που χρησιμοποιεί ο λογικός θετικισμός προκειμένου να επιτύχει τους στόχους που θέτει ως επιστημολογική προσέγγιση είναι:

- το κριτήριο της επαληθευσιμότητας, το οποίο σημαίνει ό,τι μια πρόταση έχει νόημα μόνο όταν είναι δυνατό να επαληθευτεί και αυτό μπορεί να γίνει είτε με εμπειρικές είτε με αναλυτικές μεθόδους. Το κριτήριο της επαληθευσιμότητας διαχωρίζει, όπως η «γκιλοτίνα», τις επιστημονικές προτάσεις από τις ψευδείς προτάσεις. Οι πρώτες έχουν νόημα και επαληθεύονται, ενώ οι δεύτερες δεν έχουν νόημα και δεν μπορούν να επαληθευτούν,
- η απόρριψη κάθε μεταφυσικής και δεοντολογικών κρίσεων, η οποία επιτυγχάνεται με την εφαρμογή του κριτηρίου της επαληθευσιμότητας. Οι προτάσεις διαχωρίζονται σε αληθείς και ψευδείς. Με την ίδια μέθοδο απορρίπτονται και οι δεοντολογικές ή αξιολογικές κρίσεις. Οι εμπειρικές προτάσεις, επαληθεύονται με παρατήρηση ενώ οι αναλυτικές προτάσεις, επαληθεύονται με λογική παραγωγή,
- η ενότητα της επιστήμης, η οποία επιτυγχάνεται όταν εφαρμοστεί το κριτήριο της επαληθευσιμότητας, στις προτάσεις και διαχωριστούν αυτές που έχουν νόημα. Υπάρχει μια γλώσσα της επιστήμης – η γλώσσα βάσης - που ενοποιεί όλες τις επιμέρους επιστήμες, παραπέμποντας στην ιδέα της επιστημονικής ενότητας. Σύμφωνα με τους λογικούς θετικιστές η γλώσσα μιας προηγμένης ή «ώριμης» επιστήμης όπως η Φυσική είναι η πλέον κατάλληλη. Η αποδοχή της γλώσσας της Φυσικής ως γλώσσα βάσης αποτελεί την κεντρική ιδέα του φυσικαλισμού

(Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/gr/> 2015).

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που αντιμετώπισε η διάρθρωση της σκέψης του ορθολογικού προγραμματισμού είναι ο διαχωρισμός μεταξύ ουσίας και διαδικασίας. Σε αυτό έχει πρωταρχική σημασία η αντίληψη σχετικά με τον χωρικό προγραμματισμό – αφού αυτός απελευθερώθηκε από τα «δεσμά» της απεικόνισης. Έτσι οι περισσότεροι ειδικοί, μίλησαν για μέθοδο που αποσκοπεί σε μια διαδικασία επιλογής αποφάσεων και όχι για ένα σώμα ειδικών ουσιαστικών στόχων. Δηλαδή ο ορθολογικός προγραμματισμός του χώρου είναι μάλλον ένας τρόπος και όχι μια μέθοδος, να αποφασίζουμε ποιοι ειδικοί σκοποί πρέπει να επιδιωχθούν και ποιες ειδικές δράσεις πρέπει να επιτελεστούν. Αντίθετα η μέθοδος είναι μέσα στα πλαίσια του ορθολογικού θετικισμού σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητη από τα φαινόμενα που θα προγραμματιστούν.

Ο Andreas Faludi στο βιβλίο του *Planning Theory* (1973b:1) υπογραμμίζει την διάκριση μεταξύ των θεωριών σχετικά με την ουσία του αντικείμενου του χωρικού προγραμματισμού (π.χ. ο προγραμματισμός που ασχολείται με το περιβάλλον) και των ορθολογιστικών θεωριών του προγραμματισμού σχετικά με τη διαδικασία ή τις διαδικασίες για να φτάσουμε στον προγραμματισμό. Στις δυο πιο σημαντικές μελέτες του *Planning Theory* (1973) και *A Reader in Planning Theory* (1977), ο Faludi περιγράφει τις ουσιαστικές θεωρίες του προγραμματισμού ως **θεωρίες για τον προγραμματισμό** και τις διαδικαστικές θεωρίες του προγραμματισμού ως **θεωρίες του προγραμματισμού**.

Ο ίδιος θεώρησε ότι για τους σκοπούς και την εξέλιξη του χωρικού προγραμματισμού οι διαδικαστικές θεωρίες αποτελούν κατά κύριο λόγο τις θεωρίες που αναφέρονται απευθείας σε αυτόν, και κατά κύριο λόγο οι θεωρίες του προγραμματισμού θα έπρεπε να ασχολούνται με την θεωρία της διαδικασίας του (Faludi 1973,1977). Ουσιαστικά κυριάρχησε η άποψη ότι η θεωρία του προγραμματισμού πρέπει να κατανοείται ως μια ορθολογική διαδικασία λήψης αποφάσεων και εφαρμογής δράσεων. Ο Taylor (1996) τονίζει ότι, η ιδέα αυτή του Faludi δέχθηκε αργότερα πολλές κριτικές όμως είναι σημαντικό να σημειώσουμε ότι ο «*τρόπος που γίνεται αυτός ο διαχωρισμός μεταξύ ουσιαστικού/διαδικαστικού είναι κρίσιμος, επειδή η συστημική οπτική του προγραμματισμού σύμφωνα με τον Faludi είναι μια ουσιαστική θεωρία, γιατί βασίζεται σε μια θεωρία για το αντικείμενο που οι σχεδιαστές σχεδιάζουν, ενώ η θεωρία της ορθολογικής διαδικασίας του προγραμματισμού είναι ξεκάθαρα μια διαδικαστική θεωρία*».

Ο ορισμός του προγραμματισμού όπως τον καθορίζει ο Faludi στο *A Reader in Planning Theory* (1977) αναφέρει ότι:

«*Ο προγραμματισμός είναι η εφαρμογή της επιστημονικής μεθόδου – όσο ακατέργαστη και αν είναι – στην διαδικασία χάραξης πολιτικών. Αυτό σημαίνει ό,τι γίνονται συνειδητές προσπάθειες ώστε να αυξηθεί η εγκυρότητα των πολιτικών σύμφωνα με τους όρους που προτάσσει το παρόν και το προβλεπόμενο μέλλον για το περιβάλλον. Αυτό που δεν σημαίνει είναι ό,τι οι προγραμματιστές καταλαμβάνουν το πεδίο της πολιτικής.*

Η εγκυρότητα είναι μια ιδιότητα της διαδικασίας με την οποία παίρνονται οι αποφάσεις. Αυτή η διαδικασία εμπλέκει συμβούλους, ως τους παρόχους της επιστημονικής γνώσης και ανάλογους φορείς χάραξης πολιτικής. Ο προγραμματισμός είναι αυτό που οι φορείς του κάνουν, δηλαδή, φέρνουν το βάρος της επιστημονικής συμβουλής στην χάραξη των

πολιτικών κατά την διάρκεια μιας διαδραστικής διαδικασίας η οποία περιλαμβάνει τους ρόλους των συμβούλων καθώς και αυτών που παίρνουν τις αποφάσεις.»

Μέσα από αυτόν τον ορισμό διαφαίνεται η πρόθεση του Faludi να περάσει σχετικά με τη διαδικαστική θεωρία του χωρικού προγραμματισμού την άποψη ότι η διαδικασία του περιελάβανε αναγκαστικά πολιτικές αποφάσεις. Κατά αυτό τον τρόπο αναγνωρίστηκε ότι έπρεπε να παίρνονται πολιτικές αποφάσεις κατά τη διάρκεια της διαδικασίας του προγραμματισμού και αυτές θα ήταν αρκετά σημαντικές στο σημείο που θα καθόριζαν τους στόχους του. Και όταν θα δίνονταν η ευκαιρία στο κοινό να συμμετέχει, τότε αυτή η συμμετοχή θα μπορούσε να «ενσωματωθεί» μέσα στο ένα ή στο άλλο στάδιο της διαδικασίας. Όπως το έθεσε ο Faludi (1973b, Μέρος 4), θα ήταν δυνατό να υπάρξει μια ανάλογη «πολιτική του ορθολογικού χωρικού προγραμματισμού» με τις πολιτικές διαδικασίες έτσι ώστε να αποτελέσει ένα κομμάτι του συστήματος στο οποίο η ολική δομή θα διατηρούσε τα λογικά βήματα της διαδικασίας καθορισμού των προβλημάτων ή των στόχων, ενώ παράλληλα θα εξακρίβωνε και θα αξιολογούσε εναλλακτικά σχέδια και ούτω καθεξής.

Ο Faludi στο *Planning Theory* (1973b) τονίζει ότι οι αρμόδιοι για το σχεδιασμό αντιμετωπίζουν ένα ευρύ φάσμα προβλημάτων ενώ θα πρέπει να κατανοήσουν το αντικείμενο για το οποίο είναι αρμόδιοι. Αυτό το φάσμα των προβλημάτων περιλαμβάνει για παράδειγμα ένα σύστημα χρήσεων γης, ή την ικανοποίηση κάποιων λειτουργικών αναγκών ή γενικότερα τις ανθρώπινες ανάγκες μέσα σε ένα χωρικό σύστημα. Η επιθυμία τους είναι να αναγνωρίζουν για κάθε ζήτημα που προκύπτει την αιτία ενεργοποίησης του χωρικού προγραμματισμού. Αυτό οφείλεται στην θεώρηση ότι εφόσον κάποιος έχει μια αυξανόμενη κατανόηση πάνω σε ένα θέμα τότε θα προσδιορίσει καλύτερα εκείνους τους μηχανισμούς που πρέπει να ενεργοποιηθούν για την παραγωγή μιας συγκεκριμένης δράσης. Σε τελική ανάλυση ο προγραμματισμός ενδιαφέρεται για την παραγωγή αποτελεσμάτων με τον καλύτερο τρόπο και έτσι μπορούμε να υποθέσουμε ότι η καλύτερη κατανόηση των ζητημάτων με τα οποία ασχολείται θα οδηγήσει και στο καλύτερο σχέδιο δράσης.

Όμως ο Faludi δεν υποστηρίζει ότι η αυξανόμενη κατανόηση των δυνάμεων που ενεργοποιούν τον προγραμματισμό δεν οδηγούν σε μια πιο βελτιωμένη εκδοχή του, ωστόσο, όπως ο ίδιος υπογραμμίζει αυτή η κατανόηση δεν είναι θεμελιώδους σημασίας αναφορικά με τα κύρια ζητήματα που πρόκειται να αντιμετωπίσει ο προγραμματισμός. Στην πραγματικότητα οι αρμόδιοι φορείς του προγραμματισμού ανησυχούν για διαφορετικά θέματα που έχουν περισσότερο σχέση με τον φορέα, τα αντικείμενα του προγραμματισμού και τις διαδικασίες που υιοθετεί. Σύμφωνα με τον ίδιο η θεωρία του χωρικού προγραμματισμού μπορεί κατά κάποιον τρόπο βοηθήσει ώστε να αποκαλύπτονται τα προβλήματα στους αρμόδιους, στα διάφορα στάδια της εξέλιξης τους. Αυτή η διαδικασία σύμφωνα με τον Faludi (1973b) μπορούν να συστηματικοποιηθεί ως εξής:

- Κατανόηση του προγραμματισμού: η γνώση των διαδικασιών και των φορέων του προγραμματισμού.
- Σύγκριση: γνώση των διαφορετικών μορφών των διαδικασιών και μεταφορά εμπειρίας μεταξύ δραστηριοτήτων και προγραμματισμού.
- Προγραμματισμός των φορέων του προγραμματισμού και των διαδικασιών τους.

Όσον αφορά την γνώση των διαδικασιών του και των φορέων του προγραμματισμού ο Faludi στο *The Performance of Spatial Planning* (2000) αναφέρει ότι, ένα από τα κεντρικά ερωτήματα για τον χωρικό προγραμματισμό και την αξιολόγηση των διαδικασιών του είναι η αναζήτηση της καλύτερης προσέγγισης αξιολογώντας τον «προγραμματισμό ως γνωσιακή διαδικασία». Ωστόσο, ο ίδιος υπογραμμίζει ότι, ο προγραμματισμός δεν μπορεί να είναι πάντα μια γνωσιακή λειτουργία. Κάποιες φορές λειτουργεί όπως ακριβώς θεωρούνταν κατά το παρελθόν: δηλαδή μια τεχνική δεξιότητα στην παραγωγή υλικών πραγμάτων, ως εκ τούτου βασισμένη πάνω στην διαθέσιμη εμπειρία. Επίσης ένα άλλο χαρακτηριστικό που υπογραμμίζει ο Faludi αναφέρεται στην λειτουργία του προγραμματισμού σαν γνωσιακή διαδικασία όπου συχνά διαπιστώνεται ότι οι καταστάσεις για τις οποίες χρειάζεται η ενεργοποίηση του προγραμματισμού απαιτείται ο συντονισμός πολλών φορέων δράσης. Αποτέλεσμα, ο καθένας από αυτούς τους φορείς δράσης έχει αναπτύξει την δική του οπτική πάνω στα ζητήματα, έτσι ώστε να χρειάζεται αυτές οι διαφορετικές οπτικές να προσαρμοστούν ή μία στην άλλη πριν από την οποιαδήποτε ενέργεια. Αναλόγως μεταβάλλεται και η έννοια του προγραμματισμού, καθώς και η φύση του σχεδίου που χρησιμοποιείται κάθε φορά (Faludi 2000). Όταν αναφερόμαστε σε μια τεχνική άσκηση, τότε το σχέδιο είναι ένα έγγραφο που δίνει ένα συνταγολόγιο δράσεων, δηλαδή ένα σχεδιάγραμμα σχετικά με το πώς θα κάνουμε τα πράγματα.

Αυτή η παραπάνω διαπίστωση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι μια δεδομένη κατάσταση γνώσης, δεν σημαίνει αναγκαστικά ότι θα οδηγήσει σε εξειδίκευση όσον αφορά το τελικό αποτέλεσμα γιατί εξ ορισμού δεν μπορούμε να γνωρίζουμε την τελική κατάσταση (Faludi 2000). Αντίθετα, *«το σχέδιο χρειάζεται να είναι ένα ευέλικτο έγγραφο ικανό να καθοδηγήσει την διαδικασία καθώς και να εξελίσσεται μαζί της ...Όταν για λόγους επικοινωνίας και δημοκρατικής νομιμότητας, αυτό είναι απαραίτητο να δημοσιευτεί και έτσι να αποκτήσει έναν μόνιμο χαρακτήρα, οι διατύπωση του θα είναι περισσότερο ασαφής, αφήνοντας χώρο για διαφορετικές ερμηνείες, διευκολύνοντας την περαιτέρω διερεύνηση και διαβούλευση των θεμάτων και ούτω καθεξής»* (Faludi: 14 2000).

Ο Faludi (1973b) εκτιμά ότι τελικά, αναφορικά με το ζήτημα της διαδικασίας και της ουσίας του προγραμματισμού, παρόλο που αυτά τα – διαδικαστικά – ζητήματα είναι βασικά παράλληλα και γενικά θέματα, τα οποία όμως οι αρμόδιοι για τον χωρικό προγραμματισμό ενδιαφέρονται και πρέπει να κατανοήσουν. Αυτό που προσδιορίζει την γενική φύση τους – δηλαδή η διαδικασία – κατά κάποιον τρόπο επιδρά στην ουσία του προγραμματισμού επειδή πρόκειται για ζητήματα στα οποία ακόμα και η πιο ξεκάθαρη ουσιαστική θεωρία δεν μπορεί να οδηγήσει σε ένα αποτελεσματικό προγραμματισμό. Είναι δε αυτά τα ζητήματα γενικά, επειδή ισχύουν για οποιαδήποτε μορφή χωρικού προγραμματισμού. Για αυτόν τον λόγο, ο Faludi (1973b) αναφέρει τον Glass (1959) ο οποίος υπογραμμίζει ότι *«θα ήταν προτιμητέο να χρησιμοποιηθεί ο όρος προγραμματισμός με την καθαρή έννοια του όρου, υποθέτοντας ότι όλες οι πλευρές του – οικονομικού, του κοινωνικού, του φυσικού, του εθνικού, του περιφερειακού και του τοπικού προγραμματισμού, πρέπει να αντιμετωπίζονται ως μέρη του ίδιου συστήματος»*.

Είναι γνωστό ότι η διαδικαστική θεωρία του Faludi δεν ήταν η πρώτη θεωρία που αναπτύχθηκε γύρω από το θέμα της διαδικασίας του προγραμματισμού. Προηγείται η διατύπωση της μεθόδου του Patrick Geddes «έρευνα – ανάλυση – πρόγραμμα» η οποία αποτελεί σε μεγάλο βαθμό τον προπομπό των θεωριών της δεκαετίας του 1960. Βέβαια

η μέθοδος αυτή διατυπώθηκε σε ένα άλλο κλίμα όπου η σχεδιαγραμματική απεικόνιση του πολεοδομικού σχεδιασμού ήταν το κυρίαρχο παράδειγμα. Ο Taylor (1996) υποστηρίζει ότι η ανάλυση αυτής της μεθόδου μπορεί να οδηγήσει σε κρίσιμα συμπεράσματα ως προς το γιατί προτιμήθηκε στο τέλος η διαδικαστική θεωρία.

Οι ανεπάρκειες της μεθόδου «έρευνα – ανάλυση – πρόγραμμα» είναι δυνατόν να αποτιμηθούν σε τρία επίπεδα:

- Πρώτον, η προϋπόθεση ακριβούς καθορισμού της ύπαρξης κάποιου προβλήματος ώστε να αναλάβει κανείς μια έρευνα. Δηλαδή υπάρχει δυσκολία προκαθορισμού της αιτίας ή του σκοπού της έρευνας. Επιπλέον αρκετές φορές επαληθεύεται μια ανακολουθία αναφορικά με το ζήτημα του αν η διαδικασία του προγραμματισμού θα βοηθήσει λογικά στην επίλυση του επιλεγμένου προβλήματος.
- Δεύτερον η ίδια η χρήση της λέξης «πρόγραμμα», αναδεικνύει κάποιες ανεπάρκειες η κυριότερη των οποίων είναι η προτίμηση σε ένα μόνο δυνητικό πρόγραμμα, ενώ μπορεί να υπάρχουν και άλλες εναλλακτικές προτάσεις. Εδώ όμως διαφαίνεται το πρόβλημα γιατί δεν είναι δεδομένο ό,τι αυτές οι εναλλακτικές αποτελούν μέρος της ορθολογιστικής διαδικασίας προγραμματισμού. Συνήθως δεν αξιολογούνται ή αξιολογούνται αργότερα με αποτέλεσμα οι όροι που θέτει το ίδιο το πρόβλημα που καλείται ο προγραμματισμός να επιλύσει να μην ικανοποιούνται πλήρως.
- Τρίτον, το τέλος της εκπόνησης ενός προγράμματος σύμφωνα με την μέθοδο «έρευνα – ανάλυση – πρόγραμμα» δεν σημαίνει ό,τι η προγραμματική διαδικασία έχει τελειώσει. Αντίθετα μια τέτοια αντίληψη είναι τόσο ανακριβής όσο και παραπλανητική, επειδή συνήθως επιζητούμε την εφαρμογή αυτών που προγραμματίζουμε. Δηλαδή, το πρόγραμμα ακολουθούν κάποιες δράσεις που αποτελούν την επόμενη φάση στη προγραμματική διαδικασία. Επιπλέον, είναι επιτακτική η διαδικασία του έλεγχου κατά την διάρκεια εφαρμογής ενός προγράμματος για να μπορεί να αποδειχθεί ό,τι είναι αποτελεσματική ή όχι. Είναι λοιπόν θέμα ζωτικής σημασίας να «αξιολογούμε» τα προγράμματα που υιοθετούνται για να δούμε αν πράγματι επιλύουν τα προβλήματα, αλλά αυτή η δράση δεν αναγνωρίζεται ως διαδικασία μέσα στη μέθοδο «έρευνα – ανάλυση – πρόγραμμα».

Στο γράφημα 4.2 απεικονίζεται η διαδικασία του ορθολογικού προγραμματισμού συμπεριλαμβανομένων και της σειράς των διακριτών της φάσεων. Η πρώτη φάση αποτελεί την ανάλυση που στοχεύει στον καθορισμό του προβλήματος ή σκοπού που να προτρέπει την λήψη κάποιας δράσης ή την εκπόνηση ενός προγράμματος. Σε αυτό το σημείο πρέπει να γίνει μια ενδελεχής εξέταση της ίδιας της φύσης του προβλήματος και να εξαχθούν χρήσιμα συμπεράσματα για τους τρόπους αντιμετώπισης του. Η δεύτερη φάση αντιστοιχεί στην εξέταση εναλλακτικών τρόπων επίλυσης του προβλήματος ή επίτευξης του σκοπού. Σε περίπτωση διαπίστωσης εναλλακτικών αυτές πρέπει να εκτεθούν και να αποσαφηνιστούν. Η τρίτη φάση περιλαμβάνει ίσως την πιο δύσκολη αποστολή του ορθολογικού προγραμματισμού δηλαδή την αξιολόγηση αυτών των πιθανών εναλλακτικών λύσεων.

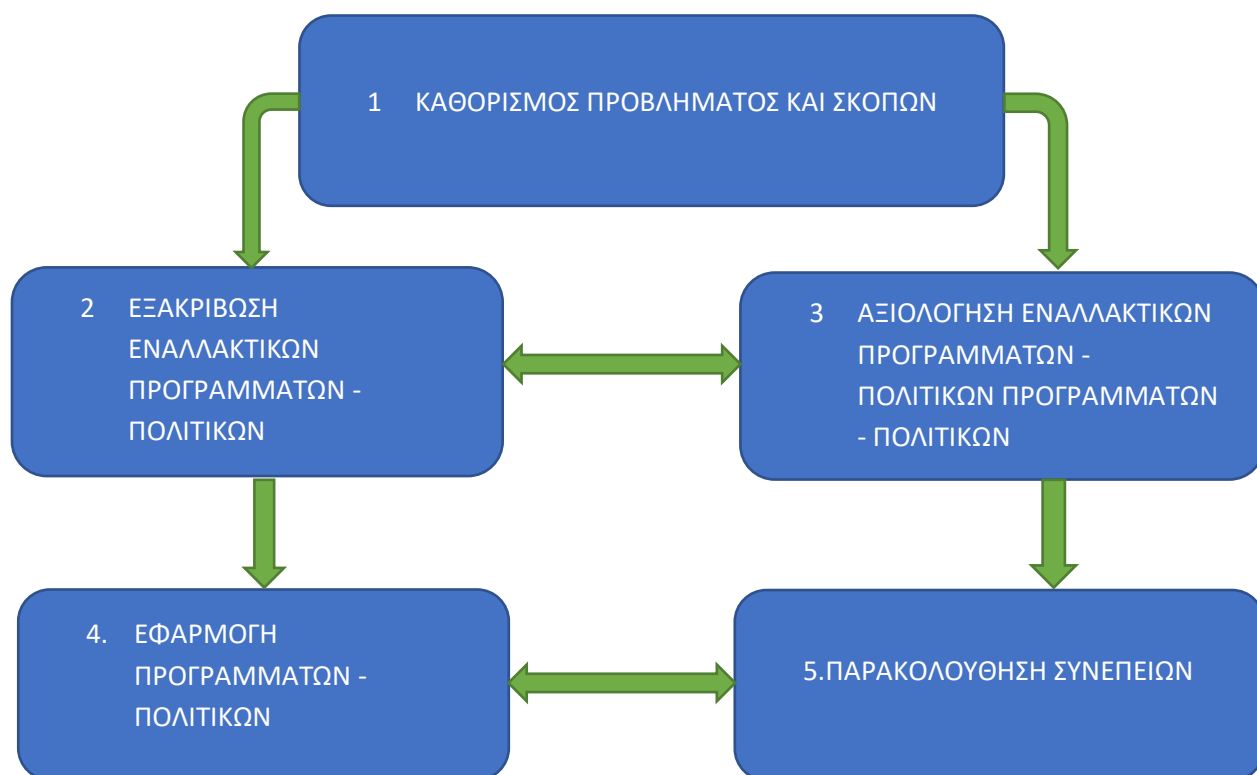
Ο τρόπος αξιολόγησης όσον αφορά καταστάσεις λήψης αποφάσεων είναι φυσικά αρκετά σύνθετος. Η περίπλοκη φύση της αξιολόγησης των πιθανών λύσεων απαιτεί την υιοθέτηση κάποιων τεχνικών που χρησιμοποιούν περισσότερο συστηματικές αναλύσεις

σχετικά με τις πιθανές επιπλοκές από την εφαρμογή αυτής ή της άλλης εναλλακτικής. Έτσι με τον καιρό, αναπτύχθηκαν κάποιες εξελιγμένες τεχνικές, όπως η ανάλυση κόστους - ωφέλειας, προκειμένου να αξιολογηθούν οι εναλλακτικές επιλογές. Εφόσον επιλεγεί μια εναλλακτική η τέταρτη φάση σηματοδοτεί την εφαρμογή της. Η οποιαδήποτε τελική κρίση για το πρόγραμμα ή τη πολιτική που είναι αναγκαίο να εφαρμοστούν συμπεριλαμβάνει την παρακολούθηση των αποτελεσμάτων του προγράμματος ή της πολιτικής για να διαπιστωθεί αν επιτυγχάνονται οι σκοποί ή όχι και αποτελεί την πέμπτη φάση της ορθολογιστικής διαδικασίας του προγραμματισμού.

Είναι απαραίτητο ο προγραμματισμός να έχει ένα χαρακτήρα συνέχειας, επειδή είναι σπάνια η τέλεια επίτευξη των στόχων, αλλά ακόμα και εάν αυτοί επιτευχθούν τότε εμφανίζονται σχεδόν αμέσως κάποιοι άλλοι. Ως εκ τούτου προκύπτει με σχεδόν φυσικό τρόπο η διαδικασία της ανατροφοδότησης (feedback), που είναι απαραίτητο να διατρέχει όλες τις φάσεις του προγραμματισμού

Ο Taylor (1996) υπογραμμίζει ό,τι η αναγνώριση του ορθολογιστικού προγραμματισμού ως μιας συνεχιζόμενης και αναθεωρούμενης διαδικασίας, αποτελεί μια σημαντικότερη τομή σε σχέση με τη παραδοσιακή οπτική του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ουσιαστικά αυτό που τονίζει ο Taylor είναι ότι οι παλιοί πολεοδόμοι που έβλεπαν τη εργασία τους σαν μία ενασχόληση στην αστική σύνθεση και το σχεδιασμό, είχαν τη τάση να παράγουν αρχιτεκτονικά σχεδιαγράμματα για τις πόλεις που είχαν την αίσθηση της τελειωτικής κατάστασης.

Γράφημα 4.2: Ο προγραμματισμός ως μια ορθολογική διαδικασία



(Πηγή Taylor 1996, ίδια επεξεργασία)

Η εμφάνιση, στη δεκαετία του 1960, της νέας οπτικής του χωρικού προγραμματισμού σαν μιας συνεχιζόμενης διαδικασίας (καθώς επίσης και ορθολογικής) έχει σαν συνέπεια την απόρριψη του σχεδιασμού που γίνονταν με αρχιτεκτονικά σχεδιαγράμματα και φυσικά έδωσε μια νέα αίσθηση αντιμετώπισης αναφορικά με τα χωρικά φαινόμενα. Αυτή είναι μια αίσθηση διαρκούς κίνησης και μετατόπισης τόσο των προβλημάτων όσο και των αποτελεσμάτων του προγραμματισμού. Με άλλα λόγια η παραδοσιακή μεθοδολογία του σχεδιασμού παρήγε μια και μόνη μελλοντική εικόνα του αντικειμένου ενώ η μεθοδολογία του ορθολογικού προγραμματισμού βλέπει την διαδικασία ως μια αναζήτηση ανάμεσα σε διαφορετικές, εναλλακτικές πορείες προς το μέλλον. Η απαίτηση προς τον ορθολογικό χωρικό προγραμματισμό είναι, να οδηγεί σε προτάσεις για λήψη αποφάσεων μέσα από μια λογική, τεκμηριωμένη και διαφανή διαδικασία, που αποκλείει την χρήση της διαίσθησης και την λεγόμενη μεθοδολογία του «μαύρου κουτιού», δηλαδή την αδιαφάνεια αιτιολόγησης και θεμελίωσης απόψεων (Βασενχόβεν 2004).

Ο Χριστοφιλόπουλος στο *Πολιτιστικό Περιβάλλον – Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη* (2002) διαπιστώνει και αυτός την χρήση μεθόδων που προέρχονται από τις κοινωνικές επιστήμες στην διαδικασία εκπόνησης του χωρικού προγραμματισμού. Ο προγραμματισμός εφόσον καλείται να αντιμετωπίσει τα πολύπλοκα προβλήματα της πόλης και γενικότερα του αστικού χώρου, οφείλει να δημιουργήσει μια νέα μεθοδολογία και να εισάγει μιας νέα διαδικασία μέσω της οποίας παράγονται τα χωρικά προγράμματα (Χριστοφιλόπουλος 2002). Έτσι η μάλλον ασυνάρτητη ακολουθία της «Έρευνας - Ανάλυσης - Σχεδίου», που αποτέλεσε το σκελετό του χωρικού σχεδιασμού για πολλές δεκαετίες, σταδιακά αντικαταστάθηκε από μια πιο λογική διαδικασία, που στηρίχθηκε σε ιδέες κυρίως από το ορθολογικό πρότυπο λήψης απόφασης (rational model) και τη συστηματική ανάλυση (systems analysis).

Σύμφωνα με τον Χριστοφιλόπουλο η δικαιολόγηση της προτίμησης της κυκλικής (όπως την ονομάζει) αντί της γραμμικής (παλαιάς) διαδικασίας βασίζεται στην ανεπάρκεια της πρώτης, να παρακολουθεί το μέλλον. Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορούμε να γνωρίζουμε αν οι στόχοι που εξακριβώθηκαν θα αλλάξουν ή όχι, επειδή μόλις αυτοί διαπιστωθούν οι, νέοι είναι πιθανόν να εξακριβώνονται και να δημιουργούν την ανάγκη για περαιτέρω εκπόνηση εναλλακτικών προτάσεων. Μια άλλη πιθανότητα είναι οι ίδιοι οι άνθρωποι να αλλάζουν τους στόχους που επιθυμούν ακόμη και κατά τη διάρκεια της διαδικασίας που κινείται προς αυτούς. Αυτό οφείλεται στο ότι η οικονομική και κοινωνική συγκρότηση συνεχώς μεταβάλλεται, πράγμα που μπορεί να δώσει ώθηση για τη δημιουργία εντελώς διαφορετικών στόχων ακόμη και σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Σε κάποιο στάδιο της διαδικασίας ίσως είναι αναγκαίο να επανεξεταστούν τα προηγούμενα στάδια. Είναι πιθανόν ότι καμιά από τις εναλλακτικές προτάσεις που δημιουργήθηκαν να ανταποκρίνεται στα κριτήρια που ετέθησαν στο στάδιο της εκτίμησης (αξιολόγησης). Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να επιστρέφουμε στα προηγούμενα στάδια της διατύπωσης στόχων ή της δημιουργίας εναλλακτικών. Αυτό ίσως σημαίνει ρύθμιση ή ακόμη και αλλαγή των αντικειμενικών σκοπών για να αντιμετωπιστούν οι νέες περιστάσεις. Αν δεν γίνει αυτό, η παρακολούθηση της πορείας του προγραμματισμού ως προτιμώμενης εναλλακτικής πρότασης ίσως δείξει ότι αυτή είναι λανθασμένη και συνεπώς είναι αναγκαίο να επανεξεταστεί η φάση της αξιολόγησης. Η πραγματική

διαδικασία προγραμματισμού δεν είναι ποτέ τακτοποιημένη διαδικασία ούτε νοητικά ούτε χρονδικά. Τη στιγμή που μια σειρά εναλλακτικών προτάσεων είναι σε δράση, ένα άλλο πρόβλημα μπορεί να εμφανιστεί. Μερικές φορές ακόμα και οι αντικειμενικοί σκοποί πρέπει να μεταβληθούν πριν την ολοκλήρωση του προγραμματισμού (Χριστοφιλοπούλος 2002).

4.4 Η αντίληψη του δημόσιου συμφέροντος στον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό

Ο Mantysalo (2005) στο *Approaches to Participation in Urban Planning Theories* χρησιμοποιεί την άποψη του Friedmann σύμφωνα με την οποία ο κυριότερος στόχος του προγραμματισμού ορίζεται ως η εξυπηρέτηση της κοινωνικής προόδου. Αυτός ο στόχος επιτυγχάνεται μόνο μέσω της αναβάθμισης του ρόλου του προγραμματιστή, ο οποίος πρέπει να κατέχει ένα κανονιστικό ρόλο σε ένα δημόσιο σύστημα προγραμματισμού. Αυτό σημαίνει ότι ο λεγόμενος «επιστημονικός» προγραμματιστής – ο ειδικός – πρέπει να κατευθύνει τις ενέργειες του όχι μόνο προς την ανάλυση και εξέταση των προβλημάτων αλλά και προς την δημιουργία εκείνων των συνθηκών που θα βελτιώσουν το επίπεδο διαβίωσης ολόκληρης της κοινωνίας. Ουσιαστικά και σύμφωνα με τις διαπιστώσεις του Friedmann η επιστήμη της κοινωνιολογίας πρέπει να μετασχηματιστεί από μια περιγραφική και αναλυτική επιστήμη σε ένα καινούριο εργαλείο κανονιστικού προγραμματισμού.

Αυτή η στροφή προς τις κοινωνικές επιστήμες – που σημειώνεται παράλληλα κατά την περίοδο της ανόδου και εξασφάλισης του καθολικού δημόσιου συστήματος προγραμματισμού έχει ως συνέπεια την εισαγωγή της έννοιας του «δημόσιου συμφέροντος», που διατυπώνεται πλέον ως ένας από τους στόχους του ορθολογικού προγραμματισμού. Αυτό το γεγονός παρατηρείται με την εγκατάλειψη του λεγόμενου φυσικού σχεδιασμού και κατευθύνει τόσο την θεωρία όσο και την πρακτική του προγραμματισμού σε μια περισσότερο λεπτομερή στοχοθεσία όσον αφορά τους κοινωνικούς παράγοντες. Τι σημαίνει όμως δημόσιο συμφέρον; Το δημόσιο συμφέρον κατά την μεθοδολογία του ορθολογικού προγραμματισμού σημαίνει κυρίως προγραμματικές λύσεις που προσανατολίζονται να ικανοποιήσουν την κοινή ωφέλεια. Ο στόχος αυτός επιτυγχάνεται μέσω επιστημονικών αναλύσεων, που καθορίζουν τόσο τις συνιστώσες των προβλημάτων όσο και τις παραμέτρους τέτοιων λύσεων. Το ζήτημα όμως που διαφαίνεται μέσα από την διαδικασία του ορθολογικού προγραμματισμού είναι ποιος είναι αυτός που καθορίζει τόσο τις συνιστώσες όσο και τις παραμέτρους. Σύμφωνα με την απάντηση που έδωσαν οι περισσότεροι ειδικοί του ορθολογικού προγραμματισμού, προκειμένου να διασφαλιστεί ένας ικανοποιητικός βαθμός αντικειμενικότητας, αποκλείεται η συμμετοχή μη ειδικών γιατί υπήρχε η πεποίθηση ότι έτσι παραμορφώνεται η αντικειμενικότητα της ανάλυσης και κατά συνέπεια μπαίνει σε κίνδυνο η πραγματοποίηση του δημοσίου συμφέροντος χρησιμοποιώντας υποκειμενικά κριτήρια. Δηλαδή η δουλειά του καθορισμού των σκοπών και των μέσων στο προγραμματισμό αποφασίστηκε ότι είναι δουλειά των ειδικών. Φυσικά αυτή η τελευταία άποψη δέχθηκε αρκετού είδους επικρίσεις. Ο Banfield (1973) αναφέρει ότι οι προγραμματιστές – κατά τον ορισμό του Friedmann οι «επιστημονικοί προγραμματιστές» – στηριζόμενοι μόνο στην επιστημονική μέθοδο, πίστευαν ότι γνωρίζουν καλύτερα τι είναι καλό για τους πολίτες. Χρησιμοποιώντας τους όρους που θέτει ο John Forester (1987), σχετικά με τον ρόλο του πολεοδόμου η βάση της επιστημονικής μεθόδου που

χρησιμοποιούσαν κατασκευάζονταν από «γεγονότα και κανόνες». Οι περισσότεροι υπεύθυνοι προγραμματισμού αντιλαμβάνονταν τον ρόλο τους μέσα από την ανάλυση των γεγονότων στο πλαίσιο μιας λογικής επιστημονικής μεθόδου καθώς και της εξουσίας και των καθηκόντων που ορίζονταν από τη θέση του δημόσιου γραφείου που τους είχε ανατεθεί.

Η Nagy (2015) υπογραμμίζει ότι η μεγαλύτερη δυσκολία για τους προγραμματιστές είναι να ανακαλύψουν την καλύτερη προσέγγιση για να ανταποκριθούν στους υπεύθυνους λήψης αποφάσεων προκειμένου από κοινού να ενεργήσουν προς το δημόσιο συμφέρον. Το δημόσιο συμφέρον πέρα από την δυσκολία ως προς την εννοιολόγηση του αποτελεί τόσο μια βιωμένη και όσο και μια ευμετάβλητη κατάσταση. Δηλαδή η καθεμιά θεώρηση το αντιλαμβάνεται τουλάχιστον σύμφωνα με τις διαδεδομένες πρακτικές της κάθε εποχής. Οι μεταβολές οφείλονται στο γεγονός ότι γίνεται σχεδόν πάντα αντικείμενο πιέσεων που, αφενός, προκύπτουν – σε μια δημοκρατία – από πολιτικές διεργασίες και αφετέρου αντανακλώνται μέσα από τις κοινωνικές αλλαγές. Ο Alexander στο *The Public Interest in Planning: From Legitimation to Substantive Plan Evaluation* (2002) αναφέρει ότι, η εξέλιξη της έννοιας του δημόσιου ενδιαφέροντος αρχίζει από την κλασική της προέλευση έως τις σύγχρονες πρακτικές της συνέπειες και ειδικότερα αναφέρεται σε αυτές που αφορούν τον προγραμματισμό. Επίσης ο ίδιος κάνει μια σημαντική διαπίστωση σχετικά με τους προγραμματιστές και το επάγγελμά τους, «το δημόσιο συμφέρον παρέμενε πάντα ένα σημείο αναφοράς τόσο ως αρχή νομιμοποίησης όσο και κανόνας πρακτικής, ακόμη και όταν οι φιλόσοφοι και οι πολιτικοί θεωρητικοί συζητούσαν την ύπαρξή του» (Alexander 2002)

Αυτό σημαίνει ότι ενώ η συζήτηση στα πλαίσια της φιλοσοφίας και της πολιτικής επιστήμης περιλαμβάνει διάφορου είδους προσεγγίσεις (συγκεντρωτικές, ενιαίες, δεοντικές και διαλογικές), καθώς και εφαρμογές που κυμαίνονται από τις μεθόδους ωφελμιστικής αξιολόγησης έως τις διαβουλευτικές και διαλογικές εφαρμογές στις πολιτικές, διοικητικές και δικαστικές αρένες, ο καθολικός δημόσιος προγραμματισμός κατευθύνθηκε σε μια κατεξοχήν έννοια του δημόσιου συμφέροντος όπως ορίζονταν από τις επιστημονικές μεθόδους ανάλυσης που εφαρμόζε ο ορθολογικός προγραμματισμός. Η χρήση της ορθολογικής μεθόδου, ποιοτικής και ποσοτικής, για την συγκριτική αξιολόγηση της μιας ή της άλλης εναλλακτικής προς το δημόσιο συμφέρον, είναι ασφαλώς επιθυμητή και γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη στο πλαίσιο του ορθολογικού προγραμματισμού και των θεωριών λήψης αποφάσεων κατά την δεκαετία του 1960.

Μια από τις πιο συγκεκριμένες διαπιστώσεις (Campbell και Marshall, 2000) που αφορά το δημόσιο συμφέρον αναφέρει ότι το πρόβλημα που επικρατεί οποιασδήποτε ουσιαστικής εφαρμογής δημοσίου συμφέροντος είναι η πολυπλοκότητα σκοπών και μέσων που εμφανίζονται στις σύγχρονες κοινότητες. Αυτό σημαίνει για την πρακτική του προγραμματισμού ότι μια κανονιστική εφαρμογή ουσιαστικής αξιολόγησης του δημόσιου συμφέροντος, χρειάζεται να περάσει κάποια κριτήρια που να θεωρήσουν κατά κάποιον τρόπο «ωφέλιμη» την εφαρμογή του. Άρα λοιπόν μιλάμε σύμφωνα με τους όρους που θέτει η δημόσια διοίκηση για την αξιολόγηση του δημόσιου συμφέροντος σαν ευρύτερης έννοιας.

Καταρχήν πρέπει να αναγνωρίσουμε ότι το δημόσιο συμφέρον αποτελεί έναν από τους πιο αναγνωρίσιμους στόχους της κρατικής δράσης. Κατά συνέπεια η εφαρμογή του δεν

περιορίζεται μόνο στον προγραμματισμό. Στη δημόσια διοίκηση, το δημόσιο συμφέρον συνδέεται με τη χρηστή διακυβέρνηση ενώ η δράση προς το δημόσιο συμφέρον προβλέπεται για τους κρατικούς αξιωματούχους (Alexander, 2002). Ο νόμος ορίζει ότι τα δικαστήρια έχουν το δικαίωμα να επικαλούνται το δημόσιο συμφέρον ως κριτήριο απόφασης, για ένα σωρό αντιδικίες ιδιαίτερα σχετικά με το ιδιωτικό δίκαιο. Ο Alexander αναφέρει παραδείγματα, στην παράδοση του δικαίου των ΗΠΑ, ακυρώσεων κατά τα άλλα έγκυρων συμβάσεων ή την χρησιμοποίηση αντιμονοπωλιακών νομοθεσιών σε ανάλογες περιπτώσεις όταν αντιβαίνουν αυτή την έννοια.

Σε σχέση με τον προγραμματισμό ο Alexander (2002) θεωρεί ότι η εμφάνιση του χωρικού προγραμματισμού ή του προγραμματισμού χρήσεων γης ως ξεχωριστού επαγγέλματος και οιονεί πειθαρχίας, είναι αυτή που συγκεκριμενοποιεί για το δημόσιο συμφέρον τρεις ρόλους που σχετίζονται με τον προγραμματισμό. Ο πρώτος αναφέρεται στη νομιμοποίηση τον προγραμματισμού ως κρατικής δραστηριότητας, ο δεύτερος αφορά την αντίληψη του δημόσιου συμφέροντος μέσα από την πρακτική για τον προγραμματισμό και ο τρίτος την χρήση του δημόσιου συμφέροντος ως κριτηρίου για την αξιολόγηση του προγραμματισμού και των προϊόντων του. Με τον καιρό διαμορφώθηκαν οι κατάλληλες σχέσεις μεταξύ προγραμματισμού και δημοσίου συμφέροντος όπως για παράδειγμα η νομιμοποίηση του χωρικού προγραμματισμού ως κρατικής δραστηριότητας για τον έλεγχο των χρήσεων γης. Αυτό το γεγονός, σύμφωνα με τους Campbell και Marshall (2002), είχε σαν ευρύτερη συνέπεια το δημόσιο συμφέρον τουλάχιστον στο Ηνωμένο Βασίλειο να γίνεται αντιληπτό μέσω των διαδικασιών ελέγχου των χρήσεων. Ο Alexander (2002) και οι Campbell και Marshall στο *Moral Obligation, Planning, and the Public Interest: A Commentary on Current British Practice* (2002) τονίζουν ότι το δημόσιο συμφέρον μετασηματίστηκε σε μια θεμελιώδη αρχή για το επάγγελμα, αφού παρέχει την κανονιστική βάση για την επαγγελματική κρίση όσον αφορά κριτήρια εμπειρογνωμοσύνης της εργασίας των προγραμματιστών. Τέλος σύμφωνα με τον Howe, (1994), το δημόσιο συμφέρον αναγνωρίζεται ως ένας από τους βασικούς ηθικούς κανόνες για την πρακτική των προγραμματιστών.

Το επίκεντρο της συζήτησης σχετικά με τις διάφορες έννοιες του δημοσίου συμφέροντος από την πλευρά των πολιτικών επιστημών εντοπίζεται στις διαφορές μεταξύ ουσιαστικών ερμηνειών – που αφορούν το περιεχόμενο των δράσεων και τις συνέπειές τους – και διαδικαστικών, που εστιάζουν στην ποιότητα της λήψης αποφάσεων, ή στην διαδικασία του προγραμματισμού. Σύμφωνα με την διαδικαστική έννοια, το δημόσιο συμφέρον είναι αδιαμφισβήτητο, επειδή ταυτίζεται με τη διαδικασία λήψης πολιτικών αποφάσεων ή προγραμματισμού. Αυτό σύμφωνα με τους Friedmann (1973) και Sager (1990) συνεπάγεται ότι χρησιμοποιούνται ορισμένα καθολικά αποδεκτά κριτήρια δικαιοσύνης, δημοκρατίας και ορθολογισμού. Ο Alexander (2002) επισημαίνει ότι η περιγραφή μιας λειτουργικής διαδικασίας του δημόσιου συμφέροντος απευθύνεται συνήθως στην χρήση κάποιων κανόνων που προέρχονται μέσα από την κοινωνική αποδοχή και την νομική εφαρμογή τους. Ο σκοπός είναι να αποτελέσουν κριτήρια κανονιστικών διαδικασιών, χρηστής διαχείρισης και όσο το δυνατόν περισσότερο ορθολογικών αποφάσεων. Όσον αφορά το δημόσιο συμφέρον θεωρημένο ως αρχή με ουσιαστικό περιεχόμενο, περιγράφεται ως κανόνας για την ηθική πρακτική και ως κριτήριο για την αξιολόγηση της «αγαθότητας» έργων, πολιτικών και προγραμμάτων. Εναντίον αυτής της ουσιαστικής εννοιολόγησης της ύπαρξης ενός δημόσιου συμφέροντος ο Alexander (2002) αναφέρει ότι εγείρονται τρεις αντιρρήσεις: δεν υπάρχει ως γεγονός, δεν μπορεί να υπάρχει ως μια

ολιστική διαπροσωπική αξία και δεν πρέπει να υπάρχει ως προνομιακή ουσιαστική αξία. Η αμφισβήτηση της ίδιας της ύπαρξης της έννοιας του δημόσιου συμφέροντος ξεκινάει από την άρνηση του ως γεγονός που γίνεται αντιληπτό μέσα από την εμπειρία. Η Σεραφεντινίδου (2006) αναφέρει ότι η πλουραλιστική θεώρηση των πολιτικών επιστημών κάνει λόγο για τις σύγχρονες δυτικές κοινωνίες ως μια συνάθροιση ατόμων με διαφορετικές, πολύπλοκες και αλληλοσυγκρουόμενες ανάγκες, βάσει των οποίων διαμορφώνονται εντός της κάθε κοινωνίας ομάδες με διαφορετικά και συχνά αντιθετικά συμφέροντα (επιχειρηματίες, εργαζόμενοι, αγρότες, καταναλωτές, φοιτητές, γυναίκες, γονείς, εθνοτικές / θρησκευτικές / φυλετικές ομάδες, κα). Η υπόθεσή αυτή συνεπάγεται μια συγκρουσιακή αντίληψη της κοινωνίας, υποδηλώνοντας ότι οι σημερινές κοινότητες και πολιτείες είναι τόσο διαφορετικές και ετερογενείς που δεν υπάρχει κοινός τομέας αμοιβαίων ομαδικών συμφερόντων ή κοινών αξιών που θα μπορούσαν να προσδιοριστούν ως δημόσιο συμφέρον.

Σε μια πραγματικά πλουραλιστική κοινωνία οι πολίτες έχουν πλήρη ελευθερία να ακολουθήσουν διαφορετικές αξίες ή πρακτικές στον ιδιωτικό χώρο, ενώ στον δημόσιο χώρο όλοι οι πολίτες θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως πολιτικά ισότιμοι ανεξαρτήτως των διαφορών τους στην ιδιωτική τους ζωή. Ο Alexander (2002) τονίζει ότι η πλουραλιστική προσέγγιση σχετικά με το δημόσιο συμφέρον στηρίζεται σε ένα μακρύτερο ιστορικό συνεχές, που εκτείνεται πίσω στην άποψη του James Madison (διαμορφωτή του αμερικανικού συντάγματος κατά τον 18ο αιώνα) και φτάνει μέχρι τις σύγχρονες μετα-νεωτερικές απόψεις. Όσον αφορά τον προγραμματισμό η διάχυση των απόψεων της πλουραλιστικής θεωρίας οδήγησε σε μια ευρεία αμφισβήτηση των αρχών που διέπουν το καθολικό ορθολογικό προγραμματισμό τόσο ως διαδικασία όσο και ως κρατική δράση. Συνέπεια αυτής της αμφισβήτησης ήταν η απόρριψη της ενιαίας έννοιας του δημόσιου συμφέροντος και η ανάπτυξη της ιδέας και της πρακτικής του συνηγορικού προγραμματισμού τόσο στις ΗΠΑ όσο και στο Ηνωμένο Βασίλειο (Alexander, 1992).

Μια άλλη διάκριση που χρησιμοποιεί ο Alexander (2002) είναι αυτή μεταξύ της ωφελιμιστικής προσέγγισης της έννοιας του δημόσιου συμφέροντος που συναθροίζει μεμονωμένες προτιμήσεις και των υπολοίπων ενιαίων, δεοντικών και διαλογικών προσεγγίσεων. Κάθε προσέγγιση της έννοιας του δημόσιου συμφέροντος αντικατοπτρίζει και μια θεωρία που συνεπάγεται τόσο διαφορετική βάση ενδιαφέροντος και διαφορετική πρακτική.

Σύμφωνα με την θεωρία της φιλοσοφίας ο κλασικός ωφελιμισμός συναθροίζει τις ατομικές αξίες, αυτό σημαίνει την μεγιστοποίηση μιας ηδονικής αξίας που μετρά την «ευχαρίστηση» ή την «ευτυχία» όλων των επηρεαζόμενων ατόμων. Επομένως, τα προβλήματα που αναλογούν στην έννοια του δημόσιου συμφέροντος αναγνωρίζονται και αξιολογούνται σύμφωνα με αυτό το μέτρο. Ο κλασικός ωφελιμισμός συγκεντρώνει όλες τις υποκειμενικές προτιμήσεις των ατόμων, σύντομα όμως η δράση πολλών ατομικών συμφερόντων είχε ως συνέπεια την αναγνώριση από την πλευρά της ωφελιμιστικής θεωρίας ενός ολοκληρωμένου συλλογικού αγαθού που μεγιστοποιεί τη γενική ευημερία. Αυτό το ολοκληρωμένο συλλογικό αγαθό που φορές συγκρούεται με τα ιδιωτικά συμφέροντα αποκαλείται δημόσιο συμφέρον. Πως όμως καθορίζεται αυτό; Κατά τον καθορισμό των ζητημάτων δημόσιας επιλογής που θα συμπεριλαμβάνονται στην κρατική δράση, απαιτείται η μεγιστοποίηση των αθροιστικών ατομικών βοηθητικών προγραμμάτων και η μετατροπή των υποκειμενικών προτιμήσεων σε αντικειμενικές αξίες,

δηλαδή στην πράξη, οι ωφελιμιστικές αρχές εφαρμόζονται ανεπαίσθητα. Ο Sager στο *Communicate or Calculate: Planning Theory and Social Science Concepts in a Contingency Perspective* (1990), αναφέροντας την παραδοσιακή ωφελιμιστική προσέγγιση για τον προσδιορισμό του δημόσιου συμφέροντος κάνει λόγο για την αποτυχία – από πλευράς του κράτους – της συγκέντρωσης όλων των ατομικών προτιμήσεων σε μια λειτουργία κοινωνικής πρόνοιας. Ουσιαστικά οι λειτουργικές μέθοδοι που χρησιμοποίησε η ωφελιμιστική παράδοση για τον προσδιορισμό ή όχι της ατομικής «ικανοποίησης» από μια επιλογή ή δράση και κυρίως η ανάλυση κόστους – ωφέλειας (BCA) δεν απέφυγε την αναζήτηση αντικειμενικών κρίσεων, πέφτοντας ουσιαστικά σε μια κατάσταση «μετασχηματισμένου ωφελιμισμού» (Alexander 2002).

Η συγκέντρωση ατομικών συμφερόντων που μορφοποιεί κατά κάποιον τρόπο την έννοια του δημόσιου συμφέροντος σύμφωνα με τις αρχές του ωφελιμισμού έρχεται σε σύγκρουση με τις ενιαίες θεωρήσεις που βασίζουν το δημόσιο συμφέρον σε κάποια συλλογική ηθική επιταγή που υπερβαίνει συγκεκριμένα ή ιδιωτικά συμφέροντα. Η ενιαία θεώρηση του δημόσιου συμφέροντος στηρίζεται πάνω σε επιχειρήματα που δικαιολογούν την επίτευξη της κοινωνικής ευημερίας. Το ένα είναι η κοινωνική σταθερότητα και τάξη, που απαιτούν συναινετικές πολιτικές: είτε στη δομή του κράτους είτε στην μορφή της διακυβέρνησης. Σημαντική κρίνεται επίσης και η έννοια της κοινωνικής δικαιοσύνης, η οποία απαιτεί κάποια μορφή – βάσει κριτηρίων – έγκυρης αναδιανομής για την αποκατάσταση των κοινωνικών και οικονομικών ανισοτήτων. Τέτοιου είδους επιχειρήματα δικαιολογούνται μέσω μιας θεωρίας καθολικής αναδιανεμητικής ηθικής, όπως είναι οι ιδέες του John Rawls που εκφράστηκαν στο *Theory of Justice* (1971). Ο Rawls υποστηρίζει έναν συνδυασμό αρχών όπως είναι η ελευθερία και η ισότητα που προορίζεται για να εφαρμοστεί στη βασική δομή μιας καλά οργανωμένης κοινωνίας. Κεντρικό σημείο σε αυτή την πρόθεση είναι ένας απολογισμός των συνθηκών που απονέμεται η δικαιοσύνη επηρεασμένος από τις ιδέες του David Hume. Οι αρχές σύμφωνα με τις οποίες απονέμεται η δικαιοσύνη πρέπει να καθοδηγούν τη συμπεριφορά των διαδίκων και τελικά των ατόμων. Οι θεωρίες του Rawls δρουν από την μια ως βάση για έναν μη ωφελιμιστικό τρόπο μέτρησης του δημόσιου συμφέροντος, αλλά και από την άλλη ως μια αντίληψη δεοντικής μορφής. Δηλαδή, αντί για την διαλεκτική συναίνεση μέσω κοινωνικών διεργασιών που ύστερα θα εκφραστεί σε εγκεκριμένους νόμους, κανόνες ή σχέδια, το κριτήριο απόφασης αποτελεί και τον κανόνα για την αξιολόγηση των κοινωνικών πολιτικών και των αναδιανεμητικών κατανομών. Η ενιαία έννοια του δημόσιου συμφέροντος εξετάζει την πιθανότητα οι υποκειμενικές προτιμήσεις των ατόμων (λόγω άγνοιας, περιορισμένων πληροφοριών ή λανθασμένης συνείδησης) να μην συμπίπτουν με πραγματικά συμφέροντα που αντανακλώνται στις διάφορες αρένες με αποτέλεσμα να μην γίνονται αντιληπτές είτε στα ίδια τα άτομα είτε στις αρχές, ορισμένες κοινές αρχές ή συλλογικές αξίες που υπερισχύουν των ιδιωτικών συμφερόντων ή των ατομικών αξιών (Alexander 2002).

Σύμφωνα με τον Alexander (2002) η θεσμοθέτηση κανόνων, όπως ορισμένοι πιστεύουν, είτε από την πλευρά της ωφελιμιστικής θεώρησης του δημόσιου συμφέροντος είτε από την δεοντική οντολογία του ως αναπληρωματικού κριτηρίου που θα το εκπροσωπεί έχει αποδειχθεί στην πράξη έως τώρα ανέφικτη. Από την άλλη αν προτείνουμε ένα απλό, καθολικά αποδεκτό, κριτήριο απόφασης που να αντικατοπτρίζει ουσιαστικά το δημόσιο συμφέρον, λόγω της φύσης και της εγγενούς πολυπλοκότητας των προβλημάτων που αφορούν τον προγραμματισμό το καθιστούν ανέφικτο για πολλές καταστάσεις που

απαιτούν επίλυση μέσω διαπραγμάτευσης. Μια πιο εφικτή λύση είναι η απλοποίηση και η μείωση του πεδίου του προβλήματος επιτρέπει την ανάπτυξη ενός χρησιμοποιήσιμου κριτηρίου που δίνει στις κατάλληλες περιπτώσεις περιεχόμενο στο δημόσιο συμφέρον. Ουσιαστικά, το προτεινόμενο κριτήριο σύμφωνα με τον Alexander (2002) αξιολογεί τις επιπτώσεις ενός σχεδίου στους κατοίκους της καθορισμένης περιοχής προγραμματισμού: εάν το σχέδιο δεν ενισχύει ή μειώνει την ευημερία τους (απουσία επιτακτικών αντισταθμιστικών θεμάτων δημόσιας πολιτικής) είναι αντίθετο προς το δημόσιο συμφέρον. Προκείμενου να υπάρχει νόημα στο δημόσιο συμφέρον ως έννοια που νομιμοποιεί τον κρατικό προγραμματισμό, πρέπει να έχει κάποιο ουσιαστικό περιεχόμενο. Για το κράτος και τους υπεύθυνους προγραμματισμού, η εφαρμογή ενός κριτηρίου δημοσίου συμφέροντος διαμορφώνει τις ευθύνες τους έναντι εκείνων που επηρεάζονται από τα σχέδια και την εφαρμογή τους. Ερήμην αξιολόγησης, αυτός τα όποια κριτήρια παραμένουν σε μεγάλο βαθμό δυνητικά, και το επάγγελμα του προγραμματισμού έχει δίκαια δεχτεί την μομφή επειδή δεν τα επέβαλε (Marcuse, 1976). Για τους προγραμματιστές, λοιπόν, η εφαρμογή κριτηρίων στην ουσιαστική αξιολόγηση του προγραμματισμού είναι ένας τρόπος να δοθεί πρακτικό νόημα στις επαγγελματικές τους ευθύνες.

Οι Campbell & Fainstein στο *The Structure and Debates of Planning Theory* (1996) κάνουν την υπόθεση ότι για τους προγραμματιστές αυτό που είναι και παραμένει το περισσότερο πειστικό πρόβλημα επικεντρώνεται γύρω από το θέμα του δημοσίου συμφέροντος. Κάτω από αυτό το πρίσμα, οι προγραμματιστές έρχονται αντιμέτωποι με το κεντρικό ερώτημα του εάν στην πράξη υπάρχει κάποιο δημόσιο συμφέρον και εάν αυτοί συνεχίζουν να το υπηρετούν. Οι Campbell & Fainstein αναφέρουν ότι ανάλογα με την σχολή σκέψη που ακολουθεί ο καθένας δίνονται και οι συγκεκριμένες απαντήσεις. Για παράδειγμα οι ακόλουθοι του αυξητικού προγραμματισμού (incremental planning) θεωρούν ότι η υπερβολική πολυπλοκότητα της έννοιας του καθολικού δημοσίου συμφέροντος εμποδίζει την εφαρμογή της, ενώ εκείνοι που ακολουθούν τον συνηγορικό σχεδιασμό (advocative planning) ισχυρίζονται ότι αυτό που παρουσιάζεται ως δημόσιο συμφέρον στην πραγματικότητα δεν είναι τίποτα άλλο από τα συμφέροντα μερικών προνομιούχων που έχουν πρόσβαση στον δημόσιο διάλογο. Μια άλλη διάσταση στο παγκόσμιο αφήγημα όσον αφορά το συλλογικό συμφέρον δίνουν οι μετανεωτερικοί, οι οποίοι θεωρούν ότι αντίθετα με ότι έχει συνειδητοποιηθεί μέχρι τώρα η συλλογικότητα απαρτίζεται από ομάδες ή και άτομα με διαφορετικές φωνές και συμφέροντα, καταρρίπτοντας έτσι την θέση του ενιαίου δημοσίου συμφέροντος.

Σύμφωνα με τους Campbell & Fainstein (1996) η μετανεωτερική θεώρηση για τον προγραμματισμό απάλειψε την ιδέα για ένα μονολιθικού τύπου δημόσιο συμφέρον. Αυτή όμως η εξέλιξη έχει σαν συνέπεια την εγκατάλειψη της ορθολογικότητας που προέρχεται από τις αρχές του διαφωτισμού αφήνοντας τους προγραμματιστές χωρίς τα κατάλληλα όπλα για να υπηρετήσουν ακόμα και την νέα κατακερματισμένη ιδέα της εξυπηρέτησης διαφορετικών κοινών συμφερόντων. Ωστόσο η πίστη στο δημόσιο συμφέρον είναι η βάση για ένα σύνολο από αξίες τις οποίες οι προγραμματιστές θεωρούν πολύ σημαντικές: ίση προστασία και ίσες ευκαιρίες, δημόσιος χώρος και το αίσθημα κοινότητας και κοινωνικής ευθύνης. Η πρόκληση παρουσιάζεται στο να συμφιλιωθούν αυτά τα οφέλη που πηγάζουν από το συλλογικό συμφέρον μαζί με την έννοια της διαφορετικότητας (μετανεωτερική ή άλλη) που προέρχεται από τις πολλές κοινότητες που ζουν η μια δίπλα στην άλλη. Οι Campbell & Fainstein μελετώντας τον Harvey (1992) υπογραμμίζουν ότι οι γενικές ιδέες

της κοινωνικής δικαιοσύνης και της ορθολογικότητας θα αποτελέσουν την γέφυρα που θα ξεπεράσει αυτό το δίλλημα για την εξυπηρέτηση περισσότερων και διαφορετικών συλλογικών συμφερόντων. Οι ίδιοι (1996, σελ. 5) εξηγούν ότι:

«Η πρόσφατη επιμονή στον ρόλο του προγραμματιστή ως μεσολαβητή είναι πιθανόν να αντανakλά μια νέα προσέγγιση στο δημόσιο συμφέρον: μια αποδοχή της πολλαπλότητας των συμφερόντων σε συνδυασμό με ένα διαρκές δημόσιο συμφέρον στην αναζήτηση ενός οδικού χάρτη για πολιτικά βιώσιμες λύσεις. Δηλαδή οι σχεδιαστές υπηρετούν το συλλογικό συμφέρον διαπραγματευόμενοι ένα είδος πολυπολιτισμικού, τεχνοκρατικού πλουραλισμού. Το πρόσφατο ενδιαφέρον στην επικοινωνιακή δράση – οι προγραμματιστές δρουν ως διάμεσοι ενός μηνύματος (διάυλοι) παρά ως αυτόνομοι και ανεξάρτητοι στοχαστές – αντανakλά επίσης την προσπάθεια ανανέωσης της προσοχής στα ζητήματα του δημόσιου συμφέροντος».

Σύμφωνα με τους Campbell & Fainstein (1996) σε τελική ανάλυση το ζήτημα του δημόσιου συμφέροντος είναι το leitmotif που ενώνει σε μια ενιαία θεωρητική βάση όλες τις καθοριστικές συζητήσεις της θεωρίας του προγραμματισμού.

«Το κεντρικό καθήκον ενός προγραμματιστή είναι να υπηρετήσει το δημόσιο συμφέρον στις πόλεις, στα προάστια και γενικά στον εξωαστικό χώρο. Ερωτήσεις του πότε, που και πως οι προγραμματιστές πρέπει να παρεμβαίνουν – και τους περιορισμούς που υφίστανται κατά την διαδικασία – όλα οδηγούν στον προσδιορισμό και στην υπηρεσία του δημόσιου συμφέροντος. Ωστόσο η ίδια η έννοια μεταβάλλεται. Η αναδομημένη αστική οικονομία, τα μεταβλητά όρια μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου συμφέροντος και τα μεταβαλλόμενα εργαλεία και οι διαθέσιμοι πόροι αναγκάζουν συνέχεια τους προγραμματιστές να αναθεωρούν την έννοια του δημόσιου συμφέροντος. Αυτός ο αναστοχασμός αποτελεί το καθήκον της ιστορίας του προγραμματισμού» (Campbell & Fainstein 1996 σελ.5).

Ο Moroni στο *Towards a Reconstruction of the Public Interest Criterion* (2004) κάνει έναν ευρύτερο αναπροσδιορισμό της έννοιας του δημοσίου συμφέροντος. Σύμφωνα με τον Moroni, η κύρια αιτιολόγηση του δημόσιου θεσμικού προγραμματισμού ως μηχανισμού παρέμβασης, επικεντρώνεται παραδοσιακά στην έννοια του δημοσίου συμφέροντος. Όσον αφορά τις διαφορετικές θεωρήσεις του προγραμματισμού το μόνο κοινό πρότυπο τους ήταν το δημόσιο συμφέρον, ιδιαίτερα για τον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό. Ο Altshuler στο *The Goals of Comprehensive Planning* (1965) προσδιορίζει τις κυριότερες λειτουργίες ενός προγραμματιστή στις ακόλουθες τρεις: να εκπονήσει ένα όσο το δυνατόν περιεκτικό γενικό πρόγραμμα που θα λειτουργήσει σαν πυξίδα, να αξιολογήσει τις προτάσεις ειδικού προγραμματισμού πάνω στο πρίσμα του γενικού προγράμματος και να προωθήσει την έννοια του δημοσίου συμφέροντος. Η τελευταία αυτή λειτουργία κρίνεται απαραίτητη για την διαδικασία εκπόνησης του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού. Ο Moroni αναφέρει επίσης και τον Alexander (1992) σχετικά με την σχέση του συνολικού προγραμματισμού και της ορθολογικής διαδικασίας εκπόνησης η οποία βασίζεται πάνω στην επιδίωξη μιας ολοκληρωμένης έννοιας δημοσίου συμφέροντος.

Εξετάζοντας τις πιο σύγχρονες θεωρήσεις σχετικά με την έννοια του δημόσιου συμφέροντος ο Moroni (2004) αναφέρει τους Alexander, 2002, 2003, Campbell & Marshall, 2002, Klosterman, 1980 και Taylor, 1994 οι οποίοι φαίνεται να υπερασπίζονται την ύπαρξη της έννοιας του δημόσιου συμφέροντος, όμως δεν παύει να τονίσει το γεγονός ότι οι περισσότεροι θεωρητικοί αλλά και πρακτικοί του προγραμματισμού διαπιστώνουν ότι είτε η έννοια αυτή δεν υπήρξε ποτέ, είτε έχει πάψει να υφίσταται. Ο ίδιος γράφει ότι:

«Μου φαίνεται όμως ότι η δήλωση «το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει» μπορεί να ερμηνευθεί με πολλούς διαφορετικούς τρόπους αφού συνήθως δεν προσδιορίζεται σαφώς στον προγραμματισμό και την πολιτική θεωρία.». Moroni (2004, σελ.152).

Ο ίδιος σχολιάζοντας την δήλωση «το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει» προχωρεί σε τρεις ερμηνείες: α) το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει ως γεγονός β) το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει ως ολιστική αξία έξω ή πάνω από το άτομο και γ) το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει ως ουσιαστική αξία. Αυτές οι τρεις ερμηνείες σύμφωνα με τον Moroni (2004), έχουν ένα προϋποτιθέμενο επιχείρημα, το οποίο πρέπει να εξεταστεί ως προς την αξία του την προέλευση του και τον σκοπό του. Αυτό που ενδιαφέρει την προγραμματική φύση του δημόσιου συμφέροντος είναι οι δυο πρώτες ερμηνείες που αντιδιαστέλουν την εννοιολόγηση του δημόσιου συμφέροντος με αυτήν του ατομικού καλού μέσω της θεσμικής κρατικής παρέμβασης.

Αναλύοντας την πρώτη ερμηνευτική πρόταση ο ίδιος αναφέρει ότι, η ιδέα είναι ότι το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει ως γεγονός είναι συνέπεια μιας προσέγγισης που προσδιορίζει ότι σε μια σύγχρονη και σαφώς κατακερματισμένη κοινωνία δεν είναι δυνατόν να αλληλοκαλύπτονται τα διάφορα ατομικά και ομαδικά συμφέροντα. Αυτό συμβαίνει επειδή τα συμφέροντα ατόμων και ομάδων, είναι σήμερα τόσο πολύ διαφοροποιημένα μεταξύ τους για να έχουν οποιοδήποτε αναγνωρίσιμο σημείο επαφής. Επομένως είναι άστοχη αλλά και ανώφελη η κάθε προγραμματική παρέμβαση για τον σκοπό της κοινής ωφέλειας. Αυτό, σύμφωνα τον Moroni, είναι σαφώς ένα εμπειρικό επιχείρημα που συνήθως προωθείται από πολιτικούς επιστήμονες και θεωρητικούς που προτείνουν μια περιγραφή της κοινωνίας ως μια αρένα συγκρούσεων. Μέσα από την αποδοχή αυτής της περιγραφής είμαστε σε θέση να κατανοήσουμε τη σύγχρονη κατάσταση. Αναφέροντας τον Simmie (1974), ο Moroni (2004) υπογραμμίζει ότι όταν μια κοινωνία βρίσκεται σε συνθήκες σύγκρουσης προκειμένου να επιτευχθούν οι σκοποί και να ικανοποιηθούν τις φιλοδοξίες των διαφορετικών αντικρουόμενων ομάδων, το δημόσιο συμφέρον αποδεικνύεται ανεπαρκής στόχος για τους πολεοδόμους, γιατί στην πράξη υπάρχουν μάλλον διάφορα διαφορετικά και ανταγωνιστικά συμφέροντα μεταξύ τους.

Αυτού του είδους το επιχείρημα είναι στην πραγματικότητα μια αντίδραση στην εσφαλμένη κατηγοριοποίηση των οικονομικών και κοινωνικών συμφερόντων ανά κοινωνικές ομάδες. Επίσης είναι και μια αντίδραση στην εργασία των προγραμματιστών που ερευνούν να ανακαλύψουν μια κοινή βάση συμφερόντων ώστε να την επικολήσουν στις ανάλογες χωρικές ομάδες και τις δυναμικές κινήσεις τους στον χώρο. Ακόμα είναι μια αντίδραση στην ιδέα που είχαν ή έχουν οι προγραμματιστές, ότι είναι οι μόνοι που είναι ικανοί τόσο να διακρίνουν αυτήν την κοινή βάση συμφερόντων όσο και να την διαμορφώσουν. Ο Moroni (2004, σελ. 153) καταλήγει σχετικά με τα παραπάνω επιχειρήματα στο ότι: *«ο πλουραλισμός συμφερόντων και σκοπών είναι, ουσιαστικά, ένα χαρακτηριστικό των σύγχρονων κοινωνιών μας που πρέπει να αναγνωρίσουμε ως*

κρίσιμο εάν θέλουμε να δώσουμε μια υγιή περιγραφή αυτών. Η σύγχρονη πόλη αντιπροσωπεύει ένα παράδειγμα αυτού του είδους πλουραλισμού, ή καλύτερα, το πιο εντυπωσιακό παράδειγμα του ασυμβίβαστου των συμφερόντων των ατόμων και διαφόρων ομάδων που απαρτίζουν την κοινωνία μας».

Ο Moroni (2004) αναφορικά με την δεύτερη ερμηνεία άρνησης της έννοιας του δημόσιου συμφέροντος, δηλαδή, η ιδέα ότι το δημόσιο συμφέρον δεν υπάρχει ως αξία πάνω ή έξω από το άτομο προβάλλει την προϋπόθεση ότι τα άτομα είναι η μόνη σχετική «ηθική οντότητα» στην οποία πρέπει να αναφέρονται οι δημόσιες αποφάσεις. Με άλλα λόγια, μόνο τα άτομα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όταν αποφασίζονται δημόσιες παρεμβάσεις. Αυτό το είδος επιχειρηματολογίας ενάντια σε μια συγκεκριμένη ιδέα του δημοσίου συμφέροντος είναι ένα ηθικό επιχείρημα, το οποίο προέρχεται από την σκοπιά των φιλελεύθερων θεωρήσεων. Ο Moroni (2004) χρησιμοποιεί τον όρο «φιλελευθερισμός» για να προσδιορίσει μια οικογένεια πολιτικών φιλοσοφιών που έχουν κοινές θεμελιώδεις ιδέες όπως: (1) την προαναφερθείσα ιδέα του ηθικού ατομικισμού, (2) την ιδέα του ηθικού οικουμενισμού, (3) την ιδέα της προτεραιότητας του δικαιώματος έναντι του καλού, (4) την ιδέα του πλήθους των αντιλήψεων του καλού, (5) την ιδέα του κεντρικού χαρακτήρα ορισμένων βασικών δικαιωμάτων και ελευθεριών. Ο ίδιος πιστεύει ότι το φιλελεύθερο επιχείρημα κατά (μιας συγκεκριμένης ιδέας) του δημοσίου συμφέροντος ή του συλλογικού καλού είναι ιδιαίτερα εύστοχη.

Η ιδέα αυτή προέρχεται από τα επιχειρήματα του Noszick (1974) ο οποίος πρεσβεύει την απόλυτη και απαραβίαστη ελευθερία του ατόμου απέναντι σε οποιοδήποτε συλλογικό δικαίωμα. Ο Moroni αναφέρει τα συμπεράσματα του Noszick από το *Anarchy, State and Utopia*:

«Δεν υπάρχει καμία κοινωνική οντότητα με ένα συλλογικό αγαθό που υφίσταται κάποια θυσία για την εκπλήρωση του. Υπάρχουν μόνο μεμονωμένα άτομα, διαφορετικοί άνθρωποι, με τη δική τους ατομική ζωή. Χρησιμοποιώντας έναν από αυτούς τους ανθρώπους προς όφελος άλλων, τον χρησιμοποιεί και ωφελεί τους άλλους. Τίποτα περισσότερο. Αυτό που συμβαίνει είναι ότι κάτι του γίνεται για χάρη των άλλων.» (Moroni 2004, σελ.154).

Ο Moroni εξετάζει και την πλευρά του ωφελιμισμού ο οποίος κανονικά έχει αφετηρία έναν ισχυρό ατομικισμό, αφού στην πράξη οι αληθινές ατομικές προτιμήσεις, επιθυμίες και ενδιαφέροντα είναι αυτό που έχει σημασία – σύμφωνα με τις θεωρήσεις του. Κάτω από αυτή την σκοπιά το ειδικό κριτήριο της δημόσιας επιλογής, που είναι η μεγιστοποίηση της συλλογικής χρησιμότητας ως σύνολο ατομικών ωφελειών (όπου ατομική ωφέλεια είναι η ικανοποίηση των ατομικών προτιμήσεων, επιθυμιών και συμφερόντων) είναι ασυμβίβαστο με την αρχική ατομικιστική στάση. Για ένα ωφελιμιστικό αθροιστικό κριτήριο δημόσιας επιλογής, η διαφορετικότητα και ο διαχωρισμός των ατόμων χάνεται σε έναν απρόσωπο υπολογισμό. Ο συλλογικός λογισμός λαμβάνει υπόψη τα μέτρα συλλογικής ωφέλειας και όχι τα άτομα. Αναφέροντας τον Rawls, ο Moroni (2004) υπογραμμίζει ότι οι ωφελιμιστές δεν παίρνουν στα σοβαρά τη διάκριση μεταξύ ατόμων. Σε τελική ανάλυση, ο ωφελιμισμός φαίνεται ότι είναι πολύ ατομικιστικός – όπως επιβεβαιώνουν συνεχώς πολλοί θεωρητικοί προγραμματισμού – αλλά στην πράξη δεν είναι αρκετά. Όπως είναι γνωστό, η πιο διαδεδομένη εφαρμογή της ωφελιμιστικής αντίληψης του δημοσίου

συμφέροντος στους τομείς προγραμματισμού και αξιολόγησης είναι μέσω της ανάλυσης κόστους-οφέλους.

Κάνοντας μια εξέταση των φιλελεύθερων επιχειρημάτων ενάντια στην έννοια του δημοσίου συμφέροντος ο Moroni (2004) υπογραμμίζει ότι ενώ οι φιλελεύθερες επικρίσεις δεν επικεντρώνονται συγκεκριμένα σε μια «ρεαλιστική» έννοια του δημοσίου συμφέροντος, από την άλλη μπορούμε να πούμε ότι το απορρίπτουν σιωπηρά ή με άλλα λόγια, το θεωρούν μη σχετικό – για τον προγραμματισμό – a priori. Επίσης είναι σημαντικό να διευκρινιστεί ότι οι φιλελεύθεροι δεν απορρίπτουν εντελώς οποιαδήποτε ιδέα δημοσίου συμφέροντος. Όπως το τοποθετεί ο Moroni:

«Πράγματι, μια φιλελεύθερη αντίληψη του κράτους προϋποθέτει απλώς μια διαφορετική ιδέα του δημοσίου συμφέροντος. Οι φιλελεύθεροι δεν απορρίπτουν πλήρως την ιδέα του δημοσίου συμφέροντος, αλλά μάλλον παρέχουν μια συγκεκριμένη ερμηνεία της (Kymlicka, 1990: 206) ... Παρά την επικρατούσα μυθολογία, κανένας φιλελεύθερος δεν επιβεβαίωσε ποτέ την έννοια του ατομικού συμφέροντος ως εναλλακτική επιλογή στο δημόσιο συμφέρον» (Holmes, 1989: 252)» Moroni (2004, σελ. 156)

Σημαντικό είναι να τονίσουμε ότι σύμφωνα με την φιλελεύθερη θεώρηση ο πλουραλισμός των αντιλήψεων σχετικά με το καλό, δεν αποτελεί από μόνο του γεγονός αλλά περισσότερο μια επιθυμητή κατάσταση. Αυτό σημαίνει ότι κάθε άτομο πρέπει να είναι ελεύθερο να ακολουθήσει τη σύλληψη της καλής ζωής που προτιμά, όταν παρέχονται ορισμένες εγγυήσεις για όλους (συνήθως, μέσω ορισμένων καθολικών ατομικών δικαιωμάτων).

Όσον αφορά την φιλελεύθερη θεωρία για τις αντιλήψεις περί ατόμου σχετικά με το καλό και για τη φύση της αυτοπραγμάτωσης του, θεμελιώδης ιδέα αποτελεί η προτεραιότητα του δικαιώματος έναντι του καλού και η ιδέα της ουδετερότητας του κράτους όσον αφορά την επιδίωξη του ίδιου του καλού. Ένα σωστό κράτος είναι το κράτος του οποίου οι αρχές και τα κριτήρια δεν προϋποθέτουν καμία συνολική αντίληψη για την καλή ζωή – για το καλό ατομικό συμφέρον. Ο Moroni (2004) θεωρεί ότι είναι σημαντική η φιλελεύθερη διαπίστωση ότι η διάκριση μεταξύ του δημόσιου τομέα («το δικαίωμα») και του μη δημόσιου τομέα («το καλό») δεν αποτελεί κατά βάση διάκριση μεταξύ δημόσιας, κοινής ή συλλογικής ζωής και ιδιωτικής, προσωπικής, ατομικής ζωής αλλά απλώς είναι μια διάκριση μεταξύ των πτυχών της ζωής μας που πρέπει να ρυθμίζονται από το κράτος και των πτυχών της ζωής μας που δεν έχουν λόγο να ρυθμίζονται από το κράτος (το τελευταίο μπορεί να βιωθεί ιδιωτικά ή συλλογικά).

Ο Moroni (2004) θεωρεί ότι είναι δύσκολο να εγκαταλειφθεί η ιδέα του δημοσίου συμφέροντος σημειώνοντας:

«Δεν μπορούμε να κάνουμε χωρίς κάποιο είδος έννοιας «δημόσιου συμφέροντος. Με άλλα λόγια, δεν είναι τόσο εύκολο να εγκαταλείψουμε την έννοια του δημοσίου συμφέροντος, όπως μερικές φορές φαίνεται να συμβαίνει στη σύγχρονη πολιτική και προγραμματική θεωρία. Είμαστε προφανώς ελεύθεροι να εγκαταλείψουμε τον όρο «δημόσιο συμφέρον» εάν δεν μας αρέσει, αλλά αν το κάνουμε, «θα πρέπει απλώς να παλέψουμε με τα ίδια προβλήματα αλλά κάτω από κάποια άλλη ταμπέλα» (Flathman, 1966 σελ. 13). Το βασικό ερώτημα είναι πως τα άτομα και οι ομάδες με διαφορετικούς σκοπούς και στόχους συγκεντρώνονται σε όποια μορφή και αν πιστεύουμε ότι πρέπει να

λάβει το κράτος, είτε αυτή είναι συγκεντρωτική είτε αυτή είναι αποκεντρωμένη. Επιπλέον, το ίδιο πρόβλημα πρέπει να αντιμετωπιστεί τόσο από εκείνους που πιστεύουν ότι υπάρχουν (ηθικά σημαντικοί) λόγοι για την ύπαρξη ενός κράτους, όσο και από εκείνους που πιστεύουν ότι υπάρχουν (ηθικά σημαντικοί) λόγοι για την μη ύπαρξη του. Με άλλα λόγια, είναι ένα ζήτημα που δεν μπορεί να επιλυθεί με μια απλή απόρριψη, όπως υποδηλώνουν ορισμένες σύγχρονες προσεγγίσεις στον προγραμματισμό, που υποδηλώνουν ότι το πρόβλημα είναι ξεπερασμένο και βασίζεται σε θεωρήσεις που αποκλείουν το άτομο στη συζήτηση περί δημοσίων πολιτικών». (Moroni 2004, σελ. 163-164)

4.5 Κριτικές απέναντι στον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό του χώρου

Η ευρεία διάδοση του καθολικού ορθολογικού χωρικού προγραμματισμού και ιδιαίτερα του διαδικαστικού σκέλους του είχε σαν συνέπεια – μεταξύ άλλων – από την μια την αποδοχή του στα πλαίσια ενός συστήματος κρατικής παρέμβασης– πράγμα που είχε ήδη γίνει και για άλλες ανθρώπινες δραστηριότητες – από την άλλη όμως σηματοδοτεί μια περίοδο αμφισβήτησης της χρήσης και της χρησιμότητας του. Αυτό, εν μέρει, οφείλεται στην ίδια την φύση των προβλημάτων που ο καθολικός ορθολογικός χωρικός προγραμματισμός κλήθηκε να αντιμετωπίσει. Τα προβλήματα αυτά διαπιστώνονταν συνήθως στους αστικούς σχηματισμούς και δεν είχαν – κατά την ρήση του Harvey – μόνο αστικές καταβολές. Δηλαδή ενώ παρατηρούνταν στις πόλεις δεν ήταν λογικό να υποστηρίξουμε ότι οφείλονταν μόνο σε αυτές. Αυτό το φαινόμενο είτε το αναγνώριζαν οι θεωρητικοί του προγραμματισμού είτε όχι, δημιουργούσε αρκετά ζητήματα, τόσο στο επίπεδο της καταρχήν σταθερής αποδοχής ενός επιστημονικού προγράμματος όσο και στο επίπεδο της εφαρμογής λύσεων που σχετίζονταν με αυτό.

Ένα άλλο πρόβλημα ήταν ότι μέσα στα πλαίσια της διεπιστημονικής προσέγγισης τα χωρικά θέματα δεν εξετάζονταν πια μόνο από τη σκοπιά των χωρικών επιστημών. Δηλαδή εμφανίζονταν ένας σαφής διαχωρισμός των προβλημάτων που αντιμετώπιζε ο προγραμματισμός και επιπλέον ο ίδιος βρισκόταν μέσα σε ένα ευρύτερο πλαίσιο τόσο θεωρητικής όσο και εφαρμοστικής προσέγγισης προς αυτά. Το ενδιαφέρον είναι ότι οι κριτικές και οι αμφισβητήσεις που αρθρώθηκαν κατευθύνθηκαν περισσότερο προς την διαδικασία σύλληψης και εκπόνησης του προγραμματισμού, με αποτέλεσμα τον εμπλουτισμό αυτής της διαδρομής. Αντίθετα όσο αφορά το επίπεδο της εφαρμογής, παρατηρήθηκε μια βασική διχοτομία μεταξύ της εκπόνησης ενός προγράμματος και της αποτελεσματικότητας που θα είχαν οι προτεινόμενες δράσεις του.

Κάνοντας μια πρώτη ανάγνωση αναφορικά με τα επίπεδα της κριτικής, αυτά κινήθηκαν σε πλαίσια τα οποία αναφέρονταν είτε σε ζητήματα περιεχομένου είτε σε ζητήματα εφαρμογής. Αυτή είναι μια γενική παρατήρηση αλλά έχει την αξία της, γιατί τις περισσότερες φορές η συζήτηση χάνονταν σε προβλήματα που έτσι ή αλλιώς δεν μπορούσαν να αμφισβητήσουν την ίδια την φύση του προγραμματισμού. Σε σχέση με τον προηγούμενο φυσικό σχεδιασμό, ο συνολικός ορθολογικός χωρικός προγραμματισμός επικρίθηκε κυρίως για την αδυναμία του να κατανοήσει προβλήματα πέρα από την διαδικασία της εκπόνησης του, είτε αυτά αναφέρονταν σε καθαρά ζητήματα διαδικασίας εκπόνησης – γνωσιακά είτε αναφέρονταν σε κοινωνικά, οικονομικά και πολιτικά ζητήματα. Αλλά οι επικρίσεις που εστιάζουν στις αδυναμίες της διαδικασίας εκπόνησης του ανακίνησαν θέματα που απετέλεσαν οχήματα αμφισβήτησης της ίδιας της φύσης και της

χρησιμότητας του προγραμματισμού. Παράλληλα δεν πρέπει να αγνοήσουμε και τις πολιτικές θέσεις που αναπτύχθηκαν όσον αφορά στις σχέσεις μεταξύ του δημόσιου θεσμού του προγραμματισμού και της διαδικαστικής θεωρίας εκπόνησης του. Εάν την προηγούμενη περίοδο ο φυσικός σχεδιασμός του αστικού χώρου ήταν πέρα από την επιβεβλημένη παρέμβαση στον χώρο – λόγω λειτουργικών προβλημάτων – και μια άσκηση αρχιτεκτονικής αισθητικής η οποία κατακρίθηκε μεταξύ άλλων και για λόγους περιβαλλοντικού ντετερμινισμού ή κοινωνικής μηχανικής, ο προγραμματισμός θεωρήθηκε από αρκετούς ένα όχημα παραγωγής πολιτικών που στόχο είχαν την αλλοίωση της ελεύθερης δράσης των ατόμων μέσα σε ένα οικονομικό σύστημα που βασίζονταν στον ανταγωνισμό.

Το ζήτημα της γνώσης αποτέλεσε και αποτελεί γενικά για τον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό μια από τις αδυναμίες του τόσο σε θεωρητικό όσο και σε πρακτικό πλαίσιο. Σύμφωνα με μια κοινή παραδοχή της κλασικής επιστήμης η γνώση της αλήθειας που είναι «εκεί έξω» είναι ατελείωτη. Όμως, οι μέθοδοι συλλογής πληροφοριών δεν μπορούν ποτέ να είναι τόσο εξαντλητικές, δηλαδή ενώ οι μετρήσεις μπορούν να γίνουν ακόμη πιο ακριβείς, καθώς περισσότερα δείγματα θα μπορούσαν να αναλύονται, να εκτελούνται περισσότερες δοκιμές και να λαμβάνονται υπόψη νέες μεταβλητές είναι πιθανό να πλησιάσουμε στην απόλυτη αλήθεια, αλλά δεν θα μπορέσουμε ποτέ να την φτάσουμε. Με βάση λοιπόν αυτή την πρακτική αδυναμία οι θεωρητικοί του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού σκέφτηκαν ότι όσο πιο ολοκληρωμένες ήταν οι αναλύσεις του προβλήματος, τόσο καλύτερο θα ήταν το πρόγραμμα που εκπονούνταν. Δηλαδή κατά κάποιο τρόπο «αγιοποίησαν» την εργαλειακή μέθοδο συλλογής κάθε δυνατής πληροφορίας προκειμένου να ξεκινήσει η ίδια η διαδικασία της εκπόνησης.

Σύμφωνα λοιπόν με τον Mantysalo (2007), ο προγραμματιστής – αναλυτής θεώρησε τον εαυτό του σαν τον ουδέτερο παρατηρητή της αστικής ζωής και των διαφόρων προβλημάτων της και κατά συνέπεια οι αναλύσεις που θα διαμορφώνονταν και θα κατασκευάζονταν από τον ίδιο θα αποκτούσαν την περισσότερο δυνατή έγκυρη γνώση των αστικών προβλημάτων «εκεί έξω». Ωστόσο αυτή η έγκυρη γνώση θα είναι πάντα ανεπαρκής, γιατί η κατάκτηση της απόλυτης γνώσης είναι πρακτικά αδύνατη και ο «επιστημονικός» προγραμματιστής – αναλυτής δεν θα ήταν ποτέ απαλλαγμένος από την αρχική απαίτηση να κάνει τις αναλύσεις του πιο βαθιές και περιεκτικές χωρίς όμως να έχει στα χέρια του εργαλεία που θα του επέτρεπαν να πλησιάσει την ζητούμενη γνωσιακή επάρκεια.

Το επιθυμητό λοιπόν ήταν, η υπόσχεση μιας δεδομένης πληρότητας της ανάλυσης η οποία και θα αντιστοιχούσε σε μια καλύτερη μακροπρόθεσμη προβλεψιμότητα. Δηλαδή όπως και στις θετικές επιστήμες – που λειτούργησαν ως υπόδειγμα για τον ορθολογικό προγραμματισμό – περισσότερη γνώση σήμαινε καλύτερη προβλεψιμότητα. Ο Mantysalo (2005) στο *Approaches to Participation in Urban Planning Theories* αναφέρει το παράδειγμα της αστρονομίας και την ανάπτυξη της κατά τον 19ο αιώνα. Σύμφωνα με τα συμπεράσματα του παραδείγματος, το απρόβλεπτο οφείλεται αποκλειστικά στο γεγονός της μερικής γνώσης του μηχανισμού λειτουργίας του φαινομένου που παρατηρείται. Κατά αναλογία οι θεωρητικοί του ορθολογικού προγραμματισμού επένδυσαν στην αξίωση της εμπειριστατωμένης ανάλυσης ενός αστικού φαινομένου προκειμένου να προβλεφθεί η μακροπρόθεσμη ανάπτυξη των πόλεων και, ως εκ τούτου, να εκπονηθούν όσο το δυνατό περισσότερο μακροπρόθεσμα γενικά σχέδια, με μεγαλύτερη ακρίβεια που θα

καθοδηγήσουν αυτήν την ανάπτυξη. Το επίκεντρο της ανάλυσης του προγραμματισμού προσανατολίστηκε περισσότερο σε ποσοτικούς παράγοντες, όπως για παράδειγμα, οι μεταβολές στα ποσοστά πληθυσμού και ηλικιακών ομάδων, το μέγεθος της κυκλοφορίας στους δρόμους, τα μεγέθη και οι αποστάσεις των δημόσιων υπηρεσιών σε σχέση με τη βάση χρηστών τους, οι τεχνικές ικανότητες των συστημάτων υποδομής κ.λπ. Οι παράγοντες αυτοί αναλύονται ξεχωριστά: όπως ένα αστρονομικό φαινόμενο έτσι και οι αστικές κοινότητες θεωρήθηκαν μηχανισμοί διαφορετικών στοιχείων σε αλληλεπίδραση.

Όσον αφορά το ζήτημα της κατάκτησης της έγκυρης γνώσης το πρόβλημα καθορίστηκε ως εξής: πώς μέσω της συνολικής ή όχι λειτουργίας μιας συγκεκριμένης δραστηριότητας όπως ο προγραμματισμός ο οποίος – κατά τον ορισμό του Morris (1971) – θα πρέπει αργότερα να έχει διακριτούς στόχους, θα ήταν δυνατό να προσδιοριστούν αυτές οι διαδικασίες ώστε αυτή η γνώση που παράγεται να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο έγκυρη. Η απάντηση που δόθηκε αφορά κυρίως την διαδικαστική θεωρία του Faludi, η οποία στην ουσία δεν αμφισβητήθηκε ποτέ στις βασικές της παραδοχές. Δηλαδή δεν προτάθηκε ένα ουσιαστικά καινούριος οδικός χάρτης παραγωγής έγκυρης γνώσης πέρα από τις γνωστές αμφισβητήσεις στο πεδίο της φιλοσοφίας της γνώσης. Στα πλαίσια τόσο της θεωρητικής συζήτησης όσο και της πρακτικής εφαρμογής, το μοτίβο έρευνα – ανάλυση – πρόγραμμα δεν μετακινήθηκε από τις βασικές του αιτιάσεις. Αυτό που συνέβη – με την πάροδο του χρόνου – είναι ότι άρχισαν να διαφαίνονται τα προβλήματα που η διαδικασία της ορθολογικής προγραμματικής δραστηριότητας έφερνε τόσο στο τελικό επίπεδο της επιλογής πολιτικών που αφορούσαν τον χώρο όσο και στις πρακτικές εφαρμογές τους.

Ο Taylor (1996), υπογραμμίζει ότι μια από τις πιο σαφείς επικρίσεις που δέχθηκε η διαδικαστική θεωρία του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού επικεντρώνονταν στην γενικότητα της. Δηλαδή, επειδή κατά την διαδικασία της προσπαθούσε να δώσει «μόνο» ένα εξειδικευμένο προσδιορισμό του τι είναι κάποιο πρόγραμμα ή σχέδιο – αν έφτανε σε ένα τέτοιο επίπεδο – χωρίς να ασχολείται σχετικά με το πώς θα λειτουργήσει ή ποιες είναι οι επιδράσεις του. Ουσιαστικά ένας τέτοιου είδους προγραμματισμός επικρίθηκε για έλλειψη «περιεχομένου» καθώς και «ουσίας», ότι δηλαδή με άλλα λόγια είναι «άδειος» ή «κενός». Η τελική υπόθεση ήταν ότι βάσει της παραπάνω γενικότητας, το μεταπολεμικό θεσμικό κυρίως σύστημα του χωρικού προγραμματισμού που μεταφράζονταν σε πολεοδομικά σχέδια ή προγράμματα, βασίστηκε στον τρόπο που ένα ορισμένο ορθολογικό υπόδειγμα προγραμματισμού, δεν μπόρεσε να εστιάσει τη προσοχή του στο κρίσιμο πρόβλημα του πώς εφαρμόζονται σχέδια και στρατηγικές, εάν αυτά εφαρμόζονται καθόλου (Taylor 1996). Επικράτησε η άποψη ότι τελικά κανείς δεν έδινε σημασία σχετικά με την εφαρμογή είτε αυτοί ήταν οι αρμόδιοι για την χάραξη πολιτικών, είτε η κοινότητα, αλλά ακόμα και οι πρωταγωνιστές του ορθολογικού διαδικαστικού χωρικού προγραμματισμού δεν έδιναν και πολλή προσοχή στο εάν και στο πώς οι πολιτικές και τα σχέδια που πρότειναν θα εφαρμόζονταν. Θα ήταν ωστόσο άστοχο να υποθέσει κανείς ότι, το διαδικαστικό υπόδειγμα του προγραμματισμού δεν θεωρούσε σημαντική την διαδικασία της εφαρμογής, αφού μέσα στα πλαίσια της θεωρίας η εφαρμογή είχε άμεσα αναγνωρισθεί ως μέρος κάθε ορθολογικής διαδικασίας εκπόνησης, έτσι που το διαδικαστικό υπόδειγμα να θεωρείται ότι είναι επίσης και ένα υπόδειγμα ορθολογικής δράσης και εφαρμογής (Taylor 1996).

Όσοι όμως πήραν αποστάσεις από το διαδικαστικό υπόδειγμα – και στην χρονική εξέλιξη ήταν αρκετοί, υποστήριξαν ότι η προσοχή ήταν στραμμένη ουσιαστικά στα αρχικά στάδια

της χάραξης πολιτικών παρά στα τελευταία στάδια που αφορούσαν την εφαρμογή και τη παρακολούθηση του χωρικού προγραμματισμού. Με βάση λοιπόν το κριτήριο της παρακολούθησης και της εφαρμογής διαμορφώθηκε ένας σημαντικός διάλογος, σχετικά με τους σκοπούς και τους στόχους του ορθολογικού χωρικού προγραμματισμού, που περιλάμβανε σύμφωνα με τον Taylor (1996) ακόμα και άσκοπες συζητήσεις για το αν ο προγραμματισμός θα μπορούσε να εκπονηθεί καλύτερα ως άσκηση στην επίλυση προβλημάτων ή στην επίτευξη σκοπών (κυρίως από τους θιασώτες του υποδείγματος δηλαδή Faludi, Needham και Gutch).

Το ζήτημα της εφαρμογής και αξιολόγησης του προγραμματισμού συνοδεύτηκε επίσης από το θέμα της συνεπακόλουθης αξιολόγησης του. Δηλαδή αφού η προσοχή θεωρήθηκε ότι επικεντρώνονταν μόνο στα αρχικά στάδια της εκπόνησης, πράγμα που «χαρακτήρισε» τον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό ως διαδικασία χωρίς περιεχόμενο, δηλαδή τίποτε περισσότερο από ένα εγκεφαλικό παιχνίδι, αργότερα και μετά τις πρώτες υστερήσεις του παραδείγματος σε σχέση με τις αρχικές του υποθέσεις η προσοχή στράφηκε στην εκπόνηση των εναλλακτικών λύσεων, καθώς και στην αξιολόγηση του εκπονηθέντος προγράμματος σύμφωνα με αρκετά αμφισβητήσιμες μεθόδους όπως η μέθοδο αξιολόγησης του Morris Hill σχετικά με την επίτευξη σκοπών συγκριτικά με την ανάλυση κόστους – ωφέλειας ή με τη μέθοδο του προγραμματισμού του Liechfield.

Ο Taylor (1996) υποστηρίζει ότι η κριτική αυτή είναι άδικη αν γενικευθεί για όλες τις περιπτώσεις της ορθολογικής διαδικαστικής προσέγγισης, αλλά άφησε πίσω της τεράστια σημάδια στην γενικότερη πρακτική του προγραμματισμού και ειδικότερα στον επακόλουθο πολεοδομικό και χωροταξικό. Έτσι δεν πρέπει να αποτελέσει έκπληξη το γεγονός ότι σε τελική ανάλυση, η διαδικαστική θεωρία του προγραμματισμού περιγράφεται περισσότερο ως ένα υπόδειγμα ορθολογικών διαδικασιών σχετικά με τη λήψη αποφάσεων παρά ως ένα υπόδειγμα ή πρότυπο λογικών δράσεων.

Ο Sager στο *Liberal Urban Planning Policies; A Literature Survey 1990-2010* (2011), υποστηρίζει ότι η πολιτική συμπεριλαμβάνει έναν αριθμό από διαδικασίες, παίγνια και τεχνικές τα οποία χρησιμεύουν στο να προωθούνται συμφωνίες και να μειώνεται ο αριθμός των ζητημάτων τα οποία εμπλέκονται σε κάθε διαδικασία λήψης απόφασης. Δηλαδή ο στόχος είναι να μειώνεται η πιθανότητα πολλαπλών, επαναλαμβανόμενων κύκλων λήψης απόφασης. Όσον αφορά τις σκέψεις για χειραγώγηση αποφάσεων από την μεριά συμφερόντων που εμφανίζονται με διάφορες μορφές, υπάρχουν τρόποι ώστε οι πολιτικοί και οι γραφειοκρατικοί οργανισμοί να μπορούν να ρυθμίσουν τη συμμετοχή και να ελέγξουν την ατζέντα των επιλογών. Παράλληλα ο Sager (2011), τονίζει ότι οι συνταγματικές και οι πολιτικές δομές έχουν δείξει ότι μπορούν να προωθήσουν την σταθερότητα, μέσω παρεμβάσεων τους στην διαδικασία του κανόνα της πλειοψηφίας. Την ίδια στιγμή είναι γνωστό ότι ο συνολικός ορθολογικός προγραμματισμός, δεν εμπεριέχει κανέναν αυτούσιο μηχανισμό διαλογής επιλογών εκτός από την αυθεντία του υπολογισμού και της τεχνικής της ανάλυσης. Ωστόσο, οι διαδικασίες για τον περιορισμό των ομάδων επιλογής μπορεί να βοηθήσουν ώστε να μειωθούν οι δυσάρεστες παρενέργειες.

Εδώ όμως τα πράγματα περιπλέκονται, ο Albrechts στο *Reconstructing Decision - Making : Planning Versus Politics* (2003), υποστηρίζει ότι η οποιαδήποτε δομική διαδικασία

προγραμματισμού για μια περιοχή (στο προκείμενο η περίπτωση της Φλάνδρας) απεικονίζει το γεγονός ότι οι προγραμματιστές αποτελούν μια δραστική δύναμη ενεργοποιώντας την μεταβολή και ότι η πολιτική λήψη των αποφάσεων είναι μια διαδικασία αφ' εαυτού με τους δικούς της παράγοντες. Σύμφωνα με τον ίδιο: «η μελέτη περίπτωσης φέρει στο φως ισχυρές άτυπες αρένες και καταγράφει παίγνια εξουσίας μεταξύ σχεδιαστών και πολιτικών. Η μελέτη περίπτωσης επίσης περιγράφει ότι το μεγάλο ποσοστό του καθημερινού σχεδιαστικού λόγου είναι σε διάσταση με τον τρόπο σκέψης των πολιτικών που λαμβάνουν τις αποφάσεις» (Albrechts 2003, σελ.250).

Ο Albrechts (2003) μέσα από τον ορισμό του προγραμματισμού γράφει ότι δεν είναι μια αφηρημένη αναλυτική έννοια ή διαδικασία αλλά μια συγκεκριμένη κοινωνικό - ιστορική πρακτική. Δηλαδή αφού ο προγραμματισμός είναι μια πρακτική που έχει βαθιές ρίζες στην κοινωνική πραγματικότητα και στις ιστορικές συνθήκες εξέλιξης της είναι και στην πολιτική αλλά δεν αποτελεί από μόνος του πολιτική. Ο Albrechts κάνει μια αντιπαραβολή μεταξύ των υφιστάμενων δράσεων που ο προγραμματισμός καθορίζει με την διαδικασία εκπόνησης του και της ευθύνης των προγραμματιστών οι οποίοι δεν οφείλουν να είναι απλά αποτελεσματικοί, δηλαδή να λειτουργούν ομαλά ως ουδέτερο μέσο για την επίτευξη δεδομένων και προφανώς σαφώς καθορισμένων στόχων, αλλά πρέπει να είναι κάτι περισσότερο από τους πλοηγούς που διατηρούν ένα πλοίο σε πορεία. Σύμφωνα με τον Albrechts (2003) οι προγραμματιστές πρέπει να είναι απαραίτητα εμπλεκόμενοι στην διαμόρφωση αυτής της πορείας (το ίδιο θεωρεί και ο Forester, στο *Planning in the Face of Power* 1989). Το πως διαμορφώνεται αυτή η πορεία εξαρτάται από το είδος του περιβάλλοντος στο οποίο θέλουμε να ζήσουμε ή να σκεφτόμαστε ότι πρέπει να ζήσουμε. Επειδή σύμφωνα με την θεώρηση του Albrechts το είδος του περιβάλλοντος που θέλουμε να ζήσουμε περιγράφεται μέσα από εικόνες που διαμορφώνουν αξίες, αυτές καθορίζονται κατά τη διαδικασία προγραμματισμού.

Ο Taylor (1996) κάνει μια σημαντική και άκρως εύστοχη παρατήρηση λέγοντας ότι όλες οι επικρίσεις στην διαδικασία του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού δεν περιορίζονται μόνο στα θέματα του χώρου, αλλά συνοδεύουν μια γενικότερη αδυναμία του συστήματος του θεσμικού χωρικού προγραμματισμού. Το βασικό κείμενο, σύμφωνα με τον Taylor – που χαράζει το πλαίσιο αυτό της γενικότερης αμφισβήτησης του συστήματος ήταν η μελέτη – παραγγελία της κυβέρνησης των ΗΠΑ – των Pressman και Wildavsky με τίτλο *Implementation* (1973). Στο κείμενο αυτό εξετάζεται η διαδικασία χάραξης πολιτικών στρατηγικής στον ευρύτερο τομέα της οικονομικής ανάπτυξης. Εδώ για μια ακόμη φορά – πράγμα που αποδεικνύει την εξάρτηση του προγραμματισμού από το πλαίσιο στο οποίο δρα – παρατηρείται το εξής φαινόμενο: ένα θέμα που απασχόλησε γενικότερα αναλυτές και θεωρητικούς να υιοθετηθεί σιγά σιγά στο ειδικότερο πεδίο της δημόσιας πολιτικής που αφορά προγραμματισμό του χώρου (Taylor 1996).

Το ερώτημα που τέθηκε είναι από που πηγάζει η ανησυχία αναφορικά με την εφαρμογή του προγραμματισμού. Οι Pressman και Wildavsky κατέδειξαν τις διάφορες αποτυχίες της εφαρμογής του προγραμματισμού γενικότερα αλλά ειδικότερα στο επίπεδο της πόλης, ως υπεύθυνες για την στροφή των μελετών στα προβλήματα της εφαρμογής γεγονός που σύμφωνα με τον Taylor (1996), είχε ως φυσικό επακόλουθο την άνθηση μιας ειδικής βιβλιογραφίας και έτσι την αναβάθμιση του προβλήματος σε θεωρητικό ζήτημα. Τα θέματα με τα οποία ασχολήθηκε η βιβλιογραφία ήταν:

- η διασύνδεση της έννοιας της εφαρμογής με αυτή της δράσης παρά με την έννοια της διαδικασίας εκπόνησης και της χάραξης πολιτικής και
- η ανάδειξη της αναγκαιότητας των ατομικών δεξιοτήτων της επικοινωνίας και της διαπραγμάτευσης για την αποτελεσματική εφαρμογή των δράσεων.

Όσον αφορά το πρώτο σκέλος ο Βασενχοβεν (2004) κάνει μια ενδιαφέρουσα παρατήρηση. Θεωρώντας τον προγραμματισμό του χώρου ως μια μορφή κοινωνικής δράσης (θεώρηση που προέρχεται από τον Friedmann), υπογραμμίζει ότι, το ορθολογικό υπόδειγμα δεν μπορεί να ληφθεί απλώς σαν ένα σχήμα θεωρητικής ερμηνείας, αλλά και μια «συνταγή» μεθοδικής συμπεριφοράς και τρόπου εργασίας. Ουσιαστικά αυτή η άποψη φέρνει σε σύγκρουση δυο από τις πραγματικότητες του συνολικού ορθολογικού χωρικού προγραμματισμού, από τη μία την απόλυτη πίστη στην αξία της επιστημονικής μεθόδου, «όσο ακατέργαστη και αν είναι» σύμφωνα με τον Faludi, που σε τελική ανάλυση θα φτάσει στην επίτευξη στόχων ευρύτερης κοινωνικής εμβέλειας και από την άλλη την περισσότερο αποσπασματική και επαυξητική προσέγγιση στον ορθολογικό προγραμματισμό που κατευθύνεται περισσότερο στην επίλυση των χωρικών προβλημάτων της καθημερινής αστικής ζωής παρά στο κυνήγι σκοπών και στόχων προβαλλόμενων μέσα από «αποξηραμένα» περιβάλλοντα (Βασενχοβεν2004).

Ο Friedmann στο *Globalization and the emerging culture of planning* (2005: 183) αναφέρει ότι:

«η παράδοση του νεωτερικού πολεοδομικού προγραμματισμού πήρε την αξιωματική θέση ότι ο προγραμματισμός έχει ως σκοπό την συγκράτηση των δυνάμεων της αγοράς στην διαδικασία κατασκευής της πόλης προκειμένου να επιτευχθούν στόχοι που ενισχύουν την κοινωνική βιωσιμότητα και το συλλογικό καλό. Εργαλεία μιας τέτοιας μορφής προγραμματισμού είναι η θεσμοθέτηση ζωνών χρήσεων, ελέγχων και κατασκευαστικών κανόνων. Επιπλέον, τα γενικά πολεοδομικά σχέδια ή συνολικά σχέδια όπως τα αποκαλεί η κάθε σχεδιαστική κουλτούρα έχουν ως σκοπό την φυσική διευθέτηση μέσα από ένα μοτίβο των χρήσεων γης και των δικτύων μεταφοράς για το σύνολο της πόλης, που θα χρησιμεύει στην διοίκηση ως μπουσούλας προκειμένου να εκπονήσει τις διάφορες τομεακές πολιτικές της ενώ ταυτόχρονα ελπίζει ότι κατά αυτό τον τρόπο θα τιθασεύσει τις ιδιωτικές πρωτοβουλίες στον χώρο. Τα σχέδια αυτά έχουν διάρκεια ζωής περίπου τα δέκα χρόνια και δεν αποτελούν σύμβουλο της καθημερινής ζωής της πόλης η οποία πολλές φορές εξελίσσεται σε ένα παράλληλο σύμπαν. Περιοδικά τα σχέδια αυτά αναθεωρούνται αλλά τις περισσότερες φορές εξασθενίζουν επειδή μένουν χωρίς ουσιαστικές αλλαγές για σημαντικό χρόνο».

Στο *Planning in the Public Domain* (1969) ο ίδιος υπογραμμίζει την στραβή θεώρηση που κατά την γνώμη του χαρακτηρίζει το συνολικό ορθολογικό υπόδειγμα του προγραμματισμού ότι δηλαδή ο προγραμματισμός και η εφαρμογή του είναι δυο ξεχωριστές και ανεξάρτητες δραστηριότητες. Αυτή η θεώρηση συνδέεται άμεσα με την ανησυχία σχετικά με την εφαρμογή που την ίδια περίπου περίοδο απασχόλησε αρκετούς ερευνητές. Ο Friedmann (1969) πιστεύει ότι το πρόβλημα της εφαρμογής είναι πολυσύνθετο και συνδέεται με την δυσανεξία που δείχνει η κοινωνία, όχι τόσο προς την διαδικασία της εκπόνησης του προγραμματισμού όσο στην αποδοχή του.

Η κριτική του Friedmann απευθύνεται κυρίως στη διαδικαστική θεωρία του προγραμματισμού εξηγώντας ότι, το πρόβλημα όπως ο ίδιος το θεωρούσε ήταν πως είχε κατασκευαστεί μια θεωρία που μιλούσε για το καλύτερο τρόπο στο να παίρνονται αποφάσεις αλλά όχι πως να αναλαμβάνονται οι δράσεις που ήταν αποτέλεσμα αυτών. Έτσι αυτή η ανκλουθία απομόνωσε τους υπεύθυνους από τη ανάληψη των δράσεων. Σύμφωνα με τον Friedmann το θέμα δεν είναι πως οι επιλογές μας θα γίνουν περισσότερο ορθολογικές αλλά πως θα ήταν δυνατό να βελτιώσουμε την ποιότητα των δράσεων. Ο Taylor (1996) υποστηρίζει ότι τέτοιες διαπιστώσεις υποδηλώνουν μια κάποια διχοτομία μεταξύ της διαδικασίας των ορθολογικών επιλογών και της πράξης όταν στη πραγματικότητα η πρόκληση δεν είναι η εμπλοκή σε δράση (ή εφαρμογή) που δεν είναι ορθολογική – δηλαδή να μην εστιάζουμε περισσότερο στη δράση εις βάρος όμως της λογικής – αλλά μάλλον πως θα είμαστε σε θέση να εξασφαλίσουμε μια αποτελεσματική αλλά ταυτόχρονα ορθολογική δράση. Επομένως, το πρόβλημα με το διαδικαστικό ορθολογικό υπόδειγμα του χωρικού προγραμματισμού δεν αφορούσε τη σχέση του με τον ορθολογισμό ως κάθε αυτή, αλλά τον τρόπο που το εν λόγω υπόδειγμα έγινε αντιληπτό και έτσι παρουσιάστηκε.

Είναι γεγονός ότι το διαδικαστικό ορθολογικό υπόδειγμα του προγραμματισμού περιγράφεται τυπικά ως μια σειρά από βήματα ή στάδια γραμμικού τύπου στα οποία το ένα ακολουθεί μετά το άλλο. Εφόσον η διαδικαστική δομή του ορθολογικού προγραμματισμού έχει επινοηθεί κατά αυτό το τρόπο, τότε είναι λογικό κάποιος να υποθέσει ότι επικρατεί η τάση να χωρίζεται ο στόχος της χάραξης των πολιτικών από την εφαρμογή τους. Αυτό οφείλονταν στην ίδια την κατασκευή του διαδικαστικού υποδείγματος που θέτει τον σκοπό της εκπόνησης του προγραμματισμού ως διαδικασία πριν από τον σκοπό της εφαρμογής του. Επομένως είναι φυσικό οι υπεύθυνοι του προγραμματισμού να εστιάσουν περισσότερο την προσοχή τους στην εκπόνηση των σχεδίων και αργότερα να ασχοληθούν με το πρόβλημα της εφαρμογής τους.

Ο Friedmann στο *Planning in the Public Domain: Discourse and Praxis* (1989: 75) αναφέρει τα παρακάτω:

«Το να υποστηρίξουμε ότι οι προγραμματιστές γνωρίζουν ή πρέπει να γνωρίζουν όλα αυτά τα πράγματα είναι σαν να εφαρμόζουμε μια αδύνατη μορφή γνώσης, επειδή η γνώση των προγραμματιστών δεν είναι ποτέ απόλυτη, ούτε κουβαλάει μέσα της την αρχή του Αληθινού Λόγου. Η γνώση των προγραμματιστών πρέπει να εμπεριέχει μεγάλα τμήματα εμπειρίας, υπολογισμού, ενσυναίσθησης και ρίσκου. Πάνω από όλα πρέπει να έχει την θέληση να εμπλέξει όσους περισσότερους παίκτες στο παιχνίδι του προγραμματισμού σε ένα κοινό διάλογο και να κατευθύνεται και από τη δική τους σοφία. Οι προγραμματιστές πρέπει να είναι ανοικτοί σε νέα γεγονότα, νέες πληροφορίες και νέες αντιλήψεις. Αν αυτό κάνει τις λύσεις στα προβλήματα πιο περίπλοκες ας είναι. Τίποτε δεν κερδίζεται από τις απλοποιήσεις όταν η ίδια η ζωή είναι τόσο πολύπλοκη.»

Ο Taylor (1996) αναφέρει σε σχέση με τις αιτιάσεις του Friedmann ότι όσον αφορά τις διαδικασίες εκπόνησης προγραμματισμού υπήρξε, πράγματι, γενικότερα η τάση της απόλυτης εστίασης της προσοχής στην λήψη των αποφάσεων χωρίς ταυτόχρονα να εξετάζονται προβλήματα που σχετίζονταν με τα ζητήματα της εφαρμογής. Ωστόσο αυτό το πρόβλημα δεν απασχολούσε μόνο τον προγραμματισμό του χώρου αλλά αναφέροντας τους Pressman και Wildavsky και την μελέτη τους με τίτλο *Implementation*

αφορούσε, ίσως περισσότερο, το πεδίο της επιστήμης των δημόσιων πολιτικών και πιο συγκεκριμένα της χάραξης των πολιτικών στρατηγικής. Οι Pressman και Wildavsky – αναφέρει ο Taylor – έβαλαν ως υπότιτλο στο πόνημα τους «Πως οι μεγάλες προσδοκίες της Washington διαφεύδονται στο Oakland» περιγράφοντας το πως ένας νέος φορέας ο οποίος θεσμοθετήθηκε από το Κογκρέσο των ΗΠΑ το 1965, με την ονομασία Economic Development Agency – Φορέας Οικονομικής Ανάπτυξης (EDA), μηχανεύτηκε ένα πρόγραμμα προκειμένου να προσφέρει σταθερή εργασία σε επιβαρυμένες μειονότητες που ζούσαν στις ΗΠΑ, διαλέγοντας το Oakland ως την αιχμή του δόρατος του προγράμματος.

Η έρευνα των Pressman και Wildavsky έδειξε τα εξής : πρώτον το πρόγραμμα δεν συνάντησε κανένα πολιτικό η οικονομικό εμπόδιο, τουναντίον τόσο η ομοσπονδιακή κυβέρνηση, όσο και οι δημοτικές αρχές του Oakland μαζί με την επιχειρηματική κοινότητα προώθησαν όσο μπορούσαν τους σκοπούς του και δεύτερον τα ζητήματα που ανέκυψαν για την εφαρμογή του οφείλονταν περισσότερο σε προβλήματα που αφορούσαν τις τοπικές συνθήκες όπως αργοπορίες στην ανάγκη να εξασφαλιστούν συμφωνίες και αδειοδοτήσεις από διάφορους φορείς των οποίων η συνεργασία ήταν ουσιαστική για τη πραγματοποίηση των σχεδίων, η ανάγκη να εξασφαλιστούν ενδιάμεσες πιστώσεις για να αρχίσουν κάποιες εργασίες μαζί με την αδιαφορία που έδειξε η τοπική κοινότητα όσον αφορά την διήθηση του προγράμματος στα μέλη της. Όπως σημείωσαν οι Pressman και Wildavsky (Taylor 1996): «οι κατασκευές εκτελέστηκαν μόνο εν μέρει, τα επιχειρηματικά δάνεια χάθηκαν εντελώς, ενώ τα αποτελέσματα σχετικά με την απασχόληση των μειονοτήτων ήταν ισχνά και απογοητευτικά».

Προκειμένου να πραγματοποιηθεί επιτυχώς ένα πρόγραμμα ή ένα σχέδιο είναι αναγκαίο να προλαμβάνουμε και να επιλύουμε τα προβλήματα τα οποία μπορεί να εμφανιστούν κατά τη διάρκεια της εφαρμογής. Δεδομένου ότι η πραγματική επιτυχία εξαρτάται από τον βαθμό ή όχι της εφαρμογής του, συνεπάγεται ότι πρέπει να δίνεται τόσο μεγάλη προσοχή στο καθήκον της εφαρμογής του προγράμματος όσο και με την εκπόνηση του. Επιστρέφοντας στη συζήτηση του Friedmann η εφαρμογή είναι αναγκαίο να εξεταστεί κατά τον ίδιο χρόνο με την εκπόνηση των πολιτικών και του προγραμματισμού. Αλλιώς οι «μεγάλες προσδοκίες» είναι πιθανόν να διαψευστούν.

Οι Pressman και Wildavsky τράβηξαν σε μάκρος τη συζήτηση αναφορικά με τα διδάγματα τα οποία αντλήθηκαν από τη έρευνα τους: εξετάζοντας, μέσα από τις περίπλοκες διαδικασίες της εφαρμογής αυτές που με μια πρώτη ματιά μπορεί να φανούν ως πολύ απλές δράσεις, αναγνωρίζοντας ότι η πραγμάτωση ενός σχεδίου ή προγράμματος εμπλέκει μια σειρά φορείς απαιτώντας τη σύμπραξη τους. Από αυτό συνεπάγεται ότι, θα πρέπει να υπάρχει στο τραπέζι μια κάποια συμφωνία όσο αφορά τους κύριους εμπλεκόμενους φορείς, εξασφαλίζοντας την δημιουργία μιας αποτελεσματικής ομάδας η οποία θα εργαστεί πάνω στο σχέδιο ή στο πρόγραμμα και ότι θα έχουν ήδη ξεκαθαριστεί οι αρμοδιότητες σχετικά με τη απελευθέρωση των πόρων του προγράμματος, προλαμβάνοντας και προετοιμάζοντας τυχόν αλλαγές αναφορικά με το προσωπικό που βρίσκεται σε θέσεις κλειδιά κατά τη χρονική περίοδο ολοκλήρωσης του προγράμματος (ένας παράγοντας που επηρέασε τη πορεία του σχεδίου του Oakland ήταν και οι μεταβολές σε θέσεις κλειδιά σε μια κρίσιμη φάση ολοκλήρωσης του προγράμματος), η κοστολόγηση των προτάσεων ειδικότερα στο σημείο εκείνο από όπου εξαρτάται η

χρηματοδότηση τους μέσω των δημοσίων πιστώσεων ή τη συμφωνία ίδρυσης φορέων και ούτω καθεξής.

Όσον αφορά το δεύτερο σκέλος έγινε φανερή η αναγκαιότητα της ύπαρξης και καλλιέργειας των επικοινωνιακών δεξιοτήτων εξαιτίας της ισχυρής επίδρασης που είχε στην εξέλιξη του προγραμματισμού – τόσο σε σχέση με την χωρική του συνιστώσα, όσο και σαν σύστημα γενικότερα – η διασπορά των επιπτώσεων του στο ευρύτερο κοινωνικό, οικονομικό και πολιτικό σύστημα. Δεδομένου ότι τα συστήματα του προγραμματισμού όλων των ανεπτυγμένων δυτικών δημοκρατιών από το 1945 και έπειτα, είχαν ως κύριο χαρακτηριστικό την συνύπαρξη του δημόσιου τομέα με το σύστημα της οικονομίας της αγοράς, ήταν φυσικό – αλλά και αναγκαίο – οι δημόσιες πολιτικές και τα ανάλογα σχέδια εφαρμογής να χρειάζονταν άτομα που κατανοούσαν και ήταν προετοιμασμένοι να εργαστούν μαζί με αυτούς που έπαιρναν τις πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη, δηλαδή τον ιδιωτικό τομέα. Αναπτύχθηκε λοιπόν μια νέα θεώρηση σχετικά με τον προγραμματισμό που βάσιζε τις κύριες διαπιστώσεις της στην κατανόηση του οικονομικού – πολιτικού πλαισίου πάνω στο οποίο εργάζονταν από κοινού η αγορά και ο δημόσιος τομέας. Όλα αυτά συνδέονται απαρέγκλιτα με το ζήτημα της εφαρμογής.

Η ανάδειξη ενός συνολικού συστήματος προγραμματισμού έθεσε το βασικό ερώτημα ποιος προγραμματίζει και για ποιους. Αυτό είχε ως συνέπεια να εγείρονται αντιδράσεις τόσο σε πολιτικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο για τις ενέργειες και τις δράσεις του προγραμματισμού. Όσο αυτός παρέμεινε στο επίπεδο του σχεδιαστικού φυσικού προγραμματισμού ήταν λίγα τα πράγματα που μπορούσαν να ειπωθούν για ένα κατά βάση τεχνικού τύπου σχέδιο, όταν όμως οι δράσεις άρχισαν να επηρεάζουν το κοινωνικό-οικονομικό γίνεσθαι τότε τα πράγματα μεταβλήθηκαν. Ωστόσο ακόμη και στην εποχή του συνολικού προγραμματισμού είναι γνωστό ότι οι παρουσιάσεις που έκαναν οι υπεύθυνοι για τον προγραμματισμό του χώρου στο κοινό ήταν σημαντικά γεγονότα γιατί υπήρχε η έννοια της επικοινωνίας με τον πιο καθαρό και ελκυστικό τρόπο. Αλλά η διαφορά ήταν, αναφορικά με την παρουσίαση, στα χαρακτηριστικά της επικοινωνίας από το σχεδιαστή στους πολιτικούς και το κοινό επειδή αυτή θεωρούνταν μια μονόδρομη διαδικασία. Ουσιαστικά όπως υπογραμμίζει ο Taylor (1996), δεν υπήρχε καμία μέριμνα για μια επικοινωνία σαν διαπροσωπική δραστηριότητα η οποία θα συμπεριλαμβάνει το διάλογο, τη συζήτηση και τη διαπραγμάτευση. Χρειάστηκε λοιπόν να βρεθεί τόσο ένας ισχυρός συνήγορος όσο και ένας δυνατός κατήγορος για το σύστημα του προγραμματισμού και τις επιπτώσεις τις οποίες είχε στην ζωή των ανθρώπων.

Ο Friedmann στο *Planning in the Public Domain: Discourse and Praxis* (1989: 71) συνοψίζοντας αναφέρει ότι:

«Και έτσι, όταν αναρωτιόμαστε για ποιόν σχεδιάζουν οι προγραμματιστές, η απάντηση δεν είναι η παραδοσιακή δηλαδή για το συλλογικό καλό, ούτε για τον κοινό άνθρωπο ή κάποια παρόμοια βολική έκφραση. Σε κάθε παίγνιο προγραμματισμού είναι πιθανό να βρούμε πολλούς παίκτες και αυτοί οι παίκτες θα φέρουν μαζί τους δικούς τους προγραμματιστές οι οποίοι θα βλέπουν τον κόσμο από την δικιά τους ιδιαίτερη οπτική γωνία. Στην Αμερική οι σχεδιαστές δεν κατέχουν μονοπωλιακή θέση εξουσίας (ακόμα και οι καλούμενοι κεντρικοί σχεδιαστές) και ποτέ δεν κατείχαν, αντίθετα κινούνται μέσα σε ένα πεδίο από ραγδαία μεταβαλλόμενες δυνάμεις που αντανakλούν τις ρευστές πολιτικές δυναμικές (και διαφορετικές συνθέσεις) των παικτών που λαμβάνουν μέρος στο παιχνίδι. Το δημόσιο

συμφέρον ή το συλλογικό καλό είναι το αναδυόμενο στοιχείο. Αυτό που δίνει το νόημα είναι η κατεύθυνση προς την οποία το παιχνίδι κινείται ή προσανατολίζεται και η οποία το κάνει στην πράξη την κεντρική διαδικασία μιας δημοκρατικής πολιτείας.»

Οι θεωρητικοί της θεωρίας της εφαρμογής επικεντρώνουν την προσοχή τους στην σημασία των δεξιοτήτων της διαπροσωπικής επικοινωνίας και της διαπραγμάτευσης. Το ζήτημα για αυτούς είναι η αποτελεσματική εφαρμογή επιλογών πολιτικής και προγραμμάτων. Ο Taylor (1996) σχολιάζει ότι:

«Μια ολοκαίνουρια θεωρία του προγραμματισμού αρθρώθηκε γύρω από την ιδέα της διαδικασίας της επικοινωνίας και διαπραγμάτευσης. Ως εκ τούτου ο Sager (1994) μίλησε για μια νέα «επικοινωνιακή θεωρία του προγραμματισμού», ενώ ο Innes (1995) επισήμανε την εμφάνιση ενός «παραδείγματος» στη σχεδιαστική θεωρία που ασχολείται με «την επικοινωνιακή δράση και τη διαδραστική πρακτική ... Είναι σημαντικό να τονίσουμε ότι η «επικοινωνία» και η «διαπραγμάτευση» δεν είναι απαραίτητα το ίδιο πράγμα. Η επικοινωνία αναφέρεται γενικότερα στη διεργασία του επικοινωνείν, ενώ η διαπραγμάτευση είναι ένα συγκεκριμένο είδος διαπροσωπικής επικοινωνίας. Έτσι, κάποιος μπορεί να είναι από τη μια αποτελεσματικός στη επικοινωνία αλλά από την άλλη μη αποτελεσματικός στη διαπραγμάτευση».

Σύμφωνα με την πρακτική της επικοινωνιακής θεωρίας για μια αποτελεσματική εφαρμογή χρειάζεται τόσο η δεξιότητα της επικοινωνίας όσο και της διαπραγμάτευσης. Παρόλα αυτά οι θεωρητικοί που ασχολήθηκαν με την θεωρία του προγραμματισμού έθεσαν στην άκρη το μέρος της διαπραγμάτευσης και εστίασαν την προσοχή τους στην επικοινωνία. Ο Taylor (1996) υποστηρίζει ότι τόσο ο Sager (1994) όσο και ο Innes (1995) ονόμασαν τη νέα θεωρία του προγραμματισμού «επικοινωνιακή θεωρία του προγραμματισμού» και «θεωρία της επικοινωνιακής δράσης» και αυτό έδειχνε μια αδιαμφισβήτητη ροπή του θεωρητικού παραδείγματος περισσότερο προς τα δημοσιευμένα κείμενα της θεωρίας της επικοινωνίας παρά προς εκείνα της διαπραγμάτευσης. Πιο συγκεκριμένα, ενεργώντας κατά αυτό τον τρόπο, επηρεάστηκαν από το θεωρητικό φιλοσοφικό έργο του Jurgen Habermas.

Ο Habermas ασχολήθηκε με την ανάπτυξη μιας γενικής θεωρίας που στόχο της έχει να κατασκευάσει ένα υπόδειγμα κριτικής ανάλυσης της κοινωνίας μέσα όμως από την σκοπιά της κατανόησης αυτών των προϋποθέσεων που ορίζουν την εξέλιξη της. Ο Habermas ονόμασε την θεωρία του «θεωρία της επικοινωνιακής δράσης». Εντελώς συνοπτικά και με κίνδυνο αρκετής γενίκευσης μπορούμε να την περιγράψουμε ως την προσπάθεια των ατόμων, όταν βρεθούν στη διαδικασία να επικοινωνήσουν μεταξύ τους, να καθορίσουν ορισμένες συνθήκες οι οποίες ονομάζονται «γενικές προϋποθέσεις επικοινωνίας» ώστε αυτή η επικοινωνία να γίνεται με τον περισσότερο αποτελεσματικό τρόπο. Αρκετοί διαφωνώντας με τον Habermas υποστηρίζουν ότι η θεωρία του είναι καθαρά αφαιρετική, έξω από το πρακτικό πεδίο του προγραμματισμού. Ο ίδιος όμως τονίζει ότι έχει σημαντικές πρακτικές εφαρμογές και ότι πρέπει να εκλαμβάνεται σαν ένας πρακτική συλλογιστική, αφού το σημαίνον σημείο της διαπροσωπικής επικοινωνίας συχνά ταυτίζεται με την ανάληψη δράσης. Ως εκ τούτου ο Habermas περιγράφει τη θεωρία του σαν μια θεωρία επικοινωνιακής δράσης (Taylor 1996).

Η περιγραφή του Habermas συνδέεται έμμεσα με την επιθυμία των θεωρητικών του προγραμματισμού να κάνουν τον προγραμματισμό πιο αποτελεσματικό μέσα βέβαια στο δημοκρατικό πλαίσιο που ήταν πιθανό να εξασφαλίσει το συμμετοχικό υπόδειγμα το οποίο υποτίθεται ότι θα ενσωμάτωνε όλες αυτές τις ομάδες που κατά μια έννοια θα επηρεάζονταν από τις μεταβολές στο περιβάλλον τους και όχι μόνο εκείνους τους ισχυρούς φορείς που ήταν σε θέση να αναλάβουν – ή να «εφαρμόσουν» μεγάλα αναπτυξιακά σχέδια και περιβαλλοντολογικές αλλαγές. Ως εκ τούτου κάθε έννοια δημοκρατικής συμμετοχής στις διαδικασίες εκπόνησης προγραμματισμού έχει ανάγκη την επικοινωνία ως προϋπόθεση της πραγματικής δημοκρατίας. Άρα χωρίς γνήσια επικοινωνία δε μπορεί να υπάρξει καμία γνήσια συμμετοχή στον προγραμματισμό ή σε (κάποια άλλη) διαδικασία απόφασης. Ο Taylor (1996) αναγνωρίζει ότι η πρακτική αξία του ιδεατού υποδείγματος του Habermas είναι ότι μας παρέχει εκείνα τα αναγκαία κριτήρια με τα οποία θα είμαστε σε θέση να διαπιστώσουμε αν οι πραγματικές συνθήκες επικοινωνίας θα μας επιτρέπουν μια γνήσια συμμετοχή μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών.

Ο Forester στο *Planning in the Face of Power* (1989) επηρεασμένος από τη θεωρία του Habermas παρουσιάζει το ιδεατό υπόδειγμα της επικοινωνιακής δράσης ως όχημα αξιολόγησης της πρακτικής του προγραμματισμού υπό τους όρους που θέτουν τα ιδανικά της καλής επικοινωνίας και της δημοκρατικής συμμετοχής. Ωστόσο σύμφωνα με τον Taylor (1996), ο Forester επέδειξε μια πιο ρεαλιστική εκτίμηση των περιορισμών κάτω από τους οποίους εργάζονται οι υπεύθυνοι του προγραμματισμού και επομένως η θεώρηση του συνδέεται και με άλλα ζητήματα που έχουν να κάνουν με τη θεωρία της εφαρμογής.

Οι κύριοι συλλογισμοί του Forester είναι: ότι ο «προγραμματισμός είναι για το λαό» και ότι στις δυτικές δημοκρατικές κοινωνίες, η πρακτική του είναι αρκετά περιορισμένη από τις «πραγματικότητες της πολιτικής» μιας «ισχυρής καπιταλιστικής κοινωνίας» (αναφέρεται από τον Taylor 1996). Ο Forester θέτει ως σκοπό του την διεξοδική εξερεύνηση εκείνων των δεξιοτήτων που χρειάζονται οι υπεύθυνοι προγραμματισμού ώστε να μεγιστοποιήσουν την αποτελεσματικότητά τους προκειμένου να κάνουν προγραμματισμό για το λαό. Ποιες είναι όμως αυτές οι δεξιότητες προκειμένου να «γίνουν τα πράγματα» για τον λαό; Η απάντηση βρίσκεται στην επικοινωνία και στη διαπραγμάτευση όμως μέσα από την επιμονή της δημοκρατικής λήψης αποφάσεων πάνω από κάθε αναπτυξιακή πρόταση. Δηλαδή σε κάθε διαδικασία διαπραγμάτευσης στην οποία θα εμπλακούν οι υπεύθυνοι εκπόνησης προγραμματισμού θα πρέπει πέρα από την σημασία της αναπτυξιακής πρότασης που προωθείται από τους εκάστοτε ισχυρούς ιδιωτικούς φορείς, να περιλαμβάνει και την ικανοποίηση ή έστω την εξασφάλιση κάποιων συμφερόντων των λιγότερο ισχυρών και περισσότερο περιθωριακών κοινωνικών ομάδων. Ο Taylor (1996) υπογραμμίζει ότι ο Forester σε αυτό το σημείο αντλεί από τη θεωρία του Habermas, προκειμένου να τονίσει το καθήκον που έχουν οι σχεδιαστές ώστε να διευκολύνουν το δημοκρατικό συμμετοχικό σχεδιασμό. Δηλαδή υποστηρίζει ότι το καθήκον των προγραμματιστών είναι να συμπεριλάβουν τις λιγότερο ισχυρές ομάδες, να αποκαλύψουν τη διαστρεβλωμένη επικοινωνία και τη παραπληροφόρηση, ως μια «επικοινωνιακή» διαδικασία που φέρει μαζί της μια «επικοινωνιακή ηθική»

«διαλέγοντας είτε να ασχοληθούν είτε να αγνοήσουν την άσκηση της πολιτικής εξουσίας στη διαδικασία του προγραμματισμού, οι σχεδιαστές είναι σε θέση να κάνουν αυτού του είδους τη διαδικασία περισσότερο ή λιγότερο δημοκρατική, περισσότερο ή λιγότερο

τεχνοκρατική ή και περισσότερο ή λιγότερο καθοριζόμενη από τα γρανάζια της εξουσίας, αντίστοιχα. Για παράδειγμα, οι σχεδιαστές είναι σε θέση να διαμορφώσουν όχι μόνο τα κείμενα αλλά και τις διαδικασίες συμμετοχής: δηλαδή με ποιον θα έρθουν σε επαφή, ποιός θα συμμετάσχει στις άτυπες συναντήσεις αναθεώρησης του προγραμματισμού, ποιος θα πείσει ποιόν σχετικά με τις επιλογές του προγραμματισμού της ανάπτυξης. Οι σχεδιαστές ενεργούν κατά αυτό το τρόπο όχι μόνο διαμορφώνοντας τη μορφή των γεγονότων που θα φθάσουν στα χέρια των πολιτών, αλλά και την αντίστοιχη εμπιστοσύνη και τις προσδοκίες των πολιτών αυτών ως προς το σχεδιασμό. Εκτός από τα σχέδια και τα νούμερα οι σχεδιαστές προετοιμάζουν τη συνεργασία και την αποδοχή. Αυτοί είναι συχνά όχι οι αυταρχικοί λύτες προβλημάτων, όπως οι στερεοτυπικοί μηχανικοί, αλλά αντίθετα, οι οργανωτές (ή όχι) της προσοχής του κοινού: στρέφοντας προσεκτικά τη προσοχή σε αυτές τις δραστηριότητες επιλογές, σε αυτά τα συγκεκριμένα έξοδα και τα οφέλη, ή σε ειδικά επιχειρήματα υπέρ ή κατά προτάσεων. (αναφέρεται από τον Taylor 1996 από Forester 1989: 22)

Η Healy στο Collaborative Planning in Perspective (2003) δίνει τον τόνο σχετικά με τις μορφές και την εξέλιξη της γενικής θεώρησης στον προγραμματισμό, αναφέροντας ότι από την στιγμή που ο φυσικός σχεδιασμός της χωρικής ανάπτυξης και η μετέπειτα ορθολογική ανάλυση και επιλογή πολιτικής άσκησαν μεγάλη επιρροή στη διάρθρωση των συζητήσεων και των πρακτικών στον προγραμματισμό, ήταν κάπως φυσικό οι συζητήσεις μεταξύ των θεωρητικών – ιδιαίτερα στο HB – να μακρηγορούσαν πάνω σε λιγότερο ουσιαστικά θέματα, χωρίς σοβαρές προτάσεις για δράση. Η εμπλοκή με την κριτική του ορθολογικού υποδείγματος υπήρξε έντονη και αυτό το γεγονός μαζί με τις καινούριες αναγνώσεις από την πλευρά της πολιτιστικής ανθρωπολογίας οδήγησαν σε μια περισσότερο δομημένη ανάλυση της φύσης των εννοιών και των «ορθολογιών» καθώς και των πολλαπλών μορφών που μπορεί να πάρουν. Από την άλλη μεριά η ανακάλυψη ξανά της μαρξιστικής αναλυτικής σκέψης έδωσε την ευκαιρία για ακόμη περισσότερη αμφισβήτηση προς τις ευρείες γενικεύσεις και τις «μεγάλες θεωρίες». Η μαρξιστική ανακάλυψη σύμφωνα με την Healy (2003) από την πλευρά των αστικών μελετών πολιτικής οικονομίας, παρείχε μια καταστροφική κριτική της πρακτικής προγραμματισμού ως υποστήριξη του υφιστάμενου status quo, των επιχειρηματικών συμφερόντων και των δυνάμεων του κεφαλαίου. Έτσι λοιπόν η οικονομία έγινε ένα εξαιρετικά σημαντικό μοτίβο για τις αναλύσεις που μελετούσαν εκείνες τις διαρθρωτικές κινητήριες δυνάμεις που διαμόρφωναν ή έτσι πιστεύονταν τις περιπτώσεις της πρακτικής.

Η ίδια κάνοντας έναν κριτικό απολογισμό του θεμελιώδους κειμένου της *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies* θεωρεί κάπως πρόχειρη την θέση που λέει ότι η πρωταρχική επιρροή της σκέψης της υπήρξε η θεωρία του Habermas. Τονίζει ότι:

«Αν και πολλοί σχολιαστές αναγνωρίζουν τον Habermas ως την πρωταρχική επιρροή για το βιβλίο, το θεμέλιο της δικής μου σκέψης είναι ουσιαστικά η θεωρία της δομής του Anthony Giddens (1984). Η αντίληψη του Giddens για τη συνεχή αλληλεπίδραση αναμεταξύ της αμοιβαίας συγκρότησης και της «δομής και αντιπροσώπευσης» αντικατοπτρίζει τη δική μου αίσθηση για αυτό που είχα παρατηρήσει και βιώσει στην έρευνα σχετικά με την προγραμματική πρακτική. Η κατανόησή του για τις διαστάσεις της διασύνδεσης (έγκυρα συστήματα, συστήματα κατανομής και πλαίσια αναφοράς) μέσω των οποίων δημιουργούνται δομές και διατηρούνται στη ροή των πρακτικών έχει αποδείξει ένα

πλούσιο πλαίσιο για επακόλουθη «θεσμική» έρευνα σχετικά με τις πρακτικές προγραμματισμού και τις διαδικασίες ανάπτυξης γης και ιδιοκτησίας» (Healy 2003)

Αυτό που βασικά την ενδιαφέρει είναι η «κοινωνική ενσωμάτωση» των σχέσεων εξουσίας μέσα από την διαδικασία της εκπόνησης του προγραμματισμού σε ένα οικονομικό σύστημα ελεύθερων ανταλλαγών. Αντλώντας από τον Giddens εστιάζει την προσοχή της σε διάφορες θεωρίες προγραμματισμού, που είχαν επίσης εξερευνήσει την εμπειρία της «εφαρμογής του προγραμματισμού», και την διαδικασία της «αποτελεσματικότητας των πρακτικών εφαρμογής». Αυτή η ερευνητική ροή, σχετίζεται με το έργο των Forester, Innes, Hoch και Baum και έχει ονομαστεί επικοινωνιακή θεωρία προγραμματισμού (για Innes δες «*Planning Theory's Emerging Paradigm: Communicative Action and Interactive Practice*», *Journal of Planning Education and Research* 14(4): 183–9, «*Planning Institutions in the Network Society: Theory for Collaborative Planning*», στο W. Salet and A. Faludi (eds) «*The Revival of Strategic Spatial Planning*», σελ. 175–89. Amsterdam: Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen και «*Co-ordinating Growth and Environmental Management through Consensus-building*» (1994). Berkeley: University of California Press από την βιβλιογραφία του άρθρου). Η ηθική του λόγου του Habermas και η έννοια του επικοινωνιακού ορθολογισμού ως κανονιστική αρχή με την οποία αξιολογεί και αμφισβητεί τις ιδιότητες των διαδραστικών πρακτικών παρείχε τους πνευματικούς πόρους με τους οποίους η Healy αναπτύσσει ένα κρίσιμο πλαίσιο αξιολόγησης για την αξιολόγηση των ιδιοτήτων των διαδραστικών διαδικασιών. Η ίδια αναφέρει:

«Αυτές οι ιδιότητες της διαδικασίας είχαν σημασία εάν, ακολουθώντας τον Giddens και άλλους, ο τρόπος με τον οποίο λειτουργούσαν τα «εξουσιοδοτημένα» συστήματα δεν εξαρτώνταν απλώς από την αλληλεπίδραση δραστών με συγκεκριμένα ενδιαφέροντα, αλλά από τον τρόπο που οι συνήθειες κοινωνικές σχέσεις και πρακτικές δομήθηκαν μέσα από θεσμικά σχέδια και βαθύτερες αξίες αντιλήψεις. Όπως υποστηρίζει ο Foucault, η εξουσία ενσωματώνεται όχι μόνο στην ενέργεια και τη θέση των εντελλόμενων σε συγκεκριμένους κανόνες και πόρους, αλλά τεκμηριώνεται με τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι ενσωματώνουν υποθέσεις σχετικά με τους κατάλληλους τρόπους σκέψης και δράσης στις καθημερινές τους συζητήσεις και πρακτικές και πώς αυτές με τη σειρά τους μπορεί να ενσωματωθούν σε θεσμοθετημένες πρακτικές» (Healy 2003).

Επίσης παραμένει το γεγονός ότι σύμφωνα με την άποψη της Healy (2003) η έκφραση «συνεργατικός προγραμματισμός» χρησιμοποιήθηκε μέχρι καταχρήσεως από πολιτικούς και υπεύθυνους χάραξης πολιτικής για να περιγράψει φιλοδοξίες που προορίζονταν για μια νέα μορφή διακυβέρνησης – ιδιαίτερα σε τοπικό επίπεδο – δανειζόμενοι σε μεγάλο βαθμό από τη φιλολογία της επιχειρηματικής διαχείρισης. Υπάρχει βέβαια μέσα σε αυτήν την ετικέτα του «συμμετοχικού προγραμματισμού» και η έννοια της οικοδόμησης συναίνεσης – ιδέα προερχόμενη κυρίως από την εμπειρία των ΗΠΑ – η οποία ταιριάζει περισσότερο σε ομάδες που προωθούν καθολικές διαδικασίες συμμετοχής στον προγραμματισμό και την ανάπτυξη έργων. Από την άλλη σύμφωνα με την Healy (2003) ο λόγος της συμμετοχικής διακυβέρνησης κέρδιζε ολοένα και περισσότερο έδαφος καθώς αυτές οι πρακτικές επικοινωνίας του έργου του προγραμματισμού άρχισαν να αναμειγνύονται με τις νέες πρακτικές συμμετοχής πράγμα που δεν είχε πάντα τα επιθυμητά αποτελέσματα. Η πρακτική, ωστόσο, ήταν συχνά μακριά από το να αντικατοπτρίζει τα χαρακτηριστικά της ένταξης μιας πιθανής συμμετοχικής διαδικασίας

και αυτό τροφοδότησε μια κριτική ανάγνωση από τους θεωρητικούς προγραμματισμού σχετικά με τη σύλληψη και την πρακτική συνάφεια της συμμετοχικής ιδέας προγραμματισμού και τη θεωρία του επικοινωνιακού προγραμματισμού γενικά (Healy 2003).

Ο Alexander στο *Reconstructing decision-making. Planning versus politics* (2003) θεωρεί ότι πέρα από τις επικρίσεις που δέχθηκε ο συνολικός προγραμματισμός ως πρόγραμμα εκπόνησης μέσα από την κρίσιμη θεωρία του Habermas – ως επίθεση κατά της ορθολογικής και τεχνοκρατικής συνθήκης που τον διέκρινε – υπάρχει και η άρνηση από την πλευρά των θιασωτών της πρακτικής εφαρμογής της «επικοινωνιακής πρακτικής» στη θεωρία, την εκπαίδευση και την πρακτική του προγραμματισμού. Αυτές οι επικρίσεις αμφισβητούν το ρεαλισμό και την αποτελεσματικότητά της ως εναλλακτικό παράδειγμα προγραμματικής εκπόνησης και εφαρμογής.

Ο Βασενχοβεν στο *Θεωρία Σχεδιασμού* (2004) αναφερόμενος για ένα μέρος της κριτικής που δέχτηκε το συνολικό ορθολογικό υπόδειγμα υπογραμμίζει ότι η μαρξιστική, κατά κύριο λόγο, οπτική της πολιτικής οικονομίας δεν αποδέχεται τόσο την όλη διαδικασία εκπόνησης προγραμματισμού όσο και την ιδέα ότι οι υπεύθυνοι για τον χωρικό προγραμματισμό πρέπει να μπουν σε μια διαδικασία διαμεσολάβησης – «παζαριού» – με τους οικονομικούς δράστες της αγοράς προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των σχεδίων. Μάλιστα σύμφωνα με τον Alexander (2003) οι θεωρητικοί αυτής της γραμμής «κατηγορούν» ευθέως το σύστημα προγραμματισμού ως προαγωγό και παράγοντα καπιταλιστικής ηγεμονίας. Στην πράξη οι κριτικές τους στρέφονται στην πραγματικότητα προς τον ίδιο τον καπιταλισμό.

Η ανάλυση της επίπτωσης που έχουν οι δυνάμεις της αγοράς στην κατασκευή και διαχείριση του αστικού χώρου υπογραμμίζει το γεγονός ότι η αποτελεσματικότητα βάσει της οποίας κρίνεται περισσότερο ή λιγότερο ικανό ένα σύστημα προγραμματισμού εξετάζεται μέσω της οικονομικής ωφέλειας την οποία παράγει για συγκεκριμένες ομάδες οικονομικών δραστών. Δηλαδή με άλλα λόγια κάθε υπόθεση αναφορικά με την αποτελεσματικότητα της πρακτικής του χωρικού προγραμματισμού δεν μπορεί να διαχωριστεί από τη παράλληλη διερεύνηση του πολιτικού και οικονομικού πλαισίου μέσα στο οποίο εξελίσσεται αυτός. Αυτή είναι μια κεφαλαιώδους σημασίας διαπίστωση για τους θεωρητικούς της μαρξιστικής ανάλυσης.

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970 κάνει την εμφάνισή της η θεωρητική οπτική που υποστηρίζει ότι το ίδιο το κράτος – και ο προγραμματισμός ως μέρος του κράτους – συνεργάστηκε με το σύστημα της οικονομίας της αγοράς παρά έδρασε ως αντισταθμιστική δύναμη εναντίον του. Δηλαδή αφού το κράτος και ο προγραμματισμός αναγκαστικά ήταν συνδεδεμένοι μεταξύ τους, κατά συνέπεια αποτελούσαν ενεργό μέρος του πολιτικού και του οικονομικού πλαισίου της οικονομίας της αγοράς. Ουσιαστικά οι μηχανισμοί του κράτους – ένας από αυτούς είναι και ο προγραμματισμός – λειτουργούσαν σε πλήρη σύμπνοια με τις απαιτήσεις της. Οι διαπιστωμένες λοιπόν σχέσεις μεταξύ «καπιταλισμού» και κράτους, ήταν αυτές που έδιναν τροφή στις επικρίσεις προς το σύστημα του προγραμματισμού που προέρχονται κατά βάση από την μαρξιστική ή την ιστορικό – υλική θεώρηση της πολιτικής οικονομίας.

Αξιολογώντας αυτή την οπτική ο Taylor (1996) αναφέρει ότι ο Pickvance παρά το γενικό κλίμα αμφισβήτησης της ελικρίνειας του προγραμματισμού πιστεύει ότι σε τελική ανάλυση αυτός και η αγορά λειτουργούν αντιθετικά. Βέβαια στην πράξη αυτή η αντίθεση επιβεβαιώνεται μόνο στις προθέσεις των προγραμματιστών γιατί αυτοί δεν παίρνουν τις τελικές αποφάσεις. Σύμφωνα με τον Pickvance (Taylor 1996) αυτό που θα ήταν σε θέση να πραγματοποιήσει ο προγραμματισμός εάν είχε την εξουσία θα ήταν διαφορετικό από τη δράση της αγοράς και αυτό φαίνεται από το παράδειγμα των πράσινων ζωνών (greenbelts) στο ΗΒ οι οποίες είναι αντίθετες προς αυτό το υπόδειγμα αστικής ανάπτυξης που υποθετικά θα εμφάνιζαν οι δυνάμεις της αγοράς εάν είχαν αφεθεί ελεύθερες να δράσουν κατά το δοκούν. Αυτού του είδους η διαπίστωση βέβαια δίνει τροφή και στην αντίθετη άποψη η οποία λέει ότι η δράση της αγοράς όσον αφορά τα χωρικά ζητήματα περιορίζεται αυθαίρετα από την παρουσία ενός καθολικού συστήματος προγραμματισμού.

Κάνοντας μια περίληψη όσον αφορά τις υποθέσεις και τις αρχές του ιστορικού υλισμού – όσο αυτό είναι δυνατόν θα λέγαμε ότι προκείμενου τα ανθρώπινα όντα να ικανοποιήσουν τις υλικές τους ανάγκες πρέπει να οργανώσουν έναν τρόπο παραγωγής ο οποίος φυσικά αντανακλάται στον τρόπο οργάνωσης της κοινωνίας (Marx και Engels, 1846). Αυτού του είδους η οργάνωση αποτελεί σύμφωνα με τον Marx τους «μηχανισμούς» της παραγωγής και μέσα σε αυτούς τους μηχανισμούς τα ανθρώπινα όντα αναπτύσσουν τις λεγόμενες «κοινωνικές σχέσεις παραγωγής». Επιπλέον, ο τρόπος με τον οποίο η παραγωγή οργανώνεται και πραγματοποιείται μέσα σε μια κοινωνία (δηλαδή, η οικονομική της βάση) δεν είναι διαχωρισμένος από την υπόλοιπη κοινωνία. Αντιθέτως, ένα σύστημα παραγωγής απαιτεί και επομένως «καθορίζει», ορισμένους κοινωνικούς κανόνες και νόμους απαραίτητους για τη διατήρησή του, το οποίο με τη σειρά του συνεπάγεται ένα κάποιο σύστημα εξουσιών ή πολιτικό σύστημα.

Στις κοινωνίες της οικονομίας της αγοράς, αυτή η διαπίστωση αποτελεί το θεμελιακό χαρακτηριστικό όσο αφορά την οργάνωση ή τη δόμηση τους. Σύμφωνα με τους μαρξιστές, οι «μηχανισμοί της παραγωγής» θεμελιώνονται πάνω στην ιδιωτική ιδιοκτησία των ανταλλακτικών μέσων παραγωγής. Αυτό σημαίνει ότι η κάθε κυβέρνηση που έρχεται στην εξουσία κληρονομεί, ένα οικονομικό σύστημα που αναπτύχθηκε και βρίσκεται ήδη σε λειτουργία. Κατά συνέπεια, μια από τις λειτουργίες του κράτους είναι η «διαχείριση και η διατήρηση» του οικονομικού συστήματος και εφόσον η «οικονομική βάση» της κοινωνίας καθορίζει το «θεσμικό και πολιτικό εποικοδόμημα» - σύμφωνα με τους μαρξιστές – οι δράσεις του κράτους είναι λογικό να διαμορφώνονται μέσα από τη «λογική» του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής.

Πάνω σε αυτό το θεμελιώδες ζήτημα για την μαρξιστική θεωρία αναπτύχθηκαν νέες θέσεις και υπήρξαν έντονες διαμάχες και διαφωνίες μεταξύ των διαφόρων σχολών του μαρξισμού. Ο Castells, (1975) πάνω σε αυτό το ζήτημα υιοθετεί την λεγόμενη «στρουκτουραλιστική» θέση (του Althusser) που διατείνεται ότι το κράτος είναι τόσο δεμένο με το καπιταλιστικό οικονομικό σύστημα που οι ενέργειες του καθοδηγούνται σχεδόν πάντα από αυτό το σύστημα παραγωγής (Taylor 1996). Αντίθετα, οι θεωρητικοί της «πάλης των τάξεων» υποστηρίζουν ότι το κράτος δεν καθορίζεται άμεσα από αυτό το καπιταλιστικό οικονομικό σύστημα αλλά είναι ανοιχτό στο να «συλλαμβάνει» τις απαιτήσεις των διαφορετικών κοινωνικών τάξεων. Συνεπώς, όταν η εργατική τάξη κινητοποιηθεί σαν μια ενωμένη τάξη, θα μπορέσει να ασκήσει πίεση προς το κράτος ώστε

να πάρει μέτρα τα οποία θα είναι προς τη μεριά των συμφερόντων της και όχι προς αυτά της καπιταλιστικής τάξης.

Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι, κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970, ένα σημαντικό μέρος των θεωρητικών του προγραμματισμού άντλησαν από αυτή τη γενική θεωρητική προοπτική του ιστορικού υλισμού και τη συσχέτισαν με τη μελέτη της αστικοποίησης και το πολεοδομικό σχεδιασμό (όπως οι Harvey, 1973, Cockburn, 1977, Harloe, 1977, Kirk, 1980, Dear και Scott, 1981, Paris, 1982, Rees και Lambert, 1985). Σύμφωνα με τον ίδιο:

«Σε γενικές γραμμές, αυτοί οι θεωρητικοί μοιράζονταν την μαρξιστική άποψη για το καπιταλισμό ως ενός (ατελούς) ολοκληρωμένου οικονομικού και κοινωνικού συστήματος, στο οποίο το κράτος και ο προγραμματισμός ήταν αναπόσπαστο μέρος. Καθώς ούτε το κράτος γενικώς αλλά ούτε και ο προγραμματισμός ειδικότερα σαν το χέρι του κράτους μπορούσαν να βγουν έξω από το καπιταλιστικό σύστημα, υπήρχε αυτή η συμπεριφορά από το πολεοδομικό σχεδιασμό ο οποίος στην ουσία δρούσε υποστηρικτικά στη διατήρηση του καπιταλισμού. Αυτή η οπτική δεν συμφωνούσε με την άποψη όπως τη παρουσίασε ο Pickvance, ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν έχει την εξουσία να κάνει διαφορετικά (αν και αυτό, ήταν αλήθεια). Το πιο σημαντικό ήταν ότι ο προγραμματισμός αποτελούσε ένα αναπόσπαστο μέρος του συστήματος. Όπως εκφράστηκε από τους Dear και Scott: «ούτε η αστικοποίηση γενικότερα, ούτε και ο αστικός σχεδιασμός ειδικότερα αποτελούν ανεξάρτητα και αυτοπροσδιοριζόμενα συμβάντα. Αντίθετα είναι κοινωνικά φαινόμενα, που ενσωματώνονται μέσα στη κοινωνία, και η λογική καθώς και η ιστορική τους σημασία απορρέουν από το γενικότερο κοινωνικό μοντέλο σαν σύνολο.» (Taylor 1996)

Οι περισσότεροι θεωρητικοί του προγραμματισμού που είχαν επηρεαστεί από την μαρξιστική θεώρηση, υπογράμμιζαν ότι η δημιουργία του νομοθετημένου χωρικού προγραμματισμού σε μια καπιταλιστική οικονομία ήταν η ανάγκη από την πλευρά του κράτους, να βρεθούν κάποιοι μηχανισμοί ώστε να αντιμετωπιστούν κάποια από τα προβλήματα (ή «αντιθέσεις» όπως έλεγαν) του καπιταλισμού. Αυτή δηλαδή η πίεση, τόσο στην γενικότερη κοινωνική και οικονομική ζωή όσο και ειδικότερα στο χώρο, όπως θεωρούσαν ότι ήταν τα αναποτελεσματικά μοντέλα των χρήσεων γης, οι άνισες κοινωνικές υποδομές, η ανεπαρκής στέγαση των εργατικών τάξεων, και – γενικότερα – η «αποτυχία» της οικονομίας της αγοράς να προσφέρει αγαθά για την συλλογικότητα, δημιουργούσαν τις προϋποθέσεις, τόσο από την πλευρά των κρατικών μηχανισμών όσο και από την πλευρά των χρηστών του χώρου για την εμφάνιση καταστάσεων σύγκρουσης, οι οποίες πρέπει να επιλυθούν ανάλογα με τις δυναμικές που επιβάλλει το καπιταλιστικό σύστημα και τις εκάστοτε συνθήκες.

Επίσης παρά τις μεταξύ τους διαφοροποιήσεις, οι μαρξιστές θεωρητικοί του χώρου συμφωνούσαν για ένα πράγμα: ότι ακόμα και εάν η εργατική τάξη είχε κάποια επιτυχία στο να εξασφαλίσει ορισμένες διευκολύνσεις στις καπιταλιστικές κοινωνίες της δυτικής Ευρώπης και της βόρειας Αμερικής μετά το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου, τα συστήματα του προγραμματισμού αντανάκλυσαν σε μεγάλο βαθμό τη δύναμη της καπιταλιστικών τάξεων. Αυτό, σύμφωνα με αυτούς, εξηγούσε το γιατί το κράτος δεν εισήγαγε μορφές χωρικού προγραμματισμού που θα ήταν σε θέση να αντικαταστήσουν το σύστημα της ιδιωτικής ιδιοκτησίας και ανάπτυξης της γης (το σύστημα μέσα στο οποίο το μέσο της παραγωγής της ανάπτυξης της γης ανήκαν και ελέγχονταν στο

μεγαλύτερο βαθμό από ιδιώτες), αλλά αντιθέτως τοποθέτησε στη θέση τους σχεδιαστικά συστήματα τα οποία απλώς ρύθμιζαν την καπιταλιστική ανάπτυξη (ο Taylor αναφέρει τους McKay και Cox, 1979). Μια άλλη διαπίστωση που έγινε εκείνη την εποχή (δεκαετία του 1970) ήταν ότι αυτό, οφείλονταν επειδή, το σύστημα του προγραμματισμού δεν παρήγαγε και τόσο διαφορετικά αποτελέσματα από αυτά που κατά πάσα πιθανότητα θα επιθυμούσε η οικονομία της αγοράς. Για παράδειγμα σύμφωνα με τον Taylor (1996) οι επιδράσεις που ο Hall και άλλοι συνάδελφοι του απέδιδαν στο σύστημα του θεσμικού προγραμματισμού στην ουσία οφείλονταν, σύμφωνα τους μαρξιστές θεωρητικούς, στο επικρατών κοινωνικό και οικονομικό σύστημα.

Ωστόσο και παρά τις κριτικές που είχαν κάνει – κατά την δεκαετία του 1970 – οι μαρξιστές θεωρητικοί στο σύστημα του χωρικού προγραμματισμού, οι ίδιοι στην ουσία δεν προωθούσαν καμία λύση ριζοσπαστικού ανασχεδιασμού ως αντίσταση στο σύστημα της οικονομίας της αγοράς και την παγκοσμιοποίηση. Στην πράξη δεν έγινε ποτέ, καμία προσπάθεια που αφορά την προώθηση ρητών λύσεων στα κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα που εντοπίζονταν. Η κοινή έκκληση για κοινωνικό μετασχηματισμό παρά το ότι υποδηλώνει ιδεολογικούς στόχους, φαίνεται όμως ότι επιβεβαιώνει μονάχα το ρόλο του κράτους στην κοινωνία και την οικονομία σαν συνέχεια του αναδιανεμητικού κράτους πρόνοιας. Το ζήτημα της θέσης της μαρξικής σκέψης στα ζητήματα του χωρικού προγραμματισμού, έπαψε να απασχολεί το μεγάλο μέρος της θεωρίας του προγραμματισμού ύστερα από την κατάρρευση των κομμουνιστικών καθεστώτων και την πλήρη επικράτηση του νεοφιλελεύθερου παραδείγματος.

4.6 Η νεοφιλελεύθερη κριτική προς το σύστημα του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού

4.6.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις

Την περίοδο της κυριαρχίας του παραδείγματος του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού άρχισαν να διαγράφονται στον ορίζοντα οι αλλαγές που θα οδηγούσαν σε μια καινούρια φάση όσον αφορά το πρότυπο της οικονομικής αναπαραγωγής στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες της δύσης. Οι επιδεινούμενες συνθήκες που επικράτησαν στο διεθνές εμπόριο, οι μειούμενες αποδόσεις των επενδύσεων τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο, η αλματώδης αύξηση του δημόσιου χρέους και των τιμών της ενέργειας επέδρασαν κατά τέτοιο τρόπο ώστε όλο το πακέτο των δημόσιων παρεμβάσεων στην οικονομική ανάπτυξη να αποδειχθεί όχι μόνο χωρίς χρησιμότητα αλλά και μη βιώσιμο. Ταυτόχρονα άρχισε να παρατηρείται η σταδιακή εγκατάλειψη των παραδοσιακών μεταποιητικών και παρόμοιων βιομηχανικών δραστηριοτήτων – που είχαν βοηθήσει στην αλματώδη ανάπτυξη των αστικών οικοσυστημάτων – και η στροφή προς περισσότερο αποδοτικές αλλά λιγότερο παραγωγικές μορφές οικονομικής δραστηριότητας όπως οι χρηματοπιστωτικές επενδύσεις και το διεθνές εμπόριο. Η οικονομική ύφεση της εποχής εκείνης εκφράστηκε σε μια σειρά από μεταβολές όχι μόνο στην φύση των οικονομικών δραστηριοτήτων αλλά και στους παραδοσιακούς αλληλοσυσχετισμούς μεταξύ κράτους και οικονομικών μηχανισμών.

Οι Πετράκος και Οικονόμου στο *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής* (2012) υποστηρίζουν ότι κατά τις τελευταίες δεκαετίες του εικοστού αιώνα συνέβησαν σημαντικές αναδιαρθρώσεις στις διαδικασίες

παραγωγής και κατανάλωσης των προϊόντων στις ανεπτυγμένες οικονομίες της αγοράς. Μια σειρά από σημαντικούς κλάδους υποχώρησαν, ειδικότεροι οι βιομηχανικοί κλάδοι, σε όφελος της μεγάλης ανάπτυξης του τομέα των υπηρεσιών. Η παροχή υπηρεσιών έχει μεταμορφωθεί στο βασικό παράγοντα παραγωγής πλούτου και την κινητήρια δύναμη της οικονομικής ανάπτυξης. Αυτό το γεγονός εξετάζεται μέσα από δυο σχολές σκέψης. Η μια σχολή θεωρεί ότι η συρρίκνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων σε μια περιοχή και η μεταφορά τους σε μια άλλη, συνιστά μείζονα παράγοντα αποανάπτυξης – εξ ου και ο όρος αποβιομηχάνιση – ενώ η άλλη, θεωρεί αυτή την εξέλιξη ως μια φυσική συνέπεια της συνεχούς αύξησης του βιοτικού επιπέδου μιας περιοχής, με αποτέλεσμα αυτό να αντανakλάται στην αντίστοιχη ανάδυσση περισσότερο ανεπτυγμένων παραγωγικών συστημάτων (Πετράκος και Οικονόμου 2012).

Ουσιαστικά παρατηρείται η μετάβαση όχι μόνο σε μια νέα διαδικασία παραγωγής αλλά και σε μια νέα διαδικασία απασχόλησης. Στις ανεπτυγμένες οικονομίες της αγοράς, εγκαταλείπονται σιγά – σιγά, οι παραδοσιακοί κλάδοι έντασης εργασίας ή έντασης πρώτων υλών, προς κλάδους έντασης γνώσης ή έντασης καινοτομίας (Πετράκος και Οικονόμου 2012). Αυτό το γεγονός καθορίζει νέα πρότυπα για την αστική ανάπτυξη καθώς η αντικατάσταση της παραγωγικής δομής του οικονομικού συστήματος προσανατολίζεται σε νέα πιο ευέλικτα σχήματα. Οι Πετράκος και Οικονόμου (2012), υπογραμμίζουν ότι, τα χαρακτηριστικά του παραγωγικού οικονομικού χώρου του φορντικού συστήματος παραγωγής όπως οι εσωτερικές οικονομίες κλίμακας, η σταθερή και άκαμπτη αγορά εργασίας, η μαζική παραγωγή και οι μεγάλες αγορές μεταλλάσσονται σε εξωτερικές οικονομίες κλίμακας, έντονη κινητικότητα και διαφοροποίηση στην αγορά εργασίας.

Οι μεταβολές τόσο στην παραγωγή όσο και στην κατανάλωση που σημειώθηκαν στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες έφεραν το τέλος του φορντικού υποδείγματος οικονομικής ανάπτυξης και παραγωγής ενώ ταυτόχρονα η αλλαγή της εστίασης των παγκόσμιων οικονομικών δραστηριοτήτων βοήθησαν την στροφή των εθνικών οικονομιών σε υπερεθνικούς οργανισμούς οικονομικής ολοκλήρωσης. Για παράδειγμα η σταδιακή επικράτηση και χειραφέτηση του χρηματοπιστωτικού τομέα επενδύσεων από την επιρροή της μεταποιητικής βιομηχανίας έφερε την αναπόφευκτη διαδικασία της διάρθρωσης συστημάτων συνεργασίας (δικτύων οικονομικής ολοκλήρωσης) στις περισσότερες δυτικές οικονομίες με αποτέλεσμα τόσο την αναδιάρθρωση της οικονομικής και κοινωνικής δημογραφίας των μεγάλων μητροπολιτικών κέντρων όσο και την ύφεση στην αστική ανάπτυξη.

Μέσα σε ένα τέτοιο οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο, είναι γεγονός ότι εγκαταλείπονται οι παλαιότερες βεβαιότητες και αναλαμβάνονται πολιτικές που απομακρύνονται από τα δοκιμασμένα πρότυπα των προηγούμενων δεκαετιών.

4.6.2 Η οικονομική σκέψη

Ο Beauregard στο *Modernity and Postmodernity: The ambiguous position of US planning* (1989) θεωρεί ότι η κυρίαρχη οικονομική ερμηνεία σχετικά με την καταρχήν κεφαλαιακή αναδιάρθρωση των δεκαετιών του 1970 και 1980 είναι αυτή που λέει ότι τα φορντικά μέσα, οι τεχνικές και κοινωνικές σχέσεις της παραγωγής ξεπεράστηκαν από μεταφορτικές και μετανεωτερικές συνθήκες. Οι συνθήκες αυτές συντέλεσαν σε μια μετατόπιση των

πολιτικών του κράτους σε πιο συντηρητικές θέσεις που εγκατέλειπαν τις προγενέστερες αναδιανεμητικές – αναπτυξιακές πολιτικές χάριν μιας μεγαλύτερης προσέγγισης με τα παγκόσμια χρηματοπιστωτικά δίκτυα κυκλοφορίας των επενδύσεων. Ο Beauregard (1989) αναφέροντας τους Kantor (1988) και Smith (1988) τονίζει αυτό ακριβώς το γεγονός λέγοντας ότι ενώ από την μια οι ανάγκες και οι απαιτήσεις του κεφαλαίου ικανοποιούνται (ακόμα) μέσω κρατικής βοήθειας, από την άλλη το κράτος εγκαταλείπει για πάντα τον ταυτόχρονο στόχο της οικονομικής μεγέθυνσης και της ευημερίας. Δηλαδή ουσιαστικά συντελείται μια αλλαγή πλεύσης όσον αφορά την μέριμνα του κράτους αναφορικά με την οικονομική δραστηριότητα, μετατοπίζοντας το κέντρο βάρους από την κοινωνία και τις ανάγκες της στην επιχειρηματικότητα.

Ο David Harvey υπογραμμίζει στο *Neoliberalism as Creative Destruction*, (2007) ότι, η ιδεολογία του νεοφιλελευθερισμού έγινε το κυρίαρχο παράδειγμα στο πεδίο της οικονομικής σκέψης με ευρύτερες επιρροές στις πολιτικές οικονομικές πρακτικές σε σημείο που σήμερα αποτελεί τον κυρίαρχο τρόπο με τον οποίο ερμηνεύουμε, ζούμε και κατανοούμε τον κόσμο. Ο συγγραφέας υποστηρίζει ότι παρόλο που ο νεοφιλελευθερισμός είχε περιορισμένη αποτελεσματικότητα ως κινητήριο μοχλός για την οικονομική ανάπτυξη είχε δυο βασικές συνέπειες, πρώτον κατάφερε να διοχετεύσει τον παραγόμενο πλούτο από τις φτωχότερες στις πλουσιότερες χώρες και δεύτερον εγκατέστησε ένα είδος ταξικής κυριαρχίας σε τομείς – κυρίως παραγωγικούς αλλά και κοινωνικούς – που είδαν τις τύχες τους να απειλούνται από την ανάδυση των σοσιαλδημοκρατικών προσπαθειών μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο.

Ο Harvey (2007) μιλώντας για το νεοφιλελεύθερο κράτος υπογραμμίζει ότι λειτουργεί κυρίως προς την κατεύθυνση της διασφάλισης των ατομικών δικαιωμάτων ανταλλαγής και διαπραγμάτευσης εντός της αγοράς. Άρα μέσω των θεσμών και την εφαρμογή των νόμων εξασφαλίζονται και προστατεύονται δικαιώματα που θεωρούνται βασικά όπως αυτό της ατομικής ιδιοκτησίας της ελεύθερης ατομικής δράσης εντός των αγορών, του ελεύθερου εμπορίου και των συμβατικών υποχρεώσεων μέσω διαπραγμάτευσης μεταξύ εντεταλμένων νομικών προσώπων. Η παρατήρηση αυτή του Harvey υπογραμμίζει την στροφή από την προηγούμενη συνθήκη όπου οι έννοιες της οικονομικής ανάπτυξης και ευημερίας συμβάδιζαν και θεωρούνταν από τους μηχανισμούς του κράτους ως οι πυλώνες της κοινωνικής ειρήνης. Ουσιαστικά, το θεμελιώδες αγαθό για το νεοφιλελεύθερο κράτος γίνεται η ελευθερία των επιχειρήσεων και των εταιρειών (που νομικά λογίζονται ως άτομα) να λειτουργούν μέσα στο θεσμικό πλαίσιο των ελεύθερων αγορών και του ελεύθερου εμπορίου, επειδή η ασφαλής λειτουργία τους θεωρείται καίρια για την καινοτομία και τη δημιουργία πλούτου. Επιπλέον, εάν δεν υπάρχουν αγορές (σε τομείς όπως η εκπαίδευση, η υγειονομική περίθαλψη, η κοινωνική ασφάλιση ή η περιβαλλοντική ρύπανση), τότε πρέπει να δημιουργηθούν με κρατικές ενέργειες εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο. Αλλά πέρα από αυτά τα καθήκοντα, το κράτος δεν πρέπει να κάνει τίποτα άλλο. Οι κρατικές παρεμβάσεις στις αγορές (εφόσον δημιουργηθούν) πρέπει να παραμείνουν στο ελάχιστο, επειδή το κράτος δεν μπορεί να έχει επαρκείς πληροφορίες για να μαντέψει τις ενδείξεις (τιμές) της αγοράς και επειδή τα ισχυρά συμφέροντα αναπόφευκτα θα στρεβλώνουν και θα παρεμποδίζουν τις κρατικές παρεμβάσεις (ιδιαίτερα στις δημοκρατίες) προς δικό τους όφελος.

Ο Ιωαννίδης στο *Ανταγωνισμός, Αγορά και Δημοκρατία* (1993) αναλύοντας το φάσμα των κοινωνικών θεωριών που καθόρισαν το κίνημα της Νέας Δεξιάς φτάνει στο συμπέρασμα

ότι η κυριαρχία τους ανέτρεψε το προηγούμενο καθεστώς αντίληψης που στρεφόταν γύρω από την κευνσιανή ορθοδοξία. Ο Ιωαννίδης κάνει μια λογική αναφορά σχετικά με την κατάρρευση της προηγούμενης ορθοδοξίας αναλογιζόμενος αν ποτέ στην οικονομική σκέψη υπήρξε ένα κοινά αποδεκτό ερμηνευτικό πλαίσιο. Χρησιμοποιώντας το παράδειγμα του Κιην αναφέρει ότι:

«η κυριαρχία ενός επιστημονικού παραδείγματος στον χώρο των φυσικών επιστημών είναι σε κάθε περίοδο ολοκληρωτική. ... Στον χώρο των κοινωνικών επιστημών αντίθετα, η συνύπαρξη διαφορετικών ερμηνευτικών πλαισίων δεν είναι σπάνιο φαινόμενο. Με μια έννοια λοιπόν στην οικονομική θεωρία δεν υπήρξε ένα απόλυτα κοινά αποδεκτό, άρα κυρίαρχο παράδειγμα» (1993: 14).

Όσον αφορά την εξέλιξη της οικονομικής σκέψης και κατά πόσο αυτή επηρέασε την κριτική ανάγνωση των θεωρητικών και εφαρμοστικών εξελίξεων στον χωρικό προγραμματισμό, αυτό αποτελεί ένα από τα κύρια ζητήματα που διερευνώνται σε σχέση με τις αλληλοσυνδέσεις των θεωρητικών πεδίων της οικονομίας και του χωρικού προγραμματισμού. Οι εξελίξεις αφορούν κατά αρχήν τις θεωρητικές ερμηνείες πολλαπλών επιστημονικών πεδίων στο πλαίσιο των κοινωνικών επιστημών – που ανήκουν η οικονομία και ο χωρικός προγραμματισμός – και αυτό μας παρέχει ένα επιπλέον πρόβλημα σαφήνειας. Σύμφωνα με τον Ιωαννίδη (1993) είναι γενικά παραδεκτό ότι οι οικονομικές εξελίξεις στο πεδίο της δράσης έχουν ως αναπόφευκτο αποτέλεσμα την μεταβολή και στον χώρο της θεωρίας. Άρα είναι λογικό να σκεφτεί κανείς ότι η κατάρρευση της προηγούμενης κευνσιανής ορθοδοξίας οφείλεται κυρίως στις μεγάλες κρίσεις που χαρακτήρισαν τις περισσότερες οικονομίες της δύσης, με διαφορετική ένταση σε κάθε χώρα. Αυτό που ανοιχτά αμφισβητήθηκε δεν είχε να κάνει με την ύπαρξη ή την ένταση των οικονομικών φαινομένων αλλά περισσότερο με την απεριόριστη εμπιστοσύνη στις δυνατότητες του κράτους να ελέγχει την οικονομία μέσω του ελέγχου της ζήτησης και του προγραμματισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων (Ιωαννίδης 1993). Δηλαδή ένα πρόσφατα ερμηνευτικό πλαίσιο που έχαιρε μεγάλης εκτίμησης και εφαρμογής καταρρέει όμως αυτό δεν σημαίνει ότι αντικαθίσταται αμέσως από κάποιο άλλο. Αυτό που σημαίνει τουλάχιστον στο πεδίο της πολιτικής και της επιλογής πολιτικών είναι ότι οι αρχές και οι στόχοι μεταβάλλονται και έπειτα ακολουθεί η αμφισβήτηση στο θεσμικό επίπεδο.

Έχουμε λοιπόν οικονομικές συνθήκες οι οποίες ταραάζουν το μέχρι τότε κατεστημένο οικονομικό γίνεσθαι με συνέπεια τον κλονισμό του προηγούμενου συστήματος δράσης όταν οι πιέσεις του πληθωρισμού, της υποτονικής οικονομικής ανάπτυξης και των υψηλών επιπέδων των δημόσιων δαπανών που οφείλονταν στην χρηματοδότηση του κοινωνικού κράτους θεωρήθηκαν ότι όχι μόνο δεν προσφέρουν πια τις επιθυμητές λύσεις αλλά αποτελούν τροχοπέδη στην περαιτέρω οικονομική μεγέθυνση. Οι θεωρητικοί του νεοφιλελευθερισμού (ο Hayek ήταν η κυρίαρχη φιγούρα, αλλά και οι Mises και Friedmann καθώς και ο Noszík στο πεδίο της φιλοσοφίας) είχαν αποδώσει την εκάστοτε οικονομική δυσφορία μιας εποχής στην κρατική δράση η οποία οδηγούσε σε αναποτελεσματικές και γραφειοκρατικές διαδικασίες όσον αφορά τα οικονομικά ζητήματα ενώ τα κέντρα λήψης – αποφάσεων μακριά από τις αρένες της οικονομικής ανταλλαγής είχαν θλιβερές επιδράσεις και δημιουργούσαν μια καταπιεσμένη ιδιωτική πρωτοβουλία και χαμηλή ανταγωνιστικότητα. Ένας άλλος παράγοντας που αναφέρθηκε συχνά από αυτούς τους θεωρητικούς ήταν τα υψηλά επίπεδα φορολογίας προκειμένου να χρηματοδοτηθούν οι δημόσιες δαπάνες του κοινωνικού κράτους που αποτέλεσαν «βαρίδι» για το παραγωγικό

ιδιωτικό τομέα. Αυτές οι απόψεις βρίσκονταν στο περιθώριο της οικονομικής σκέψης και εφαρμογής, όσο το κευανσιανό παράδειγμα φαινόταν αποτελεσματικό στην διαχείριση της οικονομικής δραστηριότητας.

Όσον αφορά το καθαρά ιδεολογικό φάσμα της ερμηνείας των οικονομικών φαινομένων η αντίδραση στον προγραμματισμό οφείλονταν σε μια επίμονη αλλά και σημαντική διαπίστωση που υποστήριζε την επιστροφή στις κλασσικές φιλελεύθερες αρχές και αξίες εξαιτίας της ασυμβατότητας των οικονομικών φαινομένων που προωθούσαν τον ελεύθερο ανταγωνισμό με την παρέμβαση του κράτους που προωθούσε την δική του ατζέντα. Το εξαιρετικό είναι ότι σύμφωνα με τους θιασώτες της νεοφιλελεύθερης θέσης αυτή η ατζέντα, δεν περιοριζόνταν μόνο στο επίπεδο των οικονομικών δράσεων αλλά εκτείνονταν σε μια σειρά από δικαιώματα του ανθρώπου με βασικό πρόσημο αλλά και σύνθημα αυτό της αντίθεσης μεταξύ της ελεύθερης διάθεσης του ατόμου και της αναγκαστικής προσέγγισης της διαβίωσης του μέσω της κρατικής παρέμβασης.

Ερευνώντας αυτές τις φιλοσοφικές θέσεις του νεοφιλελευθερισμού σχετικά με την διαχείριση των ανθρώπινων πραγμάτων διαπιστώνουμε κάτι αρκετά σημαντικό. Όπως αναφέρει ο Boetke στο *Hayek Economics* (2018) για την μοίρα του Hayek ως στοχαστή:

*«Η σκέψη του παρεννοήθηκε τόσο από τους εχθρούς που την απέρριψαν όσο και από τους φίλους που την σφετερίστηκαν, ως αποτέλεσμα των πνευματικών προκαταλήψεων της εποχής. Στο βασίλειο της εφαρμογής πολιτικών, αυτό σήμαινε ότι τα βιβλία του, όπως το *The Road to Serfdom* ([1944] 2007) και το *Constitution of Liberty* (1960) δεν μελετήθηκαν, αλλά ξεφυλλίστηκαν. Τα επιχειρήματά του δεν διαπλάστηκαν, αλλά έγιναν συνθήματα. Στον τομέα της μεθοδολογίας και των αναλυτικών στοιχείων, οι τολμηρές ιδέες του Hayek είτε μεταφέρθηκαν λανθασμένα στην καθομιλουμένη – την ίδια γλώσσα από την οποία προσπάθησε να απαλλάξει τους ανθρώπους – ή απορρίφθηκαν εντελώς είτε ως ακατανόητα είτε ως λείψανα προηγούμενης εποχής που η επιστήμη είχε πλέον αφήσει πίσω ανεπιστρεπτή»* (Boetke 2018: 3).

Το έργο του Hayek είναι ογκώδες και εκτείνεται πέρα από τα πλαίσια της οικονομικής επιστήμης. Οι βασικές αρχές της σκέψης του είχαν να κάνουν με το θεμελιώδες για εκείνη την εποχή (την δεκαετία του 1930) ζήτημα της επικράτησης του ορθολογισμού μέσω μιας προσεκτικά οργανωμένης προγραμματικής διαδικασίας στις οικονομικές διεργασίες. Ουσιαστικά και παράλληλα με τα επιχειρήματα της τεχνικής οικονομικής θεωρίας, ο Hayek υιοθέτησε μια έντονα κριτική στάση έναντι της γενικής πολιτιστικής αίσθησης ότι η σύγχρονη επιστήμη και η τεχνολογία μπορούν να κάνουν δυνατό τον ορθολογικό έλεγχο στην οικονομία. Αυτή η θεώρηση δεν ήταν μόνο δυνατή αλλά και ηθική, επειδή ακριβώς η σύγχρονη επιστήμη είχε δώσει στην κοινωνία τα κατάλληλα εργαλεία να σχεδιάσει σωστές κοινωνικές δομές όχι μόνο από την λειτουργική αλλά και από την ηθική σκοπιά. Η προγραμματισμένη κοινωνία που οραματιζόνταν κάτω από την αιγίδα του ορθολογισμού έπρεπε να είναι όχι μόνο αρκετά αποτελεσματική, αλλά και ηθικά ανώτερη με την υπόσχεσή της για κοινωνική δικαιοσύνη.

Ο Hayek πηγαίνοντας αντίστροφα σε αυτή την πολιτιστική ροπή δήλωσε πίστη στην ανάγκη προώθησης όχι τόσο της έννοιας της κοινωνικής δικαιοσύνης αλλά της ελευθερίας και της ατομικής δράσης. Στο βασικό κείμενο του που θα αναλυθεί παρακάτω *The use of knowledge in society* (1936) απορρίπτει την έννοια του οικονομικού προγραμματισμού

χρησιμοποιώντας γνωσιακά επιχειρήματα και αντιτείνει την δημιουργία των αυθορμήτων τάξεων μέσω της ελεύθερης ατομικής δράσης στην οικονομική αρένα. Αντί της κατασκευασμένης «μερικής» γνώσης των προγραμματιστών υπάρχει η καθολική ατομική γνώση του καθενός οικονομικού υποκειμένου που συγκροτεί ένα δυναμικό σύνολο γνώσης που τελικά επαληθεύεται ή όχι μέσω των μηχανισμών της αγοράς. Αντί του σοσιαλιστικού υπολογισμού προτείνει τον ατομικό μεθοδολογισμό.

Η διάχυση της νεοφιλελεύθερης οικονομικής σκέψης ήταν σχετικά αργή εξαιτίας δυο παραγόντων. Πρώτον το ειδικό σώμα της οικονομικής σκέψης της αντέκρουσε πάνω σε μια στιβαρή αλλά – για εκείνη την εποχή – αποτελεσματικότερη θεώρηση η οποία ονομάστηκε κευνσιανά οικονομικά. Ο κευνσιανισμός φάνηκε ότι προσέφερε μια λύση στα προβλήματα της καπιταλιστικής οικονομίας που ήταν αποτέλεσμα της άναρχης ανάπτυξης των περασμένων ετών. Επίσης δεν ρύθμιζε μόνο τις αστοχίες της αγοράς αλλά προώθησε και μια συνταγή κοινωνικής ειρήνης, η οποία καλωσορίστηκε από τις άρχουσες τάξεις. Το δεύτερο αίτιο ήταν ότι απομακρύνονταν περισσότερο από το νεοκλασικό οικονομικό παράδειγμα από όσο θα μπορούσε να υποθέσει κανείς. Ο Αγγελίδης στο *Φιλελευθερισμός κλασικός και νέος* (1993) υπογραμμίζει ότι τα επιχειρήματα του νεοφιλελευθερισμού αν και επικαλούνται τις αρχές της κλασικής φιλελεύθερης θεωρίας στην πράξη τις αποσπών από το αρχικό τους πλαίσιο. Αυτό έχει ως συνέπεια σύμφωνα με τον Αγγελίδη να εντοπίζονται διαστάσεις του νεοφιλελευθερισμού που αποκλίνουν από το κλασικό φιλελεύθερο υπόδειγμα τόσο στο οικονομικό όσο και στο κοινωνικό πεδίο.

Κάποιες από τις ιδέες που προωθούσε η νεοφιλελεύθερη θεώρηση ανακυκλώθηκαν στους κόλπους του πολιτικού κύματος της Νέας Δεξιάς που σάρωσε την Δυτική Ευρώπη και στις ΗΠΑ κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1980. Ο Taylor (1996) τονίζει ότι αυτές οι απόψεις κυριάρχησαν σχεδόν ολοκληρωτικά μετά την κατάρρευση του σοβιετικού σοσιαλιστικού συστήματος που συνέβη στα τέλη της δεκαετίας του 1980. Αμέσως μετά ξεκίνησε ένας οξύς διάλογος σχετικά με τα αίτια αυτής της ξαφνικής κατάρρευσης. Οι υποστηρικτές ενός περισσότερο αναδιανεμητικού συστήματος μέσα στα πλαίσια της ελεύθερης ανταγωνιστικής αγοράς βρέθηκαν σε δύσκολη θέση ανάμεσα σε αυτούς που υποστήριζαν ότι το είδος του σοσιαλισμού που επιβλήθηκε στην Σοβιετική Ένωση ήταν αρκετά ελλαττωματικό για να αποτελέσει παράδειγμα και σε αυτούς που αισθάνθηκαν ιστορικά δικαιωμένοι για την σθεναρή εναντίωση τους σε αυτού του είδους τις επικίνδυνες ιδέες (όπως για παράδειγμα αυτή του καθολικού προγραμματισμού της οικονομικής δράσης). Ωστόσο αυτό που παρέμεινε, πέρα από οτιδήποτε άλλο και αναγνωρίστηκε σχεδόν από όλους, ήταν το γεγονός της παταγώδους αποτυχίας ενός οικονομικού συστήματος στο οποίο τα μέσα παραγωγής (συμπεριλαμβανομένης και της ατομικής ιδιοκτησίας ακινήτων) ανήκαν ολοκληρωτικά στον έλεγχο του κράτους (της «κοινωνίας»). Η δυσφήμιση του πρότυπου του κρατικού ελέγχου της οικονομίας άφησε πολλούς θιασώτες του προγραμματισμού με θεσμική κρατική παρέμβαση που δεν υποστήριζαν την ολοκληρωτική κυριαρχία των κρατικών μηχανισμών πάνω στα οικονομικά δρώμενα να αδυνατούν να εξηγήσουν την ωφέλεια της ιδέας ενός μερικού κοινωνικού ελέγχου. Δεν εκπλήσσει λοιπόν το γεγονός ότι κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1980, πολλοί από αυτούς για να αποκαταστήσουν την χαμένη αξιοπιστία του σοσιαλισμού άρχισαν να προωθούν κάποιες άλλες εκδοχές ενός σοσιαλισμού των αγορών (Nove 1983, Le Grand και Estrin 1989, Miller 1989). Εντούτοις η λέξη αγορά που έμπαινε μπροστά έδειχνε ότι

ήταν μια κίνηση απόγνωσης μια έμμεση αναγνώριση της νίκης των οικονομικών της ελεύθερης αγοράς.

«Λέγοντας αβεβαιότητα, δεν εννοώ μόνο να διακρίνουμε ότι είναι γνωστό ως βέβαιο από ότι είναι μόνο πιθανό. Το παιχνίδι της ρουλέτας δεν υπόκειται, με τούτη την έννοια, σε αβεβαιότητα... Η έννοια με την οποία χρησιμοποιώ τους όρους είναι ότι... δεν υπάρχει επιστημονική βάση επί της οποίας να διαμορφωθεί οποιαδήποτε υπολογίσιμη πιθανότητα. Απλώς δεν γνωρίζουμε». (Meynard Keynes)

4.6.3 Το πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού

Πέρα από τις αμφισβητήσεις – όσον αφορά το οικονομικό σκέλος του προγραμματισμού – το χωρικό ζήτημα επηρεάστηκε από την αλλαγή πορείας των πολιτικών στην σκέψη αλλά και στην πράξη. Οι πολιτικές επιλογές που αφορούν τον χώρο στις ανεπτυγμένες οικονομίες γίνονταν πάντα μέσα από μια συνάρτηση συνεργασίας μεταξύ των κρατικών θεσμών που ήταν υπεύθυνες για τον έλεγχο και την διαχείριση του χώρου και των ιδιωτικών κατά βάση επιχειρήσεων που πραγματοποιήσουν τα όποια σχέδια ανάπτυξης. Βέβαια αυτή η συνάρτηση είχε ως βασικό παράγοντα τις εκάστοτε πολιτικές που είχαν αποφασιστεί μέσα από τις θεσμικές διαδικασίες εκπόνησης προγραμματισμού. Ο Βασενχοβεν στο *Η δημοκρατικότητα του προγραμματισμού του χώρου*, (2002) αναφέρει ότι η νεοφιλελεύθερη ιδεολογία, δεν ταυτίζεται απαραίτητα με συντηρητικές απόψεις, αλλά η θεώρηση της επικεντρώνεται στην κριτική έναντι μιας πραγματικότητας στην δημόσια διοίκηση, η οποία καλλιέργησε μια αντιαναπτυξιακή νοοτροπία και μια εμμονή στις πολιτικές χειραγώγησης της ανάπτυξης προς όφελος χωρικών ιδεολογημάτων (πχ πολιτικές zoning για την συγκράτηση της αστικής διάχυσης στην Μεγάλη Βρετανία). Ο Βασενχόβεν υπογραμμίζει ότι:

«Ακόμη και στα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, δηλαδή στην εποχή της ευφορίας για το Σοβιετικό σοσιαλιστικό πείραμα οικονομικής ανάπτυξης και για το Βρετανικό (ημι-)σοσιαλιστικό εγχείρημα κοινωνικοποίησης της υπεραξίας της γης και κρατικού ελέγχου της μεταβολής των χρήσεων της, δεν ήταν λίγοι εκείνοι που τόσο στον θεωρητικό λόγο, όσο και στην πολεοδομική πράξη έβαλαν κατά της παρεμπόδισης της λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς (γενικά, και της γης ειδικότερα) και προειδοποιούσαν ότι ο κρατικός προγραμματισμός μπορεί να εξελιχθεί σε μια μορφή πολιτικής τυραννίας και κατάλυσης της δημοκρατίας». (2002, σελ. 36).

Ο Taylor (1996) αναφέρει σχετικά με την περίοδο αμέσως μετά την λήξη του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου ότι το ειδικό σώμα του χωρικού προγραμματισμού, τόσο στην Βρετανία (καθώς και σε άλλες δυτικές μη σοσιαλιστικές χώρες), λειτούργησε μέσα σε ένα πολιτικό καθεστώς στο οποίο υπήρχε μια ευρύτατη συναίνεση μεταξύ των κύριων πολιτικών σχηματισμών. Ο Taylor περιγράφει αυτή την περίοδο ως την περίοδο της μεγάλης «σοσιαλδημοκρατικής συναίνεσης». Ουσιαστικά αυτό που συνέβη τόσο στην Μεγάλη Βρετανία αλλά και σε πολλές άλλες χώρες της ανεπτυγμένης δύσης είναι μια ευρεία συναίνεση πάνω σε θέματα διαχείρισης της ανάπτυξης και των οικονομικών δραστηριοτήτων, πράγμα φυσικά που επεκτείνεται και στον ειδικότερο προγραμματισμό του χώρου, μέσα από μια οπτική που αποκαλέστηκε ο «μεσαίος δρόμος» ανάπτυξης. Πρόκειται για μια πολιτική συνάντηση μεταξύ των θέσεων του κλασικού φιλελευθερισμού

της «ελεύθερης αγοράς» και είδους κρατικού σοσιαλισμού – σοβιετικό τύπου όπως τον επέκριναν οι αρνητές του – προκειμένου να δημιουργηθεί μια «μικτή» οικονομία – δηλαδή ένα μείγμα ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, αγοράς και κράτους. Με άλλα λόγια δεν αλλάζει τίποτα όσον αφορά τον τρόπο αναπαραγωγής του κεφαλαίου με πλήρη αποδοχή της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, της ιδιωτικής επιχειρηματικότητας και της ελεύθερης ανταγωνιστικής αγοράς ως τους κύριους μηχανισμούς για την λειτουργία της οικονομίας, με ταυτόχρονη ενίσχυση του ρόλου του κράτους σχετικά με την διαχείριση και τον έλεγχο της αγοράς προκειμένου να επιτευχθούν κάποιοι κοινωνικοί στόχοι όπως η πλήρης απασχόληση, δίκαιοι μισθοί και κοινωνική ισότητα. Επίσης το κράτος θεσπίζοντας ορισμένες φορολογικές «μεταρρυθμίσεις», όπως εκείνη της «προοδευτικής φορολόγησης», βρήκε τη δυνατότητα να παρέχει ένα εύρος βασικών κοινωνικών υπηρεσιών όπως η γενική παιδεία, η δημόσια υγεία, η κοινωνική μέριμνα για τους ανέργους και τους ανήμπορους λόγω προβλημάτων υγείας, η επιδοτούμενη στέγαση, οι δημόσιες συγκοινωνίες και ούτω καθεξής. Εκείνη την περίοδο ουσιαστικά ιδρύθηκε, ουσιαστικά, το αποκαλούμενο κράτος – πρόνοιας.

Ο Taylor (1996) εξετάζοντας το σύστημα του βρετανικού χωρικού προγραμματισμού που δημιουργήθηκε αποφαίνεται ότι αυτό, ένα μίγμα καπιταλισμού συλλογικότητας, φιλελευθερισμού και σοσιαλισμού εξέφρασε τέλεια αυτήν την ισορροπημένη προσέγγιση «μικτής οικονομίας» συνέπεια της πολιτικής συναίνεσης εκείνης της εποχής. Η χαρακτηριστική μίξη της προσφοράς της αγοράς και της ρύθμισης του κράτους που ήταν τυπική της μεταπολεμικής συναίνεσης, βασίστηκε πάνω στην δύναμη που είχε το κράτος να ελέγχει και να ρυθμίζει την αγορά ακινήτων μέσω του νόμου του 1947 που εκχώρησε το δικαίωμα της εκμετάλλευσης της γης στον έλεγχο του. Φυσικά είναι γνωστό ότι οι επικρίσεις σε αυτό το σύστημα προγραμματισμού κατευθύνθηκαν περισσότερο σε ότι αφορά τα διαπιστωμένα άνισα αποτελέσματα των στρατηγικών «αστικής ανασυγκρότησης». Η τελευταία έννοια χρησιμοποιήθηκε όσο λίγες για την δικαιολόγηση από την πλευρά των υπευθύνων προγραμματισμού για το «ξήλωμα» ολόκληρων υγιών «κοινωνικά» αλλά όχι αρχιτεκτονικά περιοχών ή για την δημιουργία πόλεων – κοιμητηρίων χωρίς την παραμικρή φροντίδα για την παροχή μιας υποτυπώδους κοινωνικής ζωής. Όλα αυτά συμπτώματα του καθολικού ορθολογικού προγραμματισμού σε πολλές πόλεις της ανεπτυγμένης δύσης καθώς και στην Μεγάλη Βρετανία. Ωστόσο ο Taylor (1996) σημειώνει ότι:

«ήταν πολύ σπάνιο να δηλώνει κανείς ότι ο προγραμματισμός έπρεπε να αποκλιμακωθεί ή ακόμα και να καταργηθεί ολωσδιόλου και συνήθως τέτοιου είδους δηλώσεις ακολουθούνταν και από εναλλακτικές προτάσεις για διαφορετικές πολιτικές προγραμματισμού και όχι βέβαια την ολική εγκατάλειψη του μοντέλου του προγραμματισμού. ... οι σχεδιαστές θα έπρεπε να ήταν περισσότερο δεκτικοί στα ζητήματα των κοινοτήτων προκειμένου να μη σχεδιάσουν αναπλάσεις στεγάζοντας, για παράδειγμα, τις διάφορες κοινότητες σε ένα μπλοκ κτιρίων έτσι ώστε να μην κατακερματίζεται η συνοχή του όλου εγχειρήματος. ... Κατά αυτό τον τρόπο ήταν γενικά αποδεκτός ο παρεμβατικός ρόλος του μεταπολεμικού σοσιαλδημοκρατικού κράτους, παρόλο που αποδείχτηκε ότι οι διάφορες εφαρμογές του ήταν μοιραία ατελείς και γι' αυτό η κριτική κατευθύνθηκε κυρίως στην βελτίωση αυτών των εφαρμογών παρά στην ολοκληρωτική εξάλειψή τους»

Παίρνοντας, λοιπόν, ως λογική την υπόθεση ότι ο προγραμματισμός είναι μια πολιτική δραστηριότητα, τότε, οι αξιολογήσεις που ενσωματώθηκαν στα σχέδια αλλά και οι αποφάσεις που προκύπταν θα έπρεπε να είναι ανοιχτές σε κάποιου είδους πολιτικό διάλογο που προϋποθέτει τη συμμετοχή του κοινού. Αυτή η διαπίστωση φάνηκε πολύ πριν προκύψουν οι αμφισβητήσεις προς τον διαδικαστικό ορθολογικό προγραμματισμό (για ακαμψία και μη πολιτική), στην περίπτωση της διαμάχης μεταξύ της Jacobs και του Moses για την κατασκευή της LoMex (Lower Manhattan Express Highway) στις αρχές της δεκαετίας του 1960. Επειδή κανένας – ακόμα – δεν αμφισβητούσε σοβαρά τα προσδοκώμενα αποτελέσματα του συστήματος του χωρικού προγραμματισμού, τουλάχιστον στο θεσμικό επίπεδο, που είχε καθιερωθεί μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, ήταν κοινή θέση η ενσωμάτωση μιας ιδιαίτερης πολιτικής θεώρησης αναφορικά με το ρόλο του κράτους, σε σχέση με το σύστημα της ελεύθερης αγοράς όσον αφορά και το χωρικό ζήτημα.

Αυτή η βασική πολιτική προϋπόθεση του χωρικού προγραμματισμού αμφισβητείται σοβαρά από το νεοεμφανιζόμενο πολιτικό κίνημα της Νέας Δεξιάς (στην Μεγάλη Βρετανία και στις ΗΠΑ), το οποίο χρησιμοποίησε – αδέξια για κάποιους – τα παραδοσιακά φιλελεύθερα επιχειρήματα που ευνοούσαν την ελεύθερη αγορά και επέκριναν το κρατικό σχεδιασμό ως «βάρος» στην ιδιωτική πρωτοβουλία και την επιχειρηματικότητα. Το ζήτημα αν η νεοφιλελεύθερη συνθήκη χρησιμοποίησε αυτούσια τις όποιες φιλελεύθερες προτάσεις για την διαχείριση της οικονομίας και της κοινωνίας είναι αρκετά περίπλοκο. Το πρόβλημα είναι ότι κανείς δεν μπορεί να γνωρίζει ακριβώς το ποιες από τις παραδοσιακές φιλελεύθερες θέσεις διατηρήθηκαν ακέραιες μέσα στην πολιτική αρένα.

Το χωρικό ζήτημα επηρεάστηκε σε μεγάλο βαθμό από τις μετατοπίσεις παραδείγματος που αφορούσαν τις θεσμικές πολιτικές και την θέση του τόσο ως διαδικασίας όσο και ως δραστηριότητας και πρακτικής μαζί. Βέβαια αυτές οι μεταβολές δεν παγιώθηκαν ούτε στον ίδιο χρόνο, ούτε με τον ίδιο τρόπο. Το πιο σημαντικό γεγονός ήταν αδιαμφησβήτητα η πολιτική αλλαγή στην Μεγάλη Βρετανία με την εκλογή (1979) στην εξουσία της Margaret Thatcher. Η ηγέτης του Συντηρητικού Κόμματος, στην κυριολεξία αποτέλεσε την κύρια και σταθερή βρετανική έκφραση της σκέψης της Νέας Δεξιάς. Η περίπτωση της Μεγάλης Βρετανίας αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα για τις εξελίξεις στην θεωρία του προγραμματισμού – στις δεκαετίες του 1980 και του 1990 – επειδή αυτές δεν μπορούν να διαχωριστούν από τις αλλαγές στην πρακτική του προγραμματισμού που επέφερε αυτή η πολιτική στροφή.

Η αναβίωση του φιλελευθερισμού μαζί με την κριτική προς τη μεριά της σοσιαλδημοκρατίας, διαμόρφωσαν την βάση των ιδεών της Νέας Δεξιάς που με την σειρά τους επηρέασαν τις θεωρητικές απαντήσεις που δόθηκαν σε ότι αφορά κυρίως το ρόλο του κράτους, και του προγραμματισμού στην δεκαετία του 1980. Ο Taylor (1996) θεωρεί ειδικά για την εξέλιξη της θεωρίας του προγραμματισμού στην Μεγάλη Βρετανία, σημαντική την ανάγκη κατανόησης του πολιτικού – οικονομικού περιεχομένου του προγραμματισμού προκειμένου να εξηγηθούν η μεταβαλλόμενη φύση της τοπικής διακυβέρνησης και οι διασυνδέσεις της καθώς και η μεταβαλλόμενη φύση της νέας οργάνωσης της ελεύθερης οικονομίας. Κατά τον Taylor (1996) οι θεωρητικοί του προγραμματισμού άρχισαν εκείνη την εποχή να απομακρύνονται από τα μεγάλα ζητήματα που απασχολούσαν τη θεωρία του προγραμματισμού και να εστιάζουν

περισσότερο σε δράσεις που εντοπίζονται σε πιο τοπικά ζητήματα – κυρίως αστικού σχεδιασμού.

Η Healy στο *The Reorganization of State and Market in Planning* (1992) κάνοντας έναν μερικό απολογισμό για τις δράσεις του χωρικού προγραμματισμού στην Μεγάλη Βρετανία κατά την αποκαλούμενη περίοδο του «θατσερισμού» αναφέρει ότι από την μια το σύστημα απέφυγε οποιαδήποτε βασική αναδιοργάνωση αλλά φυσικά από την άλλη η ατζέντα και οι προτεραιότητες του μετατοπίστηκαν και οι διαδικασίες του τροποποιήθηκαν. Αυτό σημαίνει για τις περισσότερες θεσμικές – άρα και διαδικαστικές – λειτουργίες του προγραμματισμού ότι αυτές μετατοπίστηκαν από τον έλεγχο των τοπικών αρχών ενώ παράλληλα χαλάρωσε το γενικότερο ρυθμιστικό καθεστώς. Σύμφωνα με την Healy (1992:411):

«Ο στόχος του συστήματος του βρετανικού χωρικού προγραμματισμού συνέχισε να είναι η ρύθμιση της χρήσης και της ανάπτυξης γης μέσω μιας πυραμίδας συμβουλευτικών αναπτυξιακών σχεδίων και κανονιστικών αποφάσεων για τα διάφορα αναπτυξιακά ζητήματα, που επηρεάζονται περισσότερο από την διακριτική ευχέρεια της διοίκησης παρά από αυστηρούς νομικούς κανονισμούς. Η εξουσία για τον καθορισμό των παραμέτρων αυτής της διακριτικής ευχέρειας εξακολουθεί να παραμένει καθήκον της κεντρικής διοίκησης και των δικαστηρίων.»

Μέσα από την περιγραφή του βρετανικού συστήματος χωρικού προγραμματισμού και την μετεξέλιξη του στα χρόνια της διακυβέρνησης της πρωθυπουργού Margaret Thatcher (1979-1992) η Healy υπογραμμίζει ότι διαπιστώθηκαν δύο κατευθύνσεις στην προσπάθεια να αναμορφωθεί το σύστημα. Καταρχήν με την αλλαγή του οικονομικού κλίματος προς το χειρότερο λόγω της κρίσης της δεκαετίας του 1970, η εστίαση της προσοχής επικεντρώθηκε στον έλεγχο της ανάπτυξης, ο οποίος κρίθηκε σημαντικός για την ανάκαμψη αλλά παράλληλα δημιούργησε ζητήματα λογοδοσίας, ορθολογικότητας και νομιμότητας των αποφάσεων ελέγχου ανάπτυξης από την πλευρά των υπεύθυνων πολιτικών επιλογών. Η καινούρια κυβέρνηση επηρεασμένη σαφώς από τις ιδέες της νέας δεξιάς έδωσε μεγαλύτερο βάρος στον βαθμό οικονομικής αποτελεσματικότητας των πολιτικών επιλογών παρά στον προσανατολισμό της ανάπτυξης σε περισσότερο κοινωνικούς ή ακόμη και αναδιανεμητικούς στόχους πράγμα που χαρακτήριζε σχεδόν όλες τις άλλες προηγούμενες κυβερνήσεις. Η Healy υπογραμμίζει ότι τότε εισάγονταν σχεδόν μαζικά πολλά από τα αμφισβητούμενα κριτήρια απόδοσης που στόχευαν στην επιτάχυνση των ροών των αποφάσεων και στην αξιολόγηση των «παροχών υπηρεσιών» των τοπικών φορέων προγραμματισμού (αναφέρονται από την Healy για αυτό το ζήτημα οι Thompson, 1987 και Larkham, 1990).

Σύμφωνα με τις παραπάνω διαπιστώσεις η βρετανική διακυβέρνηση της εποχής προερχόμενη ξεκάθαρα από το δεξιό ιδεολογικό φάσμα, «πίστεψε» ότι η αντικατάσταση του διακριτικού χαρακτήρα του προηγούμενου συστήματος προγραμματισμού με μια απλή προσέγγιση ζωνών θα μπορούσε να αντιμετωπίσει τόσο τα θέματα λογοδοσίας όσο και αποδοτικότητας. Αυτές οι προτάσεις υποστήριζαν την χρήση μερικών απλών κωδικών χρήσης γης σαν βάση για τις αποφάσεις ανάπτυξης και την γενικευμένη ζωνοποίηση των δραστηριοτήτων τόσο σε περιοχές ανάπτυξης όσο και σε περιοχές διατήρησης. Η Healy τονίζει ότι ο νέος αυτός τρόπος προσέγγισης του προγραμματισμού, ήταν μέσα στις προθέσεις της κυβέρνησης προκειμένου να διευκόλυνει τόσο τους κατασκευαστές, όσο

και τους ιδιοκτήτες γης και το «κοινό» θα μπορούσαν να έχουν τόσο τη ζητούμενη βεβαιότητα όσο και την λογοδοσία.

Η πρώτη κατεύθυνση που ακολουθήθηκε – σύμφωνα με την Healy – προσπάθησε να υποβιβάσει την έννοια του σχεδίου και την διαδικασία εκπόνησης προγραμματισμού για να απλοποιήσει τη λήψη των απαραίτητων ρυθμιστικών αποφάσεων. Η δεύτερη κατεύθυνση παρουσιάζει μια διχοτομία γιατί από την μια επέτρεψε στον προγραμματισμό να παραμείνει ο κρίσιμος τόπος των αποφάσεων για την διαχείριση της ανάπτυξης, αλλά από την άλλη αυτό το φαινόμενο συνοδεύτηκε από την αλλαγή στην «κεντρική» διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού δίνοντας μια νέα έμφαση στην λεγόμενη «τοπική επιλογή». Ωστόσο, παρά τη νέα έμφαση στον προγραμματισμό και την επισημοποίηση των καινούριων κριτηρίων πολιτικής, οι αλλαγές στην νοοτροπία και τις κατευθύνσεις δεν αντικατοπτρίζουν τη συνεπή αντίληψη υπέρ μιας κατάλληλης μορφής ενός καινούριου συστήματος προγραμματισμού το οποίο υποτίθεται ότι θα επέτρεπε είτε στις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, είτε στους σχεδιαστές και τους πολίτες να επιδιώξουν τις ατομικές τους υποθέσεις και τα κοινά τους ενδιαφέροντα σχετικά με την ποιότητα του τοπικού περιβάλλοντος (Healy 1992).

Η Tuna Tasan Kok στο *Contradictions in Neoliberal Planning* (επιμέλεια Tuna Tasan Kok και Guy Baeten 2011) δίνει έναν ορισμό σχετικά με τον νεοφιλελευθερισμό από τους Peck, Theodore & Brenner ως το «κυρίαρχο μοτίβο μιας προσανατολισμένης στην αγορά κανονιστικής αναδιάρθρωσης» (2011, σελ.6). Δηλαδή συνδέει άμεσα την κανονιστική μορφή της παρεμβατικής διαδικασίας μέσω από κανονισμούς, με την επικράτηση ενός προσανατολισμένου προς την αγορά τρόπου σκέψης. Η ίδια παραδέχεται ότι η κυριαρχία του νεοφιλελεύθερου μοτίβου πολιτικών επιλογών έχει διαχυθεί στις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές διεργασίες γεγονός που με την σειρά του επηρεάζει την πρακτική της διακυβέρνησης – γενικής και τοπικής. Το αποτέλεσμα είναι η κανονικοποίηση μιας ευρύτερης συμπεριφοράς η οποία είναι προσανατολισμένη προς την αγορά. Το ερώτημα που είναι στο τραπέζι έχει να κάνει με το εφόσον υπάρχει ή παραδεχόμαστε την έννοια της νεοφιλελεύθερης πόλης τότε αυτόματα πρέπει να δεχτούμε και την ύπαρξη ενός νεοφιλελεύθερου προγραμματισμού. Πως είναι δυνατό οι δυο αυτές έννοιες που θεωρητικά έχουν τεράστια απόσταση μεταξύ τους να συνυπάρχουν;

Η Tuna Tasan Kok (2011) υποστηρίζει ότι ο νεοφιλελεύθερος προγραμματισμός είναι ένα αποτέλεσμα από αντικρουόμενες αστικότητες. Δηλαδή από χώρους και διαδικασίες μέσα στην πόλη που ενώ είναι σε ανταγωνιστική αντίθεση μεταξύ τους, χρειάζονται όμως την ύπαρξη κανονιστικών θεσμών προγραμματισμού προκειμένου να αναπτυχθούν τουλάχιστον εξισορροπώντας στο δικό τους κανάλι. Η εξήγηση έγκειται στο γεγονός ότι η προσανατολισμένη στην αγορά αστική ανάπτυξη, έχει ανάγκη τον προγραμματισμό των χρήσεων γης για να μπορέσει να λειτουργήσει ασφαλώς. Η έλλειψη ελέγχου και ρυθμίσεων των χρήσεων γης, θα έχει αρνητικές επιπτώσεις στις αξίες γης και ακινήτων. Εντούτοις παρατηρείται στροφή σε μια πιο ευέλικτη μορφή προγραμματισμού πέρα από τις αναγκαίες διορθώσεις που απευθύνθηκαν – τώρα αλλά και παλαιότερα – σε ένα μονολιθικό σύστημα επιλογής πολιτικών για τον χώρο και αυτό οφείλεται, σύμφωνα με την Tuna Tasan Kok (2011) στην μεγέθυνση των παγκόσμιων χρηματοπιστωτικών ροών και επενδύσεων προς την αστική ανάπτυξη. Η αυξημένη κινητικότητα των επενδύσεων σε έργα μικρά ή μεγάλα έφερε την ανάγκη να αλλάξει η προγραμματική διαδικασία. Η

ρύθμιση κι ο έλεγχος μεγαλύτερων σε κλίμακα και χρηματοδότηση σχεδίων αστικής ανάπτυξης είναι πιο εύκολος από την πλευρά των κανονιστικών αρχών, όμως μια λειτουργική μεγέθυνση της πόλης απαιτεί κάποιο είδος ισορροπίας μεταξύ των επενδύσεων που κατευθύνονται στον αστικό χώρο. Αν επικρατήσει μια μορφή ανάπτυξης από μια άλλη, δηλαδή αν τα μικρότερα αναπτυξιακά σχέδια εμποδίζονται να αναπτυχθούν προς όφελος των μεγαλύτερων τότε είναι πιθανό να φτάσουμε σε ένα «μπούκωμα» τόσο της αγοράς ακινήτων, όσο και της κινητικότητας μεταξύ των διάφορων επενδυτών πράγμα που με την σειρά του θα επηρεάσει αρνητικά την δυναμική της νεοφιλελεύθερης πόλης. Προφανώς, σε σύγκριση με μια αυστηρή και ρυθμιστική διαδικασία καθορισμού και διαχείρισης χρήσεων γης, μια πιο ευέλικτη και στρατηγικά προσανατολισμένη προς την αγορά διαδικασία θα κάνει περισσότερα για να ενθαρρύνει αυτή τη δυναμική της αγοράς ακινήτων και μάλιστα είναι αυτή η τάση στην οποία αναφέρεται ο νεοφιλελευθερισμός (Tuna Tasan Kok 2011).

Ο Guy Baeten στο *Contradictions in Neoliberal Planning* (επιμέλεια Tuna Tasan Kok και Guy Baeten 2011) θεωρεί ότι η ιστορική άνοδος του νεοφιλελεύθερου προγραμματισμού και η ενδεχόμενη εξάπλωσή του σε όλο τον κόσμο, οφείλεται σε ένα είδος μεταστροφής στην αστική διαχείριση, σε μια δραστηριότητα αστικής επιχειρηματικότητας και μια αναπόφευκτη συμμόρφωση του προγραμματισμού με το νέο προβεβλημένο ήθος και την υποτιθέμενη αποτελεσματικότητα της αγοράς. Το επενδυτικό κεφάλαιο παρουσιάζει τις νεοφιλελεύθερες πρακτικές του προγραμματισμού με το επίμονο μάρκετινγκ πόλεων μέσω μεταφοράς και διαμόρφωσης ανταγωνιστικών πρακτικών στις πόλεις, με σκοπό την προσέλκυση δημιουργικών τάξεων για την τόνωση της οικονομικής ανάπτυξης, με συμπράξεις ιδιωτικού-δημόσιου τομέα, καθώς και επιχειρηματικού προγραμματισμού μεγάλων δημόσιων αστικών έργων. Ο Baeten θεωρεί ότι το μέλλον και ο ρόλος του προγραμματισμού κάτω από το νεοφιλελεύθερο κράτος δεν είναι κατά βάση αρνητικό. Η εμπειρία έδειξε ότι σε τελική ανάλυση το κράτος είτε δεν θέλει είτε δεν μπορεί να απεμπολήσει τις όποιες διαχειριστικές θεσμικές αρχές προγραμματισμού διαθέτει. Ωστόσο, η νέα αυτή σχέση μεταξύ δημόσιου προγραμματισμού και αγοράς έχει αλλάξει τις παραδοσιακές κατευθύνσεις του πρώτου, δηλαδή την προώθηση της ισότητας, της κοινωνικής δικαιοσύνης και της βιωσιμότητας.

Οι Brindley, Rydin & Stoker στο *Remaking planning : the politics of urban change in the Thatcher years* (1989), έδειξαν πώς η πρακτική του προγραμματισμού είχε αναπροσανατολιστεί προς τον λεγόμενο γενικό ατομικισμό της «θατσερικής» Βρετανίας. Ουσιαστικά όμως πρόκειται για εδραιωμένες πεπιοθήσεις αμφισβήτησης που δεν οφείλονται μόνο σε αλλαγή ιδεολογικού περιβάλλοντος. Ο κατακερματισμός των διάφορων τρόπων προγραμματισμού, είχε ξεκινήσει ήδη από την προηγούμενη δεκαετία και αντικατοπτρίζει τη μετάβαση από την προσέγγιση της κοινωνικής ευημερίας σε έναν προσανατολισμό στο ήθος της αγοράς, γεγονός που ενισχύει και νομιμοποιεί τις διαφορές μεταξύ των τρόπων και των τρόπων προγραμματισμού. Πώς όμως συνέβη αυτή η μεταβολή; Οι Brindley, Rydin & Stoker (1989) μιλούν ξεκάθαρα για αλλαγές που δεν ήταν αποτέλεσμα της αλλαγής κυβέρνησης, αλλά ένα φαινόμενο που είχε τις ρίζες του στην «κρίση» του αστικού προγραμματισμού και στο περιεχόμενο μέσα στο οποίο λειτούργησε κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1970. Είναι άλλωστε εμφανές ότι αυτές οι μεταβολές στην κατεύθυνση του προγραμματισμού δεν ήταν κάτι που συνέβη ξεκάθαρα και γρήγορα.

Θα πρέπει να υπογραμμίσουμε ότι ενώ η κεντρική κυβέρνηση επιχείρησε να αλλάξει το πλαίσιο των σχεδιαστικών πολιτικών και της νομοθεσίας, οι διάφορες τοπικές κοινότητες και αρχές κινήθηκαν κατά τέτοιο τρόπο για να επιτύχουν τους δικούς τους και αρκετά συχνά διαφορετικούς στόχους. Το αποτέλεσμα είναι μια μάλλον συγκεχυμένη εικόνα, με μια μεγάλη ποικιλία προσεγγίσεων στον προγραμματισμό, που ακολουθούνται ταυτόχρονα σε διαφορετικές περιοχές και μερικές φορές ανταγωνίζονται η μια την άλλη. Οι Brindley, Rydin & Stoker (1989) επιχειρούν, μέσα από τον διευρυμένο καθορισμό της έννοιας του αστικού προγραμματισμού, που αναφέρεται σε όλες αυτές τις ενέργειες του κράτους που καθοδηγούν την διαδικασία της ανάπτυξης της γης και την κατασκευή κτηρίων, να τονίζουν ότι η παρέμβαση του κράτους μπορεί να αφορά πολλούς και διαφορετικούς σκοπούς, τους οποίους διαχειρίζεται μέσω διαφόρων θεσμών και είναι πιθανό να έρχονται μέσα στο παιχνίδι διάφορες ομάδες κοινωνικών και οικονομικών συμφερόντων. Κατά συνέπεια όλες σχεδόν οι διαδικασίες επιλογής πολιτικών που έχουν συνδεθεί με τον κρατικό παρεμβατισμό είναι από την μια αρκετά περίπλοκες και συγκρουσιακές, αλλά από την άλλη αποτελούν πάντα ένα προσδιορισμένο κέντρο διεύθυνσης της αστικής ανάπτυξης.

Ο Brindley, Rydin & Stoker (1989) ισχυρίζονται ότι ο προγραμματισμός που βασίζεται στην πρωτεύουσα αξία της αγοράς θα κυριαρχήσει τελικά και ως απόδειξη παραθέτουν την αύξηση της ευελιξίας που αντανάκλα καλύτερα τις προτεραιότητες των οικονομικών και ιδιοκτησιακών συμφερόντων στην διαδικασία εκσυγχρονισμού του συστήματος χωρικού προγραμματισμού (Brindley, Rydin & Stoker 1989: 180). Αυτή η διαπίστωση υποστηρίζει έμμεσα την άποψη της Healey σχετικά με το πόσο προσαρμόσιμος αποδείχθηκε ο προγραμματισμός κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1980. Αυτές οι ερμηνείες υποδηλώνουν ότι η διαφορετικότητα και η τοποθεσία θα δημιουργήσουν ένα πλαίσιο για μια περισσότερο πραγματιστική μορφή προγραμματισμού που θα υπολογίζει τις δυναμικές της αγοράς. Αυτό δεν σημαίνει κατά ανάγκη την μείωση της κρατικής παρέμβασης. Η Healey (1992), για παράδειγμα, παρατήρησε τη συνέχεια του προγραμματισμού στη Βρετανία κατά τη δεκαετία του 1980, παρά την αναδιάρθρωση των κρατικών σχέσεων στα πλαίσια της κατάργησης του προηγούμενου συστήματος.

Οι Brindley, Rydin & Stoker (1989), περιγράφουν στον πίνακα 4.1 την εξέλιξη του συστήματος του χωρικού προγραμματισμού στην Μεγάλη Βρετανία μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Οι ίδιοι αναφέρουν ότι:

«Ξεχωρίζουμε έξι τυπολογίες προγραμματισμού. Η καθεμία από αυτές αντιπροσωπεύει μια ιδιαίτερη θέση όσον αφορά την συζήτηση σχετικά με τον προγραμματισμό και προτείνει ένα ειδικό μίγμα πολιτικών, μεθόδων εργασίας και τελικά μια ταυτότητα για τον προγραμματιστή. Κάποιες από αυτές είναι βαθύτατα επηρεασμένες από ένα ριζοσπαστικό όραμα και έχουν περίπου τον χαρακτήρα σχεδίων για τοπικούς πειραματισμούς. Άλλες τυπολογίες δεν είναι τόσο καινούριες αλλά μάλλον προέρχονται από προσαρμογές και τροποποιήσεις παλαιότερων και ήδη καθιερωμένων μεθόδων. Το κεντρικό επιχείρημα μας είναι ότι αυτές οι διαφορετικές τυπολογίες μαζί αν και σε απλοποιημένη μορφή αποτελούν την ουσία του σημερινού πολεοδομικού σχεδιασμού.»

Μελετώντας την πολιτική φύση του προγραμματισμού οι Brindley, Rydin & Stoker (1989) αποδέχονται ένα πλαίσιο που περιγράφεται μέσα από την λειτουργία μιας φιλελεύθερης δημοκρατίας ενός παρεμβατικού κράτους που συνυπάρχει μαζί με τις διεργασίες της

ελεύθερης αγοράς και φέρνει στο προσκήνιο εκείνες τις λύσεις που χρειάζονται για την αντιμετώπιση των αναμενόμενων εντάσεων μεταξύ προγραμματισμού και αγοράς. Ουσιαστικά αναγνωρίζουν μια αναπόφευκτη αλληλεξάρτηση μεταξύ κράτους και αγοράς, υπογραμμίζοντας όμως τ ότι η αγορά έχει ανάγκη την στήριξη του κράτους και ότι το κράτος έχει ανάγκη την συνδρομή της αγοράς ώστε οι πολιτικές του να έχουν κάποια αποτελέσματα (Brindley, Rydin & Stoker 1989).

Ο P. McDermot, στο *Positioning planning in a market economy* (1998), διαπιστώνει ότι, είναι σχεδόν αναπόφευκτο σε μια νεοφιλελεύθερου τύπου διακυβέρνηση να έχουν τεθεί από πριν οι ερωτήσεις σχετικά με το περιεχόμενο και τον ρόλο του προγραμματισμού στην λειτουργία της οικονομίας

Πίνακας 4.1 Τυπολογία των υποδειγμάτων προγραμματισμού, ανάλογα με τους τύπους αστικών περιοχών

	Στάση απέναντι στις Αγορές	
	Κριτική απέναντι στις Αγορές Επανορθώνει ανισοροπίες και ανισότητες που δημιουργούνται από τις αγορές	Φιλική απέναντι στις Αγορές Διορθώνοντας αναποτελεσματικότητες ενώ στηρίζει τις διαδικασίες της Αγοράς
Περιοχές με κινητικότητα: Μικρότερα προβλήματα και αγορές με κινητικότητα	Κανονιστικός – ρυθμιστικός προγραμματισμός	Προγραμματισμός γενικών Κατευθύνσεων
Περιοχές στο όριο: Θύλακες αστικών προβλημάτων και αγορές με ενδιαφέρον	Συμμετοχικός προγραμματισμός	Αναμοχλευτικός προγραμματισμός
Περιοχές σε ερήμωση: Καθολικά αστικά προβλήματα και αγορές σε ύφεση	Προγραμματισμός εξαρτώμενος από τις δημόσιες επενδύσεις	Προγραμματισμός εξαρτώμενος από την ιδιωτική επιχείρηση

Πηγή: (Brindley, Rydin & Stoker 1989)

Όμως το ιδεολογικό πλαίσιο διαφέρει αρκετά από τις εκάστοτε επιλογές πολιτικών μέσα σε ένα αυστηρά θεσμικό εκτελεστικό πλαίσιο. Μπορεί το γενικότερο θεωρητικό και ιδεολογικό κλίμα να είναι αντίθετο προς τις παραδοσιακά κανονιστικές και εφαρμοστικές πρακτικές που διακρίνουν το γενικότερο πλαίσιο του προγραμματισμού.

Όμως η εδραίωση της θέσης της αναθεώρησης ή στην καλύτερη περίπτωση της ολικής εγκατάλειψης της ιδέας του δημόσιου προγραμματισμού μέσα σε αυτό το πλαίσιο κυριαρχίας του νεοφιλελεύθερου προγράμματος, σύμφωνα με τους Healy, McDermont και Brindley, Rydin & Stoker (1989) μάλλον δεν επαληθεύτηκε.

Παρόλα αυτά η άποψη ότι η διαφοροποιημένη από την αγορά ποικιλομορφία αντιθετική ως προς τη συλλογικότητα, τη συνέπεια και την ενσωμάτωση που παραδοσιακά συνδέονται με τον προγραμματισμό και αντικατοπτρίζει την υπεροχή που δίνεται στην ατομική πρωτοβουλία δεν σημαίνει ότι επέφερε την επακόλουθη διάλυση των κοινοτικών αξιών και τις δομές που μπορούν να προβλέψουν, να ενημερώσουν και να επηρεάσουν την κοινωνική πρόοδο. Η μείωση ακόμη και η αποσύνθεση του συστήματος του προγραμματισμού δεν φαίνεται να είναι αποτέλεσμα της απελευθέρωσης των αγορών, αλλά μάλλον του τρόπου με τον οποίο αντιμετωπίστηκε αυτή η αυξανόμενη δυναμική και ποικιλομορφία των αγορών να επηρεάζουν τις εξελίξεις, της ικανότητάς του να προσαρμοστεί στην «πραγματικότητα» της αγοράς και της προοπτικής επανένταξης του μέσω συμμετοχής σε μια καινούρια νέα σύνδεση μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα.

4.7 Οι νέες συνθήκες στην θεωρία του προγραμματισμού

4.7.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις

Για πολλά χρόνια, θεσμοί, πολιτικά κόμματα, ειδικοί του χωρικού προγραμματισμού καθώς και πολίτες έθεταν το ερώτημα πως μπορεί να κυβερνηθεί μια πόλη. Σε αυτό το ερώτημα, υπάρχουν μια σειρά από απαντήσεις ανάλογα με τον χρόνο, την ιδεολογία τον τόπο και την νοοτροπία. Ορισμένοι υποστηρίζουν πως το σημαντικότερο ζήτημα που θα έπρεπε να μας απασχολεί στην προσπάθεια να βρούμε την κατάλληλη απάντηση είναι σε ποιο οικονομικό περιβάλλον βρίσκεται η πόλη αυτή. Πρόκειται για ένα χωρικό οικοσύστημα που συνεχώς επεκτείνει τα όρια του οργανικού του ιστού και μεταμορφώνεται μέσα ένα περιβάλλον θριαμβικής οικονομικής ανάπτυξης ή πρόκειται για ένα σύστημα που μένει στάσιμο χωρίς την παρουσία ευκαιριών για οικονομική ανάπτυξη με ή χωρίς την παρουσία εργαλείων ελέγχου της αστικής ανάπτυξης; Αυτός ο προβληματισμός καθόρισε σημαντικά το εύρος των θεματικών που απασχολούν τον προγραμματισμό στις αρχές του εικοστού πρώτου αιώνα.

Σύμφωνα με τις βασικές αρχές του ορθολογικού υποδείγματος, στον ορθολογικό καθολικό προγραμματισμό (*rational comprehensive planning*), ο ειδικός έχει την ευθύνη να προκαθορίσει τους σκοπούς του προγραμματισμού και τους τρόπους υλοποίησής του. Μέσω αυτής της μεθοδολογικής διαδικασίας είναι πολύ φυσικό να δίνεται έμφαση στον «επιστημονικό» χαρακτήρα του προγραμματισμού, που θεωρείται υπεράνω πολιτικών, ταξικών ή κοινωνικών διαφοροποιήσεων. Εξαιτίας αυτών των χαρακτηριστικών του, από τις κριτικές για έλλειψη ευελιξίας όσον αφορά τη διαδικασία του, και από την επιθυμία βελτίωσης τόσο του επιστημονικού όσο και του πρακτικού υποδείγματος του, θεωρήθηκε ότι η εξέλιξη του ορθολογικού καθολικού προγραμματισμού, είναι ο αποσπασματικός

βελτιωτικός προγραμματισμός (incremental planning). Σε αυτόν οι αποφάσεις λαμβάνονται σε σχέση με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάποιων περιορισμένων σε αριθμό εναλλακτικών δυνατοτήτων. Οι μακροπρόθεσμοι στόχοι του ορθολογικού προγραμματισμού ανανεώνονται μέσω της υιοθέτησης διαδοχικών βελτιώσεων και της ανάληψης γρήγορης δράσης για την αντιμετώπιση των πιο επιτακτικών ζητημάτων. Ο τύπος αυτός προγραμματισμού, εστιάζει στην έννοια της λεπτομερούς διαχείρισης μιας ήδη υπάρχουσας κατάστασης και προσιδιάζει περισσότερο με τις αρχές της οικονομίας της αγοράς και την φιλελεύθερη πολιτική ιδεολογία. Το πολιτικό κεφάλαιο της συζήτησης αν ο ορθολογικός προγραμματισμός, αποτελεί ένα βήμα προς τον δομικό ολοκληρωτισμό όσον αφορά την διαχείριση των πολιτικών επιλογών σχετικά με τις ανθρώπινες διεργασίες στον κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό τομέα (που θεωρούνται αλληλένδετοι), απασχόλησε τους ειδικούς όταν η επίδραση της αντίληψης για την αποτελεσματικότητα της κρατικής παρέμβασης άρχισε να φθίνει.

Η μετατόπιση του κέντρου βάρους από την συνολική ορθολογική θεώρηση της διαδικασίας του χωρικού προγραμματισμού σε πιο ευέλικτες θεματικές όπως ο προγραμματισμός για τις ιδιαίτερες κοινωνικές και χωρικές ομάδες, την περιβαλλοντική μόλυνση, το τρόπο κατανάλωσης της αστικής γης, την έλλειψη στέγης σε προσιτές τιμές, τον ρόλο των διάφορων κοινωνικών ομάδων στην διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού, στις παρωχημένες και ελλιπείς υποδομές που δύσκολα αντικαθίστανται, στον ανταγωνισμό μεταξύ των αστικών χρήσεων, στην δυσκολία χωροθέτησης νέων οικονομικών δραστηριοτήτων, κοκ αποτελούν χαρακτηριστικά των νέων «αστικών ζητημάτων» τα οποία απασχολούν πόλεις που βρίσκονται είτε σε ανοδική είτε σε καθοδική πορεία. Με άλλα λόγια, αν υποθεθεί ότι η προσέγγιση που υιοθετείται αναφορικά με την διαδικασία του προγραμματισμού που ακολουθείται και μεταφράζεται σε διαδικασίες ειδικού περιεχομένου έχει τις ρίζες της σε ακριβείς χωρικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες, τότε τα προϊόντα και τα αποτελέσματα του πρέπει να περιγραφούν πάνω στη βάση της ερμηνείας του περιεχομένου και της ζήτησης για τον εν λόγω προγραμματισμό.

Ο Albrechts στο *Strategic Planning Ontological and Epistemological Challenges* (2003) διαπιστώνει ότι η μεταστροφή των προγραμματικών συστημάτων στις περισσότερες χώρες δεν είναι αυτή που θα μπορούσε να υποθέσει κανείς. Το δίλημμα βρίσκεται στην αξιολόγηση που έγινε στην προηγούμενη περίοδο και τα συστήματα της. Ορισμένοι θεωρούσαν ότι το προηγούμενο σύστημα είτε στο θεωρητικό επίπεδο, είτε στο θεσμικό πλαίσιο ήταν πολύ σφιχτό όσον αφορά τις διαδικασίες και τις εφαρμογές του προγραμματισμού. Έτσι σύμφωνα με τον Albrechts (2003) ακόμα και αν παραδεχτεί κανείς την άποψη ότι είναι επιθυμητή ή ορατή η αλλαγή παραδείγματος σχετικά με την φύση των χωρικών προγραμμάτων, στην ουσία ο παραδοσιακά θεσμικός τρόπος με τον οποίος εκπονείται ο προγραμματισμός είναι σχεδόν ο ίδιος με τις προηγούμενες δεκαετίες. Αυτό το φαινόμενο μπορεί να είναι μια συνεχής εστία ανησυχίας, εξαιτίας της σοβαρότητας και της πολυπλοκότητας των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι τόποι σε όλο τον κόσμο. Η φτώχεια, η ανισότητα χωρική, κοινωνική και οικονομική, τα περιβαλλοντικά ζητήματα, τα δικαιώματα στην κινητικότητα κοκ, πλαισιώνουν την σύγχρονη κατάσταση των πόλεων δημιουργώντας νέα ή διογκώνοντας προηγούμενα αστικά προβλήματα. Όλα αυτά τα προβλήματα δεν είναι μόνο ζητήματα του αστικού χώρου αλλά συσχετίζονται με τις σύγχρονες οικονομικές διεργασίες και ειδικότερα με την κυριαρχία του χρηματοπιστωτικού τομέα στις περισσότερες από αυτές

Θα επικεντρώσουμε την μελέτη μας σε τέσσερις θεματικές:

- την επίδραση των μετανεωτερικών συνθηκών στον προγραμματισμό μέσα από την γενική αναδιάρθρωση των οικονομικών διεργασιών,
- την έννοια του στρατηγικού προγραμματισμού
- την σημασία της έννοιας του εμπειρογνώμονα στην διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού,
- τις νέες σχέσεις του προγραμματισμού με τις έννοιες της παγκοσμιότητας και της τοπικότητας.

4.7.2 Μετανεωτερικότητα και προγραμματισμός

Ο Beauregard – υιοθετώντας γνωσιακά κριτήρια – στο *Modernity and Postmodernity: The ambiguous position of US planning* (2003) αναφέρει ότι κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1980 το αποκαλούμενο σχέδιο της νεωτερικότητας βρέθηκε σε κίνδυνο. Πως όμως ορίζεται η έννοια του σχεδίου της νεωτερικότητας και τι σχέση έχει με τον χωρικό προγραμματισμό; Το ερμηνευτικό πλαίσιο που υιοθετεί ο Beauregard προσανατολίζεται στην εξήγηση των μεταβολών που έφερε το συνολικό ορθολογικό σύστημα προγραμματισμού στην διαδικασία της συνεχιζόμενης αστικοποίησης. Σκοπός του είναι: πρώτον να φέρει λογική και δημοκρατία στην αστική ανάπτυξη, δεύτερον να καθοδηγήσει τις διαδικασίες επιλογής πολιτικών που αφορούν τον χώρο χρησιμοποιώντας τον τεχνικό ορθολογισμό παρά τον πολιτικό συμβιβασμό, τρίτον να παράγει λειτουργικές και διαχειρίσιμες αστικές μορφές οργανωμένες σύμφωνα με σκοπούς που αφορούν την συλλογικότητα – δηλαδή το δημόσιο συμφέρον – και τέταρτον να χρησιμοποιηθεί η οικονομική μεγέθυνση – που συνήθως ακολουθεί την αστική ανάπτυξη – για να ενισχυθεί η κοινωνία της μεσαίας τάξης. Όλοι αυτοί οι παραπάνω στόχοι πραγματώνονται μέσα σε ένα περιβάλλον που παρείχε ο βιομηχανικός καπιταλισμός, δημιούργημα του δέκατου ενάτου αιώνα, ενώ παράλληλα γίνεται μια προσπάθεια να αμβλυνθούν οι ανατροπές που αναπόφευκτα έφερε η νεωτερικότητα. Ο ίδιος (2003, σελ.113) γράφει:

«Οι αρχικές κατευθύνσεις του νεωτερικού προγράμματος του σχεδιασμού ήταν προσανατολισμένες στο να μειώσουν τις υπερβολές του βιομηχανικού καπιταλισμού ενώ παράλληλα θα διαμεσολαβούσαν μεταξύ των εσωτερικών αντιφάσεων των καπιταλιστών οι οποίες είχαν σαν αποτέλεσμα μια πόλη οργανωμένη αναποτελεσματικά τόσο για την διαδικασία της παραγωγής όσο και της αναπαραγωγής. Ο στόχος των σχεδιαστών θα γίνονταν εφικτός μέσω περισσότερο ή λιγότερο τοπικών πολιτειακών κυβερνήσεων. Το πρόγραμμα τους ήταν νεωτερικό γιατί απευθύνονταν στην βιομηχανική πόλη και θεσμοποιήθηκε μέσω της κρατικής και δημόσιας παρέμβασης. Κάτω από αυτές τις πρακτικές εκδηλώσεις βρίσκονται διαδικαστικές υποθέσεις και ουσιώδεις υποχρεώσεις οι οποίες έθεσαν την σφραγίδα τους στο πρόγραμμα του προγραμματισμού ως νεωτερικό».

Κάποιοι όπως ο Friedmann μίλησαν για δημόσιο προγραμματισμό σε κρίση η οποία οφείλονταν σε μια σειρά από μεταβολές που πήγαιναν από την αστική αναδιάρθρωση, στις νέες πολιτικές, και στις νέες πρακτικές η καθεμία από τις οποίες σχετίζονταν με νέες δραστηριότητες και ευαισθησίες όλες κάτω από την αιγίδα του μετανεωτερικού αφηγήματος. Το τοπίο της μετανεωτερικότητας με το υπερκινητικό κεφάλαιο, τις συγκεντρώσεις νέων τεχνολογικών υπηρεσιών, την αντιπαράθεση μεταξύ εξαιρετικού πλούτου και εξαιρετικής φτώχειας, τα υποβαθμισμένα και αναπροσαρμοσμένα

παραγωγικά συγκροτήματα και τις αποκεντρωμένες κεντρικές πόλεις (Cooke 1989) θέτει νέα και δύσκολα προβλήματα για τους σχεδιαστές της νεωτερικής παράδοσης. Επιπλέον οι νέες πολιτιστικές συνθήκες της μετανεωτερικότητας δεν δίνουν καμία σημασία για παλαιότερες δεσμεύσεις προς την μεσαία τάξη, προς μια λειτουργική αστική μορφή, προς την αποτελεσματικότητα του ορθολογισμού και προς την πολιτική ουδετερότητα. Έτσι ο προγραμματισμός βρίσκεται στο κενό μεταξύ νεωτερικότητας και μετανεωτερικότητας, με τους επαγγελματίες του είδους να αντιμετωπίζουν ένα ολόένα και πιο ευρύ χάσμα αναμεταξύ τους.

Είναι γνωστό ότι αν κάποιος προσπαθήσει να ερευνήσει πιθανούς αλληλοσυσχετισμούς μεταξύ του νεωτερικού και του μετανεωτερικού χωρικού προγραμματισμού θα πρέπει να μελετήσει τις έννοιες αυτές κάτω από τις φιλοσοφικές προεκτάσεις της νεωτερικότητας και της μετανεωτερικότητας. Οι διαφορές στον τρόπο αντίληψης του χωρικού προγραμματισμού είναι εμφανείς αλλά το κύριο ζήτημα αποτελεί η εγκατάλειψη μιας συνολικής αντιμετώπισης των χωρικών ζητημάτων και η υιοθέτηση μιας κατακερματισμένης προσέγγισης που καθορίζεται σταθερά από τον παράγοντα τόπο. Αυτή η διαφορά αποτελεί μια μετάβαση από την μοντέρνα, τεχνική λειτουργική και αποτελεσματική αντίληψη του σχεδίου πόλης σε μια περισσότερο εφήμερη και ευέλικτη αντίληψη προγραμματισμού μέσα από ειδικές προσανατολισμένες παρεμβάσεις.

Ύστερα υπάρχει η συζήτηση γύρω από τις σχέσεις των αλλαγών στην παραγωγική διαδικασία και την εγκατάλειψη του φορντικού υποδείγματος με την μετανεωτερική συνθήκη του προγραμματισμού. Ο Beuaregard (2003) θεωρεί ότι η ερμηνεία γύρω από τα ζητήματα της μεταφορντικής παραγωγικής αναδιάρθρωσης που συνοδεύεται από φαινόμενα όπως η διεύρυνση του χρηματοπιστωτικού τομέα, η στροφή στα προϊόντα υψηλής τεχνολογίας η μετατόπιση της βιομηχανικής παραγωγής στις αναπτυσσόμενες χώρες κλπ. συνδέεται άμεσα με την συντηρητικοποίηση του κράτους και της εγκατάλειψης του ταυτόχρονου στόχου της οικονομικής μεγέθυνσης και της κοινωνικής ευημερίας. Υιοθετώντας μια νέο-μαρξιστική λογική – που προέρχεται από την σκέψη των Harvey και Soja – υποστηρίζει ότι τα παραπάνω φαινόμενα μεταβάλλαν την πόλη σε ένα εύκαμπτο περιβάλλον κεφαλαιακής και εργασιακής αναδιάρθρωσης που συμβάλει στο φαινόμενο της παγκοσμιοποίησης. Αυτό το γεγονός έκανε την εξάσκηση του νεωτερικού προγραμματισμού περισσότερο επισφαλή. Όμως πως γίνεται αυτό και κυρίως πως διαπιστώνεται; Αναφέροντας τους Fainstein & Fainstein (1987) και Goldberger 1989, ο Beuaregard υποστηρίζει ότι το κέντρο των νέων αυτών εξελίξεων είναι η αντίληψη που έχουν οι πολιτικές τάξεις που διαχειρίζονται την εξουσία για την έννοια της οικονομικής ανάπτυξης. Αυτή η αντίληψη εναντιώνεται σε οτιδήποτε φαίνεται να βάζει εμπόδια στην τροχιά της οικονομικής ανάπτυξης – μεγέθυνσης και ιδιαίτερα στο έργο του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού. Το σύστημα του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού θέτει βασικά ερωτήματα για τον οδικό χάρτη της ανάπτυξης τουλάχιστον στο χωρικό επίπεδο. Πρόκειται για μια καταρχήν ιδεολογική θέση που σύμφωνα με τον Beuaregard (2003), έχει ως αποτέλεσμα να παράγει πολιτικές μιας υβριδικής μορφής προγραμματισμού όπου η καθολικότητα της διαχείρισης του χώρου πρέπει να δώσει απαντήσεις σε μια σειρά αχωρικά ζητήματα που ευνοούν τον κατακερματισμό των δράσεων.

Όσον αφορά την συνέχιση της οργανικής ανάπτυξης των πόλεων, κάτι που ήταν το ζητούμενο από την πλευρά του συνολικού νεωτερικού προγραμματισμού, οι νέες

μεταβολές που τονίζουν την σημασία της δυναμικής αναπτυξιακής κίνησης της πόλης υποσκάπτουν το πλαίσιο του. Δηλαδή αυτό που διαπιστώνεται είναι η σταδιακή εγκατάλειψη των κοινωνικών στόχων του νεωτερικού προγραμματισμού και η ενασχόληση μόνο με αυτές τις προβληματικές που αναφέρονται σε θέματα οικονομικής ευημερίας. Οι οικονομικές κρίσεις επηρέασαν τον προσανατολισμό των κυβερνητικών πολιτικών σε λύσεις που θα εγκαταλείψουν το προηγούμενο πλαίσιο της βελτίωσης της κοινωνικής ευημερίας και θα εστιάζουν σε στρατηγικές που θα ευνοήσουν την αέναη δημιουργία κύκλων οικονομικής μεγέθυνσης. Η οικονομική ανάπτυξη, και όχι η μεταρρύθμιση αποτέλεσε τον κυρίαρχο στόχο και ως εκ τούτου θυσίασε την ρύθμιση και το κράτος πρόνοιας στο σκοπό της προσέλκυσης εργασίας και επενδύσεων.

Σχετικά με τη θεωρία του προγραμματισμού, όπως αυτή αναπτύχθηκε κατά την εποχή των βεβαιοτήτων, ο Beauregard (2003) τονίζει ότι ακολουθεί τον νεωτερικό τρόπο, και συνεχίζει λέγοντας πως η όποια θεωρητική λογοτεχνία έχει αναπτυχθεί σχετικά με την αποκαλούμενη μετανεωτερική πολιτισμική κριτική είναι σχεδόν ανύπαρκτη. Σε αυτό το σημείο παραδέχεται ότι οι όποιες ρήξεις υπάρχουν στην θεωρία του προγραμματισμού δεν προέρχονται από τους θεωρητικούς ή από τους τους εμπειρικούς αλλά μάλλον ξεκινούν από την πλευρά των αστικών γεωγράφων, κυρίως επειδή το έργο τους (αναφέρει τους Bernstein 1987, Cooke 1988, Dear 1986, Gregory 1987, Jameson 1984a, Jencks 1985, Lyotard 1984, Relph 1987, Soya 1988 κα) «άρχισε να διαχέεται στην φιλολογία της θεωρίας του προγραμματισμού, οριοθετώντας την μετανεωτερική αμφισβήτηση στους θεωρητικούς του προγραμματισμού όσο στρέφουν την ματιά τους στην κοινωνική θεωρία προκειμένου να βρουν θεωρητική καθοδήγηση» (Beauregard 2003: 256).

Όμως το αποκαλούμενο μετανεωτερικό σχέδιο είναι αρκετά πιο περίπλοκο από όσο φαίνεται αρχικά. Κύρια χαρακτηριστικά του είναι η σταδιακή εγκατάλειψη της έννοιας της κριτικής απόστασης του ειδικού, η υιοθέτηση διαφορετικών διαλόγων και αντιπαραθέσεων πάνω στα αστικά ζητήματα, η μεταβολή της κοινωνικής ιστορικότητας του χώρου και η έμφαση στην τοπικότητα διασυνδεδεμένη με το παγκόσμιο, η αλλαγή του γνωσιακού περιβάλλοντος και η αναζήτηση ατομικής γνώσης έναντι της συλλογικής ανάλυσης και τέλος η απόρριψη της έννοιας της προόδου έναντι της καινοτομίας – ιδίως τεχνολογικής – και μια τάση προς την πολιτική συναίνεση, μέσω διαμεσολάβησης. Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι σύμφωνα με την μετανεωτερική θεώρηση ο κόσμος καθώς και οι εμπειρίες μας είναι πολύ πιο λεπτά και περίπλοκα φαινόμενα από ότι φαντάζεται ο καθένας μας. Έτσι αντί της καθαρής και λειτουργικής μορφής του νεωτερικού παραδείγματος, προτιμάται η πολυπλοκότητα, διαφορετικότητα, διαφοροποίηση και ο πλουραλισμός.

Ο Alexander στο *Between State and Markets A Third Way of Planning* (2008) εξηγεί ότι οι κριτικές του νεωτερικού προγραμματισμού έχουν λάβει διάφορες μορφές, αλλά η βασική σχολή σκέψης που αμφισβήτησε την χρησιμότητα ενός νεωτερικού συνολικού παραδείγματος στον προγραμματισμό έχει ως αφετηρία την σκέψη του Habermas. Ο Habermas επικρίνει την εμμονή του νεωτερικού προγραμματισμού στην χρήση της τεχνολογίας και της γνώσης με αυστηρό λογικό τρόπο και την απόρριψη της επικοινωνίας ως μορφής ανταλλαγής γνώσεων και πληροφοριών έξω από το κουτί. Ο ίδιος υποστηρίζει ότι θα πρέπει η αποκαλούμενη «επικοινωνιακή πρακτική» να εισαχθεί στη θεωρία, την εκπαίδευση και την πρακτική του προγραμματισμού. Ο Alexander (2008) αναφέροντας

τον Fischler (2000), τονίζει ότι οι μετανεωτερικές αμφισβητήσεις στον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό έχουν μια κοινή προσέγγιση που αξιοποιεί την κριτική ανάλυση και η αύξηση της συνειδητοποίησης, με στόχο την αλλαγή των επικρατούσων αντιλήψεων της πραγματικότητας. Ο ίδιος υποστηρίζει (και αυτό το βλέπουμε και σε άλλους συγγραφείς ότι το μεγάλο μέρος της κριτικής προς αυτόν είναι από μια σκοπιά καλό και αποτελεσματικό, αλλά δυστυχώς οι επιπτώσεις στην πρακτική των ευρημάτων και των συμπερασμάτων τους είναι συχνά ασαφείς ή απουσιάζουν (Alexander 2008).

Σε πολιτικό επίπεδο ο μετανεωτερικός κόσμος έχει συνδεθεί με μια ιδιότυπη λατρεία προς το φιλελεύθερο αφήγημα το οποίο με την σειρά του τρέφεται από την ζωή της μεγάλης πόλης εξαιτίας της διαφορετικότητας του πλουραλισμού και της ελευθερίας στις επιλογές που είναι αποτέλεσμα αυτής της διαφορετικότητας. Η προσοχή μεταβάλλεται από την συνδεδεμένη αναδιανεμητική κοινωνία του νεωτερικού παραδείγματος σε μια πλουραλιστική κοινωνία στην οποία το κάθε άτομο έχει την ευκαιρία να αυτοπροσδιοριστεί μέσω της άσκησης του δικαιώματος της ελεύθερης επιλογής. Ο Taylor (1996) πάνω σε αυτές τις διαπιστώσεις θεωρεί ότι «*οι αξίες που μας επιτρέπουν να θεωρήσουμε τον Venturi (αναφορικά με την αρχιτεκτονική) και την Jacobs (αναφορικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό) σαν τους πρώτους μετανεωτερικούς, αναφέρονται στις έννοιες της πολυπλοκότητας και της διαφορετικότητας σε αντίθεση με τις στείρες απλοποιήσεις της νεωτερικότητας*».

Πίνακας 4.2 : Ταξινόμηση θεωρητικών αντιλήψεων για τον προγραμματισμό

Παραδοσιακές Αντιλήψεις	Ριζοσπαστικές Αντιλήψεις
Αναπτυξιακή	Συλλογική
Στοχευμένη	Καθολική
Σχεδιαγραμματική	Πολυεπίπεδη (ανάλογα με τις επιλογές)
Καθοριστική	Εταιρική
Προγραμματική	Ουτοπική
Τεχνοκρατική	Αναθεωρητική
Παραδοσιακή	Καινοτόμα
Συντηρητική	Επαναστατική
Στρατηγική (ανάλογα με τους πόρους)	Κοινωνική – Μεταμορφωτική
Επαναληπτική	Συμπτωματική (με άλλες δράσεις)
Επηρεασμένη από τις Φυσικές Επιστήμες	Επηρεασμένη από τις Κοινωνικές Επιστήμες
Αναλυτική (ανάλογα με τις πολιτικές)	Κυβερνητική
Χωρική (ανάλογα με τις χρήσεις γης)	Χωρική (ανάλογα με τις κοινωνικές ανάγκες)
Τοπική	Περιφερειακή
Σταθερή	Ευέλικτη

Πηγή: Taylor (1996), ίδια επεξεργασία

Όσον αφορά την διαμάχη μεταξύ της νεωτερικότητας και της μετανεωτερικότητας αυτή ξεπερνάει το αισθητικό επίπεδο και επικεντρώνεται περισσότερο σε προθέσεις παρά σε μορφές. Παρόλο που οι πρώτες τριβές φάνηκαν ήδη από την περίοδο του λειτουργισμού (functionalism) ως αρχιτεκτονικής γλώσσας (διαμάχη μεταξύ De Stijl και σχολής του Amsterdam), το ζήτημα πήγε παραπέρα και τελικά εστιάζει στην θέση και τις προθέσεις του χωρικού προγραμματισμού είτε σχετίζεται με τον σχεδιαγραμματικό σχεδιασμό αρχιτεκτονικών διατάξεων στην πόλη είτε με τον συνολικό ορθολογικό προγραμματισμό και τις διαδικασίες του. Δεν πρέπει να ξεχνάμε την κριτική αμφισβήτηση που δέχθηκε από την Jane Jacobs η νεωτερική μεταμόρφωση των αμερικανικών πόλεων, ούτε βέβαια και την κριτική προς τον διαδικαστικό προγραμματισμό ως μια άδεια διαδικασία χωρίς κοινωνικές ή πολιτικές κατευθύνσεις όργανο της κρατικής παρέμβασης στην αστική ανάπτυξη.

Σε αυτό το σημείο ο Taylor (1996) κάνει μια καίρια παρατήρηση που έχει σχέση με την αξιακή βάση του κινήματος της νεωτερικότητας. Ο βασικός προσανατολισμός της σκέψης του νεωτερικού προγράμματος πίστευε στην δύναμη της λογικής και της επιστήμης και ότι μέσω της λογικής ανάλυσης και της καλύτερης επιστημονικής κατανόησης, ο άνθρωπος θα μπορούσε να δημιουργήσει ένα καλύτερο μέλλον για τον εαυτό του. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την εμπιστοσύνη στην δύναμη της τεχνολογίας και η έκφραση αυτής της πίστης στην λογική και την επιστήμη, στην δημιουργία μιας καινούριας αστικής ουτοπίας. Αυτή η εμπιστοσύνη έφτασε μέχρι του σημείου να υποστηρίζεται ότι έπρεπε να κατεδαφιστούν όλες οι παλιές πόλεις για να αντικατασταθούν από σύγχρονες αστικές ουτοπίες. Αργότερα, με τα αρνητικά αποτελέσματα στο πεδίο του αστικού σχεδιασμού της συνολικά σχεδιασμένης πολυώροφης πόλης κατηγορήθηκε – ίσως άδικα – η τεχνολογία, συμπεριλαμβανομένων και των κορμπουζιανών πειραματισμών. Έτσι η αρχική εμπιστοσύνη προς την μοντέρνα επιστήμη και τεχνολογία άρχισε να φθίνει.

Πίνακας 4.3 : Αποτελέσματα ανάλογα με τις εφαρμοσμένες πολιτικές προγραμματισμού

	Παραδοσιακή εφαρμοστική πρακτική	Ριζοσπαστική εφαρμοστική πρακτική
Αναμενόμενα Αποτελέσματα	Χαμηλής ποικιλομορφίας	Υψηλής ποικιλομορφίας
	Λογικά	Δημιουργικά
	Τεχνολογικά	Ουμανιστικά
	Μελλοντικά	Παροντικά
	Σύμφωνα με τις αποφάσεις	Σύμφωνα με τις αξίες
	Σύμφωνα με στόχους	Σύμφωνα με σκοπούς
	Στοχευμένα	Εναλλακτικά
	Γραμμικά	Δυναμικά
	Δομικά	Διαδικαστικά
	Τι να σκεφτούμε	Πως να σκεφτούμε

Πηγή: Taylor (1996), ίδια επεξεργασία

Η Davoudi στο *Spatial Planning: The Promised Land or Rolled-out Neoliberalism* (εμπεριέχεται στο *Routledge Handbook Of Planning Theory*, επιμέλεια των Michael Gunder, Ali Madanipour και Vanessa Watson 2018) αναφέρει ότι η αναβίωση του χωρικού προγραμματισμού, κατά την αλλαγή στον 21^ο αιώνα, «προκλήθηκε από την αυξανόμενη αναγνώριση της σημασίας του τόπου στην κατανόηση της οικονομικής δυναμικής, της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, της κοινωνικής δικαιοσύνης και των πρακτικών και διαδικασιών διακυβέρνησης» (Davoudi 2018: 17). Οι προοπτικές αυτής της εξέλιξης όσον αφορά τη θεωρία του προγραμματισμού έχει να κάνει από τη μια με το αντικείμενο και από την άλλη με τη διαδικασία προγραμματισμού. Η μελέτη του αντικείμενου του προγραμματισμού βοήθησε την μετάβαση από μια ιδανική κατανόηση του χώρου και του τόπου ως σταθερά αποθετήρια ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε μια περισσότερο δυναμική και κοινωνικά δομημένη και πιθανώς ιεραρχημένη δομή η οποία συγκροτείται από τις σχέσεις ισχύος μεταξύ αυτών. Η μελέτη της διαδικασίας βοήθησε τη μετάβαση από τον λειτουργικό στον επικοινωνιακό ορθολογισμό και από τις «αποκλειστικές στις χωρίς αποκλεισμούς διαδικασίες προγραμματισμού που στοχεύουν στην αναζήτηση συναίνεσης μέσω διαβουλευτικών δημοκρατικών διαλόγων» (Davoudi 2018: 17). Σε αυτό το σημείο ο Beuaregard (2003) υποστηρίζει ότι κάνοντας τον τόπο το κεντρικό στοιχείο του προγραμματισμού δημιουργήθηκε εκ νέου μια ανάγκη διασύνδεσης των παλαιών τάσεων (αντιλήψεων και διαδικασιών) με τις μελλοντικές δυνατότητες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την στροφή της συζήτησης προς τους νέους αστικούς υπερχώρους, ακριβώς επειδή η έννοια του τόπου τοποθετήθηκε στο κέντρο της προσοχής εγκαταλείποντας – κατά κάποιον τρόπο – την προηγούμενη ακαμψία της μεθόδου. Παράλληλα, η μετανεωτερικότητα εμπεριέχει μια στροφή προς τα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά στυλ περασμένων εποχών, όπως ασφαλώς υποστηρίζει και ο Taylor (1996) παραθέτοντας αποσπάσματα από το *Complexity and Contradiction in Architecture* του Robert Venturi .

Ο Beuaregard στο *Modernity and Postmodernity: The ambiguous position of US planning* (2003) κάνει ιδιαίτερο λόγο για τον αποκλεισμό των κοινωνικών ζητημάτων από το σώμα του θεωρητικού λόγου του προγραμματισμού και την εστίαση σε διαδικαστικές θεωρίες, δηλαδή γενικές, παραδειγματικές θεωρίες που θα εφαρμόζονταν οπουδήποτε ανεξάρτητα από το πλαίσιο. Κάνοντας μια ιδιαίτερα σημαντική διαπίστωση αναφέρει ότι αυτή η λογική προσέγγιση αφήνει «τον χώρο και τον χρόνο ανέγγιχτους». Ωστόσο, η μετανεωτερικότητα δίνει ιδιαίτερη σημασία στον χώρο και τον χρόνο μιλώντας συνεχώς για τους τόπους. Αντίθετα, οι θεωρητικοί και οι εμπειρικοί του ορθολογικού προγραμματισμού προσκολλώνται σε σχετικοποιημένες και αδρανείς αντιλήψεις του χώρου και σε μια γραμμική θεώρηση του χρόνου. Σύμφωνα με τον Beuaregard (2003) η πρόκληση της μετανεωτερικότητας πρέπει να οδηγήσει σε μια νέα διαλεκτική προσέγγιση στην οποία η «κοινωνική και ιστορική σύλληψη του χώρου και του χρόνου η οποία θα πρέπει να ενσωματωθεί σε μια καινούρια κριτική κοινωνική θεωρία». Ουσιαστικά ο ιδεαλισμός της προηγούμενης περιόδου θα πρέπει να δώσει την θέση του σε ένα νέο πραγματισμό και μια νέα οργανική αντίληψη του χώρου που θα μπορεί να προσαρμοστεί στις τοπικές μετανεωτερικές θεματικές.

Ο Beuaregard (2003) κάνει μια επιπλέον κριτική στους θεωρητικούς του προγραμματισμού αναφορικά με την προσέγγιση που υιοθέτησαν τονίζοντας την όλο και μεγαλύτερη αποστασιοποίηση τους από τα κοινωνικά ζητήματα. Αναφέρει ότι αποκλεισμένοι μέσα σε ένα ιδιαίτερο ακαδημαϊκό περιβάλλον αποδέχτηκαν το τέλος της πολιτικής τοποθέτησης, γυρίζοντας την πλάτη τους στην πρακτική εφαρμογή του

προγραμματισμού και αναλώθηκαν σε συζητήσεις στο εσωτερικό των πανεπιστημίων. Έτσι λοιπόν για τους θεωρητικούς:

«η νεωτερική δέσμευση σε ένα κυρίαρχο αφήγημα έγινε με μιας πιο εύκολη και πιο δύσκολη όσο οι ακαδημαϊκές επιταγές τους απομάκρυναν όλο και περισσότερο από τον κόσμο της πρακτικής και τους απομόνωναν από τον δημόσιο διάλογο. Η πρακτική δεν καταπίεζε πια τις σκέψεις τους με τις καθημερινές, κοινωνικές και οικονομικές πραγματικότητες. Σαν ένα σώμα, οι θεωρητικοί του προγραμματισμού έγιναν αρκετά ελιτιστές και ακολουθούσαν το δικό τους ιδιαίτερο θεωρητικό μονοπάτι. Έχασαν το πραγματικό αντικείμενο της ασχολίας τους δηλαδή την πόλη η οποία έδινε στον χωρικό προγραμματισμό την νομιμοποίηση του. Τα νέα αντικείμενα ασχολίας τους – η διαδικασία, η χάραξη πολιτικών, η λήψη αποφάσεων κοκ – εφραπτόμενα των αντικείμενων με τα οποία ασχολούνταν οι πρακτικοί του προγραμματισμού, ήταν σχετικά με θέματα διαδικασίας αλλά όχι με θέματα ουσίας». (Beauregard 2003: 260)

Ο μετανεωτερικός κατακερματισμός της θεωρίας του προγραμματισμού θα ήταν αποδεκτός εφόσον είχε υιοθετήσει μια παράλληλη έκδοση ενός αντίστοιχου ενοποιημένου πλαισίου κριτικής προς την κοινωνία και τις προηγμένες πρακτικές του προγραμματισμού. Οι θεωρητικοί έψαξαν στην κατεύθυνση των οικονομικών, της επιστήμης της διαχείρισης και των μαθηματικών για μια σύνθεση. Ωστόσο, οι νεωτερικές πειθαρχικές παρωπίδες χαρακτηριστικές αυτών των επιστημονικών κλάδων είχαν σαν αποτέλεσμα τον περιορισμό της θεωρητικής οπτικής των σχεδιαστών. Οι μεγάλες θεωρίες του δέκατου ενάτου αιώνα των Charles Darwin, Emile Durkheim, Sigmund Freud και Max Weber για παράδειγμα, δεν συνδέθηκαν για την σημασία τους στην κοινωνία και τις αναφορές τους στον σχεδιασμό. Το ίδιο σπάνιες ήταν και οι αναφορές σε έργα μεγάλων θεωρητικών του εικοστού αιώνα όπως Michel Foucault, Claude Levi Strauss, Ferdinand Braudel ή Lewis Mumford.

Οι θεωρητικοί του προγραμματισμού που λειτουργούσαν κάτω από μια αριστερή ή νεομαρξιστική σκοπιά ήταν περισσότερο συντονισμένοι στις ενοποιημένες κοινωνικές θεωρίες και στους ευρύτερους και σημαντικούς μετασχηματισμούς που λάμβαναν χώρα στην κοινωνία. Ο Friedmann (1987) είναι σίγουρα ενήμερος γύρω από τα πιο βαθιά φιλοσοφικά ρεύματα, ο Forester (1989) έχει κάνει τολμηρά βήματα στην θεωρία του προγραμματισμού χτίζοντας πάνω στις ιδέες του Habermas, και η ιστορία του προγραμματισμού στις ΗΠΑ από τον Boyer (1983) χρωστά πολλά στον δομισμό του Foucault, ενώ οι νεομαρξιστές (Fainstein και Fainstein 1979, Harvey 1978) έχουν ετοιμάσει μια δυναμική κριτική στην λειτουργία του προγραμματισμού κάτω από τον καπιταλισμό αλλά δεν προσφέρουν καμία καθοδήγηση όσον αφορά τα πρακτικά θέματα. Η φεμινιστική ανάλυση του Hayden (1984) και η διερεύνηση του καινοτόμου προγραμματισμού από τον Clavel (1986) μετράνε ως επιτυχείς προσπάθειες στην σύνδεση της πρακτικής του προγραμματισμού με την κοινωνική θεωρία. Ωστόσο, κανείς από τους δυο δεν κατάφερε να αποκρυσταλλώσει το σκεπτικό του προγραμματισμού και οι θεωρίες τους δεν είχαν και πολλούς ακολούθους.

Οι θεωρητικοί του προγραμματισμού, εκτός των παραπάνω εξαιρέσεων, αποφύγανε να κάνουν οποιαδήποτε προσπάθεια να κατανοήσουν της μεταφορντικής οικονομίας και της μετανεωτερικής πόλης. Είναι σιωπηλοί σχετικά με την χωρικότητα και επιμένουν να αντιμετωπίζουν τον σχεδιασμό έξω από το ιστορικό πλαίσιο, παρά το όψιμο ενδιαφέρον

για την ιστορία του προγραμματισμού. Ενώ άλλες πειθαρχίες κοιτάν έξω από το κάδρο (Dear 1988, Soja 1989) οι περισσότεροι θεωρητικοί του προγραμματισμού στρέφονται στα εσώτερα της σχεδιαστικής εκπαίδευσης αντί να ασχοληθούν με τις κοινωνικές πτυχές της πρακτικής.

Οι μετανεωτερικές πολιτισμικές και φιλολογικές θεωρήσεις που κάνουν αναφορά στην καταστροφή του κυρίαρχου αφηγήματος, την πτώχευση του θετικισμού, και τις πολιτικές ατέλειες της τεχνικής εμπειρογνωμοσύνης έχουν μικρή σημασία για τους θεωρητικούς του προγραμματισμού. Συνολικά την θεωρία του προγραμματισμού την χαρακτήριζε μια χροιά αντί – διανοητισμού, τουλάχιστον αν κάποιος ερμηνεύσει αυτό σαν μια έλλειψη εξοικείωσης με και αποφυγής των σύγχρονων διανοητικών συζητήσεων και των θεμελίων της σύγχρονης κοινωνικής θεωρίας. Οι θεωρητικοί του προγραμματισμού έχουν την τάση να συνεχίζουν έναν διάλογο αναμεταξύ τους, αναστοχαζόμενοι στην απομόνωση τους την διφορούμενη και περιφερειακή κοινωνική θέση του προγραμματισμού στις ΗΠΑ. Όποια διαφώτιση και να βγαίνει από αυτήν την συζήτηση μένει μεταξύ του σώματος των θεωρητικών και δεν μοιράζεται με τους απέξω, κοινό και επαγγελματίες του προγραμματισμού. Αυτή η στάση απομακρύνει ακόμα περισσότερο τους θεωρητικούς από την κοινωνία και κάνει μια ξεκάθαρη πολιτική επιλογή.

Ωστόσο, ο μετανεωτερικός διάλογος, δεν είναι απλά ένα ζήτημα θεωρητικών δυνατοτήτων και πολιτισμικών πρακτικών αλλά επίσης και μια πολιτική ατζέντα, αν και συγκεχυμένη, η οποία έχει επιπτώσεις στην θεωρία του προγραμματισμού. Από την μια πλευρά, οι πολιτικές και οικονομικές μεταρρυθμίσεις δεν είναι ψηλά σε αυτήν την ατζέντα, και φαίνεται να δημιουργείται ένα είδος πολιτικής συναίνεσης η οποία οφείλεται στην αποδοχή πολλών συνομιλιών. Αυτές οι πολιτικές τάσεις φαίνεται ότι συμπίπτουν ασφαλώς με τις κατευθύνσεις που πήραν πολλοί νεωτερικοί θεωρητικοί του προγραμματισμού, οι οποίοι εγκατέλειψαν κάθε κριτικό ρόλο και στράφηκαν σε ακαδημαϊκές αναζητήσεις. Ωστόσο, στο βαθμό που η εκπαίδευση του προγραμματισμού εκπαιδεύει τους φοιτητές με όρους αποσύνδεσης των υπερβάσεων του καπιταλισμού, βελτίωσης της κοινωνίας, κατανόησης της πολιτικής θέσης του ειδικού, θα υπάρχει ένταση μεταξύ νεωτερικών και μετανεωτερικών πολιτικών ανησυχιών. Από την άλλη μεριά, η μετανεωτερική συζήτηση προσφέρει ένα χρήσιμο αντίδοτο στην πεποίθηση των σχεδιαστών στην διαδικασία αστικοποίησης των εργατικών τάξεων και την απελευθερωμένη από αντιπαραθέσεις ομοιογένεια των κοινωνικών συμφερόντων.

Συνολικά, λοιπόν, το νεωτερικό πρόγραμμα του προγραμματισμού μπορεί να έχασε την συνοχή του αλλά δεν εξαφανίστηκε. Η πρακτική του προγραμματισμού μπορεί να έχασε την «ουδέτερη» διαμεσολαβητική της θέση, να ξέχασε το κύριο θέμα ασχολίας της την πόλη, να εγκατέλειψε την κριτική της απόσταση, και επιπλέον να έπνιξε τις όποιες μεταρρυθμιστικές και πολιτικές τάσεις είχε. Όμως οι επαγγελματίες αναζητούν ακόμα να κρατηθούν σε μια νεωτερική ευαισθησία ψάχνοντας τρόπους να επιβάλλουν την δεξιότητα στην δημοκρατία και να ενσωματώσουν τις πολλές εξειδικεύσεις σε ένα μεγάλο όραμα όπως είναι αυτό του γενικού σχεδίου. Η θεωρία, από την άλλη, έχει υποστεί μια αποσύνθεση εκ των έσω χωρίς να έχει την δυνατότητα αναθεώρησης της γνώσης γύρω από κοινωνικές θεωρήσεις και ανοίγματος της συζήτησης γύρω από τον σχεδιασμό. Ούτε κανείς ανακαλύπτει κάποια θεωρητική δέσμευση σε κάτι περισσότερο από μια ρεαλιστική πολιτική ατζέντα. Από αυτή την σκοπιά, ο προγραμματισμός φαίνεται να βρίσκεται αιωρούμενος μεταξύ νεωτερικότητας και μετανεωτερικότητας, με τόσο τους

επαγγελματίες όσο και τους θεωρητικούς να έχουν λιγοστά στοιχεία πως θα τοποθετήσουν (ξανά) τον σχεδιασμό σε ένα σταθερό έδαφος.

4.7.3 Η στρατηγική του προγραμματισμού

Από την πλευρά της λειτουργικής προσέγγισης και της μέτρησης αποτελεσμάτων σύμφωνα με τις αρχές του Pareto, ο καθολικός ορθολογικός προγραμματισμός, θεωρήθηκε ένα είδος αναποτελεσματικής παρέμβασης, ακατάλληλη για την αντιμετώπιση των σύγχρονων χωρικών προβλημάτων τόσο όσον αφορά τη μορφή όσο και την πρακτική εφαρμογή του. Το ίδιο ζήτημα που είχε τεθεί για τον φυσικό σχεδιαγραμματικό σχεδιασμό προβάλλονταν τώρα για το ορθολογικό υπόδειγμα. Κατά συνέπεια άρχισαν να προκρίνονται λύσεις οι οποίες προέρχονταν από διαφορετική αφετηρία και με διαφορετικό περιεχόμενο. Αυτή ήταν μια αργή αλλά σταθερή διαδικασία η οποία στόχευε πέρα από τη βελτίωση του ορθολογικού υποδείγματος (όπως ο προγραμματισμός αποσπασματικών βελτιώσεων ή ο συνηγορικός προγραμματισμός). Σύμφωνα με τους Μεταξά και Λαλένη στο *Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός ως τύπος σχεδιασμού και ως εργαλείο αποτελεσματικής Αστικής Διαχείρισης* (2004), ο στρατηγικός προγραμματισμός δεν είναι μια βελτιωτική πρόταση που αναφέρεται στο ορθολογικό παράδειγμα, αλλά προέκυψε σαν μια ξεχωριστή εναλλακτική πρόταση. Τα στοιχεία που διαφοροποιούν τον στρατηγικό προγραμματισμό από τους υπόλοιπους τύπους προγραμματισμού, υπογραμμίζουν οι Μεταξάς και Λαλένης (2004) σύμφωνα με τις διαπιστώσεις των Kaufman και Jacobs (1987) είναι ότι:

- Προσανατολίζεται περισσότερο στην ανάληψη δράσης, την εφαρμογή και τα αποτελέσματα.
- Προάγει ευρύτερη και με μεγαλύτερη ποικιλία, συμμετοχή κατά την διαδικασία προγραμματισμού.
- Δίνει μεγαλύτερη έμφαση στην κατανόηση των παραγόντων που επηρεάζουν μια τοπική κοινωνία στο ευρύτερο περιβάλλον της, ορίζοντας τις ευκαιρίες και τις απειλές που προέρχονται από αυτό.
- Ενθαρρύνει την ανταγωνιστικότητα εκ μέρους των τοπικών κοινωνιών.
- Δίνει έμφαση στην αξιολόγηση των δυνατοτήτων και αδυναμιών μιας τοπικής κοινωνίας σε σχέση με τις ευκαιρίες και τις απειλές από το ευρύτερο περιβάλλον της.

Αναλύοντας την παραπάνω ταξινόμηση ο στρατηγικός προγραμματισμός, παρέχει προοπτική για το μέλλον, ενώ με την έμφαση που δίνει στις συμμετοχικές διαδικασίες, υπερβαίνει τα κλειστά στεγανά του ορθολογικού υποδείγματος. Επίσης ένα άλλο χαρακτηριστικό του είναι ότι παρέχει μια ρεαλιστική δυνατότητα εφαρμογής, επειδή ζυγίζει τα υπέρ και τα κατά για την τοπική κοινωνία και το ευρύτερο περιβάλλον της, αναλύοντας τις ενδογενείς δυνατότητες και αδυναμίες, ενσωματώνοντας της πρακτικές της οικονομίας της αγοράς, αποκτώντας, έτσι σύμφωνα με τους Μεταξά και Λαλένη ένα «*συγκριτικό πλεονέκτημα και έναντι του ορθολογικού προγραμματισμού*» (2004:5).

Σύμφωνα με τους Μεταξά και Λαλένη (2004), ο στρατηγικός προγραμματισμός (Strategic Planning), αναπτύσσεται ως υπόδειγμα συστηματοποίησης με απώτερο σκοπό την αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων – σεναρίων και τη διαμόρφωση αποφάσεων. Ωστόσο, δεν πρέπει να συγχέουμε τον στρατηγικό προγραμματισμό με το συστημικό υπόδειγμα

προγραμματισμού, το οποίο περιλαμβάνει την συμμετοχή ομάδων ενώ παράλληλα προϋποθέτει την ύπαρξη δεδομένων και βασίζεται σε στοιχεία παρέχοντας αποδείξεις προκειμένου να μετρηθεί η αποτελεσματικότητα του έργου – δράσης που υλοποιείται. Αυτή η διαπίστωση, σύμφωνα με τους Cox (2007) και Fincher (1982), οι οποίοι αναφέρονται από τους Μεταξά και Λαλένη (2004), διαφοροποιεί το νέο στρατηγικό υπόδειγμα από τις υπόλοιπες θεωρήσεις του προγραμματισμού. Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν αντλεί από άλλες θεωρητικές ή πρακτικές εφαρμογές του προγραμματισμού, αλλά ότι αποτελεί μια νέα βιώσιμη οδό που προσπαθεί να αποτινάξει τις αγκυλώσεις του προηγούμενου παραδείγματος.

Οι Μεταξάς και Λαλένης (2004) αναφέρουν ότι ο στρατηγικός προγραμματισμός έχει επηρεαστεί ιστορικά από το στρατιωτικό περιβάλλον (κυρίως στις ΗΠΑ) [Miller και H-Jensen, 1997] και μετέπειτα από τον κόσμο των επιχειρήσεων (Miller και H-Jensen, 1997. Bryson και Einsweiler, 1988. Hopkins και Hopkins, 1997. Andersen, 2000). Αν υιοθετήσουμε τον ορισμό του στρατηγικού προγραμματισμού, σαν μια διαδικασία, προσδιορισμού εφικτών στόχων και υλοποίησης στρατηγικών, με εφαρμογή σε ποικίλα πεδία ανάπτυξης δράσεων (Μεταξάς και Λαλένης 2004), αναδύονται δράσεις που αναδεικνύουν:

- τη συμμετοχή των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων στην ανάπτυξη πρωτοβουλιών που αφορούν την τοπική οικονομική ανάπτυξη (όπως για παράδειγμα σε περιοχές της Γερμανίας, σύμφωνα με τους Bennett και Krebs, (1991), ή της Πορτογαλίας (Syrett 1994), η περίπτωση του Sheffield στο ΗΒ (Strange 1997),
- την ανάδειξη μιας περιοχής σε σχέση με άλλες ανταγωνιστικές μέσω των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της (place competition) (Bergen and Seattle case—Miller και H-Jensen, 1997. Kotler κ.ά., 1999. Cheshire και Gordon, 1998. Marsden κ.ά., 1998. Boyne, 1996),
- στην εξεύρεση στρατηγικών για την ανάπτυξη των εσωτερικών δυνατοτήτων για την οργάνωση ενός οργανισμού και την εκμετάλλευση ευκαιριών στο περιβάλλον (Kotler κ.ά., 1999, Sandhusen, 1993, Λουκίσσας, 2000) (Μεταξάς και Λαλένης 2004: 7).

Όσον αφορά τον τρόπο υλοποίησης του στρατηγικού προγραμματισμού οι Μεταξάς και Λαλένης (2004) σημειώνουν ότι έχει συνήθως ένα μεσοπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα, με αποτέλεσμα να διαφοροποιείται τόσο από τα πλάνα του ορθολογικού προγραμματισμού για το απώτερο μέλλον, όσο και από την απουσία χρονικού ορίζοντα του προγραμματισμού αποσπασματικών βελτιώσεων. Αυτή η ιδιότητα του αποδεικνύεται εξαιρετικά χρήσιμη σε σχέση με την ανάπτυξη συγκεκριμένων δραστηριοτήτων ενός οργανισμού, ο οποίος προορίζεται να ικανοποιήσει αντικειμενικούς στόχους με βάση το όραμα και την αποστολή που έχει προκαθοριστεί (Μεταξάς και Λαλένης 2004).

4.7.4 Ο προγραμματισμός και ο ρόλος του εμπειρογνώμονα

Η Στρατηγέα στο *Θεωρία και Μέθοδοι Συμμετοχικού Σχεδιασμού* (2015) αναφέρει σχετικά με την ιστορική εξέλιξη της έννοιας της συμμετοχής στις κοινωνικές κυρίως επιστήμες ότι:

«η ανάγκη για συλλογή πληροφοριών σχετικά με τις απόψεις των πολιτών ή των ομάδων συμφερόντων στο πλαίσιο των προσπαθειών για εξομάλυνση των συγκρούσεων μεταξύ διαφορετικών ομάδων κατά τη διαχείριση προβλημάτων, για στροφή προς μια πιο

πλουραλιστική διαδικασία λήψης αποφάσεων, για βελτίωση της πρόσβασης των πολιτών σε πληροφορίες γίνεται αισθητή στις αρχές του εικοστού αιώνα» (2015, σελ. 17).

Η σημασία της δημόσιας συμμετοχής στην καλύτερη αντιμετώπιση και επίλυση διαφόρων κοινωνικών προβλημάτων αποτέλεσε το έναυσμα για την θεμελίωση καινούριων μεθόδων για συλλογή πληροφοριών και για το πώς το κοινό αντιλαμβάνεται, ιεραρχεί, και αξιολογεί τα διάφορα προβλήματα αλλά και τις λύσεις τους. Σκοπός είναι όχι μόνο η βελτίωση της συλλεκτικής μεθόδου για πληροφορίες που αφορούν ζητήματα αλλά και ο ευρύτερος εμπλουτισμός της γνωσιακής διαδικασίας πράγμα βέβαια που ήταν το ζητούμενο προκείμενου να τεθούν σε μια πιο επιστημονική τροχιά συνθήκες όπως ο ευρύτερος προγραμματισμός της ανθρώπινης δραστηριότητας. Αυτό βέβαια ήρθε σε αντίθεση με τον μεθοδολογικό ατομισμό που προωθούσε μια μερίδα φιλελευθέρων στοχαστών και οικονομολόγων, όμως όταν άρχισαν να αναφέρονται ζητήματα όπως η προβλεψιμότητα και η αποτελεσματικότητα από ερευνητές διαφόρων επιστημονικών πεδίων θεωρήθηκε λογικό βήμα η περαιτέρω ανάπτυξη εργαλείων για την απόκτηση και επεξεργασία πληροφοριών από το κοινό και την αξιοποίησή τους (Στρατηγέα 2015).

Πέρα από τις κοινωνιολογικές έρευνες, ανάλογα εργαλεία αξιοποιήθηκαν από το μάρκετινγκ για την προώθηση προϊόντων, με στόχο την αξιοποίηση των απόψεων του κοινού – καταναλωτών για την αποτελεσματικότερη σχεδίαση προϊόντων, ή στο πεδίο της πολιτικής επιστήμης όπου η προσπάθεια γεφύρωσης της επιστημονικής γνώσης με τις ανάγκες και τα οράματα του κοινού έφερε στο προσκήνιο τη συμμετοχή του κοινού στις διαδικασίες που οδηγούν στη χάραξη πολιτικών για την αντιμετώπιση σειράς προβλημάτων, με ιδιαίτερη έμφαση στις μεγάλες προκλήσεις που απορρέουν από τα περιβαλλοντικά προβλήματα (Στρατηγέα 2015).

Η μεγαλύτερη πρόκληση όμως τόσο για την επιστημονική κοινότητα όσο για την ευρύτερη κοινότητα των πολιτών είναι η ενσωμάτωση της έννοιας της συμμετοχής στην διαδικασία λήψης αποφάσεων. Αυτό το καθήκον υποβοηθήκε από τις συνθήκες της μετάβασης της αντιπροσωπευτικής δημοκρατία στην συμμετοχική δημοκρατία. Ουσιαστικά, σύμφωνα με την Στρατηγέα (2015), την στιγμή που φάνηκε ότι η πλειοψηφική αντίληψη τη διαχείρισης των προβλημάτων δεν έχει την διαφανιζόμενη αποτελεσματικότητα – που είναι το ζητούμενο στις σύγχρονες κοινωνίες – θεωρήθηκε καλό να περάσουμε σε μια πιο ευρεία οπτική επίλυσης ζητημάτων μέσα από την έκφραση και εξέταση μειοψηφικών απόψεων. Το αποτέλεσμα της μετάβασης αυτής ήταν η ενίσχυση πρωτοβουλιών που δίνουν έμφαση σε συμμετοχικές διαδικασίες αποτυπώνοντας με το πιο συστηματικό τρόπο τη στροφή από το υπόδειγμα λήψης αποφάσεων «από πάνω προς τα κάτω» (top – down decision – making model) σε ένα άλλο «από κάτω προς τα πάνω» (bottom – up) σύμφωνα με τους Fishkin 1995, Bishop 1998 και Morris 1999 (Στρατηγέα 2015). Σε αυτό η έννοια της ευρείας συμμετοχής των διαφόρων ομάδων ενδιαφερόντων βρίσκεται στον πυρήνα της διαδικασίας λήψης αποφάσεων.

Συνέπεια αυτής της διάχυσης της συμμετοχής σε ένα διαρκώς ευρυνόμενο φάσμα τόσο επιστημονικών αντικειμένων όσο και διαδικασιών λήψης αποφάσεων είτε στην τοπική είτε στην υπερτοπική κλίμακα, παρά τις όποιες αντίθετες φωνές και αμφισβητήσεις ήταν, σύμφωνα με τις Stratigee και Giaoutzi, η αυξανόμενη ένταση για γνώση και δυνατότητα από μέρους του κοινού καθώς και σημαντικού εύρους παραγόντων – ομάδων ενδιαφερόντων να συμμετέχουν μαζί με την ειλικρινή πρόθεση των κέντρων λήψης

αποφάσεων να το εμπλέξουν ουσιαστικά στις διαδικασίες τους εξαιτίας της πολυπλοκότητας και του πολυδιάστατου χαρακτήρα των προβλημάτων στις σύγχρονες κοινωνίες (Στρατηγέα 2015).

Η Στρατηγέα (2015, σελ.42) υπογραμμίζει ότι: *«Παρά τη μακρόχρονη διαδρομή της, η έννοια της συμμετοχής δεν έχει έναν μοναδικό και γενικά αποδεκτό ορισμό, ιδιαίτερα στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης. Αντίθετα, υπάρχουν πολλές διαφορετικές προσεγγίσεις, ανάλογα με την οπτική που υιοθετείται, τον στόχο της συμμετοχικής διαδικασίας, τον τύπο των συμμετεχόντων που εμπλέκει κ.λπ.»*. Αυτό που όμως είναι σημαντικό για τον χωρικό προγραμματισμό αναφέρεται στο ζήτημα των σκοπών και στόχων της συμμετοχικής διαδικασίας καθώς και στο πρόβλημα της απόκτησης και διάχυσης της γνώσης και της πληροφορίας γενικότερα.

Σύμφωνα με την Στρατηγέα (2015), σε γενικές γραμμές οι στόχοι που εξυπηρετούνται από τη συμμετοχή κοινού και ομάδων συμφερόντων σε μια συμμετοχική διαδικασία από την σκοπιά του προγραμματισμού (χωρικού, αναπτυξιακού, τομεακού κ.λπ.) περιλαμβάνουν:

- την αποτελεσματικότερη υλοποίηση σχεδίων και προγραμμάτων μέσα από τη διασφάλιση συναίνεσης μεταξύ των κοινωνικών ομάδων που επηρεάζονται από την εφαρμογή του προγραμματισμού, και
- την ανταλλαγή πληροφορίας τόσο ανάμεσα στα κέντρα λήψης αποφάσεων και τους συμμετέχοντες όσο και μεταξύ των συμμετεχόντων, για την άμβλυση των αντιθέσεων, δημιουργία ενός κοινού πλαισίου δράσης και επιλογή του σωστού μείγματος πολιτικών.

Όσον αφορά την αποτελεσματική οργάνωση της προγραμματικής διαδικασίας εγείρονται κάποιες αντιρρήσεις σχετικά με το αν οι προαναφερθέντες γενικοί στόχοι είναι δυνατό να κατευθύνουν με επάρκεια τους προγραμματιστές εφόσον είναι από όλους γνωστή τόσο η πολυπλοκότητα των ζητημάτων, όσο και η πολλαπλότητα των τρόπων συμμετοχής.

Ο όρος συμμετοχικός προγραμματισμός περιγράφει την διαδικασία στην οποία οι συμμετέχοντες φτάνουν σε μια συμφωνία πάνω σε ένα πρόγραμμα δράσης που αντανακλά τα κοινά τους συμφέροντα. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι τα άτομα έχουν σταθερά και αμετακίνητα συμφέροντα. Με άλλα λόγια, μια συγκεκριμένη θέση (πχ φιλελεύθερη) δεν παράγει αυτόματα μια συγκεκριμένη πολιτική θέση (πχ απορρυθμιστική). Για παράδειγμα, ο διάλογος μπορεί να βοηθήσει τους επιχειρηματίες να καταλάβουν ότι είναι δυνατόν να έχουν χρηματική ωφέλεια από περιβαλλοντικές ρυθμίσεις εκεί όπου φυσιολογικά θα αντιδρούσαν σε κάθε προσπάθεια περιορισμού της ελευθερίας να μολύνουν. Όσον αφορά την στάση σχετικά με το παρεμβατικό κράτος μεταξύ στελεχών επιχειρήσεων από τις δυο πλευρές του ατλαντικού, σύμφωνα με τις οποίες οι ευρωπαίοι αποδέχονται περισσότερο τον ηγετικό ρόλο του κράτους, δείχνει και το βαθμό στον οποίο οι ερμηνείες των συμφερόντων των ομάδων σε παρόμοια διαρθρωτικά θέματα μπορεί να ποικίλουν. Ωστόσο, οι διαφορετικές αντιλήψεις του συμφέροντος που έχουν αυτοί που βρίσκονται σε διαφορετικές δομικές θέσεις δεν επιλύονται απλώς μόνο μέσω ανταλλαγής ιδεών. Εάν ευρωπαίοι και Αμερικανοί επιχειρηματίες έχουν διαφορετικές αντιλήψεις συμφερόντων, οι ιδέες από μόνες τους δεν αποτελούν την αιτία. Μάλλον αυτές εμφανίζονται σε διάφορα ιστορικά πλαίσια και

διάφορους τομείς της εξουσίας, παρόλαυτα οι αλλαγές στις αντιλήψεις του συμφέροντος απαιτούν την αναδιάρθρωση ως συνέπεια κρίσεων ή δράσης κοινωνικών κινήματων, και όχι απλώς λεκτικής συμφωνίας.

Μια από τις πιο σημαντικές αλλαγές στον τρόπο με τον οποίο θεωρείται και εφαρμόζεται ο χωρικός προγραμματισμός είτε στο τοπικό, είτε στο υπερτοπικό επίπεδο, είναι η παρουσία και η επίδραση της παρουσίας του προγραμματιστή, ο οποίος κατείχε κάποιες ορισμένες δεξιότητες. Αυτές οι δεξιότητες όριζαν όχι μόνο τον τρόπο δράσης του, αλλά και την επαγγελματική του ιδιότητα αφού ουσιαστικά ήταν αυτές που τον ξεχώριζαν όχι μόνο από τον μέσο άνθρωπο αλλά πιθανόν και από συναδέλφους που δεν τις είχαν. Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι ο πολεοδομικός προγραμματισμός κατάφερε να γίνει διακριτό επάγγελμα στην Μεγάλη Βρετανία ακριβώς επειδή κάποιος κατείχε αυτές τις δεξιότητες. Κατά συνέπεια είναι πολύ λογικό να σκεφτούμε ότι οι οποιεσδήποτε μεταβολές στην κατεύθυνση της σκέψης γύρω από τον χωρικό προγραμματισμό δεν έχουν επίδραση μόνο στον τρόπο που αυτός ασκείται, αλλά και στην ίδια την επαγγελματική φιγούρα του προγραμματιστή.

Το ερώτημα είναι αν η σχεδιαγραμματική οπτική του χωρικού προγραμματισμού που απαιτούσε δεξιότητες στο σχέδιο και στην αισθητική ανάλυση των περιβαλλόντων που σχεδιάζονταν, αξιολογούνταν καλύτερα σχετικά με την διαδικασία της εκπόνησης των χωρικών προγραμμάτων από την συστημική και την διαδικαστική οπτική του προγραμματισμού που χρησιμοποιούσε αυτές της επιστημονικής και λογικής ανάλυσης. Ο Taylor (1996) αναφέρει ότι κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1960 αναγνωρίστηκε ότι οι αξιολογήσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού προσανατολιζονταν κυρίως στο είδος των περιβαλλόντων που ήταν επιθυμητό να δημιουργήσουμε ή να συντηρήσουμε. Αν οι πολεοδόμοι είχαν την ειδική ικανότητα να κάνουν αυτήν την εκτίμηση ή όχι ήταν μια προβληματική που έδειξε μάλλον το αντίθετο. Οι περισσότερες θεωρητικές αλλά και εμπειρικές εκτιμήσεις του χωρικού προγραμματισμού της περιόδου – τόσο στην Μεγάλη Βρετανία όσο και αλλού – συνήθως σε περιπτώσεις καθολικής οικιστικής αναδιοργάνωσης περιοχών τόνιζαν την απουσία αξιόπιστης, πολιτικής διαδικασίας (Taylor 1996).

Όμως το κύριο ζήτημα αν η πρακτική του προγραμματισμού απαιτεί κάποιου είδους εξειδικευμένης γνώσης ή δεξιοτήτων παραμένει ακόμα και σήμερα. Γεγονός είναι ότι η ίδια η φύση των χωρικών προβλημάτων στις σύγχρονες πόλεις καθόριζαν το ύψος του προβληματισμού. Αν οι σύγχρονες πόλεις επρόκειτο να επιλύσουν τα ζητήματα τους μόνο μέσω της εκπόνησης και εφαρμογής κάποιας αρχιτεκτονικής μελέτης μεγάλης κλίμακας τότε είναι σίγουρο ότι είναι τουλάχιστον απαραίτητες όχι μόνο γνώσεις, αλλά και δεξιότητες σχεδιαστικής και αισθητικής ανάλυσης. Όμως εφόσον ο προγραμματισμός εξελίχτηκε σε μια άλλου είδους διαδικασία, στην οποία ήταν πολύτιμη η λογική εκτίμηση των επιπτώσεων του προγραμματισμού πέρα από τις όποιες γνωσιακές δεξιότητες προγραμματισμού ή λογικής ανάλυσης αποκαλύφθηκε ότι ο πολεοδόμος δεν ήταν σε θέση να παίρνει καλύτερες αποφάσεις σχετικά με τα ζητήματα της πόλης. Αυτό σύμφωνα με τον Taylor (1996) λάβαινε υπόψη του το γεγονός ότι κάποιος που κατέχει την ειδική δεξιότητα, της διαχείριση της ίδιας της διαδικασίας που απαιτείται για να φτάσουμε στην λήψη των αποφάσεων που αφορούν τον σχεδιασμό, ήταν καταρχήν χρήσιμος όχι όμως σαν ο μοναδικός παράγοντας στην λήψη των αποφάσεων για το πως θα ζήσουν καλύτερα οι άνθρωποι σε μια κοινότητα (με την έννοια της πολιτείας). Δηλαδή ο ρόλος

του προγραμματιστή πρέπει να είναι διευρυμένος ως προς την διαδικασία της ανακάλυψης και διαμεσολάβησης ανάμεσα σε διαφορετικές ομάδες συμφερόντων. Η εμπειρία έδειξε ότι τα άτομα που τελικά εμπλέκονται στην χωρική ανάπτυξη είναι πολλά και με διαφορετικά συμφέροντα, έτσι ώστε ο «τεχνικός εμπειρογνώμονας» πρέπει να μπορεί να αξιολογεί τις θέσεις των άλλων σχετικά με τα θέματα του προγραμματισμού. Ο πολεοδόμος θεωρείται όχι και τόσο ως ένας τεχνικός εμπειρογνώμονας (δηλαδή, κάποιος που διαθέτει κάποια ανώτερη ικανότητα στον σχεδιασμό των πόλεων), αλλά περισσότερο ως «διαμεσολαβητής» των απόψεων άλλων ατόμων σχετικά με το πώς μια πόλη ή τμήμα της πόλης, θα πρέπει να προγραμματιστεί (Taylor 1996).

Ο Taylor (1996) υποστηρίζει ότι η σύγχρονη διαδικασία λήψης αποφάσεων απαιτεί από τον εμπειρογνώμονα δεξιότητες πέρα από αυτές που θεωρούνταν ότι πρέπει να κατέχει ένας σχεδιαστής πολεοδόμος (σχεδιαστική ικανότητα) ή ένας προγραμματιστής πολεοδόμος (λογική συστημική ανάλυση). Βέβαια ο Taylor (1996) υπογραμμίζει ότι είναι φυσικά πολύ δύσκολο να υποθέσουμε ότι υπάρχει ένα τέτοιο είδος εμπειρογνώμονα που είναι τόσο προπαγανδιστής όσο και διαπραγματευτής. Ουσιαστικά αυτό που τονίζει είναι ότι ένας ειδικός που να είναι ταυτόχρονα και ακροατής και σύμβουλος θα ήταν περισσότερο αποτελεσματικός στο να υπογραμμίσει τις συνέπειες μιας οποιασδήποτε αναπτυξιακής πρότασης ενώ ταυτόχρονα θα διαπραγματεύεται με τις διάφορες ομάδες συμφερόντων γύρω από την αξιολόγηση της αναπτυξιακής πρότασης. Όμως αυτός θα αποτελεί έναν κρίκο στην αλυσίδα της συλλογής – διαβούλευσης – διαπραγμάτευσης που θα οδηγήσει σε τελική ανάλυση στην εκπόνηση και την εφαρμογή ενός χωρικού προγράμματος. Αυτές οι διαδικασίες αναφέρονται και από τους Adams και Tiesdel στο *Planners as market actors* (2010) στο οποίο άρθρο, αμφισβητείται η διαχωριστική γραμμή μεταξύ προγραμματισμού και αγοράς όπως αυτή συνήθως αναδεικνύεται μέσα από τα παραδοσιακά οικονομικά. Η νέα θεώρηση που υποστηρίζουν οι Adams και Tiesdel εξετάζουν τις αγορές όχι ως δοσμένες καταστάσεις αλλά ως κοινωνικές δομές. Χρησιμοποιώντας τα θεωρητικά εργαλεία των θεσμικών και συμπεριφορικών οικονομικών, υποστηρίζουν ότι οι προγραμματιστές δεν πρέπει να μεταμορφωθούν σε οικονομικούς δράστες, αλλά μάλλον να συνειδητοποιήσουν ότι ήδη είναι οικονομικοί δράστες που εμπλέκονται στη διαχείριση και τη διαμόρφωση της αγοράς γης και ακινήτων.

Η εξέλιξη της θεωρίας του προγραμματισμού προς ένα περισσότερο ευέλικτο και μη υποχρεωτικό πρότυπο ανάγκασε κατά κάποιον τρόπο τους υπεύθυνους για την εκπόνηση του να στραφούν στην ανάπτυξη δεξιοτήτων που θα διευκόλυναν τις όποιες διαδικασίες συμμετοχής των διαφορετικών ομάδων συμφερόντων. Το αποτέλεσμα είναι να θωρούνται βασικές οι δεξιότητες της διαπροσωπικής επικοινωνίας και της διαπραγμάτευσης επειδή αυτές χρειάζονται σε ένα εμπειρογνώμονα αφού περιλαμβάνουν την λειτουργία του ακροατή και του συμβούλου.

«Στη καρδιά μιας αποτελεσματικής συμβουλευτικής δραστηριότητας βρίσκεται ο ειλικρινής διάλογος – το να ξέρει κάποιος να διαβάζει τη γλώσσα του πελάτη. Η έννοια της συμβουλευτικής δεν είναι το να δίνει κάποιος συμβουλές ή να σπρώχνει τον πελάτη προς μια κατεύθυνση, αλλά να αφήσει το πελάτη να ανακαλύψει τον εαυτό του ή εαυτό της και μέσω μιας τέτοιας ανακάλυψης να πετύχει την προσωπική του εξέλιξη. Όσο οι τοπικές αυτοδιοικήσεις αναζητούν τρόπους ώστε να εμπλέξουν στην διαδικασία της λήψης των αποφάσεων τους πολίτες θα πρέπει να αναπτύξουν ή να υιοθετήσουν πολλές

συμβουλευτικές δεξιότητες – όπως η ενεργή ακρόαση, η αποδοχή καθώς και η ικανότητα της ταύτισης. Πως είναι δυνατόν ο μέσος άνθρωπος να λάβει μέρος σε αυτό που ονομάζουμε διαδικασία λήψης αποφάσεων εκτός και αν δεν του αφήσουμε την πόρτα ανοιχτή;» (Taylor 1996 αναφέροντας τους Healey και Gilroy).

Η Feinstein στο *New Directions in Planning Theory* (2000: 2) θέτει ένα κρίσιμο κατά την γνώμη της ερώτημα: «ποια είναι η δυνατότητα να πετύχουμε συνειδητά μια σημαντική βελτίωση της ποιότητας της ζωής του ανθρώπου στο πλαίσιο της παγκόσμιας καπιταλιστικής πολιτικής οικονομίας;». Η ίδια αναλύει τρεις προσεγγίσεις εξετάζοντας το επικοινωνιακό υπόδειγμα, την νέα πολεοδομία, και την δίκαιη πόλη. Το ζήτημα που θέτει η Feinstein ξεκινάει από αμφισβητήσεις σχετικά με την διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού καθώς και τις διαφορετικές πτυχές των πρακτικών του. Η έννοια του ορθολογικού υποδείγματος αντιπροσωπεύει μια προσέγγιση που βασίζεται εξ ολοκλήρου στη διαδικασία, όμως κριτικές όπως αυτή του Beauregard, ανέφεραν ότι το ορθολογικό υπόδειγμα ουσιαστικά δεν είχε ούτε θέμα ούτε αντικείμενο. Με άλλα λόγια αν και το ορθολογικό υπόδειγμα φάνηκε να λύνει τα προβλήματα της διαδικασίας της εκπόνησης, στην πράξη αγνοεί τη φύση των παραγόντων που εμπλέκονται στον προγραμματισμό. Η Feinstein (2000) θεωρεί ότι ο ορθολογικός προγραμματισμός, ενσωματώνοντας μια ισχυρή πίστη στην λεγόμενη επιστημονική μέθοδο, έχει κατά κύριο λόγο χρησιμοποιηθεί για την πρόβλεψη των επιπτώσεων και για την αξιολόγηση προγραμμάτων. Από την άλλη όσον αφορά την πρακτική ασχολήθηκε με την ανάπτυξη ενός μη θεωρητικού, χωρικού όραματος προσανατολισμένο στην αποτελεσματικότητα αυτό που η Feinstein αναφέροντας την Jacobs (1961) σαρκαστικά αποκαλεί «ακτινωτή κηπούπολη» .

Οι αυστηρές κρίσεις προς το συνολικό ορθολογικό υπόδειγμα προγραμματισμού ακολούθησαν της πλήρους κυριαρχίας του, ως θεωρητικού θεσμικού και εφαρμοστικού προτύπου, μέχρι τα τέλη του εικοστού αιώνα. Η Feinstein (2000) υπογραμμίζει ότι, οι αντίπαλες απόψεις υιοθέτησαν κατά κανόνα μια ανάλυση που προέρχεται από την θεωρία της πολιτικής οικονομίας. Αυτές οι απόψεις επέκριναν έντονα τις αναδιανεμητικές συνέπειες του καθολικού ορθολογικού συστήματος προγραμματισμού καθώς και τις αρχές που ήταν υπεύθυνες για την εφαρμογή του. Μελετήθηκαν επίμονα από την πλευρά της κοινωνικής ανάλυσης ομάδες που σχετίστηκαν με κοινωνικά κινήματα, με την επιδίωξη να ελέγξουν τις χωρικές μεταβολές των χαμηλών εισοδημάτων κατοίκων των πόλεων ή την κατασκευή οικονομικά προσιτής στέγασης καθώς επίσης την φυγή των κεφαλαίων από πόλεις σε ύφηση, και την βελτίωση των φυλετικών, εθνοτικών και των λοιπών μειονεκτημάτων μεταξύ των φύλων. Η Feinstein (2002:4) γράφει ότι:

«Οι πρόσφατες θεωρητικές κινήσεις αντιπροσωπεύουν τόσο την αντίδραση έναντι στους ήδη κυρίαρχους τρόπους σκέψης, όσο και στα γεγονότα «της πραγματικότητας». Το επικοινωνιακό πρότυπο είναι αντίθετο στην επιβολή ενός προγραμματισμού από πάνω προς τα κάτω από ειδικούς οι οποίοι χρησιμοποιούν επιχειρήματα που προέρχονται από την παράδοση του Διαφωτισμού και προϋποθέτει ένα ενιαίο δημόσιο συμφέρον που πρέπει να επιτευχθεί μέσω της εφαρμογής του ορθολογικού προτύπου.».

Στην ανάλυση που κάνει η Feinstein (2000) αναφορικά με το επικοινωνιακό πρότυπο υπογραμμίζει ότι οι θεωρητικές του βάσεις προέρχονται από δυο φιλοσοφικές προσεγγίσεις – τον αμερικανικό πραγματισμό όπως αναπτύχθηκε μέσα από την σκέψη του Dewey και του Rorty και την θεωρία του επικοινωνιακού ορθολογισμού προϊόν της

σκέψης του Habermas. Όμως αυτές οι δυο προσεγγίσεις διαφέρουν ως προς την μέθοδο ανάλυσης που ακολουθούν. Ο πραγματισμός των Dewey και Rorty τείνει προς τον εμπειρισμό, επειδή το μεγάλο ζήτημα για τους πραγματιστές είναι το πώς οι επαγγελματίες της εφαρμογής του προγραμματισμού διαμορφώνουν χώρους στους οποίους μπορεί να θεσμοθετηθεί ελεύθερα ένας δημοκρατικός προγραμματισμός. Σε γενικές γραμμές ο εμπειρισμός είναι ο κλάδος της φιλοσοφίας που υποστηρίζει πως η πηγή και τα συστατικά της ανθρώπινης γνώσης προέρχονται από την εμπειρία που αποκτάται μέσω των αισθήσεων. Ο εμπειρισμός έχει τις ρίζες του στην ιδέα πως οτιδήποτε γνωρίζουμε για τον κόσμο, είναι αυτά που μας επιτρέπουν να αντιληφθούμε οι αισθήσεις μας και είναι επαληθεύσιμα μέσω της εμπειρικής απόδειξης. Έτσι, η αφετηρία της γνώσης για τον κόσμο συνίσταται στην καταχώριση, την αποτύπωση στον νου, μέσα από την αισθητηριακή αντίληψη, των «στοιχειωδών δεδομένων» του κόσμου που μας περιβάλλει.

Στον αντίποδα ο επικοινωνιακός ορθολογισμός του Habermas είναι σύμφωνα με την Healy μια αντικατάσταση των λογικών αρχών που προέρχονται από την κοινά διαμορφωμένη γνώση μέσα από την ανάλυση της εμπειρίας από την προσπάθεια των υποκειμένων που έρχονται σε συνομιλία για αμοιβαία κατανόηση. Οι πρακτικές του προγραμματισμού επανατοποθετούνται προκειμένου να γίνει δυνατή η επικοινωνιακή ανακάλυψη των στόχων που έχουν τεθεί. Η Feinsein (2002:6) τονίζει ότι:

«Μέσα στην επικοινωνιακή θεωρία η κυριότερη λειτουργία του σχεδιαστή είναι να ακούει τις διηγήσεις των ατόμων και να υποβοηθήσει στο χτίσιμο συναίνεσης μεταξύ διαφορετικών απόψεων. Αντί να παρέχει τεχνοκρατική ηγεσία, ο σχεδιαστής είναι ένας μαθητής εμπειριών που στην καλύτερη περίπτωση παρέχει πληροφορίες στους ενδιαφερόμενους αλλά πρωταρχικά δίνει ιδιαίτερη σημασία στα σημεία σύγκλισης. Ηγεσία δεν συνίσταται στο να αναδείξει στους ενδιαφερόμενους ένα συγκεκριμένο περιεχόμενο προγραμματισμού, αλλά στο να τους κάνει να συμφωνήσουν για να διασφαλιστεί ότι, ανεξάρτητα από τη θέση των συμμετεχόντων στην κοινωνικό – οικονομική ιεραρχία, δεν θα κυριαρχήσει το συμφέρον καμιάς κοινωνικοοικονομικής ομάδας.»

Σαν επιβεβαίωση των ισχυρισμών της Feinsein έρχονται οι απόψεις των Innes και Healey, οι οποίες συνοψίζονται στην σημασία της επικοινωνίας και της αλληλεπίδρασης μέσα στην διαδικασία της εκπόνησης του προγραμματισμού, σε τέτοιο βαθμό μάλιστα που να μεταμορφώνεται σε μια μορφή πρακτικής, επικοινωνιακής δράσης και να έχει γίνει τόσο ευρέως αποδεκτή ώστε να αποτελεί «αναδυόμενο παράδειγμα στην θεωρία του προγραμματισμού». Από την άλλη το επικοινωνιακό πρότυπο, το οποίο προσδιορίζει τον προγραμματισμό ως διαπραγματευτική και διαμεσολαβητική διαδικασία μεταξύ ενδιαφερόμενων μερών θεωρεί ότι όλες οι μορφές της γνώσης είναι κοινωνικά κατασκευασμένες, δηλαδή η γνώση είναι αποτέλεσμα πολλών διαφορετικών μορφών υποκειμενικής και αφηγηματικής αλληλεπίδρασης. Σε αυτήν τα άτομα αναπτύσσουν τις απόψεις τους και προωθούν τα διαφορετικά συμφέροντα και τις προσδοκίες τους ενώ η δημόσια πολιτική πρέπει να στηρίξει και να κάνει ευρέως διαθέσιμο το ευρύ φάσμα της γνώσης και της συλλογιστικής που προέρχεται από διαφορετικές πηγές.

Ο ρόλος του εμπειρογνώμονα σύμφωνα με την ανάλυση της επικοινωνιακής θεωρίας είναι κεντρικός. Αυτό σύμφωνα με την Feinsein σημαίνει ότι το πλαίσιο λειτουργίας και τα αποτελέσματα της εφαρμογής του προγραμματισμού δεν έχουν την ίδια σημασία που

είχαν για τον ορθολογικό προγραμματισμό. Δηλαδή υπάρχει μια αδιαφορία για το αντικείμενο στις αναλύσεις του επικοινωνιακού υποδείγματος αφού η προσοχή στρέφεται περισσότερο στην παρουσία των προγραμματιστών κατά την διαδικασία εκπόνησης, ουσιαστικά η προσοχή στην επικοινωνιακή θεωρία εστιάζεται πάνω στον εμπειρογνώμονα. Αντί να ρωτούν τι πρέπει να γίνει για τις πόλεις και τις περιφέρειες, οι επικοινωνιακοί προγραμματιστές αναρωτιούνται συνήθως πως πρέπει αυτοί να φαίνονται, και η απάντηση είναι ότι θα πρέπει να φαίνονται καλοί (δηλαδή για να λέμε την αλήθεια, όχι αρκετά πειστικοί σχετικά με τις δικές τους αποφάσεις) (Feinstein 2000).

Ειδικότερα η Feinstein (2000) υπογραμμίζει ότι, τα θεωρητικά ρεύματα που στηρίζουν την θεωρία του επικοινωνιακού προγραμματισμού αποφεύγουν τις ευρείες αναλύσεις σχετικά με τις όποιες αλληλεπιδράσεις έχουν στην διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού οι σχέσεις μεταξύ των εμπειρογνώμωνων, αλλά αντίθετα δίνουν ιδιαίτερη σημασία στην εξέταση των συζητήσεων μεταξύ εμπειρογνώμωνων, κατασκευαστών και δημοτικών αξιωματούχων. Η Feinstein αναφέροντας τον Forester (1993) διαπιστώνει ότι η μεγαλύτερη πρόκληση για το επικοινωνιακό υπόδειγμα του προγραμματισμού είναι η διαδικασία της παρακολούθησης των αφηγήσεων εμπειριών που προέρχονται από την μεριά της πρακτικής εφαρμογής της χωρικής ανάπτυξης και της κατανόησης ποιος προσπάθησε τι, που και πως, και κάτω από ποιες συνθήκες. Αυτό που μετράει είναι η σωστή αντίληψη των πράξεων μέσα από την αποκρυπτογράφηση λέξεων, φροντίδων και αναγκών. Η υπόθεση είναι ότι η επεξήγηση αποτελεί αναγκαστικά σκοπό της θεωρίας ώστε να υποδείξει στους εμπειρογνώμονες αυτό που πρέπει να κάνουν, αλλά αυτή η γνώση εξαρτάται από την ακριβή εκτίμηση της κατάστασης μέσα στην οποία αυτοί βρίσκονται.

4.7.5 Παγκόσμιο και τοπικό: οι νέες συνθήκες του προγραμματισμού

Η Sandercock στο *Towards Cosmopolis: Planning for multicultural Cities* (1998), διαπραγματεύεται τις νέες συνθήκες της μετανεωτερικής πόλης που οδήγησαν στο τέλος του «πατριαρχικού» νεωτερικού προγραμματισμού. Ξεκινώντας από μια περιγραφή της πόλης του Los Angeles κατά την περίοδο των μεγάλων ταραχών του Απριλίου του 1992 – εξαιτίας της αθώωσης τεσσάρων λευκών αστυνομικών για τον ξυλοδαρμό του αφροαμερικανού Rodney King – διαπιστώνει ότι παρά τις κοντόθωρες αναπαραγωγές των μέσων για τα γεγονότα αυτά ως φυλετικές συγκρούσεις μεταξύ λευκών και μαύρων, η πραγματικότητα η οποία φάνηκε μετά τον τερματισμό της βίας ήταν πολύ διαφορετική. Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της αστυνομίας, πολύ λίγες από τις ιδιοκτησίες που καταστράφηκαν ήταν στην κατοχή λευκών, ενώ οι μισές ανήκαν σε κορεάτες και το ένα τρίτο σε άτομα από την Λατινική Αμερική – δηλαδή μεξικανούς και κουβανούς. Οι περισσότεροι από τους πλιατσικολόγους ήταν μαύροι, αλλά υπήρχαν και μεξικάνοι και άλλοι λατινικής καταγωγής και λευκοί, γεγονός που φαινόταν λίγο πολύ ως μια ανοικτή προβοκάτσια της κατάλυσης του νόμου και της τάξης. Σύμφωνα με την ίδια:

«Το Los Angeles είναι η δεύτερη πόλη σε πληθυσμό των ΗΠΑ. Σύμφωνα με την απογραφή του 1990 μέσα στα όρια της πόλης, ζουν 3.485.398 άτομα, από τα οποία κάτι λιγότερο από το 40% είναι ισπανόφωνοι, 37% λευκοί, 13% άφρο-αμερικάνοι, κάτι λιγότερο από 10% ασιάτες ή προερχόμενοι από τα νησιά του Ειρηνικού Ωκεανού και ένα περίπου μισό τοις εκατό ιθαγενείς αμερικάνοι. Η κομητεία του Los Angeles, απαριθμεί περίπου εννέα εκατομμύρια άτομα, ενώ η ευρύτερη περιφέρεια που αποτελείται από πέντε

κομητείες φτάνει τα δεκατρία και μισό εκατομμύρια, πολλά από τα οποία δεν έχουν αποκτήσει το προνόμιο να αποκαλούνται πολίτες. Το Los Angeles είναι επίσης δεύτερη μεγαλύτερη πόλη στον κόσμο για τις εθνότητες που προέρχονται από το Μεξικό, την Αρμενία, τις Φιλιππίνες, το Ελ Σαλβαδόρ και τη Γουατεμάλα, ενώ έχει επίσης και μεγαλύτερες ιαπωνικές, ιρανικές καμποτζιανές και ρομά κοινότητες στις ΗΠΑ (Pearlstone 1990:2). Στα Λύκεια της περιοχής του Hollywood μιλιούνται 56 γλώσσες, ενώ 96 στο Los Angeles Unified School District.» (Sandercock

Σύμφωνα με την ανάλυση της Sandercock (1998) το Los Angeles η πιο χρησιμοποιημένη εικόνα της μετανεωτερικής πόλης είναι μια πόλη γεμάτη χάσματα κοινωνικής πόλωσης και οικιστικής απομόνωσης. Οι διαφορές που παρατηρούνται μεταξύ της καινούριας ελίτ της «διαδικτυακής κοινωνίας και των εργατών στην βιομηχανία της πληροφορικής, των πλουσίων προστατευμένων προαστίων και των υποβαθμισμένων και μαστιζόμενων από εγκληματικότητα εσωτερικών των πόλεων, μιας κυρίαρχης κουλτούρας και θυλάκων από μειονοτικούς πολιτισμούς, μεταξύ πολιτών και μη-πολιτών, αποτελούν ένα απόλυτα επαληθευμένο σενάριο που αντιπροσωπεύει την μετανεωτερική κατάσταση της πόλης του Los Angeles και όχι μόνο. Αυτές οι διαφορές είναι στην πραγματικότητα συνθήκες αποδοχής και μη αποδοχής οι οποίες αναδύονται μέσα από τη πρόκληση της ένταξης σε ένα χώρο πολλών διαφορετικών πολιτισμών και εθνοτήτων. Η Sandercock (1998) αναφέροντας την Benhabib (1995) συμφωνεί ότι σήμερα βρισκόμαστε σε μια κατάσταση όπου το «εμείς», δηλαδή το προηγούμενο ανθρωπογενές οικοσύστημα, ανακαλύπτει ότι είναι μέρος από «αυτούς», δηλαδή το καινούριο ανθρωπογενές οικοσύστημα και ότι οι γραμμές μεταξύ «εμάς» και «αυτών» *«ανακαθορίζονται συνέχεια μέσω των παγκόσμιων πραγματικοτήτων όπως η μετανάστευση, τα ταξίδια, οι επικοινωνίες, η παγκόσμια οικονομία και οι περιβαλλοντικές καταστροφές»*. Συνεπώς οι πόλεις και οι περιφέρειες μας, στα τέλη του εικοστού αιώνα, έχουν μεταμορφωθεί σε πολυεθνικά και πολυφυλετικά σώματα ενώ οι πόλεις και οι περιφέρειες του επόμενου αιώνα θα γίνουν ακόμη περισσότερο. Οι δημογραφικές και οικονομικές αναδομήσεις τις οποίες βίωσαν οι πόλεις και περιφέρειες σε όλο το πλανήτη από την δεκαετία του 1970 και ύστερα – κατά την διάρκεια της μεταμόρφωσης του νεωτερικού τοπίου σε μετανεωτερικό – απαιτούν μια παράλληλη θεωρητική αναδόμηση στις σκέψεις μας αναφορικά με τον προγραμματισμό ειδικά σε αυτή την εποχή (Sandercock 1998).

Η οικονομική διάσταση είναι βέβαια πολύ σημαντική αφού, οι πόλεις προκειμένου να προσελκύσουν επενδύσεις, χρησιμοποιούν ειδικούς για την οικονομική ανάπτυξη. Οι διαφορετικές πολιτισμικές συνθήκες και κοινωνικές εξυπηρετήσεις μεταμορφώνονται σε προϊόντα και τονίζουν τις «ιδιαιτερότητες του τόπου» προκειμένου να παράγουν οικονομική μεγέθυνση, που είναι φυσικά το ζητούμενο. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο ο συνολικός ορθολογικός προγραμματισμός γίνεται εμπόδιο όσον αφορά τις επιδιώξεις των πόλεων επειδή το πρόγραμμα του θεωρείται πλέον όλο και λιγότερο εφαρμόσιμο σαν απάντηση στις σύγχρονες κοινωνικές συνθήκες και διανοητικές τάσεις. Σύμφωνα με τον Beauregard (2003) ο συνολικός ορθολογικός προγραμματισμός πρέπει να υπογραμμίσει τα δυνατά του στοιχεία – την εστίαση στην πόλη, την δέσμευση στην μεταρρύθμιση, το διαμεσολαβητικό του ρόλο στον κρατικό μηχανισμό – και ταυτόχρονα να ξεφορτωθεί τις αδυναμίες του – την ξεπερασμένη θεώρηση της πόλης, την έλλειψη δημοκρατίας, την στενόμυαλη συμπεριφορά του προς τα αφηγήματα και την αδιαφορία προς την διαφορετικότητα των κοινοτήτων.

Μια άλλη διάσταση στην κατάρρευση των βεβαιοτήτων του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού σύμφωνα με την Sandercock (1998), δίνουν οι διεθνείς μεταναστευτικές ροές οι οποίες από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 αυξήθηκαν τόσο σε μέγεθος όσο και σε σημασία. Οι μεταναστευτικές ροές δεν είναι βέβαια ένα φαινόμενο της εποχής της νεωτερικότητας, καθώς ένα σύνολο από παράγοντες έχει συνεισφέρει σε αυτές όπως οι αυξανόμενες ανισότητες στον πλούτο μεταξύ βορρά και νότου, περιβαλλοντικές και δημογραφικές πιέσεις και φυσικά εθνοτικές συγκρούσεις. Η Sandercock (1998) αναφέροντας τους Castles & Miller (1993) διαπιστώνει ότι για ορισμένες αναπτυσσόμενες χώρες, η μετανάστευση αποτελεί την μια όψη της κοινωνικής κρίσης που συνοδεύει την διαδικασία της ένταξης στο παγκόσμιο εμπόριο και τον εκσυγχρονισμό της παραγωγής και διάθεσης πόρων. Όλες αυτές οι δυναμικές οι οποίες εδράζονται στην περιφέρεια και έχουν κατεύθυνση τα κέντρα έχουν ως αποτέλεσμα την δημιουργία μετανεωτερικών πόλεων και περιφερειών καταπληκτικής πολιτισμικής διαφορετικότητας. Αυτό το φαινόμενο έχει ως επακόλουθο την ανάδυση προβλημάτων που κυρίως χαρακτηρίζονται από θέματα κοινής διαβίωσης σε μια κοινωνία για εθνοτικές ομάδες με διαφορετικές κουλτούρες και κοινωνικές πρακτικές. Η Sandercock (1998) επισημαίνει ότι, οι μεταναστευτικές ροές μπορούν να μεταβάλλουν είτε θετικά είτε αρνητικά οικονομικές, κοινωνικές και δημογραφικές δομές, όμως το σημαντικότερο αποτέλεσμα είναι ότι σε τελική ανάλυση οδηγούν στον χωρικό μετασχηματισμό πόλεων και περιφερειών και αυτό με τη σειρά του είναι δύσκολο να αντιμετωπιστεί από τα εργαλεία του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού, θεωρητικά και θεσμικά.

Η Sandercock μιλάει για τις νέες αστικές εμπειρίες που προέρχονται από τον αγώνα των μεταναστών να εγκλιματιστούν στην νέα τους κοινωνία μετασχηματίζοντας τους αστικούς ιστούς στις «παγκόσμιες πόλεις» σύμφωνα με τους Friedmann & Wolf (1982), Friedmann (1995) και Knox & Taylor (1995) ή «πλανητικές πόλεις» Sassen (1995). Είναι λοιπόν φυσικό μια από τις κυρίαρχες έννοιες και ασχολίες του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού τουλάχιστον στη δημόσια μορφή του να μοιάζει ξεπερασμένη. Έτσι σύμφωνα με την Sandercock (1998), τα θέματα της ένταξης των νέων πληθυσμών δεν έχει την ίδια μορφή με τα ζητήματα που είναι σε θέση να αντιμετωπίσει ένα σύστημα συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού καθώς αυτά παίρνουν την μορφή των αγώνων για δικαιώματα, με την πιο ευρεία έννοια, και ιθαγένεια μέσα και έξω από την πόλη.

Το μεγάλο στοίχημα για τον χωρικό προγραμματισμό είναι να αναμετρηθεί με τους τόπους σύγκρουσης που συνεχώς δημιουργούνται στους αστικούς ιστούς των σύγχρονων πολυπολιτισμικών πόλεων. Εφόσον οι κοινωνικές και οι οικονομικές διεργασίες στα πλαίσια της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας διαμορφώνουν συνθήκες που χαρακτηρίζονται από την διαφορά αλλά και την αναμέτρηση, οι σύγχρονες πόλεις αποτελούν το ειδικό τοπίο της μετανεωτερικότητας. Σύμφωνα με την Sandercock (1998) ο ρόλος του εμπειρογνώμονα προγραμματιστή έγινε η διαπραγμάτευση των παραπάνω χώρων σύγκρουσης μαζί με την διαδικασία της επικυριαρχίας, της ασφάλειας και της ταυτοποίησης. Αυτή η νέα κατάσταση απέχει από την παραδοσιακή ασχολία των προγραμματιστών που τελικά συμπυκνώνονταν στον καταρχήν έλεγχο της ορθής παραγωγής και χρήσης του χώρου. Η Sandercock (1998) επικρίνοντας τον θεσμικό ρόλο του ορθολογικού προγραμματισμού σημειώνει ότι αυτός, έδρασε περισσότερο σαν μια αστυνομία, αποφασίζοντας ποιος μπορεί να κάνει και που και ακόμα τότε. Παρόλο που η διαδικαστική θεωρία του ορθολογικού προγραμματισμού έδινε μεγάλη σημασία στον τρόπο εκπόνησης του, μέσα στον κυρίαρχο θεσμικό ρόλο που της είχε δώσει το κράτος,

στην πράξη σύμφωνα με την Sandercock ο ρόλος των προγραμματιστών ήταν βασικά να εξασφαλίσουν την διατήρηση του κυρίαρχου αφηγήματος ακόμα και στην απλή χωρική του διάσταση – πέρα από πολιτικές και ιδεολογικές αντιπαραθέσεις. Ο προγραμματισμός έδρασε αρνητικά ως προς τις χωρικές αλλά και κοινωνικές διαφοροποιήσεις καταστέλλοντας δικαιώματα - χρώματος, φυλής, φύλου, σεξουαλικής προτίμησης και φυσικής ικανότητας – μέσα από μια ανάγκη ομογενοποίησης του χώρου. Έτσι για να μπορέσει ο εμπειρογνώμονας να ανταποκριθεί θα πρέπει να «κατακτηθεί» μια καινούρια γνώση, η οποία θα τροφοδοτείται από τη νέα και περίπλοκη εθνοτική και πολιτισμική διαφορετικότητα που χαρακτηρίζουν την μετανεωτερική πόλη. Η Sandercock (1998) προτείνει ότι θα πρέπει να αναπτυχθεί μια πολυπολιτισμική γνώση πιο συντονισμένη προς τις νέες πραγματικότητες της πολιτιστικής ποικιλομορφίας και να ανακαθοριστεί και επανατοποθετηθεί ο ρόλος του προγραμματισμού σύμφωνα με τις νέες αντιλήψεις.

Η Sandercock στο *Towards a Planning Imagination for the 21st Century* (2004) ερευνά το πως οι προγραμματιστές μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα όποια ταλέντα και δυνάμεις έχουν για να δημιουργήσουν υπάρχει ένα όραμα προγραμματισμού ικανό να ανταποκριθεί στις προκλήσεις της διαφορετικότητας. Για την συγγραφέα μέσα από παραδείγματα που αντιπροσωπεύουν τις τέσσερις βασικές ιδιότητες αυτού του καινούριου οράματος, δηλαδή πολιτικές, τολμηρές, δημιουργικές και θεραπευτικές θα συντελεστεί μια πολιτιστική αλλαγή στους τρόπους σκέψης και πρακτικής των προγραμματιστών. Με την διαπίστωση ότι οι περισσότερες δυτικές κοινωνίες σήμερα είναι δημογραφικά πολυπολιτισμικές εγείρεται το ερώτημα, πώς είναι δυνατό να συμφωνήσουμε με αυτή την κοινωνική πραγματικότητα. Ουσιαστικά εφόσον δεν είναι δυνατό να αποδεχτούμε την σύγκρουση μέσα στους κοινούς χώρους των πόλεων θα πρέπει να μάθουμε να διαχειριστούμε τη συνύπαρξη μας. Αυτό το γεγονός αποτελεί μια δύσκολη πρόκληση για το επάγγελμα του προγραμματισμού.

Το ζήτημα για την Sandercock (2004) είναι ότι το πρότυπο του ορθολογικού προγραμματισμού που επικράτησε, αποτελεί ένα συνεχές αλλά ατελές κοινωνικό υπόδειγμα το οποίο επεκτείνεται προς την διαχείριση μιας λειτουργικής συνύπαρξης και αποφυγής συγκρούσεων στους κοινούς χώρους των πόλεων. Από την άλλη πλευρά ο προγραμματισμός πρέπει να συμβαδίζει με τις κοινωνικές πραγματικότητες που αναδύονται μέσα σε αυτήν την εποχή της πολυφυλετικής πόλης – μη καθαρής πόλης στο πρωτότυπο. Η πιθανότητα του να ζει κανείς μαζί με άλλους που είναι διαφορετικοί, να μαθαίνει και να δημιουργεί νέους κόσμους μαζί τους και όχι να τους φοβάται, δεν είναι μια θεωρητική διαπίστωση αλλά μια πραγματικότητα στις πολυπολιτισμικές και πολυεθνικές πόλεις του 21ου αιώνα. Έτσι η Sandercock (2004, σελ.132) κάνει το εξής ερώτημα: πώς μπορούν οι υπεύθυνοι προγραμματισμού – πάντα, βεβαίως, σε συνεργασία με τους πολίτες και τη διακυβέρνηση των πόλεων – να εργάζονται για να υποστηρίξουν την πολιτιστική ποικιλομορφία (κοινωνική βιωσιμότητα) και ταυτόχρονα να αντιμετωπίζουν τις προκλήσεις της οικολογικής και οικονομικής βιωσιμότητας;

Ο χρησμός του John Forester στο *Planning in the face of power* (1989) «be rational be political» δημιουργεί αμφιβολίες ως προς την εφαρμογή του. Από την μια ένας προγραμματιστής πρέπει να είναι ορθολογικός ως απόδειξη επαγγελματικής αντικειμενικότητας και εμπειρίας και όμως, ο πολιτικός ρόλος που αναφέρει ο Forester, θεωρείται από μερικούς ως εκδήλωση αλαζονείας. Ένας προγραμματιστής για να αναλάβει ένα πολιτικό ρόλο πρέπει, από την μια να έχει τις απαντήσεις και από την άλλη

να γνωρίζει τι είναι καλό για τους άλλους. Αλλά συνήθως η τελευταία προϋπόθεση είναι πιθανόν να θίξει την αντικειμενικότητα και τη στάση του απέναντι στην κοινότητα εξαιτίας του μη προβλέψιμου της πολιτικής ζωής. Το συνολικό ορθολογικό υπόδειγμα τάχθηκε υπέρ μιας πρακτικής που επιβιώνει εκτός πολιτικής επιμένοντας ότι ο προγραμματισμός είναι μια τεχνική δραστηριότητα, το πολύ μια πρακτική παροχής συμβουλών μετά από ορθολογική εξέταση εναλλακτικών λύσεων, ενώ η λήψη αποφάσεων είναι αποκλειστικά καθήκον των πολιτικών αντιπροσώπων (Sandercock 1998).

Ο διαχωρισμός μεταξύ της τεχνικής – ορθολογικής διαδικασίας του προγραμματισμού και της επιλογής πολιτικών από τις εκλεγμένες αρχές διαιώνισε μια ανεξήγητη εμμονή περί αντικειμενικότητας, αξίας της ουδετερότητας και τεχνικού λόγου και, ως εκ τούτου, ενθάρρυνε μια συγκεκριμένη ψευδαίσθηση σχετικά με τρόπο που εκπονείται αλλά και εφαρμόζεται ο προγραμματισμός. Το ζητούμενο είναι να εμπλακεί ο προγραμματιστής στις πολιτικές διαδικασίες της κοινότητας όχι μόνο σαν εμπειρογνώμονας αλλά σαν μέλος αυτής. Αυτή η πεποίθηση κατακρίθηκε, ιδιαίτερα από τη διαδικαστική οπτική του ορθολογικού προγραμματισμού ως ανεφάρμοστη αφού αντιτίθεται στην αρχή της υιοθέτησης μιας απόλυτα επιστημονικής και τεχνικής διαδικασίας εκπόνησης. Η Sandercock (1998) αναφέρει για αυτό το ζήτημα τους Meyerson και Banfield (1955), οι οποίοι ήταν μεταξύ των πρώτων ερευνητών που εξέθεσαν την αναπόφευκτη επιρροή των προγραμματιστών στις αποφάσεις της διοίκησης αλλά και την ηθελημένη εμπλοκή τους στις διαδικασίες επιλογής πολιτικών, όπως αναφέρουν στο *Planning, Politics and the Public Interest*. Η σχέση μεταξύ προγραμματισμού και πολιτικής ήταν αντικείμενο μελέτης, ιδιαίτερα κατά την περίοδο που ο συνολικός ορθολογικός προγραμματισμός και η διαδικαστική οπτική του φαίνονταν να περιορίζει τις εκλεκτικές συγγένειες μεταξύ του προγραμματιστή και του πλαισίου που τον περιβάλε. Ωστόσο, ο «περιορισμός» απλά του προγραμματισμού στα πολιτικά συμφέροντα, δεν είναι ούτε εφικτός αλλά ούτε και κατανοητός επειδή σύμφωνα με την Sandercock (1998) δεν «αντικατοπτρίζει» μόνο κοινωνικές δυνάμεις. Αντιθέτως, μπορεί να βοηθήσει στον επαναπροσδιορισμό του πολιτικού διαλόγου, χτίζοντας διαλόγους με νέες μορφές γνώσεων και δημιουργώντας νέες πηγές νομιμότητας, μεταβάλλοντας το πεδίο των δυνάμεων μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται.

Μια εσωτερική αντιπαράθεση μεταξύ της ιδεολογίας του προγραμματισμού και των θεσμικών μηχανισμών ενός σύγχρονου κράτους δεν είναι ούτε επιθυμητή αλλά ούτε και εφικτή. Επειδή ως μέρος του μηχανισμού – ο προγραμματισμός – αφήνει το δικό του αποτύπωμα. Επομένως τα ανταγωνιστικά του οράματά για την πόλη, καθώς και οι εντάσεις που δημιουργούν έχουν την σημασία τους. Αυτή η σημασία αναπτύσσει μια δική της ιδιαίτερη δυναμική, σε αυτή την εποχή της παγκόσμιας οικονομικής ολοκλήρωσης και των πολλαπλών μεταναστεύσεων. Το αστικό ζήτημα εμφανίζεται ολοένα και περισσότερο να σχετίζεται σχεδόν απόλυτα με τις συνεχείς και εμφανείς ανακατατάξεις πλούτου και εξουσίας. Αυτές με την σειρά τους έχουν ως συνέπεια χωρικές εκφράσεις στις οποίες οι προγραμματιστές συμβάλλουν είτε για την όξυνση τους είτε για την άμβλυνση τους. Αυτές οι παγκόσμιες δυνάμεις και οι διαδικασίες έχουν μια δυναμική από την κορυφή προς τη βάση αυξάνοντας την οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική πόλωση. Αυτό το γεγονός τείνει να μεταφερθεί στην διακυβέρνηση και γενική και ειδική λειτουργία των μηχανισμών των σύγχρονων κρατών με αποτέλεσμα να εμφανίζονται σαφείς αβεβαιότητες εφαρμογής προγραμμάτων καθώς και φθίνουσας νομιμότητας τους. Η Sandercock (2004) θεωρεί ως στοχευμένη ανταπόκριση, σε αυτήν την νέα πρόκληση τις κινητοποιημένες κοινότητες

μέσα στην κοινωνία των πολιτών και την απαρχή αγώνων για την επιβίωση, την υπεράσπιση του χώρου ζωής και την επιβεβαίωση του δικαιώματος στην πολιτισμική διαφορά. Παράλληλα, εφόσον, είναι σχεδόν αδύνατο να αγνοηθεί το πολιτικό πλαίσιο ο προγραμματισμός πρέπει να κινηθεί περισσότερο στρατηγικά επιλέγοντας τις αντιπαραθέσεις και τους εντολείς του. Έτσι λοιπόν, οι επιλογές κατεύθυνσης του προγραμματισμού, είτε προς το περιβάλλον, ή για μια συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, ή για προγράμματα υποδοχής και τακτοποίησης μειονοτικών πληθυσμών είτε για προγράμματα διατήρησης ιστορικών στοιχείων, αποτελούν μια αναγνώριση ότι ο προγραμματισμός και οι πρακτικές του αναδιανέμουν πόρους και δεξιότητες, άρα θα πρέπει πρώτα να απαντάται το ερώτημα: ποιος παίρνει τι, πού και πώς.

4.8 Συμπερασματικές επισημάνσεις

Οι πρώτες διαπιστώσεις όσον αφορά την διαδικασία εξέλιξης του χωρικού προγραμματισμού συνοψίζονται στα εξής:

- Η πρωταρχική ιδέα του χωρικού σχεδιασμού εξελίσσεται μέσα από ένα κίνημα μεταρρυθμίσεων που επικεντρώθηκε στις μεσαίες τάξεις και περιλάμβανε διάφορα στοιχεία όπως ο φυσικός σχεδιασμός που ασχολήθηκε κυρίως με ζητήματα που αφορούσαν την αστική διαχείριση και ειδικότερα την υγιεινή των νέων αστικών κέντρων.
- Η διαχείριση της νεωτερικής μορφής της βιομηχανικής πόλης και των χαοτικών χρήσεων γης που επικράτησαν εξαιτίας του ανταγωνισμού που προέκυψε μεταξύ των διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων είχε ως αποτέλεσμα ο προγραμματισμός να στραφεί στην δημόσια σφαίρα.
- Το βασικό ζήτημα ήταν ο συντονισμός τόσο διαφορετικών όσο και ειδικών στρατηγικών στον χώρο. Η κοινή γνώμη των πόλεων επηρεασμένη από την υπόσχεση της εύκολης και σύντομης οικονομικής ανάπτυξης υποστήριξε την γρήγορη αστική μεγέθυνση με την προώθηση διακριτών αστικών μορφών.
- Επικράτησε η άποψη ότι μια καλά οργανωμένη και λειτουργικά συναφής πόλη βασισμένη σε λειτουργικές και αισθητικές αρχές είναι καλύτερη από μια που δεν είναι. Η έννοια της καλά οργανωμένης πόλης ήταν αποτέλεσμα της γνώσης των άναρχων πλεονεκτημάτων της αστικής ανάπτυξης στις βιομηχανικές πόλεις.

Η ενσωμάτωση της κοινωνικής και οικονομικής διάστασης στην διαδικασία εκπόνησης του χωρικού σχεδιασμού, δεν ήταν τότε στα πρώτα μεταρρυθμιστικά χρόνια δεδομένη. Η εξέλιξη σε μια περισσότερο πολύπλοκη κοινωνική και οικονομική μορφή δεν είχε ως αυτόματο αποτέλεσμα την αντίστοιχη πολυπλοκότητα σε χωρικές μορφές. Ουσιαστικά η πράξη του φυσικού σχεδιασμού δεν είχε την πολυτέλεια να εξετάσει τους θεσμούς ή τους κανόνες που χρησιμοποιούσε προκειμένου να δώσει λύσεις στα προβλήματα του χώρου. Αυτό που συνέβη ήταν ότι κανόνες της πράξης, κανονικοποιήθηκαν σε κάποια σύνολα ανάλογα με τα θέματα που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν. Το ζήτημα της πολυπλοκότητας μηχανισμών και δομών είναι αυτό που χαρακτήρισε τις μεταβολές και τις εξελίξεις. Οι παλαιότερες κοινωνίες με λιγότερο ευκίνητο οικονομικό σύστημα και με περισσότερους κανόνες αδιαλλαξίας και λιγότερες ανταλλαγές, έδιναν λιγότερες ευκαιρίες ανέλιξης και λιγότερη συμμετοχή στις πολιτικές διαδικασίες. Άρα λοιπόν καθιερώνονταν μια γενική σταθερότητα και επιμονή, σε παγιωμένες – παραδοσιακές – δομές οικονομικής

ανταλλαγής και κοινωνικής κινητικότητας, γεγονός που αντικατοπτρίζονταν και στην χωρική οργάνωση τους.

Σε αυτή τη νέα αστική κανονικότητα παρατηρήθηκε για πρώτη φορά η σύγχρονη πολυπλοκότητα των χωρικών ζητημάτων, τα οποία με τη σειρά τους διαμορφώσαν τις νέες σταθερές στην διαδικασία της παραγωγής του εξελιγμένου χωρικού σχεδιασμού σε προγραμματισμό όπως:

- η επικράτηση της λογικής σκέψης,
- η πίστη στην επιστημονική πρόοδο και στις επιταγές της νεωτερικότητας,
- η εγκατάλειψη της παράδοσης και η κατασκευή του κόσμου από «την αρχή».

Παράλληλα αναπτύχθηκε μια εσωτερική αντιπαράθεση μεταξύ της ιδεολογίας του προγραμματισμού και των θεσμικών μηχανισμών του σύγχρονου κράτους, τόσο στην πλευρά της θεωρίας όσο και στην πλευρά της εφαρμογής. Το κράτος θέτει τους παρακάτω στόχους:

- δημιουργία θεσμών ικανών να ελέγξουν θετικά την αστική ανάπτυξη,
- ικανοποίηση των λειτουργικών αιτημάτων από την πλευρά των κατοίκων των πόλεων,
- διατήρηση της οικονομικής βιωσιμότητας δραστηριοτήτων στον ιστό τους.

Η θεωρία του προγραμματισμού χρησιμοποιώντας τα εργαλεία του φιλοσοφικού υποδείγματος του λογικού θετικισμού – σε ένα ευρύτερο πλαίσιο διαδικασιών – προσπάθησε να δημιουργήσει ένα υπολογιστικό διαδικαστικό παράδειγμα όπου η συλλογή και η επεξεργασία των δεδομένων ενός χωρικού προβλήματος θα κατέληγε σε ένα αυστηρά «επιστημονικό» αποτέλεσμα απαλλαγμένο από τυχόν εξωτερικές – προς το διαδικαστικό παράδειγμα – επιρροές.

Στο ερώτημα εάν ο προγραμματισμός του χώρου διαθέτει ή αν πρέπει να διαθέτει μια επαρκή επιστημονική θεωρία δεν υπάρχει καμία συναίνεση ως προς το τι συνιστά «θεωρία του προγραμματισμού». Η αντίληψη της έννοιας της θεωρίας εξαρτάται από πως αντιλαμβανόμαστε τον προγραμματισμό. Αν δηλαδή τον ερμηνεύουμε σαν μια πρόβλεψη μιας μελλοντικής κατάστασης, σαν μια συντακτική θεωρία εκπόνησης και πράξης με μεγάλες κανονιστικές δεσμεύσεις ή σαν μια χαλαρή στοχαστική ανάλυση μέσα σε ευρύτερες νοητικές επιδιώξεις. Αναφορικά με τον ρόλο της θεωρίας του προγραμματισμού, στην αστική ανάπτυξη θα πρέπει να τον διακρίνουμε μέσα από τους περιορισμούς που θέτουν:

- το σύστημα οικονομίας της αγοράς,
- η δημοκρατική διακυβέρνηση και
- ο προσδιορισμός του κύριου προβλήματος το οποίο κλήθηκε να αντιμετωπίσει μια συνεπής θεωρία του προγραμματισμού.

Αυτό το πρόβλημα είναι σχετικό με την έννοια του δημόσιου προγραμματισμού δηλαδή της παρέμβασης από την πλευρά του κράτους αναφορικά με τους κοινωνικούς, οικονομικούς και χωρικούς μετασχηματισμούς. Εφόσον ο κυριότερος στόχος του προγραμματισμού αναγνωρίζεται θεωρητικά ως η εξυπηρέτηση της κοινωνικής προόδου, αυτό σημαίνει ότι σημειώνεται μια στροφή προς τις κοινωνικές επιστήμες και έχει ως

συνέπεια την εισαγωγή της έννοιας του «δημόσιου συμφέροντος», σαν διατυπωμένου πλέον στόχου του συστήματος του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού. Το δημόσιο συμφέρον έχει μια δυσκολία ως προς την εννοιολόγηση του επειδή αποτελεί τόσο μια βιωμένη και όσο και μια ευμετάβλητη κατάσταση. Δηλαδή η καθεμιά θεώρηση το αντιλαμβάνεται τουλάχιστον σύμφωνα με τις διαδεδομένες πρακτικές της κάθε εποχής. Οι μεταβολές στην ερμηνεία οφείλονται στο γεγονός ότι γίνεται σχεδόν πάντα αντικείμενο πιέσεων που, αφενός, προκύπτουν – σε μια δημοκρατία – από πολιτικές διεργασίες και αφετέρου αντανακλώνται μέσα από τις κοινωνικές αλλαγές.

Οι κριτικές στο ορθολογικό διαδικαστικό υπόδειγμα του χωρικού προγραμματισμού προέρχονταν τόσο από το ακαδημαϊκό πεδίο όσο και από την επαγγελματική αρένα. Σε καμία περίπτωση όμως δεν απέρριπταν την γενική χρήση του προγραμματισμού ως θεσμού αλλά οι αμφισβητήσεις επικεντρώνονταν περισσότερο σε:

- στην ίδια την φύση των χωρικών προβλημάτων,
- σε κριτήρια διεπιστημονικότητας και ειδικότερα στην χρήση μεθοδολογιών και τρόπους μέτρησης αποτελεσμάτων από τις κοινωνικές και την οικονομική επιστήμη,
- σε κριτήρια εφαρμογής, που απετέλεσαν και τη σημαντικότερη κριτική που δέχτηκε το ορθολογικό διαδικαστικό υπόδειγμα σε όλη την μορφή της διάρθρωσης της διαδικασίας του,
- σε πολιτικά κριτήρια, δεδομένης της εργαλειοποίησης του ως μιας μη οργανικής τεχνικής διαδικασίας,
- σε γνωσιακά ζητήματα που εστίαζαν στους τρόπους αξιολόγησης και απόκτησης της απαιτούμενης γνώσης.

Την περίοδο της κυριαρχίας του παραδείγματος του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού άρχισαν να διαγράφονται στον ορίζοντα αλλαγές που θα οδηγούσαν σε μια καινούρια φάση όσον αφορά το πρότυπο της οικονομικής αναπαραγωγής στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες της δύσης. Αυτές ήταν:

- οι επιδεινούμενες συνθήκες που επικράτησαν στο διεθνές εμπόριο,
- οι μειούμενες αποδόσεις των επενδύσεων τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο,
- η αλματώδης αύξηση του δημόσιου χρέους και των τιμών της ενέργειας,
- η μη βιωσιμότητα του παλαιότερου υποδείγματος οικονομικής ανάπτυξης,
- η σταδιακή εγκατάλειψη των παραδοσιακών μεταποιητικών και παρόμοιων βιομηχανικών δραστηριοτήτων – που είχαν βοηθήσει στην αλματώδη ανάπτυξη των αστικών οικοσυστημάτων
- η στροφή προς περισσότερο αποδοτικές αλλά λιγότερο παραγωγικές μορφές οικονομικής δραστηριότητας όπως οι χρηματοπιστωτικές επενδύσεις και το διεθνές εμπόριο.

Δηλαδή η οικονομική ύφεση της εποχής εκείνης εκφράστηκε σε μια σειρά από μεταβολές όχι μόνο στην φύση των οικονομικών δραστηριοτήτων αλλά και στους παραδοσιακούς αλληλοσυσχετισμούς μεταξύ κράτους και οικονομικών μηχανισμών. Ουσιαστικά, οι συνθήκες συντέλεσαν σε μια μετατόπιση των πολιτικών επιλογών – όσον αφορά το

κράτος – σε πιο συντηρητικές θέσεις που σταθερά εγκατέλειπαν τις προγενέστερες αναδιανεμητικές πολιτικές.

Όσον αφορά το καθαρά θεωρητικό φάσμα της ερμηνείας των οικονομικών φαινομένων η αντίδραση στον προγραμματισμό, οφείλονταν σε μια παλαιότερη, επίμονη αλλά και σημαντική διαπίστωση που υποστήριζε την επιστροφή στις κλασσικές φιλελεύθερες αρχές και αξίες, εξαιτίας της ασυμβατότητας της ίδιας της φύσης των οικονομικών φαινομένων που προωθούσαν τον ελεύθερο ανταγωνισμό σε σχέση με την παρέμβαση του κράτους που προωθούσε την δική του ατζέντα. Αυτές οι απόψεις βρίσκονταν στο περιθώριο της οικονομικής σκέψης και εφαρμογής, όσο το κενυσιανό παράδειγμα φαίνονταν αποτελεσματικό στην διαχείριση της οικονομικής δραστηριότητας.

Πέρα από τις θεωρητικές αμφισβητήσεις, τα χωρικά ζητήματα επηρεάστηκαν από την αλλαγή πορείας των πολιτικών στην πράξη. Στις ανεπτυγμένες οικονομίες, οι επιλογές που αφορούν τον χώρο γίνονταν πάντα μέσα από μια συνάρτηση συνεργασίας, μεταξύ των κρατικών θεσμών που ήταν υπεύθυνες για τον έλεγχο και την διαχείριση του χώρου και των ιδιωτικών κατά βάση επιχειρήσεων που πραγματοποιήσουν τα όποια σχέδια ανάπτυξης. Βέβαια αυτή η συνάρτηση είχε ως βασικό παράγοντα τις θεσμικές διαδικασίες εκπόνησης προγραμματισμού. Το νεοεμφανιζόμενο πολιτικό κίνημα της Νέας Δεξιάς (στην Μεγάλη Βρετανία και στις ΗΠΑ), χρησιμοποίησε – αδέξια για κάποιους – τα παραδοσιακά φιλελεύθερα επιχειρήματα που ευνοούσαν την ελεύθερη αγορά και επέκριναν το θεσμικό παρεμβατισμό του κράτους ως «βάρος» στην ιδιωτική πρωτοβουλία και την επιχειρηματικότητα και άρα στην αστική ανάπτυξη.

Αναφορικά με τις σύγχρονες εξελίξεις και την σημασία του προγραμματικού υποδείγματος στις αστικές περιοχές του 21^{ου} αιώνα η μετατόπιση του κέντρου βάρους από την συνολική ορθολογική θεώρηση της διαδικασίας του χωρικού προγραμματισμού σε πιο ευέλικτες θεματικές όπως:

- η προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων στις αγορές γης,
- το επίμονο μάρκετινγκ πόλεων μέσω μεταφοράς και διαμόρφωσης ανταγωνιστικών πρακτικών,
- η προσέλκυση δημιουργικών τάξεων για την τόνωση της οικονομικής ανάπτυξης,
- οι συμπράξεις ιδιωτικού-δημόσιου τομέα,
- ο επιχειρηματικός προγραμματισμός μεγάλων δημόσιων αστικών έργων
- ο προγραμματισμός για τις ιδιαίτερες κοινωνικές και χωρικές ομάδες,
- η περιβαλλοντική μόλυνση,
- ο τρόπος κατανάλωσης της αστικής γης,
- η έλλειψη στέγης σε προσιτές τιμές,
- ο ρόλος των διάφορων κοινωνικών ομάδων στην διαδικασία εκπόνησης του προγραμματισμού,
- οι παρωχημένες και ελλιπείς υποδομές που δύσκολα αντικαθίστανται,
- ο ανταγωνισμός των αστικών χρήσεων,
- η δυσκολία χωροθέτησης νέων οικονομικών δραστηριοτήτων,

αποτελούν χαρακτηριστικά των νέων «αστικών ζητημάτων» τα οποία απασχολούν πόλεις που βρίσκονται είτε σε ανοδική είτε σε καθοδική πορεία. Με άλλα λόγια, αν υποθεθεί ότι η προσέγγιση που υιοθετείται αναφορικά με την διαδικασία του προγραμματισμού που

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ακολουθείται και μεταφράζεται σε διαδικασίες ειδικού περιεχομένου έχει τις ρίζες της σε ακριβείς χωρικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες, τότε τα προϊόντα και τα αποτελέσματα του διαγράφονται πάνω στη βάση της ερμηνείας του περιεχομένου και της ζήτησης για τον εν λόγω προγραμματισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΚΕΨΗ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ****5.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις**

Η δραστηριότητα της οικονομίας της αγοράς στην διαμόρφωση του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος είναι μια πραγματικότητα που εμφανίστηκε από την αρχή της διαδικασίας της αστικοποίησης. Η απαίτηση για την δημιουργία ενός μεγαλύτερου εργατικού δυναμικού που θα ικανοποιούσε τις ανάγκες της βιομηχανίας, άφησε τις δυνάμεις της αγοράς να επηρεάσουν τα νέα αστικά περιβάλλοντα παραμερίζοντας αρκετές φορές τις κλίμακες και τις συνταγές του παλαιότερου σχεδιασμού του χώρου. Σήμερα, η δυναμική της δράσης της οικονομίας της αγοράς ως σημαντικού παράγοντα συγκρότησης του σύγχρονου ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, αποτελεί μια από τις σταθερές συνιστώσες που λαμβάνονται υπόψη, για διαδικασίες όπως η εκπόνηση και η εφαρμογή του χωρικού προγραμματισμού.

Ένα από τα κρίσιμα ζητήματα, που απασχολεί τους ειδικούς του χώρου είναι πως οι σύγχρονες μορφές της οικονομικής δραστηριότητας συνδέονται, καταρχήν με τις θεωρητικές αρχές που διέπουν τον προγραμματισμό και ύστερα με τον τρόπο που αυτές εφαρμόζονται μέσα από το αντίστοιχο θεσμικό πλαίσιο. Η διατριβή ενδιαφέρεται να ερευνήσει τις συνθήκες λειτουργίας της αγοράς, στα πλαίσια της οικονομικής θεωρίας, και της επίδρασης της συγκρότησης των θεσμών εκείνων μέσα από τους οποίους η αγορά είναι πιθανό να λειτουργήσει. Δηλαδή εξετάζει τη σχέση, από την πλευρά της θεωρίας, που έχει η οικονομική δράση με τις έννοιες του προγραμματισμού και της επιλογής πολιτικών για την διαχείριση των δραστηριοτήτων σε ισορροπία με την συλλογικότητα.

Επίσης, ερευνά τις σχέσεις που αναπτύσσονται με τις οικονομικές δραστηριότητες και τους σύγχρονους οικονομικούς και κοινωνικούς θεσμούς και ειδικότερα με το κράτος. Το κράτος και οι θεσμοί του λειτουργούν μέσα σε ένα οικονομικό περιβάλλον ελεύθερου ανταγωνισμού και μηχανισμού διαμόρφωσης των τιμών, σύμφωνα με τους νόμους της προσφοράς και της ζήτησης. Ωστόσο, οι θεωρητικές και ερμηνευτικές θέσεις του συμπεριλαμβάνουν άλλες διαπιστώσεις που εκτείνονται στο κοινωνικό, πολιτικό – πολιτειακό, πολιτισμικό και τέλος στο χωρικό επίπεδο λειτουργίας του. Κατά συνέπεια η αποσαφήνιση των σχέσεων μεταξύ της δράσης της αγοράς και του θεσμικού περιβάλλοντος διαμόρφωσης του χώρου μέσα από συνεχείς θεωρητικές ανταλλαγές έχει ως στόχο στην πρώτη διερεύνηση των προβλημάτων που απασχολούν μια οικονομική – χωρική προσέγγιση.

Είναι λοιπόν κατανοητό, ότι κινούμενοι μέσα στο πεδίο των χωρικών επιστημών το ζητούμενο είναι να κατανοήσουμε τις εν λόγω οικονομικές διαδικασίες μέσα από το χωρικό πρίσμα. Αυτό είναι μια αρκετά δύσκολη υπόθεση δεδομένου ότι, από την μια πλευρά οι χωρικές εξελίξεις είναι μερικές φορές αφανείς ή τα φαινόμενα τους αργούν χρονικά να γίνουν αντιληπτά, πόσο μάλλον οι αλληλεπιδράσεις τους με την οικονομική αρένα, ενώ από την άλλη οι οικονομικές εξελίξεις είναι αρκετά γρήγορες με μεγάλο ποσοστό αστάθειας και εξαιτίας αυτού επηρεάζουν μαζικότερα και βαθύτερα την χωρική ανάπτυξη. Επίσης, η μεγάλη διάχυση της οικονομικής γνώσης και οι ιδεολογικές διαμάχες

γύρω από τον τρόπο συγκρότησης της οικονομίας της αγοράς, επηρεάζουν αρκετά την διαμορφωμένη αντίληψη που έχουμε για το χωρικό ζήτημα.

Έτσι, κρίνεται βασικό να αναπτυχθεί μια προσέγγιση η οποία θα λειτουργήσει για την καλύτερη ερμηνεία των αλληλεπιδράσεων μεταξύ της οικονομίας και του χώρου. Αρχικά αυτή θα βοηθήσει στην κατανόηση μερικών βασικών εννοιών της οικονομικής και ύστερα θα επικεντρωθεί σε ζητήματα που αναλύουν σχέσεις μεταξύ λειτουργίας της αγοράς και οργάνωσης του χώρου στα ζητήματα της αγοράς ακινήτων και του RE. Η ανάλυση θεμάτων όπως η περιγραφή και κατανόηση του οικονομικού προβλήματος, η θέση της διακυβέρνησης στον πιθανό καθορισμό και χειραγώγηση των ευρύτερων οικονομικών δραστηριοτήτων, το γνωσιακό πρόβλημα όπως καταρχήν τέθηκε για τον οικονομικό προγραμματισμό, είναι σημαντικά ζητήματα που μας βοηθούν να μελετήσουμε τους βασικούς σκοπούς της διατριβής.

5.2 Το ζήτημα της διάχυσης της οικονομικής σκέψης

Σήμερα, το ζήτημα με ποιόν τρόπο διαχέεται η οικονομική σκέψη δεν έχει τόσο σημασία, όσο έχουν οι συνθήκες και οι μορφές κάτω από τις οποίες παράγεται και κυκλοφορεί. Είναι γνωστό ότι η οικονομική γνώση εξάγεται σχεδόν αναπόφευκτα μέσα από διαδικασίες δημιουργίας και κοινής χρήσης, στις οποίες τα γεωγραφικά και γλωσσικά εμπόδια έχουν εξαλειφθεί προοδευτικά. Σύμφωνα με τον Cardoso στο *International Diffusion of Economic Thought (A Companion to the History of Economic Thought 2003)*, τα όποια τυπικά επίπεδα επισημοποίησης των οικονομικών εννοιών – ενίοτε και ως ορολογική γλώσσα – και η σχεδόν ομόφωνη αποδοχή παρόμοιων τεχνικών και οργάνων ανάλυσης συνέβαλαν καθοριστικά στη διαμόρφωση μιας διεθνούς επικοινωνίας με υψηλές δυνατότητες. Κατά συνέπεια, η σημασία πρέπει να δοθεί τόσο στην ευκολία με την οποία διαδίδονται οι νέοι ερευνητικοί δρόμοι και υποθέσεις, όσο και στα νέα πειράματα και αποτελέσματα που παράγουν νέες γνώσεις σχετικά με την οικονομική πραγματικότητα.

Ο Cardoso (2003) υπογραμμίζει την άποψη ότι δεν υπάρχει καμία πρωτοτυπία στην διατύπωση ότι η οικονομική γνώση στην σύγχρονη εποχή διαχέεται σχεδόν ταυτόχρονα σε όλες τις περιοχές του κόσμου και στον κάθε ενδιαφερόμενο χάρη στην παρουσία πολλών ειδικευμένων περιοδικών, της εξέλιξης της μεταφραστικής τέχνης και την επικράτηση της αγγλικής γλώσσας στην διεθνή βιβλιογραφική ορολογία. Ο Cardoso (2003) θεωρεί ότι η άποψη αυτή είναι σχεδόν αυτονόητη, εφόσον μετρηθεί η δραματική αύξηση των μέσων διάχυσης της γνώσης που έχει στη διάθεσή της η ακαδημαϊκή κοινότητα τον τελευταίο μισό αιώνα. Κάτω όμως από την σκοπιά του καθορισμού της οικονομικής γνώσης ως έννοιας, ο Cardoso (2003) διαπιστώνει ότι η σύγχρονη σχετικά απροβλημάτιστη διεθνής διάχυση της οικονομικής σκέψης δεν συνέβαινε πάντα. Αυτό σημαίνει ότι, οι διαδικασίες και τα εμπόδια στη διεθνή διάχυση, μετάδοση και ιδιοποίηση που παρατηρούνταν στο παρελθόν, συνέβαλαν σε μεγάλο βαθμό στη διαμόρφωση και τη δομή της ανάπτυξης της οικονομικής σκέψης με τρόπους που αξίζει να κατανοήσουμε (Cardoso 2003). Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η όποια προσπάθεια διάχυσης γινόταν και γίνεται ακόμα σε συνάφεια με το ευρύ φάσμα θεμάτων που σχετίζονται με την έκφραση «οικονομική σκέψη».

Σύμφωνα με τον Cardoso (2003) αυτός ο όρος δεν περιλαμβάνει μονάχα θέματα που αφορούν τα ιδεολογικά, δογματικά ή κανονιστικά πλαίσια μέσα στα οποία λειτουργούν οι οικονομικοί στοχαστές, «*αλλά και τις μεθόδους, τις έννοιες και τις τεχνικές ανάλυσης που χρησιμοποιούν, καθώς και τις επιπτώσεις των θεωριών τους στον καθορισμό των κατευθυντήριων γραμμών οικονομικής πολιτικής*» (2003: 623). Αυτή είναι μια πολύ σημαντική παρατήρηση αφού η οικονομική σκέψη δεν περιβάλλεται μόνο από τον μανδύα της θεωρητικής συλλογιστικής, αλλά τα θέματα που αναλύει αναδεικνύουν τα οικονομικά ως πεδίο επιστημονικής έρευνας που δεν έχει στεγανά και λαμβάνει υπόψιν κάποιες προϋποθέσεις που βασίζονται σε κρίσιμες αξίες. Ταυτόχρονα δεν μένει ανεπηρέαστη από τις εφαρμογές και τις χρήσεις στις οποίες αναπόφευκτα εκτίθεται. Ουσιαστικά δεν μπορούμε να αγνοήσουμε ούτε τις ιστορικές συνθήκες μέσα στις οποίες διαμορφώνεται ούτε και την πρόσθετη σημασία της διαδικασίας που εμπλέκεται στη διεθνή μετάδοση της. Ωστόσο, αυτή η διαπίστωση επιτρέπει να διακρίνουμε την ενίσχυση του ήδη στενού δεσμού μεταξύ της διαμόρφωσης και της διάχυσης της οικονομικής σκέψης και του κοινωνικού περιβάλλοντος και πλαισίων που ευνοούν τη χρήση και την ιδιοποίηση της. Ακόμα πιο πολύ αυτό που παρατηρείται είναι μια ορισμένη συναίνεση ερμηνείας που επιτρέπει συγγραφείς με πολύ διαφορετικές απόψεις για την οικονομική επιστήμη και την ιστορία της να συγκλίνουν στις προσεγγίσεις τους.

Η σημασία της οικονομικής σκέψης για τον χώρο δεν περιορίζεται μόνο στην ανάπτυξη της Αστικής Οικονομικής ως επιστημονικής πειθαρχίας. Ακολουθεί ορισμένα μονοπάτια και εκλαμβάνεται σε πλαίσια που προέρχονται από την κυριαρχία της οικονομικής σκέψης στις κοινωνικές επιστήμες. Κατά συνέπεια και με δεδομένη την εμπλοκή του χωρικού προγραμματισμού με κοινωνικά και οικονομικά θέματα, μπορούμε να πούμε ότι, πρώτον η διαδικασία ενσωμάτωσης του προγραμματισμού ως γνωσιακής μεθόδου, σχετικά με τις επιλογές πολιτικών για τον χώρο και δεύτερον η σταδιακή απομάκρυνση της σχεδιαγραμματικής τεχνικής από τον χωρικό σχεδιασμό, έθεσαν ιδιαίτερα μεθοδολογικά προβλήματα, που θεωρήθηκαν ότι είναι δυνατό να επιλυθούν με την χρήση ορθολογικών τεχνικών στις αποφάσεις επιλογής που προέρχονταν από ανάλογες διαδικασίες των οικονομικών επιστημών.

Αυτό, δεν σημαίνει φυσικά ότι το ορθολογικό οικονομικό υπόδειγμα μπορεί να μεταφερθεί αυτούσιο στις χωρικές επιστήμες. Σε τελική ανάλυση, ακόμα και στα πλαίσια των κοινωνικών επιστημών, υπάρχει μια σημαντική συζήτηση για τις μεθοδολογικές επιρροές της οικονομικής σκέψης. Ο Παγουλάτος στο *Ορθολογική Επιλογή, Παίγνια Θετικού Αθροίσματος και η Ανάδειξη της Συνεργασίας*, (1999), υπογραμμίζει αναφορικά με την κυριαρχία της οικονομικής σκέψης, ότι:

«η διευρυμένη χρήση του υποδείγματος της ορθολογικής επιλογής στην κοινωνιολογία, την πολιτική επιστήμη και τις διεθνείς σχέσεις κατά τις τελευταίες δεκαετίες, είναι πλέον αδιαμφισβήτητη (ξεκινώντας από το θεμελιώδες έργο των von Neumann and Morgenstern, 1953). Μία από τις επιπτώσεις όμως αυτής της διεκδικούμενης ηγεμονίας από πλευράς ορθολογικού υποδείγματος είναι να εμφανίζονται συχνά οι τρεις αυτοί κλάδοι ως υποκείμενοι στο μεθοδολογικό «ιμπεριαλισμό» (ή ακόμα και ως υποκλάδοι) της οικονομικής επιστήμης» (1999: 143-144).

Ο Παγουλάτος (1999), υπογραμμίζει ότι αν υποθέσουμε πως η θεωρία της ορθολογικής επιλογής έχει υιοθετηθεί από τις – πλην των οικονομικών – κοινωνικές επιστήμες, δεν

μεταφράζεται σε απλή μεταφύτευση του νεοκλασικού οικονομικού υποδείγματος σε γειτονικές πειθαρχίες.

«Η ταύτιση της ορθολογικής επιλογής με το νεοκλασικό υπόδειγμα συνιστά μια εξαιρετικά συσταλτική ανάγνωση του ορθολογιστικού υποδείγματος» (Παγουλάτος 1999: 145).

Ο Παγουλάτος (1999), διαπιστώνει ότι οι μεθοδολογικές προϋποθέσεις της ορθολογικής επιλογής καθώς και το αναλυτικό περιεχόμενο της μέσα στα όρια του ορθολογισμού διακρίνονται ανάλογα με το πλαίσιο εφαρμογής. Έτσι ο ίδιος προτείνει την διάκριση μεταξύ μιας «κοινωνιολογικής» εκδοχής της ορθολογικής επιλογής από την αυστηρά ωφελμιστική «οικονομική» της εκδοχή. Αποδεχόμενος το γεγονός ότι, η βάση της νεοκλασικής οικονομικής είναι ο μεθοδολογικός ωφελμισμός, ενώ η αντίστοιχη βάση της ορθολογικής επιλογής ο μεθοδολογικός ορθολογισμός, προσδιορίζει ότι ο τελευταίος είναι υπερσύνολο του πρώτου. Αυτό σημαίνει ότι το ορθολογικό υπόδειγμα αλλιώς εκλαμβάνεται σε μια οικονομική και αλλιώς σε μια κοινωνική συνθήκη (Παγουλάτος 1999).

Μέσα σε αυτά τα πλαίσια, οι Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη (2015) αναλύοντας το πρόβλημα της μεθοδολογίας, στις σύγχρονες κοινωνικές επιστήμες, τονίζουν την κυριαρχία του ρεύματος της ορθολογικής επιλογής το οποίο έχει αναδειχθεί σε μία από τις δυναμικότερες θεωρητικές προσεγγίσεις τόσο στο χώρο των κοινωνικών επιστημών, όσο και στο πεδίο της πολιτικής επιστήμης γενικότερα. Η Θεωρία της Ορθολογικής Επιλογής (Rational Choice Theory) θεωρεί ότι οι οποιοσδήποτε συνθήκες που παράγονται από την ανθρώπινη συμπεριφορά μπορεί να εξηγηθούν με βάση το κριτήριο της ατομικής μεγιστοποίησης χρησιμότητας (ωφέλειας), το οποίο προέρχεται από τα νεοκλασικά οικονομικά. Αυτό το κριτήριο βασίζεται στην αποκαλούμενη συνθήκη του Pareto, σύμφωνα με την οποία κανένα άτομο ή κριτήριο προτίμησης μιας επιλογής δεν μπορεί να αποκομίσει βελτίωση χωρίς την επιδείνωση τουλάχιστον ενός ατόμου ή ενός κριτηρίου προτίμησης. Δηλαδή, δεδομένης μιας αρχικής κατάστασης, μια βέλτιστη κατάσταση κατά Pareto είναι μια νέα κατάσταση όπου ορισμένοι δράστες θα σημειώσουν κέρδος ή θα αποκομίσουν ωφέλεια χωρίς κανέναν άλλον να σημειώσει βλάβη.

Μια κατάσταση ονομάζεται κυριαρχούμενη από το κριτήριο Pareto εάν υπάρχει μια πιθανή βελτίωση Pareto για κάποιους από τους δράστες. Μια κατάσταση ονομάζεται βέλτιστη κατά Pareto ή αποτελεσματική κατά Pareto εάν καμία αλλαγή δεν θα μπορούσε να οδηγήσει σε βελτίωση για κάποιον δράστη χωρίς να χάσει κάποιος άλλος ή, ισοδύναμα, εάν δεν υπάρχει περιθώριο για περαιτέρω βελτίωση κατά Pareto. Σύμφωνα λοιπόν με αυτό το κριτήριο συνθήκες, καταστάσεις και συμπεριφορές όπως, οι προσωπικές ανθρώπινες σχέσεις, η εγκληματική συμπεριφορά, οι αποφάσεις χωροθέτησης μιας επιχείρησης, οι αποφάσεις εγκατάστασης νοικοκυριών αλλά και οι πολιτικές αποφάσεις μπορούν να εξηγηθούν με βάση το υπόδειγμα μεγιστοποίησης χρησιμότητας υπό κάποιους περιορισμούς (Δρακόπουλος Γκότσης και Γριμάνη 2015).

Ο Καλύβας στο *Ορθολογική Επιλογή και Συγκριτική Πολιτική*, (2017), αναλύει την ορθολογική επιλογή ως κριτήριο ανάληψης δράσης μέσα από το πλαίσιο των Πολιτικών Επιστημών. Σύμφωνα με τον Καλύβα:

«Η βασική υπόθεση που διέπει τη λειτουργία των υποκειμένων είναι ο ορθολογισμός. Ο ορθολογισμός αφορά στη δράση των υποκειμένων και συνδέει τους στόχους που αυτά θέτουν με τα μέσα πραγματοποίησης αυτών των στόχων. Τα υποκείμενα έχουν γενικούς

στόχους ή «προτιμήσεις» και επιδιώκουν την υλοποίηση των στόχων αυτών (για την ακρίβεια, τη μεγιστοποίηση των πιθανοτήτων υλοποίησής τους στο ακέραιο) διαμέσου συγκεκριμένων επιλογών ή «στρατηγικών» (2017: 86).

Εφόσον η επιλογή ανάμεσα στις εναλλακτικές στρατηγικές γίνεται ορθολογικά, επιλέγεται η στρατηγική που μεγιστοποιεί την αναμενόμενη ωφέλεια. Υπάρχουν αρκετά παραδείγματα, που αποδεικνύουν την χρησιμότητα της ορθολογικής επιλογής στο πλαίσιο της λειτουργίας πολιτικών και θεσμικών οργανισμών, πάντα βέβαια μέσα στο ασφαλώς περιορισμένο εύρος της κάθε επιστημονικής πειθαρχίας.

Ουσιαστικά, το ζήτημα της ηγεμονίας της οικονομικής σκέψης στις σύγχρονες κοινωνικές επιστήμες ερμηνεύεται από την θεώρηση ότι τα σύγχρονα οικονομικά διαθέτουν ένα αυστηρό μεθοδολογικό πλαίσιο, το οποίο εστιάζει γύρω από τρία βασικά θέματα: α) την ορθολογική ατομική συμπεριφορά, β) την ισορροπία στο πεδίο της αγοράς, και γ) την αποτελεσματικότητα στην επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί. Είναι τουλάχιστον λογικό να υποθέσουμε ότι εφόσον η οικονομική σκέψη επηρεάζεται – τουλάχιστον στο ορθόδοξο ρεύμα της – από την μεθοδολογική ανάλυση του λογικού θετικισμού, οι αλληλοσυσχετισμοί μεταξύ της θεωρητικής προσέγγισης της οικονομικής δράσης και της εκπόνησης χωρικού προγραμματισμού βάσει του ορθολογικού υποδείγματος είναι εμφανείς. Εάν θέσουμε το πρόβλημα στην όσο το δυνατόν ορθολογική λήψη αποφάσεων για διαφορετικά μεταξύ τους ζητήματα, από την αγορά μιας μετοχής σε μια ορισμένη τιμή, στην απόφαση χρήσεων γης σε κάποια περιοχή τότε, σύμφωνα με την παραπάνω θεώρηση, η σαφής και στεγανή μεθοδολογία της θετικής οικονομικής καθίσταται η πιο ενδεδειγμένη για την επίλυση τους. Αυτό όμως δεν επαληθεύεται τουλάχιστον σε ένα επίπεδο πέρα από αυτό της θεωρητικής ανάλυσης, λόγω των στόχων των ατόμων που παίρνουν τις ορθολογικές αποφάσεις στο πλαίσιο ανάληψης της μιας ή της τάδε δράσης. Όπως θα δούμε παρακάτω υπάρχει μια ισχυρή διαφοροποίηση μεταξύ της έννοιας του οικονομικού ανθρώπου και του προγραμματιστή, εφόσον ο πρώτος υποτίθεται ότι δρα για να ικανοποιήσει τους δικούς του ατομικούς στόχους ενώ ο τελευταίος δεν μπορεί να αγνοήσει τους συλλογικούς στόχους που περιγράφονται είτε από μια εξουσιοδοτημένη πολιτειακή αρχή ή από την ίδια την κοινωνία.

Μια άλλη παράμετρος στην διαδικασία της διάχυσης της οικονομικής σκέψης και μεθοδολογίας είναι ο διαχωρισμός της σε ορθόδοξη και ετερόδοξη. Ο Lodewijks στο *Research in the History of Economic Thought as a Vehicle for the Defense and Criticism of Orthodox Economics* (A Companion to the History of Economic Thought 2003: 655) κάνοντας μια αναδρομή στα εγχειρίδια που μελετούν την ιστορία της εξέλιξης της σύγχρονης οικονομικής σκέψης – το πολύ γνωστό *Worldly Philosophers* του Heilbroner (1953 πρώτη έκδοση) και το λιγότερο γνωστό *Making of Modern Economics* του Skousen (2001) – επισημαίνει ότι και τα δυο βιβλία είναι κάπως μεροληπτικά σε σχέση με την οπτική και βαρύτητα που δίνουν στην δράση των οικονομικών στοχαστών και την ανάλογη ανάδυση και σημασία που είχαν οι θεωρήσεις τους. Ο Heilbroner στρέφει την προσοχή του στην έννοια του στοχαστή περισσότερο από αυτή του επιστήμονα, δηλαδή δίνει μεγαλύτερη σημασία στα λεγόμενα ανορθόδοξα οικονομικά και ιδιαίτερα στην μελέτη του Veblen, ενώ παράλληλα διαμαρτύρεται για την έλλειψη βάθους και ενσυναίσθησης για την σύγχρονη οικονομική σκέψη. Ουσιαστικά πρόκειται για μομφή προς την σύγχρονη μαθηματοποίηση των οικονομικών προβλημάτων μέσα από την αποδοχή της άποψης ότι κάθε υπόθεση της οικονομικής θεωρίας πρέπει απαραίτητα να εκφράζεται μέσα από

ένα αποδεκτό πλαίσιο υπολογισμού (οπερασιοναλισμός). Αντίθετα ο Skousen απορρίπτει συλλήβδην – σύμφωνα με τον Lodewijks (2003) – τις λεγόμενες ετεροδοξίες τόσο στην κλασική (πχ Marx) όσο και στην νεοκλασική θεώρηση (πχ Keynes) και προβάλλει την «λαμπρότητα» της σκέψης του Smith, μέσα από το νήμα που ξεκινά από το *Wealth of Nations* και καταλήγει στον Friedman. Ο Skousen (2011) δεν φαίνεται να αποδέχεται την αξία των ιδεών ως διανοητικές έννοιες οι οποίες κάποιες φορές φαίνονται τόσο ελκυστικές ώστε να αποτελέσουν σημεία αναφοράς ή «αρχές». Αυτό συμβαίνει γιατί μερικές από αυτές τις αρχές αναπτύσσονται, αναμειγνύονται και ωριμάζουν σε μη ολοκληρωμένα «αξιακά συστήματα». Κατά συνέπεια όσον αφορά την οικονομική επιστήμη για αυτόν που θέλει να χρησιμοποιήσει ένα ενιαίο σύστημα αρχής, θα πρέπει να γνωρίζει ότι ο κόσμος των οικονομικών είναι γεμάτος αντικρουόμενα επιστημολογικά παραδείγματα, με κάθε σχολή οικονομικής σκέψης να υιοθετεί πολλαπλές (συχνά αντιφατικές) αρχές, πράγμα όμως που εμποδίζει την ολοκλήρωση της όπως για παράδειγμα συνέβη με την βαρύτητα στη φυσική.

5.3 Η οικονομική μέθοδος και η εξέλιξη της έννοιας του Homo Economicus

Οι Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη στο *Μεθοδολογία των Κοινωνικών και Οικονομικών Επιστημών* (2015) αναφέρουν ότι η κλασική σχολή της οικονομικής σκέψης διαμορφώνεται από τους Smith, Riccardo Malthus, Marx, και Mill. Το βασικό χαρακτηριστικό της κλασικής σχολής συνδέεται με την οικονομική μεθοδολογία της και είναι η θεωρία της αξίας. Οι κλασικοί οικονομολόγοι ακολουθούν μια «αντικειμενική» προσέγγιση στη θεωρία της αξίας, η οποία έχει δύο σκέλη:

- Θεωρία κόστους παραγωγής.
- Εργασιακές θεωρίες.

Η αντικειμενική θεωρία της αξίας υποστηρίζει ότι:

«υπάρχουν αντικειμενικοί λόγοι που προσδίδουν σε ένα αντικείμενο αξία και ειδικότερα ανταλλακτική αξία (εκτός από την ανταλλακτική αξία έχουμε και την αξία χρήσης). Στο πλαίσιο της κλασικής σχολής, οι λόγοι που ένα αντικείμενο Α έχει αξία είναι, είτε επειδή έχει κόστος παραγωγής (θεωρίες κόστους παραγωγής που ενστερνίζονται οι Smith, Mill, Cairnes και Senior), είτε επειδή έχει ενσωματωμένη ανθρώπινη εργασία (εργασιακές θεωρίες οι οποίες προτείνονται από τους Ricardo και Marx)» (2015: 156).

Οι δύο παραπάνω προσεγγίσεις που αντιλαμβάνονται τις οικονομικές διεργασίες, είτε μέσω της θεωρίας κόστους παραγωγής, είτε μέσω της καθαρά εργασιακής θεώρησης, ανήκουν στις λεγόμενες αντικειμενικές θεωρίες της αξίας. Μόνο με την εμφάνιση της οριακής σχολής, κατά τη δεκαετία του 1870, προκαλείται μια ριζική αλλαγή στην οικονομική μεθοδολογία επειδή η κεντρική ιδέα της θεώρησης της απομακρύνεται από τους καθαρά αντικειμενικούς παράγοντες καθορισμού της αξίας και προβάλλει την έννοια της μεγιστοποίησης του κέρδους για τον παραγωγό και την ικανοποίηση των αναγκών του καταναλωτή. Ουσιαστικά η οριακή σχολή υποστηρίζει ότι κάποιο αντικείμενο Α έχει αξία επειδή μας δίνει οριακή χρησιμότητα ή πιο απλά επειδή μας είναι χρήσιμο (2015: 158).

Αυτό σημαίνει ότι έπρεπε να διερευνηθεί ο τρόπος ανταλλαγής που κυριάρχησε την εποχή εκείνη, δηλαδή η συμπεριφορά και οι ιδιότητες του ανταλλακτικού μέσου – του

νομίσματος. Έτσι οι περισσότεροι κλασικοί οικονομολόγοι ασχολήθηκαν αναγκαστικά με το ισοζύγιο πληρωμών, την προσφορά χρήματος και το επίπεδο τιμών, διαμορφώνοντας αυτό που ονομάστηκε νομισματική θεωρία που έχει κεντρική θέση στην εξέλιξη της οικονομικής σκέψης.

Η γενική μεθοδολογική προσέγγιση των κλασικών παρουσιάζει πολλά κοινά σημεία, τα σημεία αυτά είναι:

- Πολλοί κλασικοί συνδυάζουν τη μέθοδο της επαγωγής με τη λογική παραγωγή.
- Η ανάλυση γίνεται χωρίς τη χρήση μαθηματικών, αλλά με λογικά επιχειρήματα.
- Το μεθοδολογικό πρότυπο είναι οι φυσικές επιστήμες.

Όπως αναφέρουν οι Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη (2015) ο Skinner υπογραμμίζει (1979) ότι ο Smith, χρησιμοποιεί εμπειρικά και ιστορικά στοιχεία ταυτόχρονα με λογική ανάλυση ή αφαίρεση, ενώ όπως γράφει ο πολύ σημαντικός οικονομολόγος J. N. Keynes, «Δεν απέκλειε κάθε μέθοδο έρευνας η οποία θα μπορούσε να τον βοηθήσει στη διερεύνηση των φαινομένων του πλούτου» (Keynes, 1904:10 στο Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015: 157). Η βασική μεθοδολογία του είναι η χρήση υποθέσεων a priori και με χρήση λογικής παραγωγής, κατάληξη σε συμπέρασμα ότι για παράδειγμα μακροχρόνια παρατηρείται μια τάση εξίσωσης των εργατικών μισθών. Στη συνέχεια, εμπειρική εξέταση του συναγόμενου συμπεράσματος και, εφόσον παρατηρείται διάσταση μεταξύ θεωρίας και εμπειρίας, ανάλυση των πιθανών αίτιων διαφοροποίησης στο παράδειγμα των εργατικών μισθών. Με άλλα λόγια σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015) ο Smith, δεν κατασκευάζει κανένα υπόδειγμα ατομικής οικονομικής συμπεριφοράς, όπως κάνουν ένα αιώνα αργότερα οι οριακοί οικονομολόγοι. Ουσιαστικά σκιαγραφεί συμπεριφορές οι οποίες συγκλίνουν στην παρατήρηση ότι το άτομο στις οικονομικές ενέργειές του κινείται με βάση την επιδίωξη του ατομικού συμφέροντος (γέννηση της έννοιας του Homo Economicus).

Από την αρχή της οικονομικής σκέψης οι διάφορες ερμηνείες και αναλύσεις έχουν ως αφετηρία τους τα χαρακτηριστικά του οικονομικού ανθρώπου (homo economicus). Η οριοθέτηση της έννοιας του οικονομικού ανθρώπου είναι προϊόν της κλασικής οικονομικής σκέψης. Ο οικονομικός άνθρωπος είναι αυτός που γνωρίζει καλύτερα από οποιονδήποτε άλλον τα συμφέροντά του και είναι σε θέση να τα πραγματοποιήσει επιλέγοντας ελεύθερα τον τρόπο μεγιστοποίησης του ατομικού του οφέλους, στηριζόμενος σε καθαρά ορθολογικά κριτήρια. Ο homo economicus είναι ένα ορθολογικό όν που επιδιώκει την προσωπική του ευημερία με τη μεγιστοποίηση της χρησιμότητας των αγοραζομένων αγαθών και υπηρεσιών στο μικρότερο δυνατό κόστος ως καταναλωτής και τη μεγιστοποίηση του κέρδους ως επιχειρηματίας, αξιοποιώντας τις γνώσεις του και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις ευκαιρίες και τους περιορισμούς κάθε εναλλακτικής λύσης. λαμβάνοντας όμως υπόψη ότι ο άνθρωπος δεν έχει πάντα πλήρη γνώση της αγοράς, δεν μπορεί να αξιοποιήσει ορθολογικά όλες τις πληροφορίες και δεν γνωρίζει τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις των αποφάσεών του, περιοριζόμενος παράλληλα από τους προσωπικούς του στόχους, τις συνήθειές του, τις γνωστικές του ικανότητες, τις ποιοτικές του προτιμήσεις, τα πρότυπα των ομάδων αναφοράς και την υποκειμενική συμβολική αξία των προϊόντων, καταλήγουμε στη σχετικοποίηση της έννοιας του απόλυτα ορθολογικού homo economicus των κλασικών οικονομολόγων με την έννοια του homo sociologicus (Dahrendorf). Αυτός είναι ο άνθρωπος που

επηρεάζεται από τους κοινωνικούς του ρόλους, δηλαδή τις αναμενόμενες από τις ομάδες που ανήκει συμπεριφορές, την κοινωνική του θέση και τους ισχύοντες κοινωνικούς κανόνες (που προσφέρουν το αίσθημα της ασφάλειας για την ορθότητα των πράξεών του).

Η μεθοδολογική σκέψη του Malthus χρησιμοποιεί ένα συνδυασμό των δύο μεθόδων επαγωγική και αφαιρετική. Ο Malthus στρέφεται εναντίον της αποκλειστικής χρήσης είτε της αφαιρετικής είτε της επαγωγικής μεθόδου επειδή θεωρεί ότι η πρώτη μπορεί να μας οδηγήσει στο να θεωρήσουμε ως αιτίες ορισμένες καταστάσεις που έλαβαν χώρα τυχαία ενώ η τελευταία παρουσιάζει από τη μια μεγάλη υπεραπλούστευση των οικονομικών φαινομένων και από την άλλη απόρριψη σημαντικών αιτιών που θα έπρεπε να είχαν ληφθεί υπόψη οδηγώντας στο λάθος της σύνθεσης. Σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015), ο Malthus χρησιμοποίησε πλήθος εμπειρικών και στατιστικών στοιχείων αλλά και στοιχεία αφαιρετικής μεθόδου για την εξαγωγή γενικών συμπερασμάτων που θα ελέγχονται από τα εμπειρικά δεδομένα. Το κύριο παράδειγμα εφαρμογής των παραπάνω είναι στην τελική εκδοχή της περίφημης θεωρίας του περί πληθυσμού.

Οι Ricardo και Mill, χρησιμοποιούν περισσότερο την λογική παραγωγή. Η οικονομική σκέψη του Ricardo κατασκευάζει αφηρημένα οικονομικά υποδείγματα, χωρίς όμως τη χρήση μαθηματικών, αρχίζοντας από κάποιες απλουστευτικές υποθέσεις και με τη χρήση λογικών συνειρμών καταλήγει σε λογικά συμπεράσματα (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015). Για παράδειγμα ο Riccardo στην θεωρία του περί της κατάστασης στασιμότητας σε μια οικονομία χρησιμοποιώντας λογικές υποθέσεις και με τη χρήση της λογικής παραγωγής, φτάνει σε ένα γενικό συμπέρασμα: ότι η μακροχρόνια τάση μιας καπιταλιστικής οικονομίας είναι το σημείο εκείνο όπου η οικονομική μεγέθυνση θα είναι ίση με το μηδέν. Το υπόδειγμα, αλλά και το συμπέρασμα, εκφράζονται χωρίς τη χρήση μαθηματικών και δείχνουν τη μακροχρόνια τάση μιας οικονομίας κάτω από ορισμένες συνθήκες και υπό ορισμένες προϋποθέσεις συμπεράσματα (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015).

Ο J. S. Mill θεωρεί ότι η χρήση της αφαιρετικής μεθόδου είναι η καλύτερη δυνατή για τη μελέτη των οικονομικών φαινομένων. Σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015) ο Mill ορίζει την αφαιρετική ή a priori μέθοδο ως μια μικτή μέθοδο επαγωγής και λογικής ανάπτυξης. Ο ορισμός υποδηλώνει ότι η μέθοδος αυτή θα πρέπει να έχει εμπειρική διάσταση και να μην στηρίζεται σε μεταφυσικές αρχές. Κατά τον Mill, αρχικά, θα πρέπει να θεσπίζουμε ορισμούς, αρχές και υποθέσεις που αφορούν την οικονομική συμπεριφορά των ατόμων και στη συνέχεια, με την παραγωγική συλλογιστική καταλήγουμε σε συμπεράσματα τα οποία, όμως, θα είναι αληθή υπό προϋποθέσει. Έτσι η οικονομική επιστήμη θα χρησιμοποιήσει την απαιτούμενη αφαίρεση έτσι ώστε να μελετά πολύπλοκα φαινόμενα.

Επόμενο στάδιο στην εξέλιξη της οικονομικής σκέψης είναι σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015), η οριακή σχολή που εμφανίστηκε γύρω στα 1870:

«Οι ιστορικοί της οικονομικής σκέψης συνήθως διαχωρίζουν τους οριακούς οικονομολόγους σε δύο γενιές. Τα μέλη της 1ης γενιάς της οριακής σχολής είναι οι: S.

Jevons, L. Walras και C. Menger. Τα μέλη της 2ης γενιάς είναι οι: A. Marshall, F. Y. Edgeworth, V. Pareto, I. Fisher και άλλοι» (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015: 163).

Τα βασικά θεωρητικά και μεθοδολογικά χαρακτηριστικά της οριακής σχολής. είναι η εισαγωγή της υποκειμενικής θεωρίας της αξίας και της μικροοικονομικής ανάλυσης. Σύμφωνα με την υποκειμενική θεωρία της αξίας, ένα αγαθό έχει αξία επειδή του αποδίδεται χρησιμότητα, πιο συγκεκριμένα, οριακή χρησιμότητα. Με άλλα λόγια αφήνοντας πίσω την κλασική προσέγγιση η αξία προέρχεται επειδή το κάθε αντικείμενο μας δίνει ικανοποίηση ή χρησιμότητα. Ως οριακή χρησιμότητα ορίζεται η επιπλέον χρησιμότητα από την κατανάλωση μιας επιπλέον μονάδας προϊόντος. Η μικροοικονομική ανάλυση προσεγγίζει τα οικονομικά φαινόμενα σύμφωνα με τη συμπεριφορά των ατομικών οικονομικών μονάδων (ατόμων ή επιχειρήσεων). Αντίθετα, με τους κλασικούς οικονομολόγους οι οποίοι εστιάζουν σε θέματα μακροοικονομικής ανάλυσης, όπως το γενικό επίπεδο του εισοδήματος, η διανομή του εισοδήματος, και η οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας η μετατόπιση της οριακής σχολής μελετά την οικονομική συμπεριφορά του ατόμου στην επιδίωξη της μεγαλύτερης ικανοποίησης (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015) .

Το υπόδειγμα οικονομικής συμπεριφοράς που χρησιμοποιείται είναι ο *homo economicus*. Σύμφωνα με την αντικειμενική θεωρία της αξίας των κλασικών οικονομολόγων η καμπύλη προσφοράς είναι αυτή που ρυθμίζει την αξία ενός προϊόντος, και έτσι δεν απαιτείται κάποιο υπόδειγμα ατομικής οικονομικής συμπεριφοράς. Με την στροφή της οριακής σχολής στην υποκειμενική θεωρία της αξίας, και άρα στη θεωρία ζήτησης, γίνεται αναγκαία η εισαγωγή ενός υποδείγματος ατομικής οικονομικής συμπεριφοράς (υπόδειγμα καταναλωτή). Το υπόδειγμα αυτό, δηλαδή ο *Homo Economicus*, χαρακτηρίζεται από τα εξής γνωρίσματα:

- Μειστοποίηση ικανοποίησης: Σκοπός είναι η μέγιστη ικανοποίηση από την κατανάλωση αγαθών.
- Εγωιστική συμπεριφορά: Σκοπός είναι η ατομική ικανοποίηση. Δεν υπάρχει ενδιαφέρον για την ικανοποίηση ή μη ικανοποίηση των άλλων ατόμων. (Όπως θα δούμε παρακάτω, για τους περισσότερους οικονομολόγους, το υπόδειγμα δεν έχει δεοντολογικό χαρακτήρα).

Ουσιαστικά, για την οριακή σχολή ο σκοπός του *Homo Economicus* είναι να μεγιστοποιήσει τη συνάρτηση χρησιμότητάς του, χωρίς να λάβει υπόψη την ικανοποίηση ή τη μη ικανοποίηση άλλων ατόμων. Σύμφωνα με τον Jevons αυτή η έννοια της μεγιστοποίησης δείχνει και τον κεντρικό ρόλο της στην εγωιστική συμπεριφορά του ατόμου. Στο ίδιο πλαίσιο ο Walras τονίζει ότι η οποιαδήποτε ζήτηση για υπηρεσία και εργασία από την πλευρά των ατόμων, ανεξάρτητα από την κοινωνική ή την οικονομική τους θέση, προσδιορίζεται άμεσα από το επίπεδο της ικανοποίησης που θέλουν να λάβουν . Η επιτομή του υποδείγματος του *Homo Economicus* βρίσκεται στο παρακάτω απόφθεγμα του Edgeworth, ο οποίος ορίζει την Οικονομική με βάση την έννοια της μεγιστοποίησης:

«Η Οικονομική ερευνά τις ανταλλαγές μεταξύ των οικονομικών μονάδων οι οποίες τείνουν να μεγιστοποιούν τις χρησιμότητές τους.» (αναφέρεται στο Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015: 165).

Η οριακή σχολή έχει επηρεαστεί από την αντίστοιχη φιλοσοφία του θετικισμού, με κύρια χαρακτηριστικά στην προσέγγιση της στα οικονομικά ζητήματα:

- Την έμφαση στη λογική παραγωγή και λιγότερο στην εμπειρική μέθοδο.
- Την εισαγωγή υποδειγμάτων οικονομικής συμπεριφοράς.
- Την συστηματική χρήση μαθηματικών.
- Την έμμεση αναφορά στις φυσικές επιστήμες

Τα παραπάνω είναι άμεσα συνδεδεμένα με την επιστημολογική τάση της εποχής που παρατηρείται και σε άλλες κοινωνικές επιστήμες, δηλαδή την αντιστοιχία μεταξύ των κοινωνικών επιστημών – με την χρήση των μηχανιστικών υποδειγμάτων – και των θετικών επιστημών. Η εξέλιξη των κοινωνικών επιστημών προς το επιστημονικό πρότυπο των φυσικών επιστημών γίνεται ακόμη πιο έντονη στην επικράτηση της οριακής σχολής στην οικονομική σκέψη. Σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015) ο Edgeworth, επιβεβαιώνει το επιστημολογικό ιδεώδες για την Οικονομική υπογραμμίζοντας την αντιστοιχία μεταξύ της κίνησης των ουράνιων σωμάτων που εξηγείται με την Ουράνια Μηχανική και της Κοινωνικής Μηχανικής η οποία διέπτετε από την αρχή της μεγιστοποίησης άρα και η δικαιολόγηση της χρήσης μαθηματικών στην Οικονομική και την υιοθέτηση των μεθοδολογικών εργαλείων της Φυσικής.

Με βάση το γεγονός ότι ο θετικισμός σταδιακά αναδείχθηκε το κυρίαρχο επιστημολογικό παράδειγμα, από τις αρχές του εικοστού αιώνα, δόθηκε όλο και μεγαλύτερη έμφαση στην επιστημονική βάση των υποθέσεων των θεωριών. Ουσιαστικά έγινε μια προσπάθεια να «ξεφορτωθούν» οι επιστημονικές υποθέσεις εκείνα τα στοιχεία που είχαν μια κάποια φιλοσοφική ή ψυχολογική χροιά επειδή αυτά θεωρούνταν ως «ατελή» και ως εκ τούτου δεν ήταν αποδεκτά ως βάσεις επιστημονικών υποθέσεων. Κατά συνέπεια η αυξανόμενη επίδραση του θετικισμού οδήγησε σε προσπάθειες για την ελαχιστοποίηση των ψυχολογικών στοιχείων στην ορθόδοξη οικονομική σκέψη. Επιπλέον, αυτή η τάση ενισχύθηκε από τις επιθέσεις των ετερόδοξων οικονομολόγων σχετικά με τις ψυχολογικές υποθέσεις της Οικονομικής (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015).

Αυτή η τάση αναδείχθηκε κυρίαρχη όσον αφορά την εξέλιξη της έννοιας του οικονομικού ανθρώπου. Σύμφωνα με την μεθοδολογία της ορθόδοξης οικονομικής σκέψης η αναγκαία κατασκευή ενός πρότυπου αναφοράς απαλλαγμένου από ψυχολογικά ή φιλοσοφικά στοιχεία σημαίνει ότι θα πρέπει το κύριο σώμα της να είναι σαφώς διαχωρισμένο από αυτά. (βλέπε Robbins, *An Essay on the Nature and Significance of Economic Science* (1932)). Κατά συνέπεια η έννοια του οικονομικού ανθρώπου δεν κρίνεται ουσιώδης για την οικονομική θεωρία εφόσον αυτή πρέπει να είναι απαλλαγμένη από ψυχολογικά στοιχεία πράγμα λογικά ασύμβατο με την ύπαρξη του η οποία βασίζεται σε ψυχολογικά χαρακτηριστικά (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015).

Η διαμόρφωση της νεοκλασικής οικονομικής μεθοδολογίας οφείλει πολλά στην προσπάθεια διαφοροποίησης της ανάλυσης των οικονομικών φαινομένων σε αυτά που στην πράξη συμβαίνουν και σε αυτά που θα έπρεπε να συμβαίνουν. Αυτή οδήγησε στον διαχωρισμό της Οικονομικής Επιστήμης σε θετική και κανονιστική (βλέπε J N Keynes.

The Scope and Method of Political Economy (1890)). Αυτός είναι αναγκαίος για τους εξής λόγους:

- Η προσπάθεια να συμπεριλάβουμε στην οικονομική ανάλυση την ερμηνεία «αυτού που συμβαίνει» με αυτό που θα έπρεπε να συμβαίνει, οδηγεί σε ομιχλώδη και αμφίβολα συμπεράσματα.
- Ο συνδυασμός θεωρητικών και πρακτικών στοιχείων οδηγεί στο εσφαλμένο συμπέρασμα ότι οτιδήποτε συμπεραίνεται με τη θεωρία θα πρέπει να εφαρμόζεται και στην πράξη.
- Τα αποτελέσματα των ερευνών που αποσκοπούν στο 'τι θα πρέπει να γίνει' εξαρτώνται από τη μεροληψία και τις ιδεολογικές προτιμήσεις των ερευνητών. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να διαχωρίζονται από τη θετική ανάλυση που σκοπό έχει να αποκαλύψει το 'τι συμβαίνει'. ((Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015 με αναφορά στους Keynes, (1890) και Καραγιάννης, (1995)).

Αναφορικά με τον οικονομικό άνθρωπο, αποτελεί μια αφαιρετική αλλά όχι φανταστική κατασκευή. Εφόσον η εγωιστική συμπεριφορά (η οποία είναι βασικό συστατικό του υποδείγματος του οικονομικού ανθρώπου σύμφωνα με την νεοκλασική θεώρηση), κυριαρχεί έναντι των αλτρουιστικών κινήτρων, αυτό σημαίνει ότι οι βασικές αρχές της Οικονομικής δεν επιλέγονται σε βάση απλών υποθέσεων αλλά λειτουργούν καθοριστικά στον πραγματικό οικονομικό κόσμο. Αυτό είναι αποτέλεσμα των παρακάτω θέσεων:

- Υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ θετικής Οικονομικής και κανονιστικής Οικονομικής (Πολιτικής Οικονομίας)
- Τα οικονομικά φαινόμενα μπορούν (τουλάχιστον σε κάποιο βαθμό) να διαχωριστούν από τα άλλα κοινωνικά φαινόμενα.
- Η κατάλληλη μέθοδος προσέγγισης των οικονομικών διεργασιών είναι αυτή που θεωρεί a priori ορισμένα μη αμφισβητούμενα δεδομένα της ανθρώπινης φύσης

Σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015) η διαμόρφωση της σύγχρονης ορθόδοξης οικονομικής θεωρίας οφείλει πολλά στην διαπίστωση ότι οποιοδήποτε οικονομικό θεώρημα προκειμένου να έχει κάποια σημασία πρέπει να βασίζεται σε υποθέσεις οι οποίες μπορούν να παρουσιαστούν αλλά και να αποδειχθούν με βάση τα μαθηματικά. Αυτές οι υποθέσεις είναι κοινές και ισχύουν σε όλα τα πεδία της οικονομικής επιστήμης (π.χ. μικροοικονομική θεωρία, θεωρία οικονομικής μεγέθυνσης, θεωρία διεθνούς εμπορίου). Ο Samuelson στο *Foundations of Economic Analysis* (1948) διατυπώνει μια μεθοδολογική προσέγγιση η οποία είναι επηρεασμένη από την επιστημονική φιλοσοφία του οπερασιοναλισμού, (θεώρηση του θετικισμού, η οποία δέχεται πως τα φυσικά μεγέθη έχουν πραγματική σημασία μόνο όταν μπορούν να αναχθούν σε κάποιο απόλυτο και μονοσήμαντα καθορισμένο σύστημα μέτρησης) σύμφωνα με την οποία είναι δυνατό να καταλήξουμε από μια απλή υπόθεση σε ορισμένα θεωρήματα με σημασία (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη (2015) με αναφορά στον Καραγιάννη, (1995)). Είναι εμφανής η επίδραση της νεότερης φυσικής θεωρίας στην αντίστοιχη οικονομική θεώρηση.

Η σύγχρονη νεοκλασική οικονομική σκέψη πιστεύει ότι η ανάγκη για λογικά συνεπή υποδείγματα προκειμένου να μελετηθούν περίπλοκα φαινόμενα κάνει απαραίτητη στους οικονομολόγους την χρήση των μαθηματικών. Ωστόσο θα πρέπει να επισημανθεί πως η

χρήση μαθηματικών υποδειγμάτων δεν υποκαθιστά τη γνώση του πραγματικού κόσμου. Το ζήτημα της δράσης του οικονομικού ανθρώπου έρχεται σε αντιδιαστολή με την χρήση μαθηματικών υποδειγμάτων αφού το κύριο ζήτημα είναι η δημιουργία ενός περισσότερο ορθολογικού οράματος της οικονομικής πραγματικότητας στην πολυπλοκότητά της, με όλες τις αποχρώσεις της, πράγμα που κρίνεται απαραίτητο για μια σωστή λειτουργία των αγορών.

Το ζήτημα της σχέσης μεταξύ των αποφάσεων του οικονομικού ανθρώπου στην πράξη της οικονομικής δράσης και την αξιολόγηση των οικονομικών θεωρήσεων που προσπαθούν να τις εξηγήσουν βασίζεται σύμφωνα με τον Friedman στην υπόθεση της διατύπωσης ορθών προβλέψεων για τις συνέπειες μιας μεταβολής στις επικρατούσες συνθήκες. Στο *The Methodology of Positive Economics* (1953), η Οικονομική θεωρείται ως θετική επιστήμη δηλαδή ένα συστηματοποιημένο σύνολο γενικεύσεων για τα οικονομικά φαινόμενα, που είναι προσωρινά αποδεκτές και που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να προβλέψουμε τις συνέπειες μιας μεταβολής στις συνθήκες και τους όρους της οικονομίας (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη 2015). Είναι προφανές ότι η έννοια της πρόβλεψης έχει κύριο ρόλο στην αξιολόγηση των οικονομικών θεωριών. Για τον Friedman το μοναδικό κριτήριο της εγκυρότητας μιας θεωρίας ή υπόθεσης είναι η σύγκριση των προβλέψεων που έχουν γίνει μέσω αυτής με τα δεδομένα της εμπειρίας. Η θέση αυτή εντάσσεται σε μια γενικότερη θεώρηση του Friedman ότι ο σκοπός της επιστήμης δεν είναι η προώθηση της γνώσης για τη γνώση αλλά η αύξηση της δυνατότητας πρόβλεψης φαινομένων ((Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη (2015) με αναφορά στον Καραγιάννη, 1995)).

Σύμφωνα με τους Δρακόπουλο, Γκότση και Γριμάνη (2015), η πλέον σύγχρονη έκφραση του υποδείγματος του Homo Economicus είναι η Θεωρία Ορθολογικών Αποφάσεων (ΘΟΑ). Η Θεωρία Ορθολογικών Αποφάσεων είναι θεμελιώδους σημασίας για τη σύγχρονη νεοκλασική Οικονομική, και πιο συγκεκριμένα αποτελεί τη βάση της θεωρίας κατανάλωσης και άρα της θεωρίας ζήτησης, της θεωρίας επένδυσης, της θεωρίας διαχρονικής κατανομής των οικονομικών πόρων και άλλων βασικών θεωριών της νεοκλασικής οικονομικής σκέψης. Ουσιαστικά το κέντρο της Θεωρίας Ορθολογικών Αποφάσεων είναι ο homo economicus, δηλαδή το άτομο που προσπαθεί να μεγιστοποιήσει την χρησιμότητά του. Ο homo economicus είναι ένα ιδεατό κατασκευάσμα και αποτελεί ένα υπόδειγμα στο οποίο η ανθρώπινη δράση εξηγεί την κοινωνική, οικονομική και πολιτική συμπεριφορά του μέσα σε ένα πλαίσιο πλήρους ορθολογισμού με σκοπό την μεγιστοποίηση της ωφέλειας από τις επιλογές του. Σύμφωνα με την Θεωρία των Ορθολογικών Αποφάσεων το ζήτημα της μεγιστοποίησης της χρησιμότητας ενός ατόμου δεν σημαίνει κατά ανάγκη και υιοθέτηση μιας εντελώς εγωιστικής συμπεριφοράς. Αντίθετα το πλαίσιο μιας ορθολογικής δράσης σχεδόν απαιτεί την συγκρότηση της μέσα από υπολογισμό και της χρησιμότητας των άλλων ατόμων προκειμένου να διασφαλίζεται η λογική και οργανική λειτουργία του συστήματος ενεργώντας όμως πάντα σύμφωνα με το πρότυπο των δικών του προτιμήσεων.

Ο Simon, ξεκινώντας από την Ψυχολογία και τη μελέτη της ανθρώπινης σκέψης και συμπεριφοράς έκανε την πρώτη θεωρητικά συγκροτημένη αμφισβήτηση της Θεωρίας Ορθολογικών Αποφάσεων. Ερμηνεύοντας διαφορετικά πρώτα σε μεθοδολογικό επίπεδο τις διαπιστώσεις της Θεωρίας Ορθολογικών Αποφάσεων κατέληξε σε συμπεράσματα τα οποία προσπάθησε να εφαρμόσει στην οικονομική επιστήμη, εγκαινιάζοντας τη σχολή

των Συμπεριφορικών Οικονομικών (behavioral economics). Οι απόψεις του ίδιου του Simon όσον αφορά τον homo economicus έχουν ως εξής:

«Η παραδοσιακή οικονομική θεωρία προβάλλει το πρότυπο του «οικονομικού ανθρώπου», ο οποίος είναι παράλληλα ορθολογικός. Οι γνώσεις του ανθρώπου αυτού όσον αφορά συγκεκριμένους τομείς του περιβάλλοντός του είναι, αν όχι τέλειες, τουλάχιστον αρκετά ξεκάθαρες και ογκώδεις. Υποτίθεται ότι διαθέτει ένα αρκετά οργανωμένο και σταθερό σύστημα προτιμήσεων, και υπολογιστικές ικανότητες που του επιτρέπουν να υπολογίζει, ανάμεσα σε εναλλακτικούς τρόπους δράσης που έχει στη διάθεσή του, ποιοι από αυτούς θα του επιτρέψουν να φτάσει στο υψηλότερο επιτεύξιμο σημείο της κλίμακας των προτιμήσεών του.» (Δρακόπουλος, Γκότσης και Γριμάνη (2015), με αναφορά στον Simon, 1955: 99).

Ο Simon θεωρεί το υπόδειγμα του οικονομικού ανθρώπου ως μη ρεαλιστικό, καθώς θεωρεί ότι τα άτομα δεν ενεργούν τόσο ορθολογικά όσο υποθέτει η νεοκλασική οικονομική θεωρία. Υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητά τους να αντιληφθούν πλήρως τις καταστάσεις, να αναλύσουν τα δεδομένα και να θυμηθούν γεγονότα. Οι περισσότεροι άνθρωποι προσπαθούν να επιτύχουν την ικανοποίηση των προτιμήσεών τους κάνοντας ό,τι καλύτερο μπορούν, δεδομένων αυτών των γνωστικών περιορισμών της ανθρώπινης φύσης. Η πληροφόρησή τους δεν είναι τέλεια, η σκέψη τους δεν είναι και τόσο ξεκάθαρη και πολλές φορές οι ενέργειές τους είναι ασυνεπείς. Λόγω τού δεδομένου ορίου των υπολογιστικών δυνατοτήτων αλλά και των περιορισμένων δυνατοτήτων επεξεργασίας των πληροφοριών, τα άτομα χαρακτηρίζονται από περιορισμένη ορθολογικότητα (bounded rational behavior).

Συνέπεια της περιορισμένης ορθολογικότητας είναι η αδυναμία αριστοποίησης. Τα άτομα δεν αριστοποιούν αλλά ικανοποιούν στόχους (Satisficing). Συνοπτικά, η θεωρία του Simon για την περιορισμένη ορθολογικότητα μπορεί να συνοψιστεί στα εξής σημεία:

- Η λήψη αποφάσεων κυριαρχείται από τις επιδράσεις της πολυπλοκότητας και των περιορισμένων ικανοτήτων των ανθρώπινων όντων να επεξεργαστούν πολλές πληροφορίες.
- Οι νέες εναλλακτικές λύσεις προκύπτουν από την τροποποίηση και σύνθεση των ήδη υπαρχόντων.
- Οι εναλλακτικές προκύπτουν με διαδοχική σειρά, μία κάθε φορά και όχι ταυτόχρονα.
- Η αναζήτηση για μια εναλλακτική λύση πραγματοποιείται μόνο όταν είναι απαραίτητη, δηλαδή όταν με την υπάρχουσα λύση δεν επιτυγχάνονται οι στόχοι που έχουν τεθεί.
- Με το κριτήριο της ικανοποιησιμότητας (Satisficing), εφαρμόζεται η πρώτη λύση που είναι «αρκετά καλή».
- Οι στόχοι διαμορφώνονται με όρους φιλοδοξιών (aspirations) και τροποποιούνται με προσαρμογή και μάθηση προερχόμενες από την εμπειρία.
- Η προσοχή που δίνει ο λήπτης αποφάσεων στη δομή του περιβάλλοντος προέρχεται από τη μάθηση και την προσαρμογή που καθοδηγούνται από την εμπειρία.

5.4 Η λειτουργία της αγοράς

Η οικονομική σκέψη διακρίνει την αγορά ως μια διαδικασία η οποία διευκολύνει την ανταλλαγή και τη διανομή πόρων σε μια κοινωνία, ενώ επιτρέπει σε κάθε εμπορεύσιμο στοιχείο να αξιολογηθεί και να τιμολογηθεί. Οι αγορές προκειμένου να λειτουργήσουν περιλαμβάνουν εκείνους τους μηχανισμούς οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για:

- Τον καθορισμό των τιμών των αγαθών υπηρεσιών που πωλούνται – αγοράζονται.
- Την κοινοποίηση των τιμών των προϊόντων και των υπηρεσιών.
- Την παροχή διευκόλυνσης για την διεξαγωγή των συναλλαγών.

Το ζήτημα του καθορισμού της έννοιας της ελεύθερης αγοράς είναι φυσικά πιο περίπλοκο από έναν απλό ορισμό των κανόνων λειτουργίας της. Συγκριτικά η έννοια της ελεύθερης αγοράς δεν έχει την ίδια περιπλοκότητα με αυτή του προγραμματισμού, αλλά πολλές φορές η εμπλοκή της στα διάφορα πεδία των κοινωνικών επιστημών «φέρει» και διαφορετικές σημασίες. Αν για παράδειγμα αναφερθούμε σε αυτή από την σκοπιά των πολιτικών επιστημών θα την θεωρήσουμε – τις περισσότερες φορές – σαν κάτι που προάγει την ελευθερία των επιλογών και άρα την φιλελεύθερη δημοκρατία. Ωστόσο, η σχέση μεταξύ ελεύθερης αγοράς και φιλελεύθερης δημοκρατίας δεν αποδεικνύεται εξ ορισμού. Ούτε βέβαια και η διαμόρφωση και διαφύλαξη δημοκρατικών θεσμών εγγυάται την καλή λειτουργία μιας ελεύθερης αγοράς. Τα κριτήρια διαφέρουν και διαφοροποιούνται κάθε φορά κατά περίπτωση και ούτε στο κάθε αυτό πεδίο της οικονομικής θεωρίας και εφαρμογής μπορούμε να πούμε ότι έχουν μια μόνο διάσταση.

Όσον αφορά την διερεύνηση της έννοιας της αγοράς στα πλαίσια της διατριβής είναι σημαντικό να τονίσουμε την ιδιαίτερη σημασία που δίνεται στην ιδέα της ελεύθερης λειτουργίας της στο οικονομικό πεδίο αλλά ταυτόχρονα και στο πεδίο της χωρικής ανάπτυξης. Πως όμως σχετίζονται οι δυο αυτοί φαινομενικά διαφοροποιημένοι τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας; Η ιδέα είναι ότι έννοια της χωρικής ανάπτυξης έχει δεθεί αναπόφευκτα με το ζήτημα της οικονομικής μεγέθυνσης επειδή τόσο η οικονομική όσο και η χωρική ανάπτυξη είναι δυο υποθέσεις που εδώ και αρκετό καιρό, ξεπερνώντας τις αρχικές θεωρητικές τους διαφοροποιήσεις είναι στην πράξη κατά κάποιον τρόπο αλληλένδετες. Αυτό συμβαίνει επειδή οι περισσότερες οικονομικές δραστηριότητες είναι φυσιολογικό να ευνοούνται από τις μεγάλες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις τόσο ποσοτικά – μεγάλες δεξαμενές εργασιακού δυναμικού, ισχυρή καταναλωτική δύναμη, μαζικές πολιτικές δομές, όσο και ποιοτικά – διαφοροποιημένος καταμερισμός γνώσεων και δεξιοτήτων, ισχυρή διάχυση της καινοτομίας, παρουσία σημαντικών κέντρων εξουσίας. Έτσι ενώ η συζήτηση περί της ελευθερίας δράσης της αγοράς έχει τις αρχές της σε μια καθαρά οικονομική θεώρηση, δηλαδή στο αν και κατά πόσο η αγορά πρέπει να λειτουργεί ή λειτουργεί με τους απαραίτητους βαθμούς ελευθερίας, μέσα στο πολιτικό πλαίσιο των σύγχρονων ανεπτυγμένων δημοκρατιών, τα «απόνερα» της εκτείνονται και στο χωρικό ζήτημα.

Η βασική υπόθεση της ελεύθερης λειτουργίας της αγοράς ξεκινάει από την αποδοχή ότι οι σημαντικότερες οικονομικές αποφάσεις καθορίζονται από την λειτουργία του μηχανισμού των τιμών, αναφορικά με τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που θα παραχθούν, τους τρόπους παραγωγής τους, το τρόπο διανομής τους κτλ. Σήμερα αφού όλες σχεδόν οι κοινωνίες εφαρμόζουν το σύστημα της ελεύθερης οικονομίας μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι αγορές δεν είναι μόνο χώροι συναλλαγών αλλά ταυτόχρονα κέντρα αποφάσεων. Αυτό σημαίνει ότι δεν είναι δυνατόν να αποδεχτούμε μόνο την οικονομική

τους φύση, αλλά να τις θεωρήσουμε από την κοινωνική, πολιτική ακόμα και την πολιτισμική σκοπιά. Ουσιαστικά οι αγορές είναι αυτόνομες κατασκευές στις οποίες αντανακλάται και διοχετεύεται όλη η ανθρώπινη δράση για την βελτίωση της διαβίωσης. Αυτός είναι ο λόγος που η λειτουργία της αγοράς θεωρείται σημαντική για την χωρική εξέλιξη – ιδιαίτερα των αστικών οικοσυστημάτων. Η υπόθεση ότι μια καλή και αποτελεσματική οικονομική αγορά συνεπάγεται και μια καλή και αποτελεσματική πόλη εμφανίζεται όλο και περισσότερο, ιδιαίτερα στο πεδίο της επιλογής των κατάλληλων πολιτικών χωρικών και οικονομικών. Πρέπει εδώ να σημειώσουμε ότι οι πολιτικές αυτές προσανατολίζονται όλο και περισσότερο στην έννοια της συνολικότερης οικονομικής μεγέθυνσης και δεν αφορούν μόνο τους επιμέρους τομείς της οικονομίας. Γιατί όμως συμβαίνει αυτό;

Ο προσανατολισμός προς την μεγέθυνση σχετίζεται με τους όρους λειτουργίας της αγοράς. Εφόσον οι οικονομικές εξελίξεις θεωρείται ότι αντανακλώνται άμεσα στον χώρο η υπόθεση της ελεύθερης λειτουργίας της αγοράς αποκτά ένα σημαντικό ρόλο. Αυτός ο αλληλοσυσχετισμός δεν είναι άμοιρος από την ευρύτερη σύγχρονη θεώρηση του χωρικού προγραμματισμού και της «αποσυμπίεσης» που δέχτηκε το θεσμικό και δημόσιο σύστημα ρύθμισης του χώρου σε σχέση με τις αρμοδιότητες του. Υποτίθεται ότι στην αντίθετη περίπτωση, ένα δομικό σύστημα κεντρικού προγραμματισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων, θα μετέτρεπε τις αγορές μόνο σε τόπους διάθεσης των προϊόντων στους καταναλωτές, δηλαδή θα αποκλείονταν κάθε ιδέα συναλλαγής. Σε αυτές τις οικονομίες, είναι φυσικό η ελεύθερη αγορά να μην μπορεί να είναι ο μοναδικός καταλύτης της οικονομικής δράσης. Συνεπώς χρειάζεται κάποιος εξωτερικός παράγοντας – για παράδειγμα μια καλά δομημένη γραφειοκρατία – που θα ρυθμίσει τη δομή της και θα λάβει τις οικονομικές αποφάσεις για ολόκληρο το σύστημα. Είναι το λεγόμενο επιχείρημα του «σοσιαλιστικού υπολογισμού» και αποτέλεσε μια ενδιαφέρουσα καταρχήν θεωρητική και αργότερα πολιτική διαμάχη – έπειτα από την σύσταση της Σοβιετικής Ένωσης – η οποία διερευνούσε το κατά πόσο μπορεί μια οικονομία η οποία δεν βασίζεται στον μηχανισμό των τιμών μέσω του συστήματος της προσφοράς και της ζήτησης να αναπτύξει λογικά εργαλεία για τον υπολογισμό τους. Θα αναφερθούμε αργότερα σε αυτό.

Οι διάφορες θεωρήσεις της οικονομικής σκέψης έβαλαν την λειτουργία της αγοράς ως απαραίτητο στοιχείο ολοκλήρωσης της οικονομικής δράσης μέσα σε ένα πλαίσιο ελεύθερου ανταγωνισμού μεταξύ αυτών που συμμετέχουν σε αυτήν. Πρακτικά κανείς δεν έχει αμφισβητήσει τη σημασία της λειτουργίας της αγοράς στην οικονομική δράση, ωστόσο αυτό που μελετάται και αποτιμάται είναι τα αποτελέσματα της. Το ζήτημα της λειτουργίας της αγοράς δεν είναι μόνο θεωρητικό αλλά πολλές φορές έχει επηρεάσει την πορεία και την εξέλιξη των ανθρώπινων κοινωνιών σε ένα επίπεδο πάνω από τις διάφορες θεωρητικές προσεγγίσεις. Για να δώσουμε ένα παράδειγμα η ιδέα του ανταγωνισμού ως διαδικασία, που γεννήθηκε μέσα στην κλασική οικονομική σκέψη περιέχει δυο σημαντικές έννοιες που εξελίσσονται η μια μέσα από την άλλη. Αυτές είναι ο ελεύθερος ανταγωνισμός που με το χρόνο θα εξελιχθεί στον τέλειο ανταγωνισμό και η ισορροπία. Ο ανταγωνισμός έχει την εξέχουσα θέση γιατί παρέχει τον μηχανισμό «μέσω του οποίου τα οικονομικά φαινόμενα αποκτούν μια επιστημονικότητα που επιτρέπει την επιστημονική τους ανάλυση» (Ιωαννίδης 1993:57). Ουσιαστικά, σύμφωνα με τον Mill, η Οικονομία αποκτά θέση μέσα στον χώρο των επιστημών μόνο μέσω της αρχής του ανταγωνισμού.

Όμως ο μηχανισμός του ανταγωνισμού καθορίζει σημαντικά και το είδος της δομής της αγοράς που έχουμε, ή θέλουμε να έχουμε. Σύμφωνα με τις απόψεις της νεοκλασικής οικονομικής σκέψης (ιδιαίτερα του Knight) υπάρχουν ορισμένες συνθήκες στην αγορά που οδηγούν στον τέλει ανταγωνισμό. Ο Ιωαννίδης (1993) τις συνοψίζει ως εξής:

- ορθολογική δράση των συναλλασσόμενων,
- μεγάλος αριθμός πωλητών και αγοραστών – αδυναμία επηρεασμού τελικής τιμής,
- απόλυτη ελευθερία κίνησης των συντελεστών παραγωγής,
- αδυναμία συνεργασίας μεταξύ συναλλασσόμενων,
- απουσία «εξωτερικών» συνεπειών,
- κάθε συναλλασσόμενος έχει απόλυτη γνώση των συνθηκών της αγοράς.

Ο Ιωαννίδης (1993) υπογραμμίζει το γεγονός ότι είναι φυσικό τέτοιες συνθήκες να μην παρατηρούνται στην πράξη αλλά όμως χρησιμεύουν προκειμένου να θεμελιωθούν δυο βασικές έννοιες που καθορίζουν την δομή της αγοράς: α) η ισορροπία ως η κατάσταση στην οποία καταλήγει η αγορά όταν έχει σταματήσει κάθε δράση συναλλαγής και β) ο τέλει ανταγωνισμός ένα θεωρητικό κριτήριο κατάταξης των αγορών ανάλογα με τον βαθμό έντασης του ανταγωνισμού. Η έννοια της φύσης του ανταγωνισμού είναι βέβαια μια σημαντική συνάρτηση, η οποία όμως έχει υποστεί σημαντικές προσαρμογές, σε θεωρητικό επίπεδο, προκειμένου να ταιριάζει με τις συνθήκες που επικρατούν σε μια πραγματική αγορά. Με την εξέλιξη της οικονομικής σκέψης η έννοια του τέλει ανταγωνισμού προσεγγίστηκε από την σκοπιά της δυναμικής εξέλιξης του. Ουσιαστικά οι καινούριες αντιλήψεις σχετικά με την φύση του ανταγωνισμού άρα και την δομή της αγοράς, επικεντρώνονται στον τύπο δράσης του ατόμου μέσα στο οικονομικό πεδίο. Από την αντίδραση στο ερέθισμα μιας οικονομικής διεργασίας – σύμφωνα με την νεοκλασική θεώρηση – στην κατευθείαν αρχική δράση, χωρίς την αναμονή του ερεθίσματος, του ατόμου προκειμένου να μεγιστοποιηθεί η ικανοποίησή του. Έτσι το δρων άτομο αποτελεί πια την βάση του μηχανισμού της αγοράς και την κινητήρια δύναμη της διαδικασίας του ανταγωνισμού (Ιωαννίδης 1993). Η διαδικασία της αγοράς κατανοείται μόνο μέσα από τις αλληλεπιδράσεις των ατομικών ενεργειών βάση κάποιου αρχικού ή μεταβατικού προσωπικού σχεδιασμού και όχι μέσω μιας «συμπεριφορικής» προσέγγισης ως αντίδραση σε ένα αρχικό ερέθισμα.

Μια εξέλιξη αυτής της παραπάνω σκέψης είναι η άποψη του Mises στο *Human Action* (1949) σχετικά με την λειτουργία της αγοράς, ότι καθοδηγεί τις δράσεις των ατόμων προκειμένου να ικανοποιούνται καλύτερα και οι ανάγκες των συνανθρώπων τους. Αυτό που τονίζεται συνεχώς είναι ότι δεν πρέπει να υπάρχει η έννοια του καταναγκασμού και του εξαναγκασμού, καθώς είναι αντίθετη προς την γενική αρχή του ανταγωνισμού μέσω ατομικών επιδιώξεων. Σύμφωνα με τον Mises (1949), το κράτος αποτελεί τον κοινωνικό μηχανισμό του καταναγκασμού και εξαναγκασμού. Κατά συνέπεια δεν πρέπει να επεμβαίνει στην λειτουργία της αγοράς και στις δραστηριότητες των πολιτών που προσαρμόζονται σε αυτήν. Το δίλλημα ωστόσο είναι τι γίνεται με τις ατελείς – παραβατικές συμπεριφορές των οικονομικών δραστών; Σε αυτό το σημείο γίνεται μια δίνεται μια παραχώρηση στην λειτουργία του κράτους εφόσον αυτή περιορίζεται μόνο στην εφαρμογή της δύναμης του για να εξαναγκάζονται τα άτομα να υποταχθούν, προκειμένου να προστατευθεί η οικονομία της αγοράς από επιβλαβείς και καταστροφικές δράσεις. Παράλληλα το κράτος, προστατεύει την ζωή, την υγεία και την περιουσία των ατόμων από βίαιες και δόλιες επιθέσεις εγκληματιών και εξωτερικών εχθρών, για να

συντηρεί το περιβάλλον μέσα στο οποίο η οικονομία της αγοράς μπορεί να λειτουργήσει με ασφάλεια.

Ο Mises (1949) τονίζει ότι στις οικονομίες με κεντρικό προγραμματισμό τις αντίστοιχες αποφάσεις τις παίρνει η κρατική εξουσία. Το ζήτημα είναι ποιες οικονομίες θεωρούνται ότι κατευθύνονται από κεντρικό προγραμματισμό. Αυτό αποτέλεσε μια διαμάχη κυρίως ιδεολογική η οποία επηρέασε την λειτουργία των μεταπολεμικών κοινωνιών σε πολλούς τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας. Το ερώτημα στηρίζεται στην προσπάθεια του καθορισμού ή αν θέλουμε του αναπροσδιορισμού αυτών των βαθμών ελευθερίας. Είναι γνωστό ότι έπειτα από τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο οι περισσότερες χώρες που στηρίζονταν στην οικονομία της αγοράς μια έννοια που τότε είχε μια ασφαλώς περισσότερο πολιτική χροιά από ότι έχει σήμερα – προχώρησαν σε ένα μικτό – κατά βάση – σύστημα οικονομίας. Αυτό σήμαινε την παρουσία του κράτους ως ρυθμιστή ή ως διαχειριστή των τυχόν αστοχιών της ελεύθερης δράσης της αγοράς. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονίσουμε ότι, η αποδοχή του ρόλου του κράτους ως παρεμβατικού οργάνου στις δράσεις της αγοράς δεν είναι σε καμία περίπτωση μια ιδέα της εποχής εκείνης, υπάρχει μέσα στο σώμα της σύγχρονης οικονομικής από τις αρχές της. Εδώ βέβαια θα πρέπει να υπογραμμίσουμε την διαφορετική εννοιολόγηση της παρέμβασης από εξωτερικούς παράγοντες στη δράση της αγοράς, που έχει να κάνει τόσο με τις ιστορικές όσο και με τις κοινωνικές συνθήκες της κάθε εποχής. Ουσιαστικά είναι άλλη η έννοια του *laissez-faire* την περίοδο του Adam Smith και άλλη αυτή των σύγχρονων οικονομιών.

Σε αυτό το σημείο ο Mises (1949) – συντασσόμενος με τις επιταγές της νεοκλασικής θεώρησης αντιπαραβάλλει την υπόθεση του Marx περί «αναρχικής παραγωγής», υπογραμμίζοντας ότι αυτή χαρακτηρίζει αρκετά εύστοχα την κοινωνική δομή της παραγωγής ενός ελεύθερου οικονομικού συστήματος που δεν διοικείται από κάποιον – συνήθως τεχνοκράτη της παραγωγής που αναθέτει στόχους και μοιράζει εντολές. Η θεώρηση του Mises φεύγει από τον καθαρό οικονομικό χώρο και όπως ο Hayek – για παράδειγμα – θεωρεί ότι ο κάθε άνθρωπος λειτουργώντας μέσα στο περιβάλλον του ανταγωνισμού της αγοράς γίνεται ελεύθερος και κανένας δεν υπόκειται σε κάποιον δεσπότη. Το άτομο με την δική του βούληση ενσωματώνει τον εαυτό του σε ένα σύστημα συνεργασίας, στο οποίο τον κατευθύνει η αγορά και του αποκαλύπτει με ποιο τρόπο μπορεί να προωθήσει καλύτερα τη δική του ευημερία, καθώς και εκείνη των άλλων ανθρώπων. Αυτό είναι ένα καθαρό παράδειγμα μιας οικονομικής κατά βάση θεώρησης, η οποία μετατρέπεται σε ένα κοινωνικό τρόπο δράσης πέρα από τις μακροοικονομικές ή μικροοικονομικές τεχνικές περιγραφής και ερμηνείας των οικονομικών φαινομένων.

Όσον αφορά την διερεύνηση της έννοιας της αγοράς στα πλαίσια της διατριβής είναι σημαντικό να τονίσουμε την ιδιαίτερη σημασία που δίνεται στην ιδέα της ελεύθερης λειτουργίας της στο οικονομικό πεδίο αλλά ταυτόχρονα και στο πεδίο της χωρικής ανάπτυξης. Πως όμως σχετίζονται οι δυο αυτοί φαινομενικά διαφοροποιημένοι τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας; Η ιδέα είναι ότι έννοια της χωρικής ανάπτυξης έχει δεθεί αναπόφευκτα με το ζήτημα της οικονομικής μεγέθυνσης επειδή τόσο η οικονομική όσο και η χωρική ανάπτυξη είναι δυο υποθέσεις που εδώ και αρκετό καιρό, ξεπερνώντας τις αρχικές θεωρητικές τους διαφοροποιήσεις είναι στην πράξη κατά κάποιο τρόπο αλληλένδετες. Αυτό συμβαίνει επειδή οι περισσότερες οικονομικές δραστηριότητες είναι φυσιολογικό να ευνοούνται από τις μεγάλες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις τόσο ποσοτικά – μεγάλες δεξαμενές εργασιακού δυναμικού, ισχυρή καταναλωτική δύναμη, μαζικές

πολιτικές δομές, όσο και ποιοτικά – διαφοροποιημένος καταμερισμός γνώσεων και δεξιοτήτων, ισχυρή διάχυση της καινοτομίας, παρουσία σημαντικών κέντρων εξουσίας. Έτσι ενώ η συζήτηση περί της ελευθερίας δράσης της αγοράς έχει τις αρχές της σε μια καθαρά οικονομική θεώρηση, δηλαδή στο αν και κατά πόσο η αγορά πρέπει να λειτουργεί ή λειτουργεί με τους απαραίτητους βαθμούς ελευθερίας, μέσα στο πολιτικό πλαίσιο των σύγχρονων ανεπτυγμένων δημοκρατιών, τα «απόνερα» της εκτείνονται και στο χωρικό ζήτημα. Το ερώτημα στηρίζεται στην προσπάθεια του καθορισμού ή αν θέλουμε του αναπροσδιορισμού αυτών των βαθμών ελευθερίας. Είναι γνωστό ότι έπειτα από τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο οι περισσότερες χώρες που στηρίζονταν στην οικονομία της αγοράς – μια έννοια που τότε είχε μια ασφαλώς περισσότερο πολιτική χροιά από ότι έχει σήμερα – προχώρησαν σε ένα μικτό – κατά βάση – σύστημα οικονομίας. Αυτό σήμαινε την παρουσία του κράτους ως ρυθμιστή ή ως διαχειριστή των τυχόν αστοχιών της ελεύθερης δράσης της αγοράς. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονίσουμε ότι, η αποδοχή του ρόλου του κράτους ως παρεμβατικού οργάνου στις δράσεις της αγοράς δεν είναι σε καμία περίπτωση μια ιδέα της εποχής εκείνης, υπάρχει μέσα στο σώμα της σύγχρονης οικονομικής από τις αρχές της. Εδώ βέβαια θα πρέπει να υπογραμμίσουμε την διαφορετική εννοιολόγηση της παρέμβασης από εξωτερικούς παράγοντες στη δράση της αγοράς, που έχει να κάνει τόσο με τις ιστορικές όσο και με τις κοινωνικές συνθήκες της κάθε εποχής. Ουσιαστικά είναι άλλη η έννοια του *laissez-faire* την περίοδο του Adam Smith και άλλη αυτή των σύγχρονων οικονομιών.

Σήμερα εμφανίζεται η άποψη ότι πλέον η όποια διχογνωμία αναφορικά με τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς δεν έχει πια κανένα νόημα, όμως ορισμένοι μελετητές, όπως ο Slaev στο *The Relationship Between Planning and the Market from the Perspective of Property Rights Theory: A Transaction Cost Analysis*, (Planning Theory 2017, Vol. 16(4) 404– 424) αναφέρουν ότι ύστερα από την έντονη ιδεολογική και πολιτική διαμάχη σχετικά με το αν ο προγραμματισμός και η αγορά είναι δυνατό να συμβαδίσουν μέσα σε ένα περιβάλλον ελεύθερης οικονομικής δράσης, η ένταση μεταξύ τους είναι ακόμα παρούσα στο πεδίο της κοινωνικής και οικονομικής θεωρίας. Ακόμη και σήμερα αρκετοί οικονομολόγοι θεωρούν τον προγραμματισμό σχεδόν ασύμβατο με τις διαδικασίες της αγοράς. Άλλοι πιστεύουν ότι είναι χρήσιμος μόνο για να διορθώνει τις αστοχίες της, αναγνωρίζοντας όμως παράλληλα και το γεγονός ότι μια οικονομία της αγοράς αποτελείται από ομάδες συμφερόντων που είναι λογικό να προγραμματίζουν την δράση τους. Από την άλλη αν αναφερθούμε στο καθαρό πεδίο της θεωρίας, η ανάγκη για προγραμματισμό σχετικό με τους μηχανισμούς της αγοράς δεν απορρίπτεται συλλήβδην ακόμα και από το κύριο στοχαστή του νεοφιλελευθερισμού όπως ο Hayek (δες Boetke) ή άλλους νέο – θεσμικούς όπως για παράδειγμα, ο Moroni ή ο Lai.

Ένα τέτοιο παράδειγμα έντασης μεταξύ της θεσμικής παρέμβασης και της ελεύθερης δράσης προβάλλει ο Pennington στο *Liberating the Land* (2002) αναφέροντας ότι ο μηχανισμός των τιμών, διευκολύνει καταρχήν τον οικονομικό υπολογισμό, υπό τον όρο μόνο ότι προκειμένου οι τιμές να αντικατοπτρίζουν τις μεταβαλλόμενες ιδέες και τη συμπεριφορά ατόμων και επιχειρήσεων, θα πρέπει να προσδιορίζονται μέσω της διαδικασίας του ανοικτού ανταγωνισμού. Η εν λόγω διαδικασία δεν απαιτεί την ύπαρξη στην αγορά συνθηκών «τέλειου ανταγωνισμού», μια θεωρητική έννοια άρρηκτα συνυφασμένη με το νεοκλασικό οικονομικό υπόδειγμα, όπου οι αγορές με μεγάλο αριθμό «αποδεκτών των τιμών» - δηλαδή δραστών – ρυθμίζονται ακαριαία. Αντίθετα, αυτό που επαληθεύεται είναι ότι οι υφιστάμενοι συμμετέχοντες στην αγορά θα είναι ανοικτοί στην

πρόκληση από τους νεοεισερχόμενους που πιθανόν θα προσφέρουν καλύτερες ευκαιρίες από αυτές που ήδη είναι διαθέσιμες. Υπό αυτές τις συνθήκες, της ελεύθερης αγοράς, οι τιμές λειτουργούν ως υποκατάστατα (έστω και ατελή) για τις ιδέες και τις δράσεις των διάσπαρτων δραστών. Ο Pennington (2002) θεωρεί ότι η οποιαδήποτε προσπάθεια να καθοριστούν οι τιμές με κυβερνητικό διάταγμα ή να αναπαραχθούν τα αποτελέσματα των αγορών (από προσομοιώσεις σε ηλεκτρονικό υπολογιστή, για παράδειγμα), είναι καταδικασμένες σε αποτυχία δεδομένου ότι τα αποτελέσματα που θα προέλθουν δεν θα είναι αξιοποιήσιμα εξαιτίας της απουσίας πραγματικού ανταγωνισμού και «κοινωνικού καταμερισμού της γνώσης» φαινόμενα στα οποία βασίζεται ο μηχανισμός αυτής της διαδικασίας.

Ο Stiglitz στο *Financial Markets and Development* (1989) υπογραμμίζει την σημαντική αλλαγή που έλαβε χώρα στο προηγούμενο οικονομικό παράδειγμα και αντανακλάται στις καινούριες απόψεις για την οικονομική πολιτική γενικότερα, και την αναπτυξιακή οικονομική διαδικασία και αναπτυξιακή πολιτική ειδικότερα. Οι συζητήσεις επικεντρώνονται στη διαμάχη μεταξύ εκείνων που πιστεύουν στις αποτελεσματικές, ανταγωνιστικές αγορές – για τις αναπτυσσόμενες και για τις αναπτυγμένες χώρες – και θεωρούν την κυβέρνηση ως σημαντικό εμπόδιο στην αποτελεσματική λειτουργία της οικονομίας και εκείνων που είδαν διαβρωτικές αποτυχίες στην λειτουργία της αγοράς που απαιτούν την αναγκαία κρατική παρέμβαση. Μεταξύ των πιο εξόφθαλμων αστοχιών της δράσης της αγοράς που αναφέρονται, σύμφωνα με τον Stiglitz (1989), είναι η αποτυχία κατασκευής ολοκληρωμένων αγορών συμβολαίων μελλοντικής εκπλήρωσης και απορρόφησης κινδύνου για χρηματοπιστωτικά προϊόντα, και κατά συνέπεια η διαπίστωση της αναγκαιότητας από μέρους της κεντρικής κυβέρνησης ενός κάποιου είδους προγραμματισμού και συντονισμού αυτών των επενδυτικών δραστηριοτήτων. Αυτή η σχέση που επεξεργάζεται ο Stiglitz, ξεκινάει από μια ειδική μορφή επενδυτικών οχημάτων και από την έλλειψη μιας αποτελεσματικής αγοράς τους αλλά επεκτείνεται στον ευρύτερο διάλογο αναφορικά με την αλληλεπίδραση αγορών και κυβερνήσεων. Το βασικό πρόβλημα – πέρα από την ειδική μορφή του – ανάγεται στο ζήτημα του καθορισμού ή όχι του πλαισίου των σχέσεων μεταξύ αγοράς και κρατικών θεσμών. Ουσιαστικά υπάρχει η άποψη ότι το αποτέλεσμα ακολουθεί το πλαίσιο και έτσι από την μία προβάλλεται η δυσλειτουργία των αγορών μέσα σε ένα ασύδοτο θεσμικό περιβάλλον και από την άλλη η ακύρωση της ελεύθερης δράσης τους μέσα σε ένα πιθανό σφιχτό πλαίσιο κυβερνητικού ελέγχου. Ιστορικά θα μπορούσαμε να υπογραμμίσουμε ότι παρόλες τις εκατέρωθεν αμφιβολίες, γεγονός είναι ότι στα χρόνια μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, οι κυβερνήσεις των περισσότερων χωρών δημιούργησαν Υπουργεία Συντονισμού προκειμένου να αναλάβουν τις ευθύνες και να διευκολύνουν την διαδικασία της ανάπτυξης. Αυτό έφερε αργότερα αρκετές δυσκολίες στο να ξεκαθαριστούν τόσο στο πεδίο της ανάπτυξης της επιστήμης όσο και στο πεδίο της επικράτησης της ιδεολογίας οι σχέσεις μεταξύ κράτους και αγοράς.

Γυρίζοντας στο χωρικό επιχείρημα υπογραμμίζουμε αυτό που αναφέρει ο Pennington στο *Liberating the Land* (2002) ο οποίος αντιπαραβάλλει από την μια την ρήση του Friedmann – η οποία ειπώθηκε κατά την δεκαετία του 1950 – περί επικράτησης του σοσιαλισμού και στις δύο πλευρές του Ατλαντικού, αν και διακηρύσσεται σε όλους τους τόνους η πίστη προς τον ατομικισμό και τον καπιταλισμό της αγοράς και από την άλλη το παράδειγμα της διαχείρισης των μεταβολών στις χρήσεις γης, η οποία παρά την έντονη ρητορική της απορρύθμισης που χαρακτήρισε ένα μεγάλο μέρος της νεοφιλελεύθερης

μεταρρυθμιστικής προσπάθειας κατά την δεκαετία του 1980, η κυριότητα καθώς και η χρήση της γης – στο παράδειγμα του Ηνωμένου Βασιλείου – υπόκειται στο μεγαλύτερο φάσμα θεσμικών ελέγχων από ποτέ. Φυσικά οι λόγοι για την τελευταία διαπίστωση είναι αποτέλεσμα περισσότερο της πολυπλοκότητας της διαχείρισης του χώρου παρά της τυχόν ιδεολογικής νωθρότητας ή θεσμικής ανεπάρκειας, αλλά εντούτοις η αντιπαραβολή του Pennington χρησιμεύει για να αναδείξει την περίπλοκη φύση των σχέσεων αγοράς και κράτους, ιδιαίτερα όσον αφορά τον χώρο.

5.5 Ο οικονομικός ρόλος της κυβέρνησης

Ξεκινώντας από τους Λιανό και Ψειρίδου στο *Οικονομική Ανάλυση και Πολιτική – Μακροοικονομική* (Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα, www.kallipos.gr, 2015) μπορούμε να συνοψίσουμε τους στόχους του κράτους όσον αφορά τις οικονομικές διεργασίες στους εξής: α) πλήρης απασχόληση, β) νομισματική σταθερότητα και γ) οικονομική ανάπτυξη. Είναι φυσικό να υποθέσουμε ότι το κράτος έχει σημαντική επίδραση επί της οικονομικής δραστηριότητας, αλλά τι επιδιώκει το κράτος όταν επιλέγει την μια ή την άλλη οικονομική πολιτική; Οι επιδιώξεις του κράτους όσον αφορά την οικονομική πολιτική επικεντρώνονται στην μείωση της ανεργίας και στην δημιουργία περισσότερων θέσεων εργασίας.

Το θέμα της πλήρους απασχόλησης έχει πλέον εγκαταλειφθεί από τις περισσότερες οικονομικές θεωρίες ως ανέφικτο, αφού σύμφωνα με αυτές η πλήρης απασχόληση ισοδυναμεί με την υψηλότερη δυνατή παραγωγή αγαθών, πράγμα που δεδομένης της σύγχρονης διάρθρωσης της οικονομίας και της διασποράς της τεχνολογικής καινοτομίας, θεωρείται μη εφικτό. Αυτό το ζήτημα από την πλευρά του κράτους είναι σημαντικό αφού όσο περιορίζεται η ένταση της ανεργίας τόσο διευρύνεται η οικονομική δραστηριότητα και επικρατεί κοινωνική γαλήνη.

Η νομισματική σταθερότητα συνεπάγεται σταθερότητα του γενικού επιπέδου των τιμών δηλαδή πολύ χαμηλό πληθωρισμό. Το θέμα της μείωσης του πληθωρισμού είναι σημαντικό λόγω των αρνητικών επιπτώσεων που έχει ο πληθωρισμός, επειδή μειώνει την πραγματική αξία, δηλαδή την αγοραστική δύναμη, των σταθερών εισοδημάτων και των συντάξεων, δημιουργώντας ταυτόχρονα ανισότητες μεταξύ δανειστών και δανειζομένων, διότι μειώνει την αξία του ποσού του δανείου. Ακόμη, εάν ο πληθωρισμός είναι υψηλός δημιουργούνται προβλήματα στον προγραμματισμό των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών (Λιανός και Ψειρίδου 2015) .

Η οικονομική ανάπτυξη αποτελεί στόχο του κράτους που επιτυγχάνεται μακροχρονίως και προϋποθέτει, σύμφωνα με τους Λιανό και Ψειρίδου (2015), μεγάλα έργα υποδομής, ένα σοβαρό και σύγχρονο εκπαιδευτικό σύστημα, ενίσχυση της επιστημονικής έρευνας για τεχνολογικές αλλαγές και καινοτομίες, σταθερότητα νομικού πλαισίου, κοκ. Ο ορισμός της οικονομικής ανάπτυξης περιλαμβάνει την αύξηση του πραγματικού προϊόντος που παράγεται στη διάρκεια μιας χρονικής περιόδου. Ωστόσο, παράλληλα με την αύξηση της παραγωγής μπορεί να μεγαλώνει και ο πληθυσμός της χώρας και έτσι η οικονομική ανάπτυξη προσδιορίζεται ως αύξηση του κατά κεφαλή προϊόντος. Η οικονομική ανάπτυξη επιτρέπει την αύξηση της κατανάλωσης για όλους και, κατά συνέπεια, την άνοδο του βιοτικού επιπέδου του πληθυσμού (Λιανός και Ψειρίδου 2015).

Σύμφωνα με την οικονομική θεωρία, οικονομική ανάπτυξη σημαίνει αύξηση του κατά κεφαλή προϊόντος, ωστόσο αυτή η αύξηση δεν σημαίνει κατ' ανάγκη ότι αυξάνεται αυτομάτως το εισόδημα όλων των πολιτών. Ουσιαστικά, έχει παρατηρηθεί ότι κατά την διαδικασία διόγκωσης της οικονομίας, είναι δυνατόν ορισμένα άτομα να βρεθούν σε χειρότερη οικονομική κατάσταση που δεν δικαιολογείται από την οικονομική μεγέθυνση. Φυσικά, η οικονομική ανάπτυξη δεν είναι δυνατό να βελτιώνει τη θέση όλων, με τον ίδιο τρόπο. Ορισμένοι ωφελούνται αρκετά και άλλοι ελάχιστα. Το ζήτημα – που θεωρείται εγγενές από ορισμένους σε μια ελεύθερη οικονομία – είναι η επιμονή της άνισης οικονομικής ανάπτυξης τόσο σε περιόδους μεγέθυνσης και πολύ περισσότερο σε περιόδους ύφεσης. Όταν οι οικονομικές ανισότητες μεταξύ των πολιτών μιας χώρας διευρύνονται, τότε αυτή η συνύπαρξη μεγάλου πλούτου και μεγάλης φτώχειας θεωρείται ανεπιθύμητη και επικίνδυνη για την κοινωνική ειρήνη. Έτσι, σύμφωνα με τους Λιανό και Ψειρίδου (2015), ένας σημαντικός στόχος του κράτους είναι ο περιορισμός των οικονομικών ανισοτήτων, ο οποίος μπορεί να επιτευχθεί με διάφορους τρόπους:

- με μέτρα δημοσιονομικά (με δαπάνες και με κατάλληλη φορολογία),
- με μέτρα κοινωνικά (π.χ. επιδόματα, ελάχιστο εισόδημα),
- με απαλλαγές των ασθενέστερων από διάφορες οικονομικές επιβαρύνσεις.

Εδώ θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι σε καμία κοινωνία δεν υπήρξε ποτέ πλήρης οικονομική ισότητα και για αυτό, ο στόχος του κράτους δεν προσανατολίζεται στην ισότητα της κατανομής εισοδήματος, αλλά στον περιορισμό των ανισοτήτων μέσα σε αποδεκτά όρια (Λιανός και Ψειρίδου 2015) .

Ο Γραμματικός στο *Αντιλήψεις για το Κράτος στη Θεωρία της Παγκοσμιοποίησης* (Διδακτορική Διατριβή, Ρέθυμνο 2008) υπογραμμίζει ότι ακόμα και μέσα στις πιο ακραίες νεοφιλελεύθερες προσεγγίσεις της έννοιας του κράτους, είναι αδιαμφισβήτητο ότι αυτό συμμετέχει με πολλούς διαφορετικούς τρόπους στην οργάνωση και τη λειτουργία τόσο της αγοράς όσο και της παραγωγής. Ουσιαστικά είτε αυτή η συμμετοχή επιφυλάσσει για το κράτος έναν άλλοτε περισσότερο είτε άλλοτε λιγότερο σημαντικό ρόλο, η σημασία του – σύμφωνα με τον Γραμματικό (2008) - έγκειται στην *«εξισορρόπηση των αντιθέσεων της καπιταλιστικής παραγωγής προκειμένου να υπάρξει μια λειτουργική οργάνωση του συστήματος»*. Η πρόσληψη της οικονομικής ανάπτυξης μέσα σε ένα σύστημα «καπιταλιστικής παραγωγής» σύμφωνα με τον Γραμματικό (2008) δημιουργεί εντάσεις που γεννούν οι εγγενείς αντιθέσεις της με αποτέλεσμα το σύστημα να εισέρχεται σε περιόδους κρίσεις που δοκιμάζουν τα όρια του και θέτουν σε κίνδυνο την διαδικασία συσσώρευσης. Κατά βάση λοιπόν είναι απαραίτητη η παρέμβαση του κράτους μέσω θεσμών και μηχανισμών ενόσω αποτελεί πλέον ένα αναπόσπαστο κομμάτι της διαδικασίας αυτής, αφού *«αναλαμβάνει το ρόλο της συγκράτησης των αντιθέσεων αυτών σε ένα τέτοιο επίπεδο, ώστε οι κρίσεις του συστήματος να μην μετατρέπονται σε συστημικές.»* (Γραμματικός 2008). Ιδιαίτερα στη σημερινή περίοδο, που η απελευθέρωση των εθνικών αγορών από σημαντικούς εθνικούς περιορισμούς, η αύξηση της κινητικότητας και η επέκταση της δραστηριοποίησης του κεφαλαίου σε σχετικά αρρυθμιστούς χώρους εντείνεται, η σημασία αυτής της λειτουργίας αυξάνεται.

Ο Medema στο *A Companion to the History of Economic Thought* (επιμέλεια: Samuels, Biden & Davis, 2003) σημειώνει ότι το ερώτημα ως προς τον κατάλληλο ρόλο για την κυβέρνηση εντός του οικονομικού συστήματος είναι τόσο παλιό όσο η οικονομική σκέψη.

Είναι γνωστό ότι η οικονομία θεωρήθηκε ως ένα κομμάτι ενός μεγαλύτερου κοινωνικού συστήματος και η μελέτη των οικονομικών, ή της πολιτικής οικονομίας, ως μια όψη μιας μεγαλύτερης κοινωνικής θεωρίας. Με την εδραίωση της κοινωνίας της ανταλλαγής και την οργάνωση της οικονομικής δραστηριότητας στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς ξεκίνησε η αντίληψη της οικονομίας ως ένα σχεδόν ανεξάρτητο μέρος του κοινωνικού συστήματος. Αν κάποιος ένα μέρος της οικονομικής βιβλιογραφίας – κυρίως αυτή που αφορά την πολιτική οικονομία – θα διαπιστώσει ότι υποστηρίζεται μια συστημική οργάνωση της οικονομικής διαδικασίας στην οποία η κυβέρνηση και η οικονομία είναι αλληλένδετες πτυχές του κοινωνικού συστήματος. Στην μεταγενέστερη βιβλιογραφία αυτή η άποψη αλλάζει και τόσο η κυβέρνηση όσο η οικονομία – δηλαδή η κυβέρνηση και η αγορά – θεωρούνται συχνά ως ανεξάρτητες σφαίρες δράσης. Αυτή η εξέλιξη χαρακτηρίζεται από το αμφίδρομο ερώτημα κατά πόσο πρέπει να «εισβάλλει» η μια σφαίρα στην άλλη.

Σύμφωνα με τον Medema οι οπτικές που αποτελούν τη βάση της συζήτησης με τον κατάλληλο οικονομικό ρόλο για την κυβέρνηση είναι πολλές και διαφορετικές. Η ανάλυση επί του θέματος έχει δείξει ότι διαφορετικοί μελετητές απηχούν ποικίλους και συχνά αντιφατικούς απολογισμούς σχετικά με τον κατάλληλο οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης απέναντι στα οικονομικά δρώμενα. Αυτό είναι ένα τεράστιο θέμα που κατά κάποιο τρόπο απαιτεί τον επιλεκτικό αποκλεισμό μιας σειράς από ερευνητικές συνεισφορές προκειμένου να δομηθεί μια ανάλυση που θα δείξει τον τρόπο με τον οποίο ο οικονομικός ρόλος της κυβέρνησης έχει εξεταστεί καθ' όλη την ιστορία της οικονομικής σκέψης και ανάλυσης, και τις δυνάμεις που έχουν παρακινήσει αυτές τις απόψεις.

Η οργανωτική αρχή γύρω από την οποία συνήθως περιστρέφονται οι περισσότερες απόψεις σχετικά με τον ρόλο της κυβέρνησης στην οικονομία είναι αυτή που την θεωρεί ως απάντηση στις δυνάμεις του ατομικού συμφέροντος. Ο Medema (2003) εξετάζει τον οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης από αυτή την ερευνητική οπτική αναφέροντας ότι ο Adam Smith στο *The Wealth of Nations* θεωρεί τον πλούτο ενός έθνους ως μια συνιστάμενη στην αξία των προϊόντων του. Ουσιαστικά αντιτίθεται στην άποψη ότι ο πλούτος εδράζεται στο εθνικό απόθεμα πολύτιμων μετάλλων ή στο καθαρό προϊόν της γεωργίας. Έτσι ο Smith ορίζει ότι ρόλος της κυβέρνησης είναι να διευκολύνει την ανάπτυξη του εθνικού πλούτου, αλλά η επίτευξη του στόχου της μεγιστοποίησης της αξίας της παραγωγής απαιτεί έναν πολύ διαφορετικό ρόλο για την κυβέρνηση από αυτόν που έθεσαν οι меркантиλιστές ή οι φυσιοκράτες.

Ο Smith αναρωτιέται αν ο προσανατολισμός – από μέρους της κυβέρνησης – της οικονομίας σε τομείς που είναι πιθανό να αποδώσουν μεγαλύτερες ροές είναι καλό ή επιβλαβές για τα συμφέροντα της κοινωνίας. Η απάντηση που δίνει είναι ξεκάθαρη και στηρίζεται στην θέση ότι το ατομικό συμφέρον είναι μια άσκηση την οποία το άτομο επιβάλλει στον εαυτό του προκειμένου να βρει την πιο συμφέρουσα επένδυση για οποιοδήποτε κεφάλαιο που έχει στην κατοχή του. Έτσι η επιδίωξη του δικού του πλεονεκτήματος το οδηγεί από ανάγκη να προτιμήσει την απασχόληση που είναι πιο συμφέρουσα για την κοινωνία, άρα το ατομικό συμφέρον είναι κάτι που δεν πρέπει ούτε να κατασταλεί ούτε να κατευθυνθεί. Αντίθετα, η ελεύθερη επιδίωξη του προσωπικού συμφέροντος λειτουργεί προς όφελος της κοινωνίας στο σύνολό της, επειδή κατά την άποψη του Smith, το άτομο «οδηγείται από ένα αόρατο χέρι για να προωθήσει ένα τέλος που δεν ήταν μέρος της πρόθεσής του» (αναφέρεται στο Medema 2003 σελ.433).

Ο Smith δεν πιστεύει ότι είναι απλώς ένα ζήτημα ικανοτήτων από την μεριά των κυβερνητικών αξιωματούχων να μπορέσουν να κατευθύνουν με σωστό τρόπο την ανάπτυξη του πλούτου. Το ίδιο το σύστημα της ελεύθερης αγοράς βρίσκεται από μόνο του σε θέση να διοχετεύσει τις κατάλληλες δυνάμεις προς την σωστή κατεύθυνση της ανάπτυξης, έτσι ώστε να εμποδίζονται τυχόν προσπάρθειες πλουτισμού ειδικών συμφερόντων σε βάρος της κοινωνίας ως συνόλου. Ποιος, λοιπόν, είναι ο κατάλληλος ρόλος για την κυβέρνηση σε ένα τέτοιο σύστημα; Ο Smith υποστηρίζει ότι η φροντίδα μιας κυβέρνησης πρέπει να επικεντρώνεται σε τρία ζητήματα: την παροχή εθνικής άμυνας, την παροχή αστικής δικαιοσύνης και την κατασκευή υποδομών (φυσικών όπως δρόμους ή γέφυρες αλλά και μη όπως εκπαίδευση).

Ο ίδιος δεν ήταν δογματικός υποστηρικτής του *laissez-faire*, ενώ από τη μια ευνοούσε την κατάργηση κάθε είδους εμπορικών περιορισμών, θεσμικών μονοπωλίων και των νόμων διαδοχής όσον αφορά την έγγαιο ιδιοκτησία από την άλλη υποστήριζε τη ρύθμιση της δημόσιας υγιεινής, τα νομικά ανώτατα όρια για τα επιτόκια (για την αποφυγή υπερβολικών ρών χρηματοοικονομικών κεφάλαιο σε επιχειρήσεις υψηλού κινδύνου), τους ελαφριούς δασμούς στις εισαγωγές βιομηχανοποιημένων αγαθών, την θέσπιση τραπεζικών και νομισματικών κανονισμών για την προώθηση ενός σταθερού νομισματικού συστήματος *κοκ* (Medema 2003). Ο Smith ήταν από την θέση του καχύποπτος για την ικανότητα της κυβέρνησης να διαχειρίζεται σωστά τις οικονομικές υποθέσεις, αλλά αναγνώριζε επίσης ότι υπήρχαν διάφορες πολιτικές που θα μπορούσαν να βελτιώσουν την εθνική ευημερία. Εξίσου σημαντική, ωστόσο, ήταν η θέση του ότι η αγορά δεν λειτουργεί χωρίς κυβέρνηση. Από την άλλη μεριά το σύστημα της φυσικής ελευθερίας του ατόμου αποτελεί έναν ρυθμιστικό μηχανισμό που συντηρεί την έννοια του ατομικού συμφέροντος από το να γίνει μια εντελώς καταστροφική συμπεριφορά. Ο Smith δεν ήταν αντίθετος προς την κυβερνητική δράση εφόσον παρέχει τη νομική – θεσμική διαδικασία μέσω και μέσα στην οποία λειτουργούν οι αγορές, αλλά πίστευε ότι θα πρέπει να ακολουθήσει το κατάλληλο μείγμα πολιτικών για τη διευκόλυνση της οικονομικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τον Medema αλλά και άλλους υπάρχει μια σχεδόν αποκαλυπτική πλάνη σχετικά με τις απόψεις του Smith και των κλασικών οικονομολόγων ως προς την έννοια του *laissez-faire*. Αυτοί υποστηρίζουν ότι οι κλασικοί ήταν σε σχέση με τις συνθήκες της εποχής τους έντονα μεταρρυθμιστές, επικριτικοί για πολλούς θεσμούς της και πολύ αισιόδοξοι ότι οι ιδέες της πολιτικής οικονομίας θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για τη δημιουργία κοινωνικά ευεργετικής οικονομικής πολιτικής. Από τη μια αναγνώριζαν τις αρετές της αγοράς ως αποτελεσματικό μηχανισμό κατανομής, αλλά επίσης καταλάβαιναν ότι η αγορά μπορούσε να λειτουργήσει ικανοποιητικά μόνο μέσα σε ένα εναρμονισμένο πλαίσιο νομικών, πολιτικών και ηθικών περιορισμών οι οποίοι βέβαια δεν αποτελούσαν μηχανισμούς απορρύθμισης των διεργασιών της.

Οι οικονομολόγοι της κλασικής σχολής μελέτησαν τους διάφορους τρόπους καθορισμού ενός σωστού μείγματος πολιτικών που προωθούν αποτελεσματικά τα γενικότερα συμφέροντα της κοινωνίας. Τα κλασικά οικονομικά κυριάρχησαν στην οικονομική σκέψη για περίπου 100 χρόνια. Η θεωρητική τους ανάλυση εστιάζει στα μακροοικονομικά ζητήματα και την οικονομική ανάπτυξη. Επειδή η οικονομική δραστηριότητα – εντός των κρατικών ορίων – γινόταν τότε σε μια ανοιχτή οικονομία, με ένα νόμισμα που συνήθως η αξία του μετατρέπονταν σε χρυσό, οι περισσότεροι κλασικοί οικονομολόγοι ασχολήθηκαν

αναγκαστικά με το ισοζύγιο πληρωμών, την προσφορά χρήματος και το επίπεδο τιμών. Η νομισματική θεωρία κατέλαβε μια κεντρική θέση, και τα επιτεύγματά αυτών των συγγραφέων σε αυτόν τον τομέα ήταν σημαντικά επηρεάζοντας την θεωρία του εμπορίου μέχρι και σήμερα.

Η αντιπαράθεση των κλασικής οικονομικής σκέψης είναι προς την εφαρμογή παρεμβατικών πολιτικών που εξυπηρετούσαν τα συμφέροντα συγκεκριμένων ομάδων – πολιτικών και οικονομικών. Θεωρούσαν ότι η ελευθερία επιλογής για τους καταναλωτές ήταν επιθυμητή επειδή αναδεικνυε τον κεντρικό ρόλο της ως προς την «ρύθμιση» της παραγωγικής διαδικασίας. Η παραγωγή πρέπει να προσανατολίζεται αυστηρά προς την κατανάλωση επειδή οι απρόσωπες δυνάμεις της αγοράς, που εργάζονται μέσω του συστήματος της φυσικής ελευθερίας δράσης, θα χρησιμεύσουν στη συνέχεια για την εναρμόνιση των μοναδικών ατομικών συμφερόντων – τουλάχιστον σε μεγαλύτερο και πιο ευεργετικό βαθμό από τα άλλα συστήματα.

Ο Medema (2003) σημειώνει ότι η απόλυτη πίστη των κλασικών προς το δικαίωμα κατοχής ατομικής ιδιοκτησίας και την ασφάλεια των ατομικών συμβάσεων βασίζεται πάνω στην έννοια της γενικής χρησιμότητας, αντί σε κάποια αρχική έννοια φυσικών δικαιωμάτων ή φυσικού δικαίου. Ο Robbins (1952: 56) προτείνει ακόμη και ότι το «αόρατο χέρι» του Smith είναι στην πραγματικότητα η ίδια η κυβέρνηση:

«δεν είναι το χέρι κάποιου θεού ή κάποιου φυσικού οργανισμού ανεξάρτητου από την ανθρώπινη προσπάθεια. Είναι το χέρι του νομοθέτη, το χέρι που αποσύρει από τη σφαίρα της επιδίωξης του προσωπικού συμφέροντος εκείνες τις δυνατότητες που δεν εναρμονίζονται με το δημόσιο καλό».

Για τους κλασικούς, λοιπόν, το κράτος δεν ήταν ούτε ένας απλός νυχτερινός φύλακας, ούτε ένας ευρύτερος προγραμματιστής. Η πιο βασική λειτουργία της κυβέρνησης ήταν η καθιέρωση και η επιβολή ενός συστήματος δικαίου που θα ελέγχει, θα διοχετεύει και θα συγκρατεί την ατομική δράση, έτσι ώστε η ατομική επιδίωξη του συμφέροντος να δημιουργεί τη μεγαλύτερη ευτυχία (Medema 2003).

Ο σκοπός που βάζουν οι κλασικοί οικονομολόγοι, δηλαδή η επίτευξη της μεγαλύτερης ευτυχίας για το κοινωνικό σύνολο, επεκτείνει πολύ περισσότερο το πεδίο της κυβερνητικής δράσης πέρα από αυτό που εκτιμούσε ο Smith. Οι κλασικοί πήραν μια σειρά από θέσεις όσον αφορά την επέκταση της κυβερνητικής δράσης σε μια σειρά από ζητήματα όπως τα μονοπώλια, οι τιμές των επιτοκίων, η φορολογία και η ρύθμιση της παραγωγικής διαδικασίας (ειδικά στα τρόφιμα). Ωστόσο, εξαιτίας της μεγάλης δημογραφικής αύξησης του πληθυσμού που παρατηρήθηκε την ιστορική περίοδο των κλασικών οικονομολόγων και ιδιαίτερα της έκρηξης της αστικοποίησης κρίθηκε από ορισμένους συγγραφείς ότι η κυβέρνηση θα πρέπει να αναλάβει δράσεις που προσανατολίζονται προς το δημόσιο συμφέρον. Αυτές συμπεριλαμβάνουν – συνηθέστερα – κανονισμούς που αφορά ζητήματα κοινής ωφέλειας όπως η δημόσια υγεία, η δημόσια ιατρική περίθαλψη, οι οικοδομικοί κανονισμοί, οι κανονισμοί για την ασφαλή λειτουργία της βιομηχανίας και την εργασιακή υγεία, καθώς και νομοθετικές ρυθμίσεις που περιορίζουν την εργασία των παιδιών.

Ο J. S. Mill στο έργο του *Αρχές* (1848) υποστηρίζει θέσεις που πηγαινούν τόσο στην συνέχεια της κλασικής παράδοσης του Smith όσο και στην μετάβαση προς την

αυξανόμενη αναγνώριση των αποτυχιών της αγοράς που χαρακτηρίζουν τα νεοκλασικά οικονομικά. Ο Mill θεωρεί ότι το κριτήριο για τα όρια των κατάλληλων λειτουργιών της κυβέρνησης θα πρέπει να είναι μόνο η «σκοπιμότητα». Οι «απαραίτητες» λειτουργίες της κυβέρνησης σύμφωνα με τον Mill επεκτείνονται εκεί όπου η υπόθεση της σκοπιμότητας είναι προφανής δηλαδή ακόμα και σε ζητήματα που φαίνονται απλά όσο η επιβολή του δικαιώματος κατοχής περιουσίας ή του δικαιώματος της σύμβασης. Οι περιορισμοί δεν υφίστανται εφόσον είναι επιβεβλημένη κάποια σκοπιμότητα όπως για παράδειγμα στην έννοια της περιουσίας ως προς τον καθορισμό της. Εκεί η κυβέρνηση μπορεί και πρέπει να καθορίσει τι μπορεί να είναι σε κατοχή και πως.

Ο Mill ενώ καταρχήν αποδέχεται το *laissez-faire* υποστηρίζει ότι το θέμα των κατάλληλων ορίων για κυβερνητική δράση δεν μπορεί να καθοριστεί βάσει συνταγής. Ουσιαστικά ο ίδιος, ξεπερνώντας τα στενά ιδεολογικά πλαίσια των κλασικών οικονομικών, διαχωρίζει μεταξύ δύο μορφών κυβερνητικής δράσης: την αυταρχική, στην οποία ορισμένοι τύποι ατομικής συμπεριφοράς καθορίζονται ή απαγορεύονται, και τη μη αυταρχική, στην οποία η κυβέρνηση παρεμβαίνει δίνοντας, για παράδειγμα, συμβουλές, πληροφορίες και παρέχοντας υπηρεσίες, θεσμούς κοκ, πράγματα όμως που δεν επηρεάζουν την ελευθερία επιλογής και δράσης του ατόμου. Μια αυταρχική διακυβέρνηση δεν έχει καμία νομιμοποίηση, ενώ η μη αυταρχική χαράσσει έναν κύκλο προστασίας γύρω από κάθε άνθρωπο και ορίζει τα όρια στα οποία θα έπρεπε να επιτρέπεται να υπερβαίνει. Καμία καταστρατήγηση της ελευθερίας της ατομικής δράσης δεν θα πρέπει να υφίσταται όπου δεν εμφανίζονται εξωτερικοί παράγοντες που την επηρεάζουν. Ωστόσο, στην περίπτωση που υπάρχουν εξωτερικότητες, η κατάσταση αλλάζει. Ο Mill υποστηρίζει ότι για κάποια ζητήματα οι άνθρωποι δεν είναι πάντα ο καλύτερος κριτής, όπως για παράδειγμα, η εκπαίδευση, την οποία θεωρεί ότι πρέπει καταρχήν να την παρέχει το κράτος χωρίς όμως να έχει το μονοπώλιο. Ουσιαστικά η διατήρηση μιας λειτουργικής κοινωνίας δεν πρέπει να βασίζεται μόνο στην ατομική συμπεριφορά αλλά η συνεισφορά της κυβέρνησης πρέπει να βοηθά τον στόχο της προώθησης του γενικού συμφέροντος εφόσον δεν επαρκούν οι δράσεις μέσω εθελοντικών μηχανισμών.

Θα πρέπει να τονίσουμε ότι παρά τη σχετικά εκτεταμένη διερεύνηση των ορίων των νόμιμων κυβερνητικών λειτουργιών μέσα σε μια κοινωνία ελεύθερης ατομικής δράσης, ο Mill δεν υποστηρίζει ότι η κυβέρνηση είναι τόσο καλά οργανωμένη για να εκτελεί τα καθήκοντα που η ίδια ή άλλοι θα ήθελαν να αναλάβει. Το ζήτημα πάει πέρα από τις τυχόν οργανωτικές βάσεις, γιατί από τον Mill αμφισβητούνται τα ίδια τα κίνητρα της κυβέρνησης προκειμένου η ίδια να καταστεί περισσότερο αποτελεσματική από τις ιδιωτικές προσπάθειες. Ως εκ τούτου, η παρέμβαση μιας δημόσιας αρχής σε μια κοινωνία που θέλει να ονομάζεται ελεύθερη πρέπει να έχει ένα πολύ περιορισμένο κύκλο δράσης η γενική πρακτική θα πρέπει να είναι το *laissez-faire* και κάθε αποχώρηση από αυτό, θα επιφέρει ένα ορισμένο κακό (*Medema*).

Η εμφάνιση της οριακής επανάστασης στην οικονομική σκέψη αλλάζει και τον τρόπο με τον οποίο οι οικονομολόγοι αναλύουν τον οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης. Το ζήτημα μεταφέρεται από την σκηνή της ηθικής φιλοσοφίας και των ατομικών ελευθεριών σε εκείνη της ανάλυσης των εσόδων που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία της κυβέρνησης. Η συζήτηση για το ρόλο της κυβέρνησης μετατοπίστηκε στα αναδυόμενα οικονομικά πρόνοιας. Η επίδραση της θετικιστικής φιλοσοφίας, με την διαμόρφωση της οικονομικής σκέψης πάνω στα πρότυπα των φυσικών επιστημών, οδήγησε αυτές τις εξελίξεις.

Αναλύοντας εξωτερικούς παράγοντες στην λειτουργία της οικονομίας, οι οικονομολόγοι στα τέλη του 19ου και του 20ου αιώνα είδαν τα αποτελέσματα, τόσο θετικά όσο και αρνητικά, της εκτεταμένης βιομηχανοποίησης και της αυξανόμενης αστικής συμφόρησης. Αναλύοντας τους ανάλογους εσωτερικούς παράγοντες, τα εργαλεία της οριακής ανάλυσης κατέστησαν δυνατή την κατάδειξη των πιθανών αποτυχιών του συστήματος φυσικής ελευθερίας και, επομένως, των δυνατοτήτων των κυβερνητικών πολιτικών δράσεων για την προώθηση της κοινωνικής πρόνοιας.

Οι όποιες σκέψεις του Mill σχετικά με την αποτυχία της αγοράς που σχετίζονται με την ύπαρξη εξωτερικών παραγόντων αναπτύχθηκαν περαιτέρω από τον Henry Sidgwick. Ο Sidgwick σύμφωνα με την Stanford Encyclopedia of Philosophy ήταν ένας από τους πιο επιδραστικούς φιλοσόφους της Βικτοριανής εποχής (το κυριότερο έργο ήταν το *The Methods of Ethics* (1874), αποδέχεται καταρχήν ότι το κίνητρο του συμφέροντος λειτουργεί δυναμικά ωστόσο, αν και το σύστημα που βασίζεται στην κυριαρχία του ατομικού συμφέροντος λειτουργεί αυτό το γεγονός δεν σημαίνει ότι βελτιστοποιεί τα αποτελέσματα για όλες τις εποχές και τα μέρη. Ουσιαστικά ο Sidgwick, σύμφωνα με τον Medema και σε αντίθεση με τον Marx, ο οποίος διατηρούσε την ιδέα ότι οι όποιες κυβερνητικές διορθωτικές πολιτικές στον τομέα της οικονομίας θα ήταν στην καλύτερη περίπτωση αναποτελεσματικές ενώ σε πολλές περιπτώσεις θα αποσταθεροποιούσαν ακόμη περισσότερο το σύστημα και εξαιτίας αυτής της άποψης ζητούσε την ολοκληρωτική αλλαγή του συστήματος της ελεύθερης οικονομίας – παρόμοια με τον Mill – υποστηρίζει ότι οι κυβερνητικές διορθωτικές ενέργειες θα μπορούσαν να αντισταθμίσουν πολλές από τις αρνητικές επιπτώσεις των κινήτρων της ατομικής συμπεριφοράς. Θα μπορούσαμε να υποστηρίξουμε ότι συζητώντας τη βλαβερή φύση των εξωτερικών επιπτώσεων στην οικονομική ανάπτυξη, ήταν προάγγελος της θεωρίας του Ronald Coase που δημοσιεύτηκε στο *The Problem of the Social Cost* (1960) τονίζοντας ότι κάθε ιδανικά λογικό οικονομικό υποκείμενο θα συμφωνούσε και θα υποστήριζε την στοχευμένη παρέμβαση για την στήριξη των αβλεψιών της ελεύθερης ανταλλαγής.

Ο Medema (2003) αναφέρει ότι σύμφωνα με τον Sidgwick η ελευθερία δράσης έχει και άλλους περιορισμούς, επειδή οι άνθρωποι κατά καιρούς δεν μπορούν να ορίσουν επαρκώς τα συμφέροντά τους, δικαιολογώντας τις πατερναλιστικές ενέργειες από την πλευρά της κυβέρνησης – εξ ου και η ανάγκη για κανονισμούς για την στέγαση, την υγεία, τα τρόφιμα, την ασφάλεια στο χώρο εργασίας κ.ο.κ. Παράλληλα ο Sidgwick δίνει παραδείγματα στα οποία η ιδιωτική επιχείρηση δεν αναλαμβάνει το ρίσκο να παρέχει συγκεκριμένα αγαθά και υπηρεσίες λόγω της αδυναμίας εισροής κατάλληλων ροών προκειμένου να δικαιολογήσει μια τέτοιου είδους επένδυση – για παράδειγμα, μια σειρά από έργα κυρίως δημόσιου χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων δρόμων, καναλιών και σιδηροδρόμων, τηλεγραφικών και ταχυδρομικών υπηρεσιών, και ηλεκτροδότησης και υδροδότησης, καθώς και παροχή νομίσματος. Με άλλα λόγια η κυβέρνηση γίνεται ο διαμεσολαβητής μεταξύ κατανάλωσης – ορισμένων προϊόντων – και αγοράς και όχι το εμπόδιο. Σε κάτι τέτοιες περιπτώσεις η παρέμβαση της κυβέρνησης δεν παίρνει ένα απλό κανονιστικό χαρακτήρα αλλά μάλλον θεωρείται μια οργανικού τύπου λειτουργία που διευκολύνει της απρόσκοπτη λειτουργία της οικονομίας της αγοράς. Μολαταύτα η γενικότερη «αποστροφή» της κυβερνητικής παρέμβασης στα ζητήματα της οικονομίας παίρνει σύμφωνα με τον Medema και μια άλλη μορφή. Ουσιαστικά αναφέρεται όχι μόνο στην παρεμπόδιση της απρόσκοπτης λειτουργίας της αγοράς αλλά σε περιπτώσεις διευκόλυνσης ιδιωτικών συμφερόντων προκειμένου να ικανοποιηθούν ισχυρές ομάδες

πίεσης, ή σε περιπτώσεις ακατάστατου ξοδέματος χρημάτων και πόρων προκείμενου να ικανοποιηθούν απαιτήσεις του κοινού για εκλογικούς κυρίως λόγους. Το ερώτημα που θέτουν οι περισσότεροι ερευνητές είναι ανάλογο με αυτό των θεωρητικών του προγραμματισμού για τι και για ποιους πρέπει να παρεμβαίνει η κυβέρνηση.

Ο A. C. Pigou – Άγγλος οικονομολόγος και καθηγητής στο Cambridge – κατάλαβε την αξία των θεωρήσεων του Sidgwick και κατάφερε να μεταφέρει τις ιδέες του στην αναδυόμενη θεωρητική συσκευή της οριακής ανάλυσης. Σύμφωνα με τον Medema (2003) ο Pigou στο *Economics of Welfare* (1932), εξέτασε το ζήτημα των ενεργειών του προσωπικού συμφέροντος ενός οικονομικού υποκειμένου βάσει του υφιστάμενου θεσμικού συστήματος – δηλαδή μέσα σε ένα περιβάλλον φυσικής ελευθερίας – και κατά πόσο αυτές είναι σε θέση να διευκολύνουν μια ευνοϊκότερη διανομή πόρων και εισοδήματος για την παραγωγή ενός μεγάλου εθνικού μερίσματος, και πόσο είναι εφικτό να βελτιωθεί η κρατική δράση βάσει αυτών των «φυσικών» τάσεων δράσης του οικονομικού υποκειμένου.

Ο Pigou επισημαίνει, μέσα από την ανάλυση του, τις περιπτώσεις απόκλισης μεταξύ ατομικού και συλλογικού συμφέροντος που έχουν μακροπρόθεσμο αντίκτυπο όσον αφορά τις εξωτερικότητες – αρνητικές ή θετικές – στη δράση των οικονομικών υποκειμένων. Ο Pigou κάνει διάκριση μεταξύ θετικών εξωτερικοτήτων, στις οποίες το οριακό καθαρό έσοδο του ιδιώτη υπολείπεται του αντίστοιχου συλλογικού – δημόσιου όπως για παράδειγμα οι περιπτώσεις δημόσιων έργων και υπηρεσιών στις οποίες δεν είναι δυνατό να εξαχθεί άμεση πρόσοδος, (πάρκα, δρόμους και τραμ, αναδάσωση, ρύπανση, επιστημονική έρευνα) και αρνητικές εξωτερικότητες, όπου η επιβολή αποζημίωσης για τυχόν αρνητικές επιπτώσεις από την οικονομική δράση δεν μπορεί – εκ των πραγμάτων – να επιβληθεί με αποτέλεσμα οι οριακές ιδιωτικές καθαρές εισροές να είναι μεγαλύτερες από την παραγωγή συνολικού οριακού καθαρού προϊόντος (Medema, 2003). Περιλαμβάνει τις επιπτώσεις δράσεων όπως η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η περιβαλλοντική καταστροφή από νέα εργοστάσια είτε από νέα κτίρια που ανεγέρθηκαν σε πολυσύχναστα κέντρα πόλεων, ζημιές από την κίνηση των αυτοκινήτων, εργασιακά ζητήματα κοκ.

Το ειδικό ζήτημα που εξετάζει ο Pigou σύμφωνα με τον Medema (2003) είναι αν οι τυχόν αποκλίσεις μέσα σε μια ελεύθερη οικονομία της αγοράς μεταξύ της οριακής χρησιμότητας ατομικού και κοινωνικού προϊόντος που προκύπτουν μεταξύ συμβαλλομένων μερών – για παράδειγμα καταστάσεις μίσθωσης για ένα ακίνητο – είναι δυνατόν να επιλυθούν μέσω διαμεσολάβησης ενός τρίτου μέρους. Ο Pigou απαντάει όχι υποστηρίζοντας ότι το κράτος μπορεί να δράσει για να εξαλείψει αποκλίσεις μέσω φόρων και επιδοτήσεων ή αναφορικά στα χωρικά ζητήματα κανονισμών – όπως είναι οι διατάξεις ζωνών και οι χρήσεις γης. Κατά αυτό τον τρόπο ένα καθαρά οικονομικό πρόβλημα που εμφανίζονταν σε μια ελεύθερη οικονομία και δημιουργούσε δυσάρεστες καταστάσεις στον ανταγωνισμό ακόμα και μονοπωλιακές συνθήκες, μεταφέρθηκε στον χώρο με την θέσπιση κανονισμών όχι μόνο για να εξαλειφθεί η χωρική δυσφορία αλλά και οι αρνητικές – κατά βάση – οικονομικές εξωτερικές συνέπειες (εξωτερικότητες). Σύμφωνα με τα παραπάνω οι ισχυρισμοί των κλασικών οικονομολόγων για την αυτόματη δυνατότητα της αγοράς (του συστήματος της φυσικής ελευθερίας) να διορθώνεται, ακυρώνονται από τις αναλύσεις του Pigou ο οποίος πιστεύει ότι κανένα αόρατο χέρι δεν είναι τόσο αξιόπιστο ώστε να παράγει

γενικές και ολοκληρωμένες διατάξεις που αφορούν ζητήματα αποκλίσεων από μηχανισμό συνδυαστικής επεξεργασίας των ειδικότερων μερών (ατομικού και δημόσιου).

Η μετέπειτα βιβλιογραφία αποκάλυψε την αναμενόμενη βελτίωση που έφερε στο ζήτημα της ισορροπίας μεταξύ ατομικού και συλλογικού συμφέροντος η ανάλυση του Ρίγου. Αποδείχτηκαν με αυξανόμενη αναλυτική αυστηρότητα οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για να φτάσουμε σε μια βέλτιστη μορφή αγοράς – επιδιωκόμενο ζήτημα της οικονομικής – οι παράγοντες και οι δυνάμεις που προκαλούσαν τα αποτελέσματα της αγοράς να αποκλίνουν από το βέλτιστο καθώς και τα μέσα με τα οποία η κυβερνητική δράση θα μπορούσε να διορθώσει αυτές τις αστοχίες της φυσικής δράσης. Από την άλλη ενώ ο Ρίγου βασίστηκε σε λογικά επιχειρήματα για να δείξει την αποτυχία της δράσης αγοράς σε περιπτώσεις όπου αποκλίνουν ιδιωτικά και συλλογικά συμφέροντα καθώς και το ότι οι θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις τρίτων παραγόντων προκαλούν αυτή την αποτυχία, οι ισχυρισμοί του ότι η κυβέρνηση θα μπορούσε να εξαλείψει αυτές τις αποκλίσεις με τα κατάλληλα μέτρα πολιτικής παρέμειναν μόνο ισχυρισμοί.

Η αναζήτηση αποφασιστικών, βέλτιστων λύσεων σε ζητήματα οικονομικής θεωρίας και πολιτικής αποδεικνύεται έντονα στην ανάλυση της θεωρίας της ευημερίας του Ρίγου. Οι αδυναμίες του συστήματος της ελεύθερης αγοράς και η ικανότητα της κυβέρνησης όχι μόνο να βελτιώσει τη λειτουργία της αγοράς αλλά και να παράγει βέλτιστα αποτελέσματα βρήκαν μια πειστική «θεωρητική» απόδειξη που δεν πρέπει να υποτιμάται. Αυτή η θεωρία απέδειξε ότι οι τέλει αγορές λειτουργούν τέλεια, οι ατελείς αγορές δεν λειτουργούν τέλεια από μόνες τους, ενώ η τέλεια κυβέρνηση μπορεί να κάνει τις ατελείς αγορές να λειτουργούν επίσης τέλεια. Αυτή η θεώρηση έγινε ένα νέο παράδειγμα αναφοράς όσον αφορά την οικονομική σκέψη. Σύμφωνα με τον Medema (2003) τα ερωτήματα σχετικά με την ικανότητα της κυβέρνησης να επιτύχει πραγματικά τη διόρθωση των αδυναμιών της αγοράς, τόσο φανερά στα κλασικά οικονομικά, δεν είχαν εξαφανιστεί ποτέ. Ο ρόλος της κυβέρνησης απέναντι στην αγορά δεν ήταν πλέον ένα *a priori* σύνολο ισχυρισμών, ούτε μια γνώμη βασισμένη σε περιστασιακά εμπειρικά στοιχεία, είχε αποδειχθεί – μέσω της ανάλυσης του Ρίγου – με την επιστημονική έννοια.

Η θεωρητική σύλληψη του Ρίγου, για την διόρθωση των αστοχιών της ελεύθερης, φυσικής δράσης της αγοράς έγινε το κύριο παράδειγμα στην οικονομική σκέψη μέχρι σχεδόν το τέλος του εικοστού αιώνα. Στις αρχές της δεκαετίας του 1960 αυτό το παράδειγμα άρχισε να αμφισβητείται μέσα από την έξης διαπίστωση: ότι από την πλευρά των αστοχιών της αγοράς η οικονομική σκέψη είχε διαμορφώσει μια άποψη αλλά από την πλευρά των αποτυχιών της κυβέρνησης να λάβει αποφάσεις και να διαμορφώσει πολιτικές ακριβώς για το παραπάνω πρόβλημα δεν υπήρχε καμία. Έτσι λοιπόν εμφανίστηκε μια πρόκληση του να εξηγηθούν οι όποιες πιθανές ατέλειες που σχετίζονται με την κυβερνητική πολιτική.

Ο Medema (2003) ισχυρίζεται ότι η πρόκληση αυτή ήταν καταρχήν θεωρητική, και ο Ronald Coase στο *Problem of Social Cost* που δημοσιεύτηκε το 1960 έδειξε ότι, σύμφωνα με τις τυπικές νεοκλασικές παραδοχές της οικονομικής σκέψης, τα διορθωτικά μέσα που υποστήριζε ο Ρίγου δεν ήταν απαραίτητα για την επίλυση των αποκλίσεων μεταξύ ιδιωτικού και συλλογικού κόστους. Ο Coase διαπίστωσε ότι αυτές οι αποκλίσεις προκύπτουν λόγω της αποτυχίας της κυβέρνησης στην εκχώρηση δικαιωμάτων επί των εν λόγω πόρων σε ιδιώτες και ότι μόλις εκχωρηθούν τέτοια δικαιώματα, οι εξωτερικές επιπτώσεις – θετικές ή αρνητικές – θα επιλύονταν αποτελεσματικά μέσω

διαμεσολάβησης (βλ. Medema, 2003). Ο Coase αναπτύσσοντας την δική του θεωρητική σύλληψη περί κόστους συναλλαγής τόνισε ότι αποκλείει σχεδόν αναπόφευκτα μελλοντικές αποκλίσεις στον πραγματικό κόσμο. Όμως αυτό δεν ήταν το θέμα: είχε πλέον βρεθεί έστω μια θεωρητική σύλληψη που έδειχνε ότι η άποψη για κυβερνητική παρέμβαση προκειμένου να διορθωθούν οι τυχόν αστοχίες της αγοράς ήταν λανθασμένη.

Η άλλη πρόκληση ήταν μια «εμπειρική» απόδειξη που να είναι σε θέση να διαμορφώσει ένα ευρύτερο πλαίσιο. Η νεοκλασική θεωρία ήταν με τα στοιχεία της ανάλυσης που χρησιμοποιούσε σε θέση να αποδείξει ότι ενώ οι κυβερνητικές πολιτικές θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την αποτελεσματική διόρθωση καταστάσεων αποτυχίας της αγοράς, εμφανίζονταν στην πρακτική σφαίρα παράγοντες και συνθήκες, όπως για παράδειγμα το κόστος πληροφόρησης, που φέρνουν εμπόδια στον στόχο της επίτευξης του κοινωνικού βέλτιστου μέσω της διόρθωσης των πολιτικών δράσεων. Ο Coase (1960), για παράδειγμα, υποστήριξε ότι ενώ το κόστος συναλλαγής αποκλείει τυχόν αποδοτικές λύσεις από μέρους της αγοράς σε ζητήματα εξωτερικότητας, αυτό συνδέεται επίσης και με την λειτουργία της κυβέρνησης. Αυτά τα κόστη σχετίζονται με την εκτίμηση της αποτελεσματικότητας των λύσεων του Ρίγου και θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην επιδείνωση και όχι στην λύση του προβλήματος των αστοχιών της φυσικής δράσης της αγοράς.

Ένα παράδειγμα της παραπάνω άποψης αναφέρει ο Medema (2003) σχετικά με τα υψηλά επίπεδα βιομηχανικής συγκέντρωσης. Αυτά δεν θεωρούνται – όσον αφορά τις εξωτερικές οικονομικές συνέπειες – από την φύση τους επιβλαβή, καθώς η ανταγωνιστική συμπεριφορά (π.χ. ανταγωνισμός τιμών) εκ μέρους ενός μικρού αριθμού επιχειρήσεων θα μπορούσε να μιμηθεί τα αποτελέσματα του ανταγωνισμού. Ως εκ τούτου, το μονοπώλιο και το πολύ συγκεντρωμένο ολιγοπώλιο δεν συνεπάγονται απαραίτητα την ανάγκη για κυβερνητική κανονιστική δράση. Ένα άλλο εμπειρικό σκέλος ήταν η αμφισβήτηση της παραδοσιακής αφήγησης για τα «δημόσια αγαθά» δηλαδή την δήθεν αδυναμία του μηχανισμού της αγοράς να παρέχει ορισμένα αγαθά σε βέλτιστες ποσότητες λόγω των επιπτώσεων της έλλειψης ανταγωνισμού και της μη αποκάλυψης. Ο Coase στο *The lighthouse in economics* (Journal of Law and Economics, 17, 357–76, 1974), για παράδειγμα, επεσήμανε ότι οι φάροι – μια κλασική περίπτωση υποτιθέμενης ανεπάρκειας των μηχανισμών της αγοράς – είχαν κατά κύριο λόγο κατασκευαστεί από τον ιδιωτικό τομέα στην Αγγλία μέχρι τον 19ο αιώνα (Medema, 2003).

Κατά κάποιο τρόπο η θεώρηση του Coase, επανεισάγει στην νεοκλασική οικονομική προσέγγιση το ζήτημα της εμπιστοσύνης στις ικανότητες της κυβέρνησης να διαχειριστεί προβλήματα αποκλίσεων μεταξύ ενός ιδιωτικού και ενός δημόσιου προϊόντος μέσω του ασφαλούς κριτηρίου της αποτελεσματικότητας. Δηλαδή οι ισχυρισμοί για κυβερνητικές ανεπάρκειες οφείλονται λιγότερο σε οποιοδήποτε υπόδειγμα κυβερνητικής συμπεριφοράς και περισσότερο σε πεπιοθήσεις, βασισμένες ίσως και σε έναν – σύμφωνα με τον Medema (2003) – περιστασιακό εμπειρισμό. Σε γενικές πάντως γραμμές η υπόθεση που προκύπτει είναι ότι οι αγορές δεν ήταν τόσο κακές όσο κάποιοι θεωρούσαν, ενώ το δυναμικό της κυβέρνησης δεν ήταν τόσο μεγάλο όσο πίστευε ο Ρίγου.

Το επίκεντρο αυτής της υπόθεσης καθορίζονταν σχεδόν αποκλειστικά στις «μικροοικονομικές» αναλύσεις της αποτυχίας της αγοράς και των κυβερνητικών

αντιδράσεων σε αυτή. Παρόλα αυτά τέτοιου είδους αναλύσεις έχουν και μακροοικονομικά αντίστοιχα, όπως για παράδειγμα ο νόμος του Say που συμφωνεί με την καταφατική άποψη των κλασικών για το σύστημα της φυσικής ελευθερίας της ατομικής δράσης.

Σύμφωνα με τους Λιανό και Ψειρίδου (2015) η βασική ιδέα του Say (Γάλλος οικονομολόγος που δημοσίευσε το 1803 την πραγματεία περί της *Πολιτικής Οικονομίας*) περιλαμβάνεται στον λεγόμενο νόμο των αγορών. Η πιο δημοφιλής διατύπωση του νόμου είναι ότι η «Η προσφορά δημιουργεί τη ζήτησή της». Η φράση αυτή μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι ο πρόγονος της σύγχρονης θεωρίας των οικονομικών της προσφοράς. Ο νόμος του Say έχει διατυπωθεί και για εμπράγματα και για εγχρήματη οικονομία. Συμπερασματικά, η φράση που αποκρυσταλλώνει την ιδέα του Say, ότι η προσφορά δημιουργεί τη ζήτησή της σημαίνει ότι:

«εάν υπάρξει υπερπαραγωγή και υπερπροσφορά αγαθών, ο μηχανισμός των τιμών, εφόσον λειτουργεί ελεύθερα, θα επιφέρει εξίσωση προσφοράς και ζήτησης. Με άλλα λόγια, η αγορά, εφόσον λειτουργεί ελεύθερα, παρέχει έναν μηχανισμό αυτόματης διόρθωσης των ανισορροπιών. Ο μηχανισμός αυτός βασίζεται στην ευελιξία των τιμών.»
(Λιανός και Ψειρίδου, Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα, www.kallipos.gr, 2015: 132)

Παράλληλα αλλά όχι ταυτόχρονα η μακροοικονομική ανάλυση του Keynes αντιστοιχούσε με τα οικονομικά ευημερίας των ακολούθων του Ρίγου, επιβεβαιώνοντας ένα πολύ ευρύ πεδίο εφαρμογής για μια σχεδόν «ακτιβιστική κυβερνητική παρέμβαση». Η θεωρία ορθολογικών προσδοκιών ενίσχυσε το μικροοικονομικό έργο της σχολής του Chicago για την απόκτηση μετατροπών σε μακροοικονομική μη παρεμβολή. Αυτά τα παράλληλα δεν θα πρέπει να προκαλούν έκπληξη, δεδομένου ότι τα ζητήματα πολιτικής της μακροοικονομικής - πολιτική σταθεροποίησης και εισοδήματος - αποτελούν οι ίδιες απαντήσεις στην αποτυχία της αγοράς: αποτυχία σταθερότητας και αποτυχία διανομής.

Ο Σαραντίδης στο *60 Χρονια από την Γενική Θεωρία του Keynes* (1996) θεωρεί ότι κατά την νεοκλασική αντίληψη, το οικονομικό σύστημα ακολουθεί την ιδανική όδευση (ideal time-path), η οποία κάνει την άριστη και πλήρη χρησιμοποίηση των οικονομικών και ανθρώπινων πόρων. Εφόσον ισχύουν τα παραπάνω το σύστημα δεν έχει ανάγκη από κρατικούς παρεμβατικούς μηχανισμούς, αφού στηρίζεται στους αβιάστους και αυτόματους μηχανισμούς της ελεύθερης αγοράς (μηχανισμός των τιμών), είναι δηλαδή αυτορυθμιζόμενο. Κάθε διαταραχή ή ανισορροπία στο σύστημα είναι προσωρινή, αφού οι ελεύθεροι μηχανισμοί θέτουν σε κίνηση δυνάμεις οι οποίες επαναφέρουν στην όδευση ισορροπίας. Κατά τη νεοκλασική αντίληψη, συνεπώς, η υπερπαραγωγή και η ανεργία είναι προσωρινά φαινόμενα και ο μόνος ρόλος του χρήματος είναι ο προσδιορισμός του απόλυτου ύψους των τιμών. Βεβαίως ο αυτοματισμός του συστήματος προϋποθέτει την ανυπαρξία ατελειών στην αγορά (μονοπώλια, δημόσια αγαθά, αβεβαιότητα, φθίνον οριακό κόστος κ.α.).

Οι απόψεις για τον οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης στην ιστορία της οικονομικής σκέψης εντάχθηκαν σε ερωτήματα σχετικά με τις επιπτώσεις της άσκησης του ατομικού προσωπικού συμφέροντος στην κοινωνία στο σύνολό της. Ο Σμιθ και οι κλασικοί του 19ου αιώνα είδαν το σύστημα της φυσικής ελευθερίας να εναρμονίζει, σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, το προσωπικό συμφέρον και το κοινωνικό συμφέρον, επιτρέποντας

στις αγορές να λειτουργούν με έναν ελάχιστο άμεσο έλεγχο από την κυβέρνηση. Οι νεοκλασικοί σχολιαστές έψαχναν μέσα για να συντονίσουν ή να συγκρατήσουν τα βασικά αποτελέσματα της συμπεριφοράς των ατόμων που ενδιαφέρονται για τον εαυτό τους και δεν είδαν άλλα μέσα από την κυβερνητική ρύθμιση. Τα υπόλοιπα ρεύματα της αποκαλούμενης ορθόδοξης οικονομικής σκέψης επηρεάστηκαν από αυτή τη διχοτομία χωρίς να δώσουν μια βασική απάντηση, παρά μέσα από ειδικές θεωρήσεις που εστίασαν σε άλλα ζητήματα και κυρίτερα στο πρόβλημα της ορθολογικής επιλογής αποφάσεων, αφού σε τελική ανάλυση το ερώτημα ήταν πως προσδιορίζεται η δημόσια άσκηση της οικονομικής πολιτικής.

5.6 Ο Προγραμματισμός και το γνωσιακό επιχείρημα του Hayek

Σύμφωνα με τον R Hull στο *Neoliberal Hegemony: A global critique*, επιμέλεια των Dieter Plehwe, Bernhard Walpen και Gisela Neunhöffer, (2006), κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα εμφανίστηκε μια ευρεία συζήτηση σχετικά με το πρόβλημα της γνώσης αναφορικά με την λειτουργία των επιχειρήσεων, της οικονομίας, της κοινωνίας και της κυβέρνησης. Ο Veblen που είχε ασχοληθεί με το ζήτημα της γνώσης μέσα στο σύγχρονο κοινωνικό – οικονομικό σύστημα θέτει το παρακάτω ερώτημα: το πρόβλημα δεν είναι η κατάκτηση ή η θέση της γνώσης μέσα στις οικονομικές δραστηριότητες αλλά μάλλον η χρήση της ή η χρησιμότητά της. Ο Hull υπογραμμίζει ότι οι οικονομολόγοι που ανήκουν στη νέα αυστριακή σχολή (μια οικονομική σχολή σκέψης που ξεκίνησε στη Βιέννη στα τέλη του 19ου αιώνα με τα έργα του Carl Menger και των επιγόνων του Friedrich Hayek και Ludwig von Mises, είναι επίσης γνωστή ως «σχολή της Βιέννης» και «ψυχολογική σχολή»), άρχισαν να συζητούν τις όποιες δυνατότητες υπήρχαν για τον αποκαλούμενο «σοσιαλιστικό υπολογισμό» εστιάζοντας στην σημασία που έχει ο προσδιορισμός της «αξίας». Οι συζητήσεις αποδέχτηκαν τόσο τον ετερόδοξο ρόλο των θεσμών όσο και την αντίληψη του Veblen για αυτό που αποκαλούσε ως «συνήθη γνώση» ή «τεχνική σκέψης» αλλά οι συζητήσεις προβληματίζονταν γύρω από τη χρήση της «γνώσης».

Ο Friedrich Hayek (1899-1992) ασχολήθηκε σε όλο σχεδόν το εύρος των κείμενων που αφορούσαν την οικονομία και με την σημασία του ρόλου της γνώσης στον οικονομικό υπολογισμό. Οι απόψεις του δεν εξετάζουν μόνο τις τεχνικές όψεις του προβλήματος του οικονομικού υπολογισμού, αλλά επεκτείνονται σε περισσότερο αφηρημένες έννοιες που συμπεριλαμβάνουν την χρησιμοποίηση της γνώσης ως εργαλείου στην προσπάθεια οργάνωσης των κοινωνικών και οικονομικών δραστηριοτήτων του ανθρώπου. Ουσιαστικά ορισμένες από τις ιδέες του (όχι μόνο του Hayek, αλλά και του Mises) επηρέασαν την μετέπειτα στάση απέναντι στον προγραμματισμό ως κεντρικό εργαλείο, οργάνωσης, ρύθμισης και έλεγχου των ανθρώπινων δραστηριοτήτων μέσα σε μια «κοινωνία της αγοράς».

Ο Ιωαννίδης αναφέρει ότι η συνάντηση με το έργο του Hayek μόνο δέος μπορεί να προκαλέσει (1993:11). Όμως η ανάλυση της εργογραφίας του οδηγεί σε ορισμένες παράδοξες διαπιστώσεις, ειδικότερα όσον αφορά την μεθοδολογία που ακολουθεί. Από την μια ο Hayek φαίνεται ότι ασκεί μια πολύ ισχυρή κριτική στην νεοκλασική θεωρία της γενικής ισορροπίας, αλλά από την άλλη εξακολουθεί ο ίδιος να είναι ένας ένθερμος οπαδός της παράδοσης. Ο Ιωαννίδης παρουσιάζει την εξής ετεροδοξία στην σκέψη του Hayek:

«ακόμα και από το πρίσμα κάποιου που αποδέχεται την σοσιαλιστική δημοκρατική σκοπιά η θέση ότι ο κεντρικός σχεδιασμός μπορεί να οδηγήσει αναπόφευκτα στη οικονομική κατάρρευση και τον πολιτικό ολοκληρωτισμό μπορεί να γίνει αποδεκτή αλλά από την άλλη δεν είναι δυνατό να γίνει άκριτα αποδεκτή η άποψη ότι «ο σύγχρονος άνθρωπος πρέπει να υποκύψει στις ανώνυμες και φαινομενικά ανορθολογικές δυνάμεις της κοινωνίας» (1993:11).

Ο Ιωαννίδης σχετικά με το ζήτημα της απουσίας ή όχι ενός κοινά αποδεκτού ερμηνευτικού πλαισίου στο χώρο της οικονομικής θεωρίας, περιγράφει μια ρευστή κατάσταση η οποία επιβεβαιώνεται στο ευρύτερο πεδίο των κοινωνικών επιστημών. Ουσιαστικά υιοθετώντας τα στοιχεία της επιστημολογίας του Thomas Kuhn για την ανάπτυξη και επικράτηση των επιστημονικών παραδειγμάτων και την μη γραμμική εξέλιξη της επιστήμης, υποστηρίζει ότι η παρουσία διαφορετικών μεταξύ τους ερμηνευτικών πλαισίων στις κοινωνικές επιστήμες δεν αποτελεί σπάνιο φαινόμενο. Με άλλα λόγια στην οικονομική θεωρία δεν υπήρξε ποτέ ένα απόλυτο κοινά αποδεκτό, άρα κυρίαρχο παράδειγμα (Ιωαννίδης 1993: 14). Η επικράτηση μιας γενικής ερμηνευτικής θεώρησης δεν είναι ζήτημα απόλυτης κυριαρχίας του ενός ή του άλλου επιστημονικού παραδείγματος αλλά η αποδοχή των μεθοδολογικών και των εννοιολογικών του αρχών από την πλειοψηφία των ακαδημαϊκών οικονομολόγων (Ιωαννίδης 1993). Το ζήτημα λοιπόν της νέο-αυστριακής οικονομικής θεωρίας στα πλαίσια ενός γενικού ερμηνευτικού πλαισίου των οικονομικών δραστηριοτήτων κάθε άλλο από παράδοξο φαίνεται παρά το γεγονός ότι η πορεία της δεν της επέτρεψε ποτέ να περάσει στο επίπεδο της καθαρής ορθοδοξίας, όπως για παράδειγμα οι θεωρίες των Keynes και Friedmann.

Οι απόψεις του Hayek κινούνται εντός του ευρύτερου πλαισίου της «νέο-αυστριακής» οικονομικής σχολής με κύριους εκπροσώπους της εκτός από τον ίδιο τους Menger και Mises. Οι υποστηρικτές της νέο-αυστριακής σχολής ισχυρίζονται ότι αυτή αποτελεί μια ριζοσπαστική και αυτόνομη θεωρία η οποία αξίζει να πάρει την θέση της ως ένα γενικό οικονομικό επιστημονικό παράδειγμα. Σαν επιχείρημα αυτού του ισχυρισμού προβάλλουν το γεγονός ότι ο ριζοσπαστισμός της νέο-αυστριακής θεωρίας έγκειται στην κριτική της ακόμα και σε έννοιες και αντιλήψεις που είναι ευρύτερα αποδεκτές και αδιαμφισβήτητες. Το εύρος της διάστασης μεταξύ της νέο-αυστριακής σχολής και των σύγχρονων οικονομικών ορθοδοξιών – Keynes (θεωρία της ζήτησης για κατανάλωση), Friedmann (θεωρία της προσφοράς ρευστότητας) και Muth (θεωρία των ορθολογικών προσδοκιών) – είναι ίδια δυσανάλογο με αυτό μεταξύ της ορθόδοξης νεοκλασικής και της μαρξικής πολιτικής οικονομίας (Ιωαννίδης 1993: 13). Οι κυριότερες αποκλίσεις μεταξύ της νέο αυστριακής σχολής και των επικρατούντων οικονομικών ορθοδοξιών μπορούν περιληπτικά να συνοψισθούν στα εξής:

- Σε ζητήματα που αφορούν την «οριακή επανάσταση» του Walras (1870).
- Σε ζητήματα που αφορούν την διάκριση ή όχι μεταξύ μικροοικονομικής και μακροοικονομικής θεωρίας.
- Σε ζητήματα που αφορούν την γενική ισορροπία και την ύπαρξη μιας δυναμικής θεωρίας.
- Σε ζητήματα που αφορούν την διατύπωση μιας εναλλακτικής οικονομικής θεωρίας.
- Σε ζητήματα που αφορούν τις σχέσεις μεταξύ Οικονομίας και Θεσμών.

Όσον αφορά το θεωρητικό πλαίσιο στο οποίο κινείται η παρούσα διδακτορική διατριβή παρουσιάζει αρκετό ενδιαφέρον η συζήτηση που αναπτύχθηκε στο εσωτερικό της νεοαυστριακής σχολής για τις σχέσεις μεταξύ Οικονομίας και Θεσμών και ειδικότερα με τις θέσεις του Hayek σχετικά με το εργαλείο του προγραμματισμού τόσο από την γνωσιολογική θεώρηση που παρουσιάζει όσο και τα γενικότερα πολιτικά και κοινωνικά επιχειρήματα που υιοθετεί.

Ο Boettke (2018) υποστηρίζει την άποψη ότι το έργο του Hayek παρενοήθηκε τόσο από εχθρούς και όσο και από φίλους ως αποτέλεσμα των πνευματικών προκαταλήψεων της εποχής. Αυτό σήμαινε ότι κείμενα του, όπως το «*The Road to Serfdom*» (1944) και το «*Constitution of Liberty*» (1960) διαβάστηκαν, αλλά τα συμπεράσματα τους χρησιμοποιήθηκαν περισσότερο ως συνθηματολογία παρά ως επωφελή γνώση. Με άλλα λόγια όσον αφορά τον καθαρά μεθοδολογικό και αναλυτικό τομέα, οι ιδέες του είτε μεταφράστηκαν λανθασμένα χρησιμοποιώντας εκφράσεις της καθημερινότητας είτε απορρίφθηκαν εντελώς ως ακατανόητες ή και ξεπερασμένες από επιστημονική άποψη. Οι βασικές παρανοήσεις του έργου του Hayek κατά τον Boettke εστιάζουν στο τρίπτυχο απόρριψη της κυβερνητικής δράσης, απόλυτη πίστη στην διαδικασία του μηχανισμού των τιμών και υιοθέτηση του μεθοδολογικού ατομισμού στην δράση των οικονομικά δρώντων.

Κεντρικό ζήτημα για την νεοκλασική σχολή της πολιτικής οικονομίας ήταν το πρόβλημα της κοινωνικής «τάξης» μέσα στις διαδικασίες της ελεύθερης αγοράς. Ποιος ή τι ήταν αυτό – θεσμοί, ιδρύματα, οργανώσεις, αρχές – που θα είναι σε θέση να διατηρεί και να ελέγχει την τάξη; Η εμφάνιση της οριακής θεωρίας του Walras μεταθέτει το ζήτημα της τάξης στην σφαίρα των ανταλλαγών που επαληθεύονται μέσα σε ένα σύστημα ελεύθερης οικονομίας, εξοβελίζοντας τους θεσμούς ως ένα πρόβλημα που καθορίζεται εξωγενώς και είναι αντικείμενο μελέτης άλλης επιστήμης (Ιωαννίδης 1993). Η στροφή που παίρνει η νέο αυστριακή οικονομική θεωρία είναι ότι εντάσσει το πρόβλημα της επιρροής των θεσμών μέσα στην οικονομική σφαίρα και μάλιστα το κάνει κεντρικό ως προς την ασφαλή λειτουργία του συστήματος της ελεύθερης αγοράς. Αυτή η συμπεριφορά σύμφωνα με τον Ιωαννίδη (1993) δεν είναι μοναδική για την νέο-αυστριακή σχολή αφού και οι μαρξιστικές προσεγγίσεις στο ζήτημα των σχέσεων μεταξύ θεσμών και οικονομίας ακολουθούν το ίδιο μονοπάτι δηλαδή θεωρούν και οι δύο σχολές ότι οι πολιτικοί και οι οικονομικοί θεσμοί είναι αποτελέσματα του ίδιου οικονομικού γίνεσθαι – δηλαδή της λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς. Αλλά για τους αυστριακούς ο βαθμός της «αμεσότητας» που διακρίνει είτε πολιτικούς είτε οικονομικούς θεσμούς είναι αυτός που κρίνει κατά πόσο αυτοί θεωρούνται «ασφαλείς» για την επωφελή λειτουργία του συστήματος της ελεύθερης αγοράς.

Σε γενικές γραμμές στο *A Companion to the History of Economic Thought*, Edited by Warren J. Samuels, Jeff E. Biddle Michigan State University John B. Davis Marquette University, Wisconsin, Blackwell Publishing 2003 – οι Peter Groenewegen στο *English Marginalism: Jevons, Marshall, and Pigou* και ο Walker στο *Early General Equilibrium Economics: Walras, Pareto, and Cassel* υπογραμμίζουν ότι:

«Η αγγλική οριακή σχολή συμπεριλαμβάνει μια ομάδα οικονομολόγων, ενεργών κατά τα τέλη του 19ου και τις αρχές του εικοστού αιώνα, οι οποίοι χρησιμοποίησαν την οριακή μέθοδο για την ανάλυση οικονομικών ζητημάτων που σχετίζονται, πρώτον, με τις θεωρίες της αξίας και της διανομής, και αργότερα με ένα ευρύτερο φάσμα οικονομικών ζητημάτων

που αναφέρονται στις θεωρίες χρήματος, στις χρηματοπιστωτικές διακυμάνσεις, στον προσδιορισμό εισοδήματος και στην ανάπτυξη. Οι τρεις κυριότεροι οικονομολόγοι που συνέβαλαν σημαντικά στην ανάδυση της αποκαλούμενης «οριακής επανάστασης» στην Αγγλία ήταν ο Jevons, ο Marshall και ο Pigou, αλλά όχι οι μόνοι σημαντικοί πρωτοπόροι. Ο Edgeworth σε μια ύστερη έκδοση του *Palgrave Dictionary of Political Economy* γράφει σχετικά με την έννοια του «οριακού» πως «απόκτησε ευρεία χρήση στους μαθηματικούς υπολογισμούς των οικονομολόγων τόσο σχετικά με την θεωρία της κατανάλωσης όσο και σχετικά με την θεωρία της παραγωγής, στις οποίες ο απολογισμός που κάνει ο Jevons. . . αποτελεί μια αξιοθαύμαστη εισαγωγή. . . [ενώ ο] πληρέστερος και ακριβέστερος απολογισμός βρίσκεται στο *Economic Principles* του καθηγητή Marshall...» (Edgeworth, 1894: 691 στο Samuels W. J., Biddle J. E. & Davis J. B. 2003) (Groenewegen, English Marginalism: Jevons, Marshall, and Pigou).

«Ο Walras ήταν ο πρώτος οικονομολόγος που κατασκεύασε ένα ολοκληρωμένο υπόδειγμα γενικής ισορροπίας, ένα ώριμο καθολικό υπόδειγμα που παρατίθεται στη δεύτερη έκδοση του έργου του «*Eléments*» (1889). Ονομάζεται «ολοκληρωμένο» επειδή περιλαμβάνει τις περισσότερες οικονομικές δραστηριότητες όπως η ανταλλαγή, παραγωγή, κατανάλωση, σχηματισμό κεφαλαίου και χρήμα και «ώριμο» για να το διαφοροποιήσουμε από τα υπόλοιπα υποδείγματα που είχε σε προηγούμενες εκδόσεις του *Elements*. Σε αυτό, ο Walras εκφράζει την πεποίθηση ότι όλα τα οικονομικά φαινόμενα είναι αλληλένδετα, θέση που βέβαια είχε διατυπωθεί προηγούμενα και από πολλούς άλλους οικονομολόγους πριν από αυτόν. Επιπλέον διευκρινίζει τις σχέσεις τους, μελετά τη συμπεριφορά της ανισορροπίας και περιγράφει τις συνθήκες ισορροπίας. Μία από τις θεμελιώδεις μεθοδολογικές πεποιθήσεις του Walras ήταν ότι οι παραδοχές μιας θεωρίας πρέπει να αντληθούν πολύ προσεκτικά από την εμπειρική πραγματικότητα (1896b: 10, στο Samuels, Biddle & Davis 2003) και ένας από τους κύριους στόχους του ως οικονομικός θεωρητικός ήταν να κατανοήσει τη συμπεριφορά των αγορών που λειτουργούσαν στην οικονομία της εποχής του. Η μελέτη της εμπειρικής πραγματικότητας τον έπεισε ότι «ο ελεύθερος ανταγωνισμός όσον αφορά την ανταλλαγή είναι ένα σχεδόν καθολικό καθεστώς» (Walras, 1965, τόμος 2: 434–5, στο Samuels, Biddle & Davis 2003), «που ασκείται σε όλες τις αγορές με περισσότερη ή λιγότερη ακρίβεια και επομένως με λιγότερες ή περισσότερες τριβές» (Walras, 1895: 630, στο Samuels, Biddle & Davis 2003) και έτσι διατύπωσε την υπόθεση μιας καθαρά ανταγωνιστικής οικονομίας αντλώντας από την πραγματική οικονομία. Ένα από τα θεμελιώδη δομικά στοιχεία του γενικού υποδείγματος ισορροπίας του Walras είναι η ιδέα του σχετικά με την οριακή χρησιμότητα και τη μεγιστοποίηση της συνολικής χρησιμότητας από κάθε οικονομικό συμμετέχοντα. Αυτές οι έννοιες δίνουν το κίνητρο για την οικονομική συμπεριφορά και την επικράτηση μιας κατάστασης ισορροπίας, στοιχεία που ήταν απαραίτητα για τη λειτουργία του υποδείγματος της γενικής ισορροπίας. Αντί να περιορίσει τη θεωρία οριακής χρησιμότητας στην μελέτη της κατανάλωσης και της απλής ανταλλαγής, ο Walras προχώρησε πολύ πέρα από αυτό και την χρησιμοποίησε για να αναλύσει τη συμπεριφορά σε διάφορες αγορές διαφορετικών συμμετεχόντων που πραγματοποιούν διαφορετικές οικονομικές λειτουργίες.» (Walker στο *Early General Equilibrium Economics: Walras, Pareto, and Cassel*)

Οι De Almeyda & Fernandez στο *Hayek vs Polanyi: Spontaneity and Design in Capitalism*, αναφέρουν ότι ο Carl Menger, στο έργο του *Problems in Sociology and Economics*, σε μια γενική τοποθέτηση αναφορικά με τις σχέσεις που αναπτύσσουν τα άτομα μέσα στο

κοινωνικό σύστημα υποστήριξε την εξήγηση της συμπεριφοράς των κοινωνικών συνόλων μέσα από την ανάλυση της μοναδικότητας. Ουσιαστικά το άτομο μπαίνει στο κάδρο και εκεί πρέπει να εστιάσουμε την προσοχή μας. Κοινωνικές συμπεριφορές όπως η γλώσσα, η θρησκεία, ο νόμος, ακόμη και το ίδιο το κράτος σύμφωνα με τον Menger δεν είναι αποτέλεσμα κάποιας σκόπιμης δραστηριότητας της συλλογικότητας, αλλά το πιο σημαντικό στοιχείο αναφορικά με την ανάδυση και την εξέλιξη τους είναι το άτομο. Μόνο το άτομο είναι πραγματικό και η κοινωνία είναι το καθαρό αποτέλεσμα των ατομικών δράσεων δηλαδή το κοινωνικό αποτέλεσμα είτε στο οικονομικό είτε στο πολιτισμικό πεδίο εξαρτάται από τις δικές του επιλογές, επιδιώξεις και δράσεις πέρα από οποιαδήποτε άλλη συλλογική οντότητα θεσμική ή όχι. Για αυτό οι ενέργειες του ατόμου δεν μπορούν να υποστούν παρεμβολές και κατά συνέπεια, το κράτος δεν πρέπει συνεχώς να παρεμβαίνει στη διαδικασία λήψης αποφάσεων του ατόμου γιατί το κοινωνικό αποτέλεσμα δεν θα είναι βέλτιστο. Οποιαδήποτε μορφή παρέμβασης θεωρείται εξαναγκασμός εφόσον ξεπερνά τις βασικές αρμοδιότητες του κράτους που περιορίζονται στην διασφάλιση της εσωτερικής τάξης και ευρυθμίας της κοινωνικής ζωής και των οικονομικών συναλλαγών. Βέβαια εδώ θα πρέπει να παρατηρήσουμε ξαναγυρίζοντας στον Boettke (2018) ότι ακόμα και μέσα στο πλαίσιο της νέο-αυστριακής σχολής υπάρχουν διάφορες αποχρώσεις ως προς την έννοια και την ερμηνεία της παρέμβασης.

Από μια πρώτη σκοπιά, η αρχική συζήτηση σχετικά με την χρησιμότητα του σχεδιασμού αφορούσε κυρίως την οργάνωση και κατάκτηση της γνώσης των οικονομικών δραστηριοτήτων. Ο Smith (1996:151) αναφέρει ότι *«Ο Hayek και οι συμπατριώτες Αυστριακοί τονίζουν τον βασικό ρόλο της λειτουργίας της πληροφορίας σχετικά με τις τιμές και της ανακάλυψης αυτής της διαδικασίας πληροφόρησης από την πλευρά των επιχειρηματιών. Υποστηρίζουν ότι εφόσον ο ρόλος αυτός δεν υφίσταται μέσα σε ένα σύστημα σοσιαλιστικής ή ελεγχόμενης οικονομίας, οι σοσιαλιστές οικονομολόγοι οδηγούνται στο λογική πλάνη ότι κάποιο μυαλό ή ομάδα μυαλών είναι ικανή να ελέγχει και να ενεργεί για όλες εκείνες τις πληροφορίες που κατέχουν εκατομμύρια άτομα. Ουσιαστικά, το βασικό επιχείρημα τους είναι ότι η πολυπλοκότητα των κοινωνικών φαινομένων εμποδίζει τον αποτελεσματικό οικονομικό προγραμματισμό.»*

Σύμφωνα με τον Mirowski (1998), κατά την διάρκεια του 20ου αιώνα, τα ζητήματα του κεντρικού προγραμματισμού της οικονομίας ήταν καθολικά συνδεδεμένα με τις θεωρήσεις σχετικά με το τι είναι ή τι θα πρέπει να είναι η γνώση, καθώς και με τις διαμάχες αναφορικά με το πώς τελικά θα κατανοήσουμε αυτή την γνώση. Αυτή η αλληλεξάρτηση των τρόπων αντίληψης της γνώσης με το κυρίαρχο οικονομικό ζήτημα του κεντρικού προγραμματισμού απηχεί τις πρώιμες απόψεις του Hayek όπως αυτές διατυπώθηκαν με σαφήνεια μέσα από την δημοσίευση δύο πολύ γνωστών κειμένων του, το *Economics and Knowledge* (1937) και το *The Use of Knowledge in Society* (1945). Ασφαλώς πρόκειται για μια άκρως σημαντική παραδοχή σχετικά με την ίδια την φύση του προβλήματος που απασχολούσε το οικονομικό ζήτημα. Ο οικονομικός σχεδιασμός σαν καθαρά γνωσιακή διαδικασία – όχι απαραίτητα σαν κρατική λειτουργία – θεωρεί ότι είναι σε θέση να προσφέρει και να διανείμει καλύτερη πληροφόρηση σχετικά με τις οικονομικές δραστηριότητες με στόχο την περαιτέρω βελτίωση της οργάνωσής τους. Ο Mirowski αναφέρει ότι η πρώτη και κύρια ένσταση του Hayek ενάντια στις υποθέσεις που έκανε ο κεντρικός σχεδιασμός *«ήταν ότι η ανθρώπινη γνώση είναι έντονα προσωπική και ανεπανόρθωτα κατανεμημένη στο σύνολο του πληθυσμού με τέτοιο τρόπο ώστε καθίσταται αδύνατο μέσα στο πλαίσιο οποιασδήποτε συλλογικής οντότητας να*

συγκεντρώσει, να αφομοιώσει και τελικά να παράγει δράσεις φιλοδοξώντας να υπερισχύσει ή ακόμα και να συναγωνιστεί τις ικανότητες συντονισμού των αγορών» (Mirowski 1998, :32).

Ο Boettke (2018), αναφέρει ότι ο Hayek στο «Economics and Knowledge», (1937) διατύπωσε μια σειρά από ιδέες που θα εξελίσσονταν σε σημαντικά ζητήματα στην οικονομική του σκέψη, καθώς και την ευρύτερη κοινωνική του θεωρία. Υποστήριξε ότι η οικονομική ανάλυση έχει εμπειρική σημασία και παρέχει κατανόηση για τον πραγματικό κόσμο μόνο στο βαθμό που περιέχει ρητές υποθέσεις ή προτάσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η γνώση αποκτάται, κοινοποιείται και χρησιμοποιείται από τα άτομα μέσα στο παράδειγμα. Με αυτόν τον τρόπο, ο Hayek συζήτησε τα όρια της επίσημης θεωρίας της ανάλυσης της ισορροπίας και επέκρινε τον προβληματισμό που έχει αναπτυχθεί γύρω από αυτήν για την απόσπασση της προσοχής των οικονομολόγων από τα θεμελιώδη προβλήματα της. Στο επίκεντρο της κριτικής του ήταν το ζήτημα του ρόλου των υποθέσεων και των προτάσεων σχετικά με τη γνώση στην επίσημη οικονομική θεωρία, ειδικά όπως εφαρμόζεται στην ανάλυση ισορροπίας. Για να σημειώσουμε κάποια πρόοδο στο ζήτημα της ανάλυσης της ισορροπίας, υποστηρίζει ο Hayek (1937), πρέπει, αντί να υποθέσουμε, να εξηγήσουμε πώς και με ποια διαδικασία, οι οικονομικοί δράστες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις για να συντονίσουν τα σχέδιά τους μεταξύ τους και να ωφεληθούν από τα αμοιβαία οφέλη της κοινωνικής συνεργασίας στο πλαίσιο του καταμερισμού της εργασίας.

Ο Boettke (2018) υποστηρίζει ότι η αφήγηση του Hayek δεν αγνοεί τις επιστημονικές ιδιότητες των εναλλακτικών οικονομικών υποθέσεων – εν προκειμένω του λεγόμενου σοσιαλιστικού υπολογισμού που προέρχεται από την εργασία ιδρυμάτων ή οργανισμών. Σε τελική ανάλυση δεν αρνείται τα κίνητρα των ιδρυμάτων να παράγουν γνώση που αφορά τον οικονομικό υπολογισμό. Δίνει όμως έμφαση στην διαδικασία της εξάπλωσης και διάδοσης της γνώσης δηλαδή το πώς οι δράστες θα μάθουν τι πρέπει να μάθουν και πότε πρέπει να το μάθουν, ώστε να μπορούν να προσαρμόσουν τα σχέδιά τους με αυτά των άλλων που επίσης μαθαίνουν συνεχώς και με τέτοιο τρόπο ώστε ο συντονισμός τους να επιτυγχάνει την οικονομική δραστηριότητα μέσω του χρόνου. Για να αντιμετωπίσει αυτό το πρόβλημα, ο Hayek ξεκινάει να εξετάσει την έννοια της ισορροπίας και να την αναδιαμορφώσει σε μια πιο συνεκτικά υποκειμενική βάση όσον αφορά τις υποκειμενικές γνώσεις ή τα «δεδομένα» που κατέχουν μεμονωμένοι δράστες και τα σχέδια και τις δράσεις που βασίζονται σε αυτά τα δεδομένα.

Στο *The Use of Knowledge in the Society* (1945) ο Hayek ασχολείται άμεσα με την πολιτική συζήτηση για τη σκοπιμότητα (και την επιθυμία) του κεντρικού σχεδιασμού. Παρά όλα αυτά το κείμενο αποτελεί σύμφωνα με τον Boettke (2018) ένα ουσιαστικό θετικό οικονομικό επιχείρημα που βασίζεται στην συγκριτική θεσμική ανάλυση του κεντρικού σχεδιασμού σε σχέση με τη διαδικασία της αγοράς, και ως εκ τούτου, περιέχει σαφείς αναλυτικές προτάσεις και εμπειρικές υποθέσεις. Η άποψη του ότι η γνώση που σχετίζεται με την επίλυση του οικονομικού προβλήματος δεν δίνεται ποτέ σε ένα μυαλό, αλλά είναι ευρέως διασκορπισμένη σε ολόκληρη την κοινωνία ως κομμάτια ατελών, υποκειμενικών γνώσεων, πολλά από τα οποία είναι σιωπηλά στη φύση και αφορούν μόνο το συγκεκριμένη ώρα και τόπο συζητήθηκε ευρύτατα και συμπεριλαμβάνει μερικά ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν: όπως πόση γνώση πρέπει να κατέχει το κάθε άτομο

έτσι ώστε να υπάρχει ισορροπία (συντονισμός) – ή μια τάση προς αυτήν – και ποιος είναι ο ρόλος των θεσμικών οργάνων στο πρόβλημα αυτό; (Hayek 1948).

Η διατύπωση που χρησιμοποιεί ο ίδιος ο Hayek δίνει και το μέτρο της αντίθεσης που έχει έναντι του κεντρικού σχεδιασμού, η οποία δεν είναι πολιτική ή φιλοσοφική αλλά καθαρά οργανική – λειτουργική. Ουσιαστικά ο Hayek θεωρεί ότι είναι αδύνατον με τα μέσα που διαθέτει η επιστημονική γνώση της εποχής, μια οποιαδήποτε συλλογική οντότητα να καταφέρει να προγραμματίσει δραστηριότητες που στην καθημερινή πράξη ρυθμίζονται μέσα από τις ατομικές δράσεις των οικονομικών υποκειμένων. Σχετικά με τον σχεδιασμό στο *The Use of Knowledge in Society* αναφέρει ρητά ότι «στη καθημερινή γλώσσα με τη λέξη «σχεδιασμός» περιγράφουμε το σύνολο των αλληλένδετων αποφάσεων σχετικά με την κατανομή των διαθέσιμων πόρων μας. Όλη η οικονομική δραστηριότητα είναι υπό αυτήν την έννοια, σχεδιασμός, και σε κάθε κοινωνία συνεργατικής πολυμορφίας, αυτός ο σχεδιασμός θα πρέπει σε κάποιο βαθμό να βασίζεται σε γνώση, η οποία σε πρώτη φάση, δεν δίνεται στον σχεδιαστή, αλλά σε κάποιον άλλο, που θα πρέπει να την μεταφέρει στον πρώτο. Οι διάφοροι τρόποι με τους οποίους γνωστοποιείται η γνώση πάνω στην οποία οι άνθρωποι βασίζονται τα σχέδιά τους αποτελεί και το κρίσιμο πρόβλημα για κάθε θεωρία που εξηγεί την οικονομική διαδικασία και το ζήτημα του καλύτερου τρόπου αξιοποίησης της αρχικά διασκορπισμένης μεταξύ όλων των ανθρώπων γνώσης αποτελεί, τουλάχιστον, ένα από τα βασικά προβλήματα της οικονομικής πολιτικής – ή του σχεδιασμού ενός αποτελεσματικού οικονομικού συστήματος» (1945 :520). Δηλαδή το ζήτημα δεν είναι αν θα πρέπει να υπάρξει σχεδιασμός ή όχι αλλά αν ο κεντρικός σχεδιασμός είναι σε θέση να δημιουργήσει ένα αποτελεσματικό οικονομικό σύστημα (μια αυθόρμητη οικονομική τάξη στο κείμενο του Hayek).

Σύμφωνα με τον συγγραφέα ο κεντρικός σχεδιασμός με την συγκεκριμένη έννοια που του προσδίδεται πραγματοποιείται μέσα από μια ενοποιημένη για όλο το οικονομικό σύστημα κατεύθυνση που προάγεται μέσα μια ειδικά διαμορφωμένη αρχή, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα πολλά διακριτά οικονομικά υποκείμενα που μέσω του ανταγωνισμού και της ιδιοσυγκρασίας των επιλογών τους στην οικονομική αρένα παράγουν αυτό που ο Hayek ονομάζει αποκεντρωμένο σχεδιασμό. Μια από τις παραδοχές που κάνει ο Hayek σχετικά με την δυνατότητα συλλογής της γνώσης από ένα σώμα ειδικών είναι ότι αυτό από τη μια πλευρά είναι εφικτό να γίνει πράξη, αλλά από την άλλη τονίζει ότι το σύνολο αυτής της επιστημονικής γνώσης όπως την αποκαλεί δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση το σύνολο της γνώσης αλλά μόνο μέρος της. Ουσιαστικά ή συνολική γνώση ή το μέρος της που απαιτείται για να την απόκτηση πλεονεκτήματος από τα οικονομικά υποκείμενα δεν είναι μόνο η επιστημονική γνώση. Ο ίδιος αναφέρει ότι «... όσον αφορά την επιστημονική γνώση ένα κατάλληλα επιλεγμένο σώμα εμπειρογνομόνων μπορεί να βρίσκεται σε καλύτερη θέση ώστε να διαχειρίζεται όλες τις διαθέσιμες γνώσεις – αν και αυτό το γεγονός μετατοπίζει απλώς το πρόβλημα στην δυσκολία επιλογής των εμπειρογνομόνων. Αυτό που εδώ θέλω να επισημάνω είναι ότι, ακόμα και εάν υποθέσουμε πως το παραπάνω πρόβλημα μπορεί εύκολα να επιλυθεί, αυτό αποτελεί μόνο ένα μικρό μέρος του ευρύτερου προβλήματος» (1945 :522). Ο συγγραφέας εξετάζει το ζήτημα της σημαντικής ή όχι γνώσης καταλήγοντας στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ένα σύνολο μικρών και ανοργάνωτων γνώσεων που όμως στην οικονομική αρένα ίσως αποδειχτούν αρκετά σημαντικές για τον κάτοχο τους.

Ο Hayek υποστηρίζει ότι κάθε άτομο έχει ή είναι σε θέση να αποκτήσει κάποιο πλεονέκτημα σε σχέση με άλλα άτομα, το οποίο πλεονέκτημα προέρχεται από κάποια δική του δεξιότητα ή πληροφόρηση πέρα από το πεδίο της επιστημονικής γνώσης. Η πιο αποδοτική χρήση αυτού του πλεονεκτήματος είναι δυνατή μόνο εάν οι συγκεκριμένες αποφάσεις σε σχέση με αυτό είναι αποκλειστικά στην ευθύνη του συγκεκριμένου ατόμου, ή στην ενεργή συνεργασία του με άλλα. Σε αυτό το σημείο ο Hayek προβάλλει το επιχείρημα της γνώσης των διαρκώς μεταβαλλόμενων και φευγαλέων συνθηκών που βρίσκονται στην κατοχή αποκλειστικά κάποιου ατόμου και αποτελούν το δικό του πλεονέκτημα έναντι στα άλλα, «Η απόκτηση πλεονεκτήματος από την καλύτερη πληροφόρηση σχετικά με τις εγκαταστάσεις, τις επικοινωνίες ή τις μεταφορές θεωρείται μερικές φορές σχεδόν ανέντιμο, ενώ είναι το ίδιο σημαντικό με τη χρήση των καλύτερων ευκαιριών που αναλογικά η κοινωνία κάνει ...» (1945 :525). Η γενική ιδέα ότι όλη η γνώση θα πρέπει να αποτελεί κοινό κτήμα στην διάθεση του οπλοστασίου του καθενός παραβλέπει το γεγονός ότι η μέθοδος με την οποία αυτή η γνώση είναι δυνατό να μεταδοθεί σε όλους αποτελεί ακριβώς και το πρόβλημα για το οποίο πρέπει να βρούμε μια απάντηση.

Ο Hayek εισάγει την άποψη ότι με τις «σημερινές μεθόδους» έχει ελαχιστοποιηθεί η σημασία της γνώσης των ιδιαίτερων συνθηκών του τόπου και του χρόνου και ως εκ τούτου σήμερα αποδίδεται μικρότερη σημασία στο ζήτημα της μεταβολής. Σε αυτό το σημείο γίνεται νύξη για την εκπόνηση των οικονομικών σχεδίων από τους «σχεδιαστές» λέγοντας ότι «εάν λεπτομερή οικονομικά σχέδια μπορούσαν να εκπονηθούν εκ των προτέρων για αρκετά μεγάλα χρονικά διαστήματα και στη συνέχεια να τηρούνται αυστηρά, έτσι ώστε να μην χρειαστούν περαιτέρω αποφάσεις οικονομικής σημασίας, το καθήκον της εκπόνησης ενός καθολικού σχεδιασμού που θα διέπει κάθε οικονομική δραστηριότητα θα ήταν λιγότερο τρομερό. Αξίζει, ίσως, να υποστηριχθεί ότι τα οικονομικά προβλήματα προκύπτουν πάντα και μόνο ως συνέπεια της μεταβολής» (1945 :526). Δηλαδή αν κάναμε την παραδοχή ότι τα πράγματα συνεχίζουν όπως και πριν και κατά συνέπεια δεν προκύπτουν καινούρια προβλήματα που να απαιτούν αποφάσεις, δεν υπάρχει καμία ουσιαστική ανάγκη για νέο σχεδιασμό.

Με άλλα λόγια σύμφωνα με τον Hayek η πεποίθηση ότι οι μεταβολές δεν έχουν πια την σημασία που είχαν άλλοτε τότε τα οικονομικά προβλήματα είναι από τη μια μεριά λιγότερα σημαντικά και από την άλλη η μελέτη των οικονομικών παραμέτρων έχει οδηγηθεί πια στο περιθώριο από την συνεχώς αυξανόμενη σημασία της τεχνολογικής γνώσης. Η εξήγηση που δίνει ο Hayek σε αυτό το φαινόμενο βασίζεται στην όλη και μεγαλύτερη ενασχόληση των οικονομολόγων με τα στατιστικά μεγέθη της οικονομίας τα οποία δείχνουν πιο σταθερά από ότι οι μικρές λεπτομέρειες της ανοργάνωτης γνώσης. Δίνοντας το παράδειγμα της μηχανοποιημένης και άενης λειτουργίας ενός εργοστασίου ο Hayek αντιτίθεται σε αυτήν την τάση αναφέροντας ότι «η συνεχής ροή αγαθών και υπηρεσιών διατηρείται σταθερή από μια σειρά σκόπιμων παρεμβάσεων, από νέες αναδιατάξεις που γίνονται καθημερινά υπό το φως των περιστάσεων άγνωστες την προηγούμενη μέρα» (1945 :527).

Το κεντρικό ζήτημα σύμφωνα με τον Hayek είναι «κυρίως αυτό της γρήγορης προσαρμογής στις μεταβολές που οφείλονται στις ιδιαίτερες συνθήκες του τόπου και του χρόνου» και ότι αυτό το ζήτημα δεν μπορεί να μπει σε στατιστικές και επομένως δεν μπορεί να μεταδοθεί από οποιαδήποτε κεντρική αρχή υπό στατιστική μορφή γιατί απαιτεί

αυτό το είδος της γνώσης που από τη φύση της δεν μπορεί να περιγραφεί από τα στατιστικά. Από αυτή την διαπίστωση προκύπτουν δυο παραδοχές: πρώτον ότι «ο κεντρικός σχεδιασμός που βασίζεται στην στατιστική πληροφορία από την φύση του δεν μπορεί να λαμβάνει άμεσα υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες τόπου και χρόνου και ότι ο κεντρικός σχεδιαστής θα πρέπει να βρει κάποιον άλλο τρόπο με τον οποίο οι αποφάσεις που εξαρτώνται από αυτές να αφήνονται στον «άνθρωπο επί τόπου»» και δεύτερον «οι τελικές αποφάσεις πρέπει να αφήνονται σε ανθρώπους που είναι εξοικειωμένοι με αυτές, που γνωρίζουν άμεσα τις σχετικές αλλαγές και τους πόρους που πρέπει να διατεθούν άμεσα για την αντιμετώπιση τους. Δεν μπορούμε να περιμένουμε ότι αυτό το συγκεκριμένο πρόβλημα μπορεί να λυθεί αφού πρώτα μεταδώσουμε όλη αυτή την γνώση σε ένα κεντρικό σώμα το οποίο έπειτα από την ενσωμάτωση της θα εκδώσει τις αποφάσεις του» (1945 :529).

Ο Αγγελίδης στο *Φιλελευθερισμός κλασικός και νέος* (1993) διαπιστώνει ότι υπάρχουν αποκλίσεις μεταξύ της αρχικής θεώρησης του φιλελευθερισμού και της σύγχρονης διάστασης της νεοφιλελεύθερης θεωρίας. Η πρώτη και κυριότερη απόκλιση έχει να κάνει με τις γνωσιακές αφετηρίες της που υποστηρίζει αντιλήψεις βάσει της οποίας η κοινωνία δεν αντιμετωπίζεται ως ένα σύνολο σχέσεων. Ουσιαστικά η δράση των ατόμων μέσα σε μια κοινωνία είναι τόσο πολυδιάστατη και διασπάται σε ένα πλήθος από ασύνδετα δεδομένα που καθιστά – σύμφωνα με την θεώρηση του νεοφιλελευθερισμού – αδύνατη την όποια ορθολογική κατασκευή των κοινωνικών σχέσεων που χαρακτηρίζει την κλασική πολιτική θεωρία (Αγγελίδης). Μια άλλη απόκλιση αναφέρεται στην κατά βάση «αυθόρμητη συγκρότηση» των κανόνων στο όνομα της φυσικής ελευθερίας και δράσης του ατόμου που θεωρείται μια ανάλογη διαδικασία προς τις διαδικασίες φυσικής επιλογής στο πεδίο των βιολογικών φαινομένων. Ουσιαστικά πρόκειται για μια συγκρουσιακή κατάσταση επικράτησης του «ανώτερου» σύμφωνα με το πρότυπα της βιολογικής εξέλιξης μέσω επιλογής και επιβεβαίωσης.

Έτσι ο παραδεδομένος και ισχύων κανόνας βασίζεται πάνω στην επικράτηση των «αγοραίων» κοινωνικών δομών μέσα από ένα μίγμα κριτηρίων που εφάπτονται μεταξύ της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και της αξιολόγησης αποδοτικότητας σύμφωνα πάντα με τις επιταγές της αγοράς. Υπάρχουν φυσικά και άλλα ζητήματα που θίγει η νεοφιλελεύθερη θεώρηση και απασχολούν ιδιαίτερα τις κοινωνικές και πολιτικές επιστήμες όπως η έννοια της διάστασης μεταξύ κοινωνικού και ατομικού, η σημασία της ατομικής ιδιοκτησίας και του δικαιώματος κτήσης, η πολιτική και ο δημόσιος χαρακτήρας της, η σύνδεση δημοκρατίας και ατομισμού κ.ο.κ. Στην πράξη και στην θεωρία του σύγχρονου προγραμματισμού η νεοφιλελεύθερη κριτική εστιάζει περισσότερο στις γνωσιακές δυνατότητες του ως εργαλείου κατανόησης των κοινωνικών και οικονομικών δράσεων στον χώρο και στην επιβολή κανόνων και ρυθμίσεων – μέσα από διορισμένους κρατικούς θεσμούς – που ακυρώνουν την όποια ελευθερία δράσης του ατόμου.

Οι απόψεις του Hayek αναφορικά με την πλευρά της γνωσιακής δυναμικής του σύγχρονου κεντρικού προγραμματισμού έθεσαν την βάση για την αμφισβήτηση της όλης διαδικασίας του, από την σκοπιά της οικονομικής θεώρησης. Οι ιστορικές συνθήκες της εποχής εκείνης με τις μεγάλες κοινωνικές αναταραχές που έφερε οι πρώτη ευρεία οικονομική κρίση του 1929 και την ομαλή διαχείριση της πολεμικής οικονομίας από την πλευρά του κράτους δεν ήταν γόνιμες για την επικράτηση τους. Ωστόσο, η σκέψη του Hayek εξελίχθηκε λαμβάνοντας υπόψη και τα πεδία των κοινωνικών και πολιτικών

επιστημών. Έτσι η κριτική του προς τις διαδικασίες του κεντρικού προγραμματισμού ακολούθησε παράλληλες, με την αυστηρή οικονομική θεώρηση, διαδρομές. Αυτό το γεγονός, επέτρεψε στην κριτική του εναντίον του κεντρικού προγραμματισμού να εξελιχθεί και να μετατραπεί, σε μια υπεράσπιση ενάντια στην υποτιθέμενη καταστρατήγηση βασικών ατομικών ελευθεριών και δικαιωμάτων που γίνονταν σε εκείνα τα κράτη που υιοθετούσαν τις ανάλογες προγραμματικές πολιτικές. Ωστόσο, η αποδοχή των θεωρήσεων του, τουλάχιστον από την πλευρά ορισμένων κυβερνήσεων από το τέλος της δεκαετίας του 1970 και έπειτα, δεν αντλεί ούτε από την αποδοχή των αιτιάσεων του περί γνωσιακής αδυναμίας του προγραμματικού υποδείγματος, ούτε από καμία διάθεση δικαιωματοσμού και υπεράσπισης βασικών ατομικών ελευθεριών. Βασίζεται, περισσότερο σε μια ιστορική συγκυρία υποχώρησης των κρατικών επεμβάσεων στην οικονομία και την κοινωνία εξαιτίας των νέων συνθηκών που επικράτησαν με τη κατάρρευση του προηγούμενου παραγωγικού παραδείγματος και την εδραίωση της παγκόσμιας αγοράς.

5.7 Η οικονομική προσέγγιση για τα ζητήματα του χώρου

Οι οικονομικές προσεγγίσεις που ερευνούν τον ρόλο των οικονομικών δυνάμεων στην διαδικασία των χωρικών διεργασιών έχουν σαν στόχο την ανάλυση και ερμηνεία των χωρικών ζητημάτων από την σκοπιά της οικονομικής θεωρίας. Από αυτή την αρχική διαπίστωση είναι φυσικό να υποθέσουμε ότι η γκάμα των ζητημάτων που εξετάζει η οικονομική θεωρία αφορά καταρχήν αυστηρά οικονομικές διαδικασίες, οι οποίες μέσα από «μεταφορά» επιδρούν στις εξελίξεις χωρικών περιοχών. Ωστόσο, από την πλευρά της μεθοδολογίας και σε σχέση με το χωρικό πρόβλημα που εξετάζει η οικονομική θεωρία αναδύεται ένα βασικό ζήτημα αποδοχής μιας κυρίαρχης αντίληψης απέναντι στα χωρικά ζητήματα. Αυτό είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται σε όλη τη διάρθρωση της οικονομικής σαν επιστημονικής πειθαρχίας, αφού είναι γνωστή η έλλειψη ενός κυρίαρχου επιστημονικού παραδείγματος, όπως για παράδειγμα παρατηρείται στις φυσικές επιστήμες. Αυτή λοιπόν η αδυναμία, όσον αφορά την επιστημολογική της συγκρότηση, έχει οδηγήσει τις προσπάθειες της οικονομικής επιστήμης να καταστήσει πρώτα ένα σαφές επιστημολογικό σώμα για τον εαυτό της και ύστερα να ασχοληθεί με θέματα που βρίσκονται πέρα από το πεδίο της, αλλά αλληλεπιδρούν με κάποιο τρόπο στην διαμόρφωση της συλλογιστικής της.

Για παράδειγμα ένα από τα προβλήματα που εξετάζει η οικονομική προσέγγιση όσον αφορά την χωρική ανάπτυξη μιας περιοχής, είναι τα ζητήματα που προκύπτουν μέσω της διαδικασίας χωροθέτησης των οικονομικών δραστηριοτήτων στον χώρο. Αυτή η διαδικασία καθορίζει μια σειρά από φαινόμενα, όπως αυτό της λιγότερο κοστοβόρας χωροθέτησης δραστηριοτήτων σε σχέση με εξωτερικά κόστη μετακίνησης και μεταφοράς πρώτων υλών, προϊόντων και ανθρώπων. Παράλληλα υπάρχει και το φυσικό και δομημένο περιβάλλον που επιβάλλει κλίμακες και διαχείριση. Έτσι ένα ζήτημα που θα μπορούσε να αφορά μόνο σχέσεις οικονομικής μεγέθυνσης (μέσα από μια απλή συλλογιστική ροών – απορροών) εμπλέκει ζητήματα χωρικής ανάπτυξης τα οποία δεν είναι δυνατόν να παραλείπονται. Η αυστηρή ενσωμάτωση της σημασίας των οικονομικών διεργασιών στον χώρο της πόλης μέσα από μια σειρά από δίπολα (όπως αυτό της ανάπτυξης – μεγέθυνσης) τους δίνει ένα ειδικότερο βάρος. Έτσι, η διερεύνηση των αστικών χωρικών εξελίξεων του από την οικονομική σκοπιά θεωρείται ότι βοηθά στην κατασκευή ενός ευρύτερου ερμηνευτικού πλαισίου. Αυτό το πλαίσιο, αποδείχτηκε ότι

βοηθά σε μια καλύτερη αντίληψη σχετικά με τα χωρικά θέματα, εφόσον, εδώ και αρκετό καιρό αυτά δεν απασχολούν αποκλειστικά εκείνο το πλέγμα θεωρητικών προτάσεων και εφαρμοστικών επιλογών που αντλούν κατεξοχήν από το πεδίο του σχεδιασμού του χώρου (πολεοδομία και χωροταξία).

Η παραπάνω διαπίστωση υπογραμμίζει το γεγονός ότι χρησιμοποιούνται και προωθούνται ειδικές προσεγγίσεις, οι οποίες θεωρούν το κομμάτι του φυσικού σχεδιασμού ανεπαρκές χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι λοιπές οικονομικές ή κοινωνικές συνιστώσες των χωρικών ζητημάτων. Ορισμένοι, προωθούν την άποψη ότι αυτό είναι ένα φαινόμενο που παρατηρήθηκε μαζί με την ευρύτερη διάχυση της οικονομικής σκέψης και μεθοδολογίας στα περισσότερα επιστημονικά πεδία των κοινωνικών επιστημών. Είναι αυτό που αποκαλέστηκε ως μεθοδολογικός «ηγεμονισμός» της οικονομικής σκέψης και ιδιαίτερα εκείνης που χρησιμοποιεί μαθηματικές τεχνικές. Ένα από τα κυριότερα παραδείγματα αυτού του γεγονότος είναι η επικράτηση της οικονομικής ανάλυσης που βασίζεται πάνω σε θεωρητικές έννοιες και υποθέσεις της νεοκλασικής οικονομικής, οι οποίες κατασκεύασαν υποδείγματα μερικής ή γενικής ισορροπίας, που συνήθως αναφέρονται στις συνθήκες ισορροπίας μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης μιας οποιασδήποτε οικονομικής δραστηριότητας. Αυτού του είδους η «μηχανιστική» σκέψη που έχει ως πρότυπο τις φυσικές επιστήμες μεταφέρθηκε και στις οικονομικές προσεγγίσεις των χωρικών ζητημάτων.

Υπάρχει όμως και η αντίστροφη πορεία, η οποία εξετάζοντας την οικονομική δραστηριότητα μέσα από το πρίσμα κάποιων χωρικών της δράσεων οι οποίες έχουν συνέπειες για το ευρύτερο οικονομικό και κοινωνικό σύστημα φτάνει στις διαπιστώσεις που κάνει ο Harvey στο *The Urban Roots of Financial Crises: reclaiming the city for anti-capitalist struggle* (2012). Είναι γνωστό ότι το ερευνητικό πρίσμα του Harvey δομείται πάνω στην αμφισβήτηση και κριτική του κυρίαρχου τρόπου λειτουργίας του συστήματος της οικονομίας της αγοράς, όμως το θέμα στο οποίο αναφέρεται έχει μια σημασία – για την διατριβή – αφού τονίζει ότι το γενικότερο ενδιαφέρον των οικονομολόγων σχετικά με την οικονομική δραστηριότητα στο δομημένο περιβάλλον φαίνεται δευτερεύουσας σημασίας σε σχέση με τις σημαντικότερες υποθέσεις που εμφανίζονται σε αυτό το φανταστικό – κατά τον Harvey (2012) – πλαίσιο που ονομάζεται ρύθμιση της «εθνικής οικονομίας», μέσα στο πλαίσιο διαμόρφωσης κυρίως μακροοικονομικών επιλογών.

Ο ίδιος υποστηρίζει ότι, εξαιτίας της νοοτροπίας (στρέβλωσης) για την δημιουργία λειτουργικών υποδειγμάτων ισορροπίας, η οποία εμφανίζεται στην νεοκλασική μεθοδολογία – η βαρύτητα της οικονομικής σκέψης στην διαμόρφωση των αστικών – κυρίως – περιβαλλόντων είναι ένα πεδίο στο οποίο δεν είναι βέβαιο ότι οι μακροοικονομικές ή οι μικροοικονομικές μαθηματικές τεχνικές μπορούν να δώσουν σίγουρες και αξιόπιστες ερμηνείες. Στη συνέχεια ο Harvey (2012) προβάλλει την δική του προσέγγιση σύμφωνα με την οποία οι κυρίαρχες ερμηνείες που σχετίζονται με τον αστικό χώρο πρέπει πρώτα να τον κατανοήσουν ως ένα παράγωγο που απορρέει απλώς και μόνο στην βάση διαδικασιών μεγαλύτερης κλίμακας οι οποίες παραμένουν ανεπηρέαστες από αυτά τα οποία παράγουν. Ο Harvey (2012) θεωρεί ότι η επιρροή της αστικής οικονομικής γεωγραφίας στο πεδίο των οικονομικών ευκαιριών μπορεί να μετατοπίσει την εστίαση από τα λεγόμενα δευτερεύοντα στοιχεία επιλογής πολιτικών στα πρωτεύουσας σημασία ζητήματα.

Είναι ενδιαφέρον ότι υπογραμμίζει το γεγονός, των περιοδικών κρίσεων στην οικονομία όπως αυτή του 2008 – εξαιτίας της κατάρρευσης της στεγαστικής πίστης στις ΗΠΑ – προκειμένου να επιχειρηματολογήσει υπέρ της έλλειψης κριτικής στην λειτουργία του κυρίαρχου οικονομικού συστήματος – ιδιαίτερα του χρηματοπιστωτικού. Το αποτέλεσμα είναι ότι:

«οι διάφορες μελέτες για την επανεκκίνηση της ανάπτυξης, οι οποίες άρχισαν να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τους την οικονομική γεωγραφία ως ένα ανεξάρτητο πεδίο οικονομικής θεώρησης του χώρου, λόγω της κρίσης, αναλίσκονταν σε μια βαρετή επανάληψη των γνωστών συνταγών από το γνωστό χώρο της νεοφιλελεύθερης οικονομικής ανάλυσης, όπου αξιωματικές απόψεις όπως για παράδειγμα η μη εμπλοκή του κράτους σε οποιαδήποτε ρύθμιση των αγορών γης και ακίνητης περιουσίας καθώς και η ελαχιστοποίηση των παρεμβάσεων από τον αστικό, περιφερειακό και χωρικό προγραμματισμό συνιστούσαν τον καλύτερο τρόπο για τη συνέχιση της οικονομικής μεγέθυνσης» (Harvey 2012: 129).

Αυτό φυσικά σημαίνει ότι πέρα από το πεδίο της διαδικασίας που αφορά πολιτικές επιλογές, παρατηρείται – από την πλευρά ερευνητών και ανακοινώσεων – μια δυσανεξία σε ότι έχει να κάνει με την απλή συζήτηση ένα για πλαίσιο ρυθμίσεων που θα εφαρμόζεται είτε στο οικονομικό είτε στο χωρικό επίπεδο. Είναι η ανάλογη διαδικασία η οποία επαληθεύτηκε με την σχετική απόρριψη της ρυθμιστικής φύσης του χωρικού προγραμματισμού. Μόνο που εδώ στο πεδίο της οικονομικής σκέψης υπήρχαν έτοιμα τα επιχειρήματα για την μετατόπιση της προσοχής από το επίπεδο της θεωρίας στην αρένα της δράσης με πρόσχημα την ελαχιστοποίηση της παρέμβασης στην ελεύθερη δράση της οικονομίας της αγοράς.

5.8 Οικονομική Γεωγραφία και Αστική Οικονομική

Οι κλάδοι που ασχολήθηκαν ειδικότερα με τις σχέσεις οικονομίας και χώρου είναι η Οικονομική Γεωγραφία και η Αστική Οικονομική. Ο διαχωρισμός τους είναι μια αρκετά δύσκολη υπόθεση γιατί πολλές περιοχές διερεύνησης μεταξύ των δυο κλάδων τέμνονται μεταξύ τους. Σε αυτό τον μάλλον επιστημολογικό γρίφο έρχεται ο Thisse στο *Toward a unified theory of economic geography and urban economics* (2009) να υποστηρίξει ότι η θεωρία χωροθέτησης που αποτελεί ένα από τα θεμέλια της περιφερειακής επιστήμης μπορεί να χωριστεί σε τρεις κλάδους: την θεωρία του χωρικού ανταγωνισμού (Hotelling, 1929), την αστική οικονομική (Alonso, 1964) και την οικονομική γεωγραφία (Krugman, 1991). Αυτοί οι τομείς μπορούν να διακρίνονται μεταξύ τους ανάλογα το πως οι δραστηριότητες επιλέγουν τον χώρο εγκατάστασης τους και τις σχέσεις που αναπτύσσουν με αυτόν. Στην θεωρία του χωρικού ανταγωνισμού οι καταναλωτές θεωρούνται ακίνητοι ενώ οι επιχειρήσεις μετακινούνται και για αυτό πρέπει να διαλέξουν σωστά την χωροθέτησή τους, στην αστική οικονομική οι εργαζόμενοι ανταγωνίζονται για την γη και μετακινούνται στο CCD (City Central District) όπου οι επιχειρήσεις έχουν χωροθετηθεί βασισμένες στους εξωτερικούς παράγοντες ενώ στην οικονομική γεωγραφία τόσο οι επιχειρήσεις όσο και οι καταναλωτές θεωρούνται κινητά στοιχεία εφόσον τα αγαθά μεταφέρονται μεταξύ των περιφερειών ή των χωρών.

Αυτά τα διάφορα είδη φιλολογίας θεωρούνται συχνά ότι έχουν κατασκευαστεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε να εξετάζουν τις αποφάσεις χωροθέτησης που λαμβάνονται σε διαφορετικές

χωρικές κλίμακες. Ο Thisse υπογραμμίζει ότι τα αστικά οικονομικά επικεντρώνονται στις πόλεις, ενώ η οικονομική γεωγραφία ασχολείται με διαπεριφερειακά (ή διεθνή) θέματα. Όμως εδώ υπάρχει το πρόβλημα επειδή αυτή η διάκριση είναι κάπως αυθαίρετη γιατί μια εθνική οικονομία κυριαρχείται συχνά από το αστικό της σύστημα, καθιστώντας έτσι δύσκολο να διακρίνουμε μεταξύ αστικών και περιφερειακών ζητημάτων. Το πράγματα περιπλέκονται ακόμη περισσότερο αφού η θεωρία του χωρικού ανταγωνισμού ασχολείται με ένα αρκετά μεγάλο φάσμα θεμάτων: πχ ένα σύνολο τοποθεσιών που ενεργούν στρατηγικά είτε αντιπροσωπεύοντας καταναλωτές, επιχειρήσεις ή δραστηριότητες σε συνδεμένες μεταξύ τους αστικές περιοχές.

Σύμφωνα με τον Ο' Sullivan στο *Αστική Οικονομική* (επιμέλεια Αντώνης Ροβολής, Γιάννης Ψυχάρης, 2011) το αντικείμενο της αστικής οικονομικής βρίσκεται στην τομή της γεωγραφίας και των οικονομικών. Δηλαδή ενώ τα οικονομικά θεωρείται ότι εξετάζουν τις επιλογές που είναι απαραίτητο να κάνουν οι άνθρωποι όταν υπάρχουν περιορισμένοι πόροι, για να μεγιστοποιήσουν την ωφέλειά τους και οι επιχειρήσεις για να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους, από την άλλη η γεωγραφία μελετά πώς χωροθετείται μια δραστηριότητα. Η αστική οικονομική συνδυάζει τα οικονομικά με τη γεωγραφία και εξετάζει τις επιλογές ως προς τον γεωγραφικό χώρο και τον τόπο εγκατάστασης τόσο των νοικοκυριών που θέλουν να μεγιστοποιήσουν την ωφέλειά τους όσο και των επιχειρήσεων που θέλουν να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους. Ωστόσο, η αστική οικονομική σύμφωνα με τον Ο' Sullivan εντοπίζει τόσο τις λεγόμενες «ανεπάρκειες» των οικονομικών επιλογών είτε στην περίπτωση των νοικοκυριών είτε στην περίπτωση των επιχειρήσεων ενώ παράλληλα εξετάζει εναλλακτικές δημόσιες πολιτικές για την προώθηση πιο αποτελεσματικών επιλογών.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο μελέτης έχουν σημαντική ερευνητική σημασία οι αποφάσεις εγκατάστασης των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών στη μια ή στην άλλη πόλη επειδή οδηγούν στη δημιουργία πόλεων διαφορετικού μεγέθους και διαφορετικής οικονομικής δομής. Επίσης οι αποφάσεις εγκατάστασης των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών εντός του αστικού ιστού επειδή δημιουργούν πρότυπα χρήσης της αστικής γης. Όσον αφορά τις δυναμικές της απασχόλησης, εφόσον απλώνονται σε ολόκληρη τη μητροπολιτική περιοχή, η αστική οικονομική εξετάζει τις οικονομικές δυνάμεις που ευθύνονται για το πέρασμα από τις συγκεντρωμένες γύρω από ένα κέντρο ή κεντρικές πόλεις (centralized city) και τις αποκεντρωμένες (decentralized city). Οι μεταφορές αποτελούν ένα σημαντικό ζήτημα που απασχολεί την αστική οικονομική και ιδιαίτερα το πρόβλημα της κυκλοφοριακής συμφόρησης και την έννοια και το ρόλο της δημόσιας συγκοινωνίας στο γενικό σύστημα των μεταφορών μέσα στην πόλη. Επίσης τα προβλήματα της αστικής εγκληματικότητας μέσα από τη διασύνδεση τους με την φτώχεια και το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο και την αδυναμία πρόσβασης σε ένα καλά δομημένο σύστημα παιδείας. Αντικείμενο μελέτης αποτελεί η διαδικασία των αποφάσεων που καθοδηγούν τις πολιτικές στέγασης καθώς και τη διαμόρφωση της αγοράς ακινήτων μέσα από επιλογές στέγασης που συνδέονται άμεσα με τις επιλογές εγκατάστασης των νοικοκυριών. Τέλος στο μικροσκόπιο της αστικής οικονομικής μπαίνουν ζητήματα όπως αυτό της αστικής διακυβέρνησης, στο πλαίσιο του περισσότερο ή λιγότερο κατακερματισμένων συστημάτων τοπικής κυβέρνησης (δήμοι, περιφέρειες και ειδικές διοικήσεις) της φορολόγησης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας και της επάρκειας των δημόσιων εξυπηρητήσεων σε μια περιοχή.

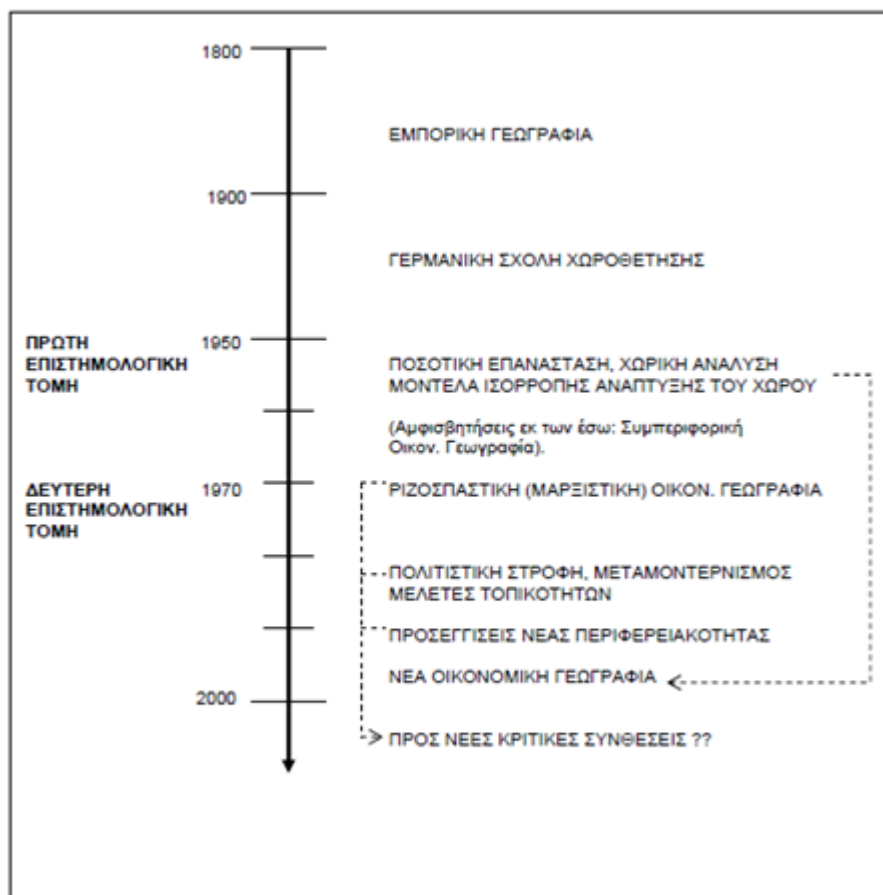
Το πλέγμα των επιστημονικών δραστηριοτήτων της Οικονομικής Γεωγραφίας κυριαρχείται από το ερώτημα της ανάπτυξης: για ποιους και γιατί. Το ζήτημα της ανάπτυξης κυριάρχησε στην επιστημονική συζήτηση κατά την διάρκεια των δεκαετιών του 1950 και 1960 και απευθύνονταν κυρίως στο πρόβλημα της ανασυγκρότησης του μεταπολεμικού κόσμου. Ο Krugman στο *Development, Geography and Economic Theory* (1999) δίνει τον ορισμό της οικονομικής γεωγραφίας ως μιας ενασχόλησης που αποτελεί αντικείμενο πρακτικής σημασίας και προφανώς σημαντικού πνευματικού ενδιαφέροντος που ερευνά την θέση που καταλαμβάνει μια δραστηριότητα στο χώρο. Ο ίδιος δεν παραλείπει να τονίσει ότι η οικονομική γεωγραφία σχεδόν απουσιάζει εντελώς από το πρότυπο κορμό της σύγχρονης οικονομικής θεωρίας. Εν συντομία το θέμα που θέτει ο Krugman είναι γιατί ο κλάδος των οικονομικών είχε αγνοήσει τουλάχιστον τα τελευταία χρόνια τις ερωτήσεις σχετικά με την θεωρία της οικονομικής ανάπτυξης, όπου ένα σύνολο ιδεών παρόμοιων με εκείνες που προσπαθεί να εφαρμόσει στην γεωγραφία είχαν ανθίσει σύντομα στη δεκαετία του 1940 και του 1950, για να ξεχαστούν αργότερα. Ενδιαφέρον έχει η προσέγγιση που υιοθετεί κάνοντας μια παράλληλη εξέταση των γνωσιακών εργαλείων και απεικονίσεων της γεωγραφίας με την οικονομία. Ο Krugman υποστηρίζει την ύπαρξη κοινής πνευματικής βάσης. Δηλαδή τόσο τα οικονομικά της ανάπτυξης όσο και η οικονομική γεωγραφία στηρίζονται στον ίδιο βασικό συλλογισμό: «*ότι ο καταμερισμός της εργασίας περιορίζεται από την έκταση της αγοράς, αλλά η έκταση της αγοράς επηρεάζεται με τη σειρά της από τον καταμερισμό της εργασίας*» (Krugman 1999). Αυτό σημαίνει ότι παρατηρείται μια κυκλικότητα που περιγράφεται από το κάτωθι υπόδειγμα: οι χώρες μπορεί να βιώσουν αυτό-τροφοδοτούμενη διαδικασία εκβιομηχάνισης (ή αποτυχία της) και οι περιφέρειες ενδέχεται να έχουν αυτοσυντηρούμενα μοντέλα οικισμών. Ωστόσο ο Krugman δεν βασίζεται μόνο στην υπόθεση της κοινής πνευματικής βάσης αλλά παραθέτει ένα συγκεκριμένο επιστημολογικό – κατά βάση – πρόβλημα που οδήγησε στην αποτυχία αυτού του συνόλου ιδεών των οικονομικών της ανάπτυξης να αποτελέσει μέρος της κύριας οικονομικής σκέψης. Παρουσιάζοντας την δική του ερμηνεία της εξέλιξης των ιδεών στα δύο πεδία της οικονομίας της ανάπτυξης και της οικονομικής γεωγραφίας, υποστηρίζει ότι σε κάθε ένα από αυτά τα πεδία, μεταξύ της δεκαετίας του 1940 και της δεκαετίας του 1970, υπήρξε ένας κύκλος συνεχούς και ανανεωμένης αμφισβήτησης που οφείλεται «*στην ανάδυση νέων προτύπων αυστηρότητας και λογικής που οδήγησαν σε ένα πολύ βελτιωμένο επίπεδο κατανόησης ορισμένων πράξεων, αλλά για κάποιο χρονικό διάστημα και σε μια απροθυμία να αντιμετωπίσει κανείς εκείνους τους τομείς, για τους οποίους η ακαμψία της νέας συλλογιστικής δεν μπορούσε ακόμη να φτάσει. Οι περιοχές έρευνας που είχαν συμπληρωθεί παλαιότερα, έστω και με ατελή τρόπο, έμειναν κενές.*» (Krugman 1999).

Ο Κουρλιούρος στο *Οικονομική Γεωγραφία: Επιστημολογικές Τομές Και Κριτικές Αντιπαραθέσεις* (2014) αναφέρει ότι σύμφωνα με τους Johnston et al. (1986: 118):

«*Η εμφάνισή της (Οικονομικής Γεωγραφίας) σχετίστηκε κυρίως με τις επιδιώξεις των αποικιοκρατικών δυνάμεων της Ευρώπης για γνώση και έλεγχο των αποικιοκρατούμενων χωρών, δηλ. των βασικών τους πρώτων υλών, των πληθυσμών και των οικισμών τους, των μεταφορικών και εμπορικών υποδομών και δικτύων που συνέδεαν τις περιοχές αυτές με τις χώρες του «κέντρου».* Σύμφωνα με την ανάλυση του Κουρλιούρου η εξελικτική πορεία της Οικονομικής Γεωγραφίας χαρακτηρίστηκε από την ανάδυση κριτικών ρευμάτων και σχολών σκέψης. Όσον αφορά το μεθοδολογικό επίπεδο η Οικονομική

Γεωγραφία χαρακτηρίστηκε από επιδράσεις που προέρχονται από τους χώρους της θετικιστικής επιστημολογίας «με μια έμφαση στη διεπιστημονικότητα τον κριτικό ρεαλισμό και σε μια ανανεωμένη διαλεκτική-υλιστική θεώρηση των σύνθετων και αντιφατικών χωρητικοτήτων της σύγχρονης καπιταλιστικής ανάπτυξης σε παγκόσμιο αλλά και σε τοπικά επίπεδα» (Κουρλιούρος 2014: 23).

Γράφημα 5.1 :Σχολές σκέψεις οικονομικής γεωγραφίας



Πηγή: Κουρλιούρος (2007)

Η ιστορική πορεία της Οικονομικής Γεωγραφίας – σύμφωνα με τις υποθέσεις του Κουρλιούρου – (βλέπε Διάγραμμα) χαρακτηρίζεται μεταξύ άλλων από την ανάδυση δυο βασικών επιστημολογικών τομών. Η πρώτη συνέβη – κυρίως στις ΗΠΑ – στις αρχές της

δεκαετίας του 1950 και ονομάστηκε «ποσοτική επανάσταση» με βασικό πρωταγωνιστή τον ιδρυτή της περιφερειακής επιστήμης Walter Isard. Ο Isard σε μια σειρά από μελέτες εγκαταλείπει το προηγούμενο επιστημονικό παράδειγμα της Γερμανικής Σχολής Χωροθέτησης η οποία σύμφωνα με όσα υπογραμμίζει ο Κουρλιούρος (2014) βασίζεται στην κυριαρχία της βασικής μεθοδολογικής υπόθεσης των νεοκλασικών οικονομικών, υπογραμμίζοντας την δράση των ορθολογικά οικονομικών υποκειμένων, την ύπαρξη πλήρους και ανεμπόδιστης πληροφόρησης και την επιβεβαίωση τέλει ανταγωνισμού

και ισορροπίας στα οικονομικά δρώμενα. Το επιστημολογικό υπόβαθρο της λεγόμενης ποσοτικής επανάστασης αποτέλεσε ο λογικός θετικισμός, η επιστημολογία που παρέχει τη δυνατότητα κατασκευής θεωρητικών νόμων μέσα από τη γενίκευση επιμέρους εμπειρικών περιπτώσεων.

Πολλές από τις γνώσεις σχετικά με τα κίνητρα εγκατάστασης μέσα στις αστικές περιοχές οι οποίες είχαν ανακαλυφθεί μισό αιώνα πριν, επικυρωθήκαν με την χρησιμοποίηση της συλλογιστικής των θεωριών του Von Thunen (1826) σχετικά με τις αγροτικές σοδειές και τις αξίες της γης, αλλά με αναφορά στην συμπεριφορά των νοικοκυριών. Την βασική έννοια σχετικά με τη διαμόρφωση των αξιών γης αποτελούσε η έννοια της γαιοπρόσδο. Η γαιοπρόσδο ορίζεται ως η τιμή που πληρώνουν οι διάφορες δραστηριότητες για τη χρήση της γης που καταλαμβάνουν. Με αυτή την έννοια, η γαιοπρόσδο αποτελεί την αμοιβή της γης, με τον ίδιο τρόπο που ο μισθός αποτελεί την αμοιβή της εργασίας και ο τόκος την αμοιβή του κεφαλαίου. Η αξία της γης μετριέται με την πρόσδο (το νοίκι) που καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη της γης προκειμένου να μεταβιβάσει την κυριότητά της. Η αξία της γης διαμορφώνεται με βάση την παρούσα τιμή του συνόλου των μελλοντικών προσόδων που αναμένονται (Βιτοπούλου, Γεμενετζή, Γιαννάκου, Καυκαλάς και Τασοπούλου 2017).

Μέσα στο πνεύμα της αποκαλούμενης ποσοτικής επανάστασης στην Οικονομική Γεωγραφία, ο William Alonso στην εισαγωγή του άρθρου του “A Theory of the Urban Land Market” δημοσιευμένο στο περιοδικό Papers and Proceedings of the Regional Science Association Vol 6, το 1960 γράφει:

«Η πρότερη θεωρία για την γαιοπρόσδο και την εγκατάσταση ασχολήθηκε σχεδόν αποκλειστικά με την αγροτική γη. Αυτό είναι πολύ φυσικό, επειδή οι Riccardo και Malthus έζησαν σε αγροτικές κοινωνίες. Οι βάσεις για την επίσημη χωρική ανάλυση της αγροτικής προσόδου και του τόπου εγκατάστασης βρίσκονται στο έργο του J. Von Thunen που είπε, χωρίς να μπει σε λεπτομέρειες, ότι οι ίδιοι κανόνες ισχύουν και για την αστική γη. Ενώ οι πόλεις μεγάλωναν σε σημασία κανείς δεν ενδιαφέρθηκε για την αστική πρόσδο. Ακόμα και ο μεγάλος Marshall παρείχε ενδιαφέροντες αλλά αποσπασματικές γνώσεις και καμία σαφή θεωρία σχετικά με την αγορά της αστικής γης και τους τόπους εγκατάστασης στις πόλεις.»

Σύμφωνα με τον Alonso οι Hurd (1903) και Heig (1926) αποπειράθηκαν να αναπτύξουν μια θεωρία σχετικά με τις αγορές της αστικής γης ακολουθώντας τα βήματα του Von Thunen, με την συλλογιστική τους να αντιγράφει την χωρική γεωμετρική μορφή και όχι το βασικό σκεπτικό της θεωρίας του Von Thunen. Ο Alonso (1964) κρίνει τις προσπάθειες τους ανεπαρκείς αφού στις θεωρήσεις τους παρέλειψαν να λάβουν υπόψη τους τις κατοικίες που αποτελούν τη κύρια χρήση σε μια αστική περιοχή. Ο ίδιος περιγράφει ένα χωρικό παράδοξο που συμβαίνει στις πόλεις των ΗΠΑ. Θεωρεί ότι οι πληθυσμιακές διαφοροποιήσεις είναι φυσικό να οδηγήσουν σε προβλέψιμες διαφορές στα πρότυπα εγκατάστασης, καθώς οι τιμές της γης και της κατοικίας προσαρμόζονται στην χωρική διαφοροποίηση της ζήτησης. Έτσι σε αυτό πλαίσιο:

«το ευρέως παρατηρούμενο πρότυπο της από-μείωσης των τιμών στην κατοικία και η απότομη πτώση των τιμών της γης καθώς απομακρυνόμαστε από το αστικό κέντρο εξηγείται από μια στεγαστική ισορροπία στην οποία τα νοικοκυριά με υψηλότερο εισόδημα

ζουν μακρύτερα από το κέντρο και χρησιμοποιούν μεγαλύτερες αποστάσεις, αλλά καταναλώνουν περισσότερη στέγαση σε λιγότερο πυκνοκατοικημένες περιοχές. Οι φτωχοί πλειοδοτούν έναντι των πλουσίων για κεντρικές τοποθεσίες με υψηλότερες τιμές κατοικιών και οικοπέδων εξαιτίας της μικρής κατανάλωσης των υπηρεσιών που αφορούν την στέγαση» (Alonso 1960).

Ο Alonso ενδιαφέρεται να αναπτύξει μια γενικότερη θεωρία σχετικά με την αγορά της αστικής γης κάνοντας τις παρακάτω εννοιολογικές αναφορές. Πρώτον, η θεωρία προσπαθεί να αναπτύξει με ευθύ και κατανοητό τρόπο τα ζητήματα της αγοράς της αστικής γης χωρίς τις μακριές και πολύπλοκες μαθηματικές προσομοιώσεις. Δεύτερο, αποτελεί μια στατική προσομοίωση στην οποία η αλλαγή προστίθεται σε σύγκριση με άλλες προσομοιώσεις. Τρίτο, συγκροτεί μια οικονομική προσομοίωση επειδή αναφέρεται στον οικονομικό άνθρωπο και στις δράσεις του χωρίς να λαμβάνει υπόψη κοινωνικές και συναισθηματικές επιρροές. Τέταρτο, αυτή η ανάλυση χρησιμοποιεί έννοιες που ταιριάζουν με τη θεωρία της αγροτικής γαιοπροσόδου, με ένα τέτοιο τρόπο που τόσο οι αγροτικές όσο οι αστικές χρήσεις να θεωρούνται ταυτόχρονα μέρος μιας ενιαίας θεωρίας (Alonso 1960).

Ο Alonso δημιούργησε μια θεωρία – ένα υπόδειγμα – της αγοράς της αστικής γης ανάλογα με τα προβλήματα που εκείνη την εποχή – αρχές της δεκαετίας του 1960 – εμφανίζονταν στην χωρική συγκρότηση των αμερικανικών πόλεων. Για παράδειγμα, το παράδοξο οι φτωχοί να ζουν κοντά στο κέντρο σε ακριβή γη και οι πλούσιοι στην περιφέρεια σε φτηνή γη. Από την πλευρά της λογικής ανάλυσης, εμφανίστηκαν επίσης θέματα όπως: κατά την διαδικασία της αγοράς γης, ο ενδιαφερόμενος να αγοράζει με μια μόνο συναλλαγή δυο αγαθά (γη και εγκατάσταση) κάνοντας μια πληρωμή για το συνδυασμό των δυο. Θα μπορούσε να αγοράσει την ίδια ποσότητα γης σε άλλη τοποθεσία η λιγότερη στην ίδια. Κατά την ανάλυση, συναντάται ένα αρνητικό αγαθό, η απόσταση με θετικά κόστη μετακίνησης ή, αντίστροφα, ένα θετικό αγαθό η προσβασιμότητα με αρνητικά κόστη εξοικονόμησης στην μετακίνηση (Alonso 1960). Στο υπόδειγμα του ισχύουν και κάποιες δεσμευτικές υποθέσεις: συνθήκες τέλει ανταγωνισμού στην αγορά γης, όλη η απασχόληση συγκεντρώνεται στο κέντρο πόλης, δεδομένες προτιμήσεις και εισοδήματα των νοικοκυριών. Το κέντρο βάρους πέφτει στην απόφαση του κάθε νοικοκυριού για το που και πόσο κοντά στο κέντρο της πόλης θέλει να ζήσει. Άρα ο τόπος εγκατάστασης γίνεται σημαντικός παράγοντας γιατί το κάθε νοικοκυριό θα πρέπει να γνωρίζει εξαρχής ότι όσο μακρύτερα από το κέντρο – εκεί όπου βρίσκονται συγκεντρωμένες οι περισσότερες οικονομικές δραστηριότητες – θα επιλέξει να εγκατασταθεί τόσο μεγαλύτερο θα προκύπτει το κόστος μεταφοράς και, άρα, τόσο μικρότερο διαθέσιμο εισόδημα θα έχει να ξοδέψει για άλλα αγαθά. Το υπόδειγμα που αφορά την αγορά της αστικής γης για τα νοικοκυριά (υπάρχουν αλλά δυο, για την αγροτική γη και για τις επιχειρήσεις) υποθέτει ότι θα δείξουν μια θετική προτίμηση για την απόκτηση ικανοποιητικού στεγαστικού χώρου. Το πόσο αυτές οι προτιμήσεις των νοικοκυριών ικανοποιούνται είναι σύμφωνα με τον Alonso (1960) συνάρτηση του εισοδήματος, της απόστασης και της ωφέλειας.

Κατά τα τέλη της δεκαετίας του 1950, η Regional Plan Association (Εταιρία Περιφερειακού Σχεδίου) του δήμου της Νέας Υόρκης και μια ομάδα οικονομολόγων από το Harvard ενώθηκαν σε μια μελέτη της μητροπολιτικής περιοχής της Νέας Υόρκης που εκείνη την εποχή αριθμούσε περίπου το 10% του συνολικού πληθυσμού των ΗΠΑ διάρκειας τριών

ετών. Σκοπός της μελέτης ήταν να δημιουργηθεί μια μελλοντική προβολή όσον αφορά την οικονομική και δημογραφική ανάπτυξη της περιοχής για μια χρονική περίοδο τριών δεκαετιών. Τα πρακτικά αποτελέσματα της οδήγησαν σε μια νέα πιο εντατική εξέταση των βασικών παραγόντων που επηρεάζουν την ανάπτυξη της βιομηχανίας και της εγκατάστασης της οικονομικής δραστηριότητας στις περιοχές που λαμβάνουν χώρα σε ένα άμεσο μέλλον. Τελικά η προσπάθεια αυτή κατέληξε στην δημοσίευση εννιά τόμων και αρκετών τεχνικών αναφορών, συμπεριλαμβανόμενης και μιας ουσιαστικά ευκρινούς προβολής των οικονομικών συνθηκών. Το σήμα κατατεθέν της μελέτης για την Νέα Υόρκη είναι η χρησιμοποίηση της έννοιας των «εξωτερικών οικονομιών κλίμακας», δηλαδή του ότι κάποιες εταιρείες μπορούν να επιτύχουν μείωση των δαπανών τους όταν λειτουργούν μέσα στο γενικό πλαίσιο μιας μεγαλύτερης τοπικής οικονομίας. Σύμφωνα με Quigley στο *Readings in Urban Economics: Issues and Public Policy* (2000), ο συνοπτικός τόμος της μελέτης για την Νέα Υόρκη που δημοσιεύτηκε από τον Raymond Vernon (1962) περιλαμβάνει ένα κεφάλαιο αφιερωμένο στην «εμφάνιση και εξάπλωση των εξωτερικών οικονομιών» καθώς και στις επιπτώσεις αυτών των εξωτερικών οικονομιών – θετικών ή αρνητικών – στην εγκατάσταση δραστηριοτήτων των εταιρειών και στην γενική ευημερία των κεντρικών πόλεων (Quigley 2000).

Για παράδειγμα, ο Hall, (1959:12-13) – σύμφωνα με τον Quigley (2000: 222), στο *Made in New York*, παραθέτει μια επιτομή παραστατικών μελετών περίπτωσης σχετικά με την μεταποίηση στην Νέα Υόρκη, γράφοντας ότι:

«Στρυμωγμένες μαζί με παρόμοιες και με παραδοσιακές εταιρείες που υπάρχουν για την εξυπηρέτηση τους, (οι επιχειρήσεις) ικανοποιούν τα ποικίλα θέλω τους στηριζόμενες σε δεξαμενές χώρου, υλικών, εργασίας και υπηρεσιών. Με άλλα λόγια, μπορούν να εκμεταλλευτούν τις εξωτερικές οικονομίες»

Οι οικονομίες αυτές ορίζονται ως εξωτερικές με την έννοια ότι η επιχείρηση προμηθεύεται πόρους, υλικά και εργασία από ξένες προς αυτήν επιχειρήσεις και είναι οικονομίες με την έννοια ότι η επιχείρηση μπορεί να ικανοποιήσει τις πολυποίκιλες ανάγκες της κατά αυτό τον τρόπο πιο φτηνά από ότι τις προμηθεύονταν από την ζώνη εγκατάστασης της. Οι ξένοι, με την σειρά τους, καλύπτουν τις κατατετηγμένες ανάγκες της εσωτερικής επιχείρησης επειδή το κάνουν επίσης για πολλές άλλες διαφορετικές επιχειρήσεις. Μια εξωτερική οικονομία μπορεί να προέρχεται από ένα ηλεκτρολόγο ή έναν επισκευαστή ραπτομηχανών ή ένα ανεξάρτητο φωτογράφο, που απαντά στη ζήτηση μιας επιχείρησης η οποία δεν τον χρειάζεται για μόνιμη εργασία (Quigley 2000).

Έτσι, από μελέτες τέτοιου τύπου έγινε σαφές ότι οι εξωτερικές οικονομίες μειώνουν το κόστος όπως ακριβώς η εργασία και οι μεταφορές. Στην πράξη, δεν υπάρχουν καθαρές διαχωριστικές γραμμές. Αυτή η διαπίστωση είναι εκπληκτικά κοντά στα πιο σύγχρονα τυπικά μοντέλα οργάνωσης οικονομικών δραστηριοτήτων στα οποία η παραγωγή της κάθε επιχείρησης είναι ανταγωνιστική με συνεχείς επιστροφές στην κλίμακα, αλλά υπάρχουν κοινωνικά αυξανόμενες επιστροφές με την άνοδο της συνολικής παραγωγής.

Οι Λιανός και Ψειρίδου στο *Οικονομική Ανάλυση και Πολιτική: Μικροοικονομία* (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/gr/> στο kallipos.gr) δίνουν τον ορισμό για τις οικονομίες κλίμακας, που αναπτύσσονται και οδηγούν σε μειώσεις του μέσου κόστους και παρατηρούνται από την επέκταση της παραγωγής μακροχρόνια, ενώ με τον

όρο αντί-οικονομίες κλίμακας αναφερόμαστε στις αντίστοιχες αυξήσεις στο μέσο κόστος. Οι οικονομίες κλίμακας προέρχονται τόσο από τεχνολογικούς παράγοντες όσο και από χρηματικούς παράγοντες. Οι τεχνολογικοί παράγοντες σχετίζονται με την (μειωμένη) ποσότητα των εισροών που χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ενώ οι χρηματικοί παράγοντες σχετίζονται με τις χαμηλότερες τιμές των εισροών αυτών.

Η δεύτερη επιστημολογική τομή σύμφωνα με το διάγραμμα που προτείνει ο Κουρλιούρος λαμβάνει χώρα την δεκαετία του 1970 και σηματοδοτείται από την ισχυρή παρουσία της μαρξιστικής πολιτικής οικονομίας. Η στροφή προς τα εργαλεία και την μεθοδολογία της κριτικής ανάλυσης της μαρξιστικής σκέψης έχει ως αποτέλεσμα την απομυθοποίηση του «χωρικού» και την κατάδειξη του κοινωνικού περιεχομένου των χωρικών φαινομένων. Η αντίληψη αυτή, δεν αναγνωρίζει ανεξάρτητα χωρικά φαινόμενα, αλλά κοινωνικά φαινόμενα που εκφράζονται στο χώρο και διαμέσου του χώρου. Ουσιαστικά ο χώρος ορίζεται ως κοινωνική κατασκευή.

Ο Κουρλιούρος (2007) θεωρεί ότι η πιο χαρακτηριστική συμβολή ήταν αυτή του David Harvey που «από θιασώτης μιας ακραιφνούς θετικιστικής ποσοτικής ανάλυσης (Harvey 1969) μετατρέπεται σε ηγετική μορφή μιας πρωτότυπης γεωγραφικής «ανάγνωσης», και ανασκευής της μαρξιστικής πολιτικής οικονομίας (Harvey 1973, 1982, 1985, 1995, 1996, 2001, 2003, 2006).» (Κουρλιούρος 2007: 8). Η ριζοσπαστική σχολή της οικονομικής γεωγραφίας, έχοντας κατά βάση παραδεχτεί ότι η δράση των οικονομικών υποκειμένων στον χώρο γίνεται μέσα σε ένα περιβάλλον όπου κυριαρχεί η καπιταλιστική οικονομία, προσπαθεί αφενός να αποδείξει το πώς η δυναμική της ανάπτυξης – μεγέθυνσης σύμφωνα με τα καπιταλιστικά πρότυπα διαμορφώνει τις ανάλογες χωρικές δομές και αφετέρου το πώς οι αντίστοιχες χωρικές δομές δημιουργούν δυνατότητες και περιορισμούς στη δυναμική της καπιταλιστικής ανάπτυξης (Κουρλιούρος 2007).

Η επίδραση της ριζοσπαστικής οικονομικής γεωγραφίας στην ευρύτερη εξέλιξη της επιστημονικής πειθαρχίας φαίνεται τόσο από τον μεγάλο όγκο των δημοσιεύσεων της αντίστοιχης χρονικής περιόδου όσο και από τη ποικιλομορφία των επιστημονικών αναζητήσεων. Στη συνέχεια παραθέτουμε εν συντομία μια βιβλιογραφική περίληψη των κυριότερων ζητημάτων που ερευνήθηκαν κάτω από το «επιστημονικό πρόγραμμα» της ριζοσπαστικής οικονομικής γεωγραφίας:

- Όσον αφορά την διάρθρωση του αστικού χώρου στα πλαίσια μιας καπιταλιστικής οικονομίας: τον Harvey στο *Explanation in Geography* (1969), στο *The Limits to Capital* (1982) και στο *The Urbanization of Capital* (1985), τον Castells στο *The Urban Question. A Marxist Approach* (Alan Sheridan) London, Edward Arnold (1977) (Πρώτη έκδοση στη γαλλική γλώσσα, 1972), *City, Class and Power London; New York, MacMillan; St. Martins Press* (1978).
- Όσον αφορά την κρίση του φορντικού υποδείγματος παραγωγής, τις νέες περιφέρειες και την νέα γεωγραφία της αγοράς: τον Castells στο *The Informational City: Information Technology, Economic Restructuring, and the Urban Regional Process*. Oxford, UK; Cambridge, Massachusetts: Blackwell (1989), τους Massey και Meegan, στο *The Anatomy of Job Loss: The how, why and where of employment decline*, Methuen, London, 1982.
- Την συγκρότηση τόπων στην καπιταλιστική πόλη και την ανάπτυξη κοινωνικών κινημάτων: τον Lefebvre στο *La production de l'espace*, Anthropos, Paris (1974)

και στο *Introduction to Modernity: Twelve Preludes* (September 1959 -May 1961), μτφ. J. Moore, London: Verso. Αρχική έκδοση 1962.

- Το πρόβλημα της κατοικίας, της αστικής γαιοπροσόδου, του αστικού σχεδιασμού και του ρόλου του κράτους (βλ. πχ Massey & Catalano 1978, Lipietz 1974, Harvey 1985, Rowe & Scott 1978, Dear & Scott 1981, Clark & Dear 1984).
- Την άνιση ανάπτυξη σε διεθνή κλίμακα, την άνιση ανταλλαγή και τη γεωγραφική μεταφορά της αξίας από την «περιφέρεια» του παγκόσμιου καπιταλισμού στην καπιταλιστική «μητρόπολη» (βλ. πχ Amin 1976, Baran 1977, Frank 1967, Εμμανουήλ 1978).
- Την αποβιομηχάνιση και κρίση του φορντισμού, την περιφερειακή παρακμή και απώλεια θέσεων απασχόλησης, τον κοινωνικό αποκλεισμό και τη φτώχεια (βλ. πχ Bluestone & Harrison 1982, Massey & Meegan 1982, Martin & Rowthorn, eds. 1986).
- Την περιφερειακή βιομηχανική αναδιάρθρωση και τις μεταβολές στη γεωγραφία των αγορών εργασίας (βλ. πχ Dunford & Perrons 1983, Massey 1984, Allen & Massey, eds. 1988).

Το τέλος της δεκαετίας του 1970 βλέπει μια σταθερή εγκατάλειψη του προηγούμενου επιστημονικού παραδείγματος που βασιζόνταν στην μαρξιστική οικονομική, πολιτική σκέψη και πρακτική, παρόλο που αρκετοί από τους θιασώτες του παρέμειναν ισχυρά ενεργοί και κατά τις επόμενες δεκαετίες. Αυτό το γεγονός οφείλεται αφενός στην παρουσία ευρύτερων και σημαντικών εξελίξεων στην κοινωνική και οικονομική οργάνωση των αστικών συγκεντρώσεων (όπως αποβιομηχάνιση, αποεπένδυση, μαζική ανεργία, δημιουργία ενθυλακώσεων στον αστικό ιστό, ανισότητες στις νέες τεχνολογικές εφαρμογές κλπ) και αφετέρου στην παρουσία νέων δεδομένων λύσεων για την άμβλυνση αυτών των οικονομικών ζητημάτων με την επαλήθευση όρων αλλά και φαινομένων όπως αυτών της εξειδίκευσης, της κοινωνικής απορρύθμισης, της ανάδυσης της «οικονομίας της γνώσης», των δικτύων και των πληροφοριακών τεχνολογιών.

Την ίδια περίοδο αναπτύσσονται εναλλακτικά ρεύματα όπως η θεωρία της μετά-νεωτερικότητας ή οι μετά-αποικιακές κριτικές αναλύσεις που ασκούν κριτική τόσο στον καθολικό ορθολογισμό του σχεδιασμού γενικότερα που δεν αφήνει περιθώρια έκφρασης για εναλλακτικές πολιτικές ή στην αναγνώριση της πολιτισμικής ταυτότητας ατόμων και ομάδων, όπως και στον ακραιφνή οικονομισμό της ριζοσπαστικής οικονομικής γεωγραφικής σκέψης (Κουρλιούρος 2007).

Οι οικονομικοί γεωγράφοι θέλοντας να απομακρυνθούν από το κάπως στενό εμπειρικό πλαίσιο των τοπικών αφηγήσεων, αλλά και της μετά-νεωτερικής αντίληψης της τοπικότητας επεξεργάστηκαν νέες θεωρητικές προσεγγίσεις που έγιναν γνωστές με τον όρο θεωρίες της νέας περιφερειακότητας (new regionalism). Ο Κουρλιούρος (2007) αναφέρει ότι η νέα περιφερειακότητα αντλεί ιδέες από τα «ετερόδοξα» ρεύματα σκέψης όπως αποκαλούνται και αυτά είναι τα θεσμικά και εξελικτικά οικονομικά, η οικονομική κοινωνιολογία και η προσέγγιση της «ενθήμευσης» (embeddedness), οι θεωρίες δράστη – δικτύου, οι νέες θεωρίες οργανώσεων και μανάτζμεντ, κλπ. Οι ιδέες αυτές έχουν βρει ή βρίσκουν εφαρμογή σε νέους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας όπως στους ανανεωμένους χειροτεχνικούς – βιοτεχνικούς κλάδους της λεγόμενης Τρίτης Ιταλίας (Terza Italia), τις βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας και τον νέο τριτογενή τομέα των πόλεων (υπηρεσίες παραγωγού). Το γεωγραφικό πλαίσιο αναφοράς των προσεγγίσεων

αυτών είναι οι λεγόμενες «περιφέρειες αριστείας» στην Ευρώπη, τη Βόρεια Αμερική, την Ιαπωνία και άλλες ανεπτυγμένες περιοχές.

5.9 Συμπερασματικές επισημάνσεις

Σήμερα, οι συνθήκες και οι μορφές κάτω από τις οποίες παράγεται και κυκλοφορεί η οικονομική γνώση, είναι αποτέλεσμα των διαδικασιών δημιουργίας και κοινής χρήσης της, με την σταδιακή εξάλειψη τυχόν γεωγραφικών και γλωσσικών εμποδίων. Δηλαδή, τα όποια τυπικά επίπεδα επισημοποίησης των οικονομικών εννοιών – ενίοτε και ως ορολογική γλώσσα – και η σχεδόν ομόφωνη αποδοχή παρόμοιων τεχνικών και οργάνων ανάλυσης, συνέβαλαν καθοριστικά στη διαμόρφωση μιας διεθνούς επικοινωνίας με υψηλές δυνατότητες απορρόφησης και διάχυσης της γνώσης. Οι παράγοντες που οδήγησαν σε αυτό είναι:

- η παρουσία πολλών ειδικευμένων περιοδικών,
- η εξέλιξη της μεταφραστικής τέχνης,
- η επικράτηση της αγγλικής γλώσσας στην διεθνή βιβλιογραφική ορολογία,
- η αύξηση των μέσων διάχυσης της γνώσης που έχει στη διάθεσή της η ακαδημαϊκή κοινότητα τον τελευταίο μισό αιώνα και
- το ευρύ φάσμα θεμάτων που σχετίζονται με την οικονομική σκέψη.

Είναι γνωστό ότι, η έννοια της οικονομικής σκέψης δεν περιλαμβάνει μονάχα θέματα που αφορούν ιδεολογικά, δογματικά ή κανονιστικά πλαίσια, αλλά τις μεθόδους, τις έννοιες και τις τεχνικές ανάλυσης που χρησιμοποιεί. Επίσης η οικονομική σκέψη δεν περιβάλλεται μόνο από τον μανδύα της θεωρητικής συλλογιστικής. Δηλαδή τα θέματα που αναλύει αναδεικνύουν τα οικονομικά ως πεδίο επιστημονικής έρευνας που δεν έχει στεγανά και λαμβάνει υπόψιν κάποιες προϋποθέσεις που βασίζονται και σε κρίσεις αξίας, ενώ παράλληλα δεν μένει ανεπηρέαστη από τις εφαρμογές και τις χρήσεις στις οποίες αναπόφευκτα εκτίθεται. Με άλλα λόγια, σχετικά με την εξέλιξη της οικονομικής σκέψης, δεν μπορούμε να αγνοήσουμε ούτε τις ιστορικές συνθήκες μέσα στις οποίες διαμορφώνεται ούτε και την πρόσθετη σημασία της διαδικασίας που εμπλέκεται στη διεθνή μετάδοση της. Αυτή η διαπίστωση μας επιτρέπει να διακρίνουμε την ενίσχυση, του ήδη στενού δεσμού μεταξύ της διαμόρφωσης και της διάχυσης της οικονομικής σκέψης και του κοινωνικού περιβάλλοντος και πλαισίων που ευνοούν τη χρήση και την ιδιοποίηση της.

Εφόσον θεωρούμε δεδομένη την εμπλοκή του χωρικού προγραμματισμού με οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι, τόσο η διαδικασία ενσωμάτωσης του προγραμματισμού ως γνωσιακής μεθόδου, όσο και η σταδιακή απομάκρυνση της σχεδιαστικής τεχνικής από τον χωρικό προγραμματισμό έθεσαν ιδιαίτερα μεθοδολογικά προβλήματα, που θεωρήθηκαν ότι είναι δυνατό να επιλυθούν με την χρήση των ορθολογικών τεχνικών στις αποφάσεις επιλογής, που προέρχονταν από ανάλογες διαδικασίες των οικονομικών επιστημών και ιδιαίτερα της Θετικής Οικονομικής και της Θεωρίας των Ορθολογικών Αποφάσεων.

Άρα η εξέλιξη της γενικής μεθοδολογικής προσέγγισης της οικονομικής επιστήμης παρουσιάζει ενδιαφέρουσες διαπιστώσεις. Από την αρχή της οικονομικής σκέψης οι διάφορες ερμηνείες και αναλύσεις έχουν ως αφετηρία τους τα χαρακτηριστικά του

οικονομικού ανθρώπου (homo economicus). Δηλαδή, η οριοθέτηση της έννοιας του οικονομικού ανθρώπου είναι προϊόν της κλασικής οικονομικής σκέψης. Τα βασικά χαρακτηριστικά του οικονομικού ανθρώπου είναι ότι:

- γνωρίζει καλύτερα από οποιονδήποτε άλλον τα συμφέροντά του,
- είναι σε θέση να τα πραγματοποιήσει επιλέγοντας ελεύθερα τον τρόπο μεγιστοποίησης του ατομικού του οφέλους,
- στηρίζεται σε καθαρά ορθολογικά κριτήρια,
- αξιοποιεί τις γνώσεις του και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις ευκαιρίες και τους περιορισμούς κάθε εναλλακτικής λύσης.

Ωστόσο:

- δεν έχει πάντα πλήρη γνώση της αγοράς,
- δεν μπορεί να αξιοποιήσει ορθολογικά όλες τις πληροφορίες,
- δεν γνωρίζει τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις των αποφάσεών του,
- περιορίζεται παράλληλα από τους προσωπικούς του στόχους, τις συνήθειες του, τις γνωστικές του ικανότητες, τις ποιοτικές του προτιμήσεις, τα πρότυπα των ομάδων αναφοράς και την υποκειμενική συμβολική αξία των προϊόντων.

Έτσι καταλήγουμε στη σχετικοποίηση της έννοιας του απόλυτα ορθολογικού homo economicus των κλασικών οικονομολόγων με κάποιον που επηρεάζεται:

- από τους κοινωνικούς του ρόλους, δηλαδή τις αναμενόμενες – από τις ομάδες που ανήκει συμπεριφορές,
- από την κοινωνική του θέση και
- από τους ισχύοντες κοινωνικούς και οικονομικούς κανόνες (που προσφέρουν το αίσθημα της ασφάλειας για την ορθότητα των πράξεών του).

Ο θεωρητικός προσανατολισμός προς την μεγέθυνση – χωρική και οικονομική - σχετίζεται με τους όρους λειτουργίας της αγοράς. Εφόσον οι οικονομικές εξελίξεις θεωρείται ότι αντανακλώνται άμεσα στον χώρο, η υπόθεση της λειτουργίας της αγοράς αποκτά ένα σημαντικό ρόλο. Η ευρύτερη σύγχρονη θεώρηση του χωρικού προγραμματισμού και η «αποσυμπύεση» που δέχεται το θεσμικό και δημόσιο σύστημα ρύθμισης του χώρου σε σχέση με τις αρμοδιότητες του, δεν είναι άμοιρη αυτής.

Κινούμενες στο αυστηρά θεωρητικό πλαίσιο, οι διάφορες αντιλήψεις της οικονομικής σκέψης βάζουν την λειτουργία της αγοράς ως απαραίτητο στοιχείο ολοκλήρωσης της οικονομικής δράσης μέσα σε ένα πλαίσιο του μηχανισμού του ανταγωνισμού μεταξύ αυτών που συμμετέχουν σε αυτήν. Πρακτικά κανείς δεν έχει αμφισβητήσει τη σημασία της λειτουργίας της αγοράς στην οικονομική δράση – είτε την αποδέχεται είτε την απορρίπτει – ωστόσο, αυτό που εξετάζεται και αποτιμάται είναι τα αποτελέσματα της.

Το κύριο εργαλείο στην λειτουργία της οικονομίας της αγοράς είναι ο μηχανισμός του ανταγωνισμού. Αυτός καθορίζει και το είδος της δομής της αγοράς που έχουμε, ή θέλουμε να έχουμε. Η έννοια της φύσης του ανταγωνισμού έχει υποστεί προσαρμογές, σε θεωρητικό επίπεδο, προκειμένου να ταιριάζει με τις συνθήκες που επικρατούν σε μια πραγματική αγορά. Η νεοκλασική οικονομική σκέψη υποστηρίζει ότι η εξέταση των συνθηκών στην αγορά οδηγούν στην κατασκευή του θεωρητικού υποδείγματος του

τέλειου ανταγωνισμού. Αυτό το θεωρητικό υπόδειγμα βασίζεται στις παρακάτω παραδοχές:

- ορθολογική δράση των συναλλασσόμενων,
- μεγάλος αριθμός πωλητών και αγοραστών – αδυναμία επηρεασμού τελικής τιμής,
- απόλυτη ελευθερία κίνησης των συντελεστών παραγωγής,
- αδυναμία συνεργασίας μεταξύ συναλλασσόμενων,
- απουσία «εξωτερικών» συνεπειών και
- κάθε συναλλασσόμενος έχει απόλυτη γνώση των συνθηκών της αγοράς.

Είναι φυσικό τέτοιες ερμηνευτικές παραδοχές να μην παρατηρούνται στην πράξη αλλά όμως χρησιμεύουν προκειμένου να θεμελιωθούν δυο βασικές έννοιες που καθορίζουν την δομή της αγοράς:

- η ισορροπία ως η κατάσταση στην οποία καταλήγει η αγορά όταν έχει σταματήσει κάθε δράση συναλλαγής και
- ο τέλειος ανταγωνισμός ένα θεωρητικό κριτήριο κατάταξης των αγορών ανάλογα με τον βαθμό έντασης του ανταγωνισμού.

Με την εξέλιξη της οικονομικής σκέψης, η έννοια του τέλειου ανταγωνισμού προσεγγίστηκε από την θεωρητική σκοπιά της δυναμικής εξέλιξης του. Σήμερα, αυτή η προσέγγιση θεωρείται ακόμα ένα βιώσιμο ερμηνευτικό σχήμα χρήσιμο για την κατάρτιση θεωριών, που συνδέουν καλύτερα τις θεωρητικές υποθέσεις με τα εμπειρικά αποτελέσματα της δράσης της οικονομίας της αγοράς.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η βάση της συζήτησης σχετικά με τον κατάλληλο οικονομικό ρόλο για την κυβέρνηση οργανώνεται γύρω από πολλές και διαφορετικές αντιλήψεις. Αυτές οι αντιλήψεις απηχούν ποικίλους και συχνά αντιφατικούς απολογισμούς σχετικά με τον κατάλληλο οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης απέναντι στα οικονομικά δρώμενα. Ένα μέρος της οικονομικής βιβλιογραφίας, υποστηρίζει μια συστημική οργάνωση της οικονομικής διαδικασίας στην οποία η κυβέρνηση και η οικονομία είναι αλληλένδετες πτυχές του κοινωνικού συστήματος. Ωστόσο στη μεταγενέστερη βιβλιογραφία αυτή η άποψη μεταβάλλεται και τόσο η κυβέρνηση όσο η οικονομία – δηλαδή η κυβέρνηση και η αγορά – θεωρούνται συχνά ως ανεξάρτητες σφαίρες δράσης. Αυτή η εξέλιξη χαρακτηρίζεται από το αμφίδρομο ερώτημα κατά πόσο πρέπει να «εισβάλλει» η μια σφαίρα στην άλλη. Η οργανωτική αρχή γύρω από την οποία συνήθως περιστρέφονται οι περισσότερες απόψεις σχετικά με τον ρόλο της κυβέρνησης στην οικονομία είναι αυτή που την θεωρεί ως απάντηση – ανεξάρτητα αξιακών κρίσεων - στις δυνάμεις του ατομικού συμφέροντος.

Έτσι, οι απόψεις για τον οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης στην ιστορία της οικονομικής σκέψης, εντάσσονται στο γενικότερο ερώτημα σχετικά με τις επιπτώσεις της επιδίωξης του ατομικού προσωπικού συμφέροντος στο σύνολό της κοινωνίας. Ο Σμιθ και οι κλασικοί του 19ου αιώνα είδαν το σύστημα της φυσικής ελευθερίας της ατομικής δράσης να εναρμονίζει, σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, το προσωπικό συμφέρον και το κοινωνικό συμφέρον, θεωρώντας ότι οι αγορές πρέπει να λειτουργούν με έναν ελάχιστο άμεσο έλεγχο από την κυβέρνηση. Οι νεοκλασικοί σχολιαστές αναζητώντας τα μέσα για να συντονίσουν ή να συγκρατήσουν τα αποτελέσματα της συμπεριφοράς της

«ελεύθερης» δράσης των ατόμων, δεν είδαν άλλα πέρα από την κυβερνητική ρύθμιση, χωρίς όμως να διαταράσσεται το βασικό σύστημα του μηχανισμού των τιμών.

Η εμφάνιση της οριακής επανάστασης στην οικονομική σκέψη μεταβάλλει τον τρόπο με τον οποίο οι οικονομολόγοι αναλύουν τον οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης. Η επίδραση της θετικιστικής φιλοσοφίας, με την διαμόρφωση της οικονομικής σκέψης πάνω στα πρότυπα των φυσικών επιστημών, οδήγησε αυτή την αλλαγή αντίληψης. Τα μεθοδολογικά εργαλεία που χρησιμοποιεί η οριακή ανάλυση – όπως αυτό του μαθηματικού λογισμού – κατέστησαν δυνατή την κατάδειξη των πιθανών αποτυχιών του ιδεολογήματος της ελεύθερης δράσης στην οικονομία της αγοράς και επομένως, των δυνατοτήτων των κυβερνητικών πολιτικών δράσεων για την προώθηση και άλλων στόχων, όπως της κοινωνικής πρόνοιας (όχι φυσικά με την έννοια που αυτή προσδιορίζεται ξανά στα μισά του εικοστού αιώνα). Η αντίληψη της αναποτελεσματικής παρέμβασης της κυβέρνησης στις οικονομικές διεργασίες που διακατείχε τους κλασικούς με βάση την ανάδειξη της θεωρίας της αξίας, μεταβάλλεται και υιοθετείται η αντίληψη ότι η κυβέρνηση μπορεί να διορθώνει τις λεγόμενες αστοχίες της αγοράς χωρίς να παραβιάζει το ηθικό και φιλοσοφικό επιχείρημα της ελευθερίας δράσης του ατόμου.

Κατά την διάρκεια του 20ου αιώνα, τα ζητήματα του κεντρικού προγραμματισμού της οικονομίας ήταν καθολικά συνδεδεμένα με τις θεωρήσεις σχετικά με το τι είναι ή τι θα πρέπει να είναι η γνώση, καθώς και με τις διαμάχες αναφορικά με το πώς τελικά θα κατανοήσουμε αυτή την γνώση. Αυτή η αλληλεξάρτηση των τρόπων αντίληψης της γνώσης με το κυρίαρχο οικονομικό ζήτημα του κεντρικού προγραμματισμού απηχεί τις βασικές απόψεις του Hayek. Ο Hayek διατυπώνει μια σειρά από ιδέες που θα εξελίσσονταν σε σημαντικά ζητήματα στην οικονομική του σκέψη, καθώς και την ευρύτερη κοινωνική του θεώρηση. Το κύριο σώμα των υποθέσεων του θεωρεί ότι, η οικονομική ανάλυση έχει εμπειρική σημασία και παρέχει κατανόηση για τον πραγματικό κόσμο μόνο στο βαθμό που περιέχει ρητές υποθέσεις ή προτάσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η γνώση αποκτάται, κοινοποιείται και χρησιμοποιείται από τα άτομα μέσα στο οποίο παράδειγμα. Με άλλα λόγια αντί να υποθέσουμε, πρέπει να εξηγήσουμε πώς και με ποια διαδικασία, οι οικονομικοί δράστες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις για να συντονίσουν τα σχέδιά τους μεταξύ τους και να ωφεληθούν από τα αμοιβαία οφέλη της κοινωνικής συνεργασίας στο πλαίσιο του καταμερισμού της εργασίας.

Η αφήγηση του Hayek δεν αγνοεί τις επιστημονικές ιδιότητες των εναλλακτικών οικονομικών υποθέσεων – εν προκειμένω του λεγόμενου σοσιαλιστικού υπολογισμού που προέρχεται από την εργασία ιδρυμάτων ή οργανισμών. Σε τελική ανάλυση δεν αρνείται τα κίνητρα των ιδρυμάτων να παράγουν γνώση που αφορά τον οικονομικό υπολογισμό. Η έμφαση δίνεται στην διαδικασία της εξάπλωσης και διάδοσης της γνώσης δηλαδή το πώς οι δράστες θα μάθουν τι πρέπει να μάθουν και πότε πρέπει να το μάθουν. Επίσης η χρονική συνάρτηση αποτελεί ένα επίσης σημαντικό παράγοντα. Ο Hayek εξετάζει την έννοια της ισορροπίας και την αναδιαμορφώνει σε μια πιο συνεκτικά υποκειμενική βάση όσον αφορά τις υποκειμενικές γνώσεις ή τα «δεδομένα» που κατέχουν μεμονωμένοι δράστες και τα σχέδια και τις δράσεις που βασίζονται σε αυτά τα δεδομένα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΤΟ REAL – ESTATE

6.1 Εισαγωγικές επισημάνσεις και η έννοια του Real – Estate

Στην ερώτηση τι είναι το real estate είναι δύσκολο να δοθεί μια σαφής απάντηση. Το real estate αποτελεί κατά ένα τρόπο μια αντίστοιχη περίπτωση με αυτή του προγραμματισμού, χωρίς φυσικά να έχει την ίδια παράδοση και ιστορική διαδρομή του τελευταίου. Μια διαπίστωση που είναι δυνατόν να γίνει εξαρχής αφορά την ετερογένεια της φύσης του RE, με συνέπεια κάθε προσπάθεια προσδιορισμού της έννοιας του να μην συμπεριλαμβάνει όλο το φάσμα των διεργασιών του. Ο Diaz στο *Science, Engineering and the Discipline of Real Estate* (Journal of Real Estate Literature 1993) κάνει την ερώτηση αν το RE μπορεί να θεωρηθεί μια πειθαρχία με ακαδημαϊκές προδιαγραφές. Όμως το πρόβλημα έγκειται στον ίδιο τον αυτοπροσδιορισμό του. Για παράδειγμα ο Rowlands, (1967 που αναφέρεται από τους Dasso & Woodward, 1980), και πολλοί άλλοι όπως οι Wendt (1949), Weimer (1956), Grebler (1959), Cook (1974), Graaskamp (1976), έχουν προσπαθήσει να καθορίσουν τα όρια του σαν επιστημονική πειθαρχία. Ωστόσο, παρά αυτές τις προσπάθειες και το ανανεωμένο ενδιαφέρον για τον καθορισμό του από τους Isakson (1991), Jaffe (1992), Seldin (1991), Grissom (1992), ακόμα μας διαφεύγει ένας ακριβής ορισμός. Σύμφωνα με τον Diaz (1993), οι Dasso και Woodward (1980), κάνουν την εξής διαπίστωση βασιζόμενοι στον χαρακτηρισμό της ακίνητης περιουσίας από τον Ratcliff (1966) ως μια «ακαθόριστη μετάλλαξη», εκφράζοντας αμφιβολίες ότι η ακίνητη περιουσία μπορεί ποτέ να επιτύχει τον προσδιορισμό της ως ένα ξεχωριστό επιστημονικό πεδίο.

Ο Μπαλωμένος στο *Το «Real Estate» στο πρόγραμμα ακαδημαϊκών σπουδών ξένων πανεπιστημίων. Επισημάνσεις, συμπεράσματα και προτάσεις* (2015), επηρεασμένος από τις αναζητήσεις του Diaz δίνει έναν ορισμό του RE, υποστηρίζοντας ότι αποτελεί μια καινούρια εφαρμοσμένη επιστήμη, δηλαδή ένα πεδίο στο οποίο ο επιστημονικός κανόνας – που ορίζεται ως περιγραφή ενός φυσικού φαινομένου – και η παραγωγή μιας βελτίωσης σε ένα δοσμένο πρόβλημα συντίθενται σε μια εφαρμοσμένη επιστήμη. Κάνοντας μια ιστορική αναδρομή στις θεωρητικές διαδικασίες που χαρακτήρισαν την εξέλιξη της διδασκαλίας του RE στις ΗΠΑ, επισημαίνει τα εξής:

- Το 1892 γίνονται τα πρώτα μαθήματα που ασχολούνται με την διαχείριση της κτηματικής περιουσίας όπου εξελίσσονται αργότερα σε αρχές της οικονομικής της γης
- Με το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου και την έκρηξη της αστικοποίησης και της μαζικής φυγής των λευκών κατοίκων των πόλεων των ΗΠΑ προς τα προάστια εμφανίζεται η επενδυτική διάσταση της αστικοποίησης και η ανάλογη στροφή σε θέματα business και management (Ratcliff 1961)
- Στην δεκαετία του 1970 η κοινωνική πολιτική στέγασης προσεγγίζεται μέσω της επενδυτικής θεώρησης (Smith et. al., 1981)
- Η εξέλιξη της παραπάνω προσέγγισης οδηγεί στην θεωρία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (Μπαλωμένος 2015).

Συνοψίζοντας τη σύγχρονη θεωρητική και διδακτική αντιμετώπιση του αντικειμένου μπορούμε διακρίνουμε δυο τρόπους: α) την πολυθεματική και β) τη χρηματοοικονομική και τη διοικητική – διαχειριστική προσέγγιση (Μπαλωμένος 2015). Αναλύοντας τα αποτελέσματα μιας έρευνας που έγινε από τους Black και Rabianski στο *Defining the Real Estate Body of Knowledge: A Survey Approach* (2003) μέσω ερωτηματολογίων που στάλθηκαν σε ακαδημαϊκούς και επαγγελματίες ακινήτων σε όλο τον κόσμο (American Real Estate and Urban Economics Association και στην European Real Estate Association), επιχειρώντας να ορίσει ένα συγκεκριμένο σύνολο γνώσεων για το RE μέσα από μια λίστα από τριάντα έξι θέματα που αναπτύχθηκαν μετά από μια προκαταρκτική έρευνα καταλήξαν στα εξής συμπεράσματα:

- Η προκαταρκτική έρευνα έδειξε ότι το RE είναι ένα πολύ ευρύτερο θεωρητικό πεδίο από αυτό που στην αρχή θεωρήθηκε.
- Δεν υπάρχει κάποια συναίνεση για τον ακριβή καθορισμό ενός συνολικού σώματος γνώσης μεταξύ των ειδικών που πήραν μέρος στην έρευνα.
- Σύμφωνα με τον Diaz (1993, αναφέρεται στους Black και Rabianski 2003) το θεωρητικό σώμα του RE, μοιάζει με αυτό της μηχανικής επιστήμης.
- Από ένα πιθανό συνολικό σώμα τριάντα έξι ερευνητικών θεμάτων αυτά που προκρίθηκαν ως το πιο σημαντικά είναι:
 - Η Πολιτική ακίνητης περιουσίας
 - Η Αστική ανάπτυξη
 - Η Νομοθεσία χρήσεων γης
 - Τα Δικαιώματα επί των ακινήτων
 - Η Θεωρία χρήσεων γης
 - Η Περιβαλλοντική νομοθεσία
 - Η Μόλυνση εδάφους στις εγκαταλειμμένες βιομηχανικές περιοχές

Αυτή η ταξινόμηση μεταξύ των θεμάτων που είναι πιθανό να συγκροτούν μια πρώτη βάση για την δημιουργία ενός διδακτικού και ερευνητικού σώματος για το real – estate, μας δίνουν μια πρώτη ιδέα και για τα πρακτικά που αφορούν τους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην αγορά. Ο κατάλογος των θεμάτων που προτάθηκαν περιλαμβάνει (Μπαλωμένος 2015):

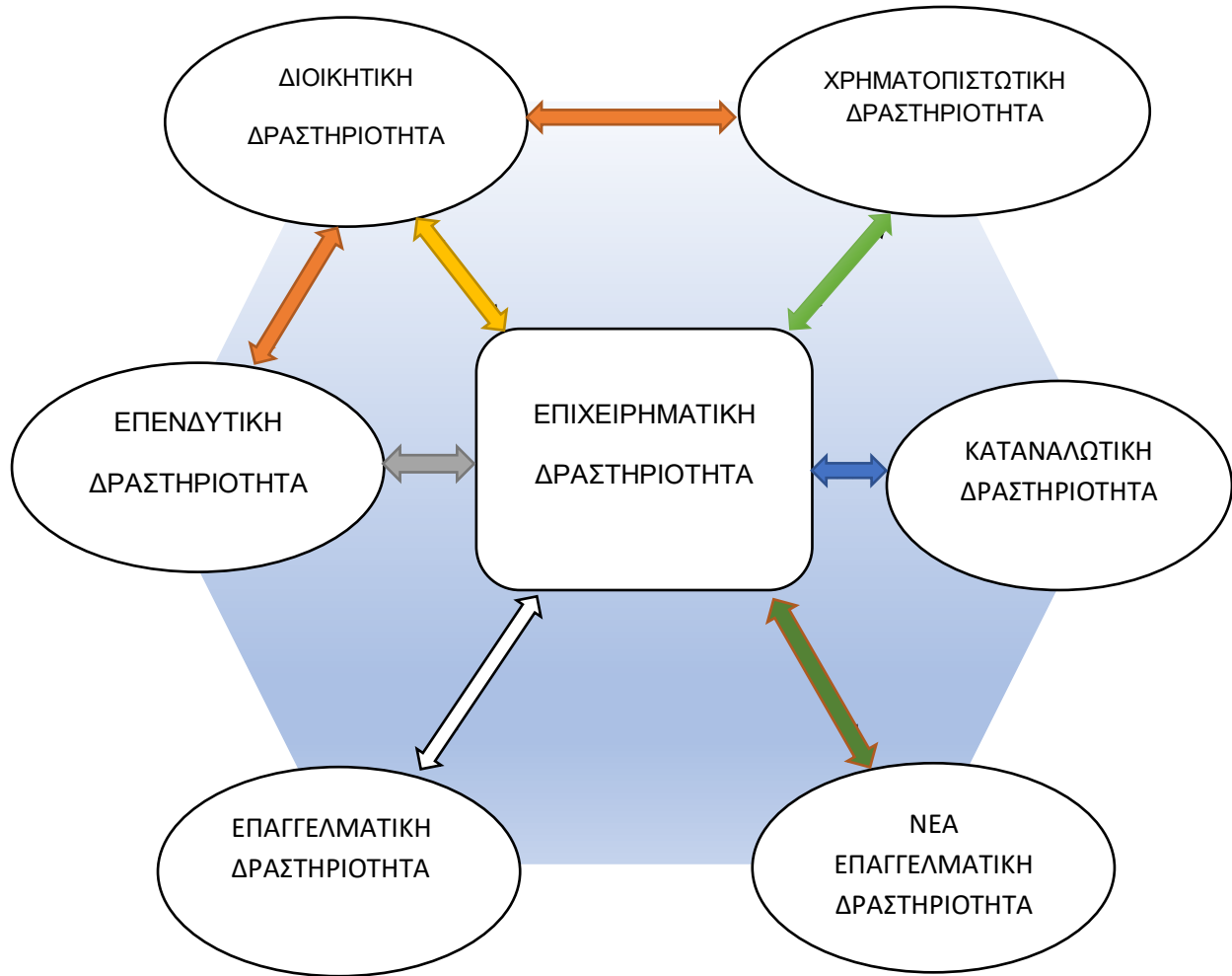
1. Ανάλυση ρίσκου και απόδοσης
2. Ανάλυση χρηματορροών (DCF)
3. Μοντελοποίηση αγοράς ακινήτων-ανάλυση προσφοράς και ζήτησης
4. Υπολογισμός αποδόσεων και προβλέψεις
5. Κυκλικότητα στην αγορά ακινήτων και προβλέψεις
6. Πολιτική ακίνητης περιουσίας
7. Θεωρία και τεχνικές εκτιμήσεων
8. Μακροοικονομικοί κύκλοι και προβλέψεις
9. Κύκλοι των χρηματοοικονομικών αγορών και προβλέψεις
10. Αστική ανάπτυξη
11. Ανάλυση μισθωμάτων
12. Ανάλυση χαρακτηριστικών οικοπέδων προς ανάπτυξη
13. Θεωρία χωροθέτησης εμπορικών ακινήτων

14. Απαιτήσεις χωροθέτησης εμπορικών ακινήτων
15. Νομοθεσία χρήσεων γης
16. Ανάλυση χαρτοφυλακίου, διαφοροποίηση, και διαχείριση
17. Θέματα φορολογίας ακινήτων
18. Τιτλοποίηση
19. Δεοντολογία
20. Τιμές κατοικιών
21. Δικαιώματα επί ακινήτων
22. Θεωρία χρήσεων γης
23. Θέματα φορολόγησης εισοδήματος
24. Συμβόλαια και λοιπά νομικά θέματα
25. Δευτερογενής αγορά στεγαστικών δανείων
26. Περιβαλλοντική νομοθεσία και σχεδιασμός
27. Παγκοσμιοποίηση-διεθνοποίηση
28. Μόλυνση εδάφους και εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εκτάσεις
29. Θεωρία πληθωρισμού και ανάλυση
30. Δικαιώματα (options) και τιμολόγηση
31. Βαθμονόμηση
32. Ανάλυση συμπεριφοράς
33. Στρατηγικός σχεδιασμός εταιρικών ακινήτων
34. Τεχνικές και στρατηγικές διαπραγμάτευσης
35. Συγχωνεύσεις, εξαγορές και αποκρατικοποιήσεις
36. Συναλλαγματικό ρίσκο







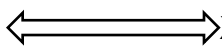

Ο Diaz (1993) περιγράφει ένα υπόδειγμα των δραστηριοτήτων που χαρακτηρίζουν μια αγορά RE. Στο Γράφημα φαίνονται οι διαδρομές που γίνονται μεταξύ των διαφορετικών δραστηριοτήτων σε ένα επιχειρηματικό περιβάλλον. Σε αυτό περιγράφονται οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ των διαφορετικών δραστηριοτήτων μέσω των απαιτούμενων ρών για την ασφαλή λειτουργία του επιχειρηματικού περιβάλλοντος μιας αγοράς RE.

Ο Roulac στο *The Strategic Real Estate Framework: Processes, Linkages, Decisions* (1996), θεωρεί ότι το RE ως ένα πολύπλευρο, πολυδιάστατο, και ουσιαστικό τμήμα της οικονομίας ερμηνεύεται καλύτερα μέσω ενός βασικού στρατηγικού πλαισίου. Η προσέγγιση αυτή αποτελεί μια καινοτομία σχετικά με την μελέτη των ακινήτων, καθώς μεγάλο μέρος της βιβλιογραφίας είναι στενό και περιορισμένο ως προς το εύρος της έννοιας. Από την άλλη έχει κυριαρχήσει μια μη συστηματική και συνολική περιγραφή του τι είναι σήμερα και τι μπορεί να είναι το ακίνητο αύριο (Roulac, 1996). Ταυτόχρονα, οι περισσότεροι που εμπλέκονται στην κατανόηση των διεργασιών της ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιούν μια προσέγγιση που είναι περιορισμένη και μονοδιάστατη, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να αντιληφθούν το μέγεθος, τον πλούτο και την ποικιλομορφία της πειθαρχίας των ακινήτων. Ο Roulac (1996) τονίζει ότι μια τέτοια αντιμετώπιση, οδηγεί σε ένα μη αποτελεσματικό πλαίσιο επιλογών, στρατηγικών, και αποφάσεων που έχει μη βέλτιστα αποτελέσματα. Επομένως υπάρχει η ανάγκη για ένα στρατηγικό πλαίσιο προκειμένου να απαντηθούν ερωτήματα σχετικά με το ποια είναι η ουσία της ακίνητης περιουσίας και ποια τα λειτουργικά παραδείγματα που θα μας οδηγήσουν στην κατανόηση και τη δημιουργία μιας επιστημονικής πειθαρχίας της ακίνητης περιουσίας.

Γράφημα 6.1 : Υπόδειγμα δραστηριοτήτων αγοράς RE



Λεζάντα:

-  Επιχειρηματικό περιβάλλον.
-  Φόροι, Υπηρεσίες, Κανονισμοί.
-  Φόροι, Υπηρεσίες, Υποδομές, Κανονισμοί.
-  Υποθήκες, Κεφάλαια.
-  Πωλήσεις, Ενοίκια
-  Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων
-  Χρεώσεις από Υπηρεσίες
-  Κεφάλαια, Ιδιοκτησία

Πηγή: *Diaz (1993)*,

Ο Roulac (1996) θεωρεί ότι το κεντρικό στοιχείο του στρατηγικού πλαισίου ακίνητης περιουσίας είναι η μελέτη των διαδικασιών λήψης αποφάσεων που αφορούν στρατηγικές κρίσιμων δραστηριοτήτων της αγοράς ακινήτων. Βασικό στοιχείο του στρατηγικού πλαισίου ακίνητης περιουσίας είναι η αλληλεπίδραση μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά και των ενεργειών τους. Ο ίδιος διακρίνει έξι κατηγορίες δραστών που συμπεριλαμβάνονται στην αγορά ακινήτων και είναι:

- Χρήστες χώρου
- Επενδυτές
- Ιδιοκτήτες – διαχειριστές
- Πάροχοι υπηρεσιών
- Κατασκευαστές
- Ρυθμιστές δημόσιου συμφέροντος

Αυτοί αλληλοεπιδρούν άμεσα μεταξύ τους, και ιδιαίτερα απευθείας με το ακίνητο μέσω της νομής και διαχείρισης. Στο Γράφημα φαίνεται ο τρόπος αλληλεπίδρασης μεταξύ των διαφόρων δραστών στην αγορά RE.

Μια άλλη εγγενής έννοια, θεμελιώδης, για τη δημιουργία ενός στρατηγικού πλαισίου στην αγορά ακινήτων είναι αυτή του κύκλου εμπλοκής σε μια συγκεκριμένη συναλλαγή ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ιδιοκτησίας όσο και σε επίπεδο επιχείρησης (Roulac, 1996). Σύμφωνα με τον Roulac (1996) ο κύκλος ζωής της ακίνητης περιουσίας αποτελείται από τέσσερα στοιχεία:

- Επιλογές πολιτικής που ξεκινούν τη συναλλαγή
- Κατοχή, που ξεκινά με την απόκτηση του ακινήτου
- Δραστηριότητες, που περιλαμβάνονται στη διαχείριση του ακινήτου
- Συμπεράσματα, που περιλαμβάνουν τη διάθεση και ολοκλήρωση της συμμετοχής του ακινήτου στο κύκλο της αγοράς ακίνητης περιουσίας.

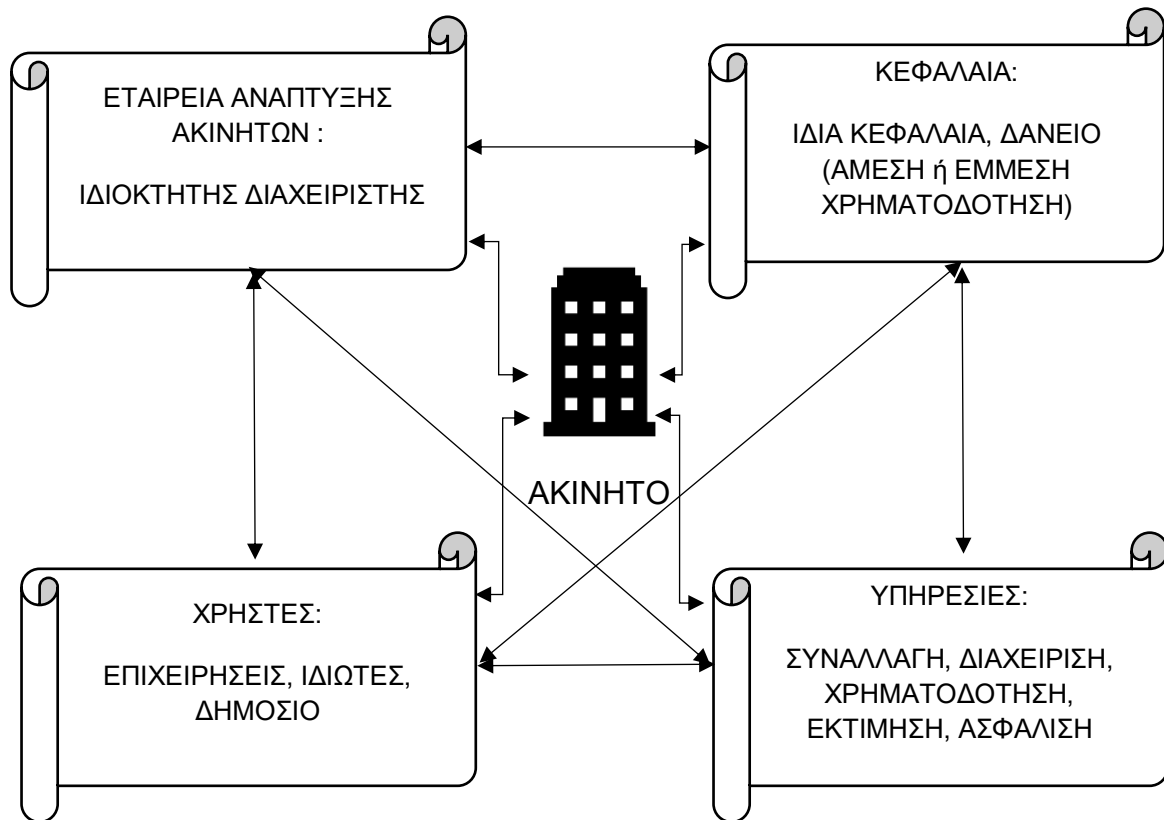
Μια άλλη εγγενής έννοια, θεμελιώδης, για τη δημιουργία ενός στρατηγικού πλαισίου στην αγορά ακινήτων είναι αυτή του κύκλου εμπλοκής σε μια συγκεκριμένη συναλλαγή ακινήτων, τόσο σε επίπεδο ιδιοκτησίας όσο και σε επίπεδο επιχείρησης (Roulac, 1996). Σύμφωνα με τον Roulac (1996) ο κύκλος ζωής της ακίνητης περιουσίας αποτελείται από τέσσερα στοιχεία:

- Επιλογές πολιτικής που ξεκινούν τη συναλλαγή
- Κατοχή, που ξεκινά με την απόκτηση του ακινήτου
- Δραστηριότητες, που περιλαμβάνονται στη διαχείριση του ακινήτου
- Συμπεράσματα, που περιλαμβάνουν τη διάθεση και ολοκλήρωση της συμμετοχής του ακινήτου στο κύκλο της αγοράς ακίνητης περιουσίας.

Από την φύση της η διαδικασία του RE συμπεριλαμβάνει αλληλεξαρτώμενες σχέσεις μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Δηλαδή, οι τίτλοι ιδιοκτησίας ενός επενδυτή μέσω της απόκτησης ενός συγκεκριμένου ακινήτου προκύπτουν απαραίτητα από την απόφαση κάποιου άλλου να πουλήσει κάποιο ακίνητο. Για να πραγματοποιηθεί μια συναλλαγή, ένας πωλητής πρέπει να αντιστοιχιστεί με έναν αγοραστή. Έτσι, ένας δράστης στην αγορά αντιλαμβάνεται ότι για να πραγματοποιήσει

μια συναλλαγή, πρέπει να πουλήσει, σε ένα άλλο δράστη που με τη σειρά του αντιλαμβάνεται ότι είναι σκόπιμο να αγοράσει.

Γράφημα 6.2 : Συμμετέχοντες στην αγορά RE



Πηγή: Roulac (1996)

Ο Roulac (1996) υποστηρίζει ότι υπάρχει ένα βασικό στρατηγικό πλαίσιο αναφορικά με τον τρόπο που διαφορετικοί επενδυτές θεωρούν το ίδιο ακίνητο. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο κύκλος ζωής της ιδιοκτησίας ακινήτων χαρακτηρίζεται τόσο από σύγκλιση όσο και από απόκλιση των αντιλήψεων των επενδυτών, αναφορικά με τις συνθήκες και των επιρροές που προκαλούν οι συναλλαγές διαφορετικών συμμετεχόντων στην αγορά. Μεταξύ των παραγόντων που παρέχουν το κίνητρο για τις συναλλαγές σε μια αγορά RE είναι:

- Αξίες
- Στόχοι, ορθολογικοί και μη ορθολογικοί
- Ανοχή κινδύνου
- Στρατηγικές μετεγκατάστασης
- Επέκταση – συρρίκνωση επιχείρησης
- Μεταβαλλόμενες ανάγκες χώρου
- Αντιλήψεις αγοράς
- Ανάγκες – απαιτήσεις

- Πόροι
- Υποδείγματα και κριτήρια αποφάσεων
- Χρονικοί ορίζοντες
- Καταδίκες
- Μεταβολή των συνθηκών.

Αυτές οι διαφορετικές δυνάμεις που κινητοποιούν συναλλαγές οδηγούν σε περιπτώσεις όπου ένας δράστης στην αγορά εξυπηρετεί τους στόχους του πουλώντας σε άλλον, μέσω διαδικασιών που ερμηνεύονται από την εκτίμηση των συστατικών στοιχείων που επηρεάζουν αποφάσεις μέσα στον κύκλο ζωής μιας ακίνητης περιουσίας.

Ο Ζέντελης (2004) αναφέρει ότι το είναι μία επί μέρους οικονομία με μοναδικό στοιχείο το ακίνητο στην οποία αναπτύσσονται δυνάμεις που χρησιμοποιούν τα οικονομικώς δρώντα άτομα. Σε γενικές γραμμές οι δυνάμεις αυτές προέρχονται από τον τομέα των ακινήτων, τον τομέα της κατασκευής και τον τομέα της χρηματικής πίστης και επενδύσεων. Κατά συνέπεια οι παράγοντες που είναι πιθανό να επηρεάσουν την πορεία του RE δεν βρίσκονται πάντα μέσα στο αυστηρό φάσμα του καταρχήν οικονομικού προσδιορισμού του. Η διαφοροποίηση γίνεται μέσα από τους στόχους που θέτει ο κάθε ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας σχετικά με την εκμετάλλευσή της.

Όσον αφορά το ακίνητο ο Ζέντελης (2005) αναγνωρίζει μια αξία που προέρχεται από τις επιθυμίες του κατόχου και μια αξία που προσδιορίζεται από τις δυναμικές και τις διακυμάνσεις της αγοράς. Ταυτόχρονα αναγνωρίζει ότι για κάθε ακίνητο προκύπτει μία αγοραία αξία σε κάθε χρονική στιγμή. Το σημαντικό θέμα που διαχωρίζει το σύγχρονο από παλαιότερες μορφές αγορών ακινήτων είναι οι τεχνολογικές δυνατότητες με τις οποίες είναι δυνατός ο γρήγορος και σωστός προσδιορισμός της αξίας τους. Η ως άνω αξία των ακινήτων συναρτάται με τα Κτηματολογικά στοιχεία ή αλλιώς το Κτηματολόγιο συνδέεται με τα οικονομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων. Αποτέλεσμα αυτού είναι σήμερα να αναπτύσσονται βάσεις δεδομένων, ανεξάρτητα ή με βάση το Εθνικό Κτηματολόγιο, με χρήση της τεχνολογίας των προγραμμάτων GIS, για να εξυπηρετούν θέματα του RE και ειδικότερα τις εκτιμήσεις, τη φορολογία και τις επενδύσεις.

Η προσδιοριζόμενη έτσι αγοραία αξία των ακινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάθε ανάγκη. Η δυνατότητα αυτή επιτυγχάνεται με την ανάπτυξη λογισμικού μαζικών εκτιμήσεων. Το λογισμικό αυτό μπορεί να χρησιμοποιηθεί από φορείς διαχείρισης μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων καθώς επίσης και για δημοσιονομική χρήση. Οι μαζικές εκτιμήσεις μπορούν να βασίζονται σε διαθέσιμα στην αγορά προγράμματα ή σε ειδικά κατά παραγγελία προγράμματα (tailor-made). Η προσέγγιση του Ζέντελη σχετικά με τις τεχνολογικές δυνατότητες του real – estate, απευθύνεται περισσότερο στην επιστήμη της μηχανικής και των εκτιμήσεων.

Ο Πηρουνάκης στο *Real Estate Economics : A Point to Point Handbook* (2013) ορίζει το RE ως μια ονομασία που δίνεται στη γη, στα κτίρια και στα νομικά δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας ιδιαίτερα αν αυτή είναι σε διαδικασία πώλησης σε μια ήδη υπάρχουσα ή σε μια μελλοντική αγορά. Σύμφωνα με τον Πηρουνάκη (2013) η τιμή αντανακλά την αποκαλούμενη παράγωγη ζήτηση (derived demand), δηλαδή αυτή τη ζήτηση που προέρχεται από ένα προϊόν ή υπηρεσία που είναι δυνατόν να υπάρχει, να παραχθεί ή να πωληθεί σε ένα κομμάτι γης ή σε ένα ακίνητο γενικότερα.

Για παράδειγμα η αστική γη που προορίζεται για στέγαση προέρχεται από την ανάλογη ζήτηση. Αν υποθέσουμε ότι η ζήτηση για κατοικία είναι αποτέλεσμα, για παράδειγμα, δημογραφικών μεταβολών συμπεραίνουμε ότι οι μεταβολές στην δημογραφία μιας περιοχής είναι ένας χαρακτηριστικός παράγοντας που επηρεάζει τη ροή υπηρεσιών και προϊόντων στέγασης. Δηλαδή αποτελεί μια συνθήκη που αναπαραγόμενη, προκαλεί ανάλογες μεταβολές – θετικές ή αρνητικές – στον κύκλο της οικοδομικής διαδικασίας. Σύμφωνα με τον Πηρουνάκη (2013) ο προσδιορισμός του RE εξαρτάται ανάλογα με τις ανάγκες για την χρήση της γης, όπως στην περίπτωση της αγροτικής γης που ζητείται για την ανάγκη της καλλιέργειας. Το γεγονός είναι ότι η γη στις περισσότερες περιπτώσεις δεν αναπαράγεται εκτός από τις ειδικές περιπτώσεις όπου η γη μπορεί να είναι προϊόν του ίδιου της του εαυτού όπως για παράδειγμα είναι τα ιστορικά μνημεία που φυσικά συχνά είναι προστατευμένοι τόποι και έχουν ειδικό τρόπο προσδιορισμού της αξίας τους (Πηρουνάκης 2013).

Μια άλλη θεώρηση έχουν οι Saiz και Salazar στο *Real Trends :The Future of Real Estate in the United States* (2017) για τον ορισμό του RE τονίζοντας ότι αυτό δεν περιορίζεται μόνο σε κτίρια όπως κατοικίες, διαμερίσματα, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, γραφεία, εργοστάσια και αποθήκες, αλλά περιλαμβάνει επίσης τις κοινωνικές σχέσεις που διαμορφώνονται και λαμβάνουν χώρα σε αυτά. Σύμφωνα με τους Saiz και Salazar (2017) ζητήματα όπως, το επίπεδο της διαβίωσης, ο τρόπος της εργασίας και οι διαδικασίες της κοινωνικοποίησης κατά τις επόμενες δεκαετίες, είναι δυνατό να προβλεφθούν μέσα από την παρατήρηση των τάσεων του RE. Επίσης η μελέτη των σχετικών τάσεων στις οικονομικές και χρηματοπιστωτικές αγορές που ενεργοποιείται το RE, βοηθούν να κατανοήσουμε τον τρόπο ή το βαθμό που μεσολαβεί σε ζητήματα όπως στην τοπική και περιφερειακή κινητικότητα ή στην αύξηση του πληθυσμού καθώς και στην εξέλιξη των επιχειρήσεων που παρέχουν υπηρεσίες στον κλάδο των ακινήτων: χρηματοδοτικές μισθώσεις, συναλλαγές, ενέργεια και άλλα παρόμοια.

Είναι γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια η ολοένα σημαίνουσα θέση της αγοράς ακίνητης περιουσίας μέσα στο γενικότερο πλαίσιο μιας σύγχρονης οικονομικής οργάνωσης αλληλοεπιδρά με τις διαδικασίες ανάπτυξης και μεγέθυνσης των γενικότερων οικονομικών μεγεθών. Μια παραπάνω επαλήθευση αυτής της θέσης προέρχεται από την πραγματικότητα της Παγκόσμιας Οικονομικής Κρίσης (Global Financial Crisis GFC) του 2008. Μια από τις επικρατούσες ερμηνείες της GFC, θεωρεί ότι η ξαφνική έλευση της GFC έχει να κάνει με την αγορά ακινήτων στις ΗΠΑ. Η λογική της θέσης αυτής στηρίζεται στην λειτουργία της αγοράς ακινήτων την τελευταία δεκαετία πριν την GFC και ιδιαίτερα την σημασία της διαφοροποιημένης αγοράς ακινήτων και την σχέση που ανέπτυξε με την διαδικασία της τιτλοποίησης (securitization) και την γενικότερη απουσία ρυθμιστικού πλαισίου στον χρηματοπιστωτικό τομέα. Παρόλο που το ακίνητο από την φύση του έχει την μορφή της σπανιότητας η ευρεία διάδοση του όχι μόνο ως αποταμιευτικού αλλά κυρίως ως επενδυτικού οχήματος επέτρεψε την απογείωση της σημασίας του. Ουσιαστικά ο χαρακτήρας του ως χωρικού και αποταμιευτικού στοιχείου εμπλουτίστηκε και εξελίχτηκε σε επενδυτικό στοιχείο.

Όμως η ερμηνεία της σημασίας της αγοράς RE στην GFC, δεν είναι πάντα γραμμική. Ο Schiller στο *Bubbles without Markets* (2012) και στο *Housing Bubbles are Few and Far Between* (2011) εξηγεί ότι, είναι αρκετά δύσκολο να εκτιμήσει κανείς γιατί η αγορά στεγαστικών ακινήτων στις ΗΠΑ έγινε ξαφνικά κερδοσκοπική. Στην συνέχεια τονίζει ότι

μια κερδοσκοπική φούσκα είναι μια ενδημική κοινωνική συνθήκη η οποία διευκολύνεται με τη διαμεσολάβηση του μηχανισμού των τιμών. Τα νέα για αύξηση της τιμής πλουτίζουν τους αρχικούς επενδυτές, δημιουργώντας ιστορίες για τις επιτυχίες τους που μεταδίδονται από στόμα σε στόμα, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ενθουσιασμός, καθώς όλο και περισσότεροι άνθρωποι μπαίνουν στην αγορά, πράγμα που με τη σειρά του προκαλεί την περαιτέρω αύξηση των τιμών. Ουσιαστικά μέσω της ερμηνείας της κατασκευής μιας κερδοσκοπικής φούσκας ο Schiller (2012), παρουσιάζει μια συνεχή σπείρα ανατροφοδότησης που προσδιορίζει την λειτουργία της αγοράς χωρίς να επικρίνει την οικονομική λειτουργία της σπείρας αλλά την κοινωνική συμπεριφορά που την παράγει.

Σύμφωνα με τον Schiller, οι φούσκες είναι αδύνατες χωρίς τον άκρατο ενθουσιασμό του κοινού. Όσον αφορά την GFC και την επίδραση της αγοράς RE σε αυτήν, υπάρχει μια αρκετά παλιά και εδραιωμένη δυσπιστία ως τον επενδυτικό κίνδυνο του ακινήτου και ιδιαίτερα του στεγαστικού.

«Οι απόψεις σχετικά με τη στέγαση από τη μια φαίνεται να αλλάζουν με πολύ πρωτοποριακούς τρόπους, αλλά από την άλλη ο ενθουσιασμός των επενδυτών για την κατασκευή κατοικιών βρίσκεται σε συνεχή πτωτική πορεία για περισσότερα από πέντε χρόνια - μια πτώση που ξεκίνησε πολύ πριν από την κατάρρευση της στεγαστικής φούσκας το 2007. Μαζί με τον Karl Case του Wellesley College, αναπτύξαμε μαζί τους S & P / Case-Shiller Δείκτες Τιμών Κατοικίας, αποτυπώνοντας περιοδικά από το 1988 τις τάσεις των αγοραστών κατοικίας στις Ηνωμένες Πολιτείες. Ανακαλύψαμε μια αρκετά σταθερή πτωτική πορεία από τις αρχές και προς τα μέσα της δεκαετίας του 2000 σε μια σειρά από κερδοσκοπικές συμπεριφορές. Στα ερωτηματολόγια, οι άνθρωποι είναι λιγότερο πιθανό να αναφέρουν αυτό που πραγματικά σκέφτονται για την κατοικία ως επένδυση, ή να εκφράσουν την άποψη ότι η ακίνητη περιουσία αποτελεί την «καλύτερη επένδυση» (Schiller 2012).

Οι Wallace και Williamson στο *Building Land Markets* (2004) υπογραμμίζουν ότι σε μια σύγχρονη αγορά, η ποσότητα της γης που διατίθεται για την αγορά δεν αποτελεί ζήτημα, αφού οι ανεπτυγμένες αγορές ακινήτων δημιουργούν ευκαιρίες για εμπορευματοποίηση χωρίς περιορισμούς από τον όγκο της διαθέσιμης γης. Τα αίτια σύμφωνα με τους Wallace και Williamson (2004) είναι η ανάπτυξη της καινοτομίας από την πλευρά των επιχειρηματιών και η ύπαρξη τόσο υποδομών για τη στήριξη του εμπορίου αφηρημένων εμπορευμάτων – όπως η αγορά ακινήτων – όσο και ρυθμίσεων για τις «υπερβολές» της αγοράς. Από την άλλη υπάρχει ο πολλαπλασιασμός των συμφερόντων γης και η διαστρωμάτωση ευκαιριών που δημιουργούν ουσιαστικά απεριόριστες δυνατότητες για δευτερογενείς αγορές και αγορές χρηματοπιστωτικών παραγώγων. Οι Wallace και Williamson (2004) θεωρούν ότι το αυτούσιο αγροτεμάχιο ως μοναδικό εμπόρευμα είναι η αφετηρία εμπορικής δημιουργικότητας, με αποτέλεσμα την παράλληλη ανάπτυξη αγορών σε περιοχές όπου επιτρέπονται κατασκευαστικές χρήσεις, ευκαιρίες διαχείρισης θαλάσσιων πόρων, συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης άνθρακα, εμπορεύσιμες άδειες διαχείρισης απορριμμάτων, κατασκευής πολυώροφων κτηρίων διαχείρισης αποθεμάτων νερού και άλλων πόρων, εφόσον το ανθρώπινο δυναμικό, τα διοικητικά συστήματα, τα συστήματα χωρικής ρύθμισης και εμπορίας ακινήτων έχουν την δυνατότητα να αλληλοεπιδρούν μεταξύ τους

Σύμφωνα με τον Charney στο *Three Dimensions of Capital Switching in Real Estate Sector* (2001) όσον αφορά το ακίνητο από την σκοπιά της πολιτικής οικονομίας και του τρόπου ερμηνείας του, η αναγνώριση του τομέα των ακινήτων ως ανεξάρτητου ή σχεδόν ανεξάρτητου τομέα της οικονομίας, αποτελεί μια νέο-αναδυόμενη ατζέντα. Ο Charney αναφέρει μεταξύ άλλων τους Feagin στο *The secondary circuit of capital: office construction in Houston, Texas*, (1987), Haila στο *Four types of investment in land and property* (1991), Beauregard στο *Capital switching and the built environment*, (1994), Leitner στο *Capital markets, the development industry and urban office market dynamics: rethinking building cycles* (1994) και ειδικότερα την Haila (1991) η οποία υποστηρίζει ότι ο τομέας των ακινήτων έχει μια «εγγενή δυναμική» και δεν καθοδηγείται εξωτερικά από τους διάφορους κεφαλαιακούς μετασχηματισμούς μεταξύ διαφορετικών κυκλωμάτων συσσώρευσης. Αυτή η δυναμική διαμορφώνει αυτόνομα επενδυτικά πρότυπα στα ακίνητα και βασίζεται στα εσωτερικά χαρακτηριστικά τους, δηλαδή στην εμπορευσιμότητα, τη διαιρετότητα και την κινητικότητα. Σύμφωνα με τον Harvey στο (1982) τα ακίνητα είναι εμπορεύσιμα. αγοράζονται και πωλούνται στην αγορά όπως άλλοι τύποι χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Ένα άλλο χαρακτηριστικό τους που τα συνδέει κατά κάποιον τρόπο με τις μετοχές αν και δεν μπορούν να διαπραγματεύονται σε μικρές μονάδες με τον ίδιο τρόπο όπως οι τελευταίες είναι ότι μπορούν να χωριστούν σε μεγάλες μονάδες επειδή η ιδιοκτησία των ακινήτων μπορεί να μοιραστεί από έναν αριθμό επενδυτών/εταίρων. (Charney, 2001), Επιπλέον, ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό των ακινήτων και του RE είναι η χωρική κατηγοριοποίηση δηλαδή είναι σε μεγάλο βαθμό μια «τοπική» επιχείρηση, αν και ορισμένα στοιχεία αυτού του τομέα είναι πέρα από την τοπική σφαίρα αφού τα ακίνητα αρχίζουν και «εγκαταλείπουν το χαρακτηριστικό της τοπικότητας επειδή ορισμένες πτυχές τους (αρχιτεκτονική, μεσιτεία και ιδιοκτησία), και σε κάποιο βαθμό η ανάπτυξη και η χρηματοδότηση, διαμορφώνονται από «παγκόσμιες» δυνάμεις. Κατά τα άλλα η σύνθετη χωρική διαμόρφωση των επενδύσεων σε ακίνητα κατακερματίζεται περαιτέρω ως αποτέλεσμα της χωρικής απόκλισης των κύκλων κατασκευής και του γεγονότος ότι σε υπεραστικό επίπεδο, διαφορετικές πόλεις βιώνουν διαφορετικούς κύκλους δόμησης (Charney, 2001).

Άρα η έννοια της σημασίας του ακινήτου έχει τόσο ποιοτικά – πάντα σε σχέση με την κυρίαρχη οικονομική οργάνωση όσο και ποσοτικά χαρακτηριστικά. Από την πλευρά της οικονομίας η αναβάθμιση της θέσης της αγοράς ακινήτων φαίνεται – όσον αφορά τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά – από την δημιουργία ελκυστικότερων συνθηκών ώσμωσης του προϊόντος του ακινήτου με κάποια χρηματοπιστωτικά επενδυτικά σχήματα ενώ παράλληλα – όσον αφορά τα ποσοτικά χαρακτηριστικά – διαπιστώνεται η όλο και μεγαλύτερη επίδραση της στην αναπτυξιακή διαδικασία και συνεπώς στην καθαρή διανομή του εισοδήματος μιας χώρας ή μιας περιοχής. Αυτές οι διεργασίες αντανακλώνονται στο τρόπο που παράγεται το σύγχρονο αστικό περιβάλλον σε όλα τα πλαίσια εφαρμογής της παραγωγικής διαδικασίας και σε οποιαδήποτε κλίμακα, από τον σχεδιασμό μέχρι την υλοποίηση. Σε μερικές χώρες έχει παρατηρηθεί ότι ανάλογα με το επίπεδο της οικονομικής ανάπτυξης, τον τρόπο δόμησης της οικονομίας και τους θεσμούς που έχει αναπτύξει το κράτος ώστε να λύνει προβλήματα που αφορούν πολιτικές, η αγορά ακίνητης περιουσίας θεωρείται ότι βοηθά αν όχι αντικαθιστά τις αντίστοιχες τομεακές δράσεις.

Η επέκταση της κατοχής ακίνητης περιουσίας στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες – ιδιαίτερα κατά την περίοδο μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου – οι διαφορετικές

κρατικές πολιτικές έναντι της ακίνητης περιουσίας, οι ολοένα και περισσότερο αυξανόμενη πίεση του χρηματοπιστωτικού τομέα προς το ακίνητο – ως επενδυτικό όχημα – καθώς και άλλοι παράγοντες όπως για παράδειγμα οι συχνές κερδοφορίες στις αγορές των ακινήτων είναι φαινόμενα που προκαλούν νέες συμπεριφορές ως προς το ακίνητο. Αυτές οι συμπεριφορές ξεφεύγουν συχνά από τα επίσημα θεωρητικά και εμπειρικά πλαίσια διαμορφώνοντας ιδιαίτερες τάσεις χωρικού κατακερματισμού τομέων και περιοχών πόλεων με την εξασθένηση άλλοτε θεωρούμενων συμπαγών αστικών ιστών. Με άλλα λόγια μια αυστηρή ανταλλαγή στο επίπεδο της οικονομίας αντανακλάται στον χωρικό μετασχηματισμό περιοχών και τομέων μιας πόλης, με αποτέλεσμα την εμφάνιση προβλημάτων που δεν ξεφεύγουν από την σφαίρα της οικονομικής ανταλλαγής.

6.2 Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία

Το ζήτημα του δικαιώματος στην ιδιοκτησία έχει απασχολήσει ιδιαίτερα τις κοινωνικές επιστήμες. Η κλασική οικονομική σκέψη είχε εξ αρχής αποδεχτεί το δικαίωμα στην ιδιοκτησία όχι μόνο σαν βάση και αποτέλεσμα της δράσης του ατόμου σε μια ελεύθερη οικονομία, αλλά και σαν εγγύηση των φυσικών ελευθεριών σε ένα δημοκρατικό πολίτευμα. Οι βασικές θεωρήσεις της πολιτικής οικονομίας συζήτησαν εκτενώς αν το δικαίωμα αυτό είναι φυσικό ή όχι. Το ερώτημα είναι στην αποδοχή ή όχι της φυσικής ή της κοινωνικής σχέσης που έχει το άτομο με την ιδιοκτησία. Αν λάβουμε υπόψη τον ορισμό που έδωσε ο Hume (1739), ο οποίος συνοψίζεται στο ότι η ιδιοκτησία είναι μια σχέση μεταξύ ενός ανθρώπου κι ενός αντικειμένου, θεώρηση την οποία αποδέχεται η φιλελεύθερη παράδοση, τότε οι προσεγγίσεις μας θα ανήκουν αναγκαστικά σε αυτήν. Όμως, παράλληλα με τον ορισμό του Hume αναπτύχθηκε μια έντονη αμφισβήτηση της έννοιας της «ουδέτερης» ατομικής ιδιοκτησίας ως φυσικής σχέσης, που θεωρεί ότι σύμφωνα με κοινωνιολογικά κριτήρια το θέμα δεν είναι η φυσική σχέση με το αντικείμενο αλλά ο αποκλεισμός του άλλου από αυτήν. Ο Προγούλης στο *Η έννοια και η αξία της ιδιοκτησίας: Μια κριτική προσέγγιση των κυρίαρχων αντιλήψεων περί της ιδιοκτησίας και μια αξιολόγησή της στο φως των σύγχρονων εξελίξεων* (Διδακτορική Διατριβή 2012: 72) αναφέρει ότι:

«Η «ιδιοκτησία» είναι κάτι ευρύτερο από τη χρήση, και στοχεύει αποκλειστικά στα άλλα μέλη της κοινωνίας, ορίζοντας ότι δεν έχουν δικαιώματα επάνω στο συγκεκριμένο πράγμα. Αν οι άλλοι δεν υπήρχαν, ή αν για κάποιον λόγο δεν ήθελαν τα πράγματά μου, τότε απλώς τα χρησιμοποιώ και δεν έχω καμία ανάγκη να επινοήσω μια έννοια σαν την ιδιοκτησία. συντάσσονται με την πρώτη εκδοχή, ενώ προσεγγίσεις που αντιμετωπίζουν την ιδιοκτησία κριτικά ή που έχουν κοινωνιολογική προέλευση, συντάσσονται με τη δεύτερη.»

Με άλλα λόγια η πιο «ουδέτερη» αναφορά της ιδιοκτησίας, θεωρεί ότι είναι το αυτόβουλο δικαίωμά να κάνει κάποιος ότι θέλει με τα πράγματά του, μέσα σε κάποια όρια τα οποία μπαίνουν μέσα από διάφορες διασυνδέσεις χρήσης και κυριότητας με αυτό που πρέπει να μπορούν και κάνουν, άλλοι ιδιοκτήτες στα δικά τους. Η δεύτερη εκδοχή εστιάζει στο ότι αυτό που γίνεται στην πράξη είναι ο αποκλεισμός των άλλων από τα πράγματα που δεν κατέχει δηλαδή η φυσική σχέση με το πράγμα είναι μόνο η χρήση που γίνεται. Ο ακριβής καθορισμός των δικαιωμάτων πάνω στην ιδιοκτησία έγινε εξ αρχής αρκετά προβληματικός λόγω της πολύπλοκης φύσης της έννοιας του δικαιώματος, αλλά και των εκάστοτε κοινωνικών και ιστορικών συνθηκών που φαίνεται ότι την ετεροκαθορίζουν.

Ο Ζέντελης στο *Real Estate* (2015) αναφέρει για τον ορισμό της ιδιοκτησίας ότι:

«Η ιδιοκτησία είναι ανθρώπινος θεσμός, που υποδηλώνει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε ένα αγαθό και εκφράζει την ορισμένη σχέση του προς ένα μέρος του κόσμου της ύλης. Το αίσθημα της ιδιοκτησίας θεωρείται σύμφυτο της ανθρώπινης φύσης και άρα η προσπάθεια για την απόκτησή της είναι φυσικό επακόλουθο. Η γενική έννοια της περιουσίας, συστατικό της οποίας είναι η ιδιοκτησία, είναι το σύνολο των δεκτικών χρηματικής αποτίμησης εννόμων σχέσεων (δικαιώματα και υποχρεώσεις) και πραγματικών καταστάσεων ενός προσώπου. Περιουσία, με τη στενή έννοια, είναι το σύνολο των χρηματικών αποτιμήσεων των δικαιωμάτων ενός προσώπου. Ειδικότερα, ακίνητη περιουσία είναι η οικονομική ενότητα, στην οποία περιλαμβάνονται όλα τα Ακίνητα ενός προσώπου» (Ζέντελης www.kallipos.gr 2015: 39)

Αναφορικά με την ιστορική εξέλιξη του θεσμού της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας η μορφή της κατοχής γης πέρασε πολλά στάδια και επηρεάστηκε από το ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο. Αρχικά, σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) ο κάτοχος γης είχε την πλήρη κυριότητα της περιουσίας του αλλά όχι όμως το δικαίωμα της ελεύθερης διάθεσης. Το δικαίωμα αυτό αποκτήθηκε μεταγενέστερα και συνέβαλλε στην εδραίωση της οικονομικής ανάπτυξης και στο πέρασμα από τις αγροτικές στις βιομηχανικές κοινωνίες. Ανάλογη ήταν και η στήριξη από την μια πλευρά της οικονομικής σκέψης για το δικαίωμα της ελεύθερης διάθεσης της ακίνητης περιουσίας του ατόμου που ισοδυναμεί με την αρχής της ελευθερίας του και αποτελεί την ουσία του πολιτισμού. Ωστόσο, σύμφωνα με την μαρξική θεώρηση – η οποία αποτελεί εξέλιξη της αρχικής κλασικής σχολής της Πολιτικής Οικονομίας – η ατομική ιδιοκτησία δημιουργεί ανισότητα και συνθήκες οικονομικής επικυριαρχίας και για αυτόν το λόγο δεν πρέπει να διαδραματίζει τον πρωταρχικό ρόλο στην ανάπτυξη.

Ο Ζέντελης (2015) υπογραμμίζει ότι το αποτέλεσμα των διαφόρων τάσεων της οικονομικής σκέψης είναι η σταδιακή ύφεση του δικαιώματος της «ελεύθερης ιδιοκτησίας» (free hold) και η αύξηση των καλούμενων νόμιμων περιορισμών της. Από την άλλη παραδέχεται ότι ο απόλυτος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας οφείλει να διαμορφώνεται σύμφωνα με τον οικονομικό και κοινωνικό αυτής προορισμό ή και πλαίσιο. Αυτό σημαίνει ότι ενώ η ελευθερία στην διάθεση της ατομικής ιδιοκτησίας συναρτάται με την οικονομική διαχείριση της ιδιοκτησίας, οι εξουσίες επί αυτής δεν μπορούν να είναι απεριόριστες και ασφαλώς δεν μπορούν να είναι καταχρηστικές (Ζέντελης 2015). Ουσιαστικά το ζήτημα μετατίθεται στο θεσμικό επίπεδο της λειτουργίας μιας κοινωνίας η οποία είναι αυτή που βάζει τους περιορισμούς στην διάθεση του δικαιώματος. Για παράδειγμα οι εκάστοτε οικοδομικοί κανονισμοί ή οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, επιβάλλουν περιορισμούς στην ελεύθερη διάθεση του δικαιώματος της ακίνητης περιουσίας.

Το πρόβλημα του φυσικού δικαιώματος διάθεσης της ιδιοκτησίας (εν προκειμένω της ακίνητης περιουσίας) έχει συνδεθεί στην νεοφιλελεύθερη σκέψη με το ζήτημα του μερικού ή πλήρους σχεδιασμού των οικονομικών διεργασιών. Ο Hayek (1936, 1949,) θέτει το ζήτημα σημειώνοντας ότι, δεν πρέπει να μας προβληματίζει το γεγονός ότι η μόνη μορφή καπιταλισμού που μπορεί να υποστηριχθεί ορθολογικά είναι αυτή του πλήρους *laissez faire* με την παλιά έννοια. Δηλαδή δεν υπάρχει λόγος να υποθέσουμε ότι οι ιστορικά

δεδομένοι νομικοί θεσμοί είναι αναγκαστικά οι πιο «φυσικοί» αφού η καταρχήν αναγνώριση της αρχής της ιδιωτικής ιδιοκτησίας δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκην ότι η συγκεκριμένη οριοθέτηση του περιεχομένου αυτού του δικαιώματος όπως καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία είναι η πλέον κατάλληλη. Το ερώτημα είναι ποιο αποτελεί το καταλληλότερο μόνιμο πλαίσιο, που θα εξασφαλίσει την πιο ομαλή και αποτελεσματική λειτουργία του ανταγωνισμού. Αυτό σύμφωνα με τον Hayek είναι το ύψιστης σημασίας ζήτημα.

O Reeve στο *Property: Issues in Political Theory* (1986) σχετικά με το ζήτημα αναφέρει ότι στα μισά του δέκατου ενάτου αιώνα, ο αναλυτής της πολιτικής οικονομίας ο J. R. McCulloch στο *A Treatise on the Succession to Property Vacant by Death* (1848), μελέτησε τους διάφορους τρόπους με τους οποίους η κυριότητα μεταφέρονταν από γενιά σε γενιά, περιγράφοντας τους διαφορετικούς τρόπους που ρύθμιζαν αυτά του είδους τα πράγματα σε ότι αφορά (αυτό που αποκάλεσε) «δημόσιο συμφέρον». Ο McCulloch έφτασε στο συμπέρασμα ότι ο όρος της «οικονομικής απόδοσης» είναι ο καλύτερος τρόπος για να ρυθμίζονται τα ζητήματα της κληρονομιάς. Ο ίδιος αναφορικά με το ερώτημα αν το σύστημα της ιδιωτικής ιδιοκτησίας είναι καταρχάς επιθυμητό, τονίζει ότι είναι προφανές και καθολικά αποδεκτό το πλεονέκτημα του δικαιώματος της κατοχής ιδιωτικής περιουσίας:

«Η χρησιμότητα, ή μάλλον αναγκαιότητα, της εξασφάλισης σε καθένα άτομο της ειρηνικής απόλαυσης του προϊόντος που παρήγαγε, ή του εδάφους που καλλιέργησε και βελτίωσε, είναι τόσο εμφανής που θα έπρεπε να έχει επινοηθεί από τη πρώτη κιόλας κοινωνική κυψέλη.» (1848 σελ. 2-3).

O Reeve (1986), αναφέρει παράλληλα και την αντίθετη άποψη – μέσα από τις γραμμές του Κομμουνιστικού Μανιφέστου – στο οποίο περιγράφεται πολύ καθαρά η άποψη ότι το δικαίωμα της ιδιωτικής περιουσίας δεν είναι με κανένα τρόπο καθολικά αποδεκτό:

«Με αυτή την έννοια, η θεωρία των Κομμουνιστών μπορεί να συνοψιστεί μέσα σε μια πρόταση: Κατάργηση της ιδιωτικής περιουσίας. Εμείς οι Κομμουνιστές έχουμε κατηγορηθεί πως έχουμε την επιθυμία να καταργήσουμε το δικαίωμα της απόκτησης προσωπικής περιουσίας από τον μόχθο της ατομικής εργασίας, η οποία υποτίθεται ότι αποτελεί τη βάση της ελευθερίας, της δραστηριότητας και ανεξαρτησίας ... Ο κομμουνισμός δεν στερεί σε κανέναν το δικαίωμα να ιδιοποιείται τα παράγωγα της κοινωνίας, αυτό όμως που κάνει είναι να μην επιτρέπει σε κανέναν τη δύναμη να υπαρπάζει την εργασία των άλλων διαμέσου αυτής της ιδιοποίησης.» (Marx 1848, αναφέρεται από τον Reeve 1986 και McLellan 1977, σελ. 232-3)

Ουσιαστικά ο Reeve περιγράφει την αντίθεση που ταλάνισε μεγάλο μέρος της θεωρίας της πολιτικής οικονομίας κατά τον 20^ο αιώνα εκθέτοντας από την μια την άποψη του McCulloch για τα αυταπόδεικτα και καθολικά παραδεκτά πλεονεκτήματα στην ιδιωτική περιουσία εκεί που ο Marx είδε μόνο πλεονεκτήματα για την αστική τάξη σε βάρος του προλεταριάτου. Εκεί που η μια άποψη ευλογεί το δικαίωμα κατοχής ιδιωτικής περιουσίας ως μέσο εξασφάλισης ενός ατόμου του αποτελέσματος της εργασίας του, η άλλη αρνείται ότι με ένα τέτοιο τρόπο θα μπορούν να εξασφαλιστούν πλεονεκτήματα για όλο το κοινωνικό σύστημα – και για αυτό υπογράμμισε ότι η κυριότητα είναι το απόλυτο μέσο εκμετάλλευσης. Η συζήτηση για την ορθότητα της μιας ή της άλλης άποψης αγγίζει πολλά

πεδία της ανθρώπινης σκέψης. Με όρους αντίληψης της πραγματικότητας η κατοχή ακίνητης περιουσίας, παρά τους διαφορετικούς τρόπους του συγχρόνου οικονομικού συστήματος να παράγει συσσώρευση, δεν έχει σε καμία περίπτωση υποχωρήσει ως οικονομικός σκοπός.

Οι Ο'Driscoll Jr. και Hoskins στο *Property Rights: The Key to Economic Development* (2003) αναφέρουν ότι σχετικά με τα αποκαλούμενα οικονομικά της ανάπτυξης, η ευημερία και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας είναι δυο ζητήματα άρρηκτα συνδεδεμένα. Η σημασία της ύπαρξης σαφώς καθορισμένων και ισχυρά προστατευμένων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας αναγνωρίζεται πλέον ευρέως μεταξύ των οικονομολόγων και των υπευθύνων επιλογής πολιτικών. Ένα σύστημα ιδιωτικής ιδιοκτησίας δίνει στους ιδιώτες το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης των δικών τους πόρων όπως τους εξυπηρετεί. Αυτή η κυριαρχία σε ότι είναι δικό τους οδηγεί τους κατόχους ακινήτων να λαμβάνουν πλήρως υπόψη όλα τα οφέλη και το κόστος της χρήσης αυτών με ένα συγκεκριμένο τρόπο. Η διαδικασία υπολογισμού κόστους και οφέλους παράγει αυτό που οι οικονομολόγοι αποκαλούν βέλτιστο αποτέλεσμα.

Ωστόσο, μόνο τις τελευταίες δεκαετίες, οι οικονομολόγοι έχουν αποδεχτεί τη κεφαλαιώδη σημασία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Ουσιαστικά οι Ο'Driscoll Jr. και Hoskins (2003) εννοούν ότι στο μεγαλύτερο μέρος της ιστορίας της οικονομικής επιστήμης, το ζήτημα των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας κατείχε πολύ μικρό χώρο σε οποιαδήποτε οικονομική ανάλυση. Ακόμη και οι πιο σθεναροί υποστηρικτές της οικονομίας της αγοράς δεν ασχολήθηκαν με αυτό.

Σύμφωνα με τους Ο'Driscoll Jr. και Hoskins (2003) δεν πρέπει να αποτελεί έκπληξη το γεγονός ότι εξαιτίας αυτής της παραμέλησης προέκυψαν επιζήμιες επιλογές σε σχέση με τις αναπτυξιακές πολιτικές και το ακίνητο. Σήμερα, τόσο οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής στις ανεπτυγμένες χώρες όσο και οι διεθνείς θεσμοί αναγνωρίζουν πλήρως τον κρίσιμο ρόλο που διαδραματίζει το σύστημα ιδιωτικής ιδιοκτησίας στην οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, είναι περιορισμένοι στο τι μπορούν να κάνουν για να βοηθήσουν τις αναπτυσσόμενες χώρες να εξελίξουν ένα τέτοιο σύστημα. Οι αντίστοιχοι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής ίσως δεν μπορούν να αποφύγουν να προτείνουν πολιτικές που υπονομεύουν την ιδιωτική ιδιοκτησία. Αυτό είναι ένα πρόβλημα που εξηγεί κατά κάποιο τρόπο την αποτυχία της ανάπτυξης πέρα από την έλλειψη φυσικών πόρων, την ανεπαρκή χρηματοδότηση της εκπαίδευσης, του πολιτισμού κλπ. Οι Ο'Driscoll Jr. και Hoskins (2003) θέτουν το ερώτημα για την ευημερία, υποστηρίζοντας ότι η διαφορά μεταξύ ευημερίας και φτώχειας είναι η ιδιοκτησία.

Ο Προγούλης στο *Η έννοια και η αξία της ιδιοκτησίας: Μια κριτική προσέγγιση των κυρίαρχων αντιλήψεων περί της ιδιοκτησίας και μια αξιολόγησή της στο φως των σύγχρονων εξελίξεων* (Διδακτορική Διατριβή 2012) κάνει την διάκριση μεταξύ των εννοιών της κατοχής και της κυριότητας. Η διάκριση μεταξύ κατοχής, (κτήσης) και κυριότητας (ιδιοκτησίας) έγκειται στο γεγονός ότι η ιδιοκτησία σημαίνει κάτι περισσότερο από κατοχή, αφού η τελευταία είναι ένα αδιαμφησβήτητο φυσικό γεγονός ενώ αντίθετα η πρώτη είναι καθαρά ένα νομικό γεγονός. Η κατοχή είναι μια άμεση διαδικασία που ενέχει μια σχέση με το αντικείμενο που κατέχω – όπως χρήση, υπεράσπιση και αποκλεισμός – ενώ η ιδιοκτησία είναι ένας τίτλος, μια «προσδοκία μου ότι οι άλλοι θα σεβαστούν την αξίωσή μου να κατέχω, η να χρησιμοποιήσω, μόνο εγώ όποτε θελήσω αυτό το πράγμα».

Την κτήση, λοιπόν, την ασκώ άμεσα ο ίδιος. Είναι απαραίτητη η παρουσία μου. Η ιδιοκτησία, (ο τίτλος), υπάρχει και χωρίς τη φυσική παρουσία μου. Έτσι, η κατοχή έχει φυσικά όρια, ενώ η ιδιοκτησία δεν έχει.» (Προγούλης 2012: 74).

Ποιος είναι λοιπόν σήμερα ένας οργανικός ορισμός της ιδιοκτησίας; Ο Προγούλης αναφέρει αυτόν του Waldron (2004) που θεωρεί την ιδιοκτησία μια δέσμη δικαιωμάτων από τα οποία τα σημαντικότερα είναι το δικαίωμα της χρήσης, το δικαίωμα του αποκλεισμού των άλλων, το δικαίωμα της μεταβίβασης, και το δικαίωμα εσόδων από την ιδιοκτησία. Εδώ βέβαια θα πρέπει να υπογραμμίσουμε ότι σε καμία περίπτωση το κάθε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, έχει όλα τα δικαιώματα της δέσμης. Ο Προγούλης (2012) σημειώνει πως υπάρχει και η άποψη ότι η ιδιοκτησία δεν πρέπει να θεωρείται δικαίωμα, αλλά μάλλον προνόμιο. Ποια είναι η διαφορά μεταξύ προνομίου και δικαιώματος;

Σύμφωνα με την πρακτική:

«το δικαίωμα είναι η δυνατότητα να κάνει κανείς κάποιες πράξεις, που επειδή είναι δίκαιες, δεν χρειάζεται η έγκριση, η άδεια, ή η αρωγή της πολιτείας ή άλλης αρχής ή η συναίνεση των συνανθρώπων του. Επομένως, δικαίωμα είναι κάτι που μπορεί να το κάνω ή να το έχω εγώ χωρίς αυτό να είναι ασύμβατο με το να το κάνουν ή να το έχουν και οι άλλοι, (γιατί ούτε αυτοί θα ζητήσουν τη δική μου συναίνεση). Τέτοια δικαιώματα μπορεί να είναι η ζωή, η ελευθερία της έκφρασης ή της μετακίνησης, το δικαίωμα του εκλέγειν και εκλέγεσθαι κλπ.» (Προγούλης, 2012: 80)

Το προνόμιο, αντίθετα, είναι κάτι που για να το έχει ο «Α» πρέπει να το στερηθεί ο «Β». Με μια βιαστική ματιά η ιδιοκτησία μπορεί να εκληφθεί ως δικαίωμα, κυρίως επειδή συνεπάγεται αποκλεισμό. Αν κάτι είναι δικό μου δεν μπορεί να είναι και δικό σου. Καθώς μάλιστα η ιδιοκτησία έχει νόημα κατά κύριο λόγο για σπάνια πράγματα, δηλαδή για πράγματα που δεν επαρκούν για όλους, το να τη θεωρήσουμε δικαίωμα είναι κατ' αρχήν προβληματικό. Βεβαίως, γενικώς αυτοί που έχουν προνόμια προσπαθούν να διευρύνουν την έννοια του δικαιώματος έτσι ώστε να περιλάβει τα προνόμιά τους. Διαφορετικά, πρέπει να δείξουν πως το όποιο πλεονέκτημα απολαμβάνουν ισχύει, ή τουλάχιστον είναι επιτεύξιμο από όλους, επομένως πρόκειται για δικαίωμα (Προγούλης, 2012).

Το αντικείμενο της ιδιοκτησίας αποκτά ιδιαίτερη σημασία και επηρεάζει σημαντικά την ίδια την έννοια της ιδιοκτησίας, γιατί πέρα από την στατική σχέση που αναπτύσσεται μεταξύ του ιδιοκτήτη και του αντικείμενου, υπάρχει σε σχεδόν ανταγωνιστική μορφή μια άλλη περισσότερο δυναμική σχέση που επικεντρώνεται στην εξέλιξη και τον εμπλουτισμό των αντικειμένων ιδιοκτησίας. Ουσιαστικά η ιδιοκτησία δεν είναι μια κατάσταση αλλά περισσότερο μια σχέση η οποία μεταλλάσσεται από μια αρχικά στενή έννοια σε κάτι ευρύτερο. Ο Προγούλης (2012) τονίζει με emphaticό τρόπο την σημασία του αντικείμενου της ιδιοκτησίας σχετικά με το τι θα έπρεπε και τι δεν θα έπρεπε να είναι αντικείμενο ιδιοκτησίας. Ωστόσο, σε τελική ανάλυση, η ισχύς των διαφόρων επιχειρημάτων σχετικά με την ιδιωτική ιδιοκτησία δεν είναι καθολική, αφού περιορίζεται σε ένα ορισμένο εύρος αντικειμένων ιδιοκτησίας, ενώ για άλλα αντικείμενα πρέπει να επιστρατευτούν νέα επιχειρήματα, συχνά ασύμβατα με τα πρώτα.

Ο Προγούλης (2012) κάνει μια κατηγοριοποίηση των αντικείμενων ιδιοκτησίας την οποία αναφέρουμε παρακάτω:

- Γη, όπως αγροτεμάχια, πάρκα, οικόπεδα.
- Έγχειρες βελτιώσεις, όπως δρόμοι, αρδευτικά ή αποχετευτικά έργα.
- Κτήρια όπως κατοικίες, γραφεία, αποθήκες, κλπ
- Προσωπικά αντικείμενα, όπως ρουχισμός, έπιπλα, κοσμήματα, ιδιωτικά μεταφορικά μέσα, κλπ
- Μέσα παραγωγής, όπως μηχανήματα, εργοστάσια, κλπ
- Χρηματική περιουσία, όπως καταθέσεις, μετοχές, ομόλογα, διάφοροι συναφείς τίτλοι
- Άυλη / πνευματική ιδιοκτησία, όπως πατέντες, copy right, εμπορικά σήματα, φήμη και πελατεία, κλπ

Ο Reeve και ο Snare *The Concept of Property* (1972) κάνουν λόγο για την ιδιοκτησία ως έννοια που ετεροπροσδιορίζεται με αναφορά σε ένα σύνολο από συνταγματικούς κανόνες. Σύμφωνα με τον Reeve (1986) αν κάποιος πει ότι «ο Α είναι ιδιοκτήτης του Π» σημαίνει ότι:

1. Ο Α έχει δικαίωμα χρήσης του Π.
2. Οι άλλοι μπορεί να χρησιμοποιήσουν το Π μόνο αν συμφωνεί ο Α.
3. Ο Α μπορεί να μεταφέρει μόνιμα τα δικαιώματα του σε άλλα άτομα αρκεί να ισχύουν οι κανόνες 1 και 2 μόνο μέσω συμφωνητικού.

Επιπρόσθετα σε αυτούς τους κεντρικούς κανόνες, άλλοι τρεις έρχονται να βοηθήσουν ώστε να οριστεί ακριβώς η σημασία της ιδιοκτησίας:

1. Κανόνες για την Τιμωρία, καθορίζουν αυτό που θα συμβεί σε κάποιον που είτε επεμβαίνει στην χρήση του Α είτε ο ίδιος χρήζει αδικώς το Π.
2. Κανόνες για την Ζημία, καθορίζουν ότι ο Β θα πρέπει να πληρώσει αποζημίωση αν το Π φθαρεί χωρίς την συγκατάθεση του Α.
3. Κανόνες για την Ευθύνη. Καθορίζουν ότι ο Α μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνος αν το Π επιφέρει ορισμένα είδη ζημίας (Snare, 1972 σελ. 202-4).

Το πρώτο σημείο που θα υπογραμμίσουμε σχετικά με την παραπάνω αναφορά είναι ότι, στην πραγματικότητα για κάθε γενική περιγραφή της ιδιοκτησίας θα πρέπει να βασίζεται σε κάποια ιδέα συνηθισμένης περίπτωσης. Για παράδειγμα η έκφραση «το δικαίωμα χρήσης του Π» είναι το κεντρικό σημείο σε αυτή την περιγραφή. Αλλά η όποια επέκταση της έννοιας πιθανής χρήσης, επιτρεπόμενης χρήσης και απαγορευμένης χρήσης ποικίλλει μεταξύ των τύπων της ιδιοκτησίας. Οι χρήσεις που μπορεί να έχουν μια κατοικία ή ένα αυτοκίνητο μπορεί να είναι διαφορετικές και παρόλο που αυτό φαίνεται ασήμαντο δείχνει την σημαντική πτυχή της διαμεσολάβησης που υπάρχει στην έννοια της ιδιοκτησίας.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν την περιουσία τους με όποιο τρόπο δεν απαγορεύεται, και εφόσον αυτές οι πιθανές χρήσεις είναι στην πραγματικότητα

περιορισμένες μόνο από την φαντασία και την έφεση, δεν είναι δυνατό να απαριθμήσουμε τις απαγορευμένες χρήσεις. Αυτό το γεγονός θα μπορούσε να υποδηλώσει ότι θα πρέπει εφεξής να απαριθμούμε αυτές τις χρήσεις που απαγορεύονται, αλλά σε αυτό το σημείο θα βρεθούμε αντιμέτωποι με ένα πρόβλημα, επειδή ορισμένες από αυτές είναι γενικές και άλλες ειδικές. Οι περιορισμοί στην χρήση δεν είναι καθόλου ασήμαντοι. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τους νόμους της χωροταξίας, τους κανονισμούς για τις ζώνες περιοχών κοκ, η χρήση της ακίνητης περιουσίας μπορεί να είναι απολύτως ελεγχόμενη.

Ο δεύτερος κανόνας είναι απαραίτητος επειδή ο πρώτος κανόνας δεν κάνει καμία εξειδίκευση όσον αφορά την αποκλειστικότητα. Έχω το δικαίωμα χρήσης της δημόσιας λεωφόρου όπως και ο καθένας. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι τα άτομα που έχουν ένα τέτοιο δικαίωμα είναι στην θέση να αποκλείσουν όλους τους άλλους. Αντίθετα στην περίπτωση της ιδιωτικής κατοχής ένας τέτοιου είδους αποκλεισμός, σήμερα, είναι από όλους αποδεκτός. Αλλά εξαιτίας της πληθώρας των χρήσεων που απευθύνονται στην ιδιωτική κατοχή, η έκφραση «ο Α έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί το Π και αποκλείει στους άλλους την χρήση χωρίς την άδεια του» δεν είναι πάντα μια σωστή διαπίστωση. Για παράδειγμα, ένας αγρότης μπορεί να χρησιμοποιήσει τη γη του προκειμένου να βοσκήσει το κοπάδι του, και αδιαμφισβήτητα να απαγορεύει την είσοδο του δικού μου κοπαδιού αλλά από την άλλη δεν μπορεί να εμποδίσει την είσοδο στη γη του προκειμένου να θαυμάσω μια ωραία θέα ή απλώς να περπατήσω, εφόσον οι νόμοι της καταπάτησης δεν απαγορεύουν την παρουσία μου στη γη του. Η χρήση που κάνω, όπως σε αυτό το παράδειγμα, δεν έχει καμία αρνητική επίπτωση. Δηλαδή, ενώ ο ιδιοκτήτης είναι σε θέση να εμποδίσει την χρήση της ιδιοκτησίας του με ορισμένους τρόπους δεν μπορεί να την εμποδίσει κατά ολοκληρία.

Πιθανά κάποιος να αντιτείνει ότι αυτά τα σημεία σχετικά με τα επιχειρήματα του Snare εισάγουν νομικές λεπτομέρειες σε μια συζήτηση καθόλου τεχνικής φύσεως. Αλλά όπως καθαρά διαφαίνεται από τους κανόνες 4-6, η κτήση είναι αναπόφευκτα συνδεδεμένη με νομικές αναλύσεις αναφορικά με τις ευθύνες και τις υποχρεώσεις των κατόχων. Αυτό το γεγονός θέτει το ερώτημα του εάν η έννοια της για το κοινό λεξιλόγιο είναι μια εντύπωση: δηλαδή πως θεωρείται η κτήση και κάτω από ποιο νομικό καθεστώς, ή πως θα θεωρείτο ή πως εσφαλμένα θεωρείται στην περίπτωση που το νομικό σύστημα είτε δεν είναι ευρέως κατανοητό είτε γνωστό; Με λίγα λόγια, υπάρχει ο κίνδυνος αναλύοντας την χρήση της έννοιας της κτήσης από το κοινό λεξιλόγιο να παρατηρούμε ένα αδόκιμο ιδεολόγημα.

Στην γλωσσολογική ανάλυση εισάγεται ο διαχωρισμός μεταξύ της χρήσης κοινού λεξιλογίου και της αναδομητικής εξειδίκευσης των εννοιών. Έχει υποστηριχθεί ότι η κοινή κατανόηση της λέξης, ας πούμε, ελευθερία μπορεί να βελτιωθεί, μέσω συγκεκριμένων κριτηρίων (για παράδειγμα, απλοποίησης, αλληλουχίας, διάκρισης) ενός προτασιακού σχηματισμού που έχει προταθεί από έναν αναλυτή και είναι ασφαλώς καλύτερος από κάθε είδους χρήσεις του καθημερινού λεξιλογίου. Στην περίπτωση της κτήσης, υπάρχουν σταθερότυπα που δεν ισχύουν στην περίπτωση της ελευθερίας, μπορούμε δηλαδή να ρωτήσουμε αν η διατύπωση μας δίνει έναν ακριβή οδηγό της έννοιας της κατοχής σε ένα νομικό σύστημα., ή πως αυτή συγκρίνεται με μια πιο τεχνική περιγραφή. Αυτό το γεγονός δεν σημαίνει ότι περιμένουμε από το κάθε χρήστη της γλώσσας να είναι νομικός, περισσότερο από όσο περιμένουμε την ίδια απάντηση αναφορικά με την έννοια της ενέργειας από το φυσικό και από τον άνθρωπο που κάθεται στο καφενείο.

Όσον αφορά τον χώρο η έννοια της κτήσης συχνά εμφανίζεται μαζί με αυτή της χρήσης. Ο χωρικός προγραμματισμός, οφείλει να λαμβάνει υπόψη του τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας είτε στο δημόσιο είτε στο ιδιωτικό επίπεδο. Επίσης πρέπει να αντιλαμβάνεται και τις έννοιες της κτήσης και κυριότητας. Τις περισσότερες φορές ο χωρικός προγραμματισμός και οι παλαιότερες μορφές του όπως ο φυσικός σχεδιασμός, δηλαδή ένας αρχιτεκτονικός σχεδιασμός μεγάλης κλίμακας, προσπερνούσαν αυτά τα ζητήματα ή τα αντιμετώπιζαν με την ισχύ που τους έδινε μια κρατική ρυθμιστική αρχή. Ωστόσο η αστική ανάπτυξη με την έννοια που κατέχει από την εποχή της πρώτης βιομηχανικής επανάστασης, χρωστάει πολλά στην εξέλιξη της ιδέας κατοχής και χρήσης της ακίνητης περιουσίας.

6.3 Οι τυπολογίες του RE

Οι Ratcliffe και Stubbs στο *Urban planning and Real Estate Development* (1996) υποστηρίζουν ότι ο ρόλος της αγοράς ακίνητης περιουσίας σε οποιαδήποτε ανεπτυγμένη ή αναπτυσσόμενη οικονομία δύσκολα μπορεί να υποτιμηθεί. Με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, επηρεάζει ουσιαστικά κάθε εγχώρια και εμπορική δραστηριότητα σε όλα τα επίπεδα της κοινωνίας. Η αγορά ακίνητης περιουσίας διαμορφώνεται μέσα από τις αλληλεπιδράσεις αγοραστών και πωλητών στην ανταλλαγή δικαιωμάτων ακίνητης περιουσίας μέσω άλλων περιουσιακών στοιχείων, συνήθως χρημάτων. Αυτός ο τύπος αλληλεπίδρασης συμβαίνει σε διαφορετικές περιοχές, για διάφορους λόγους και σε σχέση με διαφορετικούς τύπους ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι, η αγορά ακινήτων χωρίζεται σε κατηγορίες, με βάση τις διαφορές μεταξύ των τύπων ιδιοκτησίας και την προσφυγή τους σε αντίστοιχες αγορές. Οι αγορές για αυτές τις κατηγορίες ακινήτων χωρίζονται περαιτέρω σε υποαγορές που βασίζονται στις προτιμήσεις των αγοραστών και των πωλητών. Αυτές οι διαφοροποιήσεις διευκολύνουν τη μελέτη των αγορών ακινήτων.

Η αγορά του RE παρουσιάζει μια εικόνα ετερογένειας, τόσο αναφορικά με το προϊόν όσο και με τις υπηρεσίες που παρέχονται. Η αγορά οργανώνεται σε γενικές γραμμές ανάλογα με τον τύπο ακινήτου. Η βασική διαφοροποίηση που παρατηρείται είναι μεταξύ οικιστικού και εμπορικού ακινήτου. Το οικιστικό ακίνητο περιλαμβάνει τις πάσης φύσεως κατοικίες (ιδιωτικές και συλλογικές). Το εμπορικό ακίνητο έχει πιο πολλές χρήσεις όπως γραφεία, λιανεμπόριο, βιομηχανία, τουρισμός, αναψυχή, πολιτισμός αλλά και πολλούς εξειδικευμένους σκοπούς, όπως χώρους εργαστηρίων, παραγωγής στρατηγικών εξοπλισμών, τηλεπικοινωνιακών εξοπλισμών κλπ.

Ένας άλλος διαχωρισμός για τις τυπολογίες του RE συμπεριλαμβάνει τις παρακάτω κατηγορίες:

- Γη
- Κατοικία
- Εμπόριο
- Βιομηχανία

Σε αυτή την κατηγοριοποίηση η γη κατέχει την σημαντικότερη θέση επειδή θεωρείται η βάση της αγοράς RE. Επίσης στη γη υπάρχουν συγκεκριμένα φυσικά και οικονομικά χαρακτηριστικά την διαφοροποιούν από οποιαδήποτε άλλη κατηγορία περιουσιακών στοιχείων όπως:

- Η γη είναι μοναδική επειδή ένα ακίνητο δεν είναι ποτέ ακριβώς το ίδιο με ένα άλλο
- Η γη είναι σπάνια επειδή σαν αγαθό είναι σε σταθερή παροχή και μόνο τόσες κατασκευές μπορούν να ανεγερθούν σε ένα μόνο αγροτεμάχιο
- Η γη έχει δυνατότητα βελτιώσεων οι οποίες μπορεί να αυξήσουν την αξία, και κατά συνέπεια τη δημιουργία περισσότερου εισοδήματος ή την αλλαγή σε υψηλότερη και καλύτερη χρήση
- Η γη είναι μόνιμη επειδή μόλις κατασκευαστούν υποδομές όπως συστήματα ύδρευσης και αποχέτευσης, πεζοδρόμια και δρόμοι, είναι δύσκολο να αντικατασταθούν και δεν μπορούν να μεταφερθούν
- Η γη δεν μεταφέρεται από το ένα μέρος στο άλλο
- Η γη είναι άθραυστη και για πάντα (εκτός από περιπτώσεις διάβρωσης)
- Η γη αποτελεί μοναδικό τόπο, πράγμα που επηρεάζει την προσφορά και τη ζήτηση για ακίνητα μέσω προτιμήσεων των χρηστών.

Η αγορά οικιστικών ακινήτων (Residential Real Estate) αποτελεί τον πιο μεγάλο υποτομέα του real – estate. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του World Property Journal, η συνδυασμένη αξία της αγοράς οικιστικών ακινήτων για το 2021 στις ΗΠΑ έφτασε τα 33,6 τρισεκατομμύρια δολάρια, ποσό μεγαλύτερο από το ετήσιο ΑΕΠ των ΗΠΑ και Κίνας μαζί. Μετά την GFC η αξία της αγοράς κατοικίας των ΗΠΑ έχει αυξηθεί περισσότερο από 50% (περίοδος 2011-2021). Τα κυριότερα προϊόντα σε μια οικιστική αγορά ακινήτων (RRE) είναι:

- Μονοκατοικίες
- Συγκροτήματα κατοικιών
- Πολυκατοικίες
- Μεζονέτες
- Συλλογικές κατοικίες (Γηροκομεία, Εστίες)

Η αγορά εμπορικών ακινήτων (Commercial Real Estate CRE) συμπεριλαμβάνει ακίνητα που χρησιμοποιούνται για επιχειρηματικούς σκοπούς, συμπεριλαμβανομένων:

- Χώρων γραφείων
- Χώρων λιανικής πώλησης
- Χώρων πρασίνου
- Χώρων αναψυχής και φιλοξενίας
- Χώρων αποθήκευσης – συντήρησης προϊόντων
- Χώρων στάθμευσης και γκαράζ
- Χώρων πολιτισμού

Το μέγεθος της αγοράς εμπορικών ακινήτων στις ΗΠΑ εκτιμάται από το World Property Journal ότι κυμαίνεται μεταξύ 14 τρισεκατομμυρίων και 17 τρισεκατομμυρίων δολαρίων, δηλαδή σχεδόν το μισό μέγεθος της αγοράς οικιστικών ακινήτων.

Παρόλο που τα βιομηχανικά ακίνητα χρησιμοποιούνται για επιχειρηματικούς σκοπούς όπως και τα εμπορικά ακίνητα, συνήθως αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστός τύπος κατηγορίας ακινήτων λόγω ενός συγκεκριμένου τρόπου χρήσης:

- Βασική μεταποίηση
- Παραγωγικές εγκαταστάσεις

- Μεταφορές
- Κέντρα αποθήκευσης και διανομής
- Κέντρα logistics
- Πάρκα έρευνας και ανάπτυξης
- Εργοστάσια ηλεκτροπαραγωγής
- Ηλιακοί συλλέκτες ενέργειας
- Κέντρα διακομιστών δεδομένων

Τέλος υπάρχει και ο υποτομέας του RE που ασχολείται με ακίνητα πολλαπλών χρήσεων (Multi – Purpose Real Estate) ή κατασκευασμένα για συγκεκριμένη χρήση. Μερικές φορές τα αποκαλούμενα ακίνητα ειδικής χρήσης μπορούν να βρεθούν σε καθένα από τους τέσσερις τύπους κατηγοριών ακινήτων. Αυτά συμπεριλαμβάνουν:

- Έργα μικτών χρήσεων που συνδυάζουν γραφείο, λιανική και κατοικίες
- Transit Oriented Development (TOD) τύποι ανάπτυξης ακινήτων που συνδυάζει μικτές χρήσεις γύρω από κέντρα μαζικής μεταφοράς (αεροδρόμια, σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων ...)
- Πλυντήρια αυτοκινήτων και βενζινάδικα
- Εγκαταστάσεις αναψυχής, που συνδυάζουν διάφορες αθλητικές χρήσεις
- Κυβερνητικά κτίρια όπως δικαστήρια και ταχυδρομεία
- Μέρη λατρείας
- Δημόσια και ιδιωτικά σχολεία
- Φοιτητική στέγαση κοντά σε μεγάλα κολέγια και πανεπιστήμια
- Υποβοηθούμενοι χώροι διαβίωσης

Οι διάφορες τυπολογίες αγορών RE βοηθούν αρκετά κυρίως την διαδικασία της διαμεσολάβησης προτείνοντας εξειδικευμένο προσωπικό για κάθε τύπο συναλλαγής.

6.3.1 Μερικές βασικές έννοιες για το ακίνητο

Σύμφωνα με τις θεωρήσεις της νεοκλασικής οικονομικής σκέψης οι βασικές έννοιες που προσδιορίζουν την μορφή και καθορίζουν την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων είναι:

1. η χρησιμότητα (utility),
2. η σπανιότητα (scarcity),
3. η επιθυμία (desire) και
4. η αγοραστική δύναμη (purchasing power).

Ακολουθώντας το κυρίαρχο νεοκλασικό παράδειγμα, με την εφαρμογή της αρχής της προσφοράς και της ζήτησης αποτυπώνεται η περίπλοκη αλληλεπίδραση των παραπάνω βασικών εννοιών. Δηλαδή, η χρησιμότητα καθορίζει την συμπεριφορά της επιθυμίας και έτσι ο βαθμός χρησιμότητας και άρα επιθυμίας κάποιου προϊόντος ή υπηρεσίας επηρεάζει και την προσφορά του στην αγορά. Ο βαθμός σπανιότητας καθορίζει τη διαθεσιμότητά, που με τη σειρά της έχει επίδραση στην αγοραστική δύναμη των πιθανών αγοραστών (ένα προϊόν σπάνιο είναι και πιο ακριβό). Το ίδιο συμβαίνει περίπου και με τη ζήτηση, αφού ο βαθμός χρησιμότητας ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας καθορίζει την παραγωγή – ένας παραγωγός θα σκεφτεί να παράγει κάποιο προϊόν που δεν ζητείται. Επίσης η αγοραστική δύναμη κατευθύνει την παραγωγή σε προϊόντα χαμηλότερου κόστους.

Στην περίπτωση της αγοράς ακίνητης περιουσίας, η προσφορά αντιπροσωπεύει τον αριθμό συγκεκριμένων δικαιωμάτων επί ακινήτων που είναι διαθέσιμα σε διάφορες τιμές, σε μια δεδομένη αγορά και χρονική περίοδο, ενώ η ζήτηση αντιπροσωπεύει τον αριθμό συγκεκριμένων δικαιωμάτων επί ακινήτων που δημιουργούνται σε μια δεδομένη αγορά και χρονική περίοδο. Οι αριθμοί των δικαιωμάτων επηρεάζονται από μια σειρά παραγόντων που αφορούν:

- Το οικονομικό κύκλωμα
- Τον τρόπο διάθεσης του ακινήτου
- Το ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από το ακίνητο
- Την διαφοροποίηση του ακινήτου μέσα στη χρηματοπιστωτική αγορά
- Τις χωρικές ρυθμίσεις και κανονισμούς
- Την δημογραφική ανάπτυξη
- Το ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος
- Το ποσοστό εξάπλωσης και ελκυστικότητας της αγοράς

Το ερώτημα είναι πως επιδρούν οι διάφοροι παράγοντες στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς ακινήτων. Η απάντηση που συνήθως δίνεται από την νεοκλασική οικονομική θεώρηση είναι ότι, είτε άμεσα είτε έμμεσα ο τρόπος που λειτουργεί η αγορά διαμορφώνει τον βαθμό ανταγωνισμού. Δηλαδή δημιουργώντας ουσιαστικά την προσφορά, επηρεάζοντας την καμπύλη προσφοράς – ζήτησης και τελικά προσδιορίζει :

- Μια συγκεκριμένη κατανομή της αξίας των ακινήτων και
- Μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε ακίνητο

Επειδή η τιμή αυτή αποτελεί το ζητούμενο για τους δρώντες στην αγορά, για το λόγο αυτό είναι απαραίτητη η ανάλυση και η ταξινόμηση των παραγόντων που επηρεάζουν αξία των ακινήτων.

Ο Jacobus στο *Real Estate Principles* (2010), αναφέρει για τα οικονομικά χαρακτηριστικά ότι η διαχωριστική γραμμή μεταξύ των φυσικών και οικονομικών χαρακτηριστικών της γης είναι μερικές φορές δύσκολο να καθοριστεί. Αυτό συμβαίνει επειδή οι φυσικές παράμετροι της γης επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την οικονομική συμπεριφορά του ανθρώπου προς αυτήν. Ωστόσο, σε γενικές γραμμές μπορούμε να αναγνωρίσουμε τέσσερα οικονομικά χαρακτηριστικά: την σπανιότητα (scarcity), την τροποποίηση – βελτίωση (transformation), την σταθερότητα της επένδυσης (fixity) και την προτίμηση περιοχής, δηλαδή την τοποθεσία (situs εξέλιξη της location).

Η σπανιότητα αφορά την έλλειψη γης σε μια δεδομένη γεωγραφική περιοχή και αναφέρεται πάντα σε σχέση με την ύπαρξη μεγάλης ζήτησης. Σύμφωνα με τον Jacobus (2010) αυτό είναι ένα χαρακτηριστικό που προέρχεται από τον άνθρωπο. Για παράδειγμα, η σπανιότητα που αφορά την γη σε μια ορισμένη περιοχή με κάποια ειδικά χαρακτηριστικά, σχετίζεται με το γεγονός ότι ένας μεγάλος αριθμός ανθρώπων θέλει να χρησιμοποιήσει μια σχετικά μικρή προσφορά γης. Αυτή σχετίζεται με την γεωγραφική μορφολογία και κατανομή του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος σε μια χώρα.

Στην γεωργική γη τα φυσικά χαρακτηριστικά της μπορούν με την επέμβαση του ανθρώπου να μεταβληθούν σύμφωνα με την επιθυμία και την ικανότητά μας να χρησιμοποιούμε τη γη πιο αποτελεσματικά. Για παράδειγμα, στις γεωργικές περιοχές, η

παραγωγή ανά στρέμμα γης έχει υπερδιπλασιαστεί για πολλές καλλιέργειες από το 1940 και ύστερα. Αυτό δεν οφείλεται σε καμία φυσική μεταβολή στη γη, αλλά είναι αποτέλεσμα βελτιωμένων λιπασμάτων και συστημάτων άρδευσης, καλύτερων σπόρων και σύγχρονων καλλιεργειών διαχείριση. Στις αστικές περιοχές, ένα στρέμμα γης που κάποτε παρείχε χώρο για πέντε σπίτια μπορεί να μετατραπεί σε πολυώροφα διαμερίσματα για να παρέχει κατοικίες για 100 ή περισσότερες οικογένειες. Έτσι, αν και υπάρχει περιορισμένη φυσική ποσότητα γης στην επιφάνεια της γης, η σπανιότητα είναι κυρίως συνάρτηση της ζήτησης γης σε μια δεδομένη γεωγραφική περιοχή και της ικανότητας του ανθρώπου να κάνει τη γη πιο παραγωγική. Η αντίληψη ότι όλη η γη είναι σπάνια έχει οδηγήσει σε περιοδικές εκρήξεις των πωλήσεων ιδιαίτερα σε μη ανεπτυγμένες περιοχές, γεγονός που συνήθως ακολουθείται από κατάρρευση των τιμών όταν γίνεται φανερό ότι η συγκεκριμένη γη δεν είναι σπάνια από την οικονομική πλευρά (Jacobus 2010).

Η περίπτωση της τροποποίησης όσον αφορά την χρήση της γης αναφέρεται στις βελτιώσεις που γίνονται από τον άνθρωπο. Αυτές επηρεάζουν κυρίως την αξία αλλά και την ικανότητα της γης να παράγει προϊόντα και υπηρεσίες. Ο Jacobus (2010) φέρνει το παράδειγμα, της κατασκευής ενός αεροδρομίου η οποία θα αυξήσει τη χρησιμότητα και την αξία της γης σε κάποια τμήματα που γειτνιάζουν με την χρήση, αλλά θα έχει και αρνητικές επιδράσεις στη χρήση και την αξία της γης λόγω του θορύβου από προσγειώσεις και απογειώσεις. Παρομοίως, η γη που υπόκειται σε πλημμύρες θα υποστεί θετική επίδραση στην αξία της εφόσον οι διάφορες βελτιώσεις εάν δημιουργηθούν δεν έχουν εξωτερικό κόστος στους ιδιοκτήτες. Μία από τις πιο ευρέως δημοσιευμένες περιπτώσεις βελτίωσης γης συνέβη κοντά στο Ορλάντο της Φλόριντα, όταν κατασκευάστηκε η Disney World. Η κοντινή γη που χρησιμοποιήθηκε προηγουμένως για γεωργικούς σκοπούς έγινε ξαφνικά χρήσιμη για ένα σωρό χρήσεων (μοτέλ, βενζινάδικα, εστιατόρια, κατοικίες και διαμερίσματα) και έτσι αυξήθηκε γρήγορα η αξία της

Η έννοια του χρονικού διαστήματος που απαιτείται ώστε οι κάθε βελτιώσεις στη γη να αποπληρωθούν προσδιορίζεται ως σταθερότητα ή επενδυτική μονιμότητα. Για παράδειγμα, μπορεί να χρειαστούν 20 ή 30 χρόνια για την πρόσοδο που δημιουργείται από ένα διαμέρισμα ή ένα κτίριο γραφείων προκειμένου να αποπληρωθεί το κόστος της γης και της κατασκευής συν τους τόκους των χρημάτων που δανείστηκε ο ιδιοκτήτης για την πραγματοποίηση της αγοράς. του ακίνητου Κατά συνέπεια, οι αποφάσεις για επενδύσεις σε ακίνητα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη όχι μόνο τον τρόπο χρήσης του σε ένα βραχύ χρονικό διάστημα, αλλά και τη χρησιμότητα των βελτιώσεων μακροπρόθεσμα. Από την άλλη δεν υφίσταται οικονομική λογική στη δαπάνη χρημάτων για την αγορά γης και βελτιώσεων που θα απαιτήσουν 20 έως 30 χρόνια για να εξοφληθούν εάν η χρησιμότητά τους αναμένεται να διαρκέσει λιγότερο. Η σταθερότητα της γης ως επενδυτικό αγαθό αντικατοπτρίζεται επίσης από το γεγονός ότι δεν μπορεί να μετακινηθεί από την τρέχουσα θέση της σε άλλη τοποθεσία όπου θα έχει μεγαλύτερη αξία. Έτσι, όταν μια επένδυση πραγματοποιείται σε ακίνητα, θεωρείται ως πάγιο ή μηδενικό κόστος (Jacobus 2010).

Η θέση ή η προτίμηση τοποθεσίας αναφέρεται στην τοποθεσία από οικονομική και όχι από γεωγραφική άποψη. Ο όρος τοποθεσία αναφέρεται από τους μεσίτες όσον αφορά το ακίνητο από την πλευρά της γεωγραφικής του θέση και ουσιαστικά αντικατοπτρίζει την προτίμηση των ανθρώπων για μια δεδομένη περιοχή. Μπορούμε να υποθέσουμε ότι

για μια περιοχή, αυτές οι προτιμήσεις είναι αποτέλεσμα παραγόντων που εξαρτώνται από την χρήση που γυρεύει ο καθένας. Ας πούμε η στέγαση όσον αφορά την τοποθεσία θα επηρεάζεται από παράγοντες όπως : ο καιρός, η ποιότητα του αέρα, η θέα και η εγγύτητα με φυσικές περιοχές αναψυχής αλλά και ευκαιρίες εργασίας, υποδομές, μεταφορές, αγορά και σχολεία . Για μια βιομηχανική περιοχή, η θέση εξαρτάται από πράγματα όπως η διαθέσιμη αγορά εργασίας, οι επαρκείς παροχές νερού και ηλεκτρισμού, οι κοντινές σιδηροδρομικές γραμμές και η πρόσβαση σε αυτοκινητόδρομο. Στις αγροτικές περιοχές, η θέση εξαρτάται από τις εδαφικές και καιρικές συνθήκες, τη διαθεσιμότητα νερού και εργατικού δυναμικού και τις εγκαταστάσεις μεταφοράς κλπ.

Είναι σημαντικό να συνειδητοποιήσουμε ότι, εφόσον η θέση είναι συνάρτηση των προτιμήσεων των ανθρώπων και οι προτιμήσεις μπορούν να αλλάξουν με το χρόνο, η σημασία της θέσης ως αποφασιστικού παράγοντα επιλογής μπορεί επίσης να μεταβληθεί. Για παράδειγμα, η έκρηξη κατασκευής αυτοκινητοδρόμων και οδών ταχείας κυκλοφορίας που ξεκίνησε τη δεκαετία του 1950 και επιταχύνθηκε κατά τη δεκαετία του 1960 αύξησε την προτίμηση για προαστιακές περιοχές. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση της αξίας των ακινήτων στις περιοχές του κέντρου της πόλης και την αύξηση της αξίας της γης στα προάστια. Σήμερα, οι συστηματικές αναπλάσεις περιοχών κέντρου και οι ευκαιρίες για πρόσβαση σε εργασία αναψυχή προσελκύουν τους ανθρώπους ξανά στο κέντρο της πόλης. Ουσιαστικά κάθε μεταβολή της επιθυμίας για αγορά ακινήτου σε μια περιοχή επηρεάζεται σημαντικά και από άλλους παράγοντες που δεν είναι άμεσα εξαρτώμενοι από την αγοραία τιμή του. Αυτοί οι παράγοντες διακρίνονται σε:

- Θεσμικούς όπως είναι το πλαίσιο χρήσεων γης και οι φορολογικές πολιτικές
- Περιβαλλοντικούς όπως είναι η προστασία περιοχών από την περαιτέρω εξάπλωση του δομημένου περιβάλλοντος, η προστασία περιοχών με ιστορικές και άλλες αναφορές κλπ
- Πολιτιστικούς όπως η επιθυμία γειννίασης με περιοχές με εξαιρετικές υπηρεσίες για πολιτιστικές εκδηλώσεις κλπ

6.3.2 Ο καθορισμός της αξίας των ακινήτων

Το έδαφος, ως παράγοντας των οικονομικών διεργασιών, έχει μια μακρά περίοδο ανάλυσης στην εξέλιξη της σκέψης γενικότερα. Από την θεώρηση του στα πλαίσια της ηθικής φιλοσοφίας μέχρι την σύγχρονη εποχή της βέλτιστης αποτελεσματικότητας και των ορθολογικών προσδοκιών, η έννοια του εδάφους διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις αναλυτικές απαιτήσεις των βασικών ρευμάτων της οικονομικής θεωρίας, όπου το περιεχόμενο προδικάζει σε μεγάλο βαθμό τα λογικά συμπεράσματα της αντίστοιχης θεώρησης. Ταυτόχρονα σημαντικό παράγοντα αποτελεί η συμπεριφορά του ανθρώπου στο έδαφος ιδιαίτερα από την πλευρά της εκμετάλλευσης, η οποία μεταβάλλεται τόσο από περίπτωση σε περίπτωση όσο και διαχρονικά.

Είναι γεγονός ότι κατά την ανάδυση της οικονομικής επιστήμης ως σύγχρονης επιστημονικής πειθαρχίας, τον 18^ο αιώνα, εμφανίστηκαν αρκετές θεωρίες οι οποίες προσπάθησαν να εξηγήσουν την αξία της γης. Οι τότε διατυπωθείσες οικονομικές θεωρίες σπάνια μπορούν να θεωρηθούν ότι αποτελούσαν ακριβείς απεικονίσεις της πραγματικότητας αλλά σίγουρα έχουν ιστορική αξία. Ακόμα περισσότερο αυτές δεν ανταποκρίνονται στις σήμερα διαμορφωθείσες κοινωνικές και οικονομικές πρακτικές.

Μπορούμε να υποστηρίξουμε, ωστόσο, ότι αποτέλεσαν μια σημαντική προσπάθεια να εξηγηθούν με τα επιστημονικά εργαλεία της εποχής, οι πρακτικές εκμετάλλευσης της γης πάνω σε μια λογική απλούστευση της τότε πραγματικότητας.

Επομένως είναι ανώφελο – εκτός για κάποιους ιστορικούς λόγους – να εστιάζει κανείς στις διάφορες θεωρίες, που σχετίζονται με τη γη και τα ακίνητα. Πως όμως μπορούμε να αναλύσουμε τα θέματα που σχετίζονται με τα ακίνητα και να προσδιορίσουμε τους μηχανισμούς που ερμηνεύουν κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο την πραγματικότητα σχετικά με τη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων; Η αξία των ακινήτων είναι μια έννοια η οποία εμφανίζεται πάντα μέσα σε ένα δεδομένο πολιτικό, κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο του εκάστοτε χώρου και χρόνου. Μάλιστα μπορούμε να βρούμε διαφοροποιήσεις σε πρότυπα, υποδείγματα και συμπεριφορές ανάμεσα σε διαφορετικές περιοχές του ίδιου χώρου. Παράλληλα είναι σημαντικό να εξετάσουμε πώς η διαμορφούμενη πραγματικότητα επηρεάζει το κοινωνικό και οικονομικό γίνεσθαι της αξίας των ακινήτων.

Ο Αρβανιτίδης στο *Η Λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων μέσα από το Πρίσμα των Αυθεντικών Θεσμικών Οικονομικών* (2005) υποστηρίζει ότι κάθε ανάλυση της αγοράς ακινήτων παράγει ορισμένες ερμηνείες της λειτουργίας της οι οποίες εξαρτώνται από το ευρύτερο μεθοδολογικό πλαίσιο που υιοθετείται. Ο Αρβανιτίδης (2005) ξεχωρίζει τρεις βασικές μεθοδολογικές προσεγγίσεις: τη συμβατική, τη στρουκτουραλιστική και την ολιστική.

Το κύριο χαρακτηριστικό της συμβατικής προσέγγισης αναφορικά με την αγορά ακινήτων σύμφωνα με τον Αρβανιτίδη (2005), είναι η αναζήτηση της αποκαλούμενης ισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, όπως αυτή περιγράφεται στην νεοκλασική οικονομική (βλέπε Λιανός και Ψειρίδου *Οικονομική Ανάλυση και Πολιτική: Μικροοικονομική, Ρουκανάς Οικονομική Θεωρία και Ανάπτυξη υπό το πρίσμα της Διεθνούς Πολιτικής Οικονομίας* (2005)). Ουσιαστικά είναι ένας απολογισμός της δράσης της αγοράς μέσα από ποσοτικές μετρήσεις σε αποτελέσματα όπως το μέγεθος του αποθέματος γης και κτιρίων, τις τιμές γης και ακινήτων, την επίδραση παραγόντων που επηρεάζουν την αξία κ.λ.π. Μια συμβατική προσέγγιση υποθέτει καταρχήν ένα ατομικιστικό και ορθολογιστικό τύπο οικονομικής συμπεριφοράς, όπου οι συμμετέχοντες, με βάση το εισόδημα και τις προτιμήσεις τους, ενεργούν σε συνθήκες (σχεδόν) τέλει ανταγωνισμού, με γνώμονα τη μεγιστοποίηση της ωφέλειάς τους. Έτσι η αγορά ακινήτων για να λειτουργεί αποτελεσματικά πρέπει να φέρει τις δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης σε μια κατάσταση ισορροπίας. Αυτή η ζητούμενη κατάσταση ισορροπίας με την παράλληλη δράση του μηχανισμού τιμών και με την υποθετική απρόσκοπτη διάχυση της πληροφορίας, καθορίζουν τη διαμόρφωση του δομημένου χώρου (αναφέρονται οι DiPasquale και Wheaton, 1996 Harvey, 1996 και Ball κ.ά., 1998, στο Αρβανιτίδης (2005)). Άρα οι συναλλαγές στην αγορά προσδιορίζουν τις τιμές, οι οποίες λαμβάνονται ως πραγματικές εκφράσεις της αξίας που τους αποδίδεται. Υπό αυτές τις συνθήκες τα ακίνητα, και ο δομημένος χώρος γενικότερα, κατανέμονται στις πιο κερδοφόρες (βέλτιστες) χρήσεις. Σε αυτό το πλαίσιο η προσφορά αντιμετωπίζεται ως μια δεδομένη κατάσταση – λόγω και της σπανιότητας του προϊόντος γη – και η θεωρητική ανάλυση δίνει έμφαση στην πλευρά της ζήτησης (Ball κ.ά., 1998). Η προσαρμογή του δομημένου χώρου στις μεταβολές και στις απαιτήσεις των οικονομικών φορέων και ιδιαίτερα στις επιταγές της ζήτησης κάνει την αγορά ακινήτων να συμπεριφέρεται ως ένας μηχανισμός που πρέπει να παρέχει γη και ακίνητα με τον πιο αποτελεσματικό τρόπο (Αρβανιτίδης 2005).

Οι αποκαλούμενες στρουκτουραλιστικές προσεγγίσεις (Αρβανιτίδης 2005) εξετάζουν τους μηχανισμούς και τις δυναμικές της αγοράς ακινήτων αντιμετωπίζοντας την ως πεδίο δράσης αντικρουόμενων συμφερόντων. Ουσιαστικά η διαμόρφωση του δομημένου χώρου καθώς και η λειτουργία της αγοράς ερμηνεύονται μέσα από ένα φιλοσοφικό πλαίσιο που βασίζεται στην μαρξική ή την νέο-μαρξική θεώρηση ως απεικόνιση όχι μόνο οικονομικών δυναμικών και διαδικασιών αλλά πολιτικών και κοινωνικών. Οι προσεγγίσεις αυτές θεωρούν ότι η κινητήριος δύναμη της αγοράς κάτω από το καπιταλιστικό πλαίσιο οργάνωσης είναι η δράση δομών που ενεργοποιούν αφανείς αιτιώδεις μηχανισμούς οι οποίοι ευθύνονται για τα κοινωνικά και οικονομικά φαινόμενα που παρατηρούμε στην καθημερινή ζωή (αναφέρεται ο Scott (1991) στο Αρβανιτίδης (2005)). Οι κλασικές μαρξιστικές και νέο-μαρξιστικές μελέτες υποθέτουν ένα ορθολογιστικό μοντέλο οικονομικής συμπεριφοράς όπου οι υλικές (οικονομικές) ανάγκες των ανθρώπων αποτελούν τη βάση για τη δημιουργία και ιστορική εξέλιξη των πολιτικών και κοινωνικών δομών (ιστορικός υλισμός) μέσα από αντιφάσεις, συγκρούσεις και κρίσεις (Scott, 1991 στο Αρβανιτίδης 2005)). Ο μεγεθυντικός φακός της στρουκτουραλιστικής προσέγγισης είναι η ανάλυση της λειτουργίας της αγοράς και της σχέσης της με το ευρύτερο οικονομικό σύστημα η οποία χρησιμοποιεί μια ιστορική και δυναμική ερμηνεία δίνοντας έμφαση στις εγγενείς αντιφάσεις και δυναμικές του καπιταλιστικού συστήματος, όπου οικονομικές και κοινωνικές δομές αλληλεπιδρούν διαλεκτικά μέσω του ανθρώπινου παράγοντα για να καθορίσουν και να επαναπροσδιορίσουν την οικονομική οργάνωση και τη χωρική δομή μιας περιοχής (Αρβανιτίδης 2005).

Σύμφωνα με τον Αρβανιτίδη (2005) οι ολιστικές προσεγγίσεις για την ερμηνεία της συμπεριφοράς της αγοράς αντλούν από τη σχολή των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών και δίνουν έμφαση στην κατανόηση του ευρύτερου (οικονομικού, πολιτικού, νομικού, κοινωνικού και πολιτισμικού) πλαισίου λειτουργίας και οργάνωσης της αγοράς. Ο Αρβανιτίδης (2005) υπογραμμίζει το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων αποτελεί ένα σχετικά νέο πεδίο έρευνας και ως εκ τούτου υπάρχουν αρκετές ελλείψεις τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό επίπεδο. Οι μελέτες για την αγορά ακινήτων που προέρχονται από τον χώρο των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών υιοθετούν μια πιο ολιστική θεώρηση. Τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά σύμφωνα με τον Αρβανιτίδη (2005) αντιμετωπίζουν τον δομημένο χώρο ως δημιούργημα και τμήμα του ευρύτερου οικονομικού, πολιτικού, νομικού αλλά και κοινωνικού πλαισίου μιας περιοχής. Κάνοντας μια συνοπτική περιγραφή των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών ο Αρβανιτίδης (2005) υπογραμμίζει ότι αυτά αντλούν στοιχεία από το φιλοσοφικό υπόβαθρο των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών που είναι κατά βάση ουμανιστικό και προέρχεται από την προσέγγιση του πραγματισμού (αναφέρονται οι Commons, 1934, Ayres, 1962· Mirowski, 1987· Wisman και Rozansky, 1991). Αναφορικά με τον πραγματισμό ο Αρβανιτίδης (2005) αναφέρει ότι αυτός θεωρεί μια αντίληψη για τον κόσμο, η οποία προσαρμόζεται στην πραγματικότητα που αντιμετωπίζουμε ενώ οι ερμηνείες που δίνουμε σε αυτήν, είναι ουσιαστικά υποκειμενικές και διαμορφώνονται μέσα από κοινωνικές και πολιτισμικές διαδικασίες σε μια προσπάθεια διευθέτησης προβλημάτων και βελτίωσης της ανθρώπινης ζωής (αναφέρονται οι Peirce, 1905 και Dewey, 1929, 1939).

Τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά από τη μια, αναγνωρίζουν την κοινωνική και πολιτισμική βάση των οικονομικών φαινομένων και σχέσεων και από την άλλη προτείνουν μια κατά βάση κοινωνική προσέγγιση (αναφέρονται οι Veblen, 1919α· Commons, 1934· Kapp, 1976· Wilber και Harrison, 1978· Granovetter, 1985· Hodgson, 1988). Ως εκ τούτου:

«αντιλαμβάνονται την οικονομία ως κομμάτι ενός ενοποιημένου και δυναμικά εξελισσόμενου οικονομικού, πολιτικού, κοινωνικού, πολιτισμικού και φυσικού συστήματος το οποίο συνεχώς αναπαράγεται και μεταβάλλεται από μη-ορθολογικούς οικονομικούς φορείς, ενώ η δυνατότητα για οικονομική ανάπτυξη καθορίζεται από την ποιότητα του υπάρχοντος θεσμικού» πλαισίου και την ικανότητα του να προσαρμόζεται στις μεταβαλλόμενες συνθήκες και περιστάσεις» (Αρβανιτίδης: 55-56, 2005).

Η προσέγγιση που υιοθετεί ο Αρβανιτίδης (2005: 63) όσον αφορά την λειτουργία της αγοράς ακινήτων βασίζεται στην διαμόρφωση ενός ολοκληρωμένου θεωρητικού πλαισίου, για την κατανόηση και την ανάλυση των *«θεσμικών συνθηκών, διαδικασιών, σχέσεων και δυναμικών μέσω των οποίων η αγορά λειτουργεί για να αναπαράγει τον δομημένο χώρο.»* Μέσα από μια επισκόπηση των συμβατικών και των στρουκτουραλιστικών οικονομικών προσεγγίσεων γίνονται φανερές οι δυσκολίες που παρουσιάζουν ως προς την ανάπτυξη ενός κατάλληλου και ολοκληρωμένου πλαισίου για την ανάλυση της διαδικασίας της αγοράς. Αντίθετα, τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά υιοθετώντας μια ολιστική αντιμετώπιση παρέχουν μια πιο υγιή βάση για την ανάλυση της λειτουργίας της αγοράς, θεωρώντας ότι τα οικονομικά φαινόμενα έχουν κοινωνικό-πολιτισμική βάση, και η οικονομία είναι απλά τμήμα ενός ενοποιημένου και δυναμικά εξελισσόμενου οικονομικού, πολιτικού, κοινωνικού, πολιτισμικού και φυσικού συστήματος, ενώ το θεσμικό περιβάλλον παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στη λειτουργία του κοινωνικό-οικονομικού συστήματος μέσα σε ένα θεσμικό περιβάλλον το οποίο είναι κοινωνικό δημιούργημα, διαμορφώνεται από σχέσεις δύναμης και εξουσίας, και συνεχώς εξελίσσεται.

Ο Ζέντελης (2015), υποστηρίζει μια περισσότερη εμπειρική ανάλυση αναφορικά με το περιεχόμενο της αξίας ενός ακινήτου. Αυτή εμφανίζεται με πολλές διαφορετικές μορφές κυρίως όμως στο οικονομικό επίπεδο της συναλλαγής, το οποίο επεκτείνεται και στον προφορικό κυρίως λόγο. Έτσι αν θέλουμε να δώσουμε κάποιον ορισμό για την αξία, αυτή προκύπτει από την ωφελιμότητα του αγαθού και από την ικανότητα της χρήσης του για ικανοποίηση αναγκών ή επιθυμιών. Είναι μια ερμηνεία που προκύπτει από την νεοκλασική οικονομική παράδοση αλλά έχει επεκταθεί σε κοινή χρήση στην καθομιλουμένη. Άρα είναι περισσότερο πιθανό να την συναντήσει κάποιος σε μια κριτική προσέγγιση σχετικά με τα ζητήματα της αγοράς. Πρόκειται για μια ποσοτική διάκριση της αξίας ενός αγαθού, εν προκειμένω του ακινήτου. Σήμερα με την δυναμική διαφοροποίηση της αγοράς ακινήτων και την σύγχρονη έννοια του RE, οι έννοιες των αξιών διαφοροποιούνται και αυτές αναλόγως. Αυτό σημαίνει ότι αποκτούν μια περισσότερο κριτική ερμηνεία που πλησιάζει στην αρχική φιλοσοφική σημασία της αξίας η οποία δεν μπορεί να μετρηθεί και δεν μπορεί να εκφρασθεί ποσοτικά. Αυτές οι έννοιες έχουν να κάνουν με μη ποσοτικά χαρακτηριστικά στοιχεία όπως είναι η αισθητική, η κοινωνική, η περιβαλλοντική, ιστορική ακόμα και η πολιτισμική αξία ενός ακινήτου.

Υιοθετώντας την πραγματιστική αντίληψη ότι κάθε ακίνητο είναι μοναδικό, οι παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία του μπορεί είναι άπειροι στο σύνολο τους ή τουλάχιστον τόσοι όσα είναι και τα ακίνητα. Είναι λοιπόν αναγκαίο να φτάσουμε σε κάποια κατηγοριοποίηση. Ο Ζέντελης (2015) προτείνει μια γενική ταξινόμηση των παραγόντων αυτών σε διάφορα επίπεδα, με τον τρόπο διαχωρισμού των παραγόντων να διαμορφώνεται ανάλογα από τους επιδιωκόμενους στόχους. Οι κυριότεροι παράγοντες είναι οι κατωτέρω διαβαθμισμένα αναφερόμενοι (Ζέντελης 2015):

- πολιτικοί, κοινωνικοί, οικονομικοί και θεσμικοί παράγοντες, όπως πχ ο χωροταξικός σχεδιασμός
- η ανάπτυξη πόλης, η πολεοδομική οργάνωση, οι χωρικές διαφοροποιήσεις, η ποιότητα ζωής,
- η ροή ανάπτυξης, τα χαρακτηριστικά θέσης, τα επιθυμητά χαρακτηριστικά,
- η θέση του ακινήτου, ο περιβάλλοντας χώρος, τα χαρακτηριστικά ακινήτου, τα πολεοδομικά δεδομένα, το κόστος δόμησης,

Ουσιαστικά από αυτή την πρώτη ταξινόμηση των παραγόντων που επιδρούν στην αξία των ακινήτων προκύπτει ότι αυτή είναι ένα πολυδυναμικό φαινόμενο. Παρόλα αυτά οι παράγοντες που επηρεάζουν, διαμορφώνουν και καθορίζουν αποφασιστικά την αξία των ακινήτων είναι οι οικονομικοί. Οι οικονομικοί παράγοντες δεν επηρεάζουν μόνο την διαμόρφωση της τελικής τιμής μιας ακίνητης περιουσίας στην αγορά real – estate, αλλά διαμορφώνουν κοινωνικές επιδιώξεις και συμπεριφορές κυρίως όσον αφορά την διαχείριση της.

Στην οικονομική πρακτική, ο ποσοτικός προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου είναι απαραίτητος προκειμένου να υπάρξει καταρχήν και έπειτα να λειτουργήσει μια συναλλαγή. Για αυτό τον λόγο το χρήμα αποτελεί ένα γενικό αντικειμενικό κριτήριο, που λαμβάνεται από τα συναλλασσόμενα μέρη ως κοινό μέτρο μέτρησης της αξίας. Επομένως μπορούμε να πούμε ότι η οικονομική αξία είναι η έκφραση της αξίας σε χρήμα. Σε καθαρά θεωρητικό επίπεδο η παραπάνω διαπίστωση περιγράφει την μετουσίωση της αξίας σε τιμή. Αυτή πρέπει γίνεται με το δικαιότερο δυνατό τρόπο. Όμως στην πράξη η αξία των ακινήτων και επομένως και η τιμή τους, εξαρτάται από παράγοντες των οποίων η απαραίτητη γνώση τους θα πρέπει να προκύπτει από ένα ενιαίο κατά περίπτωση σύστημα προσδιορισμού. Αυτό δεν είναι πάντοτε εφικτό. Ουσιαστικά ένα δίκαιο σύστημα προσδιορισμού τιμής σε συνάρτηση με τα δεδομένα και σε συνδυασμό με το σκοπό για τον οποίο απαιτείται η γνώση της δεν ακολουθεί μια εντελώς λογική και αντικειμενική διαδικασία.

Για παράδειγμα, σύμφωνα με την νεοκλασική θεωρία, τόσο στον αστικό όσο και στον μη αστικό χώρο, η οικονομική αξία ενός ακινήτου αυξομειώνεται σε συνάρτηση με την αυξομείωση της αξίας χρήσης. Αν θεωρήσουμε ένα ακίνητο, ως κεφαλαιουχικό αγαθό, η αξία του σε γενικές γραμμές προκύπτει τόσο για τις υπηρεσίες που προσφέρει σήμερα όσο και για την προσδοκία μελλοντικών υπηρεσιών. Το ζήτημα της εκπλήρωσης μελλοντικών προσδοκιών όσον αφορά την αγορά ακινήτων είναι μια σημαντική παράμετρος καθορισμού της αξίας. Ο Ζέντελης (2015) σχετικά με αυτό αναφέρει την θέση του Holmes (νομικού σε οικονομικά θέματα 1841-1935), ο οποίος φθάνει στο σημείο να υποστηρίξει ότι όλες οι αξίες είναι ουσιαστικά προσδοκίες για το μέλλον. Για παράδειγμα, οι επιχειρήσεις αγοράζονται όχι τόσο για να συνεχίσουν με την ίδια μορφή, αλλά μάλλον για να πετύχουν ένα σημερινό και μελλοντικό όφελος. Το όφελος αυτό δεν είναι απαραίτητο να είναι μόνο οικονομικό.

Καταρχήν αποδεχόμαστε ότι η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων οι οποίοι σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015: 140), διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς RE, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, δημιουργούν τη στενότητα ζήτησης και αντικατάστασης ιδιαίτερα στα αστικά ακίνητα, επηρεάζουν την καμπύλη ζήτησης – προσφοράς και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή της αξίας και μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε ακίνητο. Η σχέση μεταξύ αξίας ενός

ακίνητου και της τιμής του, είναι το κυρίαρχο ζητούμενο στη αγορά και για αυτό τον λόγο είναι απαραίτητη η ανάλυση και η ταξινόμηση των παραγόντων που τις επηρεάζουν.

Αναλύοντας την διαμόρφωση της αξίας στα ακίνητα ο Ζέντελης (2015) υπογραμμίζει δυο βασικά στοιχεία:

- την θέση του κάθε ακινήτου
- την δυνατότητα μετασχηματισμού του μέσα από τις διαδικασίες παραγωγής χώρου.

Επομένως η γνώση της πραγματικής αξίας και ο μετέπειτα προσδιορισμός μιας εξίσου ρεαλιστικής εικόνας τιμών για το ακίνητο επηρεάζει σημαντικά την επίτευξη του κυρίως στόχου που είναι η συναλλαγή μέσα στα πλαίσια της αγοράς. Η ολοκλήρωση ενός τέτοιου είδους συναλλαγών σχεδόν επιβάλλει εκ των προτέρων την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, από την οποία εξαρτώνται οι αποφάσεις των συναλλασσόμενων.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό που επηρεάζει την αξία των ακινήτων είναι οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της. Μεταξύ άλλων ο Ζέντελης (2015) υπογραμμίζει ότι η ανάπτυξη συστηματικών μεθόδων και διαδικασιών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, η οποία μπορεί να αναφέρεται στο παρελθόν, στο παρόν ή στο μέλλον επηρεάζει την συνολική λειτουργία της αγοράς. Στις περισσότερες χώρες της ΕΕ έχουν αναπτυχθεί και θεσμοθετηθεί τρόποι εξακρίβωσης της αξίας των ακινήτων που ακολουθούν σταθερά πρότυπα. Η Ελλάδα δεν αποτελεί παράδειγμα ενιαίας αντιμετώπισης του ζητήματος εξακρίβωσης της αξίας του ακινήτου, αφού αυτή γίνεται με διάφορο τρόπο, ανάλογα με την περίπτωση. Για παράδειγμα η αξία για τη φορολογία ή την απαλλοτρίωση ή την εκποίηση του ίδιου ακινήτου έχει διαφορετικές τιμές και προκύπτει με διαφορετικό τρόπο, πράγμα που δημιουργεί συχνά αντιθέσεις (Ζέντελης 2015). Αυτό το γεγονός αποτελεί μια σημαντική αδυναμία της ελληνικής αγοράς ακινήτων, η οποία αδυνατεί να διαμορφώσει μια σταθερή πολιτική αντιμετώπισης του ακινήτου είτε ως προσφερόμενη ιδιοκτησία είτε ως παραγόμενο προϊόν.

Ένα ενδιαφέρον ζήτημα που απασχολεί τους θεωρητικούς είναι αυτό του καθορισμού της αξίας και της συνακόλουθης εκμετάλλευσης ενός ακινήτου μέσα από το πρίσμα του διαχωρισμού του σε ιδιωτικό ή δημόσιο. Αυτό έχει να κάνει με τον τρόπο νομής μιας ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο είναι γνωστό ότι σε μια ελεύθερη οικονομία το ενδιαφέρον του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα διαφοροποιείται τόσο ως προς τον τρόπο λειτουργίας του πλαισίου όσο και από την αποτελεσματικότητα της αγοράς. Ωστόσο η κατηγοριοποίηση σκοπών και στόχων είναι μια περίπλοκη υπόθεση η οποία διέπτετε από πολλούς βαθμούς ελευθερίας – όπως για παράδειγμα ο κοινωνικός ή όχι ρόλος της αγοράς ή ο βαθμός παρέμβασης του δημοσίου στην ρύθμιση χρήσεων γης. Σε γενικές γραμμές δεν θα ήταν άστοχο να υποθέσουμε ότι, ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται περισσότερο για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων του, την ορθολογική χρησιμοποίηση της παρεχόμενης υποδομής και τη διευκόλυνση των συναλλαγών ενώ ο δημόσιος τομέας στρέφεται περισσότερο στην καλύτερη αξιοποίηση των πόρων, στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, στην ορθή διαχείριση του εγγείου παράγοντα και στην εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης και καλύτερου καταμερισμού των αποτελεσμάτων της παραγωγής του χώρου.

Το ζήτημα όμως δεν είναι καθαρά θεωρητικό. Τα τελευταία χρόνια η σχέση κράτους και αγοράς ακινήτων έχει διαφοροποιηθεί κυρίως ως προς το θέμα της μεγέθυνσης και διευκόλυνσης των συναλλαγών της. Παλαιότερα η αγορά real – estate, ως μέρος της συνολικής αγοράς αγαθών και υπηρεσιών ακολουθούσε την γενικότερη πορεία της οικονομίας. Σήμερα έχει κυριαρχήσει ή άποψη ότι η ανάπτυξη του RE συνοδεύεται και δεν συνοδεύει την οικονομική μεγέθυνση. Ουσιαστικά το real -estate έχει εξελιχτεί σε έναν αναπτυξιακό πυλώνα γεγονός που σε γενικές γραμμές διαμορφώνει και τις ανάλογες επιλογές των οικονομικών πολιτικών των σύγχρονων κρατών. Έτσι το ενδιαφέρον του δημόσιου τομέα έχει μεταστραφεί σε στόχους όπως η διασφάλιση επενδύσεων στην αγορά γης και ακίνητης περιουσίας, η προσέλκυση ξένων θεσμικών επενδυτών, η κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων κατοικίας και υπηρεσιών σε οικόπεδα σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας, η διευκόλυνση υπηρεσιών βραχυπρόθεσμης ενοικίασης, κλπ., παραβλέποντας κατά κάποιον τρόπο τους αναδιανεμητικούς στόχους προηγούμενων δεκαετιών.

Σύμφωνα με τους Saiz και Salazar (2015) σε γενικές γραμμές μπορούμε να προσδιορίσουμε ορισμένες σταθερές που διαφεύγουν της γενικής θεωρίας της οικονομικής θεώρησης, και απευθύνονται σε περισσότερο κοινωνικά και χωρικά θέματα και διαμορφώνουν την αξία ενός ακινήτου (αναφέρονται περισσότερο σε οικιστικά ακίνητα). Αυτές είναι:

- οι αλλαγές του πληθυσμού μιας περιοχής
- ο τύπος της εγκατάστασης των νοικοκυριών
- τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, και
- οι μορφές – μετακινήσεις ως προς την εργασία.

Οι αλλαγές του πληθυσμού σχετίζονται με τα οικονομικά, κοινωνικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά ενός πληθυσμού σε μια περιοχή. Αυτός ο παράγοντας είναι μια σημαντική μεταβλητή λόγω για παράδειγμα του κατακερματισμού των εισοδημάτων που μπορεί να κατοικούν ή να επιδιώκουν να εγκατασταθούν σε μια περιοχή. Είναι πολύ φυσικό οι περιοχές λόγω της εύκολης πρόσβασης σε δανεισμό για αγορά ακίνητης περιουσίας, της πολυπλοκότητας των χρήσεων και των πληθυσμιακών μεταβολών (γεννήσεις – θάνατοι) να μην έχουν διατηρήσει την ομοιογένεια που σε γενικές γραμμές τις χαρακτηρίζει. Μια άλλη παράμετρος είναι η φυλετική – ιδιαίτερα σε χώρες ή περιοχές που έχουν διαφοροποιημένα φυλετικά χαρακτηριστικά και υψηλές προσφυγικές και μεταναστευτικές ροές.

Οι συνθήκες εγκατάστασης των νοικοκυριών έχουν να κάνουν περισσότερο με τον τρόπο που χρησιμοποιούν τον χώρο. Αν για παράδειγμα οι χρήσεις έχουν ομοιόμορφα ή μικτά χαρακτηριστικά, όπως οι προαστιακές σε σχέση με τις κεντρικές περιοχές. Ο τύπος της εγκατάστασης επηρεάζει και το είδος και τις μορφές κατασκευής. Οι περισσότεροι επιχειρηματίες κατασκευαστές θα στραφούν σε αυτό το είδος της οικοδόμησης που θα τους εξασφαλίσει περισσότερο κέρδος. Επομένως σε μια περιοχή με ένα συγκεκριμένο τύπο εγκατάστασης, αν υποθέσουμε μονοκατοικίες, θα είναι δύσκολο να επενδύσουν σε μια πολυώροφη κατασκευή. Οι διαδικασίες εγκατάστασης και η συμπεριφορά των τελικών χρηστών του ακινήτου θα καθορίσουν και την μορφή του, τόσο σε περιπτώσεις νέας οικοδομής όσο και σε περιπτώσεις αναπαλαίωσης παλαιότερης.

Τα δημογραφικά χαρακτηριστικά αναφέρονται σε πυραμίδες ηλικιών, συγκρότηση οικογενειών, επίπεδο μόρφωσης κλπ. Οι δείκτες ηλικιών περιγράφουν αν ένας πληθυσμός είναι γερασμένος ή όχι με αποτέλεσμα να αυξομειώνεται η ζήτηση κατοικίας εφόσον για παράδειγμα τα νέα νοικοκυριά είναι λίγα. Ο τρόπος συγκρότησης της οικογένειας μας δείχνει αν τα νεότερα μέλη είναι εξαρτώμενα ή όχι από το οικογενειακό εισόδημα και κατά συνέπεια αν θα αναζητήσουν κατοικία μακριά από τους γονείς. Το μορφωτικό επίπεδο περιλαμβάνει μια σημαντική γκάμα αποφάσεων σχετικά με την μορφή απασχόλησης και το εισόδημα με σοβαρή επίδραση στις αποφάσεις εγκατάστασης.

Οι μορφές της εργασίας και ο τύπος μετακίνησης προς αυτές ρυθμίζουν παράγοντες όπως ευκολία πρόσβασης, καθαρό περιβάλλον, χρονικό ορίζοντα μετακίνησης, κλπ. Η αγορά RE λαμβάνει σοβαρά υπόψη τόσο τις μορφές απασχόλησης ενός νοικοκυριού όσο και τις μετακινήσεις που πραγματοποιεί. Μια άλλη σημαντική παράμετρος στις μετακινήσεις ενός νοικοκυριού είναι η γεινίαση με χρήσεις καθώς και η μορφή του. Ένα μονοπρόσωπο νοικοκυριό επιθυμεί άλλους είδους μετακινήσεις από μια οικογένεια και παράλληλα απασχολείται περισσότερο διαφοροποιημένα.

6.3.3 Η Ζήτηση και η Προσφορά Ακινήτων

Το βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων είναι η ετερογένεια. Η ετερογένεια που παρατηρείται στον κλάδο είναι συνέπεια: α) της ανυπαρξίας μιας κεντρικής συναλλακτικής αγοράς για το ακίνητο, β) του κατακερματισμού των συναλλακτικών διαδικασιών ο οποίος συνίσταται κυρίως σε μια σειρά γεωγραφικών και τομειακών υπό-αγορών και γ) της μοναδικότητας του προϊόντος, επειδή το ακίνητο είναι χωρικά και κατασκευαστικά μοναδικό. Σε γενικές γραμμές η ετερογένεια της αγοράς ακινήτων προσδιορίζει και επηρεάζει τον τύπο της ζήτησης και της προσφοράς. Παράλληλα μπορούμε να διαχωρίσουμε τους παράγοντες που επιδρούν σε αυτές.

Μια πρώτη ασφαλής κατηγοριοποίηση όσον αφορά τους παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση για ακίνητα βασίζονται στα οικονομικά χαρακτηριστικά του προϊόντος. Μια συνήθης ταξινόμηση παρουσιάζεται ως εξής:

- η πορεία των δημογραφικών χαρακτηριστικών μιας χώρας
- η οικονομική δραστηριότητα,
- η διαθεσιμότητα κεφαλαίων,
- οι εισοδηματικές εξελίξεις,
- η οικοδομική δραστηριότητα,
- το φορολογικό καθεστώς,
- το κόστος χρηματοδότησης,
- οι αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητα,
- το ποσοστό συγκέντρωσης του εισοδήματος και
- οι προσδοκίες των νοικοκυριών για την εξέλιξη των τιμών και του οικογενειακού εισοδήματος.

Οι διάφοροι παράγοντες που παρουσιάζονται έχουν σε γενικές γραμμές μια διπλή ανάγνωση. Μπορούν να ερμηνευτούν τόσο από την πλευρά των καθαρών αριθμητικών

δεδομένων – μεγέθη, νούμερα, ποσοστά – όσο και από την πλευρά της ποιοτικής ανάλυσης. Ωστόσο το κυριότερο είναι να αντιληφθούμε ότι αυτοί δεν είναι δυνατόν να δρουν αποκλειστικά. Σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) οι παράγοντες που επιδρούν στην διαμόρφωση της δομής μιας αγοράς ακινήτων αλληλοεπηρεάζονται, επικαλύπτονται ή κάποιος μπορεί να εμπεριέχει άλλους ή να εμπεριέχεται σε αυτούς.

Έτσι η σημασία βαρύνει όχι τον τρόπο ταξινόμησης αλλά το είδος της ταξινόμησης που θέλουμε να κάνουμε. Όταν για παράδειγμα μας ενδιαφέρει ο προσδιορισμός της αξίας ενός αστικού ακινήτου σε ένα δοσμένο χωρικό επίπεδο, πρέπει να χρησιμοποιήσουμε και τους αντίστοιχους παράγοντες που επιδρούν στην διαμόρφωση της αξίας. Ο ίδιος προτείνει ότι ανάλογα με τον βαθμό ακρίβειας του χωρικού προσδιορισμού που ζητάμε ανάλογη θα είναι και η ταξινόμηση. Έτσι αναφέροντας ένα παράδειγμα οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του αστικού ακινήτου μπορούν να διαχωρίζονται ανάλογα με την χωρική τους κλίμακα σε:

- επίπεδο χώρας.
- επίπεδο πόλης.
- επίπεδο τμήματος πόλης.
- επίπεδο Ακινήτου.

Πάνω σε αυτό το ζήτημα της ταξινόμησης ο Ζέντελης (2015: 139) υπογραμμίζει ότι:

«... ένας παράγοντας αναφέρεται στο επίπεδο που κατά τεκμήριο έχει πρωτογενή ή κυρίαρχη επιρροή. Έτσι, όταν εξετάζουμε την αξία αστικού ακινήτου σε ένα επίπεδο, μπορούμε να θεωρήσουμε ότι οι παράγοντες των προηγούμενων επιπέδων είναι σταθεροί και δεδομένοι ή ότι ισχύουν προσθετικά. Ακόμα σε ορισμένες περιπτώσεις παράγοντες με την ίδια ονομασία αναφέρονται σε περισσότερα επίπεδα ανάλυσης. Αυτό σημαίνει ότι η εξέταση γίνεται με διαφορετικό περιεχόμενο, που προσδιορίζεται από το εξεταζόμενο χωρικό επίπεδο»

Η κλαδική μελέτη της ICAP για το Real - Estate (2008) κάνει μια διαφορετική διάκριση μεταξύ των παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές και κατά συνέπεια τη ζήτηση των ακινήτων. Τους ξεχωρίζει σε εκείνους που έχουν μακροχρόνια επίδραση και αυτούς που η επίδραση τους είναι βραχυχρόνια. Ειδικότερα, οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση των ακινήτων για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, είναι:

- το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών,
- δημογραφικές μεταβολές (αριθμητική εξέλιξη πληθυσμού, σύνθεση νοικοκυριών κλπ),
- μόνιμα χαρακτηριστικά του φορολογικού συστήματος που μπορεί ή όχι να ενθαρρύνουν την ιδιοκτησία ακινήτων έναντι άλλων μορφών επένδυσης και τα πραγματικά επιτόκια (αφαιρούμενης της επίδρασης του πληθωρισμού).

Εφόσον ο μεγάλος βαθμός συγκέντρωσης ακινήτων σε ένα τόπο αποτελεί ένα χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων, το αποτέλεσμα είναι να παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ επιμέρους περιοχών. Κατά συνέπεια, οι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν τη ζήτηση των ακινήτων βραχυπρόθεσμα κατά περιοχές είναι:

- οι επικρατούσες συνθήκες χρηματοδότησης της αγοράς,

- οι επιδράσεις στη ρευστότητα (όπως π.χ. συναλλακτικά κόστη),
- οι προσδοκίες για τη μελλοντική πορεία της αγοράς.
- η διαθεσιμότητα
- το κόστος και η ευελιξία του τρόπου χρηματοδότησης.

Το ζήτημα της μελλοντικής πορείας της αγοράς βασίζεται πάνω στους βαθμούς αβεβαιότητας για την εξέλιξη της και αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο σε περιόδους μεγάλης διακύμανσης των τιμών. Αυτό το γεγονός τείνει να δημιουργεί ορισμένες επιφυλάξεις όσον αφορά την ανάπτυξη των ακινήτων. Οι λόγοι είναι από την μια το μεγάλο κόστος μιας τέτοιας επένδυσης και από την άλλη οι μη αναστρέψιμες διαδικασίες, καθώς θεωρείται επένδυση μακροπρόθεσμης απόδοσης και χαμηλής ρευστότητας. Επομένως η γνώση αναφορικά με τη μελλοντική ζήτηση σε ακίνητα δεν είναι εύκολο να επιτευχθεί, καθώς η ίδια βασίζεται σε χρονοβόρες διαδικασίες ανάλυσης από την πλευρά των ενδιαφερομένων, και ταυτόχρονα επηρεάζεται από την όποια θεσμική ρύθμιση στις χρήσεις γης καθώς και από την ποσότητα της διαθέσιμης γης και ακινήτων κατά περιοχές.

Η έννοια της ζήτησης έχει να κάνει άμεσα με μια θεμελιώδη συμπεριφορά στην οικονομία, αυτή του καταναλωτή. Άρα, προκύπτει η ανάγκη να μελετηθεί η συμπεριφορά του καταναλωτή και οι περιορισμοί κάτω από τους οποίους αυτός λειτουργεί. Σύμφωνα με τους Λιανό και Ψειρίδου (2015) ως καταναλωτής θεωρείται η μονάδα που λαμβάνει τις αποφάσεις και μπορεί να είναι ένα άτομο που ζει μόνο του, μία οικογένεια, ή ακόμα και δύο οικογένειες όταν έχουν κοινό προϋπολογισμό και εμφανίζονται στην αγορά ως μία μονάδα. Σε μια οποιαδήποτε χρονική στιγμή ή περίοδο, ο καταναλωτής έχει ορισμένους αντικειμενικούς περιορισμούς, ορισμένες επιθυμίες, και αντιμετωπίζει ορισμένα δεδομένα της αγοράς. Δηλαδή ο κάθε καταναλωτής ή για να είμαστε ακριβέστεροι το κάθε νοικοκυριό βρίσκεται σε κάθε χρονική περίοδο να έχει διαθέσιμο ένα ορισμένο εισόδημα για την ικανοποίηση των αναγκών του. Το εισόδημα είναι το σύνολο των χρηματικών μονάδων που διαθέτει. Επιπλέον, ο καταναλωτής έχει ορισμένες επιθυμίες, που ικανοποιούνται με την αγορά αγαθών.

Σύμφωνα με τους Λιανό και Ψειρίδου (2015) υποθέτουμε ότι οι επιθυμίες των ανθρώπων είναι δεδομένες και εφόσον τα αγαθά, δεν είναι για τους καταναλωτές δωρεάν, οι τελευταίοι πρέπει να δώσουν ως αντάλλαγμα ορισμένες χρηματικές μονάδες. Ο αριθμός των χρηματικών μονάδων που είναι απαραίτητες για την απόκτηση μίας μονάδας ενός αγαθού, είναι η τιμή του αγαθού αυτού. Οι τιμές των διαφόρων αγαθών είναι, για τον καταναλωτή, δεδομένες. Έτσι, λοιπόν, έχουμε έναν καταναλωτή ο οποίος έχει επιθυμίες που θέλει να ικανοποιήσει, διαθέτει ορισμένο χρηματικό εισόδημα, και αντιμετωπίζει δεδομένες τιμές για τα προϊόντα που βρίσκονται στην αγορά (Λιανός και Ψειρίδου 2015).

Οι Λιανός και Ψειρίδου (2015), καθορίζουν το βασικό ερώτημα, σε σχέση με το πώς θα αποφασίσει ο καταναλωτής βασιζόμενος στα ατομικά δεδομένα εισοδήματος και επιθυμιών ποια αγαθά, και σε ποιες ποσότητες, θα αγοράσει; Σύμφωνα με τη θεωρία της ζήτησης, ο καταναλωτής θα συμπεριφερθεί έτσι, ώστε να επιτύχει τη μεγαλύτερη δυνατή ικανοποίηση των αναγκών του. Η ικανοποίηση των αναγκών συνοδεύεται από μια ορισμένη απόλαυση ή χρησιμότητα και κατά συνέπεια, μπορούμε να πούμε ότι η συμπεριφορά του καταναλωτή είναι τέτοια, που να του δίδει τη μεγαλύτερη δυνατή χρησιμότητα από την κατανάλωση των αγαθών που αγοράζει (Λιανός και Ψειρίδου 2015) Ο Ζέντελης (2015) αντιμετωπίζει το πρόβλημα του προσδιορισμού της ζήτησης του

ακίνητου – ειδικότερα του αστικού χώρου – μέσα από το γνωστό νόμο της «φθίνουσας απόδοσης του εδάφους». Σύμφωνα με αυτόν η πρόσθετη αύξηση της ζήτησης, πέραν ορισμένου σημείου, δεν αποφέρει αναλογική αύξηση της ωφέλειας. Ουσιαστικά:

«Η αγοραία αξία MV (Market Value) ή απλά η αξία V (Value) ή η παρούσα αξία PV (Present Value) ή η έκφραση αυτής σε χρήμα ή αλλιώς η τιμή P (Price) των ακινήτων του αστικού χώρου διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους, ερμηνεύει τη λειτουργία της πόλης, καθορίζει τις αστικές εξελίξεις και πραγματοποιείται με βάση το νόμο ζήτησης – προσφοράς (Demand – Supply), ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων» (Ζέντελης 2015: 103).

Έτσι η ζήτηση ακινήτων (Demand) αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν να αγοράσουν σε μια δεδομένη χρονική στιγμή. Η γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων, που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια δεδομένη χρονική στιγμή ακολουθεί τον κανόνα του νόμου της ζήτησης. Δηλαδή η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη, δεδομένων των άλλων παραγόντων σταθερών και έτσι η καμπύλη ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση. Είναι φυσικό ότι υψηλότερες τιμές οδηγούν σε μικρότερη ποσότητα ζήτησης.

Ο Ζέντελης (2015) τονίζει το γεγονός ότι όσον αφορά τα αστικά ακίνητα το μεγαλύτερο μέρος της ζήτησης είναι παράγωγη ζήτηση (derived demand). Αυτό οφείλεται επειδή το έδαφος στον αστικό χώρο μετασχηματίζεται σε ένα άλλο προϊόν – στεγαστικό, εμπορικό, βιομηχανικό, ακίνητο – λόγω του ότι είναι αναγκαία μια άλλη μορφή αστικού χώρου. Σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015: 103):

«... πρέπει να προστεθεί ότι η σχέση μεταξύ αστικής γης και λοιπών συντελεστών παραγωγής μπορεί να είναι συμπληρωματική ή ανταγωνιστική, ανάλογα αν η ζήτηση εδάφους αυξάνει με την αύξηση των άλλων συντελεστών παραγωγής (αύξηση διατιθέμενων κεφαλαίων στέγασης οδηγεί σε αύξηση της ζήτησης Ακινήτων) ή αν η ζήτηση υποκαθίσταται από άλλους συντελεστές παραγωγής (εντατικοποίηση χρήσης οδηγεί σε μείωση της ζήτησης εδάφους)».

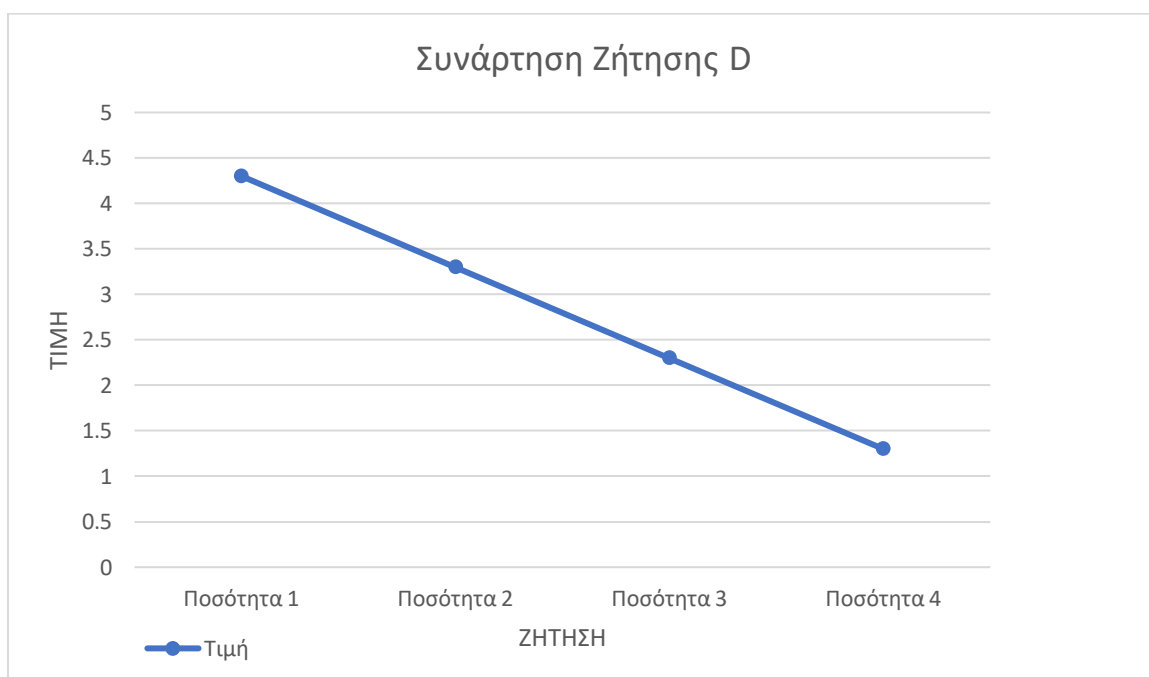
Ο Ζέντελης (2015) θεωρεί ότι η τιμή των ακινήτων, η γενικότερη δομή της αγοράς και τα συστατικά της μέρη, τα κυριότερα των οποίων είναι η ζήτηση και η προσφορά προκύπτει από ένα σύστημα μεταβλητών. Ως εκ τούτου η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες διαφοροποιημένοι κατά περιοχές οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Ωστόσο μέσα σε αυτό το κάπως σταθερό πλαίσιο παρατηρούνται και οι αποκαλούμενες μη ερμηνεύσιμες προτιμήσεις. Σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) δε χρειάζεται, τις περισσότερες φορές, να ερμηνεύσουμε την καμπύλη ζήτησης D, αλλά να γνωρίζουμε τη μορφή της. Χωρίς φυσικά να ξεχνάμε ότι η ζήτηση κατευθύνεται κύρια με κριτήριο το κέρδος ή την οικονομικότερη κάλυψη αναγκών, που μεγιστοποιούν την ικανοποίηση.

Οι μεταβλητές που επηρεάζουν τη ζήτηση ακινήτων είναι σύμφωνα με την ταξινόμηση του Ζέντελη οι εξής (Ζέντελης 2015: 106):

- θέση ακινήτου
- τιμή προσφερόμενων ακινήτων
- οικονομικές διακυμάνσεις

- προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες
- φόροι
- χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες
- χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής
- χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών
- πληθωρισμός
- τιμές άλλων αγαθών
- ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών
- κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών
- ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος
- προτιμήσεις αγοραστών
- αλλαγές πληθυσμού
- πυραμίδα ηλικιών
- οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο
- αριθμός παιδιών ανά κατοικία
- υγεία
- διαφήμιση

Γράφημα 6.3: Ζήτηση ακινήτων



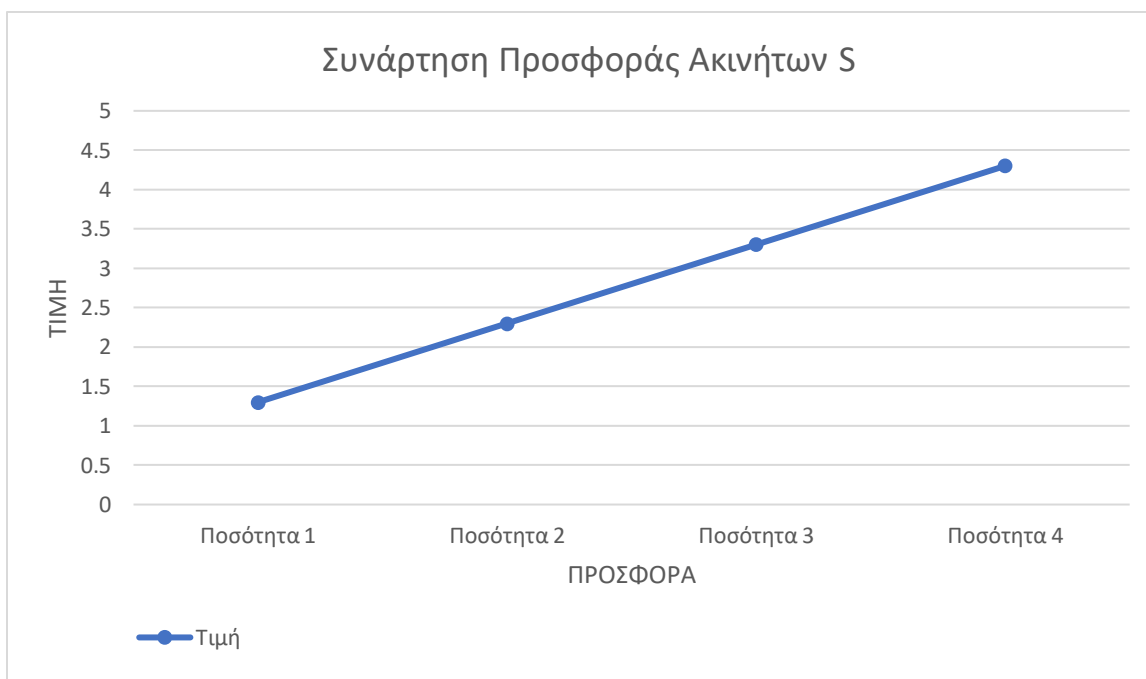
Πηγή: Λιανός και Ψειρίδου (2015).

Σύμφωνα με τους Λιανό και Ψειρίδου (2015), ο νόμος της προσφοράς εκφράζει τη σχέση που υπάρχει μεταξύ της τιμής ενός αγαθού και της ποσότητας του αγαθού που προσφέρεται σε κάθε τιμή. Η θεωρία παραγωγής και κόστους, ερμηνεύει γιατί η παραγόμενη και προσφερόμενη ποσότητα ενός αγαθού αυξάνεται όταν αυξάνεται η τιμή του, και μειώνεται όταν η τιμή του μειώνεται. Με άλλα λόγια, η σχέση τιμής ενός αγαθού και προσφερόμενης ποσότητας είναι θετική. Μια απλή ερμηνεία αυτής της σχέσης είναι η εξής: όταν η τιμή του αγαθού αυξάνεται, η διαφορά μεταξύ τιμής και κόστους αυξάνει,

συνεπώς το κέρδος αυξάνει και η επιχείρηση έχει ισχυρό κίνητρο να αυξήσει την παραγωγή. Αντιθέτως, όταν η τιμή μειώνεται, η διαφορά τιμής-κόστους μειώνεται ή γίνεται αρνητική, και η επιχείρηση έχει κίνητρο να μειώσει, ή ακόμη και να διακόψει, την παραγωγή. Επίσης, όταν η τιμή αυξάνεται και η παραγωγή του αγαθού γίνεται περισσότερο κερδοφόρα, νέες επιχειρήσεις έχουν κίνητρο να εισέλθουν στον κλάδο, και έτσι να αυξηθεί η παραγωγή. Αντιθέτως, όταν η τιμή μειώνεται, οι λιγότερο κερδοφόρες επιχειρήσεις του κλάδου μπορεί να διακόψουν την παραγωγή του αγαθού, να εισέλθουν σε άλλον κλάδο παραγωγής, και έτσι η παραγωγή να μειωθεί (Λιανός και Ψειρίδου: 48 2015).

Η προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές και συνολικά είναι σχεδόν σταθερή. Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς αστικού χώρου, εφόσον ο αστικός χώρος είναι παραγόμενο στοιχείο επί της υπάρχουσας αστικής γης η αντίστοιχη γραφική παράσταση της καμπύλης προσφοράς S θα παρουσιάζει θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές.

Γράφημα 6.4 : Προσφορά ακινήτων



Πηγή: Λιανός και Ψειρίδου (2015).

Ο προσδιορισμός της προσφοράς των αστικών ακινήτων σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) βασίζεται πάνω στην εγγενή μοναδικότητα της γης και ταυτόχρονα στην δυνατότητα μετασχηματισμού της. Ως εκ τούτου είναι δυνατόν οι προσφερόμενες ποσότητες να μεταβάλλονται τόσο μακροπρόθεσμα όσο και βραχυπρόθεσμα, λόγω της συμπεριφοράς των ιδιοκτητών ή της επιρροής των δαπανών βελτίωσης μιας δεδομένης έκτασης.

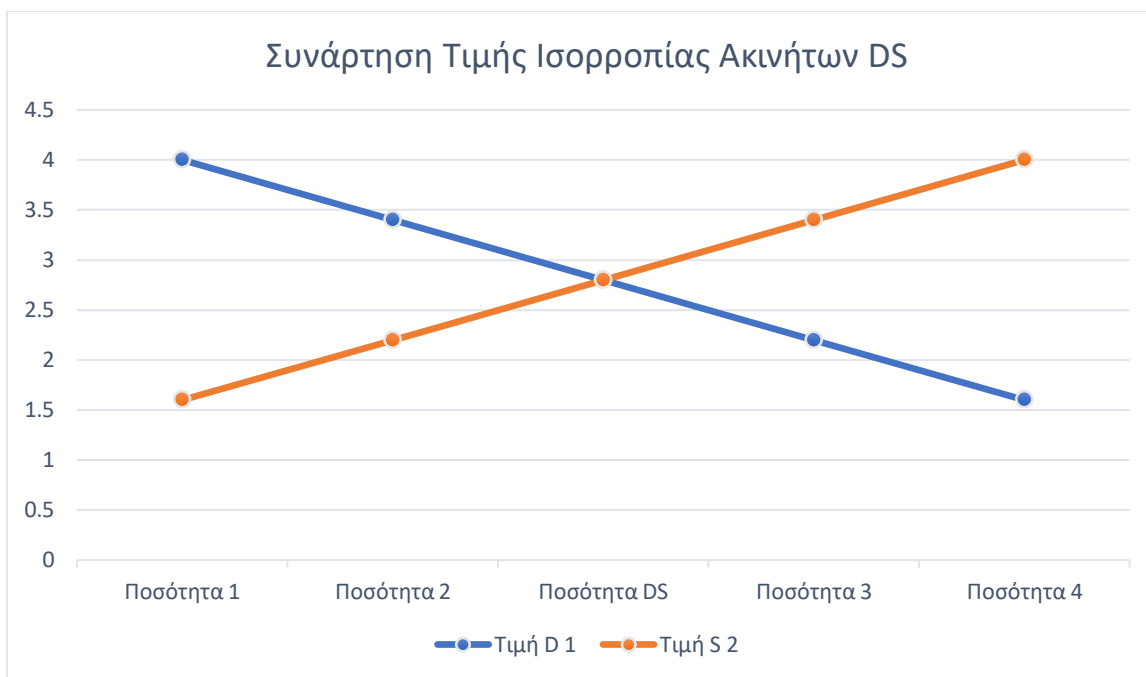
Οι μεταβλητές που επηρεάζουν την προσφορά αστικών ακινήτων είναι σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015):

- η τεχνολογία
- η τιμή προσφερόμενου Ακινήτου
- οι περιορισμοί ζήτησης
- το κόστος αστικής γης
- η οικονομική κατάσταση
- οι τιμές υλικών
- η στάση κυβέρνησης
- η τιμή εργασίας
- οι στόχοι πωλητών
- το επιτόκιο κεφαλαίου
- οι προβλέψεις
- το επιτόκιο επιστροφών Ακινήτου
- οι εναλλακτικές δυνατότητες
- οι τιμές υπολοίπων αγαθών

Η νεοκλασική θεωρητική οικονομική σκέψη πάντα θεωρούσε ότι σε ένα περιβάλλον ελεύθερου ανταγωνισμού και με ισχύοντες τους νόμους της προφοράς και της ζήτησης η αγορά τείνει να πλησιάζει ένα σημείο ισορροπίας. Η ισορροπία αυτή είναι σταθερή, όταν τα προϊόντα ανταλλάσσονται στην πραγματική τους αξία και η τιμή διαμορφώνεται στο σημείο τομής, το οποίο προσδιορίζει την «τιμή ισορροπίας», επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες. Στην πραγματικότητα αυτή η θεώρηση δεν αντανάκλα τις πραγματικές συνθήκες που παρατηρούνται σε μια αγορά ακινήτων λόγω της ισχυρής παραμετροποίησης που την χαρακτηρίζει. Δηλαδή η υπόθεση ότι η αγορά ενός ακινήτου γίνεται εκ μέρους των αγοραστών με μοναδικό κριτήριο τη μεγιστοποίηση της χρησιμότητας του εισοδήματός τους και άρα οι αγοραστές βρίσκονται ή θα φτάσουν σε μια κατάσταση ισορροπίας δεν είναι πάντα επαληθεύσιμη. Όμως σε μια αγορά που υποθετικά λειτουργεί χωρίς παρεμβάσεις ή εξωτερικότητες μόνο κάποιες ποσότητες μπορούν να ανταλλαγούν στην τιμή ισορροπίας με την προϋπόθεση ότι η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την τιμή ισορροπίας επειδή κανείς αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλλει, εφόσον σε υψηλότερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν μεγαλύτερες ποσότητες από εκείνες που επιθυμούν να προμηθευτούν οι αγοραστές (Ζέντελης 2015). Αυτή η υπόθεση φαίνεται στο γράφημα.

Αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή ισορροπίας, δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής.

Γράφημα 6.5 : Τιμή ισορροπίας DS



Πηγή: Λιανός και Ψειρίδου (2015).

Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα της ζήτησης που αντιστοιχεί στο πάνω μέρος του γραφήματος 6.5 ή της προσφοράς που αντιστοιχεί στο κάτω μέρος του γραφήματος 6.5. Το σημείο 3 τομή της καμπύλης ζήτησης D και της καμπύλης προσφοράς S προσδιορίζει εκτός από την αξία V του Ακινήτου ή την ισοδύναμη τιμή του P και την πρόσοδο αυτού R, για μια ορισμένη χρήση και για μακροχρόνια περίοδο (Ζέντελης 2015)

.Άλλα θέματα που σχετίζονται με την διαμόρφωση της τιμής των ακινήτων είναι σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) αυτά που σχετίζονται με τους κανόνες που διαμορφώνουν τη ζήτηση και την προσφορά των ακινήτων και τους παράγοντες που επιδρούν στη μεταβολή τους. Προκειμένου να καθοριστούν επακριβώς τόσο η ζήτηση όσο και η προσφορά με σκοπό να γίνει περισσότερο κατανοητός ο τρόπος που διαμορφώνεται η τιμή ενός ακινήτου, πρέπει να γίνει αναφορά και σε επιμέρους ερωτήματα όπως:

- Ποιοι είναι οι παραγωγοί ακινήτων
- Ποια η αλληλεπίδραση τους με τους χρήστες των ακινήτων.
- Πως πραγματοποιείται η αγορά ενός ακινήτου
- Πως αυτή επιδράει στη τιμή από τους όρους του συμβολαίου,
- Ποιος είναι ο ρόλος του μεσίτη
- Πως επιδρά το κόστος μεταβίβασης.

6.3.4 Παράγοντες που επηρεάζουν το αστικό ακίνητο

Ως αστικό ακίνητο ορίζεται κάθε ακίνητη περιουσία που βρίσκεται σε μια αστική περιοχή και ακολουθεί τους κανόνες που διέπουν την σημερινή και μελλοντική χρήση της όπως αυτή ορίζεται μέσα από το θεσμοθετημένο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού και τις αντίστοιχες χρήσεις γης. Το αστικό ακίνητο εμπίπτει στους ίδιους κανόνες συναλλαγής

που διέπουν την αγορά ακινήτων ως προς την διαμόρφωση της τιμής και την διαδικασία διαμεσολάβησης καθώς και φορολόγησης τόσο ως προς την χρήση όσο και ως προς την μεταβίβαση.

Μια από τις πιο κοινές συμπεριφορές που διέπουν τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβανόμαστε την αξία ενός αστικού ακινήτου είναι η ιδέα ότι αυτό αποτελεί ένα πρώτης τάξεως επενδυτικό όχημα. Αυτό δεν αποτελεί ένα χαρακτηριστικό της σημερινής εποχής, αλλά είναι σαφές ότι η μορφή της αποταμίευσης την οποία αποτέλεσε για χρόνια το αστικό ακίνητο έχει για πάντα μεταβληθεί. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, τα τελευταία χρόνια, παρά τις διακυμάνσεις στις αγορές ακινήτων έχει παγιωθεί η εντύπωση ότι το αστικό ακίνητο λειτουργεί ως μοχλός χωρικής ανάπτυξης και άρα οικονομικής μεγέθυνσης μιας αστικής περιοχής. Παράγοντες όπως η σταδιακή φθορά περιοχών με παλιό οικιστικό πάρκο, η γενική και συνεχώς διαπιστούμενη αδυναμία θεσμικών φορέων για δυναμική παρέμβαση σε χωρικά ζητήματα πόλεων πέρα από τις διαδικασίες της αγοράς και η επιμονή των χρηματοπιστωτικών κύκλων για επενδύσεις REφροντίζουν να διατηρούν αυτή την εντύπωση.

Όμως το γεγονός παραμένει και οδηγεί τις εξελίξεις πέρα από τις διαπιστωμένες αδυναμίες του θεσμοθετημένου χωρικού προγραμματισμού. Σε μια οικονομία υπάρχει μια συνεχής προσδοκία υπερτονισμού της προσφοράς και άρα ανατροφοδότησης της ζήτησης με προϊόντα και υπηρεσίες ολοένα και περισσότερο διαφοροποιημένα που στόχο έχουν να πάνε σε κάθε τελικό χρήστη. Το ίδιο συμβαίνει και με τη ακίνητη περιουσία, της οποίας ο τομέας του RE θα προσπαθήσει να προσφέρει αυτά τα επιθυμητά διαφοροποιημένα προϊόντα και υπηρεσίες. Ο στόχος της ιδιωτικής πρωτοβουλίας ως προς το αστικό ακίνητο είναι το κέρδος παράλληλα με την διατήρηση ενός εύκολα εξελίξιμου παραγωγικού υποδείγματος με κάποιες κοινωνικές ευαισθησίες. Την ίδια στιγμή το κράτος προκείμενου να τονώσει την μεγέθυνση ελπίζοντας σε κάποια αναδιανεμητικά χαρακτηριστικά της δεν θέλει να βάζει εμπόδια, διαμορφώνοντας αναπτυξιακά πρότυπα πέρα από τους χρονοβόρους ρυθμιστικούς κανονισμούς του παρελθόντος.

Ωστόσο αυτή η σχέση μεγέθυνσης – ανάπτυξης όσον αφορά τον αστικό χώρο δεν είναι ούτε ομοιογενής ούτε μοναδική. Έχει διαχρονικά παρατηρηθεί ότι διαφορετικές περιοχές της πόλης αναπτύσσονται με διαφορετικό τρόπο και οι πόλεις με την σειρά τους δεν έχουν τις ίδιες διαδικασίες ανάπτυξης με άλλες πόλεις σε περιφερειακό, εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο. Είναι λοιπόν φυσικό οι παράγοντες που επιδρούν στις αξίες αστικών ακινήτων, που διαμορφώνουν και να διαφοροποιούν τις τιμές από περιοχή σε περιοχή με ετερογενή τρόπο να ποικίλουν. Σε κάθε κράτος διαμορφώνεται ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των αστικών ακινήτων για κάθε κατηγορία χρήσης όπως αυτές ορίζονται θεσμικά από την νομοθεσία. Οι αναπόφευκτες μεταβολές των παραγόντων που επηρεάζουν το αστικό ακίνητο μεταβάλλουν επίσης και την διακύμανση της τιμής του.

Ουσιαστικά και σε σχέση με την θεώρηση της νεοκλασικής οικονομικής ότι οι βασικές μεταβλητές του προϊόντος της αγοράς ακινήτων είναι:

- ο άνθρωπος και οι διαφοροποιούμενες χρονικά ανάγκες του.
- η στενότητα της γης και η χρησιμότητα των ακινήτων για κάλυψη αναγκών.

- η λειτουργία της αγοράς.

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που επηρεάζει την διακύμανση στις τιμές και στην διαθεσιμότητα των αστικών ακινήτων είναι το εκάστοτε πλαίσιο των πολιτικών επιλογών που είναι αποτέλεσμα διαλόγου ή ακόμα και σύγκρουσης μεταξύ των κοινωνικών των οικονομικών και θεσμικών παραγόντων. Κατά την διαδρομή της διατριβής έχουμε ήδη αναφερθεί σε όρους όπως δημόσιο συμφέρον, πολιτικές παρέμβασης, καθολικό πλαίσιο ρυθμίσεων στο οικονομικό και στο χωρικό επίπεδο. Είναι κατανοητό ότι δεν είναι δυνατόν το πλήθος των επιδράσεων στην διαδικασία επιλογής κάποιας χωρικής ή οικονομικής πολιτικής, το οποίο επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις τιμές να μετρηθεί επακριβώς όπως για παράδειγμα η διακύμανση των τιμών των αστικών ακινήτων στο κέντρο ή στην περιφέρεια μιας πόλης. Πρέπει όμως να γίνει σαφές ότι η πολιτική που σε τελική ανάλυση ακολουθείται διαφοροποιεί ορισμένες αξίες, οι οποίες μεταβάλλονται κάθε φορά που η πολιτική αυτή μεταβάλλεται.

Μια γενική θεώρηση που απασχόλησε σοβαρά την Αστική Οικονομική και έγινε κοινός τόπος, είναι ότι οι τιμές γης είναι υψηλότερες στο κέντρο της πόλης και χαμηλότερες στις περιβάλλουσες περιοχές. Αυτή η γενική θέση έχει την βάση της στην θεωρία των κεντρικών τόπων και την συνάρτηση του Alonso. Όσον αφορά τις αξίες γης αυτές δεν ακολουθούν αναγκαστικά μια γραμμική πτώση από το κέντρο προς την περιφέρεια, αλλά γενικά κινούνται προς τα κάτω όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο. Εδώ όμως θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι η έννοια της location μεταβάλλεται και αυτή με μη γραμμικό τρόπο. Η μεταβολή της αξίας της μονάδας επιφάνειας, λόγω της πολυκεντρικής μορφής ανάπτυξης των πόλεων, παρουσιάζει κορυφές, μέγιστα και ελάχιστα. Στις περισσότερες περιπτώσεις, η εξέλιξη των τιμών σε συνάρτηση με την απόσταση είναι ανάλογη με την πυκνότητα απασχόλησης και πληθυσμού. Μεγαλύτερες τιμές σε αυτές τις δυο μεταβλητές αντιστοιχούν σε υψηλότερες αξίες γης. Σε γενικές γραμμές και με μεγάλο βαθμό ελευθερίας, έχουν αναπτυχθεί κάποια μαθηματικά υποδείγματα που προσπαθούν να προσεγγίσουν την πραγματικότητα, η οποία τότε εξηγείται καλύτερα από το ένα και πότε από το άλλο.

Μέσα στο πλαίσιο που κυριαρχεί σε μια ελεύθερη οικονομία ο Ζέντελης στο *Real Estate* (2015) διαχωρίζει γενικά τους παράγοντες σε :

- πολιτικούς
- κοινωνικούς
- οικονομικούς
- πολιτισμικούς.

Αυτού του είδους τον εννοιολογικό διαχωρισμό χρησιμοποιούν ο McMaqhan στο *Professional Property Development* (2007) και οι Saiz και Salazar στο *Real Trends* (2015) για το Real – Estate.

Μια σημαντική παράμετρος – η οποία συνεχώς μεταβάλλεται – είναι η αλληλεπίδραση των οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων με το πολιτικό σύστημα. Οι αλληλεπιδράσεις αυτές δεν είναι ίδιες για κάθε περιοχή και οπωσδήποτε διαφέρουν από χώρα σε χώρα ακόμα και αν ακολουθούν παρόμοια πολιτειακά συστήματα. Για παράδειγμα η καταστατική μορφή της ιδιοκτησίας και οι εκάστοτε θεσμικοί περιορισμοί στη λειτουργία της αγοράς διαφοροποιούνται ανάλογα με την ευχέρεια άσκησης γενικής

και ειδικής πολιτικής φιλτραρισμένη πάντα μέσα από κοινωνικές και άλλες συμπεριφορές. Ένα άλλο σημαντικό θέμα είναι η στάση της κυβέρνησης και κυρίως η μεταβολή των στόχων πολιτικής που δημιουργεί ένα πλήθος συνθηκών, σχέσεων, εξαρτήσεων, περιορισμών και δικαιωμάτων και επηρεάζει τις αγορές ακινήτων. Είναι φανερό ότι η άσκηση των πολιτικών επηρεάζει και τη γεωγραφική κατανομή των αξιών αφού η μορφή της μπορεί να δώσει μεγαλύτερες ή μικρότερες τιμές στη συνολική αξία. Ένας από τους κύριους στόχους της άσκησης πολιτικής είναι ότι πρέπει να αποφεύγονται κοινωνικές και γεωγραφικές ανισότητες, οι οποίες δημιουργούνται τόσο από την ολοένα και μεγαλύτερη ασφυξία των πόλεων ή την άναρχη ανάπτυξη τους. Το εργαλείο για την περισσότερη ορθολογική ανάπτυξη των πόλεων και έτσι κατά συνέπεια την καλύτερη κατανομή αξιών και τιμών στα αστικά ακίνητα είναι η πολιτική χρήσεων γης. Ωστόσο αυτή η διαπίστωση δεν γίνεται δεκτή από όλους και κυρίως από αυτούς που θεωρούν ότι η εφαρμογή ειδικών μέτρων αποτελεί τις περισσότερες φορές ένα εργαλείο παρέμβασης του κράτους με μεταβαλλόμενους στόχους. Αυτή η μεταβλητότητα στόχων δημιουργεί κάθε φορά αντίστοιχες μεταβολές στις αξίες και τις τιμές με αποτέλεσμα την δυσλειτουργία της αγοράς, αφού το γεγονός ότι η πρόθεση σταθερής και κοινωνικά δίκαιης πολιτικής γης και τεχνικής νομοθεσίας (οικοδομικοί κανονισμοί κλπ) δεν είναι δυνατή. Έτσι οι πολιτικές παρέμβασης από μέρους του κράτους δημιουργούν συνθήκες προσανατολισμού ή αποπροσανατολισμού των επενδύσεων παρεμβαίνοντας στο μηχανισμό της αγοράς. Συχνά το κράτος με δικαιολογία την επίλυση κάποιου σημαντικού κοινωνικού αιτήματος επεμβαίνει στους μηχανισμούς της αγοράς χωρίς να λαμβάνει υπόψη τους βαθμούς ισορροπίας που παράγει, όσον αφορά την παραγωγή και την διάθεση του αστικού χώρου η ιδιωτική πρωτοβουλία, χωρίς να προσθέτει μια επιπλέον κοινωνική ωφέλεια. Σύμφωνα με τους υποστηρικτές αυτής της άποψης η οποιαδήποτε στρατηγική της αγοράς «αντιμετωπίζεται» σε μεγάλο βαθμό από τους καταναλωτές.

Από την άλλη δεν είναι δυνατό να μην υπολογίσουμε την εξάρτηση του αστικού ακινήτου από ένα πλήθος κοινωνικών παραγόντων, που επηρεάζουν και διαμορφώνουν αξίες και τιμές. Αυτό συμβαίνει γιατί οι διάφορες μεταβολές των κοινωνικών δομών αλλάζουν και μετασχηματίζουν την εκάστοτε κοινωνική οργάνωση. Πως μπορούν να γίνουν κατανοητοί τέτοιου είδους μετασχηματισμοί; Με την μελέτη των διακυμάνσεων των αξιών και των τιμών του αστικού ακινήτου είναι δυνατόν να αντιληφθούμε συμπεριφορές κυριαρχίας μιας περιοχής σε μια άλλη είτε μέσα στον ίδιο αστικό ιστό είτε και μεταξύ πόλεων. Αυτά τα πρότυπα συμπεριφοράς δεν ερμηνεύονται πάντα με τη λογική και τη διαδικασία του ορθολογισμού. Αποτελούν απλά επιθυμίες (wants) για κάλυψη αναγκών χωρίς λογική επεξεργασία. Μια άλλη θεώρηση σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) είναι εκείνη που «βλέπει» τον αστικό πληθυσμό διαχωρισμένο σε ομάδες κοινωνικά ομοιογενείς. Τότε η μέση τιμή αστικού ακινήτου για κάθε ομάδα θα αντανακλά απ' ευθείας το μέγεθος του αστικού χώρου, που ο μηχανισμός διανομής διαθέτει, υπό την προϋπόθεση σταθερού επιπέδου ζήτησης.

Άλλοι παράγοντες που επιδρούν είναι:

- Η κοινωνική δυναμική, είναι μια έννοια που εκφράζεται από τις σχέσεις ανάμεσα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες και από την κοινωνική ισχύ, που έχουν αποκτήσει ιστορικά οι κάτοχοι ακίνητης περιουσίας έναντι αυτών που δεν είναι κάτοχοι. Τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και οι ενοικιαστές επηρεάζονται από τις τυχόν κερδοσκοπικές συμπεριφορές, για τις οποίες δεν έχουν ούτε τέλεια γνώση ούτε και τις προκαλούν.

Έτσι προκειμένου να αποφευχθούν συμπεριφορές που έχουν κοινωνικό κόστος είθισται να προωθείται μια όσο το δυνατόν περισσότερο ισορροπημένη κοινωνικά αστική ανάπτυξη.

- Οι πληθυσμιακοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες αστικών ακινήτων είναι: η ποσοτική σχέση πληθυσμού/χώρου και οι δημογραφικές εξελίξεις. Η ποσοτική σχέση πληθυσμού/χώρου εξαρτάται από τις διακυμάνσεις στον πληθυσμό. Για παράδειγμα με την αύξηση του πληθυσμού παρατηρείται μεγαλύτερη στενότητα αστικών ακινήτων τόσο χωρικά όσο και αριθμητικά. Οι δημογραφικές εξελίξεις και άλλα δημογραφικά χαρακτηριστικά (ηλικίες, φύλο, σύνθεση και επίπεδο οικογενειών) παράγουν διαφοροποιήσεις στην πρόσοδο και στην συνέχεια στην αξία αστικών ακινήτων. Για παράδειγμα η αξία αστικών ακινήτων αυξάνεται με την αύξηση του πληθυσμού, όταν ο αστικός χώρος μένει σταθερός.

Σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) ο τρόπος με τον διαμορφώνεται η οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζει τις βασικές παραμέτρους που επηρεάζουν το αστικό ακίνητο. Οι παράγοντες αυτοί έχουν την μορφή μιας αλυσίδας. Για παράδειγμα η τιμή αγοράς εξαρτάται από το ενοίκιο, που εξαρτάται από τις τιμές των αγαθών, που εξαρτώνται από τις πιστώσεις, που εξαρτώνται από την επιρροή του χρήματος και την παραγωγή κλπ. Παρ' όλα αυτά είναι δυνατό να ταξινομηθούν κατά βασικές κατηγορίες, οι οποίες είναι:

- Η γενική οικονομική κατάσταση και
- τα οικονομικά δεδομένα.

Ο Ζέντελης (2015) υπογραμμίζει ότι η ποσοτική αύξηση του αστικού χώρου κρίνεται αναγκαία, γιατί μέσα σε μια αναπτυσσόμενη οικονομία, πέραν των δυο ανωτέρω στοιχείων, συμπεριλαμβάνεται στην διαδικασία ανανέωσης του αστικού χώρου. Η έννοια της ποιότητας στο αστικό ακίνητο μπορεί να ληφθεί υπόψιν εξαιτίας της βελτίωσης της κατανομής των εισοδημάτων. Επειδή το αστικό ακίνητο αποτελεί μια σταθερή – ως επί το πλείστον επένδυση – η εν λόγω βελτίωση οδηγεί στην ένταση της οικονομικής δραστηριότητας για κατασκευές σύγχρονων αστικών ακινήτων. Αυτά αποτελούν την απάντηση για όλο και περισσότερο αυξανόμενη ζήτηση ενός αυξανόμενου πληθυσμού, με αυξημένο βιοτικό επίπεδο, πράγμα το οποίο συναρτάται και με τη γενική αλληλεξάρτηση των τιμών των αγαθών και των αμοιβών των συντελεστών παραγωγής. Για παράδειγμα, με την άνοδο της ποιότητας και της αντίστοιχης έκτασης της μέσης ζητούμενης επιφάνειας αστικού ακινήτου, παρατηρείται πρόσθετη απώλεια αξίας στις υπάρχουσες κατοικίες μικρότερης επιφάνειας γεγονός που οδηγεί σε φαινόμενα περιορισμού της ζήτησης.

Σήμερα μια άλλη σημαντική παράμετρος από την πλευρά των οικονομικών πολιτικών που εφαρμόζει τον κράτος είναι η «υπόθεση» ότι η αγορά αστικών οικιστικών ακινήτων (Residential Real Estate RRE) είναι πιθανό να λειτουργήσει ως μοχλός αναθέρμανσης της οικονομίας. Η υπόθεση είναι ότι με διαφορετικά επίπεδα επενδύσεων κεφαλαίου έχουμε μια σαφή και επιθυμητή διαφοροποίηση στην παραγωγή του αστικού χώρου πράγμα που επηρεάζει τις τιμές, με την συνθήκη ότι η διαφοροποίηση στο επίπεδο και την ποιότητα των επενδύσεων υποδομής και η διαφοροποίηση στην ένταση κεφαλαίου πρέπει να έχουν έναν ορθολογικό συνδυασμό άμεσο και μακροχρόνιο (Ζέντελης 2015). Σε αυτό συνηγορεί και το γεγονός ότι το ύψος της χρηματοδότησης για κατασκευές αστικών ακινήτων καθώς και οι εναλλακτικές δυνατότητες επενδύσεων επηρεάζονται

δυναμικά από την οικονομική σταθερότητα. Κατά αυτόν τον τρόπο οι πιθανές συνθήκες ισορροπίας που δημιουργούνται από τις τυχόν ή όχι διακυμάνσεις που παρατηρούνται στην οικονομική σταθερότητα αλληλοεπιδρούν με την αγορά αστικών ακινήτων. Επίσης ο πληθωρισμός, συνδεδεμένος με την οικονομική σταθερότητα αφού διαμορφώνει την αγοραστική δύναμη του χρήματος (που είναι αντίστροφη των τιμών των αγαθών), γίνεται ουσιαστικά εργαλείο μέτρησης των αξιών.

Άλλοι παράγοντες που διαμορφώνουν την αγορά αστικών ακινήτων σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) είναι:

- Οι προβλέψεις επί των εξελίξεων των ανωτέρω παραμέτρων, είτε αυτές είναι βάσιμες, είτε είναι αβάσιμες. Αυτές γίνονται τόσο από τις ίδιες τις αγορές και πιο συγκεκριμένα τις αγορές χρήματος, όσο και από τα οικονομικά επιτελεία. Επίσης ο βαθμός συμμόρφωσης της οικονομίας βάσει παγκόσμιων εξελίξεων.
- Ορισμένες δράσεις στο οικονομικό πλαίσιο όπως η υποτίμηση του εθνικού νομίσματος, είναι δυνατόν να δημιουργήσουν καταστάσεις ανισορροπίας, που ωθούν την αξία, στο χρηματιστήριο αστικών ακινήτων, στα ύψη και για πραγματικούς λόγους αλλά και από αίσθημα ανασφάλειας για το ρευστό διαθέσιμο.
- Η φορολογία. Το κόστος μεταβίβασης και οι ειδικές φορολογικές επιβαρύνσεις ή τα «τεκμήρια», που αφορούν τα αστικά ακίνητα, επηρεάζουν τις τιμές και για το λόγο αυτόν η μορφή τους πρέπει να μη δημιουργεί καταστάσεις ανισορροπίας. Αυτό σημαίνει ότι η φορολογία πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά εξελισσόμενη.
- Το κόστος κατασκευής. Αυτό εξαρτάται από ένα πλήθος επί μέρους παραγόντων, που σχετίζονται τόσο με τις τιμές υλικών, όσο και τιμές άλλων αγαθών – εξωτερικές οικονομίες. Επίσης γίνεται φανερό ότι το κόστος κατασκευής μεταβάλλει χωρικά λόγω διαφορετικών συνθηκών σε διάφορες περιοχές χώρας. Σημαντικό επίσης είναι ότι το κόστος αυτό διαφοροποιείται και διαχρονικά με την επίδραση άλλων παραγόντων, όπως οι αλλαγές στη νομοθεσία κλπ. Για τη διευκόλυνση της παρακολούθησης των μεταβολών του κόστους κατασκευής διαμορφώνεται περιοδικά ο «δείκτης τιμών κατασκευής» από την ΕΛ.ΣΤΑΤ.
- Η πρόσοδος των αστικών ακινήτων. Η έννοια της προσόδου προσδιορίζεται από το άθροισμα των καθαρών εσόδων, που λαμβάνονται περιοδικά από ένα αστικό ακίνητο και τα οποία προσδιορίζουν ένα επιτόκιο επιστροφών σε σχέση με την αξία αστικών ακινήτων. Η πρόσοδος συνδέεται με την αξία επειδή εξαρτάται από αυτήν και αντίστροφα την προσδιορίζει. Για το λόγο αυτόν η γνώση της προσόδου αποτελεί ένα βασικό στοιχείο στον προσδιορισμό της αξίας αστικών ακινήτων. Σε περιπτώσεις μονοπωλιακών φαινομένων της αγοράς αστικών ακινήτων δημιουργείται η έννοια της διαφορικής προσόδου, η οποία εκφράζει την πρόσθετη αύξηση εκ του χαρακτήρα αυτού της αγοράς. Και στην περίπτωση αυτή δεν πρέπει να λαμβάνονται μέτρα, που δημιουργούν καταστάσεις ανισορροπίας, όπως μπορεί να συμβεί π.χ. με τα μέτρα ελέγχου των μισθώσεων των αστικών ακινήτων.

6.4 Η διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων

Τόσο η αγορά όσο και η κατοχή ακίνητης περιουσίας χαρακτηρίζονται από την διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων. Η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει έναν αριθμό

βημάτων, τα οποία γίνονται σε μια χρονική περίοδο. Αυτή η περίοδος δεν είναι φυσικά ούτε προκαθορισμένη ούτε και ακολουθεί πάντα την ίδια σειρά από βήματα. Σε γενικές γραμμές οι περισσότερες μεταβιβάσεις ξεκινούν με την απόφαση του ιδιοκτήτη να πωλήσει την ιδιοκτησία του, πριν βρεθεί ο πιθανός αγοραστής. Το επόμενο βήμα συχνά είναι η συνάντηση με ένα μεσίτη, ο οποίος βοηθά για την εξεύρεση του άλλου μέρους. Ακολουθεί το βήμα των διαπραγματεύσεων και ο προσδιορισμός των λεπτομερειών που προσδιορίζουν τους όρους του συμβολαίου πώλησης, το οποίο είναι κύριο σημείο σε μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας. Η ζήτηση και η προσφορά λειτουργούν ως η τελευταία σειρά των ενεργειών των συμβαλλομένων πριν την οριστική συμφωνία και την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης.

Σύμφωνα με τον νόμο ως αγοραπωλησία νοείται ουσιαστικά μία σύμβαση μεταξύ δύο μερών (πωλητή – αγοραστή), με την οποία ο πωλητής μεταβιβάζει το πωλούμενο ακίνητο, ο δε αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει το χρηματικό τίμημα που έχει συμφωνηθεί. Για τη σύναψη της πώλησης απαιτείται σύμβαση μεταξύ των μερών, η οποία γίνεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο στη συνέχεια μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση μίας αγοραπωλησίας χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: Σε αυτές που απαιτούνται προ της υπογραφής του συμβολαίου και σε αυτές που πραγματοποιούνται μετά από αυτή. Εφόσον ο αγοραστής αποδεχτεί αρχικά μια τιμή πώλησης καλείται να καταβάλει προκαταβολή προκειμένου να επισημοποιηθεί το ενδιαφέρον του για το ακίνητο, να οριστικοποιηθεί το τελικό τίμημα και να αποσυρθεί το ακίνητο από την αγορά. Η προκαταβολή δίδεται στον ιδιοκτήτη – πωλητή ή στον πληρεξούσιο δικηγόρο του, αφού συνταχθεί και υπογραφεί από τους συμβαλλόμενους Ιδιωτικό Συμφωνητικό, το οποίο επέχει θέση απόδειξης και στο οποίο καθορίζονται κάποια από τα βασικότερα στοιχεία που αφορούν την επερχόμενη αγοραπωλησία. Συγκεκριμένα στο Ιδιωτικό Συμφωνητικό καθορίζονται: α) το ύψος του τιμήματος αγοραπωλησίας του ακινήτου, β) τρόπος εξόφλησής του, γ) η προθεσμία υπογραφής του οριστικού συμβολαίου και τέλος δ) οι ρήτρες που αφορούν στον αγοραστή και στον πωλητή, σε περίπτωση υπαναχώρησης ενός εκ των δύο.

Ύστερα πραγματοποιείται ο έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου από πληρεξούσιο δικηγόρο στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο. Εκεί φαίνονται

τυχόν βάρη του ακινήτου ή νομικά ελαττώματα αυτού. Στη συνέχεια πωλητής και αγοραστής σε συνεργασία με τον συμβολαιογράφο συγκεντρώνουν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

Πριν την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου υποβάλλεται στην Εφορία η δήλωση φόρου μεταβίβασης. Η δήλωση αυτή συντάσσεται από τον συμβολαιογράφο, υπογράφεται από τον αγοραστή και τον πωλητή και υποβάλλεται από τον ίδιο τον αγοραστή ή από τον πληρεξούσιο Δικηγόρο του στο Τμήμα Κεφαλαίου της ΔΟΥ που ανήκει το ακίνητο. Ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται από τον αγοραστή εφάπαξ, και υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται επίσημα από τους ετήσιους πίνακες της εφορίας για κάθε περιοχή.

Κατά την ημέρα του συμβολαίου ο πληρεξούσιος Δικηγόρος του αγοραστή πραγματοποιεί τον δεύτερο – τελικό έλεγχο τίτλων ακινήτου στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, προκειμένου να αποφευχθεί η πιθανότητα να υπάρχει κάποιο νέο βάρος στο ακίνητο στο διάστημα που μεσολάβησε από τον πρώτο έλεγχο τίτλων μέχρι και την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου. Εν συνεχεία στο γραφείο του Συμβολαιογράφου υπογράφεται παρουσία του πληρεξουσίου Δικηγόρου, του πωλητή και του αγοραστή το οριστικό συμβόλαιο και ο αγοραστής καταβάλλει το συμφωνηθέν τίμημα.

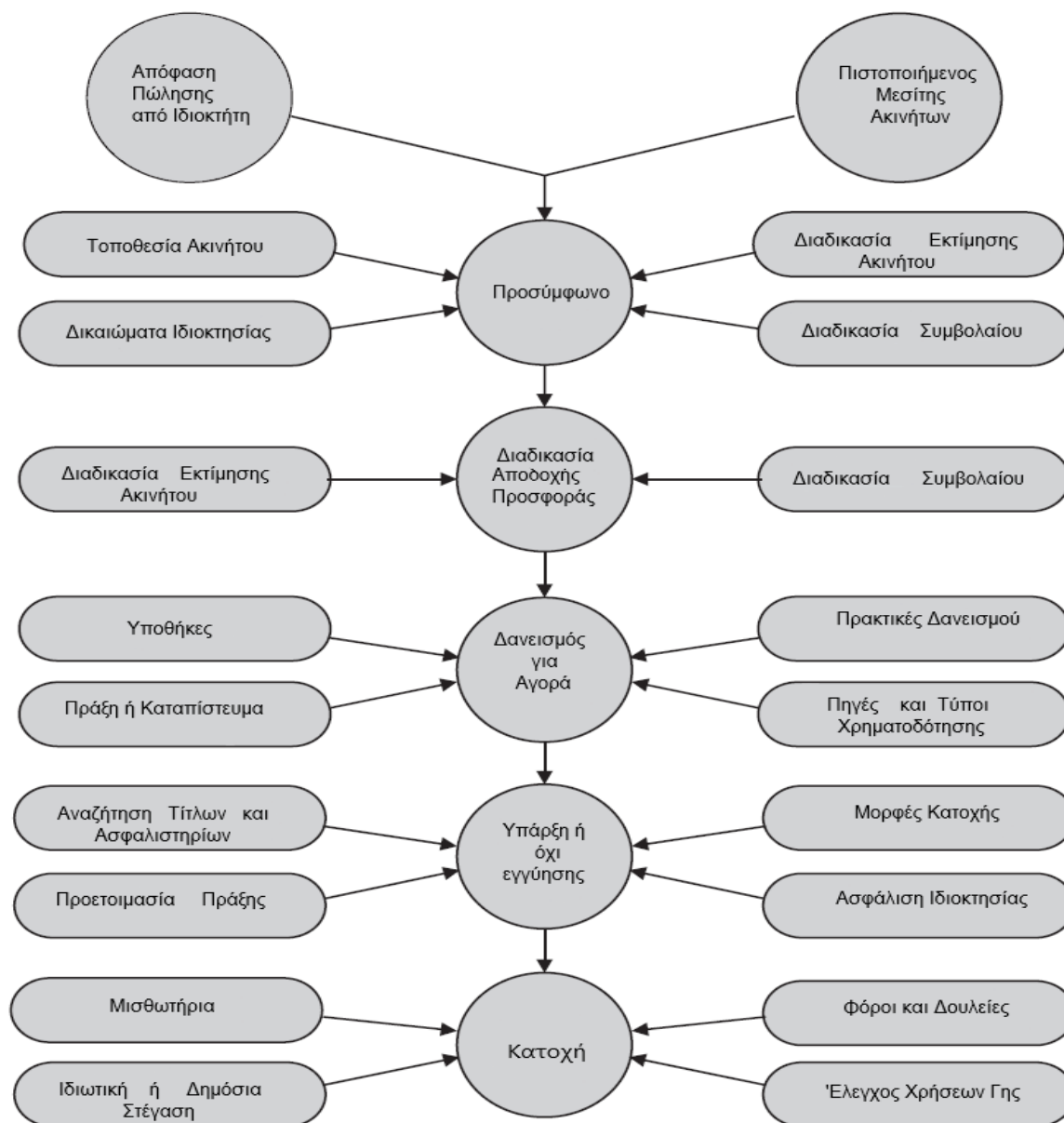
Αφού υπογραφούν τα τελικά συμβόλαια, ο πληρεξούσιος δικηγόρος του αγοραστή μεταγράφει το συμβόλαιο στο Υποθηκοφυλακείο ή στο Κτηματολόγιο (εφόσον υπάρχει) της περιοχής του ακινήτου, το οποίο θα κρατήσει ένα αντίγραφο του συμβολαίου. Επίσης, ένα αντίγραφο θα κρατήσει και ο συμβολαιογράφος, ενώ θα δώσει επικυρωμένα αντίγραφα στον αγοραστή (βλέπε γράφημα 6.6).

6.5 Η χρηματοπιστωτική βάση του RE

Μια αρκετά διαδεδομένη αντίληψη όσον αφορά την αγορά RE είναι ότι υπάρχει απευθείας σχέση μεταξύ της δυναμικής της αγοράς RE και της ομαλής λειτουργίας του χρηματοοικονομικού τομέα. Αυτή η σχέση αναδεικνύεται μελετώντας τη συμπεριφορά των αγορών ακίνητης περιουσίας σε περιόδους τραπεζικών και οικονομικών κρίσεων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι μια περίοδος η οποία χαρακτηρίζεται από κανονικές συνθήκες δεν μπορεί παρά να υπογραμμίζει την όποια ερμηνευτική προκατάληψη που δημιουργήθηκε μέσα από την επιβεβαίωση της κανονικής δραστηριότητας του συναλλακτικού συστήματος, δηλαδή τράπεζα, κατασκευή, διαμεσολάβηση, συναλλαγή. Έτσι η ίδια η έρευνα θα αναζητήσει τις ανάλογες κανονικοποιημένες δομές, διαδικασίες και σχέσεις, επειδή έτσι φαίνεται ότι οι δραστηριότητες οργανώνονται ως κανόνας και παραδίδονται σε αυτόν. Το νόημα αυτής της κανονικότητας, επομένως και η προ κατανόηση του, θα είναι δυνατό να αμφισβητηθεί μόνο όταν ο ίδιος ο κανόνας διαστρεβλωθεί.

Όταν αυτό συμβαίνει, όπως για παράδειγμα στην τραπεζική κρίση του Ηνωμένου Βασιλείου το 1974, ή στις κρίσεις των οικονομιών της Άπω Ανατολής και φυσικά στην πρόσφατη GFC του 2008, οι συνθήκες στην αγορά ακίνητης περιουσίας καθώς και οι σχέσεις τους με τους χρηματοοικονομικούς θεσμούς αλληλοεπηρεάζονται σε τέτοιο βαθμό ώστε να ξεχωρίζει ξεκάθαρα το προηγούμενο αποτύπωμα της κανονικότητας. Για παράδειγμα όταν ένα τραπεζικό σύστημα είναι υπερεκτεθειμένο στην αγορά ακινήτων μέσω της άμεσης δανειοδότησης για την ανάπτυξη εμπορικών περιουσιακών στοιχείων και για την αγορά κατοικιών και εμμέσως μέσω δανείων «ασφαλισμένων» με ακίνητη περιουσία, μια

Γράφημα 6.6: Διαδικασία μεταβίβαση ακινήτων



Πηγή: Jacobus (2010)

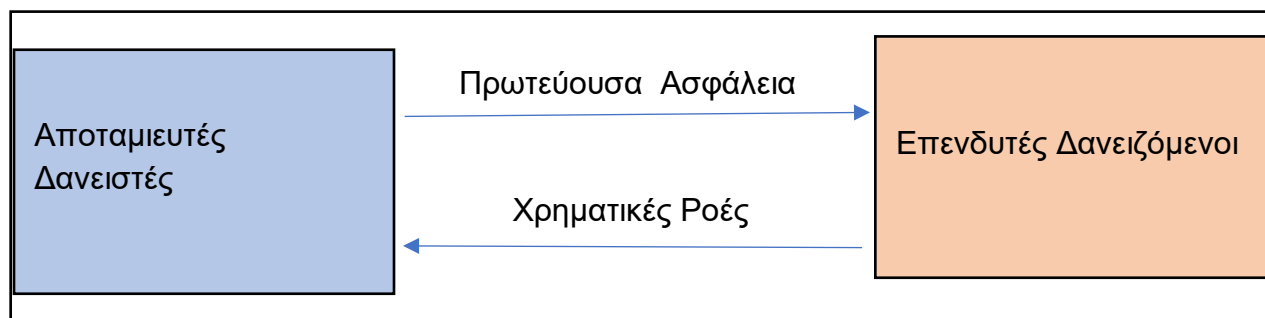
ύφεση στην κτηματαγορά ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα οι τράπεζες να αντιμετωπίσουν καταστάσεις όπου κάποια δάνεια είναι «ασφαλισμένα» με περιουσιακά στοιχεία των οποίων η αξία είναι χαμηλότερη της αξίας του εναπομείναντος ποσού του δανείου. Αυτό με την σειρά του μπορεί να οδηγήσει σε κρίσεις τόσο των ανεξάρτητων χρηματοοικονομικών θεσμών όσο και του τραπεζικού συστήματος ως σύνολο. Η διατάραξη του κανόνα – δηλαδή η υπερέκθεση, αναδεικνύει το κανονικό πρότυπο συμπεριφοράς και παράλληλα τονίζει την ανάγκη για προσεκτική ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των αγορών ακίνητης περιουσίας και του χρηματοοικονομικού τομέα (Μπαλωμένος 2008).

Αναφορικά με την χρηματοπιστωτική βάση του RE, η αγορά κεφαλαίων χρησιμοποιείται για χρηματοδότηση τόσο δανειστικά όσο και επενδυτικά. Η πρακτική μας δείχνει ότι οι

δανειακές ροές κατευθύνονται στην αγορά, επένδυση και υποθήκη της ακίνητης περιουσίας. Μεγάλη σημασία στην αγορά κεφαλαίων για ακίνητη περιουσία έχει το επιτόκιο, που βαρύνει τη ροή των οφειλών των δανειζόμενων. Σε μια οικονομία της αγοράς το βασικότερο υπόδειγμα συναλλαγών περιλαμβάνει τη μορφή του άμεσου δανεισμού από τους αποταμιευτές στους επενδυτές. Στο Γράφημα 6.7 απεικονίζεται η σχέση των επενδυτικών ροών (πρωτεύουσα ασφάλεια για την αγορά χρήματος και χρηματικές ροές για την αποπληρωμή) για ακίνητα μεταξύ επίπεδο ζήτησης και δυνατότητας κάλυψης από ταμειυτήρια και τράπεζες. Σύμφωνα με τον Ζέντελη (2015) είναι σύνηθες να παρατηρείται ότι το επίπεδο κάλυψης των αναγκών είναι μεγαλύτερο από την ζήτηση και παράλληλα το σύστημα να παραμένει ελλειπές με αποτέλεσμα το επίπεδο επενδύσεων να είναι μικρότερο από το επιθυμητό.

Ωστόσο, αυτή η παρατηρούμενη αναποτελεσματικότητα – σύμφωνα με τον Ζέντελη – στην αγορά κεφαλαίων αναφορικά με το RE, διαμόρφωσε την ανάγκη για την περαιτέρω ανάπτυξη χρηματοπιστωτικών επιχειρήσεων οι οποίες θα παρείχαν τα απαραίτητα κεφάλαια (κλάδοι τραπεζών, ταμειυτήρια, εταιρείες ανάπτυξης RE).

Γράφημα 6.7: Λειτουργία αγοράς RE και επενδυτικές ροές



Πηγή: Μπαλωμένος (2008).

Όσον αφορά τις σχέσεις μεταξύ του χρηματοπιστωτικού τομέα και της αγοράς RE είναι γενικά γνωστό ότι η τελευταία χαρακτηρίζεται από μια σειρά από ατέλειες οι οποίες επηρεάζουν την κίνηση της προς την επιθυμητή ισορροπία. Καταρχήν η αγορά αντιμετωπίζει θέματα, τόσο ατελούς πληροφόρησης όσον αφορά την μελλοντική ζήτηση, όσο και άκαμπτης προσφοράς σχετικά με την κατασκευή κτιρίων και την γη η οποία σε πολλές χώρες υπόκειται σε δεσμευτικούς περιορισμούς. Είναι η υπόθεση που αναπτύχθηκε σχετικά με τις επιλογές πολιτικής για την ακίνητη περιουσία και την ανάπτυξη. Είναι φυσικό ότι το πρόβλημα δεν βρίσκεται στην αναζήτηση λύσεων που θα εξαφανίσει τις ατέλειες οι οποίες επιδρούν αρνητικά στην αγορά RE, αλλά στους πιθανούς τρόπους επίλυσης των δυσλειτουργιών που παράγουν.

Η συμμετοχή του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην λειτουργία της αγοράς είναι αναμφίβολα ένας από τους παράγοντες που επηρεάζει την πορεία της. Κατά καιρούς έχουν υιοθετηθεί διάφορες προσεγγίσεις που αναλύουν την βαρύνουσα σημασία του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε αυτή. Μια οπτική εξετάζει την χρηματοπιστωτική βάση του RE βάσει του τρόπου με τον οποίο συμμετέχει το χρηματοπιστωτικό σύστημα στη διαμόρφωση της επιθυμητής ισορροπίας στην αγορά. Σύμφωνα με τους Hibers, Quin

& Zacho στο *Real Estate Market Developments and Financial Sector Soundness* (IMF 2001), η αγορά RE χαρακτηρίζεται από:

- Κατακερματισμένες συναλλαγές
- Διαδικασίες διαμεσολάβησης επί της συμφωνημένης τιμής
- Μεγάλα συναλλακτικά κόστη και
- Άκαμπτη προσφορά

Κατά συνέπεια και σε αντίθεση με τις αγορές χρεογράφων (μετοχές, ομόλογα) η αγορά RE δεν έχει καθαρές αγοραίες τιμές. Δηλαδή δεν είναι πιθανόν να προσδιορίζονται παρόμοιες τιμές για ομοειδή προϊόντα ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων. Διαφοροποιήσεις στην χρηματοπιστωτική διάρθρωση, στο κανονιστικό πλαίσιο, στη φορολογική αντιμετώπιση και στη χρήση του ακινήτου ως ενυπόθηκο περιουσιακό στοιχείο κάνουν την αγορά RE να παρουσιάζει σοβαρές – με τον χρόνο – διακυμάνσεις και να δημιουργεί προβλήματα σε πιθανές διεθνείς συναλλαγές.

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα μπορεί να είναι η επιρροή του μηχανισμού των τιμών ακινήτων μέσω του οποίου διαμορφώνεται το αποτέλεσμα του πλούτου. Σύμφωνα με τον Μπαλωμένο (2008) αν δεχθούμε ότι ο πλούτος των νοικοκυριών αποτελεί βασικό προσδιοριστικό παράγοντα της κατανάλωσης, γίνεται προφανές ότι μεταβολές στις τιμές των περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την πραγματική οικονομία. Εδώ υπάρχει όμως μια ερμηνευτική αντίθεση την οποία υπογραμμίζει ο Μπαλωμένος (2008). Ενώ η ακαδημαϊκή εμπειρική έρευνα έχει δείξει ότι το αποτέλεσμα πλούτου είναι πολύ μικρό, στις αναλύσεις αγορών πολλών επενδυτικών τραπεζών συναντά συχνά κανείς την πεποίθηση ότι το αποτέλεσμα πλούτου μπορεί να είναι σημαντικό.

Σε γενικές γραμμές οι όποιες αναπάντεχες μεταβολές στον πλούτο των νοικοκυριών είναι πιθανόν να εκλαμβάνονται από αυτά ως μόνιμες με αποτέλεσμα να επηρεάζουν το επίπεδο της κατανάλωσης. Εφόσον τα νοικοκυριά προσπαθούν να εξομαλύνουν την κατανάλωση τους αυτό σημαίνει ότι η αύξηση του πλούτου κατά ένα μεγάλο μέρος δεν επηρεάζει την κατανάλωση αλλά οδηγεί σε αύξηση της αποταμίευσης. Η κατοικία αποτελεί ταυτόχρονα καταναλωτικό και κεφαλαιουχικό αγαθό. Συνεπώς, μπορούμε να αναμένουμε ότι οι αναπάντεχες μεταβολές στο χρηματοοικονομικό πλούτο των νοικοκυριών, ιδιαίτερα αυτών που ανήκουν σε ανώτερα εισοδηματικά κλιμάκια, μπορεί να οδηγήσουν σε μεταβολή της ζήτησης για κατοικίες. Σύμφωνα, λοιπόν, με το αποτέλεσμα πλούτου, η άνοδος της τιμής των κατοικιών θα μπορούσε να λάβει χώρα εφόσον τα νοικοκυριά εκλάβουν την άνοδο της αξίας των μετοχικών τίτλων που διακρατούν ως μία μη αναμενόμενη αύξηση του πλούτου τους.

Ένας δεύτερος μηχανισμός επίδρασης της πορείας της κεφαλαιαγοράς στις τιμές των κατοικιών θα μπορούσε να συνδέεται με την πτώση των τιμών των μετοχών. Όταν ο λόγος τιμής προς απόδοση φθάνει σε πολύ υψηλά επίπεδα, ο κίνδυνος αγοράς ή κράτησης μετοχών ανέρχεται, αφού η πιθανότητα μείωσης της ζήτησης αυξάνεται. Στην περίπτωση αυτή, οι τιμές των μετοχικών τίτλων φθίνουν και τα αποταμιευτικά κεφάλαια λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών εναλλακτικών επιλογών στρέφονται προς την αγορά (πρώτης ή δευτερεύουσας) κατοικίας η οποία ενέχει συνήθως χαμηλό κίνδυνο.

Ο Χαρδούβελης (2009) ισχυρίζεται ότι το χρηματοπιστωτικό σύστημα επηρεάζει τη σχέση τιμών κατοικιών και ΑΕΠ καθώς η στεγαστική πίστη επιτρέπει ακόμα περισσότερη κατανάλωση και επενδύσεις. Τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν περιορισμούς στη χρηματοδότηση, επιταχύνουν τη συνολική επίδραση των τιμών των κατοικιών στον οικονομικό κύκλο. Ουσιαστικά η αλληλεπίδραση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της στεγαστικής πίστης έγινε σταδιακά ισχυρότερη με την πάροδο του χρόνου. Σύμφωνα με τους Green & Wachter (αναφέρονται στο Χαρδούβελης (2009)) τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε μια σταδιακή μετάβαση από ένα σύστημα υψηλής ρύθμισης και εποπτείας σε ένα πιο ελεύθερο σύστημα το οποίο στηρίχτηκε σε μια παγκόσμια τάση για χαλάρωση των πιστωτικών κριτηρίων. Αυτή η χαλάρωση είχε βέβαια περιορισμούς ανάλογα με την χώρα, αλλά η γενική πολιτική ήταν ο ολοένα και πιο εύκολος δανεισμός για τους ιδιοκτήτες ακινήτων με εγγύηση το ίδιο το ακίνητο. Ο υπολογισμός αυτός βασίζονταν στην προσδοκία της απρόσκοπτης αύξησης των τιμών ακινήτων.

Επίσης, ο Χαρδούβελης (2009: 28) αναφέρει ότι:

«τα περιθώρια επιτοκίων (σε σχέση με τα επιτόκια παρέμβασης των κεντρικών τραπεζών) στα στεγαστικά δάνεια μειώθηκαν, ενώ οι λόγοι του ύψους των δανείων προς την αξία της υποθήκης αυξήθηκαν. Την ίδια περίοδο παρατηρείται και μια σημαντική αύξηση των χορηγήσεων προς χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητας νοικοκυριά (sub-prime lending), ιδίως στις ΗΠΑ. Οι καταναλωτές απέκτησαν περισσότερες επιλογές όσον αφορά τους όρους δανεισμού τους. Οι τιτλοποιήσεις έγιναν πιο διαδεδομένες.»

Αυτό, σύμφωνα με τον Μπαλωμένο (2008) περιγράφει σε γενικές γραμμές τον τρίτο μηχανισμό επίδρασης που ασκείται μέσω της επίπτωσης της αξίας των ακινήτων στη χρηματοοικονομική κατάσταση των επιχειρήσεων στις οποίες ανήκουν τα ακίνητα. Εάν οι τιμές των ακινήτων ανέρχονται, λόγω π.χ. μιας ανόδου της προσφοράς στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες, αυτό:

«... εγγράφει μη πραγματοποιούμενα κεφαλαιακά κέρδη και συνεπώς διαθέτει έναν ισχυρότερο ισολογισμό. Επειδή τα ακίνητα αποτελούν συχνά εγγυήσεις για τη χορήγηση δανείων, η επιχείρηση μπορεί να δανειστεί περισσότερα για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της. Συνεπώς, τόσο τα προσδοκώμενα κέρδη από την υλοποίηση (ρευστοποίηση) των κεφαλαιακών κερδών, όσο και τα προσδοκώμενα μελλοντικά έσοδα από τις αυξημένες επενδύσεις, θα οδηγήσουν θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές να αυξήσουν τη ζήτηση για τη μετοχή της εταιρείας. Τούτο ενισχύει περαιτέρω τον ισολογισμό της εταιρείας και κατά συνέπεια τη πιστοληπτική ικανότητά της. Όταν, βεβαίως, όλες οι επιχειρήσεις αυξήσουν τη ζήτηση για οικόπεδα και κτίρια, ώστε να διεκπεραιώνουν τις νέες επενδύσεις τους, αυτό θα προκαλέσει νέα άνοδο των τιμών στην αγορά ακινήτων.» (Μπαλωμένος 2008: 40) .

Σχετικά με το πρότυπο χρηματοδότησης του RE στις ΗΠΑ, ο McMaqhan στο *Professional Property Development* (2007) αναφέρει ότι η κατασκευή κατοικιών χρηματοδοτήθηκε σε μεγάλο βαθμό από ταμειυτήρια και τράπεζες, με στεγαστικά δάνεια εξασφαλισμένα συχνά από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση. Αντίθετα, η μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση εμπορικών και βιομηχανικών κτιρίων έγινε σε μεγάλο βαθμό από τις ασφαλιστικές εταιρείες. Ουσιαστικά το σύνολο των εμπορικών τραπεζών ανέλαβαν βραχυπρόθεσμη ή

ενδιάμεση χρηματοδότηση για σχεδόν όλους τους τύπους κατασκευών. Αυτό το γεγονός είχε ως αποτέλεσμα να παρουσιάζεται ένα συνεχές πλεόνασμα στεγαστικών κεφαλαίων που έδωσε τη δυνατότητα σε πολλούς κατασκευαστές να «υποθηκεύσουν» τα έργα τους – διαθέτοντας ελάχιστο ή καθόλου μετοχικό κεφάλαιο. Υπήρχαν – ειδικότερα στις ΗΠΑ – περιπτώσεις που τα ίδια κεφάλαια που χρειάζονταν για την ολοκλήρωση ενός έργου να προέρχονται από εταιρείες που αποτελούνταν από σχετικά λίγους πλούσιους επενδυτές που συχνά αναζητούσαν τα φορολογικά πλεονεκτήματα της ανάπτυξης ακινήτων (McMahon 2007).

Ένα γενικό φαινόμενο στις ΗΠΑ – πριν την απορρύθμιση των θεσμικών παρεμβάσεων στην λειτουργία του χρηματοπιστωτικού τομέα – ήταν ότι οι επενδυτικές πολιτικές τραπεζών και ταμειωτηρίων «πίεζαν» τις τοπικές αγορές ακινήτων προς την ισορροπία με σκοπό να αποφευχθούν καταστάσεις ισχυρής ή αδύναμης κατασκευαστικής δραστηριότητας. Από την άλλη, οι ασφαλιστικές εταιρείες, προκειμένου να προχωρήσουν σε δανεισμό απαιτούσαν από τον κατασκευαστή του έργου να έχει ένα ποσοστό προ-ενοικίασης στο 25 έως 50 τοις εκατό του χώρου. Μια άλλη συμπεριφορά που σε γενικές γραμμές υιοθετούσαν τα περισσότερα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ήταν να επεμβαίνουν με διακοπή της στρόφιγγας δανεισμού προκειμένου να μειωθεί η υπερπροσφορά σε μια αγορά. Οι περισσότερες εμπορικές τράπεζες, απαιτούσαν γενικά δεσμεύσεις από μόνιμους δανειστές προτού χορηγήσουν κεφάλαια για την κατασκευή. Οι περικοπές προορίζονταν σε μεγάλο βαθμό στην διαδικασία δανεισμού για κατασκευή κατοικιών. Αναλυτές της εποχής εκείνης τόνιζαν ότι η διαδικασία της αγοράς μπορούσε από μόνη της να «διορθώσει» οποιαδήποτε αστοχία παρατηρούνταν στις διεργασίες χωρίς την πρόσθετη βοήθεια κρατικής παρέμβασης και μέσα στο ήδη «σφιχτό» πλαίσιο λειτουργίας των αγορών ακινήτων.

Σύμφωνα με τον McMahon (2007) όσον αφορά την κατάσταση του RE στις ΗΠΑ την περίοδο πριν την Παγκόσμια Χρηματοπιστωτική Κρίση (Global Financial Crisis GFC), τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έκαναν μια σημαντική αναδιάρθρωση της προσέγγισής τους στον δανεισμό για την αγορά ή την κατασκευή ακινήτων. Αυτή η αναδιάρθρωση ήταν αποτέλεσμα δυο σημαντικών μεταβολών τόσο στην οικονομία όσο και στο ρυθμιστικό - θεσμικό περιβάλλον της. Οι μεταβολές αυτές ήταν ο πληθωρισμός και η απορρύθμιση στην αγορά χρήματος.

Ο πληθωρισμός είναι σύμφωνα με τον McMahon (2007) πιθανώς ο σοβαρότερος παράγοντας που επηρέασε την αγορά κεφαλαίων που προορίζονται για ακίνητα κατά τη διάρκεια της περιόδου 1975-2006. Για πρώτη φορά μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο εμφανίστηκε στις ΗΠΑ πληθωρισμός με διψήφια νούμερα. Το αποτέλεσμα ήταν να δημιουργηθούν πληθωριστικές προσδοκίες που με την σειρά τους επηρέασαν τη στάση των επενδυτών. Οι κάτοχοι αποταμιευτικών χαρτοφυλακίων άρχισαν να ενδιαφέρονται λιγότερο για το αν οι λογαριασμοί θα έχουν σταθερό επιτόκιο, ενώ οι δανειστές στεγαστικών δανείων παρακολουθούσαν απογοητευμένοι καθώς τα μακροπρόθεσμα πραγματικά επιτόκια παρέμειναν στάσιμα και μάλιστα πήραν αρνητικές τιμές για μια σημαντική χρονική περίοδο. Οι διαχειριστές των συνταξιοδοτικών ταμείων ανησυχούσαν για την ικανότητά τους να χρηματοδοτούν τις συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις. Ο πληθωρισμός συνέβαλε επίσης στον κύκλο υπερβολικής δόμησης της δεκαετίας του 1980 επειδή οι πληθωριστικές τάσεις άλλαξαν συμπεριφορά στις περισσότερες εταιρείες δανεισμού και διαμεσολάβησης όσον αφορά το RE, συμβουλευόντας τους πελάτες τους

να επενδύουν μαζικά σε έργα- που προηγουμένως δεν έβρισκαν χρηματοδότες ποντάροντας σε προσδοκίες μελλοντικών πληθωριστικών αυξήσεων των ενοικίων.

Η απορρύθμιση σύμφωνα με τον McMaqhan (2007) ήταν μια αργή διαδικασία που ξεκίνησε κατά την δεκαετία του 1970, όταν οι πολιτειακές αρχές των ΗΠΑ άλλαξαν το ρυθμιστικό πλαίσιο της αγοράς χρήματος. Το αποτέλεσμα ήταν να επιτρέψουν στις εμπορικές τράπεζες να δραστηριοποιούνται σε γεωγραφικές περιοχές εκτός των παραδοσιακών αγορών τους, ενώ παράλληλα και ο δανεισμός προς τον κατασκευαστικό τομέα πήρε γρήγορα εθνικά και τελικά, διεθνή χαρακτηριστικά. Επίσης τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, που προηγουμένως αυτοπεριορίζονταν στον δανεισμό κατοικιών, απέκτησαν δυνατότητα να επενδύουν μέχρι και το 10 τοις εκατό των περιουσιακών τους στοιχείων σε εμπορικές κατασκευές ακινήτων. Όμως σύμφωνα με τον McMaqhan (2007) η απορρύθμιση της αγοράς χρήματος είχε θεμελιώδη αντίκτυπο στην αγορά κατοικίας. Αυτό συνέβη επειδή πριν από την απορρύθμιση, υπήρχαν ανώτατα όρια επιτοκίων στους λογαριασμούς ταμειυτηρίου των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Όταν αυτά τα όρια καταργήθηκαν ο παραδοσιακός τρόπος δανεισμού μεταβλήθηκε. Πριν από την απορρύθμιση οι αποταμιευτές δανείζονταν χρήματα βραχυπρόθεσμα και τα χρησιμοποιούσαν για να κάνουν μακροπρόθεσμα δάνεια με σταθερά επιτόκια. Όταν τα επιτόκια απορρυθμίστηκαν, οι περισσότεροι πελάτες χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων που διατηρούσαν λογαριασμούς ταμειυτηρίου άρχισαν να αποσύρουν τις αποταμιεύσεις τους και έβαλαν τα χρήματά τους σε λογαριασμούς υψηλότερων αποδόσεων σε άλλα ιδρύματα.

6.6 Η κυκλικότητα στην αγορά RE

Ο Hoyt, στο *One Hundred Years of Land Values in Chicago* (1933), υποστήριξε για πρώτη φορά ότι οι διακυμάνσεις σε μια αγορά γης αποτελούν μια απαραίτητη πληροφορία προκειμένου να κατασκευαστεί μια σωστή επενδυτική στρατηγική που να αφορά το ακίνητο. Ο αποκαλούμενος επιχειρηματικός κύκλος σε μια αγορά γης υπολογίστηκε σύμφωνα με τον Hoyt (1933) ότι έχει μια μέση διάρκεια 18 ετών. Οι υπολογισμοί του βασίζονταν στην αύξηση του πληθυσμού και τα νέα δημογραφικά δεδομένα, που οφείλονταν στην κυρίαρχη επίδραση της βιομηχανικής εποχής και την εξάπλωση της τεχνολογίας που έφερε βελτιώσεις στο βιοτικό επίπεδο των πληθυσμών. Η μελέτη περίπτωσης του Hoyt είναι η πόλη του Chicago που από ένα μικρό χωριό μερικών δεκάδων καλυβιών το 1830, μετατράπηκε σε μια μητρόπολη η οποία σε κάτι λιγότερο από ένα αιώνα «σε μια έκταση 211 τετραγωνικών μιλίων, έχει περισσότερο πληθυσμό, από οκτώ αμερικάνικες πολιτείες με συνολική έκταση 825,000 τετραγωνικών μιλίων.» (Hoyt: 13, 1933). Τα θέματα που ανέλυσε ο Hoyt επηρέασε πολλές από τις μεταγενέστερες μελέτες που αναφέρονταν στο πρόβλημα των διακυμάνσεων σε μια αγορά RE.

Η έννοια του επιχειρηματικού κύκλου απασχόλησε την οικονομική θεωρία η οποία υποστηρίζει ότι σε καμία περίπτωση οι οικονομικές διεργασίες μπορούν να θεωρούνται στάσιμες. Όλα τα σημαντικά μεγέθη της οικονομίας – όπως το επίπεδο του εισοδήματος, της απασχόλησης, της ανεργίας, των τιμών, των εξαγωγών – μεταβάλλονται διαχρονικά. Οι μεταβολές αυτές ονομάζονται οικονομικές διακυμάνσεις ή οικονομικοί κύκλοι, και παρουσιάζουν μια συστηματική κυκλικότητα. Ο κλασικός ορισμός των οικονομικών

κύκλων από τους οικονομολόγους Arthur Burns και Mitchell Wesley, στο *Measuring business Cycles*, (1946) είναι ο εξής:

«Οικονομικός- επιχειρηματικός κύκλος είναι ο τύπος των διακυμάνσεων που εντοπίζεται στη συνολική οικονομική δραστηριότητα των εθνών, και εκφράζεται μέσα από τη δραστηριότητα των επιχειρήσεων: ο κύκλος αποτελείται από διαστολές που συμβαίνουν περίπου την ίδια χρονική στιγμή σε πολλές οικονομικές δραστηριότητες, και ακολουθείται από παρόμοιες γενικές συστολές και υφέσεις, που οδηγούν στη φάση της ανόδου του επόμενου οικονομικού κύκλου. Αυτή η σειρά των αλλαγών είναι επαναλαμβανόμενη, αλλά όχι περιοδική. Η διάρκεια του οικονομικού κύκλου ποικίλει από περισσότερο του ενός χρόνου, μέχρι δέκα ή δώδεκα χρόνια, και δεν διαιρείται σε μικρότερους κύκλους με παρόμοια χαρακτηριστικά» (Burns, Wesley, 1946).

Η ανάλυση του Hoyt βασίζονταν σε μια εμπειρική διερεύνηση των δημογραφικών δεδομένων και των συμβολαίων πώλησης ακινήτων στην πόλη του Chicago. Σήμερα πολλοί σύγχρονοι ερευνητές ισχυρίζονται ότι οι κύκλοι σε μια αγορά RE είναι πολύ απρόβλεπτοι για να καθορίσουν μια ακριβή χρονική περίοδο, καθώς υπάρχουν πάρα πολλές μεταβλητές που μπορούν να επηρεάσουν τον χρονικό ορίζοντα του. Σε γενικές γραμμές ένας τυπικός κύκλος ακινήτων αποτελείται από τέσσερις διαφορετικές φάσεις: ανάκαμψη, επέκταση, υπερπροσφορά και ύφεση, όπως φαίνεται στο Γράφημα 6.8 (Πηγή Mueller 1995).

Ο Mueller στο *Real Estate Finance* (1995), θεωρεί ότι η φάση της ανάκαμψης είναι το πρώτο στάδιο ύστερα από μια παρατεταμένη περίοδο ύφεσης. Τα χαμηλά ποσοστά πληρότητας, η χαμηλή ζήτηση για στέγαση, ο μειούμενος αριθμός αναπτυξιακών έργων και η στάσιμη αύξηση των ενοικίων είναι πιο συνήθεις δείκτες σε αυτή τη φάση. Η φάση ανάκαμψης μπορεί να είναι μια επίπονη και δύσκολη διαδικασία να προσδιοριστεί, καθώς οι περισσότεροι δράστες στην αγορά φαίνεται ότι εξακολουθούν να αισθάνονται τον αντίκτυπο της προηγούμενης φάσης ύφεσης, και ως εκ τούτου έχουν απαισιόδοξες προοπτικές. Ωστόσο, αρκετοί επενδυτές – ιδιαίτερα αυτοί με σημαντικό χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων – θεωρούν ότι αυτή η φάση είναι η καλύτερη στιγμή για να αγοράσουν ακίνητα κάτω από την θεωρητικά δεδομένη αγοραία αξία.

Οι στρατηγικές που ακολουθούνται σε αυτή την φάση ανάκαμψης επηρεάζονται από τον τρόπο που η οικονομία αρχίζει να ξεπερνά την δύσκολη θέση. Σε αυτή την ακόμα εύθραυστη φάση, πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων ενδέχεται να πουλήσουν ακίνητα περιουσιακά στοιχεία σε τιμή ευκαιρίας. Άρα εφόσον επενδυτές μπορούν να αποκτήσουν αυτά τα ακίνητα σε τιμές ευκαιρίας, επιλέγουν να τα κρατήσουν εν αναμονή της ανατίμησης τους μόλις περάσει η φάση ανάκαμψης. Επιπλέον, μπορούν επίσης να επενδύσουν σε ακίνητα που απαιτούν βελτιώσεις εφαρμόζοντας μια στρατηγική προστιθέμενης αξίας. Τόσο η πρώτη όσο και η τελευταία στρατηγική μπορεί να αποβούν επικίνδυνες, καθώς η προσδοκία προσόδου σε αυτή τη φάση μπορεί να μην επαληθευτεί λόγω ασθενούς ζήτησης. Από την άλλη, αυτές οι στρατηγικές μπορεί να είναι δυναμικά πολύ κερδοφόρες, ειδικά όταν τα οι πρόσοδοι θα αρχίσουν να αυξάνονται, κάτι που επιταχύνεται μόλις η αγορά μεταβεί στη φάση της επέκτασης. Ο συγχρονισμός της αγοράς και η επαρκής ρευστότητα είναι τα κλειδιά της επιτυχίας σε αυτή τη φάση (Mueller 1995).

Μετά τη φάση της ανάκαμψης, η αγορά ακινήτων θα περάσει στην δεύτερη φάση του κύκλου, αυτή της επέκτασης. Σε αυτή, η ζήτηση για ακίνητα και χώρους αυξάνεται, με αποτέλεσμα τα ποσοστά πληρότητας καθώς και οι τιμές των μισθώσεων να αυξάνονται. Επίσης η γενικότερη ανάκαμψη σε άλλους οικονομικούς τομείς και ιδιαίτερα ο δείκτης των θέσεων εργασίας σταθεροποιείται, με αποτέλεσμα να υπάρχουν περισσότερες νέες εξελίξεις στο τομέα της ακίνητης περιουσίας. Η επενδυτική δραστηριότητα μεγεθύνεται και όσοι είχαν επενδύσει σε ακίνητα με κόστος ευκαιρίας, μπορούν να αποκομίσουν μεγάλα κέρδη πουλώντας, καθώς οι τιμές και τα ενοίκια κορυφώνονται σε αυτή τη φάση. Στο γράφημα φαίνεται η στιγμή της κορύφωσης εκεί όπου η ζήτηση και η προσφορά για ακίνητα βρίσκονται σε ισορροπία (Mueller 1995).

Εφόσον το γενικό οικονομικό κλίμα ευνοεί την πτώση του κόστους δανεισμού, η χρηματοδότηση γίνεται περισσότερο διαθέσιμη. Έτσι, πολλοί κατασκευαστές ακινήτων και επενδυτές έχοντας την δυνατότητα να εξασφαλίσουν χρηματοδότηση χαμηλού κόστους θα επιλέξουν να αναπτύξουν νέα ακίνητα ή να ανακατασκευάσουν υπάρχοντα. Κατά συνέπεια η ισχυρή δυναμική της μίσθωσης μπορεί να βοηθήσει τους επενδυτές να επιτύχουν τις επιθυμητές αποδόσεις. Η φάση της επέκτασης είναι επίσης μια καλή στιγμή για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα προστιθέμενης αξίας, επειδή ο αντιληπτός κίνδυνος είναι χαμηλότερος σε αυτή τη φάση (Mueller 1995).

Γράφημα 6.8 : Ο Κύκλος της Αγοράς RE



Πηγή: Mueller (1995).

Πηγή:

Η τρίτη φάση της υπερπροσφοράς ξεκινά όταν η προσφορά ακινήτων στην αγορά υπερβαίνει τη ζήτηση. Νέες εξελίξεις και ανακατασκευές κατά τη φάση της επέκτασης προκαλούν υπερπροσφορά στην αγορά και οι τιμές των ακινήτων αρχίζουν να μειώνονται λόγω της έλλειψης επαρκούς ζήτησης. Αν και τα ποσοστά ενοικίασης ενδέχεται να παραμείνουν υψηλά λόγω ισχυρών οικονομικών παραγόντων, τα ποσοστά

αναπλήρωσης θα αρχίσουν να αυξάνονται. Η αύξηση του αριθμού των νέων εξελίξεων θα αρχίσει να επιβραδύνεται καθώς το απόθεμα της αγοράς παραμένει υψηλό. Η φάση της υπερπροσφοράς διαρκεί συνήθως για μεγάλο χρονικό διάστημα, πριν η οικονομία εισέλθει τελικά στη φάση της ύφεσης. Στη φάση της υπερπροσφοράς, οι επενδυτές θα πρέπει να σκεφτούν πολύ την οικονομική τους θέση καθώς αυτοί που δεν διαθέτουν επαρκή ρευστότητα για να ξεπεράσουν την ύφεση θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο ρευστοποίησης του αποθέματός τους για να αποφύγουν τη μείωση της αξίας των ακινήτων στην επόμενη φάση. Από την άλλη πλευρά, για τους επενδυτές που κατέχουν ακίνητα που έχουν ισχυρούς ενοικιαστές και μακροχρόνιες μισθώσεις, ο καλύτερος τρόπος δράσης θα ήταν πιθανότατα να παραμείνουν στην αρχική θέση τους και να ξεπεράσουν την επερχόμενη ύφεση (Mueller 1995)..

Η φάση της ύφεσης μπορεί είναι επώδυνη για την αγορά ακινήτων. Σε αυτή, η προσφορά επισκιάζει τη ζήτηση και οι τιμές των ακινήτων πέφτουν δραματικά. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων θα υποφέρουν από τα υψηλά ποσοστά αναπλήρωσης και τις χαμηλότερες μισθώσεις με αποτέλεσμα το προσφερόμενο εισόδημα να πέσει κατακόρυφα. Ένα χωρικό παράδειγμα αυτής της φάσης του οικονομικού κύκλου της αγοράς RE αποτελούν οι εξελίξεις στο κέντρο της πόλης που χαρακτηρίζονται από έντονη κινητικότητα ιδιαίτερα από την πλευρά της εγκατάλειψης μισθώσεων λόγω της μη ικανοποίησης των προσδοκώμενων απαιτήσεων. Μια άλλη παράμετρος είναι η βαθιά πτώση των νέων κατασκευαστικών έργων που επιφέρει μείωση της επενδυτικής δραστηριότητας στα ακίνητα. Ο κύκλος των ακινήτων θα φτάσει τελικά στο χαμηλότερο σημείο του πριν αρχίσουν να εμφανίζονται σημάδια ανάκαμψης. Οι επενδυτικές στρατηγικές στον τομέα των ακινήτων θα πρέπει να χαρακτηρίζεται από σύνεση τόσο για την οικονομία αναφορικά με την πιθανή ανάληψη ρίσκων, όσο και για σημάδια ανάκαμψης αντί μιας άτακτης συμπεριφοράς εξαιτίας της κατάστασης. Είναι γενικά πιθανό αλλά όχι πάντα εφικτό οι περίοδοι ύφεσης να παρέχουν σημαντικές ευκαιρίες σε επενδυτές με διαθέσιμη ρευστότητα ώστε να αποκτήσουν ακίνητα σε χαμηλότερες τιμές ακόμη και από το λεγόμενο κόστος ευκαιρίας. Για παράδειγμα ακίνητα που ανήκουν σε τραπεζικά χαρτοφυλάκια ή βρίσκονται σε καθεστώς μη ικανοποίησης υποθηκών, είναι πιθανώς σπουδαίοι στόχοι που μπορούν να εξετάσουν καιροσκόποι επενδυτές (Mueller 1995).

Οι Hibers, Quin & Zacho (2001) συμπεραίνουν ότι για τον καθορισμό των τιμών στις αγορές RE σημαντικό ρόλο παίρνουν αυτές οι διακυμάνσεις που διαμορφώνουν κύκλους ανάπτυξης και ύφεσης καθώς και «φούσκες». Υπάρχει μια πλούσια βιβλιογραφία σχετικά με τα ζητήματα που απασχολούν την αγορά real – estate, τον τραπεζικό δανεισμό και τους κύκλους της ακίνητης περιουσίας. Οι Borio, Kennedy, και Prowse (1994), Higgins και Osler (1997), Miller και Luangaram (1998), Allen και Gale (1998), Krugman (1998) και Herrmg και Wachter (1999), θεωρούν ότι η σημασία των εξελίξεων στην αγορά περιουσιακών στοιχείων για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος τονίστηκε κατά τη διάρκεια μιας συμβουλευτικής συνάντησης για τους δείκτες μακροπροληπτικής ικανότητας που διοργάνωσε το ΔΝΤ τον Σεπτέμβριο του 1999 (Evans, Leone, Gill, and Hilbers (2000)). Επίσης οι DiPasqua, Je και Whenton (1996) παρουσιάζουν ένα θεματικό υπόδειγμα για την ανάλυση των αγορών ακινήτων. Οι Herring και Wachter (1999) συζητούν μια σειρά από θέματα σχετικά με τους κύκλους της ακίνητης περιουσίας με έμφαση στο ρόλο των τραπεζών και των περιουσιακών στοιχείων που έχουν εξασφαλίσει. Ο Carey (1990) αναπτύσσει ένα υπόδειγμα που βασίζεται στις

τιμές της γης και στη σταθερή προσφορά δανείου. Οι Allen και Gale (1998) τονίζουν το ρόλο των προσδοκιών για την προσφορά πιστώσεων στη δυναμική των τιμών των ακινήτων και των μετοχών. Οι Kiyotaki και Moote (1995) παρουσιάζουν ένα υπόδειγμα που βασίζεται σε μια αμφίδρομη σχέση μεταξύ των πιστωτικών ορίων των δανειοληπτών και της αξίας των εξασφαλισμένων περιουσιακών στοιχείων. Οι Kennedy και Andersen (1994) επικεντρώνονται στη σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της αποταμίευσης των νοικοκυριών. Οι Samiei και Schinasì (1994) αναλύουν τον αντίκτυπο των (αλλαγών) της νομισματικής πολιτικής στις τιμές των ακινήτων και ο Iacoviello (2000) εκτιμά τις επιπτώσεις των μακροοικονομικών διακυμάνσεων στις τιμές των κατοικιών (Hibers, Quin & Zacho 2001).

Υπάρχει ένας αριθμός μηχανισμών που μπορεί να προκαλέσει ή να ενισχύσει την εμφάνιση κύκλων στις αγορές ακινήτων. Οι περισσότεροι κύκλοι στην αγορά του RE σχετίζονται με μη χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά των αγορών ακινήτων, αλλά σε πολλές περιπτώσεις οι τράπεζες και οι δανειοδοτικές τους πολιτικές παίζουν μεγάλο ρόλο. Σύμφωνα με τους Hibers, Quin & Zacho (2001) οι βασικοί μηχανισμοί είναι:

- Μια σταθερή προσφορά και η συμπεριφορά του αισιόδοξου επενδυτή (Carey (1990)). Σε αγορές όπου διαπιστώνεται ότι η προσφορά (γη και κτίρια) είναι σταθερή, οι επενδυτές είναι πρόθυμοι να πληρώσουν μια τιμή πάνω από την τελική τιμή (δηλαδή, πάνω από το κόστος αντικατάστασης της υπάρχουσας ιδιοκτησίας). Σύμφωνα με την οικονομική θεωρία, κόστος αντικατάστασης ή κόστος αναπλήρωσης είναι το ποσό που θα πλήρωνε η επιχείρηση για να αντικαταστήσει τους παραγωγικούς συντελεστές της. Όσον αφορά την αγορά ακινήτων η θεωρία του κόστους αντικατάστασης εφαρμόζεται με την λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πλήρωνε περισσότερα από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου με τα ίδια χαρακτηριστικά. Τέτοιου είδους συμπεριφορές μπορούν να καθορίσουν τις τιμές, εάν η ζήτηση είναι επαρκής για την εκκαθάριση της αγοράς. Σε αποτελεσματικές χρηματοπιστωτικές αγορές, μια τέτοια διαδικασία αυξήσεων τιμών θα μετριαζόταν από επενδυτές που πουλούσαν άμεσα αφού η προσφορά θα αυξανόταν έως ότου η τιμή επανέλθει στο βασικό της επίπεδο. Ωστόσο σε αγορές με σταθερή προσφορά αυτός ο μηχανισμός δεν λειτουργεί καλά, τουλάχιστον όχι βραχυπρόθεσμα. Αυτοί οι αισιόδοξοι επενδυτές είναι πιθανό να παραμείνουν στην αγορά όσο οι τιμές αυξάνονται και υπάρχουν διαθέσιμοι οικονομικοί πόροι. Τελικά η προσφορά θα αρχίσει να αυξάνεται και οι τιμές θα αρχίσουν να πέφτουν. Οι αισιόδοξοι επενδυτές είναι πιθανό να βιώσουν οικονομική δυσπραγία και να εγκαταλείψουν την αγορά, γεγονός που θα συμβάλει σε περαιτέρω πτώση των τιμών. Η υποκείμενη δυναμική αναμένεται να έχει ιδιαίτερη σημασία σε περιπτώσεις όπου το διακύβευμα είναι ένας σπάνιος πόρος και οι τιμές των ακινήτων έχουν αυξηθεί πολύ περισσότερο από το κόστος κατασκευής, π.χ. σε πυκνοκατοικημένες περιοχές.
- Κατασκευαστικές καθυστερήσεις και ατελείς πληροφορίες (Herring and Wachter (1999)). Όταν η τιμή της υπάρχουσας ακίνητης περιουσίας αυξηθεί πάνω από το κόστος αντικατάστασης, οι κατασκευαστές θα ξεκινήσουν νέες κατασκευές και θα αυξήσουν την προσφορά. Ωστόσο, καθώς η νέα κατασκευή μπορεί να χρειαστεί αρκετά χρόνια για να ολοκληρωθεί, η προσαρμογή στην ισορροπία της αγοράς θα είναι αργή. Οι τιμές θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν έως ότου η νέα κατασκευή είναι έτοιμη για χρήση. Μέχρι εκείνη τη στιγμή, η ζήτηση για ακίνητα μπορεί να έχει

μειωθεί ή πολλά ανταγωνιστικά κατασκευαστικά έργα να έχουν οδηγήσει σε υπερπροσφορά, χωρίς να έχει επιτευχθεί η επιθυμητή ισορροπία. Λόγω αυτής της καθυστέρησης παρατηρείται μια συνθήκη ατελούς προνοητικότητας σχετικά με τη μελλοντική ζήτηση. Έτσι η προσφορά μπορεί να συνεχίσει να αυξάνεται για αρκετά χρόνια αφού τα ποσοστά κενών θέσεων έχουν αρχίσει να αυξάνονται. Όταν η νέα κατασκευή είναι τελικά έτοιμη για χρήση, οι κατασκευαστές ενδέχεται να μην μπορούν να πουλήσουν τα ακίνητά τους και οι τιμές θα αποτύχουν.

- Αξίες εξασφαλίσεων για την ακίνητη περιουσία μέσω των κύκλων της αγοράς (Kiyotaki & Moore (1995)). Η αύξηση των τιμών των ακινήτων αυξάνει την αγοραία αξία των εξασφαλίσεων για τα ανεξόφλητα δάνεια ακινήτων. Αυτό αυξάνει τους κινδύνους για τους δανειστές και μπορεί να αυξήσει την προθυμία τους να δανείσουν περισσότερο για τη χρηματοδότηση έργων ακινήτων. Καθώς διατίθενται πρόσθετοι πόροι για χρηματοδότηση, η ζήτηση για ακίνητα θα αυξηθεί και οι τιμές θα αυξηθούν περαιτέρω. Από την άλλη πλευρά, εάν οι τιμές αρχίσουν να πέφτουν, η αξία των εξασφαλίσεων θα μειωθεί, αυξάνοντας έτσι τον κίνδυνο των τραπεζών και καθιστώντας δυσκολότερη την απόκτηση χρηματοδότησης για αγορές ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, η ζήτηση και οι τιμές θα μειωθούν περαιτέρω. Ως εκ τούτου, η χρήση της ακίνητης περιουσίας ως εγγύηση τείνει να επιδεινώσει τους κύκλους των ακινήτων. Επίσης, σε πολλές χώρες η ακίνητη περιουσία είναι μια από τις λίγες αποδεκτές μορφές εξασφαλίσεων, η οποία μπορεί να δημιουργήσει ένα επιπλέον κίνητρο για την ανέγερση ακινήτων, έτσι ώστε μια εταιρεία να μπορεί να επεκταθεί περισσότερο. Αυτή η μορφή χρηματοδότησης «Ponzi» μπορεί ξεκάθαρα να συμβάλει στην υπερβολική επένδυση.
- Ηθικός κίνδυνος (Krugman (1998)). Ο ηθικός κίνδυνος με τη μορφή υπερεγγυημένων και υπο-ρυθμιζόμενων χρηματοπιστωτικών διαμεσολαβητών μπορεί να οδηγήσει σε υπερβολική ανάληψη κινδύνων, υπερεπενδύσεις και υπεριμολόγηση περιουσιακών στοιχείων. Οι εγγυήσεις έναντι ζημιών δημιουργούν ένα κίνητρο για τους δανειστές να χρηματοδοτούν επικίνδυνα έργα, εφόσον υπάρχει μια (μικρή) πιθανότητα υψηλής απόδοσης. Αυτό μπορεί επίσης να αυξήσει τις τιμές των περιουσιακών στοιχείων.

Παρόλα αυτά οι Rottke και Wernecke στο *Real Estate Cycles in Germany – Causes, Empirical Analysis and Recommendations for the Management Decision Process* (2002) υποστηρίζουν ότι, οι αποκαλούμενοι κύκλοι στην αγορά RE, αν και έχουν αποτελέσει αντικείμενο πολλών ερευνών, δεν έχουν ακόμα αποκτήσει ένα ερευνητικό σώμα ικανό να διαρθρώσει μια θεωρία. Υπάρχουν αρκετοί ερευνητές που θεωρούν τους κύκλους του RE, ως ασήμαντους ή ακόμα και ανύπαρκτους. Ωστόσο, ορισμένοι ερευνητές (όπως οι Pyhrr, Born, Webb, Wheaton, Grissom, Roulac) εξετάζουν από διαφορετικές οπτικές γωνίες τους κύκλους και προσπαθούν να βρουν τους καλύτερους τρόπους για να περιγράψουν, να προβλέψουν και να τους ενσωματώσουν σε ένα συνολικό πλαίσιο. Σύμφωνα με τους Rottke και Wernecke (2002) αυτές οι ερευνητικές προσπάθειες μπορούν να ταξινομηθούν χρησιμοποιώντας τη μακροοικονομική, μικροοικονομική ή χρηματοοικονομική προσέγγιση.

Από τη πλευρά της μακροοικονομικής προσέγγισης, οι κύκλοι των ακινήτων θεωρούνται ως μέρος του επιχειρηματικού κύκλου και επικεντρώνονται στη συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα και τα ποσοστά ανεργίας του κλάδου, προκειμένου να βρεθούν σχέσεις

μεταξύ της κυκλικής συμπεριφοράς των ακινήτων και άλλων συνολικών αγορών (Rottke και Wernecke 2002). Η μικροοικονομική άποψη διαφοροποιεί τέσσερις αγορές ως μέρος της αγοράς ακινήτων: την αγορά διαστήματος, την αγορά επενδύσεων, την αγορά νέων κατασκευών και την αγορά γης. Δίνεται έμφαση σε στοιχεία όπως τα επίπεδα ενοικίου, οι κενές θέσεις και τα ποσοστά απορρόφησης και ο ρόλος του διαφορετικές μορφές σχηματισμού προσδοκιών (Rottke και Wernecke 2002). Η χρηματοοικονομική άποψη για τους κύκλους βασίζεται στη Σύγχρονη Θεωρία Χαρτοφυλακίου (Modern Portfolio Theory) και εξάγει τα συμπεράσματά της από πλαίσια αποτίμησης όπως το Μοντέλο Τιμολόγησης Κεφαλαιουχικών Περιουσιακών Στοιχείων (Capital Asset Pricing Model), η Θεωρία Τιμολόγησης Διαιτησίας (Arbitrage Pricing Theory) ή τα μοντέλα πραγματικών επιλογών. Κεντρικές μεταβλητές είναι π.χ. το ποσοστό ενδιαφέροντος, οι μεταβλητότητες και οι υψηλότερες ροπές, οι σειριακές συσχετίσεις και τα ασφάλιστρα κινδύνου (Rottke και Wernecke 2002).

Ο Μπαλωμένος (2008) αναφέρει ότι οι διάφορες ερευνητικές απόψεις για την κυκλικότητα της αγοράς ακινήτων εξετάζει παραμέτρους ευρύτερου ενδιαφέροντος, τόσο σε μακροοικονομικό όσο και σε μικροοικονομικό επίπεδο προκειμένου να κατασκευάσει ένα θεωρητικό υπόβαθρο στο οποίο ακουμπούν οι βασικές προβληματικές. Αυτές είναι η προβλεψιμότητα της συμπεριφοράς και η ένταξη σε ένα ευρύτερο πλαίσιο αναφοράς. Οι ερευνητικές απόψεις σύμφωνα με τον Μπαλωμένο (2008) μπορούν να ταξινομηθούν σε τέσσερις θεματικές θεωρήσεις:

- Τη μακροοικονομική
- Τη μικροοικονομική
- Τη χρηματοοικονομική
- Τη διαχειριστική- επενδυτική.

Στην πρώτη, δηλαδή τη μακροοικονομική θεώρηση, οι κύκλοι στην αγορά ακινήτων εξετάζονται σε αντιπαραβολή με τον επιχειρηματικό κύκλο. Δίδεται έμφαση στη συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα, αλλά και στους τομεακούς δείκτες ανεργίας, στην προσπάθεια να εξευρεθούν σχέσεις μεταξύ της κυκλικής συμπεριφοράς της αγοράς ακινήτων και άλλων συνδεδεμένων αγορών (Μπαλωμένος 2008).

Η δεύτερη, δηλαδή η μικροοικονομική θεώρηση, διαχωρίζει τέσσερις υποαγορές της αγοράς ακινήτων. Η υποαγορά χώρων προς διάθεση, η υποαγορά επένδυσης, η υποαγορά νέων κατασκευών και τέλος η υποαγορά γης. Η έρευνα επικεντρώνεται σε παράγοντες όπως επίπεδα ενοικίων, πληρότητες, ρυθμοί απορρόφησης αποθέματος κ.α. (Μπαλωμένος 2008).

Η τρίτη, δηλαδή η χρηματοοικονομική θεώρηση, βασίζεται στη θεωρία του χαρτοφυλακίου (Modern Portfolio Theory), και αντλεί τα πορίσματά της από εργαλεία αποτίμησης, όπως το υπόδειγμα αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και τα μοντέλα εναλλακτικών αποφάσεων. Βασικές μεταβλητές της χρηματοοικονομικής θεώρησης αποτελούν μεταξύ άλλων τα επιτόκια, οι μεταβλητότητες, οι σειριακές συσχετίσεις και τα ασφάλιστρα κινδύνου (Μπαλωμένος 2008).

Η τέταρτη, δηλαδή η διαχειριστική-επενδυτική, δεν έχει αναλυθεί ερευνητικά επαρκώς. Εξετάζει εάν και πώς, οι κύκλοι μπορούν να ενσωματωθούν στη διαχειριστική διαδικασία

και αναπαριστάται επιτυχώς από ένα αναλυτικό πλαίσιο που εισήγαγαν οι Schulte και Schäfers το 2000 (Μπαλώμένος 2008).

6.7 Η πορεία προς τη παγκοσμιοποίηση του RE

Τα σύγχρονα εγχειρίδια που εξετάζουν το RE δίνουν προτεραιότητα στην επέκταση του στο παγκόσμιο επίπεδο και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι αντανάκλα μια πραγματικότητα που παρατηρήθηκε ύστερα από την μεγάλη έκρηξη των αγοραπωλησιών ακινήτων στις αποκαλούμενες «ώριμες» αγορές ακινήτων. Αυτό το ενδιαφέρον για απόκτηση ακίνητης περιουσίας σε διαφορετικούς τόπους δεν είναι μόνο μια νέα επενδυτική συμπεριφορά. Σχετίζεται παράλληλα με κοινωνικούς και πολιτισμικούς παράγοντες που επηρεάζουν την συμπεριφορά αγοραστών και πωλητών. Γεγονός είναι η μετακίνηση του ενδιαφέροντος τόσο από τους επενδυτές μεγάλων χαρτοφυλακίων όσο και από απλούς καταναλωτές ακίνητης περιουσίας στις παγκόσμιες αγορές.

Ο Fabozzi στο *Property Derivatives for Managing European Real-Estate Risk* (2009), αναφέρει ότι σήμερα η αγορά RE αποτελεί στις αναπτυσσόμενες χώρες της Ευρώπης και του υπόλοιπου κόσμου, τη μεγαλύτερη αγορά όλων των υποκείμενων φυσικών κεφαλαίων, καθώς η αξία της υπολογίζεται μεταξύ του 30% και 40% της συνολικής αξίας αυτών. Από θεωρητική άποψη, τα περιουσιακά στοιχεία των οικιστικών ακινήτων θεωρούνται ότι συνδυάζουν τόσο την ιδιότητα της κατανάλωσης όσο και αυτής της μόχλευσης. Η έννοια της μόχλευσης συνοδεύεται από την έννοια του επιχειρηματικού κινδύνου. Ο επιχειρηματικός κίνδυνος (business risk) πηγάζει από την αβεβαιότητα των προβλεπόμενων ταμειακών ροών μιας επιχείρησης, η οποία προέρχεται από την αβεβαιότητα των λειτουργικών κερδών που θα έχει η επιχείρηση.

Έτσι λειτουργική μόχλευση λέγεται η αντικατάσταση μεθόδων παραγωγής μεταβλητού κόστους με μεθόδους παραγωγής σταθερού κόστους, με σκοπό διάφορες μεταβολές στις πωλήσεις να οδηγήσουν σε μεγαλύτερες μεταβολές στα καθαρά λειτουργικά κέρδη μιας επιχείρησης. Μια επιχείρηση με υψηλότερη λειτουργική μόχλευση, χρειάζεται περισσότερες πωλήσεις για να καλύψει τα σταθερά κόστη. Παρόμοια, ο χρηματοοικονομικός κίνδυνος (business risk) είναι ο πρόσθετος κίνδυνος που αναλαμβάνουν οι μέτοχοι μιας επιχείρησης λόγω της απόφασης της επιχείρησης να χρηματοδοτηθεί με δανειακά κεφάλαια. Η Χρηματοοικονομική Μόχλευση είναι η χρησιμοποίηση των δανειακών κεφαλαίων για την αύξηση της αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων. Αυτό συμβαίνει όταν η αναμενόμενη απόδοση του ενεργητικού υπερβαίνει το κόστος των δανειακών κεφαλαίων (εναλλακτικά μπορεί να έχουμε αντίθετα αποτελέσματα) (Βασιλείου και Ηρειώτης στο *Χρηματοοικονομική Διοίκηση-Θεωρία και Πρακτική* (2008)).

Πριν από μια δεκαετία οι Shiller και Weiss (1999), επεσήμαναν ότι αυτό το ίδιο χαρακτηριστικό της μεταβλητότητας της αγοράς RE αποτελεί τον μεγαλύτερο κίνδυνο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα των νοικοκυριών λόγω της γεωγραφικής διακύμανσης των τιμών. Έχει γίνει πια σαφές ότι αυτή η πρόβλεψη αποδείχτηκε ακριβής σχετικά με την αγορά ακινήτων των ΗΠΑ, ήδη από το 2007. Επιπλέον, οι συνέπειες της χρηματοπιστωτικής μεταβλητότητας λόγω των διακυμάνσεων στις τιμές της αγοράς ακινήτων δεν περιορίζονται μόνο στην αμερικανική κτηματαγορά, αλλά έγιναν αισθητές

και στις αγορές άλλων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε ολόκληρο τον κόσμο.

Αναφορικά με την παγκόσμια εξάπλωση των αγορών RE, ο McMaqhan στο *Professional Property Development* (2007) αναφέρει ότι η κυρίαρχη τάση για την ανάπτυξη του RE κατά την πρώτη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα ήταν η παγκοσμιοποίηση της αγοράς του. Μάλιστα η διαδικασία της παγκοσμιοποίησης των αγορών RE, διαδέχτηκε την κυρίαρχη τάση της προηγούμενης δεκαετίας, δηλαδή την τιτλοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Αυτό το γεγονός αντικατοπτρίζει την μετάβαση των αναπτυξιακών και επενδυτικών εταιρειών, των θεσμικών επενδυτών, των εταιρειών εκμετάλλευσης ακινήτων και των εταιρειών παροχής υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας από το εθνικό επίπεδο δραστηριοτήτων στο παγκόσμιο.

Ο Χαρδούβελης (2009) αναφορικά με την σημασία που έχει η αγορά RE στην παγκόσμια οικονομία, υπογραμμίζει ότι ένα από τα πιθανά αίτια της GFC ήταν η κρίση στην αγορά κατοικιών στις ΗΠΑ και η σχετικά υπερβολική αύξηση των τιμών, η οποία μέσα στο 2006 σταμάτησε και στη συνέχεια αντιστράφηκε. Αναλύοντας τα δεδομένα αναφέρει ότι ο δείκτης των Case & Shiller (Standard & Poor's, 2006 αναφέρεται στο Χαρδούβελης (2009)), έδειχνε άνοδο των τιμών των κατοικιών στις ΗΠΑ από τον Ιανουάριο του 2000 έως τα μέσα του 2006 στο περίπου 107%. Η μετέπειτα πτώση τους έφθασε το Μάρτιο του 2009 στο 32%. Ταυτόχρονα η πτώση συνοδεύθηκε και από άνοδο των αποθεμάτων αδιάθετων κατοικιών (Χαρδούβελης 2009).

Η αρχική αιτία της αύξησης των τιμών ήταν τα χαμηλά στεγαστικά επιτόκια και η προσπάθεια της τότε αμερικανικής διοίκησης να αποκτήσουν κατοικία τα φτωχά νοικοκυριά και οι μειονότητες. Οι τράπεζες όμως στη συνέχεια, καθώς τα επιτόκια παρέμβασης της Ομοσπονδιακής Τράπεζας (Fed) άρχισαν να αυξάνονται, σταδιακά χαλάρωναν τα πιστωτικά τους κριτήρια, γνωρίζοντας ότι στο άμεσο μέλλον θα πωλούσαν τα δάνεια μέσω τιτλοποιήσεων σε τρίτους επενδυτές (Χαρδούβελης 2009). Οι τιτλοποιήσεις είχαν αποτέλεσμα οι τράπεζες να δανείζουν άφοβα σε μη φερέγγυους δανειολήπτες, αφού γνώριζαν εκ προοιμίου ότι τα δάνεια τελικά δεν

Επομένως η τιτλοποίηση αποδείχτηκε μια διαδικασία που χαρακτήρισε την στροφή της αγοράς RE σε πιο επενδυτικές διαδρομές. Είναι γνωστό ότι οι τιτλοποιήσεις βοήθησαν στην ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας. Σύμφωνα με ορισμένους, οι υπερβολές και οι αδυναμίες του επιχειρηματικού υποδείγματος τους αποτέλεσαν μία από τις αιτίες της πρόσφατης κρίσης. Όσον αφορά τον ορισμό της διαδικασίας τιτλοποίησης οι Ζαγορίσιος και Ασημέλης στο *Τιτλοποιήσεις και Καλυμμένες Ομολογίες ως Εργαλεία Ρευστότητας* (2010) αναφέρουν ότι ως τιτλοποίηση γενικά ορίζεται η εκχώρηση έναντι οικονομικού τιμήματος στοιχείων ενεργητικού μιας εταιρείας προς μία εταιρεία ειδικού σκοπού (special purpose entity - SPE), η οποία εκδίδει τίτλους.

Τα στοιχεία ενεργητικού που εκχωρούνται έχουν ομοειδή χαρακτηριστικά και οι χρηματικές ροές τους στηρίζουν την πληρωμή των τίτλων που εκδόθηκαν. Οι τίτλοι με βάση τον πιστωτικό τους κίνδυνο διαχωρίζονται σε τουλάχιστον δύο τμήματα (tranches). Το τμήμα με τον υψηλότερο πιστωτικό κίνδυνο συνήθως είναι αδιαβάθμητο και χαρακτηρίζεται ως «μετοχικό κεφάλαιο» (equity) ή «τμήμα της 1ης ζημίας» (first loss tranche). Η βασική λογική της τιτλοποίησης είναι η μετατροπή μη ρευστών στοιχείων ενεργητικού σε εμπορεύσιμους τίτλους και η διάθεση των διαφορετικών τμημάτων τους σε διαφορετικές κατηγορίες επενδυτών ανάλογα με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων.

Στόχοι της τιτλοποίησης είναι η άντληση ρευστότητας, η μεταφορά πιστωτικού κινδύνου και η μείωση των κεφαλαιακών απαιτήσεων. Με βάση αυτή την διαδικασία η αγορά RE στις αποκαλούμενες «ώριμες» οικονομίες γνώρισε μια πραγματική άνθηση, αφού η ανανέωση του οικοδομικού πάρκου ιδιαίτερα όσον αφορά τα λεγόμενα εμπορικά ακίνητα άφηγε πολλά μη ρευστά στοιχεία ενεργητικού σε εταιρείες ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων καθώς και σε πολλούς θεσμικούς επενδυτές.

Ένα από τα στοιχεία που χαρακτηρίζει τις δραστηριότητες των παγκοσμιοποιημένων αγορών RE είναι η διαθεσιμότητα και ο βαθμός ελκυστικότητας των επενδυτικών οχημάτων και των διαμεσολαβητικών υπηρεσιών. Όσον αφορά το πρώτο, ο στόχος είναι η βελτιστοποίηση των αποδόσεων των επενδύσεων και η μεγιστοποίηση των εταιρικών κερδών, ανάλογα, φυσικά, με το επίπεδο του κινδύνου που αναλαμβάνεται κάθε φορά. Στην περίπτωση των θεσμικών επενδυτών, αυτό το ενδιαφέρον οφείλεται εν μέρει στη σύγχρονη θεωρία χαρτοφυλακίου που ενθαρρύνει τους επενδυτές να διαφοροποιηθούν σε όσο το δυνατόν ευρύτερο πεδίο της αγοράς, προκειμένου να μειωθεί ο επενδυτικός κίνδυνος μέσω της διαφοροποίησης του. Ο βαθμός ελκυστικότητας μιας αγοράς επηρεάζεται από μια σειρά δομικών και διαρθρωτικών στοιχείων που καταμετρώνται και βαθμολογούνται από ειδικές εταιρείες, οι οποίες δημοσιεύουν δείκτες διαφάνειας μιας αγοράς ακινήτων προκειμένου να διευκολύνουν τις συναλλαγές.

Σύμφωνα με τον McMaqhan (2007) η ολοένα και πιο επεκτατική συμπεριφορά των επενδυτών οδήγησε στην ανάπτυξη περιφερειακών και παγκόσμιων ταμιευτηρίων - αποθετηρίων ακινήτων που ειδικεύονται στην εύρεση επενδύσεων υψηλότερης απόδοσης σε άλλες χώρες ανάλογα με τα αποδεκτά επίπεδα κινδύνου. Τα συνταξιοδοτικά ταμιευτήρια και άλλοι θεσμικοί επενδυτές αποτελούν σημαντικούς παίκτες ενώ πολλά από τα επενδυτικά προγράμματα χρησιμοποιούν αναλυτικά υποδείγματα που προσπαθούν να λάβουν υπόψη μια μεγάλη ποικιλία ποσοτικών μέτρων για την τρέχουσα και μελλοντική οικονομική υγεία των χωρών και σε ορισμένες περιπτώσεις, μεμονωμένων μητροπολιτικών περιοχών. Ίδια ή παρεμφερή αναλυτικά υποδείγματα χρησιμοποιήθηκαν κατά τις προηγούμενες δεκαετίες και στην περίπτωση επενδύσεων σε χρεόγραφα, πράγμα που δείχνει την εξέλιξη του ακινήτου σε επενδυτικό όχημα όμοιο με μια μετοχή.

Ο Αργεΐτης στο *Απορύθμιση και Νομισματική Σταθερότητα: Ο Εγκλωβισμός της Οικονομικής Πολιτικής της Ελλάδας στο Μύθο της Αγοράς* (2004) θεωρεί ότι η διαδικασία της παγκοσμιοποίησης δεν συνδέεται μόνο με τις συνέπειες που είχε στην αποσταθεροποίηση των παραγωγικών συστημάτων πολλών οικονομιών και την εμμονή στην απεριόριστη ευκαμψία των αγορών, αλλά επίσης και για την υπονόμηση σε ιδεολογικό και πολιτικό επίπεδο της αποτελεσματικότητας της οικονομικής πολιτικής, αφού η τελευταία είναι φορέας κρατικής παρέμβασης στην οικονομία. Αυτό επισημαίνει ο Αργεΐτης (2004) οφείλεται στο γεγονός ότι, από τη δεκαετία του 1960 έχουν συμβεί σημαντικές θεσμικές, ιδεολογικές, διαρθρωτικές και πολιτικές αλλαγές που έχουν μεταβάλλει τη δομή της παγκόσμιας οικονομίας, αυξάνοντας την ισχύ των επιπτώσεων της στις εθνικές οικονομικές εξελίξεις.

Οι διεθνείς οικονομικές σχέσεις επηρεάστηκαν τόσο από τη διεθνοποίηση και την υψηλή κινητικότητα του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου όσο και από την αυξανόμενη ολοκλήρωση και παγκοσμιοποίηση των αγορών χρήματος και κεφαλαίου. Μια σημαντική συνάρτηση αυτού του πλαισίου αποτελεί σύμφωνα με τον Αργεΐτη (2004) η ιδεολογική επικράτηση του νεοφιλελευθερισμού. Αυτό το γεγονός προσδιόρισε σε μεγάλο βαθμό τις

αποφάσεις και τις επιλογές των κυβερνήσεων για άνοιγμα των αγορών που λειτούργησαν προωθητικά για την αυξανόμενη διεθνοποίηση του κεφαλαίου και την παγκοσμιοποίηση των αγορών (αναφέρονται από τον Αργεΐτη (2004) οι απόψεις των Cerny 1993 και Helleiner 1994).

Πως ολοκληρώθηκε ο μετασχηματισμός του άλλοτε αυστηρά εθνικών χρηματοπιστωτικών συστημάτων; Ο Αργεΐτης (2004) αναφέρει τους εξής παράγοντες: α) την αυξημένη κινητικότητα του κεφαλαίου, που έχει μετασχηματίσει τις εθνικές αγορές χρήματος και κεφαλαίου σε αυτόνομες και υπερεθνικές δομές δύναμης και β) την κυριαρχία της πολιτικής φιλοσοφίας του φιλελευθερισμού που έχει μεταβάλλει τη συμπεριφορά των εθνικών κυβερνήσεων και έχει μειώσει τους βαθμούς ελευθερίας στην άσκηση εθνικής οικονομικής πολιτικής. Ουσιαστικά η αυτονομία της εθνικής μακροοικονομικής διαχείρισης έχει μειωθεί κυρίως ως αποτέλεσμα της δυνατότητας του κεφαλαίου να μετακινείται ελεύθερα.

Όσον αφορά την παγκοσμιοποίηση των επενδύσεων στο real – estate, εμφανίζεται σε μια περίοδο που παρατηρούνται τα εξής :

- ισχυρή πληθυσμιακή ανάπτυξη σε πολλές περιοχές του κόσμου,
- διάχυση του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου,
- επικράτηση συνθηκών διαφάνειας όσον αφορά την λειτουργία των αγορών RE και
- ισχυροποίηση τεχνολογικών καινοτομιών που βοηθούν τους διαχειριστές μεγάλων χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας να λειτουργούν σε διαφορετικούς τόπους.

Η ισχυρή πληθυσμιακή ανάπτυξη είναι σαφώς ένα σημαντικό χαρακτηριστικό που υποβοήθησε την παγκοσμιοποίηση του Real – Estate. Το ζήτημα της δημογραφίας δεν κρίνεται μόνο από το πρίσμα της καθαρής ποσοτικής αύξησης, αλλά και από την διαφοροποιημένη αύξηση του πληθυσμού κατά περιοχές. Ιδιαίτερες συνθήκες όπως οι βελτίωση των συστημάτων παροχής υγείας στις αναπτυσσόμενες χώρες βοήθησαν όχι μόνο την αύξηση του προσδόκιμου ζωής αλλά και την προσέλκυση επενδύσεων στο real – estate. Σύμφωνα με τον McMaqhan (2007), η ζήτηση για ακίνητα σε εθνικό επίπεδο επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από την ανάπτυξη και τα χαρακτηριστικά του πληθυσμού μιας χώρας καθώς και από την αλληλεπίδραση των προτύπων απασχόλησης και εισοδήματος μεταξύ και επί των ανθρώπων της. Ένα σχεδόν πανομοιότυπο πρότυπο ακολουθείται σε παγκόσμιο επίπεδο.

Τα στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας (εκτιμήσεις για το 2008), για τον παγκόσμιο πληθυσμό δείχνουν ότι – παρόλο που ο ρυθμός αύξησης του μειώνεται σταθερά από το 1962 – ακολουθεί ανοδικές τάσεις. Όσον αφορά το μέλλον, ο εκτιμώμενος ρυθμός αύξησης θα διπλασιαστεί σε περίπου 60 χρόνια. Βάσει αυτής της ανάπτυξης, το προσδόκιμο ζωής συνεχίζει να αυξάνεται τόσο στις ανεπτυγμένες όσο και στις αναπτυσσόμενες χώρες. Στις τελευταίες, οι βελτιώσεις στη δημόσια υγεία είχαν σημαντικά αποτελέσματα στην παράταση του προσδόκιμου ζωής, ειδικά στο πρώτο μέρος του εικοστού αιώνα. Το προσδόκιμο ζωής στις αναπτυσσόμενες χώρες αυξήθηκε κατά 16 χρόνια από το 1960, σε σύγκριση με 6 χρόνια στις ανεπτυγμένες χώρες. Ωστόσο, το μεγαλύτερο μέρος της αύξησης του προσδόκιμου ζωής συνέβη πριν από το 1990 και το

χάσμα μεταξύ του μέσου προσδόκιμου ζωής σε μια χώρα υψηλού και χαμηλού εισοδήματος εξακολουθεί να φτάνει τα 19 χρόνια.

Στο γράφημα φαίνονται εκτιμήσεις των επιπέδων πληθυσμού σε διαφορετικές ηπείρους μεταξύ 1950 και 2050, σύμφωνα με υπολογισμούς που κάνουν τα Ηνωμένα Έθνη (έκδοση 2011). Η έκθεση του Τομέα Πληθυσμού του ΟΗΕ για το 2019 προβλέπει ότι ο παγκόσμιος πληθυσμός θα συνεχίσει να αυξάνεται, αν και με σταθερά μειούμενο ρυθμό, και θα φτάσει τα 10,9 δισεκατομμύρια το 2100 με ρυθμό αύξησης εκείνη την εποχή κοντά στο μηδέν, πράγμα που εξαρτάται από υποθέσεις σχετικά με τα ποσοστά ζωής.).

Η Διεύθυνση Πληθυσμού των Ηνωμένων Εθνών υποθέτει ότι το συνολικό ποσοστό γονιμότητας (Total Fertility Rate) θα συνεχίσει να μειώνεται, με ποικίλους ρυθμούς ανάλογα με τις περιστάσεις σε μεμονωμένες περιοχές, σε επίπεδο χαμηλότερο από την αντικατάσταση του 1,9 έως το 2100. Από το 2020 έως το 2100, οι περιφέρειες με TFR επί του παρόντος κάτω από αυτό το ποσοστό, όπως η Ευρώπη, θα δει το TFR της να αυξάνεται. Οι περιοχές με TFR πάνω από αυτό το ποσοστό, θα δουν το TFR τους να μειώνεται (βλέπε γράφημα Ωστόσο η αύξηση του πληθυσμού από μόνη της δεν σημαίνει ότι θα βελτιωθεί το βιοτικό επίπεδο μιας περιοχής, αντίθετα μπορεί στην πραγματικότητα να το επιδεινώσει. Χωρίς οικονομική ανάπτυξη και με παράλληλη αύξηση πληθυσμού μια περιοχή δεν μπορεί να ελκύσει επενδύσεις στον τομέα του RE. Σύμφωνα με τον McMaqhan (2007), ένα από τα θετικά χαρακτηριστικά της παγκοσμιοποίησης είναι ότι το συνολικό επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης στα περισσότερα έθνη αυξάνεται. Τα στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας (World Bank) δείχνουν, ότι το παγκόσμιο πραγματικό κατά κεφαλήν ΑΕΠ αυξάνεται, από το 1960 ως και το 2020 κατά μέσο όρο 2,5 τοις εκατό ετησίως, παρά την Παγκόσμια Οικονομική Κρίση (GFC), (βλέπε Γράφημα).

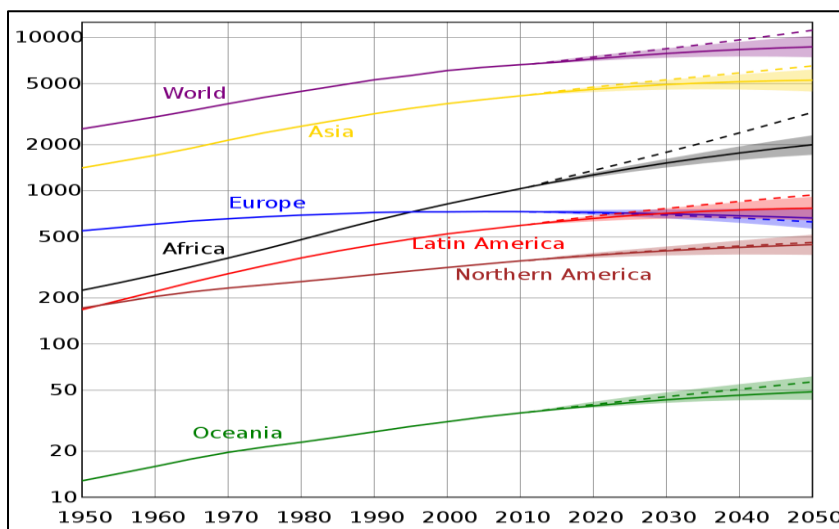
Το γεγονός αυτό λαμβάνεται σοβαρά υπόψη από τη διεθνή επιχειρηματική κοινότητα. Επειδή η αύξηση του πραγματικού κατά κεφαλήν ΑΕΠ ωθεί τους αποκαλούμενους μεγάλους θεσμικούς επενδυτές (από τις ΗΠΑ, την Ευρώπη και την Ασία) να εισέλθουν στις αναδυόμενες αγορές (αγορές περιοχών με υψηλό ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης). Ταυτόχρονα επενδυτές αναζητούν να τοποθετήσουν τα χρήματά τους στις εταιρείες που επεκτείνονται παγκοσμίως και αναπτύσσουν σχέσεις με ξένες τοπικές επιχειρήσεις για να γίνουν πελάτες, προμηθευτές και συνεργάτες. Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα, το ταχέως διευρυμένο επίπεδο επιχειρηματικής δραστηριότητας – ως συνέπεια των παραπάνω διεργασιών – έχει ως αποτέλεσμα την διαμόρφωση ζήτησης για σύγχρονα κτίρια γραφείων, εμπορικά συγκροτήματα, αποθήκες, εγκαταστάσεις, ξενοδοχεία και συνεδριακά κέντρα κλπ. Η τόνωση ζήτησης για κατασκευαστικά έργα σε αυτό το διευρυμένο πλαίσιο επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αναγκάζει τον κύκλο να αυτοτροφοδοτείται με αποτέλεσμα να αυξάνεται και η ζήτηση για κατοικία.

Ενώ η παγκόσμια οικονομική ανάπτυξη αυξάνει τις επιχειρηματικές και επενδυτικές δραστηριότητες σε όλο τον κόσμο, οι επενδυτές πρέπει επίσης να παρακολουθήσουν τις διακυμάνσεις του ρυθμού ανάπτυξης. Ειδικότερα για την περίπτωση του RE ένα μεγάλο μέρος της απόδοσης της επένδυσης οφείλεται σε μακροχρόνιες εκπληρώσεις συμβολαίων. Αυτό σημαίνει ότι οι οικονομίες πρέπει να συνεχίσουν να αναπτύσσονται στο μέλλον προκειμένου να διατηρηθούν κερδοφόρες επενδύσεις στο RE. Ένα κλειδί για τη μακροπρόθεσμη οικονομική ανάπτυξη είναι η βιωσιμότητα του εργατικού δυναμικού μιας χώρας (ηλικίες 15 έως 64 ετών), τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς την

ηλικία, την υγεία, τα επίπεδα δεξιοτήτων και την παραγωγικότητα. Ο αριθμός των ανθρώπων που απαιτείται για τη διατήρηση ενός βιώσιμου μελλοντικού εργατικού δυναμικού, είναι σε μεγάλο βαθμό συνάρτηση των δημογραφικών στοιχείων της χώρας.

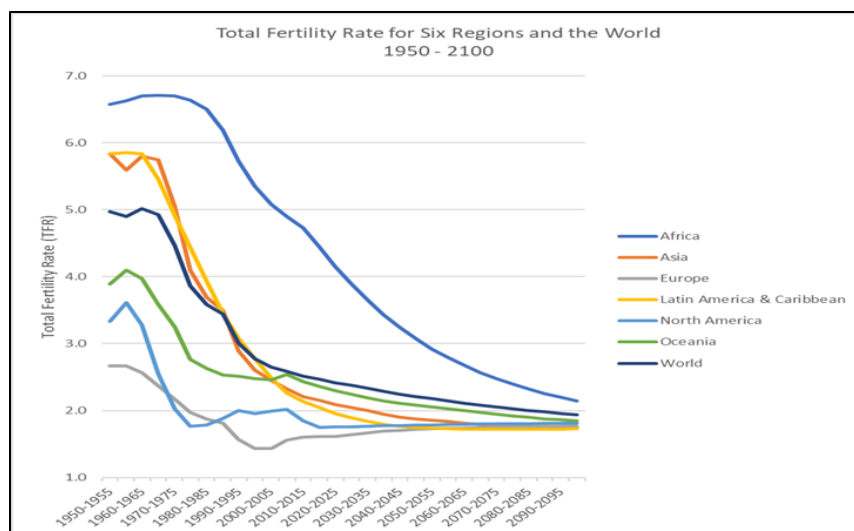
Ως αποτέλεσμα, υπάρχει μια αξιοσημείωτη διαφορά στις μελλοντικές προοπτικές μεταξύ των ώριμων οικονομιών οι οποίες ανήκουν σε περιοχές του κόσμου με χαμηλό ή ακόμα και αρνητικό ρυθμό δημογραφικής ανάπτυξης και σε αναδυόμενες οικονομίες με υψηλό ρυθμό. Ο McMaqhan (2007) κάνει την υπόθεση ότι με βάση τα δημογραφικά προφίλ της πρώτης δεκαετίας του 21^{ου} αιώνα, οι χώρες που αναμένεται να επεκτείνουν το εργατικό δυναμικό τους τα επόμενα 40 έως 50 χρόνια περιλαμβάνουν την Αυστραλία, τον Καναδά, τη Μεγάλη Βρετανία, τη Γαλλία και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Αντίθετα χώρες που παραδοσιακά προσελκύουν εργατικό δυναμικό όπως η Ιαπωνία και η Γερμανία θα υποστούν πιο γρήγορα μείωση ενώ χώρες που πρόσφατα έγιναν ελκυστικές όσον αφορά το εργατικό δυναμικό όπως η Ισπανία, η Ρωσία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης πιθανότατα θα παρατηρήσουν μείωση πιο αργά. Είναι πάντως γεγονός ότι οι 10 πολυπληθέστερες χώρες έως το 2050, δεν θα ανήκουν σε αυτό που σήμερα ονομάζουμε ώριμες οικονομίες (με εξαίρεση την Κίνα και την Ινδία) και ίσως αποτελέσουν λεκάνες προσφοράς εργατικού δυναμικού.

Γράφημα 6.9: Εξέλιξη πληθυσμού σε απόλυτα μεγέθη, Κόσμος - Ήπειροι



Πηγή: [https://en.wikipedia.org/wiki/Projections_of_population_growth#/media/File:World_population_\(UN\).svg](https://en.wikipedia.org/wiki/Projections_of_population_growth#/media/File:World_population_(UN).svg)

Γράφημα 6.10: Συνολικό Ποσοστό Γονιμότητας (TFR), Κόσμος – Ήπειροι



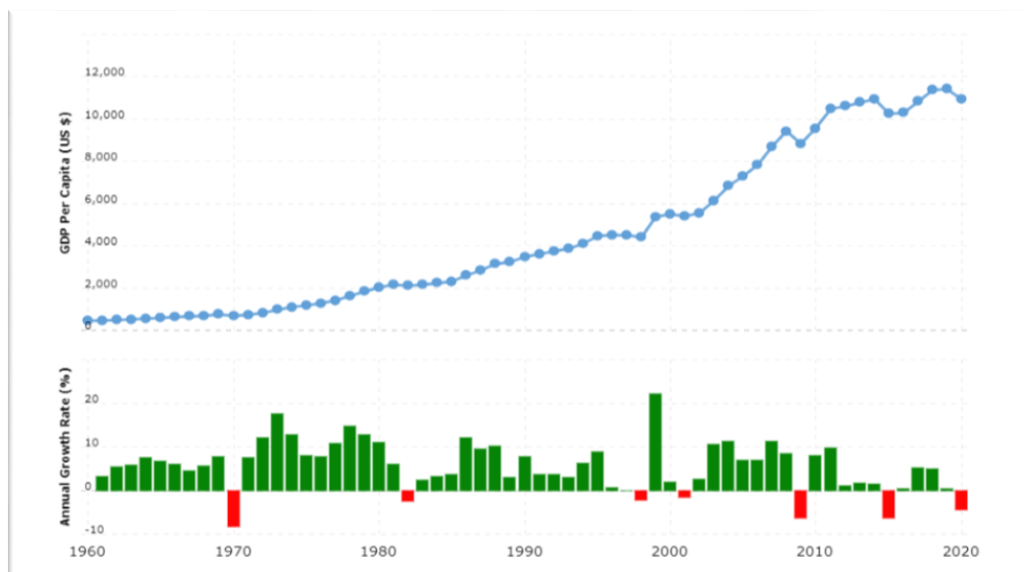
Πηγή: https://en.wikipedia.org/wiki/Projections_of_population_growth#/media/File:Total_Fertility_Rate_for_6_Regions_and_the_World,_1950-2100.png

Το ζήτημα της μεταναστευτικής πολιτικής θα παίξει ένα σημαντικό ρόλο στην διάρθρωση του RE τόσο σε τοπικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Για παράδειγμα, σε χώρες που προσελκύουν εργατικό δυναμικό, αν δεν αντισταθμιστούν οι μεταβολές στα δημογραφικά προφίλ από επιλογές μεταναστευτικής πολιτικής, θα υπερτερήσουν οι αγορές αντικατάστασης ακινήτων με την ζήτηση για νέα ακίνητα η οποία θα προέρχεται κυρίως από την επιθυμία αντικατάστασης απαρχαιωμένων κτιρίων ή/και τις γεωγραφικές μετατοπίσεις της ζήτησης μεταξύ των μητροπολιτικών περιοχών τους.

Η τάση προς αντικατάσταση σε ορισμένες χώρες πιθανότατα θα επηρεάσει όλους τους τύπους κτιρίων, στο βαθμό που τα νέα κτίρια υπερτερούν τεχνολογικά και η απαξίωση των υφιστάμενων κτιρίων θα επιταχυνθεί. Εφόσον υπερσχύουν τάσεις ύφεσης του εργατικού δυναμικού η ζήτηση για χώρους γραφείων θα πληγεί περισσότερο ενώ θα επηρεαστεί και η ζήτηση για βιομηχανικούς χώρους, αλλά θα μπορούσε να αντισταθμιστεί από την προσφορά χώρου που χρησιμοποιείται για αποθήκευση ή χρήση μηχανημάτων. Έως ότου ο πληθυσμός θα αρχίσει να μειώνεται με σταθερούς ρυθμούς η στέγαση και το λιανικό εμπόριο δεν θα πρέπει να επηρεαστούν, ενώ ο τουρισμός αναμένεται να συνεχίσει να δημιουργεί ζήτηση για ξενοδοχειακές μονάδες εξυπηρέτησης.

Πως όμως επηρεάζουν οι αρνητικές τάσεις στην δημογραφία το εργατικό δυναμικό; Σύμφωνα με μια υπόθεση, εφόσον επικρατήσουν αρνητικές τάσεις, αυτές μπορεί να αντισταθμιστούν σε κάποιο βαθμό από αυξημένα επίπεδα μετανάστευσης. Όμως στο πλαίσιο των πολιτικών επιλογών θεσμικές αποφάσεις υπέρ της μετανάστευσης θα είναι δύσκολο τόσο να εγκριθούν όσο και να εφαρμοστούν. Ωστόσο είναι πιθανό τα μελλοντικά επίπεδα μετανάστευσης να αποτελέσουν ένα βασικό παράγοντα στις προσπάθειες των ώριμων οικονομικά χωρών να διατηρήσουν μια ισχυρή ανταγωνιστική θέση και να διασφαλίσουν συνεχή οικονομική ανάπτυξη. Η υπόθεση που γίνεται είναι ότι οι μετανάστες εισέρχονται γενικά σε μια χώρα ως ενήλικες με διάφορα επίπεδα εκπαίδευσης.

Γράφημα 6.11 : Παγκόσμιο κατά κεφαλήν ΑΕΠ και ρυθμός μεγέθυνσης (%)



Πηγή: https://en.wikipedia.org/wiki/Projections_of_population_growth

Αυτό σημαίνει ότι είναι σε θέση να γίνουν παραγωγικά μέλη της καινούριας χώρας τους μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. Αυτή η διαδικασία πρέπει να διευκολυνθεί μέσω πρόσβασης σε εκπαιδευτικά και κοινωνικά προγράμματα δράση που θα διασφαλίσει ότι η δεύτερη γενιά από οικογένειες μεταναστών θα είναι σε θέση να «ανέβει την οικονομική σκάλα» και να επεκτείνει την αγοραστική δύναμη της σε προϊόντα RE. Ο McMaqhan (2007) υπολογίζει ότι στις ΗΠΑ, η μετανάστευση αντιπροσωπεύει περίπου το 35 τοις εκατό της αύξησης του πληθυσμού, κάτι ελαφρώς λιγότερο από τις αρχές του εικοστού αιώνα, που θεωρείται η περίοδος αιχμής της μετανάστευσης. Εδώ θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι δεν είναι όλη η μετανάστευση διαδικασία μεταξύ αναπτυσσόμενων και ώριμων οικονομιών. Η μετανάστευση λαμβάνει χώρα ολόένα και περισσότερο μεταξύ των αναπτυσσόμενων οικονομιών και γενικά από τις λιγότερο προς τις περισσότερο ανεπτυγμένες οικονομίες (McMaqhan 2007).

6.8 Το ζήτημα της διαφάνειας στην αγορά RE

Το πρόβλημα των επενδύσεων σε μια αγορά δεν αποτελεί απλά μια επιχειρηματική απόφαση. Στην πραγματικότητα κάθε επιχειρηματική απόφαση ενέχει πολλούς τύπους ανάληψης ρίσκων. Αυτά διαχωρίζονται σε ρίσκα που είναι εγγενή προς την επένδυση και σε ρίσκα που δεν σχετίζονται απόλυτα με την οικονομική φύση της επένδυσης. Ο Knight στο βιβλίο *Risk, Uncertainty and Profit* (1921) προέβη σε μια διάκριση μεταξύ αβεβαιότητας, την οποία θεωρεί ριζικά διαφορετική από την έννοια του κινδύνου (ή του ρίσκου). Σύμφωνα με τον Knight (1921) με την εφαρμογή της θεωρίας της κατανομής των πιθανοτήτων, ο κίνδυνος – εφόσον υφίσταται – γίνεται μια απόλυτα μετρήσιμη ποσότητα. Αντίθετα η αβεβαιότητα (Knight 1921) δεν μπορεί να μετρηθεί, γιατί δεν είναι πιθανό να γίνει είναι γνωστή η κατανομή πιθανοτήτων, ούτε μπορούν να περιγραφούν όλα τα πιθανά ενδεχόμενα που ενέχουν αβεβαιότητα. Κατά συνέπεια η συμπεριφορά των ατόμων, στην οικονομική αρένα, διαφέρει ριζικά ανάλογα με το αν αντιμετωπίζουν ρίσκο ή αβεβαιότητα. Αυτή η διαπίστωση καθοδήγησε αρκετά τις ερευνητικές προσπάθειες για

τον διαχωρισμό μεταξύ της αβεβαιότητας και του κινδύνου σε ένα δοσμένο επιχειρηματικό περιβάλλον.

Η γνώση του κινδύνου που ενέχει μια επενδυτική κίνηση στην αγορά RE, αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την επιλογή στρατηγικών ανάπτυξης είτε από ιδιώτες είτε από επιχειρήσεις. Από την άλλη υπάρχει η πεποίθηση ότι ορισμένες οικονομίες είναι περισσότερο αποδοτικές – είτε βραχυπρόθεσμα είτε μακροπρόθεσμα – αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα από κάποιες άλλες. Αυτό στην πραγματικότητα σημαίνει ότι υπάρχουν κάποια χαρακτηριστικά μιας εθνικής ή τοπικής αγοράς που την κάνουν πιο ελκυστική από κάποια άλλη, εκτός φυσικά από την επένδυση σε καθαρά τοπικό επίπεδο. Δεδομένης της περιόδου της παγκοσμιοποίησης στην οποία έχει από καιρό εισέρθει η αγορά RE, αυτά τα χαρακτηριστικά πρέπει να διακρίνονται σε κατηγορίες για να μπορούν να παραμετροποιηθούν έτσι ώστε να υπάρχει ένας οδικός χάρτης μείωσης των ρίσκων που αναλαμβάνει κάποιος επενδυτής, όταν σκεφτεί να διαθέσει τα κεφάλαια του σε μια «άγνωστη» για αυτόν αγορά.

Ένας τρόπος μείωσης των μη οικονομικών κινδύνων από την επένδυση σε μια αγορά RE είναι ο υπολογισμός του βαθμού διαφάνειας της αγοράς. Η μέτρηση αυτής γίνεται με τον υπολογισμό παραμέτρων που θεωρείται ότι την προσδιορίζουν, όπως:

- ο αθέμιτος ανταγωνισμός,
- η διαφθορά,
- η δήμευση περιουσίας,
- η πολιτική αστάθεια,
- το φορολογικό σύστημα,
- η προσωπική ασφάλεια στις συναλλαγές κλπ.

Στην ουσία, η μέτρηση της διαφάνειας της αγοράς RE αντικατοπτρίζει έναν τρόπο μέτρησης των μη εμπορικών κινδύνων που σχετίζονται με αυτές τις επενδύσεις. Αυτή αποτελεί κατά κάποιο τρόπο ένα είδος ασφάλειας ανάληψης κινδύνου για κάποια δεδομένη αγορά RE (σε επίπεδο χώρας).

Σε απάντηση αυτής της ανάγκης δημιουργήθηκε από την εταιρεία διαχείρισης χαρτοφυλακίων στο RE, Jones Lang Lasalle Incorporated (JLL), ο Παγκόσμιος Δείκτης Διαφάνειας Ακινήτων (Global Real Estate Transparency Index GRETI). Ο δείκτης GRETI σύμφωνα με τους συντάκτες του αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο που λειτουργεί ως επενδυτικός οδηγός για εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε ξένες αγορές και αποκλειστικό σημείο αναφοράς για τη διαφάνεια της αγοράς ακινήτων (βλέπε <https://www.joneslanglasalle.com>). Στην πράξη είναι ένας οδικός χάρτης για επενδυτές, προγραμματιστές και εταιρικούς κατόχους με παγκόσμια αναφορά καθώς και ένα χρήσιμο εργαλείο για εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε ξένες αγορές. Ο GRETI δίνει μια γρήγορη ανάγνωση για το πώς λειτουργεί η αγορά ακινήτων τόσο σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο. Με την παγκόσμια επέκταση του τομέα RE σε πολλές διαφορετικές χώρες του πλανήτη, χρειάστηκε – προκειμένου να λαμβάνονται επενδυτικές αποφάσεις – να ταξινομηθούν πρώτα από όλα οι κίνδυνοι και η πιθανότητα ανάληψης ρίσκου ανάμεσα διαφορετικές αγορές, όσον αφορά τον τομέα του RE. Αυτή η διαδικασία ήταν σημαντική με σκοπό να ποσοτικοποιηθούν διάφορα δομικά χαρακτηριστικά των αγορών όπως:

- η διαθεσιμότητα και η ευκρίνεια της πληροφορίας,
- η συνέπεια και η ισχύς του δικαιώματος ιδιοκτησίας,
- η λειτουργία των ρυθμιστικών φορέων,
- ο τρόπος των συναλλαγών.

Τα δεδομένα αυτά χρησιμεύουν για ένα μεγάλο εύρος των συναλλαγών σε ακίνητη περιουσία είτε αφορά κάτοχους χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας, κυβερνήσεις, ΜΚΟ, επενδυτές, δανειστές, τράπεζες και γενικότερα όλους όσους ενδιαφέρονται για τον τομέα του RE.

Σύμφωνα με το site της JLL (<https://www.joneslanglasalle.com.cn/en/trends-and-insights/research/global-real-estate-transparency-index/greti-global-rankings-and-methodology>), ο Παγκόσμιος Δείκτης Διαφάνειας Ακίνητης Περιουσίας (GRETI) λειτουργεί λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από παραμέτρους. Ο δείκτης αξιολογεί τη διαφάνεια με βάση 210 παραμέτρους, οι οποίες έχουν επεκταθεί ώστε να συμπεριλαμβάνουν επιπρόσθετα δεδομένα για τη βιωσιμότητα και την ανθεκτικότητα, την υγεία και την ευεξία, την τεχνολογία και τις εναλλακτικές λύσεις μιας αγοράς RE. Αυτές οι παράμετροι αξιολογούνται περαιτέρω σε έξι τομείς – απόδοση, μέτρηση, βασικά στοιχεία της αγοράς, διακυβέρνηση εισηγμένων επενδυτικών οχημάτων, ρυθμιστικά και νομικά πλαίσια, διαδικασία συναλλαγών και περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Αποτελεί αποκλειστικό δείκτη διαφάνειας ακινήτων και οδηγό για εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε αγορές του εξωτερικού.

Γράφημα 6.12: Παγκόσμιος δείκτης διαφάνειας αγοράς RE, GRETI, 2020

Πηγή: Global Real Estate Transparency Index GRETI 2020

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Η έρευνα πραγματοποιείται κάθε δύο χρόνια και οι εκθέσεις του GRETI έχουν άμεση

Επίπεδο Διαφάνειας	2020 Θέση	Αγορά	2020 Σύνθετη Βαθμολογία	Επίπεδο Διαφάνειας	2020 Θέση	Αγορά	2020 Σύνθετη Βαθμολογία
ΥΨΗΛΟ	1	Ηνωμένο Βασίλειο	1.31	ΗΜΙ ΔΙΑΦΑΝΕΣ	51	Μαυρίκιος	3.33
	2	ΗΠΑ	1.35		52	Κένυα	3.34
	3	Αυστραλία	1.39		53	Μποτσουάνα	3.35
	4	Γαλλία	1.44		54	Σερβία	3.35
	5	Καναδάς	1.51		55	Πόρτο Ρίκο	3.37
	6	Νέα Ζηλανδία	1.67		56	Βιετνάμ	3.38
	7	Κάτω Χώρες	1.67		57	Σαουδική Αραβία	3.40
	8	Ιρλανδία	1.83		58	Μακάο	3.49
	9	Σουηδία	1.89		59	Αργεντινή	3.49
	10	Γερμανία	1.93		60	Αίγυπτος	3.52
ΔΙΑΦΑΝΕΣ	11	Ελβετία	1.96	ΧΑΜΗΛΟ	61	Μαρόκο	3.60
	12	Φιλανδία	1.98		62	Κολομβία	3.60
	13	Βέλγιο	1.99		63	Κόστα Ρίκα	3.64
	14	Σιγκαπούρη	2.00		64	Ζάμπια	3.65
	15	Χονγκ Κονγκ	2.03		65	Σρι Λάνκα	3.65
	16	Ιαπωνία	2.03		66	Ιορδανία	3.69
	17	Ιταλία	2.08		67	Νήσοι Καϋμάν	3.74
	18	Δανία	2.10		68	Νιγηρία	3.74
	19	Ισπανία	2.16		69	Ουκρανία	3.80
	20	Πολωνία	2.24		70	Μπαχρέιν	3.83
	21	Αυστρία	2.32		71	Μπαχάμες	3.84
	22	Νορβηγία	2.33		72	Μιανμάρ	3.85
	23	Ταϊπέι	2.34		73	Πακιστάν	3.88
	24	Νότιος Αφρική	2.37		74	Κουβέιτ	3.98
25	Τσεχία	2.41	75	Κατάρ	4.03		
26	Πορτογαλία	2.42	76	Ιράν	4.07		
27	Ουγγαρία	2.44	77	Ουρουγουάη	4.10		
ΔΙΑΦΑΝΕΣ	28	Σλοβακία	2.44	ΧΑΜΗΛΟ	78	Ρουάντα	4.11
	29	Μαλαισία	2.56		79	Καζακστάν	4.13
	30	Νότιος Κορέα	2.57		80	Γκάνα	4.15
	31	Λουξεμβούργο	2.59		81	Ομάν	4.16
ΗΜΙ ΔΙΑΦΑΝΕΣ	32	Κίνα	2.59	ΑΔΙΑΦΑΝΕΣ	82	Ισημερινός	4.18
	33	Ταϊλάνδη	2.64		83	Παναμάς	4.26
	34	Ινδία	2.69		84	Λευκορωσία	4.30
	35	Ρουμανία	2.71		85	Αγκόλα	4.32
	36	ΗΑΕ	2.75		86	Τυνησία	4.36
	37	Ισραήλ	2.80		87	Λίβανος	4.38
	38	Ρωσία	2.81		88	Ονδούρα	4.41
	39	Μεξικό	2.83		89	Μοζαμβίκη	4.44
	40	Ινδονησία	2.86		90	Ουγκάντα	4.44
	41	Ελλάδα	2.86		91	Αλγερία	4.44
	42	Βουλγαρία	2.87		92	Ακτή Ελεφαντοστού	4.48
	43	Τουρκία	2.91		93	Γουατεμάλα	4.50
	44	Φιλιππίνες	2.91		94	Σενεγάλη	4.52
	45	Βραζιλία	2.93		95	Τανζανία	4.54
	46	Κροατία	3.00		96	Δομινικανή Δημοκρατία	4.54
	47	Χιλή	3.05		97	Ιράκ	4.60
	48	ΗΑΕ	3.10		98	Αιθιοπία	4.64
	49	Περού	3.21		99	Λιβύη	4.73
		50	Σλοβενία		3.32		

συσχέτιση μεταξύ των επενδυτικών ροών και των επιπέδων διαφάνειας, καθώς η ποιότητα των διαθέσιμων δεδομένων μέσω της τεχνολογίας, οι μεταρρυθμίσεις της

διακυβέρνησης ο βαθμός παρέμβασης των κανονιστικών ρυθμίσεων, είναι όλες βασικές παράμετροι που αξιολογούν οι υποψήφιοι επενδυτές αναζητώντας μια πιθανή επενδυτική οδό. Το επίπεδο διαφάνειας παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην προσέλκυση νέων επενδύσεων και επιχειρηματικής δραστηριότητας, επιτρέποντας μακροπρόθεσμο σχεδιασμό, ενίσχυση της ευημερίας της κοινότητας και προστασία του περιβάλλοντος. Ο Παγκόσμιος Δείκτης Διαφάνειας Ακίνητης Περιουσίας (GRETI2020), καλύπτει 99 χώρες και περιοχές και 163 πόλεις.

Η κατάταξη GRETI 2020 (όπως δημοσιεύεται από την JLL) φαίνεται στον Πίνακα (Η θέση της Ελλάδας είναι 41). Αν για παράδειγμα, υπάρχει ένας επενδυτής πρόθυμος να επενδύσει σε ένα έργο υποδομής, το πρώτο πράγμα που θα αξιολογήσει είναι οι κανονισμοί που διέπουν το έργο και η σταθερότητα της κυβέρνησης. Εάν η κυβέρνηση είναι σταθερή σε μια συγκεκριμένη περιοχή, τότε οι πιθανότητες επένδυσης αυξάνονται. Κανείς δεν θα ήθελε να επενδύσει σε μια αγορά όπου οι κανονισμοί αλλάζουν κάθε τόσο. Ο επενδυτής πρώτα θα δει πώς μπορεί να διαφυλάξει τα χρήματά του, τα δικαιώματά του και μετά θα αποφασίσει αν είναι διατεθειμένος να επενδύσει.

6.8 Συμπερασματικές επισημάνσεις

Η σύγχρονη θεωρητική ανάλυση της έννοιας του RE, αποδέχεται:

- την ετερογένεια της φύσης του,
- την δυσκολία καθολικού προσδιορισμού του φάσματος των διεργασιών του (επιστημονικών, τεχνικών, οικονομικών και κοινωνικών) και
- την αδυναμία καθορισμού του ως μια «ακαθόριστη μετάλλαξη» της ακίνητης περιουσίας.

Παράλληλα ο τρόπος δράσης μέσα σε μια αγορά RE, τόσο από την πλευρά της οικονομικής όσο και από την πλευρά της κοινωνικής συμπεριφοράς, υποδεικνύει την ανάδυση μιας νέας επιστημονικής ατζέντας και ένα πολύ ευρύτερο θεωρητικό πεδίο από αυτό που στην αρχή θεωρήθηκε. Ωστόσο, επειδή δεν έχει ακόμη βρεθεί κάποια συναίνεση για τον ακριβή καθορισμό ενός συνολικού σώματος γνώσης που να ερμηνεύει πλήρως μια αγορά RE, τα πιο πολλά ζητήματα που μπορούν να προσδιορίσουν το σώμα της επιστημονικής έρευνας, προέρχονται από συγγενή μεταξύ τους ερευνητικά πεδία, της οικονομικής, κοινωνικής, πολιτικής, νομικής και χωρικής επιστήμης. Μερικές από τις έννοιες που εμπλέκονται είναι:

- στρατηγικό πλαίσιο αποφάσεων,
- χωρική και περιβαλλοντική νομοθεσία,
- χρήσεις γης,
- δικαιώματα πώλησης ακίνητης περιουσίας,
- αξίες,
- πόροι,
- θεωρία χαρτοφυλακίου περιουσιακών στοιχείων,
- επενδυτικές πολιτικές,
- κυκλικότητα αγοράς,
- χρηματοπιστωτικά παράγωγα,
- φορολόγηση ακίνητης περιουσίας,

- παγκοσμιοποιημένες αγορές και
- δείκτες διαφάνειας.

Η συζήτηση για τον καθορισμό του θεωρητικού πλαισίου του RE περιλαμβάνει, επίσης, την εμπειρική παρατήρηση δομικών τάσεων που παρατηρούνται μέσω και εξαιτίας των συναλλαγών μιας αγοράς RE για διαφοροποιημένα ζητήματα όπως:

- το επίπεδο της επιθυμητής διαβίωσης σε ένα ανθρωπογενές περιβάλλον,
- οι μελλοντικοί τρόποι εργασίας σε σχέση με την αναζήτηση κατοικίας,
- οι διαφορετικές διαδικασίες κοινωνικοποίησης και
- η διάχυση του στις οικονομικές και χρηματοπιστωτικές αγορές,

μας βοηθά να κατανοήσουμε τον τρόπο ή το βαθμό που το RE μεσολαβεί σε ζητήματα τοπικής και περιφερειακής κινητικότητας ή στην αύξηση του πληθυσμού καθώς και στην εξέλιξη των επιχειρήσεων που παρέχουν υπηρεσίες στον κλάδο των ακινήτων.

Με σύγχρονους όρους αντίληψης της πραγματικότητας η κατοχή ακίνητης περιουσίας, παρά τους διαφορετικούς τρόπους του συστήματος της οικονομίας της αγοράς να παράγει κερδοφορία, δεν έχει σε καμία περίπτωση υποχωρήσει ως οικονομικός σκοπός. Η ιστορική εξέλιξη του θεσμού της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας καθώς και η μορφή της κατοχής γης πέρασε πολλά στάδια, με την αρχική μορφή της απόλυτα ελεύθερης κατοχής και νομής ακίνητης περιουσίας, στην σύγχρονη περιορισμένη λόγω νομοθεσίας κατάσταση και επηρεάστηκε από το ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο.

Οι κυριότερες οικονομικές θεωρήσεις συζήτησαν εκτενώς αν το δικαίωμα κατοχής ακίνητης περιουσίας αυτό είναι φυσικό ή όχι και αν πρέπει να αποδεχτούμε τη φυσική ή τη κοινωνική σχέση που έχει το άτομο με την ιδιοκτησία. Η φιλελεύθερη άποψη θεωρεί αναφαίρετο το δικαίωμα κατοχής ιδιωτικής περιουσίας, ως μέσο εξασφάλισης ενός ατόμου από του αποτελέσματος της εργασίας του, ενώ η μαρξιστική άποψη αρνείται ότι με ένα τέτοιο τρόπο μπορούν να εξασφαλιστούν πλεονεκτήματα για όλο το κοινωνικό σύστημα – και για αυτό υπογράμμισε ότι η κατοχή είναι το απόλυτο μέσο εκμετάλλευσης. Η συζήτηση για την ορθότητα της μιας ή της άλλης άποψης αγγίζει πολλά πεδία της ανθρώπινης σκέψης. Σήμερα το ζήτημα μετατίθεται στο θεσμικό επίπεδο της λειτουργίας μιας κοινωνίας η οποία με τους εκάστοτε οικοδομικούς κανονισμούς και τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης, επιβάλλουν καταρχήν περιορισμούς στην απόλυτα ελεύθερη διάθεση του δικαιώματος της ακίνητης περιουσίας.

Η αγορά ακίνητης περιουσίας διαμορφώνεται μέσα από τις αλληλεπιδράσεις αγοραστών και πωλητών στην ανταλλαγή δικαιωμάτων ακίνητης περιουσίας. Αυτός ο τύπος αλληλεπίδρασης συμβαίνει σε διαφορετικές περιοχές, για διάφορους λόγους και σε σχέση με διαφορετικούς τύπους ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι, ο ρόλος της αγοράς ακίνητης περιουσίας σε οποιαδήποτε ανεπτυγμένη ή αναπτυσσόμενη οικονομία δύσκολα μπορεί να υποτιμηθεί. Με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, επηρεάζει ουσιαστικά κάθε εγχώρια και εμπορική δραστηριότητα σε όλα τα επίπεδα της κοινωνίας. Για την διευκόλυνση της μελέτης μιας αγοράς RE, διακρίνουμε κατηγορίες, με βάση:

- τις διαφορές μεταξύ των τύπων ιδιοκτησίας και
- την προσφυγή τους σε αντίστοιχες αγορές.

Οι αγορές για αυτές τις κατηγορίες ακινήτων χωρίζονται περαιτέρω σε υποαγορές που βασίζονται στις προτιμήσεις των αγοραστών και των πωλητών.

Στις περισσότερες περιπτώσεις μια αγορά RE, οργανώνεται σε γενικές γραμμές ανάλογα με τον τύπο ακινήτου. Η βασική διαφοροποίηση που παρατηρείται είναι μεταξύ οικιστικού και εμπορικού ακινήτου. Το οικιστικό ακίνητο περιλαμβάνει πάσης φύσεως κατοικίες (ιδιωτικές και συλλογικές). Το εμπορικό ακίνητο εμπεριέχει πιο πολλές χρήσεις όπως γραφεία, λιανεμπόριο, βιομηχανία, τουρισμός, αναψυχή, πολιτισμός αλλά και πολλούς εξειδικευμένους σκοπούς, όπως χώρους εργαστηρίων, παραγωγής στρατηγικών εξοπλισμών, τηλεπικοινωνιακών εξοπλισμών κλπ.

Τα κυριότερα προϊόντα σε μια οικιστική αγορά ακινήτων (RRE) είναι:

- Μονοκατοικίες.
- Συγκροτήματα κατοικιών.
- Πολυκατοικίες.
- Μεζονέτες.
- Συλλογικές κατοικίες (Γηροκομεία, Εστίες).

Η αγορά οικιστικών ακινήτων (Residential Real Estate) αποτελεί τον πιο μεγάλο υποτομέα του RE, καθώς η συνδυασμένη αξία της αγοράς οικιστικών ακινήτων για το 2021 στις ΗΠΑ έφτασε τα 33,6 τρισεκατομμύρια δολάρια, ποσό μεγαλύτερο από το ετήσιο ΑΕΠ των ΗΠΑ και Κίνας μαζί. Σήμερα η αξία της αγοράς οικιστικών ακινήτων στις ΗΠΑ έχει αυξηθεί περισσότερο από 50% (περίοδος 2011-2021).

Σύμφωνα με το ευρέως διαδεδομένο νεοκλασικό υπόδειγμα, οι βασικές έννοιες που προσδιορίζουν την μορφή και καθορίζουν την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων είναι:

- η χρησιμότητα (utility), καθορίζει την συμπεριφορά της επιθυμίας και έτσι ο βαθμός χρησιμότητας κάποιου προϊόντος ή υπηρεσίας επηρεάζει και την προσφορά του στην αγορά
- η σπανιότητα (scarcity), καθορίζει τη διαθεσιμότητά, που με τη σειρά της έχει επίδραση στην αγοραστική δύναμη των πιθανών αγοραστών (ένα προϊόν σπάνιο είναι και πιο ακριβό)
- η επιθυμία (desire). η οποία συνδέεται με τη ζήτηση και την προσφορά, αφού ο βαθμός χρησιμότητας ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας καθορίζει την παραγωγή – ένας παραγωγός θα σκεφτεί να παράγει κάποιο προϊόν που δεν ζητείται, και
- η αγοραστική δύναμη (purchasing power), κατευθύνει την παραγωγή σε προϊόντα χαμηλότερου κόστους.

Στην περίπτωση της αγοράς ακίνητης περιουσίας, η προσφορά, αντιπροσωπεύει τον αριθμό συγκεκριμένων δικαιωμάτων επί ακινήτων που είναι διαθέσιμα σε διάφορες τιμές, σε μια δεδομένη αγορά και χρονική περίοδο και η ζήτηση τον αριθμό συγκεκριμένων δικαιωμάτων επί ακινήτων που δημιουργούνται σε μια δεδομένη αγορά και χρονική περίοδο. Οι αριθμοί των δικαιωμάτων επηρεάζονται από μια σειρά παραγόντων που αφορούν:

- Το οικονομικό κύκλωμα.
- Τον τρόπο διάθεσης του ακινήτου.

- Το ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από το ακίνητο.
- Την διαφοροποίηση του ακινήτου μέσα στη χρηματοπιστωτική αγορά.
- Τις χωρικές ρυθμίσεις και κανονισμούς.
- Την δημογραφική ανάπτυξη.
- Το ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος.
- Το ποσοστό εξάπλωσης και ελκυστικότητας της αγοράς.

Συνολικά, οι κυριότεροι παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία ενός ακινήτου είναι:

- πολιτικοί, κοινωνικοί, οικονομικοί και θεσμικοί παράγοντες, όπως πχ ο χωροταξικός σχεδιασμός
- η ανάπτυξη πόλης, η πολεοδομική οργάνωση, οι χωρικές διαφοροποιήσεις, η ποιότητα ζωής,
- η ροή ανάπτυξης, τα χαρακτηριστικά θέσης, τα επιθυμητά χαρακτηριστικά,
- η θέση του ακινήτου, ο περιβάλλοντας χώρος, τα χαρακτηριστικά ακινήτου, τα πολεοδομικά δεδομένα, το κόστος δόμησης.

Ειδικότερα, αστικό ακίνητο είναι κάθε ακίνητη περιουσία που βρίσκεται σε μια αστική περιοχή και ακολουθεί τους κανόνες που διέπουν την σημερινή και μελλοντική χρήση της όπως αυτή ορίζεται μέσα από το θεσμοθετημένο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού και τις αντίστοιχες χρήσεις γης. Το αστικό ακίνητο εμπίπτει στους ίδιους κανόνες συναλλαγής που διέπουν την αγορά ακινήτων ως προς την διαμόρφωση της τιμής και την διαδικασία διαμεσολάβησης καθώς και φορολόγησης τόσο ως προς την χρήση όσο και ως προς την μεταβίβαση.

Η αλληλεπίδραση των οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων με το πολιτικό σύστημα επηρεάζει σημαντικά την συμπεριφορά του αστικού ακινήτου μέσα σε μια αγορά RRE. Οι αλληλεπιδράσεις αυτές δεν είναι ίδιες για κάθε περιοχή και οπωσδήποτε διαφέρουν από χώρα σε χώρα ακόμα και αν ακολουθούν παρόμοια πολιτειακά συστήματα. Η καταστατική μορφή της ιδιοκτησίας και οι εκάστοτε θεσμικοί περιορισμοί στη λειτουργία της αγοράς διαφοροποιούνται ανάλογα με την ευχέρεια άσκησης γενικής και ειδικής πολιτικής φιλτραρισμένη πάντα μέσα από κοινωνικές και άλλες συμπεριφορές. Άλλοι σημαντικοί παράγοντες είναι:

- η στάση της κυβέρνησης
- η μεταβολή των στόχων γενικής οικονομικής πολιτικής,
- οι χωρικές σχέσεις,
- οι κοινωνικές εξαρτήσεις,
- οι περιορισμοί και τα δικαιώματα των συναλλαγών στις τις αγορές,
- η κοινωνική δυναμική, που εκφράζεται στις σχέσεις ανάμεσα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες,
- η κοινωνική ισχύ, που έχουν αποκτήσει ιστορικά οι κάτοχοι ακίνητης περιουσίας έναντι αυτών που δεν είναι κάτοχοι και
- οι πληθυσμιακοί παράγοντες, δηλαδή η ποσοτική σχέση πληθυσμού/χώρου και οι δημογραφικές εξελίξεις.

Μια αρκετά διαδεδομένη αντίληψη όσον αφορά την αγορά RE είναι ότι υπάρχει απευθείας σχέση μεταξύ της δυναμικής της αγοράς RE και της ομαλής λειτουργίας του χρηματοοικονομικού τομέα. Αυτή η σχέση αναδεικνύεται μελετώντας τη συμπεριφορά των αγορών ακίνητης περιουσίας σε περιόδους τραπεζικών και οικονομικών κρίσεων. Σύμφωνα με τις περισσότερες διαπιστώσεις, μια περίοδος η οποία χαρακτηρίζεται από κανονικές συνθήκες δεν μπορεί παρά να υπογραμμίζει την όποια ερμηνευτική προκατάληψη που δημιουργήθηκε μέσα από την επιβεβαίωση της κανονικής δραστηριότητας του συναλλακτικού συστήματος, μέσα από το σχήμα τράπεζα, κατασκευή, διαμεσολάβηση, συναλλαγή.

Παράλληλα η συμμετοχή του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην λειτουργία της αγοράς είναι αναμφίβολα ένας από τους παράγοντες που επηρεάζει την πορεία της. Οι διάφορες προσεγγίσεις που έχουν υιοθετηθεί από την διεθνή βιβλιογραφία αναλύουν την βαρύνουσα σημασία του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε αυτή. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά που ερευνώνται κατά την ανάλυση της χρηματοπιστωτικής βάσης του RE βάσει του τρόπου με τον οποίο συμμετέχει το χρηματοπιστωτικό σύστημα συμμετέχει στη διαμόρφωση της επιθυμητής ισορροπίας στην αγορά RE είναι:

- Η κατακερματισμένη φύση των συναλλαγών εντός της αγοράς.
- Οι διαδικασίες διαμεσολάβησης επί της συμφωνημένης τιμής.
- Τα μεγάλα συναλλακτικά κόστη εφόσον και εάν προκύπτουν.
- Η άκαμπτη προσφορά, λόγω της αδυναμίας αναπαραγωγής της γης.

Η έννοια του επιχειρηματικού κύκλου απασχόλησε την οικονομική θεωρία η οποία υποστηρίζει ότι οι οικονομικές διεργασίες δεν μπορούν να θεωρούνται – σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή – στάσιμες. Όλα τα σημαντικά μεγέθη της οικονομίας όπως το επίπεδο:

- του εισοδήματος,
- της απασχόλησης,
- της ανεργίας,
- των τιμών και
- των εξαγωγών – μεταβάλλεται διαχρονικά.

Οι μεταβολές αυτές ονομάζονται οικονομικές διακυμάνσεις ή οικονομικοί κύκλοι, και παρουσιάζουν μια συστηματική κυκλικότητα. Κατά συνέπεια οι διακυμάνσεις σε μια αγορά γης αποτελούν μια απαραίτητη πληροφορία προκείμενου να κατασκευαστεί μια σωστή επενδυτική στρατηγική που θα αφορά το ακίνητο.

Ο αποκαλούμενος επιχειρηματικός κύκλος σε μια αγορά γης υπολογίστηκε σύμφωνα με την θεμελιώδη μελέτη του Hoyt (1933) ότι έχει μια μέση διάρκεια 18 ετών. Οι υπολογισμοί βασίζονταν σε μια εμπειρική διερεύνηση των δημογραφικών δεδομένων και των συμβολαίων πώλησης ακινήτων στην πόλη του Chicago, που οφείλονταν στην κυρίαρχη επίδραση της βιομηχανικής εποχής και την εξάπλωση της τεχνολογίας που έφερε βελτιώσεις στο βιοτικό επίπεδο των πληθυσμών. Τα θέματα που ανέλυσε ο Hoyt επηρέασε πολλές από τις μεταγενέστερες μελέτες που αναφέρονταν στο πρόβλημα των διακυμάνσεων σε μια αγορά RE. Σήμερα πολλοί σύγχρονοι ερευνητές ισχυρίζονται ότι οι κύκλοι σε μια αγορά RE είναι πολύ απρόβλεπτοι για να καθορίσουν μια ακριβή χρονική περίοδο, καθώς υπάρχουν πάρα πολλές μεταβλητές που μπορούν να επηρεάσουν τον

χρονικό ορίζοντα τους. Σε γενικές γραμμές ένας τυπικός κύκλος ακινήτων αποτελείται από τέσσερις διαφορετικές φάσεις: ανάκαμψη, επέκταση, υπερπροσφορά και ύφεση.

Τα σύγχρονα εγχειρίδια που εξετάζουν το RE δίνουν προτεραιότητα στην επέκταση του στο παγκόσμιο επίπεδο και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι αντανάκλα μια πραγματικότητα που παρατηρήθηκε ύστερα από την μεγάλη έκρηξη των αγοραπωλησιών ακινήτων στις αποκαλούμενες «ώριμες» αγορές ακινήτων. Αυτό το ενδιαφέρον για απόκτηση ακίνητης περιουσίας σε διαφορετικούς τόπους δεν είναι μόνο μια νέα επενδυτική συμπεριφορά. Σχετίζεται παράλληλα με κοινωνικούς και πολιτισμικούς παράγοντες που επηρεάζουν την συμπεριφορά αγοραστών και πωλητών. Γεγονός είναι η μετακίνηση του ενδιαφέροντος προς την αγορά RE και ειδικότερα σε αυτή του RRE, τόσο από τους επενδυτές μεγάλων χαρτοφυλακίων όσο και από απλούς καταναλωτές ακίνητης περιουσίας στις παγκόσμιες αγορές.

Το πρόβλημα των επενδύσεων σε μια αγορά δεν αποτελεί απλά μια επιχειρηματική απόφαση. Στην πραγματικότητα κάθε επιχειρηματική απόφαση ενέχει πολλούς τύπους ανάληψης ρίσκων. Αυτά διαχωρίζονται σε ρίσκα που είναι εγγενή προς την επένδυση και σε ρίσκα που δεν σχετίζονται απόλυτα με την οικονομική φύση της επένδυσης. Υπάρχει η πεποίθηση ότι ορισμένες οικονομίες είναι περισσότερο αποδοτικές – είτε βραχυπρόθεσμα είτε μακροπρόθεσμα – αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα από κάποιες άλλες. Αυτό στην πραγματικότητα σημαίνει ότι υπάρχουν κάποια χαρακτηριστικά μιας εθνικής ή τοπικής αγοράς που την κάνουν πιο ελκυστική από κάποια άλλη, εκτός φυσικά από την επένδυση σε καθαρά τοπικό επίπεδο. Δεδομένης της περιόδου της παγκοσμιοποίησης στην οποία έχει από καιρό εισέρθει η αγορά RE, αυτά τα χαρακτηριστικά πρέπει να διακρίνονται σε κατηγορίες για να μπορούν να παραμετροποιηθούν έτσι ώστε να υπάρχει ένας οδικός χάρτης μείωσης των ρίσκων που αναλαμβάνει κάποιος επενδυτής, όταν σκεφτεί να διαθέσει τα κεφάλαια του σε μια «άγνωστη» για αυτόν αγορά. Ένας τρόπος μείωσης των μη οικονομικών κινδύνων από την επένδυση σε μια αγορά RE είναι ο υπολογισμός του βαθμού διαφάνειας της αγοράς

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7**Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΤΑ το 1974****7.1 Εισαγωγικές Επισημάνσεις**

Αν εξετάσουμε μερικούς από τους ορισμούς που αποδίδονται στο RE, μπορούμε να κάνουμε την υπόθεση ότι ο ρόλος του δεν περιγράφεται μόνο μέσα από τις τυχόν διακυμάνσεις της αγοράς, αλλά είναι πιθανό να έχει επιρροή σε συμπεριφορές που καθορίζουν την μορφή και την οργάνωση του χώρου γενικότερα. Ειδικότερα, η υπόθεση αυτή στηρίζεται στην πεποίθηση ότι, κάθε μεταβολή στο οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο οργάνωσης του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος αντανακλά αντίστοιχες μεταβολές στο χωρικό επίπεδο. Ωστόσο, έχει σημασία ο τύπος της ανάλυσης που στοχεύουμε, για να περιγράψουμε τις μεταβολές. Αν στραφούμε σε μια ποσοτική αποτίμηση, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι αυτή αποτελεί μια περισσότερο ή λιγότερο αποδεκτή επιλογή, τότε είναι φυσικό οι διακυμάνσεις των δεικτών της οικονομίας RE, να αποδεικνύονται ιδιαίτερα χρήσιμες. Το ερώτημα είναι αν το εύρος των δυναμικών που είναι πιθανόν να κινητοποιεί η αγορά RE υπερβαίνουν κατά πολύ το οικονομικό πλαίσιο και εκτείνονται ακόμη και πέρα από τις βασικές χωρικές συνέπειες αντικατοπτρίζοντας διαπιστωμένες ανθρώπινες συμπεριφορές.

Ένας από τους βασικούς στόχους της σύγχρονης κοινωνικής οργάνωσης είναι η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου. Αυτός είναι ένας στόχος που δεν εξαρτάται αποκλειστικά από την μεγιστοποίηση ποσοτικών μεγεθών, όπως για παράδειγμα οι μισθοί, η αγοραστική ικανότητα, η εύκολη πρόσβαση σε δανεισμό, η επενδυτική δυνατότητα σε προϊόντα και υπηρεσίες, κλπ. Ταυτόχρονα οι κοινωνίες επιθυμούν η βελτίωση να επιτυγχάνεται και σε ποιοτικά χαρακτηριστικά. Αν υποθέσουμε ότι ο χώρος περιγράφεται καλύτερα από τα τελευταία, τότε η καλύτερη του χωρικού περιβάλλοντος, αποτελεί μια ικανή και επιθυμητή συνθήκη για την επίτευξη της βελτίωσης του βιοτικού επιπέδου. Δεν θα πρέπει να ξεχνάμε όμως ότι αυτή η επιθυμία συνδέεται είτε άμεσα είτε έμμεσα με τις διαδικασίες αναπαραγωγής του χώρου. Αυτό σημαίνει ότι, αν και ο στόχος της βελτίωσης του χωρικού περιβάλλοντος αποτελεί ένα σταθερό ζητούμενο, δεν είναι πιθανόν να παρατηρήσουμε μια αντίστοιχη αποτελεσματικότητα ως προς αυτόν. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι υπάρχουν πολλοί παράγοντες που την επηρεάζουν και αυτοί δεν μπορούν εύκολα να μετρηθούν. Ένα παράδειγμα απευθύνεται στον παραγόμενο θεσμικό χωρικό προγραμματισμό. Είναι γνωστό ότι συχνά, οι τελικοί χρήστες του βελτιωμένου χώρου, που είναι αποτέλεσμα προγραμματικών επιλογών, δεν κατανέμονται ομοιόμορφα σε όλες τις κοινωνικές ομάδες. Ούτε φυσικά η αγορά μπορεί να δημιουργήσει το βέλτιστο χωρικό περιβάλλον ώστε να είναι ομοιόμορφα χωροθετημένο. Έτσι η προσοχή μας στην δράση οικονομικών – όπως αυτή του RE – σχετικά με την ανάπτυξη του χωρικού περιβάλλοντος πρέπει να προκύπτει μέσα από μια ιδιαίτερη αναφορά στις πολύ-επίπεδες επιρροές τους. Αυτές δεν πρέπει να αντικατοπτρίζονται μόνο μέσα από τις οικονομικές δυναμικές τους.

Ωστόσο, υπάρχει μια αντίφαση η οποία αποτελεί μια εκφρασμένη δυναμική σε πολλά αστικά περιβάλλοντα. Η βελτίωση των δεικτών της οικονομίας του RE, έχει σίγουρα αντίκτυπο στις γενικότερες οικονομικές εξελίξεις. Αυτό σημαίνει ότι μια συνθήκη οικονομικής ανόδου είναι ικανή να πυροδοτήσει εξελίξεις που θα επηρεάσουν αντίστοιχα

ποιοτικά χαρακτηριστικά που έχουν να κάνουν άμεσα με την βελτίωση του χωρικού περιβάλλοντος περιοχών ή και ολόκληρων αστικών συστημάτων. Είναι δύσκολο να φανταστούμε ότι μια ύφεση στην αγορά ακινήτων ή στη γενικότερη οικονομία, θα βοηθήσει να ξεκινήσουν προγράμματα αναβάθμισης του χώρου σε ένα υποβαθμισμένο τομέα της πόλης.

Ωστόσο, το ερώτημα δεν περιορίζεται μόνο, στο αν η αγορά δρα προς όφελος των κατοίκων των αστικών περιοχών ή αν ενδιαφέρεται περισσότερο για την μεγέθυνση των οικονομικών της αποτελεσμάτων με σκοπό να επιτύχει κάποιους δοσμένους στόχους κερδοφορίας. Το πρόβλημα είναι αρκετά περίπλοκο, καθώς δεν ασχολείται μόνο με την βιωσιμότητα μιας αγοράς ή την λαμβανόμενη ωφέλεια για την συλλογικότητα. Από την άλλη η σύγχρονη θεωρητική διαδρομή της χωρικής επιστήμης ερευνά αν τα χαρακτηριστικά που επιδρούν την αστική ανάπτυξη συνδέονται, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο με το οικονομικό ζήτημα. Η αγορά RE αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι της σύγχρονης οικονομικής μεγέθυνσης. Επομένως φαντάζει λογικό να αναζητηθούν οι τρόποι που επηρεάζει την διαμόρφωση του αστικού χώρου μέσα και από πιθανές αλληλεπιδράσεις με τα οικονομικά δρώμενα, χωρίς φυσικά να αγνοούνται πλαίσια που βρίσκονται πέρα από αυτά.

Η διαμόρφωση και εξέλιξη του αστικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα αντανakλάται μέσα από μια σειρά μεταβολών που συνέβησαν στην χώρα στο κοινωνικό, οικονομικό, πολιτικό, θεσμικό και πολιτισμικό επίπεδο. Η εμφάνιση αυτών των μεταβολών όπως εξελίχτηκαν, ειδικότερα στην περίοδο μετά την πτώση της δικτατορίας, επηρέασαν παράλληλα και τους μηχανισμούς διαμόρφωσης της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων. Ο σταδιακός μετασχηματισμός της σε μια σύγχρονη οικονομία RE δεν απασχόλησε μόνο τις βασικές οικονομικές εξελίξεις, αλλά και τις χωρικές και ιδιαίτερα την εξέλιξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα. Η ιστορική περίοδος μελέτης αναφορικά με την επίδραση του RE στην εξέλιξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα, είναι αυτή που ακολούθησε την πτώση της δικτατορίας το 1974. Εκείνη η χρονική περίοδος χαρακτηρίστηκε από την μετάβαση σε ένα περισσότερο σταθερό και δημοκρατικό πολιτικό πλαίσιο που είχε ως αφετηρία την ψήφιση του Συντάγματος του 1975. Αυτή αποτελεί ένα από τα γεγονότα που έβαλε σε κίνηση σημαντικές δυναμικές και αποτέλεσε τη βάση για την μετέπειτα εξέλιξη της χώρας, αρχικά ως μέλος της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας και έπειτα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ζώνης του ευρώ. Η συστηματική στροφή σε μια σταθερή δημοκρατική διαχείριση της ελληνικής κοινωνίας, βοήθησε και το λεγόμενο αίτημα για εκσυγχρονισμό της, προς περισσότερο σύγχρονες και φιλελεύθερες μορφές ανάπτυξης. Οι τελευταίες φαίνεται ότι οδήγησαν τις εξελίξεις τόσο στο οικονομικό και κοινωνικό όσο και στο χωρικό πλαίσιο.

7.2 Το γενικό πλαίσιο

Η πτώση της δικτατορίας το 1974, οδήγησε στον μετασχηματισμό του μέχρι τότε ισχύοντος πολιτικού, κοινωνικού και οικονομικού καθεστώτος στην Ελλάδα. Επομένως, τα αιτήματα που τέθηκαν στο τραπέζι δεν περιορίζονταν μόνο στον εκδημοκρατισμό του πολιτικού πλαισίου αλλά συνοδεύτηκαν από την ανάδυση μιας συζήτησης που αμφισβήτησε το καθιερωμένο πρότυπο της κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Αυτό ήταν αποτέλεσμα ευρύτερων μεταβολών, που δεν προέρχονταν ούτε απασχολούσαν μόνο το ελληνικό πεδίο. Εκείνη την περίοδο το σύστημα της οικονομίας

της αγοράς βίωνε μια ιστορική μεταβολή σε σχέση με τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες που ονομάστηκε κρίση του αποκαλούμενου φορντικού οικονομικού συστήματος παραγωγής και κατανάλωσης. Η δεκαετία του 1970 χαρακτηρίστηκε από την εγκατάλειψη του μέχρι τότε καθιερωμένου υποδείγματος ανάπτυξης των υψηλών ρυθμών μεγέθυνσης και χαμηλών ποσοστών ανεργίας.

Σε γενικές γραμμές δυο ήταν τα φαινόμενα που επίσπευσαν και ταυτόχρονα καθοδήγησαν τις μεταβολές των επόμενων δεκαετιών. Το πρώτο ήταν το φαινόμενο του στασιμοπληθωρισμού, δηλαδή πληθωρισμού που δεν συνοδεύεται από αντίστοιχη αύξηση της παραγωγής με συνέπεια αύξηση τιμών και υψηλή ανεργία. Σύμφωνα με την νεοκλασική οικονομική θεώρηση η αύξηση των τιμών στα προϊόντα αυξάνει και την προσφορά αγαθών, γιατί προσελκύει το ενδιαφέρον των επιχειρήσεων. Όμως σε μια συνθήκη στασιμοπληθωρισμού η πληθωριστική αύξηση συνοδεύεται από μείωση ζήτησης και από αύξηση των ποσοστών ανεργίας. Αυτό εξηγείται με δυο τρόπους: α) ύπαρξη ολιγοπωλιακών συνθηκών στην οικονομία γεγονός που ερμηνεύεται ως έλλειψη έντασης ανταγωνισμού και κυριαρχία ορισμένων οικονομικών παιχτών και των αντίστοιχων προσωπικών συμφερόντων και β) επικράτηση συνδικαλιστικών πρακτικών στην δράση της αγοράς με έλλειψη μισθολογικής ευελιξίας. Σε κάθε περίπτωση ο στασιμοπληθωρισμός οδηγεί σε συνθήκες οικονομικής ύφεσης και αποφυγή επενδύσεων, καθώς με αυξημένα ποσοστά ανεργίας και τιμών, θα πέσει η ζήτηση για προϊόντα και οι επιχειρήσεις θα αναζητήσουν άλλες διεξόδους προκειμένου να αναπληρώσουν την μείωση των ροών τους.

Το δεύτερο ήταν η απορρύθμιση των νομισματικών ισορροπιών που χαρακτήρισαν τις δυο πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες του εικοστού αιώνα. Η νομισματική ισορροπία οφείλονταν εν μέρει στο σύστημα σταθερών ισοτιμιών, το οποίο τέθηκε σε ισχύ στο τέλος του Β' Παγκόσμιου Πόλεμου, προκειμένου να αμβλυνθούν οι κίνδυνοι της νομισματικής αστάθειας που πιστεύονταν πως είχε οδηγήσει στις οικονομικές κρίσεις της μεσοπολεμικής εποχής και κατά συνέπεια στον πόλεμο. Ουσιαστικά το σύστημα του Bretton Woods, αντικατέστησε τον κανόνα του χρυσού που ρύθμιζε μέχρι τότε τις νομισματικές ισοτιμίες, επιτρέποντας μόνο στο δολάριο να αποτιμάται σε χρυσό στην σταθερή τιμή του 35 δολαρίων ανά ουγκιά. Η εγκατάλειψη των σταθερών ισοτιμιών έφερε μια καινούρια εποχή στο διεθνές οικονομικό σύστημα με την εκτόξευση των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών και των αγορών κεφαλαίου. Αυτό με τη σειρά του ευνόησε την μεταφορά, κυρίως, των μεταποιητικών μονάδων εκτός εθνικών συνόρων σε περιφέρειες με χαμηλότερα ποσοστά φορολόγησης και αντίστοιχα επίπεδα μισθοδοσίας. Το αποτέλεσμα ήταν από τη μία η ραγδαία εγκατάλειψη περιοχών από τις παραγωγικές τους μονάδες και από την άλλη ακόμα πιο υψηλά ποσοστά ανεργίας.

Αυτά τα δυο φαινόμενα βοήθησαν ένα συστημικό αλλά όχι – μέχρι τότε – πλειοψηφικό ιδεολογικό πλαίσιο που αμφισβητούσε τις κρατικές πολιτικές αναδιανομής του εισοδήματος με βάση συλλογικές απαιτήσεις, τουλάχιστον στις ανεπτυγμένες χώρες της Δύσης. Ωστόσο, το φαινόμενο της απόλυτης επικράτησης της λεγόμενης νεοφιλελεύθερης οικονομικής και πολιτικής θεώρησης δεν πρέπει να αναζητηθεί μόνο στις διογκωμένες απαιτήσεις της διαρκούς αναπαραγωγής του κεφαλαίου, αλλά και σε κοινωνικούς και πολιτισμικούς παράγοντες όπως η θέση των μεσαίων τάξεων αναφορικά με ζητήματα αύξησης της οικονομικής ευημερίας τους ή η αυξανόμενη σημασία των καινοτομιών στις υπηρεσίες που εκείνη την εποχή αφορούσαν λίγους. Η ολοένα και

περισσότερο πεισμένη θέση των μεσαίων τάξεων, μεταξύ μιας φτωχής και χωρίς προοπτικές μερίδας του πληθυσμού και της μικρής ελίτ των οικονομικά ισχυρών φαίνεται ότι καθόρισε τις εξελίξεις. Από τη μια υπήρξε η διαρκής επιθυμία των πρώτων να ακολουθήσουν την οικονομική μεγέθυνση με όποιο κόστος. Από την άλλη η φθορά που έφερε ο συνεχής ανταγωνισμός με την είσοδο νέων παικτών στην οικονομική αρένα, συνοδεύτηκε με την εγγενή αδυναμία του κράτους να επιβάλλει, για παράδειγμα, στις οικονομικές δραστηριότητες μια σφιχτή χωροθέτηση σε τοπικά ή εθνικά πλαίσια. Το πρόβλημα ξεπέρασε τις παλιές συνταγές του οικονομικού προγραμματισμού, εφόσον δεν ήταν δυνατόν να ρυθμιστούν ή ακόμα και να ελεγχθούν οι απελευθερωμένες αγορές κεφαλαίων και άλλων αγαθών. Ουσιαστικά το κράτος δεν είχε πλέον την δυνατότητα, αλλά ούτε και τη διάθεση, να περιορίσει τις τυχόν αρνητικές εξωτερικότητες της οικονομικής δραστηριότητας στις ευρύτερες οικονομικές και τις αντίστοιχες κοινωνικές ομάδες.

Ένα από τα αποτελέσματα ήταν ο μαρασμός και η εγκατάλειψη άλλοτε ακμαζόντων περιοχών από δραστηριότητες και ανθρώπινο δυναμικό. Η λύση φάνηκε ότι αντιπροσωπεύεται από μια σειρά κυρίαρχων πολιτικών επιλογών που βασίζονταν στην οικονομική θεώρηση, η οποία βάζει κατά μέρος τις σκέψεις για αναδιανομή, κερδών, προϊόντων και υπηρεσιών και εστιάζει στην απόλυτη κυριαρχία της ελεύθερης δράσης της αγοράς μακριά από κάθε προσπάθεια ρύθμισης ή διόρθωσης της, με την ελπίδα ότι ο πλήρης ανταγωνισμός θα φέρει την επιθυμητή εξισορρόπηση. Αυτή η γενική στροφή – ακόμα και ως συμπεριφορά στις καθημερινές δραστηριότητες – προς την απόλυτη ιδεολογική κυριαρχία της αγοράς όσον αφορά τις οικονομικές και κοινωνικές διεργασίες ήταν κάτι που χαρακτήρισε τις επόμενες δεκαετίες. Σε αυτό βοήθησε και η κατάρρευση των καθεστώτων του υπαρκτού σοσιαλισμού στα τέλη της δεκαετίας του 1980. Δεν υπήρξε πλέον σοβαρή πολιτική αντιπροσώπευση σχετικά με συλλογικές αιτιάσεις όπως η αναδιανομή εισοδημάτων, η τιθάσευση της ανεργίας, η διάθεση της κοινωνικής στέγασης κλπ. Έτσι, ο ρόλος του κράτους περιορίστηκε μόνο στις απαιτήσεις της εσωτερικής και εξωτερικής άμυνας και της γενικής εκπαίδευσης. Στα περισσότερα ανεπτυγμένα κράτη παρατηρήθηκε μια μετατόπιση των κρατικών μηχανισμών σε υποβοηθητικούς ρόλους, αναφορικά με το βασικό ζητούμενο της ανάπτυξης – μεγέθυνσης. Στην πράξη η κρατική γραφειοκρατία που εξυπηρετούσε σκοπούς εξισορρόπησης των διαφορετικών κοινωνικών αιτημάτων και επιδιώξεων είτε αποδιοργανώθηκε είτε στράφηκε στην υπηρεσία διαμεσολάβησης μεταξύ των διαφοροποιημένων ιδιωτικών συμφερόντων.

Η πίστη στη απόλυτη κυριαρχία της αγοράς κλονίστηκε μερικώς με την έλευση της GFC το 2008. Ωστόσο, οι οικονομικές συνέπειες της κρίσης δεν αμφισβήτησαν το γενικό αναπτυξιακό υπόδειγμα. Οι περισσότερες αναλύσεις εστίασαν είτε σε προβλήματα διαχείρισης, είτε σε θέματα εμπιστοσύνης από την μεριά της διακυβέρνησης. Ουσιαστικά δεν αναλύθηκε η γενική συμπεριφορά του οικονομικού συστήματος αλλά οι επιμέρους αστοχίες του, που θεωρήθηκε ότι οφείλονταν σε επιχειρηματικές επιλογές ή σε ικανοποίηση συλλογικών απαιτήσεων μέσω εσφαλμένων πολιτικών επιλογών. Σε γενικές γραμμές το υπάρχον πλαίσιο διατηρήθηκε, ενώ όταν έγιναν προσπάθειες προσαρμογής του στις νέες οικονομικές συνθήκες, αυτές κατευθύνθηκαν προς την πλευρά μιας περισσότερο ορθόδοξης επιλογής πολιτικών, τουλάχιστον στον οικονομικό τομέα. Από την άλλη είναι γεγονός ότι το ξέσπασμα της GFC δεν είχε τις ίδιες επιπτώσεις στις ανεπτυγμένες οικονομίες της αγοράς και αυτό συχνά αποτέλεσε μια σταθερή γραμμή

υπεράσπισης της αποκαλούμενης ορθοδοξίας που αφορά κεντρικές πολιτικές επιλογές στα οικονομικά ζητήματα.

Τα κοινωνικά ζητήματα εξελίχθηκαν με φόντο τις καινούριες κατακτήσεις της τεχνολογίας και της κυριαρχίας της στους τομείς της εργασίας, της πληροφορίας και της ενημέρωσης. Τα νέα τεχνολογικά δίκτυα οργανώνονταν πέρα από τις παρεμβάσεις της διοίκησης, στοχεύοντας τόσο να εξυπηρετήσουν τις νέες τάσεις στην οικονομία, στις κοινωνικές εκδηλώσεις και στις πολιτισμικές αναφορές, όσο και να τις χειραγωγήσουν. Η επικοινωνία άρχισε να αντικαθιστά την εμπειρογνωμοσύνη σε αρκετές περιοχές της ανθρώπινης δραστηριότητας, έτσι ώστε σήμερα να μιλάμε για συμπεριφορές που οφείλονται και πηγάζουν αποκλειστικά από τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Αυτές οι εξελίξεις βοήθησαν μεταξύ άλλων είτε την ενδυνάμωση παλαιότερων είτε την ανάδυση νέων ακτιβισμών.

Η έννοια του ακτιβισμού όσον αφορά τον χώρο έχει διαφορετικές αφετηρίες από ότι ο αντίστοιχος κοινωνικός ακτιβισμός. Ο πρώτος προέρχεται από την προσπάθεια της διοίκησης να παρουσιάσει ένα υπόδειγμα – πλαίσιο ρυθμίσεων για την χωρική οργάνωση των πόλεων, που τις περισσότερες φορές ξεπερνούσε καθιερωμένα οργανωτικά ή λειτουργικά πρότυπα και καθόριζε ευρύτερες χωρικές συμπεριφορές και τρόπους κατοίκησης. Ο κοινωνικός ακτιβισμός γεννήθηκε από παγιωμένες συμπεριφορές, συχνά απέναντι σε μειονότητες, που είχαν στόχο να επιβεβαιώσουν τις ήδη καθιερωμένες ιεραρχίες, οικονομικές, φυλετικές ή έμφυλες. Αυτοί είχαν κοινή πορεία κατά τις δεκαετίες του 1960 και 1970, για να αποδειχτεί αργότερα, με την αποδοχή νέων οικονομικών συμπεριφορών, ότι δεν σήμαινε τίποτα απολύτως η αποδοχή του ενός ή του άλλου για την γενική παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος.

Από την άλλη είναι φυσικό να θεωρήσουμε ότι τα χωρικά ζητήματα, συνδέονται αναπόφευκτα με τις γενικότερες μεταβολές στο οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο. Μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1970, στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες, το κράτος ήταν αυτό που έπρεπε να φροντίζει για τους στόχους της χωρικής βιωσιμότητας, μέσω προγραμμάτων στέγασης, ανάπτυξης νέων ή παλαιών περιοχών, ελέγχου της χωρικής ανάπτυξης και εκπόνησης θεσμικού χωρικού προγραμματισμού. Αλλά αυτό άλλαξε άρδην. Τόσο οι ιδεολογικές και κοινωνικές εξελίξεις, όσο και οι οικονομικές μεταβολές ανέτρεψαν τον προηγούμενο τρόπο αναπαραγωγής του χώρου. Αυτό φυσικά, δεν σημαίνει ότι η κρατική παρέμβαση εγκαταλείφθηκε μονομιάς. Ωστόσο, οι όποιες προθέσεις για βελτίωση του χωρικού περιβάλλοντος θεωρήθηκε ότι πρέπει αναπόφευκτα να αντιμετωπίσουν την κρίση της οικονομικής βιωσιμότητας, εφόσον ο τρόπος παραγωγής του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος είναι στα χέρια της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Ταυτόχρονα η περιβαλλοντική κρίση δημιούργησε καινούρια πεδία αντιπαράθεσης μεταξύ του αιτήματος για μια βιώσιμη ανάπτυξη και της προηγούμενης νοοτροπίας εκπόνησης του χωρικού προγραμματισμού κάτω από την κρατική αιγίδα η οποία σρέφονταν περισσότερος σε ζητήματα διαχείρισης και ρύθμισης. Είναι γεγονός ότι σε ένα χρονικό διάστημα που αναπόφευκτα ταυτίζεται με την άνθηση της οικονομίας της αγοράς, οι ιδεολογικοί άξονες που καθοδηγούσαν τις νοοτροπίες αυτές, αναθεωρήθηκαν σε τέτοιο βαθμό ώστε κάθε παρέμβαση από την πλευρά ενός συνολικού θεσμικού προγραμματισμού που είχε αφετηρία το κράτος, να θεωρείται τόσο αναποτελεσματική όσο και μερικές φορές επιζήμια.

7.2.1 Το οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Σύμφωνα με τον Πατρώνη στο *Ελληνική Οικονομική Ιστορία, Κοινωνία και Κράτος (18ος – 20ος αιώνες)* (2015) είναι σημαντικό να αποτιμήσουμε το οικονομικό περιβάλλον που προσπάθησε να δημιουργήσει η δικτατορία για να μπορέσουμε να καθορίσουμε τις σημαντικές αλλαγές που έλαβαν χώρα ύστερα από την πτώση της. Η συνολική αποτίμηση των πολιτικών επιλογών της περιόδου αναφορικά με την οικονομία βασίζονται σε δυο γεγονότα: α) το περιβάλλον επέκτασης της οικονομίας που κληρονόμησε από την προηγούμενη κοινοβουλευτική περίοδο και β) την απουσία λογοδοσίας αφού επρόκειτο για αυταρχικό καθεστώς. Με βάση αυτά, εκτιμούμε ότι η βασική οικονομική πολιτική βασίστηκε στο θετικό αναπτυξιακό κλίμα και στην λογική της μεγιστοποίησης της μεγέθυνσης ουσιαστικά για την είσπραξη μιας κάποιας συναίνεσης από την πλευρά της κοινωνίας, παρά το καθεστώς βίας που αποδιοργάνωσε την όποια πολιτική ζωή. Βασική επιδίωξη του νέου καθεστώτος, όταν σταθεροποιήθηκε στην εξουσία, ήταν να διευρύνει τα κίνητρα για επενδύσεις, ιδίως στον τουρισμό και στις κατασκευές, με την καθιέρωση διάφορων φορολογικών διευκολύνσεων και απαλλαγών.

Ο Πατρώνης (2015) διαπιστώνει ότι, ο ρόλος του κράτους εξαντλήθηκε στην παροχή κινήτρων προς το ιδιωτικό κεφάλαιο, στη δημιουργία υποδομών και στην εξασφάλιση ευνοϊκού επιχειρηματικού κλίματος. Με άλλα λόγια διατηρείται η διαδικασία της εξαρτημένης εκβιομηχάνισης που είχε αρχίσει την προηγούμενη περίοδο. Αυτή την άποψη επιβεβαιώνουν και άλλοι, (όπως οι Μελετόπουλος και Μουζέλης αναφέρονται στον Πατρώνη (2015)) υπογραμμίζοντας ότι η ανασυγκρότηση και συστηματοποίηση των μηχανισμών άσκησης οικονομικής πολιτικής είχε ως συνέπεια την απρόσκοπτη συνέχεια της βασικής κατευθυντήριας γραμμής της βιομηχανικής ανάπτυξης στα πλαίσια του διεθνούς καταμερισμού εργασίας. Ωστόσο η εμφάνιση της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 1972-73, που πήρε αρχικά τη μορφή της κρίσης της τιμής των πρώτων υλών και κυρίως του πετρελαίου, οδήγησε σε πρωτόγνωρες διακυμάνσεις για τη μεταπολεμική περίοδο (μετά την αναγκαστική κατάργηση του συστήματος του Bretton Woods), είχε ως αποτέλεσμα την αποδιοργάνωση «του εύθραυστου μεταπολεμικού μοντέλου συσσώρευσης της ελληνικής οικονομίας» (Πατρώνης 2015: 216).

Μέχρι σχεδόν το τέλος της δικτατορίας η ελληνική οικονομία ακολουθούσε το καθιερωμένο – από το τέλος του εμφυλίου πολέμου – αναπτυξιακό πρότυπο το οποίο υπολόγιζε ότι το κόστος της ενέργειας θα παρέμενε χαμηλό, παράλληλα με την ισχυρή δέσμευση της δραχμής με το δολάριο. Όμως η εμφάνιση της πρώτης πετρελαϊκής κρίσης και η απελευθέρωση των αγορών του χρήματος είχε ως συνέπεια την σταθερή διολίσθηση της δραχμής και τον υψηλό πληθωρισμό. Από το 1972 και μετά, εξαιτίας της αύξησης των τιμών των καυσίμων και των πρώτων υλών σε διεθνές επίπεδο, μαζί με την ταυτόχρονη διόγκωση των εισαγωγών οι πιέσεις στο ισοζύγιο πληρωμών έλαβαν τη μορφή χιονοστιβάδας γεγονός που, σύμφωνα με τον Χεκίμογλου (2001) (αναφέρεται στον Πατρώνη 2015: 217) συνέβαλε στη διόγκωση του πληθωρισμού. Αυτό που άφησε πίσω της η περίοδος της δικτατορίας ήταν συνοπτικά:

- υπερβάλλουσα ζήτηση την οποία δημιουργούσαν οι υπέρογκες δαπάνες,
- αύξηση των εισαγωγών (που στη διάρκεια της επταετίας τετραπλασιάστηκαν),
- αύξηση του τιμαρίθμου που στη διάρκεια του 1973 ξεπέρασε το 30%,
- αύξηση των επιτοκίων χρηματοδότησης,
- πιστωτικούς περιορισμούς για το εμπόριο και τον τουρισμό,
- ειδική φορολόγηση του κατασκευαστικού τομέα

Σύμφωνα με τους Πατρώνη και Λιαργκόβα (2003:135 αναφέρεται στο Πατρώνης (2015):

«Η ελληνική οικονομία βυθιζόταν στον πληθωρισμό και τη στασιμότητα και το «οικονομικό θαύμα» της δικτατορίας έφθανε πλέον στο τέλος του»

Η πτώση της δικτατορίας και η εγκαθίδρυση κοινοβουλευτικού καθεστώτος, αποτέλεσαν τα κορυφαία γεγονότα της περιόδου της δεκαετίας του 1970. Η πρώτη μείζονος σημασίας συνέπεια ήταν η έκρηξη συμπιεσμένων απαιτήσεων για αναδιανομή του εισοδήματος προς όφελος των φτωχότερων τάξεων και ταυτόχρονα, η ανατροπή του συσχετισμού ισχύος ανάμεσα στις κυβερνήσεις από τη μια μεριά και την πίεση των λαϊκών απαιτήσεων από την άλλη. Η δεύτερη μείζονος σημασίας συνέπεια, ήταν η επανάληψη της διαδικασίας ένταξης της χώρας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα. Η ένταξη σήμαινε σταδιακή εγκατάλειψη του προστατευτισμού και βαθμιαία αντικατάσταση ενός διοικητικά ελεγχόμενου οικονομικού συστήματος από ένα σύστημα πιο ανοιχτό στις δυνάμεις του ανταγωνισμού. Έτσι, την ίδια ώρα που απελευθερώνονταν η ελληνική πολιτική δυναμική με την πτώση της δικτατορίας, έμπαινε σε κρίση ο τρόπος ανάπτυξης των δεκαετιών της πρώτης μεταπολεμικής περιόδου (1953-1973).

Διεθνώς είχε τελειώσει η χρυσή εποχή που γνώρισε ο μεταπολεμικός καπιταλισμός κατά τον εικοστό αιώνα. Ο μακρύς κύκλος ανάπτυξης ο οποίος είχε στηριχθεί στη μαζική φορντική παραγωγή, στη μαζική ζήτηση, στην πλήρη απασχόληση, τις συλλογικές διαπραγματεύσεις και το κοινωνικό κράτος έφτασε στο τέλος του. Η Ελλάδα έπρεπε, πλέον, να αντιμετωπίσει τη νέα πολιτική και κοινωνική δυναμική σε συνθήκες αστάθειας, αυξανόμενης οικονομικής στενότητας, με παραγωγικές δομές σε κρίση, αλλά και αυξημένες απαιτήσεις αναδιανομής (Πατρώνης 2015). Η νέα πρόκληση που αντιμετώπιζε ήταν ότι τώρα και με δεδομένες τις παραπάνω συνθήκες η χώρα μπήκε σε ένα καινούργιο περιβάλλον ανοιχτής οικονομίας, διεθνούς ανταγωνισμού μέσα στα πλαίσια του στόχου της Ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης. Ωστόσο, η θεμελιώδης μεταβολή που σχεδόν κατέλυσε το προηγούμενο καθεστώς ελληνικής οικονομικής ανάπτυξης, ήταν η υπονόμηση των προϋποθέσεων πάνω στις οποίες αυτό βασιζόταν κατά την περίοδο 1953-73. Η ανατροπή της διεθνούς συγκυρίας μαζί με την μετατόπιση των προτεραιοτήτων της κοινής γνώμης υπέρ αιτημάτων για αναδιανομή του εισοδήματος προς όφελος των φτωχότερων τάξεων και ανακατανομή της πολιτικής επιρροής προς όφελος εκείνων των μερίδων του πληθυσμού που είχαν αποκλεισθεί από την οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας μετά τον Εμφύλιο, πίεσε τόσο το γενικό πολιτικό σύστημα όσο και τους θεσμούς να προσαρμοστούν σε μια νέα πραγματικότητα για την οποία σαφώς δεν ήταν προετοιμασμένοι. Ο Πατρώνης (2015) τονίζει ότι η πολιτική των τελευταίων ετών του δικτατορικού καθεστώτος είχε επιτείνει τις, ήδη μεγάλες, ανισότητες, έκανε το αίτημα για αναδιανομή ακόμη επιτακτικότερο και συνεπώς τις συνθήκες ακόμη πιο πιεστικές.

Έτσι στην πράξη, η ένταση των κοινωνικών αιτημάτων οδήγησε τις πρώτες κυβερνήσεις της μεταπολιτευτικής περιόδου της Νέας Δημοκρατίας, εκτός από την προσπάθεια αποκατάστασης της μακροοικονομικής ισορροπίας, να προχωρήσουν πρώτα σε μια απλόχερη εισοδηματική πολιτική και έπειτα στην καθιέρωση ενός έντονου κρατικού παρεμβατισμού. Πράγματι, στο διάστημα αυτό υιοθετήθηκε μια σχετικά γενναιοδωρη εισοδηματική πολιτική, η οποία κινήθηκε σε επίπεδα υψηλότερα των άλλων ευρωπαϊκών χωρών. Παράλληλα ο δημόσιος τομέας επεκτάθηκε, μέσα από αλληπάλληλες κρατικοποιήσεις και από την ίδρυση νέων επιχειρηματικών φορέων οι οποίοι θα

πρωταγωνιστούσαν στην ανάπτυξη βασικών κλάδων της βιομηχανίας που υπερέβαιναν τις, έτσι κι αλλιώς, περιορισμένες, δυνατότητες του ιδιωτικού κεφαλαίου. (Πατρώνης 2015).

Ο Πατρώνης (2015) περιγράφει ότι το μερίδιο του κράτους στις βιομηχανικές επενδύσεις προ του 1974 έφτανε μόλις το 0,7% και στην περίοδο 1975-1980 ανέβηκε στο 4,8%. Επίσης, η κυβέρνηση μέσω δημοσίων επιχειρήσεων ανέλαβε να πραγματοποιήσει μεγαλεπήβολα σχέδια σε όλους σχεδόν τους κρίσιμους κλάδους:

- στα πετροχημικά και στη χαλυβουργία (ΕΛΕΒΜΕ),
- στο αλουμίνιο (ΕΛΒΑ),
- στα διυλιστήρια (Ασπρόπυργος)
- στα βιομηχανικά ορυκτά (μονάδα ασβεστίου και σιδηροχρωμίου ΕΛΣΙ),
- στην παραγωγή τηλεπικοινωνιακού υλικού (ΕΛΒΗΛ),
- στις πολεμικές βιομηχανίες (ΕΒΟ, ΕΑΒ) ,
- στη Δημόσια Επιχείρηση Πετρελαίου (ΔΕΠ),
- στη Δημόσια Επιχείρηση Αερίου(ΔΕΠΑ).

Αγόρασε, τέλος και κρατικοποίησε την Ολυμπιακή Αεροπορία, η οποία είχε περάσει την ανθηρή της περίοδο και έμπαινε σε εποχή ελλειμμάτων. Η έντονη ενίσχυση της κρατικής παρέμβασης αποσκοπούσε στο να αναπληρώσει την κατακόρυφη μείωση των ιδιωτικών επενδύσεων στη βιομηχανία. Τα σχέδια αυτά κληρονομήθηκαν στις επόμενες κυβερνήσεις του ΠΑΣΟΚ και σχεδόν όλα είχαν ατυχές τέλος (Πατρώνης 2015: 219).

Εν κατακλείδι, η οικονομική πολιτική της Ν.Δ. εξέφρασε όλη τη μεταβατικότητα και την αβεβαιότητα της εποχής μεταξύ των δύο πετρελαϊκών κρίσεων. Η διαχείριση της οικονομίας εντασσόταν σαφώς στο κεϋνσιανό παράδειγμα, το οποίο εκείνη ακριβώς την εποχή έδειχνε όλο και περισσότερο τα όρια του. Στην Ελλάδα της Μεταπολίτευσης, τα φαινόμενα αυτά είχαν τις δικές τους ιδιαίτερες μορφές που καθορίζονταν από δύο κυρίους παράγοντες: α) την απελευθέρωση της πολιτικής και κοινωνικής δυναμικής που επέφερε η πτώση της χούντας και β) την ανάγκη εξορθολογισμού και ανατροφοδότησης μιας παραγωγικής δομής που είχε σχηματιστεί ουσιαστικά στα προηγούμενα δεκαπέντε χρόνια με την ταχεία και χρονικά συμπυκνωμένη εκβιομηχάνιση. Ο Βούλγαρης στο *Η Ελλάδα της Μεταπολίτευσης, Σταθερή δημοκρατία σημαδεμένη από τη μεταπολεμική ιστορία*, (2001: 65) εκτιμά ότι οι πρώτες μεταπολιτευτικές κυβερνήσεις υιοθέτησαν ένα εντυπωσιακό κρατικό ακτιβισμό που καθιέρωσε την έννοια του κράτους – επιχειρηματία. Ωστόσο δεν φρόντισαν να προσαρμοστούν στο γενικότερο κλίμα της εποχής με τις μονεταριστικές και νεοφιλελεύθερες αντιλήψεις να παγιώνονται ως η «νέα» ορθοδοξία στο διεθνές περιβάλλον και παράλληλα δεν αντιμετώπισαν ρεαλιστικά την ουσία των οικονομικών προβλημάτων της χώρας.

Η ανάληψη της διακυβέρνησης της χώρας από το ΠΑΣΟΚ το 1981 συντελείται εν μέσω επιδείνωσης της οικονομικής κατάστασης της χώρας, με κύρια χαρακτηριστικά την ύφεση και την υψηλή νομισματική και μακροοικονομική αστάθεια. Το νέο οικονομικό επιτελείο δοκίμασε μια εναλλακτική στρατηγική, η οποία προέβλεπε ένα συνδυασμό βραχυχρόνιων μέτρων σταθεροποίησης και μέσο-μακροχρόνιων μέτρων παραγωγικής αναδιάρθρωσης και εκσυγχρονισμού της οικονομίας (Πατρώνης 2015). Επρόκειτο για ένα εξαιρετικά φιλόδοξο πρόγραμμα ριζοσπαστικής οικονομικής πολιτικής, με επιμονή στη αρμοδιότητα

του δημόσιου τομέα και του «δημοκρατικού προγραμματισμού», την «κοινωνικοποίηση» και τις αυτό-διαχειριστικές μορφές συνένωσης των παραγωγών, καθώς και την κριτική προς την Ευρωπαϊκή Κοινή Αγορά. Χαρακτηριστικό στοιχείο της οικονομικής πολιτικής της περιόδου 1981-1985 ήταν ο κεντρικός ρόλος της κρατικής παρέμβασης στην οικονομική διαχείριση και στην επίτευξη των στόχων της.

Η κύρια επιδίωξη της κυβέρνησης είναι η δημιουργία εκείνου του μακροοικονομικού περιβάλλοντος που θα επέτρεπε την αναδιάρθρωση της οικονομίας και την επιτυχία των μακροπρόθεσμων πολιτικών ανάπτυξης, μέσω της ενεργοποίησης της εγχώριας ζήτησης. Για αυτό το λόγο ακολουθήθηκαν πολιτικές μισθολογικών αυξήσεων με την καθιέρωση της Αυτόματης Τιμαριθμικής Αναπροσαρμογής (ΑΤΑ) τον Ιανουάριο του 1982, οι οποίες προκάλεσαν τόσο μια ανακατανομή υπέρ των μισθωτών σε σχέση με άλλες κοινωνικές ομάδες όσο και μια ανακατανομή υπέρ των χαμηλόμισθων στο εσωτερικό των μισθωτών. Ωστόσο όλα αυτά πραγματοποιήθηκαν, σε μια εποχή έντονων πληθωριστικών πιέσεων, οι οποίες με τη σειρά τους οδήγησαν σε απότομη αύξηση του ονομαστικού κόστους εργασίας με αποτέλεσμα η κυβέρνηση να στραφεί σε περιοριστικές πολιτικές με την απαγόρευση αυξήσεων στους μισθούς και την υποτίμηση της δραχμής (1983-1984) προκειμένου να ανακτηθεί η ανταγωνιστικότητα των ελληνικών προϊόντων που είχε φτάσει σε ανησυχητικά επίπεδα (Πατρώνης 2015).

Από την άλλη, η αύξηση των δημόσιων δαπανών ξεπέρασε κατά πολύ την αύξηση των δημοσίων εσόδων. Στη δεκαετία του 1980, κινητήριες δυνάμεις της οικονομίας αναδείχθηκαν η δημόσια κατανάλωση, οι δαπάνες για την κοινωνική ασφάλιση και η σταθερή αύξηση των υποχρεώσεων αποπληρωμής του δημοσίου χρέους. Αυτό οφείλονταν στην σταθερή επιλογή της αύξησης της εγχώριας ζήτησης σε ανακόλουθο επίπεδο σε σχέση με τις πραγματικές δυνατότητες της χώρας, συνεχίζοντας ένα κενσιανού τύπου υπόδειγμα που κληρονομήθηκε από την προηγούμενη περίοδο. Ωστόσο, η ζητούμενη αύξηση των δαπανών της κεντρικής διοίκησης οφειλόταν όχι στην (αναιμική ούτως ή άλλως) αύξηση των δημοσίων επενδύσεων, αλλά, κυρίως, στην αύξηση των δαπανών του τακτικού προϋπολογισμού (Πατρώνης 2015). Σε αυτή την εξέλιξη συνέβαλλαν τρεις παράγοντες:

- η αύξηση των μισθών και των συντάξεων των δημοσίων υπαλλήλων
- η αύξηση της κοινωνικής δαπάνης, κυρίως εξαιτίας της γενναίας αύξησης των συντάξεων και της αύξησης του αριθμού των συνταξιούχων και
- το αυξανόμενο έλλειμμα των δημοσίων επιχειρήσεων (το συνολικό έλλειμμα των ΔΕΚΟ αυξήθηκε από 2,7% του ΑΕΠ το 1980 στο 5,5% το 1985), όχι τόσο από την αύξηση των επενδύσεων όσο από τις αυξημένες δαπάνες μισθοδοσίας εξαιτίας της εισοδηματικής πολιτικής και της αύξησης του προσωπικού.

Αποτέλεσμα ήταν η επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης και την είσοδο σε φάση νέας κρίσης. Το 1990, το δημόσιο έλλειμμα έφθασε στο 15,9% του ΑΕΠ, το υψηλότερο ποσοστό το οποίο είχε ποτέ μετρηθεί. Το ποσοστό των δημοσίων δαπανών, επίσης για πρώτη φορά, ξεπέρασε το 50% του ΑΕΠ και η αύξηση του δημοσίου χρέους επιταχύνθηκε. Ο πληθωρισμός αυξήθηκε από το 13,7% σε 20,4%. Αυτή η κατάσταση των μεγεθών της οικονομίας τροφοδότησε φόβους για νέα υποτίμηση της δραχμής και οδήγησε σε φυγή κεφαλαίων και αυξημένη αποθεματοποίηση εισαγομένων προϊόντων, επιβαρύνοντας έτσι το εξωτερικό ισοζύγιο (Πατρώνης 2015).

Μετά από μια περίοδο εκλογικής αστάθειας, η νέα κυβέρνηση της ΝΔ υιοθέτησε μια σειρά από πολιτικές για την αντιμετώπιση των σοβαρών μακροοικονομικών ανισορροπιών της οικονομίας που στηρίχτηκαν στη λήψη περιοριστικών μέτρων για τη βαθμιαία σταθεροποίηση της. Βασικοί στόχοι της νέας κυβέρνησης αναδείχθηκαν:

- η μείωση των δημοσίων ελλειμμάτων,
- η σταθεροποίηση του ισοζυγίου πληρωμών και
- η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού.

Ωστόσο για την επίτευξη αυτών των στόχων τέθηκε σε εφαρμογή ένα πρόγραμμα αυστηρής εισοδηματικής πολιτικής, δημοσιονομικής εξυγίανσης, σταθεροποίησης και προσαρμογής της οικονομίας για την τριετία 1991-1993, το οποίο θα συνοδευόταν από ευρείας έκτασης διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις στο χρηματοπιστωτικό τομέα και στην αγορά εργασίας (Πατρώνης 2015).

Απαραίτητη ήταν η εφαρμογή μιας αυστηρής εισοδηματικής πολιτικής που περιλάμβανε, εκτός των άλλων και την κατάργηση της τιμαριθμοποίησης των μισθών (ΑΤΑ). Επίσης, επιχειρήθηκε ο περιορισμός της κρατικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και η μείωση του μεγέθους του κράτους τόσο με την κατάργηση πολλών φυσικών μονοπωλίων όσο και με την πώληση ή την ιδιωτικοποίηση δημόσιων επιχειρήσεων και οργανισμών. Σύμφωνα με τον Πατρώνη (2015), τα αποτελέσματα του προγράμματος σταθεροποίησης 1991-1993 σε καμία περίπτωση δεν δικαίωσαν τους φιλόδοξους στόχους που είχαν τεθεί. Ο πληθωρισμός, μολονότι χαμηλότερος του 1990 δεν μειώθηκε σημαντικά, οι ρυθμοί μεγέθυνσης του ΑΕΠ είχαν πάλι γίνει αρνητικοί (-1,6%), η ανεργία είχε πλησιάσει το 10%, τα δημοσιονομικά ελλείμματα βρίσκονταν σε ανοδική τάση πλησιάζοντας το 14% και οι δαπάνες της Γενικής Κυβέρνησης ως ποσοστό του ΑΕΠ είχαν πλησιάσει το 50% αντί να μειωθούν.

Αυτό που μένει σαν επιμύθιο της οικονομικής πολιτικής που εφάρμοσε η ΝΔ στην περίοδο 1990-1993 ήταν το υψηλό πραγματικό κόστος για την οικονομία και για ευρύτερα κοινωνικά στρώματα, χωρίς παράλληλα να επιτευχθούν συνθήκες σταθεροποίησης και άμβλυνσης των βασικών ανισορροπιών της οικονομίας. Αυτό που χαρακτήρισε την οικονομική πολιτική που εφάρμοσε η ΝΔ ήταν ο ισχυρά αρνητικός αναπτυξιακός χαρακτήρας και η προσκόλληση σε πειραματισμούς οι οποίοι από την μια μεριά δεν λάμβαναν υπόψη τις πραγματικές δυνατότητες της ελληνικής οικονομίας και από την άλλη δεν προχώρησε σε πραγματικές τομές φοβούμενη το πολιτικό κόστος. Σύμφωνα με τον Πατρώνη (2015) το μόνο που πέτυχε να μειώσει ήταν το μερίδιο της εργασίας στην δημόσια κυρίως δαπάνη ενώ αντίθετα όξυνε τα φαινόμενα φτώχειας, ανεργίας και οικονομικής ανισότητας και εξασθένησε την κοινωνική συνοχή, χωρίς να δημιουργήσει ανάκαμψη των επενδύσεων και της παραγωγικής δραστηριότητας.

Η κατάρρευση της κυβέρνησης της ΝΔ (1993) έγινε μέσα σε ένα αρκετά ασφυκτικό οικονομικό περιβάλλον, αφού η Ελλάδα έχοντας υπογράψει το 1992 την συνθήκη του Μάαστριχτ ήταν υποχρεωμένη να ακολουθήσει συγκεκριμένους και δεδομένους οικονομικούς στόχους. Η νέα κυβέρνηση ΠΑΣΟΚ που σχηματίστηκε, συνέταξε ένα αναθεωρημένο Πρόγραμμα Οικονομικής Σύγκλισης που κάλυπτε την περίοδο 1994-1999. Ο Πατρώνης (2015) κρίνοντας το ελληνικό πρόγραμμα σύγκλισης με βάση τους στόχους που έθεσε, το χαρακτηρίζει υπέρμετρα αισιόδοξο. Πιο συγκεκριμένα, το νέο

Πρόγραμμα Οικονομικής Σύγκλισης, προέβλεπε ότι η διαδικασία οικονομικής προσαρμογής θα μπορούσε να υλοποιηθεί σε δυο υποπεριόδους: 1994-1996 και 1997-1999. Δηλαδή ο πρώτος στόχος ήταν η εκπλήρωση όλων των κριτηρίων ονομαστικής σύγκλισης της Συνθήκης του Μάαστριχτ μέχρι το 1998 και ο δεύτερος η ένταξη της δραχμής στο Μηχανισμό Συναλλαγματικών Ισοτιμιών (ΜΣΙ), το 1996. Σύμφωνα με τον Πατρώνη (2015: 224):

«Μέχρι το 1996 η ελληνική οικονομία έκανε σημαντικά βήματα προς τη διαμόρφωση συνθηκών μακροοικονομικής σταθερότητας. Σημείωσε πρόοδο στην προσπάθεια ονομαστικής σύγκλισης προς τις επιδόσεις των κρατών-μελών της ΕΕ. Όλα τα μεγέθη στα οποία αναφέρονται τα κριτήρια σύγκλισης της Συνθήκης για την ΕΕ εξελίχθηκαν ικανοποιητικά, με εξαίρεση το δημόσιο χρέος. Η πτωτική τάση του πληθωρισμού συνεχίστηκε, αλλά απείχε ακόμη αρκετά από τον μέσο όρο της ΕΕ. Η σταθερότητα της συναλλαγματικής ισοτιμίας της δραχμής συνέβαλλε καθοριστικά στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και των επιτοκίων.»

Ωστόσο, οι στόχοι του προγράμματος δεν πραγματοποιήθηκαν η ένταξη της δραχμής στο ΜΣΙ (Μηχανισμός Συναλλαγματικών Ισοτιμιών), αποδείχτηκε ανέφικτη μέσα στο 1996 και παρά το γεγονός ότι την ίδια χρονιά, ο ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης συνέχισε να αυξάνεται φτάνοντας στο 2,4% ξεπερνώντας το ρυθμό μεγέθυνσης των χωρών της ΕΕ που ήταν 1,8%, ήταν φανερό ότι η ελληνική οικονομία, παρά τις προόδους της στον μακροοικονομικό τομέα δεν ικανοποιούσε ούτε ένα από τα κριτήρια του Μάαστριχτ.

Μπροστά στην κατάσταση αυτή, η κυβέρνηση Σημίτη επέλεξε τη φυγή προς τα εμπρός: υποτίμησε τη δραχμή κατά 12,3% έναντι της Ευρωπαϊκής Νομισματικής Μονάδας και ταυτόχρονα την ενέταξε στον ΜΣΙ προκειμένου να αποκτήσει σταθερότερες βάσεις αξιοπιστίας, τροποποίησε το πρόγραμμα σύγκλισης, ώστε να το εναρμονίσει με τα νέα δεδομένα και τον στόχο για ένταξη στην ΟΝΕ το 2001 και εξήγγειλε ένα πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων και άλλων διαρθρωτικών αλλαγών, στέλνοντας το μήνυμα ότι στο μέλλον οι προσπάθειες δεν θα επικεντρώνονται αποκλειστικά στα μακροοικονομικά μεγέθη (Πατρώνης 2015).

Το αποτέλεσμα όλης αυτής της προσπάθειας ήταν ότι η Ελλάδα από τα τέλη του 1999 πληρούσε τα τέσσερα από τα πέντε κριτήρια της Συνθήκης του Μάαστριχτ, ενώ βρισκόταν κοντά στην επίτευξη της τιμής στόχου για τον πληθωρισμό, ο οποίος τελικά επιτεύχθηκε μέσα στο 2000. Ο στόχος της εισόδου της Ελλάδας στην ΟΝΕ και της συμμετοχής της στη ζώνη του ευρώ επιτεύχθηκε το 2001 παρά τις αρχικές εμφανείς δυσκολίες και την απόκλιση της χώρας από την ευρωπαϊκή δυναμική. Ο Πατρώνης (2015: 225) καταλήγει ότι:

«Η ΟΝΕ αποτέλεσε τον «πολιορκητικό κριό» του εκσυγχρονισμού, δεδομένου ότι μετέβαλε δραστικά την προηγούμενη λαϊκιστική – εκλογικίστικη διαχείριση της οικονομικής πολιτικής, καθόρισε το πλαίσιο της επιχειρηματικότητας, προσανατόλισε τις προσδοκίες των δυνάμεων της αγοράς και των μεσαίων τάξεων.»

Οι Τσακλόγλου, Οικονομίδης, Παγουλάτος, Τριαντόπουλος, Φιλιππόπουλος στο Ένα Νέο Αναπτυξιακό Πρότυπο για την Ελληνική Οικονομία και η Μετάβαση σε αυτό (2016) αναφέρουν ότι το 2008 η κατάρρευση της αγοράς ακινήτων στις ΗΠΑ είχε σαν αποτέλεσμα, σε παγκόσμια κλίμακα, τη ραγδαία πτώση των τιμών των πραγματικών

περιουσιακών στοιχείων. Αυτό το γεγονός σηματοδοτήθηκε με τη χρεοκοπία της αμερικανικής επενδυτικής τράπεζας Lehman και οδήγησε στην κατάρρευση των χρηματιστηριακών αξιών. Η Παγκόσμια Χρηματοπιστωτική Κρίση (GFC) προκάλεσε σταδιακά πτώση της εγχώριας ζήτησης και των τιμών σε πολλές οικονομίες, ενώ η πτώση της ζήτησης, με τη σειρά της, οδήγησε σε μείωση της παραγωγής και, άρα, σε μείωση του ΑΕΠ και αύξηση της ανεργίας.

Οι Βαγιανός, Βέττας, Μεγήρ στο *Η οικονομική κρίση στην Ελλάδα: Μεταρρυθμίσεις και ευκαιρίες σε μία κρίσιμη συγκυρία* (2012), υπογραμμίζουν ότι, η ιστορική εξέλιξη του ελλείμματος, το οποίο εκφράζεται ως ποσοστό του μεγέθους της ελληνικής οικονομίας και υπολογίζεται με βάση το ΑΕΠ, (δηλαδή την συνολική αξία των αγαθών και υπηρεσιών που παράγονται στην Ελλάδα) σε ένα μέσο όρο κατά το διάστημα δέκα ετών, αυξήθηκε σημαντικά κατά τις δεκαετίες του 1980, 1990 και 2000 (Βλέπε Πίνακα 7.1). Το έλλειμμα αυξήθηκε δραματικά κατά τη δεκαετία του 1980: οι δαπάνες υπερέβησαν τα έσοδα σε ποσοστό 8,1% του ΑΕΠ κατά μέσο όρο, κάθε χρόνο κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης δεκαετίας. Το έλλειμμα παρέμεινε σε υψηλά επίπεδα κατά τις επόμενες δύο δεκαετίες.

Πίνακας 7.1: Δημόσιο έλλειμμα ως ποσοστό επί του ΑΕΠ

Δεκαετία	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Δημόσιο έλλειμμα ως % επί του ΑΕΠ	-0,6	1,2	8,1	8,4	5,9

Πηγή: ΟΟΣΑ (Βαγιανός, Βέττας, Μεγήρ 2012)

Αντίστοιχα η αυξητική εξέλιξη του ελλείμματος αντικατοπτρίζεται σε αυτήν του δημοσίου χρέους (Βλέπε Πίνακα 7.2). Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ, οι Βαγιανός, Βέττας, Μεγήρ (2012: 6) υπογραμμίζουν ότι τα υψηλά ελλείμματα στη δεκαετία του 1980 οδήγησαν σε δραματική αύξηση του χρέους.

Πίνακας 7.2: Δημόσιο χρέος ως ποσοστό επί του ΑΕΠ

Έτος	1980	1990	2000	2099
Δημόσιο χρέος ως % επί του ΑΕΠ	26	71	101,5	115,1

Πηγή: ΟΟΣΑ (Βαγιανός, Βέττας, Μεγήρ 2012)

Το χρέος αυξήθηκε από 26% επί του ΑΕΠ, το 1980, σε ποσοστό 71% επί του ΑΕΠ, το 1990 και συνέχισε να αυξάνεται κατά τις επόμενες δύο δεκαετίες ως αποτέλεσμα των αυξημένων ελλειμμάτων, τα οποία βρίσκονταν σε υψηλά επίπεδα εν μέρει λόγω των πληρωμών τόκων επί του συσσωρευμένου χρέους.

Την ίδια περίοδο (1980-1990), παρατηρείται αύξηση της κατανάλωσης και μείωση των επενδύσεων κατά το ίδιο περίπου ποσοστό (8% επί του ΑΕΠ). Σύμφωνα με τους Βαγιανό, Βέττα και Μεγήρ (2012) η οικονομική συμπεριφορά της χώρας στρέφονταν σε ένα καταναλωτικό πρότυπο, όπου οι Έλληνες πολίτες κατανάλωναν περισσότερο, ενώ δαπανούσαν λιγότερο σε παραγωγικές επενδύσεις. Και τα δύο αυτά φαινόμενα οφείλονται σε μεγάλο βαθμό σε πολιτικές επιλογές οι οποίες οδήγησαν στην δραματική αύξηση του δημοσίου χρέους κατά την δεκαετία του 1980, αφού τα χρήματα που αντλήθηκαν από τις τότε κυβερνήσεις και κατευθύνθηκαν σε παραγωγικές δημόσιες επενδύσεις δεν ξεπέρασε το 25% του συνόλου. Η διαπίστωση είναι ότι το μεγαλύτερο μέρος των χρημάτων δαπανήθηκε για την αύξηση της μισθοδοσίας στον δημόσιο τομέα, καθώς και για την αύξηση των συνταξιοδοτικών δαπανών. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ, που παραθέτουν οι Βαγιανός, Βέττας και Μεγήρ (2012: 7), η αύξηση της κατανάλωσης οφείλεται στο γεγονός της αύξησης μισθών και συντάξεων.

Οι λόγοι που οδήγησαν σε ακόλουθη μείωση των επενδύσεων σύμφωνα με τους Βαγιανό, Βέττα και Μεγήρ (2012: 8) οφείλονταν στο γεγονός ότι:

«...υπήρχαν λιγότερα ιδιωτικά κεφάλαια για τη χρηματοδότησή τους. Πράγματι, η κυβέρνηση δανειζόταν πουλώντας ομόλογα στους Έλληνες πολίτες, οι οποίοι ουσιαστικά διαμοίραζαν τις αποταμιεύσεις τους μεταξύ ομολόγων που εκδίδονταν από την κυβέρνηση και ομολόγων ιδιωτικών επιχειρήσεων. Ως εκ τούτου, σημειώθηκε μείωση των διαθέσιμων αποταμιεύσεων για τη χρηματοδότηση παραγωγικών επενδύσεων από ιδιωτικές επιχειρήσεις. Και δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των χρημάτων που αντλούσε η κυβέρνηση εκδίδοντας ομόλογα δεν δαπανούνταν σε δημόσια έργα υποδομής, το σύνολο των παραγωγικών επενδύσεων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα μειώθηκε» (βλέπε Πίνακα 7.3).

Πίνακας 7.3: Κατανάλωση και επενδύσεις ως ποσοστό επί του ΑΕΠ

Δεκαετία	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Κατανάλωση ως % επί του ΑΕΠ	77,2	85,1	90,1	88,8
Επενδύσεις ως % επί του ΑΕΠ	30,7	23	20,6	22,6

Πηγή: ΟΟΣΑ (Βαγιανός, Βέττας και Μεγήρ 2012)

Οι Βαγιανός, Βέττας, Μεγήρ (2012: 36) συμπεραίνουν ότι

«Οι οικονομικές πολιτικές των τριών τελευταίων δεκαετιών έφεραν την Ελλάδα στα πρόθυρα της χρεοκοπίας. Μεταρρυθμίσεις που εφαρμόστηκαν σε άλλες χώρες πολλά χρόνια νωρίτερα αναβάλλονταν συνεχώς στην Ελλάδα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η χώρα

να μείνει πολύ πίσω, και να βρεθεί με ένα μη παραγωγικό δημόσιο τομέα, ένα άνισο και αναποτελεσματικό σύστημα συλλογής φόρων, ένα μη βιώσιμο συνταξιοδοτικό σύστημα, και ένα περιοριστικό και αναποτελεσματικό ρυθμιστικό πλαίσιο στην οικονομία, η ανταγωνιστικότητα της οποίας είναι χαμηλή και μειώνεται συνεχώς».

Οι Τσακλόγλου και άλλοι (2016) θεωρούν ότι η αρνητική διαταραχή που γνώρισε ο τομέας της ζήτησης, αλλά και η πραγματική οικονομία, στις περισσότερες οικονομίες του κόσμου, ήταν ιδιαίτερα ισχυρή, με συνέπεια την ύφεση του τομέα της προσφοράς/παραγωγής, δεδομένης της χρόνιας ανορθολογικής χρήσης των παραγωγικών πόρων, αλλά και της ακαμψίας που χαρακτήριζε τις αγορές προϊόντων, υπηρεσιών και εργασίας. Παράλληλα, η με αμείωτο ρυθμό επιδείνωση των δημοσιονομικών μεγεθών και, ιδιαίτερα, του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ έφερε αυτόματα μεγάλη μείωση στα φορολογικά έσοδα. Αποτέλεσμα ήταν η υιοθέτηση μέτρων ανάσχεσης της δημοσιονομικής εκτροπής που διογκωνόταν, ιδιαίτερα μετά την ανάληψη, από πολλές οικονομίες, εκτεταμένων προγραμμάτων δημοσιονομικής επέκτασης ως απάντηση στην κρίση. Έτσι υιοθετήθηκαν μέτρα δημοσιονομικής περιστολής, που στόχευαν στη δημοσιονομική σταθεροποίηση και αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ. Τα προγράμματα αυτά, και κυρίως εκείνα που υιοθετήθηκαν από χώρες της Ευρωζώνης, περιλάμβαναν στις δράσεις τους διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις, κυρίως, στις αγορές προϊόντος και εργασίας, αλλά και στον τρόπο λειτουργίας του δημόσιου τομέα. Η στόχευση ήταν μέσω αυτών των μεταρρυθμίσεων, να αυξηθεί η ανταγωνιστικότητα των οικονομιών (Τσακλόγλου και άλλοι 2016).

Ουσιαστικά αυτό έγινε γιατί σε πολλές περιπτώσεις και ειδικότερα στην ελληνική περίπτωση, θεωρήθηκε ότι η ελληνική κρίση δεν ήταν μόνο μια κρίση δημόσιου χρέους, αλλά στη πράξη μια κλασική περίπτωση κρίσης ανταγωνιστικότητας. Η πτώση της ανταγωνιστικότητας οφείλεται στη μη υλοποίηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων για αρκετά χρόνια πριν από την κρίση. Σύμφωνα με τους Τσακλόγλου και άλλοι (2016: 19):

«Θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι το «πιστοποιητικό γέννησης» της κρίσης δεν γράφει «2010», δηλαδή το έτος που η χώρα μας εισήλθε στα Μνημόνια, αλλά «2001», το έτος που –κάτω από το βάρος της τεράστιας λαϊκής αντίδρασης– η τότε κυβέρνηση εγκατέλειψε τη σχεδιαζόμενη μεταρρύθμιση του συνταξιοδοτικού συστήματος. Από τότε και μέχρι την είσοδο της Ελλάδας στην εποχή των Μνημονίων, ελάχιστες μεταρρυθμίσεις υλοποιήθηκαν, οι περισσότερες από τις οποίες ήταν, μάλλον, ήσσονος σημασίας.».

Πριν από το 2001 η Ελλάδα είχε υλοποιήσει μια σειρά από μεταρρυθμίσεις που αφορούσαν, κυρίως, τον χρηματοπιστωτικό τομέα. Αυτές, σε συνδυασμό με την πτώση των επιτοκίων που έφερε η συμμετοχή της Ελλάδας στην ΟΝΕ, οδήγησαν σε αξιόλογους ρυθμούς ανάπτυξης για σχετικά μεγάλο χρονικό διάστημα (μέσος ετήσιος ρυθμός μεγέθυνσης ΑΕΠ 3,9%). Όμως, σύμφωνα με τους Τσακλόγλου και άλλοι (2016), το ακολουθούμενο υπόδειγμα ανάπτυξης δεν ήταν βιώσιμο, καθώς βασιζόταν στη διόγκωση της εγχώριας κατανάλωσης και στη χρηματοδότησή της μέσω μεταβιβάσεων κεφαλαίου από το εξωτερικό. Το 2010 η χώρα δεν μπορούσε, πλέον, να βρει χρηματοδότηση στις διεθνείς αγορές κεφαλαίου χωρίς να πληρώσει απαγορευτικά υψηλά επιτόκια και προκείμενου να αποφύγει τη χρεοκοπία υπέγραψε, τρία Μνημόνια (Memorandum of Understanding MoU) το 2010, 2012 και 2015 με τους πιστωτές της, την ΕΕ και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο IMF. Ουσιαστικά πήρε παροχή πιστώσεων με ευνοϊκούς όρους, με

«αντάλλαγμα» δημοσιονομική προσαρμογή και διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις. Όμως, σύμφωνα με τους Τσακλόγλου και άλλοι (2016), η φιλοσοφία των τριών Μνημονίων δεν ήταν ίδια και ειδικότερα όσον αφορά το πρώτο Μνημόνιο (2010), το οποίο βασίστηκε στην ανάγκη της άμεσης ικανοποίησης των χρηματικών αναγκών της χώρας και στο ότι η Ελλάδα αντιμετώπιζε πρόβλημα ρευστότητας (liquidity). Αυτός ήταν και ο λόγος για τον οποίο τα παρεχόμενα δάνεια ήταν σχετικά βραχυπρόθεσμα και το επιτόκίό τους όχι ιδιαίτερα ευνοϊκό, ενώ δεν έγινε αναδιάρθρωση του χρέους. Τα δύο επόμενα Μνημόνια (2012, 2015) αντιμετώπιζαν το πρόβλημα της Ελλάδας ως πρόβλημα φερεγγυότητας (solvency). Γι' αυτό και συνοδεύτηκαν το μεν δεύτερο από αναδιάρθρωση του χρέους, το δε τρίτο από υπόσχεση περαιτέρω ελάφρυνσής του. Το συνολικό ποσό των δανείων που παρασχέθηκαν στην Ελλάδα στο πλαίσιο των Μνημονίων ήταν περισσότερο από 300 δισ. ευρώ και είναι μακράν το μεγαλύτερο δάνειο που έχει δοθεί στην παγκόσμια ιστορία.

Οι Τσακλόγλου και άλλοι, κάνοντας μια συνοπτική επισκόπηση των συνθηκών της ελληνικής οικονομίας, πριν και μετά την υπογραφή των Μνημονίων, κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι υπήρχαν προβλήματα τα οποία αφέθηκαν να υπονομεύσουν την ανάπτυξη της χώρας όπως (2016: 39) :

- ύπαρξη χρόνιας ύφεσης, δηλαδή μεγάλη χρονική περίοδο φθίνουσας οικονομικής δραστηριότητας,
- μόνιμα υψηλή ανεργία, ειδικά μετά την κρίση του 2008,
- μείωση της ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας και, ειδικότερα, των άμεσων ξένων επενδύσεων (Foreign Direct Investments - FDI)
- αξιοσημείωτη άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης ως ποσοστού του ΑΕΠ που παρατηρείται από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 και μετέπειτα πτώση της με την υπογραφή των Μνημονίων,
- έντονη αβεβαιότητα που κυριαρχεί σχετικά με τις μακροοικονομικές προοπτικές,
- ύπαρξη μη ανταγωνιστικών αγορών προϊόντων και υπηρεσιών, γεγονός που, μεταξύ άλλων, εμποδίζει την ανάπτυξη και αυξάνει το κόστος διαβίωσης,
- δυαδικότητα που χαρακτηρίζει την αγορά εργασίας και η οποία αντανακλάται, για παράδειγμα, σε σοβαρές διαφορές μεταξύ των συνθηκών απασχόλησης στον δημόσιο και στον ιδιωτικό τομέα.
- έλλειψη σχεδιασμού για την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας στο διεθνές εμπόριο,
- έλλειψη μακρόπνοης σχεδιασμένης μεταναστευτικής πολιτικής, η οποία θα εγγυάται την ομαλή και επωφελή για την ελληνική οικονομία ενσωμάτωση των προσφυγικών ροών στον κοινωνικό ιστό,
- κακή ποιότητα της δημόσιας υγείας και, ιδιαίτερα, της δημόσιας παιδείας, που θεωρούνται βασικοί μοχλοί ανάπτυξης αλλά και κοινωνικής οικονομικής κινητικότητας και αναδιανομής εισοδήματος.

Οι Τσακλόγλου και άλλοι (2016) δίνουν αρκετή σημασία στην ποιότητα των θεσμών κοινωνικής οργάνωσης (institutions) καθώς και στην οικονομική οργάνωση του αποκαλούμενου «κοινωνικού κεφαλαίου» (social capital). Κάτω από αυτό την έννοια οι Τσακλόγλου και άλλοι (2016), αναφέρονται στο σύστημα των πεπαιθώσεων, συνηθειών νόμων και οργανισμών σε μια κοινωνία – οικονομία. Η υπόθεση που γίνεται είναι ότι για την διαμόρφωση κίνητρων για την εργασία, την αποταμίευση, την επένδυση, τη μόρφωση

την καινοτομία, κλπ., αλλά και την εκπλήρωση βασικών υποχρεώσεων στο κοινωνικό σύνολο, κρίνεται απαραίτητη η εύρυθμη λειτουργία των θεσμών. Στην Ελλάδα παρατηρείται κακή ποιότητα των θεσμών κοινωνικής οργάνωσης και αυτή εκφράζεται με διάφορους τρόπους. Για παράδειγμα, αντανακλάται στο χαμηλό βαθμό προστασίας των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας (weak property rights), η οποία επιπροσθέτως υπονομεύεται από τις συχνές αλλαγές ενός ασταθούς και σύνθετου φορολογικού συστήματος, που πολλές φορές έχουν και αναδρομική ισχύ, από τον φόβο της κρατικής χρεοκοπίας και τους συνακόλουθους κινδύνους, όπως η δήμευση ή η απώλεια καταθέσεων κ.ο.κ.. Ο Τσακλόγλου και άλλοι καταλήγουν ότι:

«... εκφάνσεις κακής ποιότητας θεσμών αποτελούν η ελλιπής και μερικές φορές επιλεκτική εφαρμογή των νόμων, σε συνδυασμό με την αναποτελεσματική και βραδεία λειτουργία του συστήματος απονομής δικαιοσύνης, η έλλειψη αξιοπιστίας της οικονομικής πολιτικής, και άρα η έλλειψη εμπιστοσύνης στον δημόσιο τομέα και στο πολιτικό σύστημα, η έλλειψη συνεργασίας μεταξύ των αποκαλούμενων κοινωνικών εταίρων, η έλλειψη κοινωνικοπολιτικής σταθερότητας και, πάνω από όλα, η κακή λειτουργία του δημόσιου τομέα, όπως ήδη επισημάναμε παραπάνω.» (2016: 41).

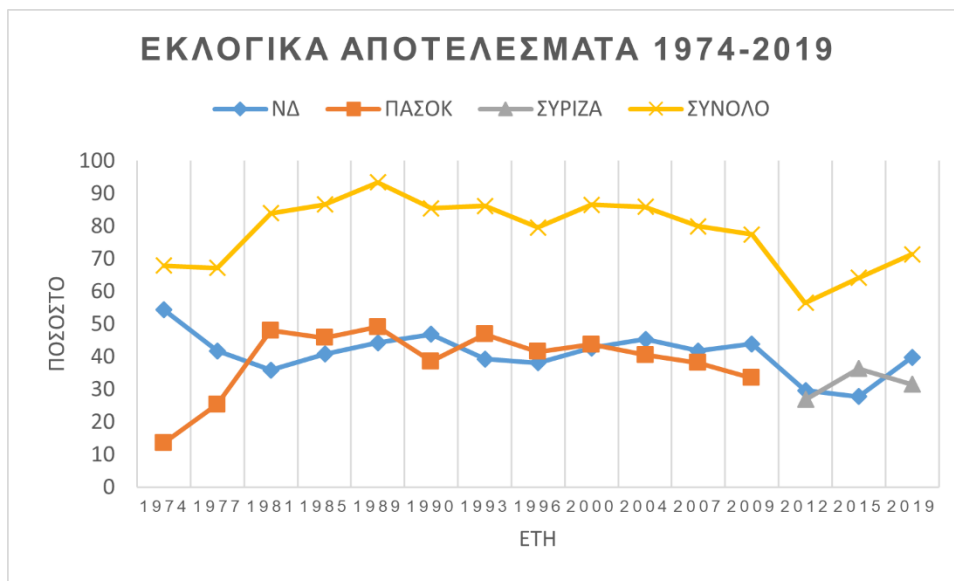
Ουσιαστικά κάνοντας μια πρόσφατη ανασκόπηση της τελευταίας περιόδου που σηματοδότησε σημαντικές οικονομικές και συνεπώς κοινωνικές εξελίξεις μπορούμε να πούμε ότι:

«η κρίση δεν ξεκίνησε το 2010 με τα Μνημόνια, ούτε οι αιτίες της ανάγονται στα Μνημόνια, παρ' ότι η εξαιρετικά εμπροσθοβαρής δημοσιονομική προσαρμογή επέτεινε την ύφεση. Η κρίση προϋπήρχε των μνημονίων, διότι η ελληνική οικονομία έφθασε στο 2009- 2010 με ένα επίπεδο εισοδήματος σημαντικά αναντίστοιχο προς τις πραγματικές παραγωγικές της δυνατότητες. Η οικονομία κατά τα αμέσως προ-κρίσης χρόνια «έτρεχε» με ένα από τα υψηλότερα στην Ευρώπη ποσοστά τελικής κατανάλωσης ως μερίδιο του ΑΕΠ, χάρη σε μια «φούσκα» πιστωτικής επέκτασης και υπερχρέωσης, διόγκωσης των μη εμπορεύσιμων κλάδων της οικονομίας και των εισαγωγών, που χρηματοδοτούνταν από υψηλότατα επίπεδα εξωτερικού δανεισμού.» (Τσακλόγλου και άλλοι 2016: 154).

Μια άλλη άποψη, δίνει βαρύτητα στην συμπεριφορά του εκλογικού σώματος, κατά την διάρκεια της περιόδου της μεταπολίτευσης, σε σχέση με την πορεία της χώρας, ειδικότερα στον οικονομικό τομέα. Είναι μια αντιμετώπιση που προσπαθεί να εξηγήσει το μέγεθος και την βαρύτητα του οικονομικού προβλήματος, η οποία έπληξε την χώρα μετά την Παγκόσμια Οικονομική Κρίση (GFC). Στο γράφημα 7.1 περιγράφεται η εκλογική επιρροή των δυο πρώτων κομμάτων κατά την περίοδο 1974 -2019. Οι βασικότεροι πολιτικοί σχηματισμοί της κεντροδεξιάς (ΝΔ) και της κεντροαριστεράς (ΠΑΣΟΚ και από το 2012 ΣΥΡΙΖΑ), ακολούθησαν τις ίδιες γενικές βασικές οικονομικές και πολιτικές επιλογές που συνοψίζονταν:

- στην αποδοχή της θέσης της χώρας εντός του ευρύτερου ευρωπαϊκού χώρου
- στην εξάρτηση της χώρας από τις εισαγωγές πρώτων υλών, βιομηχανικών προϊόντων και τεχνολογιών αιχμής
- στην δημιουργία ισχυρού δημόσιου τομέα
- στην θέσπιση δημοσιονομικών πολιτικών σε σχέση με την ικανοποίηση ευρύτερων συντεχνιακών και συλλογικών αιτημάτων

- στην αργή υιοθέτηση σοβαρών οικονομικών μεταρρυθμίσεων με στόχο τον



εξορθολογισμό των δαπανών και την απογείωση του δημόσιου και ιδιωτικού χρέους.

Ωστόσο, θα ήταν άδικο να γενικεύσουμε προσδοκίες, προθέσεις και συμπεριφορές τόσο από το εκλογικό σώμα, όσο και από τα πολιτικά κόμματα, αλλά όπως φαίνεται η αποδοχή των βασικών πολιτικών επιλογών όσον αφορά τα οικονομικά και κοινωνικά θέματα κυμάνθηκε σε ποσοστά άνω του 65% και πλησίασε σχεδόν την απόλυτη πλειοψηφία, εκτός φυσικά την πενταετία 2009 – 2015, όπου και η υπογραφή των μνημονίων από την πλευρά των ελληνικών κυβερνήσεων βρήκε αντίθετες πολλές κοινωνικές τάξεις.

Γράφημα 7.1 : Εκλογικά αποτελέσματα περιόδου 1974 – 2019

Πηγή: ΥΠΕΣ., ίδια επεξεργασία.

Η Γαζή στο *Μεταπολίτευση, Η Ελλάδα στο Μεταίχμιο δυο Αιώνων* (επιμέλεια Αυγερίδης, Γαζή, Κορνετής 2015) αναφέρει ότι το πρόσωπο της ελληνικής κοινωνίας κατά την περίοδο της μεταπολίτευσης, μεταμορφώθηκε σταδιακά πρώτα μέσα από μια διαρκή ιδεολογική διαδικασία επικράτησης εννοιών όπως οι μη προνομιούχοι που αντικατέστησαν τους «μικροαστούς» και μεσοαστικά στρώματα τους μικρομεσαίους. Αυτή η διαδικασία προέρχονταν πρώτα από το πεδίο της πολιτικής και ύστερα διαχύθηκε στις κοινωνικές σχέσεις. Το αποτέλεσμα ήταν η σταθερή πορεία σε μια μαζική, «μεσοστρωματική» δημοκρατία που οφείλονταν και στην αυξητική μεταβολή των οικονομικών μεγεθών των ελληνικών νοικοκυριών (Γαζή 2015: 243).

Παράλληλα, οι δεκαετίες του 1980 και 1990 χαρακτηρίστηκαν από την επίλυση του ζητήματος μνήμης του εμφυλίου και επανατοποθέτησης των σχέσεων αριστεράς – δεξιάς τουλάχιστον όσον αφορά την δημόσια σφαίρα (για παράδειγμα με την πλήρη αναγνώριση της Εθνικής Αντίστασης). Ταυτόχρονα, η κοινωνία φάνηκε να στρέφεται σε νέους ορίζοντες επαναπροσδιορισμού πρώτα των οικονομικών σχέσεων και ύστερα στην εισαγωγή νέων προτύπων από τις υπόλοιπες δυτικές χώρες. Είναι φανερό ότι ζητήματα

που είχαν αναδυθεί στον αμερικανικό και ευρωπαϊκό χώρο, άρχισαν να απασχολούν και την Ελλάδα. Σύμφωνα με την Γαζή (2015) αυτά τα ζητήματα συνοπτικά είναι:

- η αναζήτηση της ταυτότητας των συλλογικών υποκειμένων μέσα από την οριοθέτηση νέων σχέσεων καταρχήν στους πυρήνες της οικογένειας, με την εξερεύνηση των έμφυλων και δια – γενεακών ρόλων
- η εγκατάλειψη παλαιών και η ανάδυση νέων μορφών πολιτικής επικοινωνίας
- η γενική μεταβολή των όρων της επικοινωνίας μέσα στην κοινωνία
- η μαζικοποίηση και η σταδιακή εμπορευματοποίηση του πολιτισμικού προϊόντος
- οι νέοι τρόποι ζωής (life style) και κατανάλωσης
- η καινούριά εφεύρεση μιας συγκροτημένης εθνικής ιδεολογίας

Στην πράξη, η ελληνική κοινωνία απαλλαγμένη από τα περιοριστικά καθεστώτα των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών εξελίχτηκε αμφιταλαντευόμενη ανάμεσα στην μαζικότητα των συλλογικών αιτημάτων – όχι κατά ανάγκη οικονομικών ή πολιτικών – και τον ατομοκεντρισμό των προσωπικών επιλογών μιας «κοινωνίας του ρίσκου» (Γαζή 2015). Αυτό το φαινόμενο συνοδεύτηκε από μια περίοδο αποπολιτικοποίησης η οποία οφείλονταν στην εντύπωση ότι με την τακτοποίηση βασικών κοινωνικών αιτημάτων τα προβλήματα θα εξαφανίζονταν. Ουσιαστικά η ικανοποίηση προσωπικών στόχων και φιλοδοξιών μέσα σε ένα σύστημα της αγοράς κανονικοποίησε τις συμπεριφορές. Όμως η ένταξη της χώρας σε ένα ολοκληρωμένο αλλά αρκετά ανταγωνιστικό οικονομικό σύστημα και οι προσδοκίες που διαψεύστηκαν καταρχήν στον οικονομικό τομέα, εξαιτίας της έλλειψης πραγματικής παιδείας ανταγωνισμού, μαζί με μια σειρά από αστοχίες και παθογένειες που οφείλονταν σε χαλαρή πολιτική διαχείριση μετάλλαξαν το κλίμα αισιοδοξίας και ατομισμού μιας «κοινωνίας του ρίσκου». Από την άλλη η παγκοσμιοποίηση, οι μεταβολές των συνόρων και τα μεταναστευτικά κύματα, δημιούργησαν δυναμικές οι οποίες αμφισβήτησαν τις προηγούμενες εξελίξεις και έφεραν φοβικού τύπου συμπεριφορές σε σχέση με τις σχέσεις του ατόμου με το εθνικό και παγκόσμιο περιβάλλον.

Σε αυτό το σημείο είναι ενδιαφέρον να γίνουν κάποιες παρατηρήσεις σε ένα βασικό ερμηνευτικό σχήμα που χαρακτήρισε την γενική συζήτηση σχετικά με την εξέλιξη της ελληνικής κοινωνίας. Με το τέλος της δικτατορίας καλλιεργήθηκε – από πολλές μεριές – η εντύπωση ότι το βασικό όχημα ικανοποίησης συλλογικών κοινωνικών αιτημάτων στην Ελλάδα είναι το κράτος, που καλείται να χρησιμοποιήσει τις μεγάλες δυνατότητες παρέμβασης που διαθέτει για το σκοπό αυτό. Όμως η γενική ερμηνευτική του κράτους ως μοναδικού καταλύτη γενικών οικονομικών και κοινωνικών εξελίξεων πρέπει να τεθεί υπό αμφισβήτηση τόσο από την θεωρητική, όσο και από την πραγματική σκοπιά. Ο Βούλγαρης στο *Κράτος και Κοινωνία Πολιτών στην Ελλάδα. Μια Σχέση προς Επανεξέταση*; (2006) τονίζει ότι το δίπολο «Το κράτος είναι διογκωμένο και υπερτροφικό. Η κοινωνία είναι ατροφική και αδύναμη», αποτελεί τον πυρήνα ενός ερμηνευτικού σχήματος που χρησιμοποιήθηκε προκειμένου να γίνει κατανοητή η λεγόμενη ιδιομορφία της «ελληνικής περίπτωσης». Αυτό το ερμηνευτικό πρότυπο, που συνδέει τους όρους κράτους και κοινωνίας πολιτών αποτέλεσε ένα κοινό τόπο για την κλασική και σύγχρονη πολιτική κοινωνιολογία και όχι μόνο μια ελληνική ιδιαιτερότητα. Το ζήτημα είναι ότι αυτό το δίπολο που έχει σαφή και ορατά ερμηνευτικά σχήματα προέλευσης (μαρξικά και νέο-μαρξικά), πρέπει να αναθεωρηθεί για να αναδείξει σύμφωνα με τον Βούλγαρη την

αυτόνομη και θετική συμβολή του ελληνικού κράτους στην διαδικασία του εκσυγχρονισμού της κοινωνίας και από την άλλη την ισχυρή παρουσία της κοινωνίας των πολιτών όχι κατ' ανάγκη σε εξυπηρέτηση ορθολογικών σκοπών (Βούλγαρης 2006).

Ο Βούλγαρης (2006) αναφέρει ότι η ερμηνεία του ελληνικού πολιτικού συστήματος γίνεται, συχνά, κάτω από το πρίσμα των πελατειακών σχέσεων που περιγράφονται από τον εννοιολογικό και υλικό αρμό που συνδέει το κράτος με την κοινωνία και εξηγεί τα χαρακτηριστικά τους. Με άλλα λόγια το «υπερτροφικό» κράτος ενσωματώνει τους πολίτες σε κάθετα δίκτυα πελατειακών σχέσεων μέσω ατομικής ή κομματικής πατρωνίας, με αποτέλεσμα το ίδιο να γίνεται αναποτελεσματικό και η κοινωνία πολιτών ατροφική και αδύναμη. Είναι φανερό ότι επιχειρείται σύνδεση και σύγκριση με το υπόδειγμα της αναπτυγμένης Δύσης, το οποίο εκλαμβάνεται ως αδιαφοροποίητο σύνολο. Σε αυτό το σημείο έρχεται στην συζήτηση ένα βασικό θέμα η σημασία της επιρροής στην χώρα των δυτικών προτύπων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, μέσα από μια ειδική θεώρηση αυτών. Με άλλα λόγια αρκετοί εκλαμβάνουν ότι οι δυτικοευρωπαϊκές κοινωνίες έχουν αναπτύξει ισχυρές ταξικές κοινωνικές οργανώσεις και ιδεολογική αυτονομία με αποτέλεσμα η κοινωνία των πολιτών να περιλαμβάνει ένα ισχυρό δυναμικό χειραφέτησης από την κεντρική εξουσία. Ο Βούλγαρης (2006) υπογραμμίζει ότι αντίθετα η ελληνική περίπτωση θεωρείται, από τους ειδικούς, ότι χαρακτηρίζεται από την «κάθετη ενσωμάτωση» των μαζών στα «αστικά κόμματα» μέσω των πελατειακών σχέσεων.

Ο Βούλγαρης (2006) θεωρεί ότι η μορφολογία των σχέσεων κράτους-κοινωνίας στην Ελλάδα δεν μπορεί να αποδοθεί με το στερεότυπο «υπερτροφικό κράτος-ατροφική κοινωνία πολιτών», καθώς η κοινωνία των πολιτών, στην Ελλάδα είναι πολυδιάστατη και όχι ατροφική. Αντίθετα, έχει ικανές δυνάμεις να αιχμαλωτίζει δημόσιες λειτουργίες και πόρους, κατά τρόπο διαφορετικό αν όχι αντίστροφο από εκείνον του οχήματος των πελατειακών σχέσεων. Επίσης, έχει την ικανότητα να πρωτοπορεί και να αναπληρώνει σε ορισμένες καταστάσεις τις ανεπάρκειες του κράτους. Αυτό φυσικά σημαίνει ότι το κράτος, από την άλλη, δεν χαρακτηρίζεται μονοσήμαντα από την αναποτελεσματικότητα και τον ρόλο «διαφθορέα» της κοινωνίας που του αποδίδει ο δημόσιος λόγος. Ουσιαστικά η Ελλάδα δεν αποτελεί μια τόσο ιδιαίτερη περίπτωση στο γενικότερο αφήγημα των σύγχρονων κρατών που ανέπτυξαν περισσότερο ή λιγότερο μια κοινωνία που βασίστηκε στο σύστημα της οικονομίας της αγοράς. Ωστόσο, ορισμένα χρόνια προβλήματα στις σχέσεις κράτους – κοινωνικής οργάνωσης που μπορεί να οφείλονται σε εγγενείς αδυναμίες του ελλαδικού χώρου αποκρύπτουν κατά κάποιο τρόπο τις πραγματικές σχέσεις που καθόρισαν τις εξελίξεις, ακόμα και τις χωρικές.

7.2.2 Το δημογραφικό πλαίσιο.

Ένα από τα βασικά μετρήσιμα μεγέθη για την εξέταση του RE, είναι οι δημογραφικές μεταβολές οι οποίες επηρεάζουν ειδικότερα την διακύμανση της αγοράς RRE. Η δημογραφία ως μετρήσιμο μέγεθος αποτελείται από τα δεδομένα που συνθέτουν ένα πληθυσμό όπως, η ηλικία, η φυλή, το φύλλο, οι εσωτερικές και εξωτερικές μεταναστευτικές ροές και η μεταβολή του πληθυσμού. Η βιβλιογραφία από την πλευρά των οικονομικών επιδόσεων μιας αγοράς RE, τείνει μερικές φορές να υποτιμά αυτόν το σημαντικό παράγοντα, ο οποίος όμως επηρεάζει τόσο την διαμόρφωση των τιμών στην αγορά RRE, όσο και τις τάσεις που επικρατούν αναφορικά με το ποια προϊόντα έχουν την μεγαλύτερη ζήτηση.

Για παράδειγμα ένα από τα ερωτήματα που εμπλέκει τη μελέτη των δημογραφικών δεδομένων είναι προς τα που θα κινηθούν οι μεταβολές στις ηλικιακές πυραμίδες των πληθυσμών προκειμένου να προβλεφθούν οι αντίστοιχες διακυμάνσεις στη ζήτηση για οικιστικά ακίνητα, επηρεάζοντας ανάλογα τον τύπο ακινήτου και τις τοποθεσίες που είναι πιθανό να είναι δημοφιλείς. Το ζήτημα των μεταναστευτικών ροών είναι μια περίπτωση προς μελέτη, δηλαδή αν για παράδειγμα η εσωτερική ή η εξωτερική μετανάστευση σε μια περιοχή έχει μόνιμα χαρακτηριστικά ή ποια είναι η διάθεση ενσωμάτωσης στην τοπική κοινωνία προκειμένου σε ένα δεύτερο χρόνο οι επιλογές εγκατάστασης να έχουν επίπτωση στις αγορές RRE.

Ο Li στο *The Effects of Demographics on the Real Estate Market in the United States and China* (2014), ερευνά την αγορά κατοικίας των Ηνωμένων Πολιτειών μετά την GFC του 2008, καθώς και την αντίστοιχη κινεζική αγορά. Ειδικότερα για την τελευταία η περίοδος της έρευνας επικεντρώνεται στις επιπτώσεις, μετά τη θέσπιση το 1979 της πολιτικής για ένα παιδί, στις τιμές των κατοικιών. Ο Li (2014) χρησιμοποιώντας επίσημα στοιχεία, παρακολουθεί τις διακυμάνσεις των τιμών ερευνώντας παράγοντες όπως το ακαθάριστο εθνικό προϊόν (ΑΕΠ), το δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ), το απόθεμα κατοικίας, το πραγματικό διάμεσο εισόδημα, το ποσοστό ανεργίας, το ύψος των στεγαστικών χορηγήσεων, το επίπεδο της εκπαίδευσης και τις πυραμίδες ηλικιών.

Ο Li (2014) σημειώνει μια σειρά από βιβλιογραφικές αναφορές σχετικά με την σημασία των δημογραφικών δεδομένων για την ανάλυση της διακύμανσης των τιμών κατοικίας. Σύμφωνα με τον Li (2014), μια από τις παλαιότερες εργασίες σχετικά με την επίδραση που έχουν τα δημογραφικά πρότυπα στην διαμόρφωση της πραγματικής τιμής στην αγορά κατοικίας είναι των Mankiw και Weil (*The Baby Boom, The Baby Bust, and The Housing Market*, 1989), οι οποίοι κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι τα δημογραφικά στοιχεία διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στις διακυμάνσεις των τιμών των ακινήτων. Οι Mankiw και Weil (1989) ερευνώντας ένα δείγμα 203.190 ατόμων από τα δεδομένα της Ομοσπονδιακής Απογραφής των Ηνωμένων Πολιτειών του 1980, βρήκαν ότι η ζήτηση στέγης για τις διαβαθμισμένες ηλικίες σύμφωνα με τα πρότυπα της απογραφής, φτάνει στη κορύφωση της στις ηλικίες γύρω από τα 40 έτη. Ένα μεγάλο μέρος της ζήτησης στέγασης αποτελείται επίσης και από άτομα μεταξύ των ηλικιών 20-30 ετών.

Ο Li (2014) υπογραμμίζει επίσης, την μελέτη των Fortin και Leclerc (*Demographic Changes and Real Housing Price in Canada, Working Paper, Département d'économique, Université de Sherbrooke, Secteur des sciences humaines, Université de Moncton, campus d'Edmundston* 2000) η οποία ερεύνησε δημογραφικούς και μη δημογραφικούς παράγοντες που επηρεάζουν τις διακυμάνσεις στις τιμές της канаδικής αγοράς RRE. Ένα από τα θέματα που ερευνηθήκε ήταν η γήρανση της γενιάς των baby boomer στον Καναδά, μέσα από την υπόθεση ότι η μετατόπιση των δημογραφικών στοιχείων προς τα πάνω, θα προκαλούσε άμεσα πτώση των τιμών των ακινήτων λόγω του μειούμενου αριθμού αγοραστών. Οι Fortin και Leclerc (2000) κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι τιμές των ακινήτων δεν θα επηρεάζονταν σημαντικά από τις δημογραφικές αλλαγές, καθώς η μετατόπιση του πραγματικού κατά κεφαλήν εισοδήματος θα ήταν αρκετή για να αντισταθμίσει τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά.

Οστόσο αυτό το συμπέρασμα δεν είναι πιθανό για όλες τις περιπτώσεις καθώς ο Li (2014) θεωρεί ότι από την μια μπορούμε ασφαλώς να υποθέσουμε ότι οι επιπτώσεις των

δημογραφικών μεταβολών σε τυχαίες διακυμάνσεις του πληθυσμού, όπως παρατηρήθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες, θα έχουν κάποιο μικρό αντίκτυπο στις τιμές. Αλλά από την άλλη σε συνθήκες που υπάρχουν θεσπισμένες πολιτικές για τον έλεγχο της πληθυσμιακής αύξησης όπως αυτές που ισχύουν στην Κίνα, ενδέχεται να δούμε μια πιο σημαντική επίδραση στην διάρθρωση των τιμών των κατοικιών. Ο Li (2014) επισημαίνει ότι ενώ τα δημογραφικά στοιχεία είναι πιθανό να ασκούν μια ανεπαίσθητη πίεση στην διαμόρφωση των τιμών των κατοικιών, οι οικονομικοί παράγοντες είναι πολύ πιο εύκολο να ρυθμιστούν. Με άλλα λόγια, εφόσον δεν υπάρχει τρόπος να επηρεαστούν άμεσα οι διακυμάνσεις του πληθυσμού σε ηλικία απασχόλησης, άρα και σε περίοδο ζήτησης απόκτησης κατοικίας, η κάθε χώρα πρέπει να στραφεί σε περισσότερο έλεγχο στο χρηματοπιστωτικό σύστημα της, για να μην επαναληφθούν τα λάθη που οδήγησαν στην τρομακτική στρέβλωση στις διαδικασίες του RRE στις ΗΠΑ το 2008 και την επακόλουθη κατάρρευση.

Οι Cvijanovic, Favilukis και Polk, στο *New in Town: Demographics, Immigration, and the Price of Real Estate* (2010), αναφορικά με την βιβλιογραφία που συνδέει τα δημογραφικά στοιχεία με τις τιμές των περιουσιακών στοιχείων αναφέρουν τους Poterba (2001), Ang και Maddaloni (2001), Goyal (2004), Davis και Li (2003), Geanakoplos, Magill και Quinzii (2004), Wilson, Girijasankar, και Samanthala (2006), Tamoni, Gozhluklu, και Favero (2008) και Malmendier, Nagel (2009).

Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με τους Cvijanovic, Favilukis και Polk (2010), η έρευνα των DellaVigna και Pollet (2009) προβλέπει τόσο την αναλογία κάθε ηλικιακής ομάδας στον πληθυσμό όσο και τη ζήτηση για καταναλωτικά αγαθά που σχετίζονται με αυτήν. Επίσης, η έρευνα δείχνει ότι η προκύπτουσα προβλεπόμενη ζήτηση περιουσιακών στοιχείων, προβλέπει τις αποδόσεις των αποθεμάτων των επιχειρήσεων που παράγουν αυτά τα αγαθά, και υποστηρίζει ότι η απροσεξία των συμμετεχόντων στην αγορά σε σχέση με τις προβλέψιμες δημογραφικές μεταβολές είναι υπεύθυνη για τις λανθασμένες συναλλακτικές στρατηγικές που επιλέγουν ή όχι.

Επίσης σύμφωνα με τους Cvijanovic, Favilukis και Polk (2010), υπάρχει μια εκτενής βιβλιογραφία που αναλύει τη δυναμική των τιμών των ακινήτων. Οι Liu και Mei (1992) δείχνουν ότι οι αποδόσεις των REITs (Real Estate Investment Trusts) μπορούν να προβλεφθούν με βάση τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης. Οι Case, Goetzmann, Rouwenhorst (2004) μελετούν ένα υπόδειγμα παραγόντων για τις διεθνείς αποδόσεις ακινήτων. Οι Case και Shiller (1990) τεκμηριώνουν ότι οι τιμές είναι σχετιζόμενες μεταξύ τους και ότι οι αλλαγές στο εισόδημα και τον πληθυσμό σχετίζονται θετικά με τις μεταβολές των τιμών σε ετήσιο ορίζοντα. Ο Poterba (1991) υποστηρίζει ότι οι πόλεις με υψηλό ρυθμό αύξησης του φυσικού τους πληθυσμού, δεν παρουσιάζουν υψηλότερη αύξηση των τιμών στην αγορά RRE. Αντίθετα, ο Saiz (2003, 2007) τεκμηριώνει ότι οι τιμές ενοικίασης στη περίπτωση του Μαϊάμι επηρεάζονται από τα απροσδόκητα μεταναστευτικά ρεύματα, καθώς η μετανάστευση τείνει να ανεβάσει τις αξίες των κατοικιών. Οι Ottaviano και Peri (2007) υποστηρίζουν και αυτοί, μια θετική σύγχρονη σχέση στις πόλεις των ΗΠΑ, μεταξύ των παγκόσμιων μεταναστευτικών κυμάτων και της αύξησης των μισθών και των ενοικίων σε αυτές τις πόλεις. Τα ευρήματά σχετικά με την αστική πυκνότητα είναι συνεπή με τα ευρήματα του Saiz (2010), ο οποίος καταγράφει υψηλότερη αύξηση τιμών μεταξύ 1970 και 2000 για πόλεις όπου τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά δυσχεραίνουν την κατασκευή (Cvijanovic, Favilukis και Polk 2010).

Στην Ελλάδα, η σχέση μεταξύ των δημογραφικών μεταβολών και της αγοράς RE, είναι πιθανό να ερευνηθεί μέσω των αυξομειώσεων του πληθυσμού και της ζήτησης κατοικίας τόσο ως προς το πλήθος όσο και ως προς το μέγεθος. Επίσης θα μπορούσε να γίνει η υπόθεση της μετακίνησης της πληθυσμιακής ηλικίας προς τα πάνω και της πιθανής αύξησης ή μείωσης της ζήτησης σε κατοικίες. Είναι γεγονός ότι οι περισσότερες εκθέσεις για το RRE στην Ελλάδα χρησιμοποιούν διάφορες τεχνικές ανάλυσης προσανατολισμένες περισσότερο σε οικονομικά δεδομένα, ενώ συχνά αγνοείται ο δημογραφικός παράγοντας.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις που έχουν οι δημογραφικές μεταβολές στα αστικά συστήματα της χώρας, μια διαφορετικού είδους προσέγγιση υιοθετούν οι Μαλούτας, Εμμανουήλ και Παντελίδου, στο Αθήνα Κοινωνικές Δομές, Πρακτικές και Αντιλήψεις (2006), όπου εξετάζουν δεδομένα από το ερευνητικό πρόγραμμα «Κοινωνικές προϋποθέσεις για την αειφόρο ανάπτυξη της Αθήνας – Αττικής». Ο διαπιστωμένος στόχος είναι η διερεύνηση βασικών κοινωνικών διαδικασιών που αναπτύσσονται στις μεγάλες πόλεις με εστίαση στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας. Ένας πιθανός συσχετισμός μεταξύ μελετών οικονομικού και κοινωνικού περιεχόμενου όσον αφορά τη δημογραφία, θα μπορούσε να είναι η αντιπαράθεση των διαστάσεων που εξετάζει μια μελέτη δημογραφικών εξελίξεων στον κοινωνικό ιστό μιας πόλης, με τις έρευνες του RE που εξετάζουν τα δημογραφικά δεδομένα αναφορικά με την πιθανή διακύμανση της ζήτησης και της προσφοράς κατοικίας.

Σε ότι αφορά την εξέλιξη του δημογραφικού πλαισίου της Ελλάδας κατά τις τελευταίες δεκαετίες, αυτή σε γενικές γραμμές παρουσιάζει σταθερά αρνητικές τάσεις, τουλάχιστον στα απόλυτα μεγέθη. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. στο *Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011* (2014), ο μόνιμος πληθυσμός της χώρας είναι 10.816.286 άτομα από τα οποία 5.303.223 άνδρες (ποσοστό 49,0 %) και 5.513.063 γυναίκες (ποσοστό 51,0%), όπως φαίνεται στον Πίνακα 7.4.

Πίνακας 7.4: Πληθυσμός Χώρας

	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ
ΣΤΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	5.303.223	5.513.063	49,0	51,0
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	608.182	299.643	308.539	49,3	50,7
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΣΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	1.882.108	912.693	969.415	48,5	51,5
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	283.689	141.779	141.910	50,0	50,0
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΗΠΕΙΡΟΤ	336.856	165.775	171.081	49,2	50,8

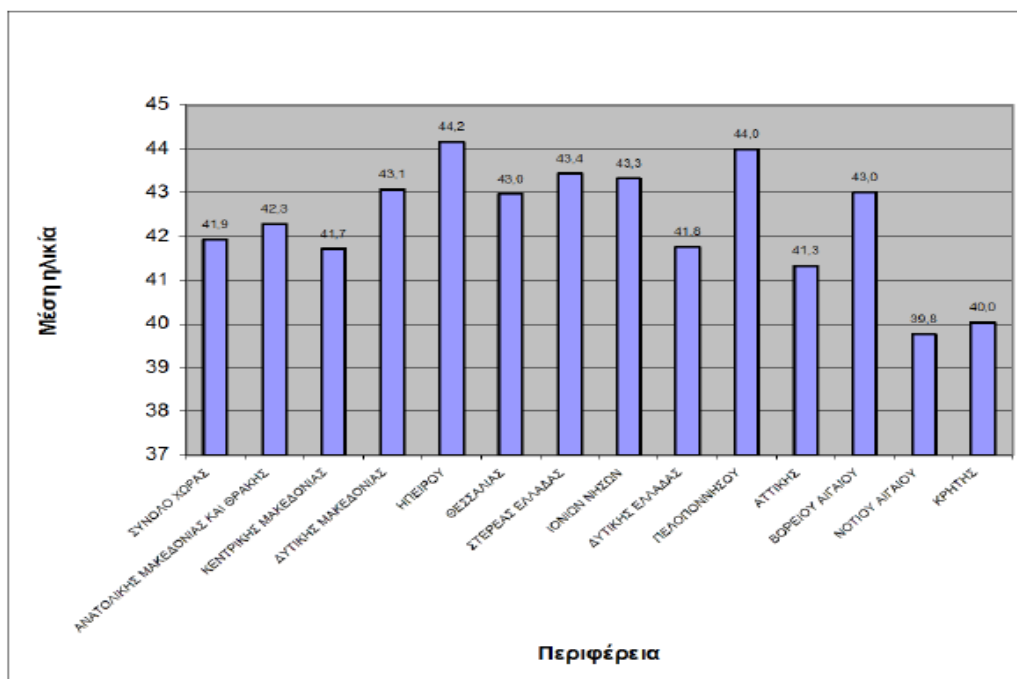
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	732.762	362.194	370.568	49,4	50,6
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	547.390	277.475	269.915	50,7	49,3
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	207.855	102.400	105.455	49,3	50,7
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	679.796	339.310	340.486	49,9	50,1
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	577.903	291.777	286.126	50,5	49,5
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΣΣΙΚΗΣ	3.828.434	1.845.663	1.982.771	48,2	51,8
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	199.231	99.984	99.247	50,2	49,8
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	155.865	153.150	50,4	49,6
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ	623.065	308.665	314.400	49,5	50,5

Πηγή: Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (2014), ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Όσον αφορά τη διάρθρωση των ηλικιών στο γράφημα 7.2 παρουσιάζεται η μέση ηλικία του μόνιμου πληθυσμού κατά περιφέρεια. Από τα στοιχεία προκύπτει ότι η μεγαλύτερη μέση ηλικία εμφανίζεται στην Περιφέρεια Ηπείρου και η μικρότερη στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (44,2 και 39,8 έτη αντίστοιχα). Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για την απογραφή του 2011, από τη μελέτη των αποτελεσμάτων ανά περιφερειακή ενότητα προκύπτει, επίσης, ότι η μέση ηλικία του μόνιμου πληθυσμού της Ελλάδας είναι 41,9 έτη με την περιφερειακή ενότητα Μυκόνου να παρουσιάζει την μικρότερη μέση ηλικία κατοίκων (37,0 έτη) και την περιφερειακή ενότητα Ευρυτανίας να παρουσιάζει τη μεγαλύτερη (48,9 έτη).

Γράφημα 7.2: Μέση ηλικία μόνιμου πληθυσμού κατά περιφέρεια

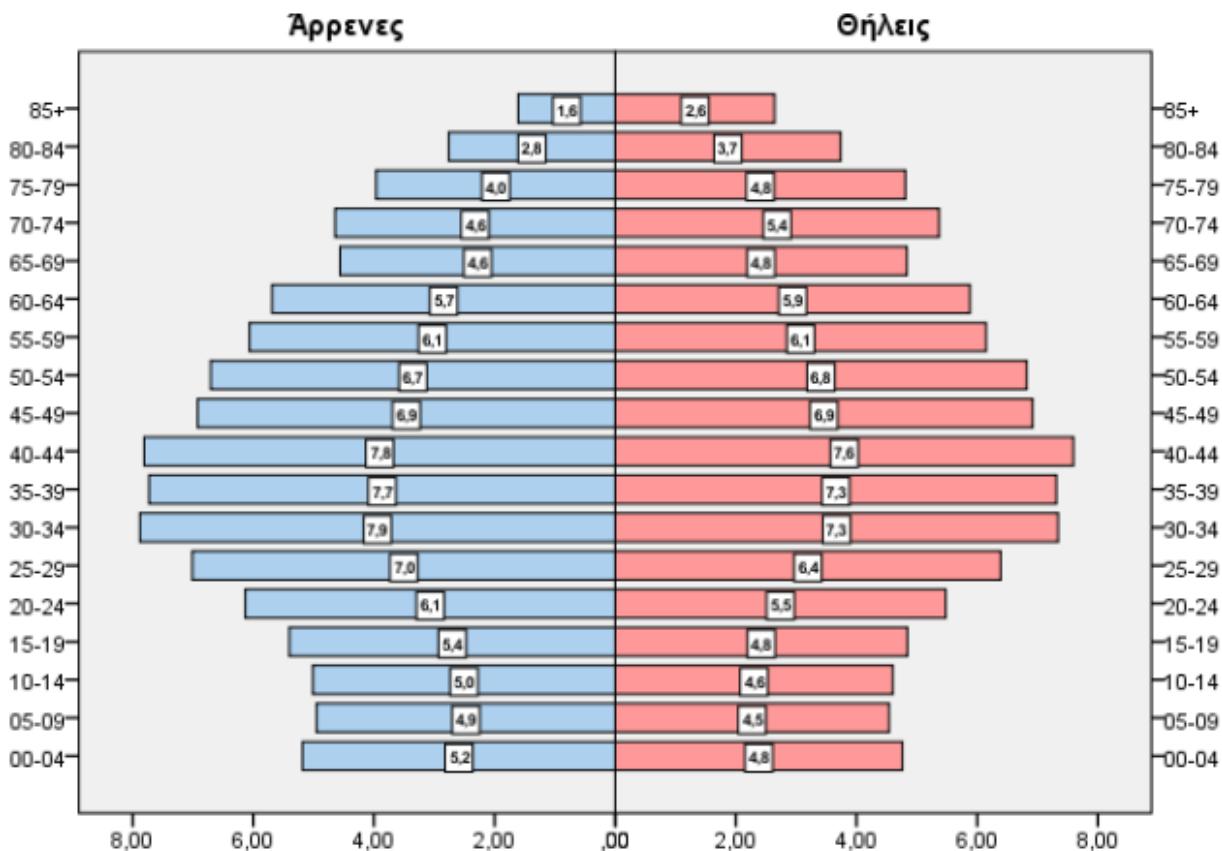


Πηγή: Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (2014), ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Στο γράφημα 7.3 εμφανίζεται η πυραμίδα του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας ανά φύλο και πενταετείς ηλικιακές ομάδες.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., το σύνολο των νοικοκυριών της Ελλάδας ανέρχεται σε 4.134.540, από τα οποία 1.061.547 είναι μονομελή, 1.218.466 είναι διμελή, 817.921 είναι τριμελή, 726.554 είναι τετραμελή, 209.569 είναι πενταμελή, 68.602 είναι εξαμελή, 20.273 είναι επταμελή, 7.511 είναι οκταμελή, 1.881 είναι εννεαμελή και 2.216 έχουν δέκα μέλη και άνω. Τα μονομελή και διμελή νοικοκυριά αποτελούν το 55,2% του συνόλου των νοικοκυριών. Στο μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην Ελλάδα ανέρχεται σε 2,6 άτομα με το μεγαλύτερο μέγεθος να εμφανίζεται στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών (3,0 άτομα) και το μικρότερο στις Περιφερειακές Ενότητες Κεντρικού Τομέα Αθηνών και Σάμου (2,2 άτομα) (Πίνακες 7.4, 7.5 και Γράφημα 7.4).

Γράφημα 7.3: Πυραμίδα ηλικιών (Άρρενες – Θήλεις) 2011



Πηγή: Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (2014), ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Μια από τις σταθερές της αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι το ποσοστό του ελληνικού πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές, το οποίο αυξάνεται συνεχώς από το 1950 και ύστερα, σύμφωνα με το γράφημα 7.5 . Για το έτος 2016 το ποσοστό αυτό προσδιορίζεται λίγο κάτω από το 80%. Αυτό σημαίνει ότι ενώ υπάρχει ισχυρή συγκέντρωση πληθυσμού και δραστηριοτήτων στα αστικά κέντρα εμφανίζεται το φαινόμενο μιας λιγότερης ισχυρής ενδοχώρας με βασικό χαρακτηριστικό την εσωστρέφεια και την αποανάπτυξη.

Πίνακας 7.4: Αριθμός μελών νοικοκυριού, Απογραφή 2011

Σύνολο νοικοκυριών	4.134.540	
Αριθμός μελών	Νοικοκυριά	Ποσοστό
1	1.061.547	25,7
2	1.218.466	29,5
3	817.921	19,8
4	726.554	17,6
5	209.569	5,1
6	68.602	1,6
7	20.273	0,5
8	7.511	0,2
9	1.881	0,0
10 και άνω	2.216	0,0

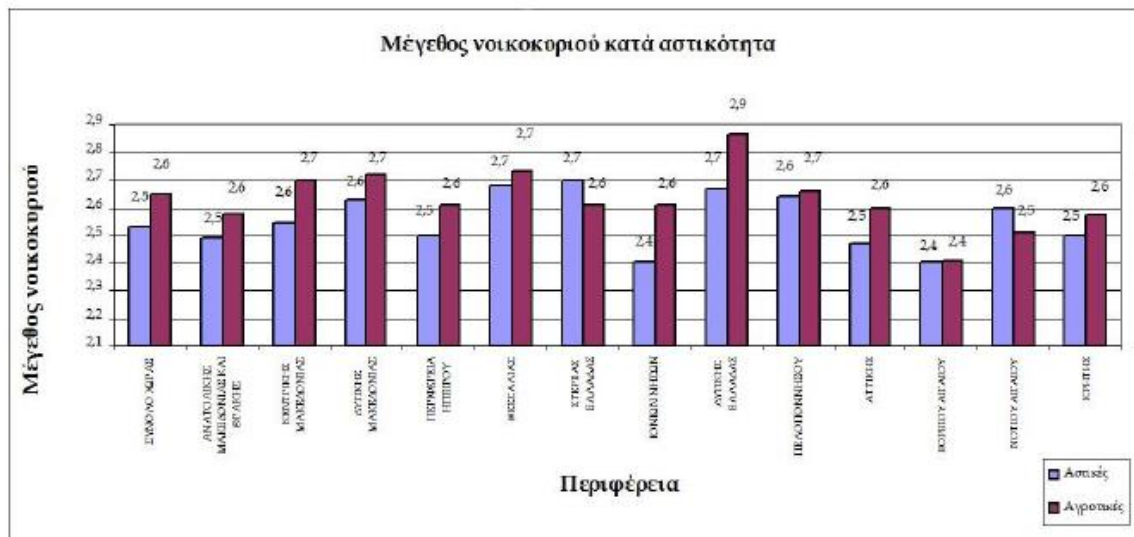
Πηγή: Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (2014), ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Πίνακας 7.5: Σύνολο Νοικοκυριών και Αριθμός Μελών Ηλικίας 65 και άνω

	Σύνολο νοικοκυριών και μελών ηλικίας 65 ετών και άνω	Αριθμός μελών ηλικίας 65 ετών και άνω						Σύνολο νοικοκυριών και όλων των μελών τους
		0	1	2	3	4	5 και άνω	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΛΑΔΟΣ								
Νοικοκυριά	4.134.540	2.613.662	989.370	520.357	10.446	624	81	4.134.540
Μέλη	2.064.353	0	989.370	1.040.714	31.338	2.496	435	10.563.717

Πηγή: Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (2014), ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Γράφημα 7.4: Μέγεθος Νοικοκυριού κατά Αστικότητα

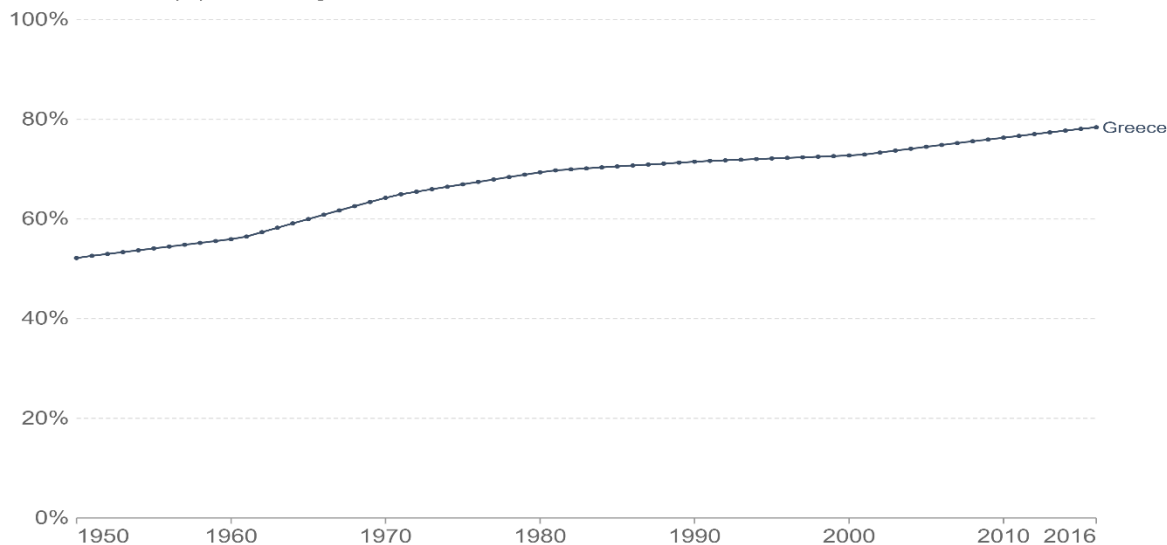


Πηγή: Δημογραφικά και Κοινωνικά Χαρακτηριστικά του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας, σύμφωνα με την Αναθεώρηση των Αποτελεσμάτων της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (2014), ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Γράφημα 7.5: Αστικοποίηση κατά την περίοδο 1950-2016

Urbanization over the past 500 years, 1950 to 2016

Share of the total population living in urban areas.



Source: OWID based on UN World Urbanization Prospects 2018 and historical sources (see Sources) OurWorldInData.org/urbanization • CC BY Note: Urban areas are based on national definitions and may vary by country.

Πηγή: Our World in Data. UN Census 2016

7.2.3 Το θεσμικό πλαίσιο του χωρικού προγραμματισμού

Η περίοδος αμέσως μετά την πτώση της δικτατορίας, χαρακτηρίστηκε από την συζήτηση για την ανάπτυξη και διεύρυνση του θεσμικού πλαισίου του χωρικού προγραμματισμού στην Ελλάδα. Οι Αγγελίδης (2000) και Σερράος (1999) αναδεικνύουν την πρώτη περίοδο της μεταπολίτευσης ως την χρονική αφετηρία μιας συστηματικής και διαρκούς προσπάθειας «για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου για το σχεδιασμό και τη διαχείριση του χώρου, σε χωροταξική και σε πολεοδομική κλίμακα». Ο Σερράος, στο *Πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα σε αλλαγή πλεύσης. Προς μια πολύπλευρη bottom - up πορεία*, (2016), υποστηρίζει αναφορικά με τις προηγούμενες προσπάθειες ότι αυτές χαρακτηρίζονταν από μια περισσότερο αποσπασματική αντιμετώπιση του χωρικού ζητήματος, εξαιτίας της χρόνιας αδυναμίας της δημόσιας διοίκησης να εκπονήσει και να εφαρμόσει μακροπρόθεσμα σχέδια και ρυθμίσεις για τον χώρο. Αυτό το γεγονός εξηγεί το φαινόμενο της παρουσίας μιας αρκετά πυκνής νομοθεσίας σε επίπεδο οικοδόμησης κατασκευών, αλλά την απουσία μιας στιβαρής πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας.

Μια πτυχή που θίγει ο Σερράος (2016) έχει να κάνει με την μορφή και προέλευση του θεσμικού πλαισίου του χωρικού προγραμματισμού στην Ελλάδα:

«Στην Ελλάδα, από τη δεκαετία του 1980 και μετά έγινε μια συστηματική προσπάθεια για τον εκσυγχρονισμό του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και γενικότερα για την οικοδόμηση ενός πυραμιδοειδούς δομής μηχανισμού χωρικού σχεδιασμού, ξεκινώντας από τον εθνικό χωροταξικό σχεδιασμό και καταλήγοντας με σταδιακά βήματα δεσμευτικών σχέσεων στον κατώτερου επιπέδου πολεοδομικό σχεδιασμό. Οργανώθηκε έτσι και εφαρμόστηκε για περισσότερο από τέσσερις δεκαετίες ένας «εκ των άνω» (top down) χωρικός σχεδιασμός, ο οποίος αν και προφανώς έπαιξε τον ρόλο του στη διαχείριση του χώρου, παρουσίασε όμως κατά κοινή ομολογία και πολλές ανεπάρκειες, με έμφαση κυρίως στην αδυναμία έγκαιρης ολοκλήρωσης των σχεδίων».

Ο Σερράος (2016) θεωρεί ότι παρά τις διαπιστωμένες προσπάθειες για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου για το σχεδιασμό και τη διαχείριση του χώρου σε χωροταξική και σε πολεοδομική κλίμακα κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, με την θέσπιση των νόμων 947/1979 και 1337/1983 επιχειρείται για πρώτη φορά η εισαγωγή ενός συνολικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού, σύμφωνα και με την μέχρι εκείνη τη στιγμή διεθνή εμπειρία. Την δεκαετία του 1990 δύο καινούργιοι νόμοι, ο 2508/1997 και ο 2742/1999, έρχονται να καλύψουν, με ένα ευρύ πλέον φάσμα εργαλείων, όλα τα επίπεδα σχεδιασμού, ξεκινώντας από την εθνική χωροταξία και καταλήγοντας στην εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων. Ο Σερράος (2016) υπογραμμίζει ότι:

«Η χώρα διαθέτει επομένως, στις αρχές του 21ου αιώνα, ένα πλήρες, από πλευράς εργαλείων και μεταξύ τους συνδέσεων, σύστημα «εκ των άνω» (top down) χωρικού σχεδιασμού, που θα ανέμενε κανείς πως θα μπορούσε να επιτελεί αποτελεσματικά το ρόλο του κατά τη διαδικασία ρύθμισης του χώρου. Αυτό όμως τελικά μόνο εν μέρει κατέστη εφικτό, μιας και στην πράξη παρουσιάστηκαν αρκετές και ουσιαστικές αδυναμίες, με έμφαση, μεταξύ άλλων, στους πολύ μεγάλους χρόνους ολοκλήρωσης των σχεδίων και επομένως και στην αδυναμία ολοκλήρωσης του σχεδιασμού μέσα στον προβλεπόμενο χρονικό ορίζοντα.»

Σημαντικές παραμέτρους αυτού του φαινομένου, αποτέλεσαν σύμφωνα με τον Σερράο (2016):

- οι πολύπλοκες και χρονοβόρες διαδικασίες,
- οι παράπλευρες καθυστερήσεις σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (αλλά και των δασικών χαρτών, του αρχαιολογικού κτηματολογίου, της αγροτικής γης, κλπ.),
- η μη εξασφαλισμένη ροή χρηματοδότησης του σχεδιασμού και
- η αδυναμία συμβιβασμού των αντιτιθέμενων συμφερόντων – ενδιαφερόντων στη χρήση και διαχείριση του χώρου.

Σύμφωνα με την Κουδούνη (2014) που αναφέρει ο Σερράος (2016), το πιο απτό αποτέλεσμα όλων αυτών των προβλημάτων συμπυκνώνεται στο γεγονός ότι ύστερα από σχεδόν τρεις δεκαετίες, ο σαφής και δεσμευτικός καθορισμός χρήσεων γης (εντός και εντός οικισμών) δεν έχει ολοκληρωθεί, ενώ παράλληλα και ο έλεγχος της δόμησης παρουσιάζει σημαντικές ανεπάρκειες.

Αν υποθέσει κανείς ότι η συγκρότηση ενός σαφούς πλαισίου που θα στοχεύει από την μια στην βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη και από την άλλη στην προστασία του αξιόλογου φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος πρέπει να επιτέλους να δημιουργηθεί τόσο στο θεσμικό όσο και στο επίπεδο της εφαρμογής, τότε μπορεί κανείς να συμπεράνει ότι το υφιστάμενο, στην Ελλάδα, σύστημα χωρικού σχεδιασμού θα είχε ανάγκη παρέμβασης, με κατεύθυνση τον «εξορθολογισμό» του. Σύμφωνα με τον Σερράο (2016), η έννοια του εξορθολογισμού περιγράφεται μέσα από:

- τη μείωση του χρόνου εκπόνησης και κόστους των μελετών,
- την καλύτερη αποτελεσματικότητά του κατά τη διαδικασία ρύθμισης του χώρου, και
- τη σαφέστερη δεσμευτικότητά του έναντι των πολιτών.

Όλα αυτά θα αφορούν και τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού, ενώ παράλληλα θα επηρεάζουν και τις επιμέρους δράσεων που σχετίζονται με:

- τη διαχείριση (προστασία / εκμετάλλευση) της γης, ώστε σε εύλογο χρονικό διάστημα να είναι δυνατόν να συγκροτηθεί ένα σαφές πλαίσιο,
- τη βιώσιμη οικιστική και παραγωγική ανάπτυξη και την προστασία του αξιόλογου φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ο Σερράος (2016) σχολιάζοντας αυτή την «*bottom – up*» πορεία του ελληνικού πλαισίου χωρικού σχεδιασμού, τονίζει ότι τα τελευταία χρόνια η διαπιστωμένη αύξηση των προβλημάτων στον ήδη πυκνοδομημένο αστικό ελλαδικό χώρο υπογραμμίζει ακόμη περισσότερο την αδυναμία επίλυσής τους από τις επίσημες αρχές της κεντρικής και τοπικής αυτοδιοίκησης. Αυτό το γεγονός έχει ως συνέπεια τη διαμόρφωση ενός κλίματος ευαισθητοποίησης των πολιτών, «*οι οποίοι αναζητούν και επιτυγχάνουν διάφορους τρόπους οργάνωσής τους, ώστε να μπορέσουν να παρέμβουν ενεργά σε μια πλειάδα θεμάτων διαχείρισης του χώρου, με έμφαση στις κεντρικές περιοχές.*». Έτσι, γίνεται

αρκετά σαφές ότι ένα από τα κυριότερα ζητήματα και βασικό αντικείμενο ιδιαίτερης προτεραιότητας αποτελεί προφανώς η εξασφάλιση υπαίθριων δημόσιων χώρων. Αυτή η προβληματική ουσιαστικά επιζητά μια ειδική προσέγγιση από την πλευρά της συλλογικότητας η όποια προωθεί και αρκετές φορές επιτυγχάνει την εξασφάλιση χώρων πρασίνου και αναψυχής, χρησιμοποιώντας πολλές και διαφορετικές στρατηγικές.

Η Ελλάδα συγκρότησε από τη δεκαετία του 1980 και μετά ένα πλήρες από πλευράς επιπέδων και μεταξύ τους συσχετίσεων, σύστημα χωρικού σχεδιασμού με προσπάθεια και παροχής δυνατοτήτων συμμετοχής πολιτών, κάτι που όμως στο κατώτερο συμβουλευτικό επίπεδο (π.χ. επιτροπές γειτονιάς) εν τέλει δε λειτούργησε και επομένως εκφυλίστηκε σε μια τυπική διαδικασία υποβολής μη δεσμευτικών για τη διοίκηση ενστάσεων στα τελικά στάδια του σχεδιασμού. Παράλληλα οι όποιες αντιθέσεις παρέμειναν αποσπασματικές και αφορούσαν κυρίως μεμονωμένες περιπτώσεις ιδιοκτησιών, μιας και αφενός μεν εξέλιπταν σημαντικές παρεμβάσεις στο χώρο που θα μπορούσαν να εγείρουν ευρύτερες αντιδράσεις, αλλά παράλληλα, και η ευαισθητοποίηση των πολιτών σε θέματα αστικού περιβάλλοντος εκτιμάται ότι ήταν περιορισμένη.

Κατά την πρόσφατη περίοδο, και ειδικότερα στα χρόνια της οικονομικής κρίσης, η Ελλάδα φαίνεται να ακολουθεί, μάλλον μια πολύπλευρή και πιθανότατα και αντιθετική «bottom up» πορεία στη διαδικασία του χωρικού σχεδιασμού. Γιατί από τη μια πλευρά αυξάνουν οι διαμαρτυρίες και διεκδικήσεις των πολιτών (π.χ. περιπτώσεις ελεύθερων χώρων πρασίνου, Ελληνικό, κλπ) αλλά και οι στοχευμένες δράσεις εθελοντισμού (π.χ. δένδροφυτεύσεις, πυρκαγιές, κλπ), όμως από την άλλη πλευρά, οι αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο που είτε αφορούν άμεσα στο σύστημα σχεδιασμού (ν 4269/2014) είτε έχουν σημαντικές επιπτώσεις σε αυτό, τείνουν προς τη χαλάρωση των κανόνων και προς την εισαγωγή της έννοιας της «ευελιξίας», κάτι, που χωρίς να εμπίπτει στον προβληματισμό περί συμμετοχικού σχεδιασμού, ανοίγει όμως σημαντικές δυνατότητες για ουσιαστικές και ασυντόνιστες παρεμβάσεις στο χώρο, από πλευράς ιδιωτών.

Ενδιαφέρον έχει και η προσέγγιση, που κάνουν οι Ανδρικοπούλου & Καυκαλάς στο *Η Ελλάδα στο μεταβαλλόμενο τοπίο της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης: οι χωρικές διαστάσεις μιας μακροχρόνιας συμβίωσης* (2021). (Η Ελλάδα στο μεταβαλλόμενο τοπίο της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης: οι χωρικές διαστάσεις μιας μακροχρόνιας συμβίωσης. *Region & Periphery*, 12, 11–39. <https://doi.org/10.12681/rp.28886>). Σύμφωνα με τις διαπιστώσεις τους οι επιπτώσεις της πρόσφατης οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα παρουσιάζουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, που την αποσυνδέουν κάπως από ένα γενικό προφίλ της κρίσης που έπληξε άλλες χώρες της ΕΕ. Αυτά συνδέονται περισσότερο με την διάρκεια της περιόδου της κρίσης χρέους και της μνημονιακής επιτήρησης ενώ σίγουρα απέδειξαν ότι είχαν τόσο μεγαλύτερο βάθος όσο και ευρύτερη έκταση από άλλες περιπτώσεις στην ΕΕ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα το ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού να βρεθεί αντιμέτωπο με νέα και κρίσιμα ζητήματα. Αυτό δεν αποτελεί μια ελληνική ιδιαιτερότητα αφού είναι γνωστό ότι, προκειμένου να ανταποκριθούν σε νέες ανάγκες που αναδύονται, τα περισσότερα συστήματα χωρικού σχεδιασμού αναδιατάσσονται ή και μεταλλάσσονται, κυρίως με στροφή στην υποστήριξη της ανάπτυξης και των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία. Στην Ελλάδα, οι αλλαγές που προκλήθηκαν ως συνέπεια της κρίσης, είχαν ως ειδικότερο αποτέλεσμα την αμφισβήτηση του προτύπου χωρικής ανάπτυξης που κυριάρχησε με διάφορες μορφές από τη δεκαετία του 1950 (Ανδρικοπούλου & Καυκαλάς 2021). Σε σχέση με αυτή, προκειμένου να υποστηριχθεί η διαδικασία της εξόδου από την

κρίση επανεξετάστηκε η μορφή, η εμβέλεια και ο προσανατολισμός των χωρικών πολιτικών. Στην πράξη οι πολιτικές αυτές διαμορφώθηκαν πάνω στη βάση ενός ευρύτερου και πιο ευέλικτου πλαισίου, προκειμένου να ενισχυθεί ο στόχος της ανταγωνιστικότητας και της επιχειρηματικότητας που θεωρήθηκε βασικός για την ανάκαμψη. Σύμφωνα με τους Ανδρικοπούλου & Καυκαλά (2021), τα πλέον ορατά σημάδια της κρίσης όπως η σοβαρή μείωση του βιοτικού επιπέδου και η υποχώρηση μια σειράς κοινωνικών υπηρεσιών, οδήγησαν – όχι μόνο σε ελληνικό επίπεδο – στην ένταση των περιφερειακών ανισοτήτων, σε όφελος των ήδη αναπτυσσόμενων μητροπολιτικών περιφερειών. Ουσιαστικά στο πλαίσιο της τελευταίας κρίσης ως βασική επιλογή αναδεικνύεται η θεσμική και παραγωγική αναδιάρθρωση, η οποία αναμένεται να δημιουργήσει ευκαιρίες και να ενθαρρύνει πρωτοβουλίες που θα αξιοποιήσουν τα πλεονεκτήματα της περιοχής. Η ανθεκτικότητα μιας περιφέρειας θα μπορούσε να διευκολυνθεί με την εφαρμογή επιλεκτικών πολιτικών, οι οποίες είτε προετοιμάζουν, είτε προσαρμόζουν υφιστάμενες θεσμικές δομές στο να αναλάβουν ρόλους ενδυνάμωσης, ενισχύοντας την ικανότητα μάθησης, ανταπόκρισης σε εξωτερικά ερεθίσματα η /και προσαρμογής (Ανδρικοπούλου & Καυκαλά 2021).

Κάνοντας μια μικρή ιστορική αναδρομή, εύκολα, μπορεί να διαπιστώσει κανείς ότι η αρχή του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα έγινε αμέσως μετά την ίδρυση του ελληνικού κράτους. Η Μονούδη – Γαβαλά στο *Η Πολεοδομία στο Ελληνικό Κράτος* (2012) αναφέρει ότι, αυτό οφειλονταν τόσο στην ανάγκη ανάδειξης μιας νέας εθνικής ταυτότητας που να συνδέεται αναπόσπαστα με το κλασικό ιδεώδες της αρχαίας Ελλάδας, όσο και στην πραγματικότητα της εποχής εκείνης που ζητούσε, τουλάχιστον, από την μεριά της νέας εθνικής άρχουσας τάξης μια νέα αρχή απαλλαγμένη από το οθωμανικό παρελθόν. Έτσι, η αποκαλούμενη «στροφή» προς δυτικού τύπου μορφές διακυβέρνησης, παρόλο που συνάντησε μια αρχική αντίδραση, στην ουσία επιβλήθηκε και ήταν αυτή που σε τελική ανάλυση, «εμπνεύστηκε» και καθοδήγησε την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων για την Αθήνα. Ο στόχος ήταν η δημιουργία και καθιέρωση καταρχήν ενός πρότυπου διακυβέρνησης σύμφωνα με τα δυτικά δεδομένα και έπειτα η ανάδειξη αυτής μέσα από την νέα πρωτεύουσα της. Η Αθήνα ήταν τότε ένας σχετικά μικρός οικισμός 3000 κατοίκων. Το πρώτο σχέδιο εκπονήθηκε από τους Κλεάνθη και Schaubert και προέβλεπε φαρδείς δρόμους, χώρους για επέκταση της πόλης, διανοίξεις μεγάλων αρτηριών και απαλλοτριώσεις σε περιοχές γύρω από την Ακρόπολη για την ανασκαφή και ανάδειξη της παλαιάς πόλης. Η παρουσίαση του σχεδίου το 1833 είχε ως αποτέλεσμα μεγάλες αντιδράσεις από τους κατοίκους της Αθήνας εξαιτίας τόσο των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων που επέφερε στις περιουσίες τους όσο και των καταπιεστικών αναγκών για άμεση στέγαση. Ακολουθούν τα σχέδια Klenze (1834), που ήταν μια τροποποίηση του σχεδίου Κλεάνθη και Schaubert και του von Gartner που τελικά υιοθετήθηκε με κύριο χαρακτηριστικό την πλήρη εγκατάλειψη του πνεύματος του πρώτου σχεδίου και την οριστική χωροθέτηση των ανάκτορων και της πλατείας Συντάγματος πάνω στον άξονα Ερμού – Θησείο. Μέχρι την Μικρασιατική Καταστροφή γίναν άλλες τρεις προσπάθειες να αποκτήσει η πρωτεύουσα εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (Σταυρίδης 1860, Hoffmann 1908 και Mawson 1911).

Παράλληλα η περίοδος 1830 – 1923 χαρακτηρίζεται από την επιθυμία του ελληνικού κράτους να αποκτήσουν οι πόλεις του πολεοδομικό σχεδιασμό πράγμα που φαίνεται από μια σειρά εγκεκριμένων σχεδίων, Ερμούπολη (1842), Ναύπλιο (1834), Μονεμβασιά (1836), Ναυπακτος (1898), Θήβα (1850). Ωστόσο η πολεοδομία που εφαρμόστηκε ήταν

περισσότερο ένα είδος αστυνόμευσης της δόμησης, παρά μια επεμβατική δραστηριότητα που θα καθοδηγούσε την χωρική ανάπτυξη. Ουσιαστικά έχουμε μια επαναλαμβανόμενη διαδικασία ελέγχων σε αυτόνομες και αυτοτελείς κατασκευές, με κύριο χαρακτηριστικό την αδυναμία, αντιμετώπισης της πόλης ως ενιαίου χωρικού συνόλου. Αυτό το φαινόμενο οφείλεται εν μέρει σε οικονομική αδυναμία από την πλευρά της διοίκησης, να επωμισθεί τα κόστη των παρεμβάσεων και εν μέρει σε πολιτικούς υπολογισμούς, οι οποίοι άφηναν τα προβλήματα να χρονίζουν προκειμένου να μην δημιουργούνται τοπικές αναταραχές.

Η προσήλωση στην επίτευξη των εθνικών στόχων, έκανε σχεδόν απαγορευτική, την όποια επιθυμία παρέμβασης στα ανθρωπογενή περιβάλλοντα κατά τις πρώτες δυο δεκαετίες του εικοστού αιώνα. Σημαντικό γεγονός πάντως αναδεικνύεται η πυρκαγιά στην Θεσσαλονίκη το 1917 και η ακόλουθη προσπάθεια του Hebrard, για την ανοικοδόμηση των κατεστραμμένων τομέων της πόλης. Ωστόσο, η Μικρασιατική Καταστροφή (1922) και η μαζική μετανάστευση περίπου 1.2 εκατομμυρίων προσφύγων δημιούργησαν ανυπόφορες πιέσεις προς τα αστικά συστήματα της χώρας. Το ζητούμενο ήταν η άμεση περίθαλψη, φροντίδα και στέγαση όλων αυτών των ανθρώπων γεγονός που απαιτούσε, μεταξύ άλλων, ένα σαφές θεσμικό χωρικό πλαίσιο. Ωστόσο και παρά την εκπληκτική αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Αποκαταστάσεως Προσφύγων (ΕΑΠ), οργανισμού με νομική υπόσταση και διεθνή εποπτεία που ανέλαβε με τη βοήθεια του κράτους το έργο της στέγασης και της παραγωγικής απασχόλησης των προσφύγων, η διοίκηση στράφηκε περισσότερο σε μια κανονικοποίηση του οικοδομικού κώδικα, παρά στην θέσπιση ενός ευέλικτου και παραγωγικού χωρικού πλαισίου για την ανάπτυξη. Όμως, θα ήταν άστοχο να μην σημειώσουμε ότι, με την ανασυγκρότηση των αστικών περιοχών, τον εκσυγχρονισμό της Δημόσιας Διοίκησης και την δημιουργία νέων υποδομών για την διευκόλυνση μεταφορών και οικονομίας άρχισε να αναδιαμορφώνεται και η τεχνογνωσία και το απαραίτητο ανθρώπινο δυναμικό που απαιτούνταν για την δημιουργία ενός νέου ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (Χατζοπούλου 2015).

Το νομοθετικό διάταγμα του 1923 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» αποτελεί το πρώτο θεσμικό πολεοδομικό πλαίσιο στην Ελλάδα. Μεταξύ άλλων καθιερώνει:

- Την επεμβατική πολεοδομία (μετέπειτα ενεργό πολεοδομία)
- Την συμμετοχή των πολιτών στις διαδικασίες πολεοδόμησης
- Την προστασία της μικρής ιδιοκτησίας
- Την καθιέρωση γενικών κανόνων υγιεινής στην οικοδόμηση των κτηρίων
- Την ορθολογική διάταξη των χώρων

Μετά την πτώση της δικτατορίας η Ελλάδα αφήνει τον απομονωτισμό της επταετίας 1967-1974 και επηρεάζεται από τις διεθνείς τάσεις που κυριαρχούσαν σχετικά με την συγκρότηση του κράτους και τον ρόλο του στην χωρική ανάπτυξη. Ήταν μια εποχή που ο χωρικός προγραμματισμός τόσο ως θεσμική όσο ως ιδεολογική διαδικασία ήταν πλήρως αποδεκτός και μάλιστα θεωρούνταν απαραίτητος για την σωστή και ορθολογική χωρική κατανομή. Οι νέες τάσεις που άρχισαν να αμφισβητούν την χρησιμότητα του δεν ήταν δυνατόν να βρουν πρόσφορο έδαφος στην Ελλάδα, αφού το ήδη υπάρχον θεσμικό πλαίσιο ήταν αποσπασματικό.

Η Χατζοπούλου στο *Πολεοδομικό Δίκαιο* (2015) αναφέρει ότι, στην Ελλάδα, σε σχέση με τις άλλες χώρες της Δυτικής Ευρώπης η επιστημονική προσέγγιση της πολεοδομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού ήρθε, με μια μικρή καθυστέρηση στην δεκαετία του 1960. Εκείνη την χρονική περίοδο οργανώθηκαν πέντε συνέδρια τα οποία έθεσαν τις πρώτες βάσεις για την συζήτηση της γενικής χωρικής οργάνωσης καθώς και για το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, που τότε αποτελούσε βασική και επείγουσα προτεραιότητα τουλάχιστον για την επιστημονική κοινότητα της χώρας. Αυτή η περίοδος υπήρξε αρκετά γόνιμη όσον αφορά του προβληματισμούς και μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι έγινε η αφετηρία για τις μελλοντικές εξελίξεις του χωρικού προγραμματισμού.

Όσον αφορά την ταξινόμηση των γεγονότων που χαρακτήρισαν την περίοδο 1974 -2015 και σχετίζονται με την διάρθρωση ενός θεσμικού πλαισίου για τον χωρικό προγραμματισμό η Χατζοπούλου (2015) αναφέρει σαν πιο σημαντικούς σταθμούς τα εξής:

- Το Σύνταγμα του 1975 (αναθεωρήσεις 1986, 2011, 2016), θέτει την προστασία του περιβάλλοντος και την βελτίωση της ποιότητας ζωής ως θεσμική υποχρέωση του κράτους, ενώ παράλληλα διακρίνει δυο επίπεδα προγραμματισμού, τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Επίσης προβλέπει για πρώτη φορά εισφορά σε γη ή χρήμα καθώς και ειδικό καθεστώς αποζημίωσης για την ιδιωτική ιδιοκτησία που θίγεται από την ανάγκη προστασίας της πολιτισμικής κληρονομιάς.
- Τον Νόμο 360/1976 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος, αναφέρεται στην προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και θεσμοθετεί την διάκριση μεταξύ χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Όσον αφορά τον σχεδιασμό ο νόμος 360/76 προβλέπει ένα σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, τα αντίστοιχα επίπεδα καθώς και τους φορείς εκπόνησης.
- Το Διάταγμα της 19/10/78, που χαρακτηρίζει 400 οικισμούς ως παραδοσιακούς και καθορίζει τους τρόπους και όρους προστασίας τους από τις Επιτροπές Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.
- Τον Νόμο 947/1979, «περί οικιστικών περιοχών», καθιερώνει την οικιστική περιοχή ως έκταση ανάπτυξης και επέκτασης εγκαταλείποντας το προηγούμενο πρότυπο της πόλης ως μοναδικού αποδέκτη της αστικής μεγέθυνσης. Ως οικιστική περιοχή θεωρείται μια τέτοια που συγκεντρώνει δυνατότητες για να εξυπηρετεί τις ανάγκες διαβίωσης και οργάνωσης της κοινωνικής ζωής καθώς και τις παραγωγικές δραστηριότητες των ανθρώπων. Ο νόμος πρόβλεπε δυο φάσεις σχεδιασμού, χρήσεις γης και δυνατότητα ανάπτυξης ή και ανάπτυξης μιας οικιστικής περιοχής είτε με κανονιστικούς όρους δόμησης είτε με επεμβατική πολεοδόμηση
- Τον Νόμο 880/1979, «περί καθορισμού ανώτατου ορίου ΣΔ, εισαγωγή του θεσμού Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων»
- Τον Νόμο 960/1979, «περί επιβολής υποχρεώσεων προς κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτηρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων»
- Τον Νόμο 1032/1980, «περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος»

- Το Προεδρικό Διάταγμα 81/1980, για τις χρήσεις γης, τις οποίες στα πλαίσια του τότε ισχύοντος Ν. 947/79 τις διακρίνει σε γενικές και ειδικές.
- Τον Νόμο 1337/1983, «περί επέκτασης πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικών ρυθμίσεων» που αποτελεί ορόσημο μετά το Ν.Δ. του 1923, αφού κατάργησε ουσιαστικά τον Ν. 947/79 και καθιέρωσε νέο θεσμικό πλαίσιο για τον τρόπο επέκτασης και ένταξης νέων περιοχών αφήνοντας τις παλιότερες να διέπονται από το καθεστώς του Ν.Δ. του 1923. Ο Ν. 1337/83 καθιερώνει τρία στάδια σχεδιασμού α) το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΓΠΣ, δηλαδή την γενική πρόταση οργάνωσης μιας οικιστικής περιοχής β) την Πολεοδομική Μελέτη δηλαδή την πρόταση της εφαρμογής του ΓΠΣ και τέλος γ) την Πράξη Εφαρμογής σε κλίμακα οικοπέδων για τον προσδιορισμό των οφειλόμενων εισφορών σε γη και χρήμα. Με τον Ν. 1337/83 καθιερώνονται η προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, με διάφορα πολεοδομικά εργαλεία όπως οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων ΖΕΚ και οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης ΖΕΕ.
- Τον Νόμο 1577/1985 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», ο οποίος αποτελεί την μικρότερη κλίμακα παρέμβασης στο δομημένο περιβάλλον, καθώς ορίζει την έννοια του οικοδομικού τετραγώνου ως την ελάχιστη πολεοδομική ενότητα του αστικού χώρου. Ο νέος ΓΟΚ, καταργεί τα προηγούμενα υφιστάμενα οικοδομικά συστήματα και εισάγει τον όρο της αρμονικής ένταξης του κτηρίου στο φυσικό του περιβάλλον.
- Τον Νόμο 1650/1986 «περί προστασίας του περιβάλλοντος», ο οποίος αποτελεί την πρώτη αυτόνομη περιβαλλοντική νομοθεσία στην Ελλάδα που εναρμονίζεται με τις ρυθμίσεις της ΕΕ. Στα πλαίσια του νόμου τα έργα διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες, με την πρώτη να συμπεριλαμβάνει έργα που χρειάζονται προέγκριση χωροθέτησης και Περιβαλλοντική Μελέτη, ενώ οι υπόλοιπες δυο (και ειδικότερα η τρίτη) απαιτούν μόνο την υποβολή δικαιολογητικών. Επίσης, για την προστασία της φύσης και του τοπίου προβλέπεται η σύνταξη Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών.
- Τον Νόμο 2508/1997 «για την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», ο οποίος έχει σκοπό να διαμορφώσει μια νέα αντίληψη για τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Μέσω της θέσπισης νέων αρχών από το Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο, όπως το «πολεοδομικό κεκτημένο» ως ατομικό δικαίωμα και της «φέρουσας ικανότητας» μιας περιοχής, για την αντιμετώπιση της άναρχης δόμησης σε «ευαίσθητες» περιβαλλοντικές περιοχές, ο νόμος ακολουθεί τις έννοιες της «συνεκτικής πόλης» και της μη «ρυπαίνουσας πόλης», την ανάπτυξη κεντρικών περιοχών πόλης και την ανάμιξη χρήσεων για περιβαλλοντικούς, ενεργειακούς και κοινωνικούς λόγους. Ουσιαστικά ο νόμος προβλέπει την επέκταση των ΓΠΣ και την αντικατάσταση των παλαιών πολεοδομικών σχεδίων. Επιπλέον, εισάγει τον σχεδιασμό του μη αστικού χώρου με τα ΣΧΟΟΑΠ (Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης).
- Τον Νόμο 2742/1999 «χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», ο οποίος καταρχήν αναγνωρίζει την έλλειψη ενός αυστηρά δεσμευτικού θεσμικού πλαισίου για τον χωρικό προγραμματισμό των ανθρώπινων λειτουργιών και δραστηριοτήτων στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης στις οποίες έχει αναγνωριστεί η σημαντική θέση του για την άσκηση οικονομικών και κοινωνικών πολιτικών. Η ανάγκη που υπάρχει για την δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλαισίου για την εκμετάλλευση πόρων από τα ευρωπαϊκά

προγράμματα για την ενίσχυση της ανάπτυξης, οδηγεί στην προώθηση μιας νέας χωροταξικής στρατηγικής στην Ελλάδα, προκειμένου να υποστηριχθούν οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Ο νόμος προβλέπει την εκπόνηση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο εξειδικεύεται με τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ειδικά χωροταξικά) που συνοδεύονται από τα ανάλογα προγράμματα δράσης για την εφαρμογή τους. Επίσης προβλέπονται ανάλογα γενικά πλαίσια για κάθε περιφέρεια. Το πρώτο ΓΠΧΣΑΑ ψηφίστηκε εννιά χρόνια μετά, το οποίο έλαβε υπόψη του τόσο την εγχώρια νομοθεσία, όσο και το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς 2007-2013, το επικαιροποιημένο Πρόγραμμα Σταθερότητας, το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου κλπ. Μέχρι το 2009 είχαν εγκριθεί τρία ακόμη ΓΠΧΣΑΑ, για την Βιομηχανία, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και τον Τουρισμό.

- Τον Νόμο 2831/2000, ο οποίος τροποποίησε τον ΓΟΚ του 1985 με στόχο να ανταποκριθεί στις σύγχρονες τεχνικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές ανάγκες και συνθήκες. Ο νόμος εισάγει τη χρησιμοποίηση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας, την καθιέρωση διευκολύνσεων για τη μετακίνηση ατόμων με ειδικές ανάγκες, καθώς και την αποδοχή των οδηγιών για την ανάδειξη και προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Επίσης ο νόμος προβλέπει, την συγκρότηση του Ανώτατου Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου ΑΠΑΣ.
- Τον Νόμο 3010/2002 «εναρμόνιση του νόμου 1650/1986 για την προστασία του περιβάλλοντος στις νέες ευρωπαϊκές οδηγίες και την διευθέτηση των υδατορεμάτων». Καθιερώνονται μεταξύ άλλων η εναρμόνιση της εγχώριας νομοθεσίας σε θέματα που αφορούν την κατάταξη των έργων, το περιεχόμενο των ΜΠΕ και τη διαδικασία για την εκπόνηση τους με έμφαση στη συμμετοχή του κοινού κατά διαδικασία για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων.
- Τον Νόμο 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», που αλλάζει τον διοικητικό χάρτη της χώρας, τα όργανα και τις αντίστοιχες αρμοδιότητες. Ο ελλαδικός χώρος χωρίζεται σε 7 Αποκεντρωμένες Διοικήσεις που υποκαθιστούν τις προϋφιστάμενες Περιφέρειες και 13 αιρετές Περιφέρειες που συνιστούν τον δεύτερο βαθμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, συνιστώντας ευρύτερους δήμους δια της συνενώσεως περισσότερων.
- Τον Νόμο 3843/2010 «Ημιυπαίθριοι χώροι κ.λ.π. υπερβάσεις δόμησης, και αλλαγές χρήσεων, μητροπολιτικών περιοχών και άλλες διατάξεις», που ρυθμίζει την τακτοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων και τις αλλαγές χρήσεων άλλων χώρων σε υφιστάμενα κτήρια. Επίσης καθιερώνει και η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτηρίου που το ακολουθεί για όλη του τη ζωή προκειμένου να αποφεύγονται μεταγενέστερες αυθαιρεσίες.
- Τον Νόμο 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις», ο οποίος ορίζει το μοναδικό κωδικό ιδιοκτήτη για την ηλεκτρονική ταυτότητα κάθε κτηρίου και τους επιθεωρητές δόμησης.
- Τον Νόμο 4030/2011 «περί εκδόσεων οικοδομικών αδειών», ο οποίος σε συνάρτηση με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, καθορίζει δυο στάδια ελέγχου, την έγκριση άδειας δόμησης και την χορήγηση άδεια δόμησης. Επίσης καθιερώνεται, το Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων και την ευθύνη των επιβλεπόντων μηχανικών ανά τομέα επίβλεψης.

- Τον Νόμο 4075/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», με σκοπό την αντιμετώπιση σύγχρονων προβλημάτων όπως η κλιματική αλλαγή, η ανάγκη για την εξοικονόμηση ενέργειας, η συνεκτική πόλη, η υποβάθμιση των κέντρων των πόλεων και του περιβάλλοντος. Επίσης ο ΝΟΚ, εισάγει καινοτομίες όπως ο σχεδιασμός με περιβαλλοντικά κριτήρια, η πράσινη ανάπτυξη, η απόσυρση παλαιών ενεργοβόρων κτιρίων καθώς και την απαραίτητη προσαρμογή σε νέες τεχνολογίες.
- Τον Νόμο 4629/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη», ο οποίος εισάγει τέσσερα συστήματα σχεδιασμού, τον χωρικό σχεδιασμό, τον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό, τον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό και τον ειδικό χωρικό σχεδιασμό που αναφέρεται σε οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων ως περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης. Όσον αφορά τον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό, τα Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αντικαθιστούν τα Γενικά, Περιφερειακά και Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Επίσης, σχετικά με τον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό, τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αντικαθιστούν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), ενώ τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής αντικαθιστούν τις ΠΜΕ. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια προβλέπονται για την χωρική ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.

Η Χατζοπούλου (2015) υπογραμμίζει ότι σε σχέση με τον επαναπροσδιορισμό του ρόλου του χωρικού προγραμματισμού, διαπιστώνεται η ανάγκη να συμβαδίσει με μια οργανική θεώρηση της εξέλιξης των αστικών συστημάτων, μέσα από την βασική επιδίωξη της βιώσιμης ανάπτυξης και την διαφύλαξη του περιβάλλοντος. Πηγαίνοντας πέρα από την ιστορική συγκυρία της κανονιστικής ή επεμβατικής σημασίας του θεσμικού χωρικού προγραμματισμού η Χατζοπούλου (2015) επισημαίνει κάποιες χαρακτηριστικές τάσεις της ελληνικής χωρικής νομοθεσίας, η οποία θα πρέπει να προσαρμοστεί σε νέα δεδομένα που πιέζουν προς την λιγότερο παρεμβατική χροιά των κρατικών θεσμών όσον αφορά στις διαδικασίες λήψης απόφασης, στην συνεργασία με διαφορετικούς κοινωνικούς και οικονομικούς δράστες, στον εκσυγχρονισμό και στην ευελιξία του θεσμικού πλαισίου και φυσικά στην βασική επιδίωξη της προστασίας του περιβάλλοντος φυσικού και ανθρωπογενούς.

7.2.4 Το νομικό πλαίσιο της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

Ως ακίνητο νοείται το οριζόμενο ως τέτοιο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 948 και 953 του Αστικού Κώδικα (ΑΚ) (Ρηγοπούλου στο *Φορολογία Ακινήτων: Νομοθετικό πλαίσιο - Επιπτώσεις στην Οικονομία και Επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα*, Μεταπτυχιακή Εργασία στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς Σχολή Οικονομικών Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών «Δίκαιο και Οικονομία», 2020: σελ. 17). Ειδικότερα, ακίνητα, σύμφωνα με το άρθρο 948 ΑΚ είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Ενώ σύμφωνα με το άρθρο 949 ΑΚ, «όπου στο νόμο ή σε δικαιοπραξία γίνεται διάκριση ανάμεσα στην ακίνητη περιουσία ενός προσώπου, ως σύνολο, και στην κινητή περιουσία του, στα ακίνητα περιλαμβάνεται και η επικαρπία ακινήτου, καθώς και οι πραγματικές δουλείες πάνω σε ακίνητα...». Παράλληλα κατά μια

ευρύτερη ερμηνεία της διάταξης στην έννοια του ακινήτου συμπεριλαμβάνεται και η οίκηση και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες.

Ως έδαφος, νοείται ένα ορισμένο, εξατομικευμένο τμήμα της γης που πληροί τους όρους της νομικής έννοιας του πράγματος, δηλαδή του ενσώματος αντικειμένου, όπως ορίζεται στο άρθρο 947 ΑΚ. Το έδαφος ως τμήμα γης εξατομικεύεται με ακριβή οριοθέτησή του κατά θέση, σχήμα, όρια και πλευρικές διαστάσεις, συνήθως με τοπογραφικό διάγραμμα, έγγραφο πολλές φορές απαιτούμενο και προσαρτώμενο σε συμβολαιογραφικές πράξεις με τις οποίες συστήνονται, μετατίθενται, αλλοιώνονται ή καταργούνται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 651/1977.

Στην έννοια των ακινήτων, πλην του εδάφους, περιλαμβάνονται και τα συστατικά του μέρη, όπως αυτά προσδιορίζονται στον ΑΚ, δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 953 και 954 ΑΚ. Σύμφωνα με το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 ΑΚ, ως συστατικό μέρος πράγματος ορίζεται:

«εκείνο το μέρος του σύνθετου πράγματος που δεν δύναται να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ιδίου ή του κύριου πράγματος, ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους, ενώ κατά τα ειδικά κριτήρια του άρθρου 954 ΑΚ, ως συστατικά από το νόμο, ανεξάρτητα αν πληρούν ή όχι τις προϋποθέσεις του γενικού κριτηρίου του άρθρου 953 ΑΚ, χαρακτηρίζονται τα:

- *τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα, για τον αποχωρισμό των οποίων απαιτούνται δυσανάλογα έξοδα ή κόποι*
- *τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος, όπως π.χ. φυτά, δέντρα, άμμος, ορυκτά κ.λπ.*
- *το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή*
- *οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν*
- *όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ενός οικοδομήματος ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.» (Ρηγοπούλου, 2020: 18)*

Αντίθετα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 955 ΑΚ για τα κατ' επίφαση συστατικά, *«δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου τα πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό μόνο σκοπό. Το ίδιο ισχύει και για τα οικοδομήματα ή κτίσματα γενικώς που ανεγέρθηκαν σε ξένο ακίνητο από αυτόν που έχει εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό για την άσκηση αυτού του δικαιώματός του...»*, καθώς και για τα *«...κινητά πράγματα που είναι προσαρμοσμένα στο οικοδόμημα για παροδικό μόνο σκοπό» (Ρηγοπούλου, 2020: σελ. 18)*. Παραδείγματα κατ' επίφαση συστατικών, δηλαδή μερών του κυρίου πράγματος που ενώ εμφανίζουν τα χαρακτηριστικά συστατικού, δεν αποτελούν κατά το νόμο συστατικά, είναι η εγκατάσταση ηλεκτρικού δικτύου, η ανέγερση αποθήκης από τον επικαρπωτή κτήματος, τα περίπτερα εμπορικής έκθεσης, τα φυτά φυτωρίου, η κατασκευή αρδευτικού δικτύου, τα παραπήγματα συνεργείων κατασκευής τεχνικών έργων κ.ά.

Αντικείμενο της φορολογίας των ακινήτων, ανά κατηγορία φορολόγησης και είδος φόρου, είναι κατά κύριο λόγο τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων. Σύμφωνα με το άρθρο 973 ΑΚ, εμπράγματα δικαιώματα είναι τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα. Ουσιαστικά πρόκειται, για άμεση και απόλυτη εξουσία γιατί:

- καθορίζεται και παρέχεται από το νόμο στο δικαιούχο, που απορρέει άμεσα από τη σχέση του δικαιούχου με το πράγμα χωρίς την παρεμβολή τρίτου προσώπου
- δίνει στο δικαιούχο τη δυνατότητα να αποκλείσει την επέμβαση οποιουδήποτε τρίτου πάνω στο πράγμα.

Στα εμπράγματα δικαιώματα, ισχύει η αρχή του κλειστού αριθμού που αποτελεί βασική αρχή του δικαίου, καθώς αυτά απαριθμούνται περιοριστικά από το νόμο και είναι αυτά και μόνο αυτά που αναφέρονται στο άρθρο 973 ΑΚ, δηλαδή:

- η κυριότητα
- οι δουλείες
- το ενέχυρο
- η υποθήκη

Παράλληλα αποκλείεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων εμπραγμάτων δικαιωμάτων με ιδιωτική βούληση.

- Πλήρης κυριότητα είναι η αναγνωρισμένη από το νόμο, άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα που καταλαμβάνει αυτό ως προς όλες τις χρησιμότητες του, πλην αυτών που αποκλείονται από το νόμο ή από δικαιώματα τρίτων.
- Ψιλή κυριότητα είναι η κυριότητα που βαρύνετε με επικαρπία, δηλαδή το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει, όταν η πλήρης κυριότητα αποσιλωθεί του εμπραγμάτου δικαιώματος της επικαρπίας και συνεπώς περιορίζεται μόνο στην εξουσία διάθεσης του πράγματος.
- Δουλεία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο – δουλειούχο εξουσία πορισμού ωφελειών από την ουσία του πράγματος. Οι δουλείες διακρίνονται σε πραγματικές (1118 ΑΚ επομ.) και προσωπικές (1142 ΑΚ επόμ.). Όπως προκύπτει από το άρθρο 1118 ΑΚ, η πραγματική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται πάνω σε ακίνητο υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που του παρέχει κάποια ωφέλεια. Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνίσταται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο που βαρύνετε με τη δουλεία, δουλεύον. Η προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα, υποκείμενο του οποίου είναι ένα ατομικά ορισμένο πρόσωπο και όχι το πρόσωπο που έχει κάθε φορά την ιδιότητα του κυρίου του δεσπόζοντος ακινήτου, όπως συμβαίνει στις πραγματικές δουλείες (Ρηγοπούλου, 2020: 18). Προσωπικές δουλείες είναι η επικαρπία και η οίκηση. Η πρώτη ορίζεται (1142 ΑΚ) ως το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο του – επικαρπωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του, ενώ η δεύτερη ως το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή το διαμέρισμά της (1183 ΑΚ).

Άλλες νομικές έννοιες που αφορούν το ακίνητο είναι:

- Η υποθήκη είναι το εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται σε ξένο ακίνητο για την εξασφάλιση απαίτησης του δικαιούχου δανειστή με την προνομιακή του ικανοποίηση από το πράγμα (1257 ΑΚ επόμ.)
- Το ενέχυρο (1209 ΑΚ επόμ.) συνιστά εμπράγματο δικαίωμα επί ξένων κινητών πραγμάτων και ως εκ τούτου δεν θα μας απασχολήσει στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.
- Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή, αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής, συνοδευόμενη από συγκυριότητα επί του εδάφους πάνω στο οποίο είναι κτισμένη η οικοδομή και επί των κοινών και αδιαιρέτων μερών αυτής.
- Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή, αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνοδευόμενη από συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό και στα κοινά μέρη των οικοδομών.

Φυσικές εξουσίες των προσώπων πάνω σε πράγματα σύμφωνα με το 974 ΑΚ αποτελούν οι έννοιες της νομής και της κατοχής, οι οποίες δεν συνιστούν εμπράγματα δικαιώματα. Ειδικότερα:

- η νομή συνίσταται στη φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα που ασκείται με διάνοια κυρίου, με θέληση δηλαδή του προσώπου να έχει το πράγμα σαν δικό του,
- η κατοχή ορίζεται ως η φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα που ασκείται με εξουσιαστική θέληση, δηλαδή για λογαριασμό δικό του αλλά στο όνομα κάποιου άλλου.

7.2.5 Το φορολογικό πλαίσιο της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την Ρηγοπούλου στο *Φορολογία Ακινήτων: Νομοθετικό πλαίσιο - Επιπτώσεις στην Οικονομία και Επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα* (μεταπτυχιακή εργασία στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς Σχολή Οικονομικών Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών «Δίκαιο και Οικονομία», 2020: 13):

«ως φόρος ορίζεται η αναγκαστική παροχή με τη μορφή της πληρωμής ορισμένου χρηματικού ποσού, από τα φυσικά και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού οικονομικού τομέα προς το Κράτος, που επιβάλλεται απ' αυτό μονομερώς, με τυπικό νόμο, άνευ άμεσης και ειδικής αντιπαροχής ή ανταλλάγματος, για την εκπλήρωση των δημοσίων σκοπών του. Από τον παραπάνω ορισμό, γίνονται εύκολα αντιληπτά τα δύο βασικά χαρακτηριστικά των φόρων και ειδικότερα, ο αναγκαστικός χαρακτήρας αυτών και η μονομέρεια της οικονομικής παροχής των φορολογικών υποκειμένων προς το Κράτος».

Οι φόροι έχουν αναγκαστικό χαρακτήρα επειδή τα υποκείμενα αυτών υποχρεούνται από τον νόμο στην πληρωμή τους. Στην πράξη οι πολίτες – φυσικά και νομικά πρόσωπα – προβαίνουν σε αυτό το είδος της άμεσης οικονομικής παροχής ενώ δεν λαμβάνουν από το Κράτος αντίστοιχη ειδική αντιπαροχή ως αντάλλαγμα για το οικονομικό βάρος που επωμίζονται. Ωστόσο το Κράτος είναι υποχρεωμένο να ανταποδίδει με ένα είδος γενικής και έμμεσης αντιπαροχής υπό τη μορφή προσφοράς υπηρεσιών, όπως εθνικής άμυνας και ασφάλειας, υγείας, εκπαίδευσης κ.λπ.

Ουσιαστικά αυτή η μετάθεση οικονομικών πόρων από τον ιδιωτικό στο δημόσιο οικονομικό τομέα έχει ως σκοπό τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων του Κράτους και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του προς το κοινωνικό σύνολο, σύμφωνα με τη βασική αρχή που διέπει τη λειτουργία της Κρατικής Οικονομίας «δημόσιες δαπάνες – φορολογία – κρατικός εξαναγκασμός». Σύμφωνα με την Ρηγοπούλου (2020), οι φόροι δεν επιτελούν μόνο ταμειευτική λειτουργία με σκοπό την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών του Κράτους, αλλά χρησιμοποιούνται από αυτό και ως μέσα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής με στόχο τη σταθεροποίηση της οικονομίας, την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης, την καταπολέμηση της ανεργίας και του πληθωρισμού, την άριστη κατανομή των πόρων και την αντιμετώπιση του προβλήματος της ανισοκατανομής του εισοδήματος και του πλούτου προς ενίσχυση των οικονομικά ασθενέστερων ομάδων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 78 § 1 του Συντάγματος «*κανένας φόρος δεν επιβάλλεται ούτε εισπράττεται χωρίς τυπικό νόμο που καθορίζει το υποκείμενο της φορολογίας και το εισόδημα, το είδος της περιουσίας, τις δαπάνες και τις συναλλαγές ή τις κατηγορίες τους, στις οποίες αναφέρεται ο φόρος*». Στην συγκεκριμένη συνταγματική διάταξη θεμελιώνεται η διάκριση των φορολογικών αντικειμένων, τα οποία είναι το εισόδημα, η περιουσία, οι δαπάνες - συναλλαγές. Από δημοσιοοικονομικής σκοπιάς, φορολογικό αντικείμενο (άλλως νομική βάση) νοείται η φορολογητέα ύλη, δηλαδή ο πλούτος όπως παράγεται και καταναλώνεται. Ως εκ τούτου, τα διάφορα είδη φορολόγησης αντιστοιχούν σε διαφορετικά στάδια παραγωγής του πλούτου. Η φορολογία εισοδήματος, αντιστοιχεί στο πρώτο στάδιο παραγωγής του πλούτου, η φορολογία κεφαλαίου στο δεύτερο στάδιο η φορολογία επί της δαπάνης στο τρίτο και τελευταίο εξελικτικό στάδιο.

Από την πλευρά της φορολογίας το αντικείμενο που αποτελεί τη γενεσιουργό αιτία επιβολής του φόρου είναι ο τρόπος παραγωγής, συσσώρευσης και κατανάλωσης του πλούτου. Σύμφωνα με την Ρηγοπούλου (2020) ο κύριος λόγος επιβολής φόρου στο εισόδημα, είναι η απόκτηση αυτού μέσω διαφόρων πηγών (όπως επί παραδείγματι συνιστούν η αμοιβή εργασίας, το κέρδος εμπορικής ή γεωργικής επιχείρησης ή από ελευθέριο επάγγελμα, τα μισθώματα ως προϊόν κεφαλαίου κ.ά.), στην περιουσία η απόκτησή της (περιστασιακή φορολόγηση, π.χ. Φ.Μ.Α.) ή η κατοχή της (συστηματική φορολόγηση, π.χ. ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και τέλος, στις δαπάνες, η χρήση του εισοδήματος ή του κεφαλαίου για την απόκτηση αγαθών ή υπηρεσιών για καταναλωτικούς ή επενδυτικούς σκοπούς (π.χ. Φ.Π.Α.).

Η περιουσία αποτελεί διαφορετικό φορολογικό αντικείμενο, διακριτό από το εισόδημα ή τις δαπάνες και τις συναλλαγές και επιτρέπεται νόμιμα να φορολογείται αυτοτελώς ως τέτοιο, γεγονός το οποίο δικαιολογεί την επιβολή φόρου και επί του εισοδήματος που προκύπτει από την εκμετάλλευση ή εκμίσθωση ενός ακινήτου ή την υπεραξία από τη μεταβίβασή του και επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας αλλά και επί των συναλλαγών, όπως χαρακτηριστικά αποτελούν οι μεταβιβάσεις των ακινήτων. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας δικαιολογείται και από έναν ακόμη λόγο. Ειδικότερα, η κατοχή της ακίνητης περιουσίας συνιστά τεκμήριο οικονομικής ισχύος και δείκτη φοροδοτικής ικανότητας (Ρηγοπούλου 2020).

Οι Λεκκός και Λεβαντάκης στο *Τράπεζα Πειραιώς, Οικονομική Ανάλυση και Επενδυτική πολιτική: Η φορολογική διάρθρωση σε Ελλάδα και ΕΕ. Συγκριτική ανάλυση* (2015)

θεωρούν ότι η συγκριτική ανάλυση των φορολογικών δεικτών της Ελλάδος και της Ευρωπαϊκής Ένωσης αποτελεί ένα ενδιαφέρον ζήτημα αφού σχετίζεται με το θεμελιώδες ερώτημα κατά πόσον η εξυγίανση και η λειτουργικότητα των δημόσιων οικονομικών θα πρέπει να επιτευχθεί τουλάχιστον εν μέρει από την πλευρά των εσόδων. Αυτή η ανάλυση βασίζεται στην θέση ότι μια περισσότερο λογική διάρθρωση και αποτελεσματική συλλογή των φόρων είναι δυνατή χωρίς να υπάρξουν επιπτώσεις στην προοπτική της ανάπτυξης μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Σύμφωνα με τους Λεκκό και Λεβαντάκη (2015), τα φορολογικά έσοδα ως ποσοστό του ΑΕΠ έχουν αυξηθεί κατά τα τελευταία έτη αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται κάτω από τον μέσο όρο της ΕΕ28 και μεταξύ των χαμηλότερων της ζώνης του ευρώ. Επιπλέον η σημερινή δομή των εσόδων παρουσιάζει μεγαλύτερη εξάρτηση από έμμεσους φόρους σε σύγκριση με τους άμεσους φόρους και τις κοινωνικές εισφορές.

Παρόλα αυτά, με δεδομένο τον υψηλό βασικό συντελεστή ΦΠΑ, τα έσοδα από τη φορολόγηση στα προϊόντα υστερούν σημαντικά και αυτό οφείλεται σε ποικίλους παράγοντες όπως η φοροδιαφυγή οι ελλειπείς εισπρακτικοί μηχανισμοί, κοκ. Αυτό αποτυπώνεται τόσο στο χαμηλό δείκτη αποδοτικότητας VAT Revenue Ratio του ΟΟΣΑ όσο και στον υψηλό δείκτη VAT-Gap μεταξύ των χωρών της Ε.Ε. Η φορολογική πολιτική είναι μέρος της μακροοικονομικής πολιτικής που βρίσκεται πάντα στο επίκεντρο της πολιτικής συζήτησης, τόσο σε εθνικό επίπεδο όσο και στο πλαίσιο της ΕΕ. Είναι σαφές ότι η αναμόρφωση του φορολογικού καθεστώτος είναι το σημαντικότερο και ταχύτερο μέσο επηρεασμού της οικονομικής συγκυρίας στο πλαίσιο της οικονομικής πολιτικής. Επίσης είναι κατανοητό ότι είναι απαραίτητο τόσο το σταθερό φορολογικό σύστημα για προσέλκυση επενδύσεων, όσο και οι μεταρρυθμίσεις που αποσκοπούν στη δίκαιη κατανομή της φορολογικής επιβάρυνσης.

Με βάση τα στοιχεία του ΟΟΣΑ (2013), τα έσοδα από τον ετήσιο φόρο περιουσίας στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν στο 7,6% των συνολικών φορολογικών εσόδων, με αποτέλεσμα η Ελλάδα να κατέχει το 4ο υψηλότερο ποσοστό στο σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών (3ο στην ευρωζώνη) και το 10ο στις χώρες του ΟΟΣΑ. Σε ότι αφορά το φόρο στην ακίνητη περιουσία, αποτελεί σχεδόν το 50% της φορολόγησης στην περιουσία και διαμορφώθηκε στο 3,7% των συνολικών φορολογικών εσόδων (2013).

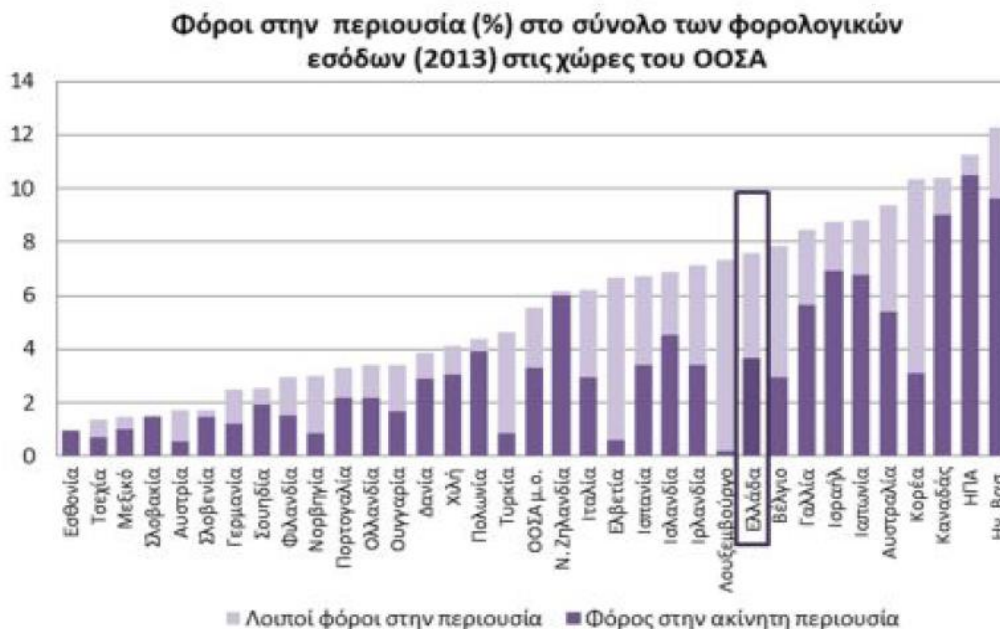
Λαμβάνοντας υπόψη το εν λόγω μέγεθος η Ελλάδα κατατάσσεται στην 5η θέση με το υψηλότερο ποσοστό στο σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών και στη 2η θέση μεταξύ των χωρών της ευρωζώνης με πρώτη τη Γαλλία (5,7%) και 11η μεταξύ των χωρών του ΟΟΣΑ με πρώτες τις ΗΠΑ (10,5%) και το Ηνωμένο Βασίλειο (9,6%) (βλέπε Γράφημα 7.2).

Να σημειωθεί ότι οι φόροι στην ακίνητη περιουσία θεωρούνται ευρέως ως ένα αποδοτικό μέσο για την αύξηση των εσόδων, ενώ παράλληλα θεωρείται φιλικός φόρος σε σχέση με την ανάπτυξη δεδομένου ότι οι φόροι στα εταιρικά κέρδη και στο εισόδημα φυσικών προσώπων συνήθως θεωρούνται επιζήμιοι για την ανάπτυξη, αφενός διότι αποθαρρύνουν την επιχειρηματικότητα και αφετέρου την επενδυτική δραστηριότητα

Επιπλέον, έχει διαπιστωθεί σε ερευνητικό επίπεδο, ότι υπό προϋποθέσεις, μία αύξηση στο φόρο της ακίνητης περιουσίας έχει μικρή επίδραση στο κατά κεφαλήν ΑΕΠ. Παρόλα αυτά για μία σειρά από λόγους όπως το γεγονός ότι είναι φόρος σε περιουσιακό στοιχείο και όχι στο εισόδημα, το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης και οι κοινωνικές προεκτάσεις

αυτού, όπως και ο αναγκαίος και με υψηλό κόστος τακτικός επαναπροσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων προκειμένου να προσεγγίζουν τις τιμές αγοράς, αλλά και η έντονη και διαρκής απουσία οικονομικής δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων, καθιστά το φόρο ιδιαίτερα αντιδημοφιλή και με έντονες πολιτικές αναταράξεις

Γράφημα 7.6 : Φόροι στην περιουσία και την ακίνητη περιουσία (2013)



Πηγή: Λεγκκός και Λεβαντάκης (Τράπεζα Πειραιώς 2015).

7.2.6 Η σύνδεση της αγοράς ακινήτων με την εθνική οικονομία

Η άποψη ότι η αποτελεσματική λειτουργία της αγοράς ακινήτων εξασφαλίζει άμεσα σημαντικό αριθμό ωφελειών για κάθε οικονομία και ειδικότερα για την ελληνική υποστηρίζεται από ένα πλήθος ακαδημαϊκών ερευνών όπως για παράδειγμα ο Χαρδούβελης, στο Αγορές ακινήτων: εξελίξεις και προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος, (2009), οι Karousos & Vlamis στο «The Greek Construction Sector: An Overview of Recent Developments», Journal of European Real Estate Research, Vol. 1, No. 3, 254-66 (2008), και οι Benos, Karagiannis & Vlamis στο «Spatial Effects of the Property Sector Investment on Greek Economic Growth», Journal of Property Investment and Finance, Vol. 29 No. 3, 233-50. (2011). Άλλες ερμηνείες της εν λόγω άποψης οδηγούν σε συμπεράσματα που αφορούν την στρατηγική σημασία του κλάδου του RE για την ελληνική οικονομία και την καθοριστική του συμβολή στους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης που γνώρισε κατά την περίοδο πριν την εκδήλωση της ελληνικής κρίσης χρέους.

Οι Μητράκος και Ακαντζιλιώτου στο Η Αγορά Ακινήτων στην πρόσφατη Χρηματοπιστωτική Κρίση (ΤτΕ 2012: 77) αναφορικά με το RE αναγνωρίζουν ότι:

«Η αγορά αυτή επηρεάζει άμεσα την οικονομική δραστηριότητα και έχει ιδιαίτερα σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και κατά συνέπεια παίζουν σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα, τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων. Για όλους τους προηγούμενους λόγους, έχει μεγάλη σημασία η συστηματική καταγραφή και ανάλυση των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων, καθώς και των πιθανών επιδράσεων τους σε άλλες σημαντικές μεταβλητές, όπως είναι η κατανάλωση και η αποταμίευση των νοικοκυριών, η αξία του πλούτου και η διάρθρωση του χαρτοφυλακίου τους».

Ο Χαρδούβελης στο (2009) τονίζει ότι, υπάρχει άμεση και σημαντική σύνδεση της αγοράς κατοικίας με τον οικονομικό κύκλο. Αυτή η σχέση είναι αμφίδρομη μέσω επενδύσεων, κατανάλωσης και δανεισμού, ενώ επηρεάζει και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Ως απόδειξη των παραπάνω είναι η υπερτίμηση («φούσκα») στις τιμές των κατοικιών στις ΗΠΑ και η αλόγιστη χρήση των συναφών με τη στεγαστική πίστη χρηματοοικονομικών εργαλείων που σύμφωνα με τον Χαρδούβελη (2009) είχαν πρωταγωνιστικό ρόλο στο ξεκίνημα και την εξέλιξη της παγκόσμιας κρίσης της περιόδου 2007-2009. Η κρίση επηρεάζει όλες ανεξαιρέτως τις χώρες, με περισσότερο ή λιγότερο ανοικτές οικονομίες (όπως η ελληνική), με τακτοποιημένα ή όχι τα δημοσιονομικά τους, αυτές που συμμετείχαν στο παγκόσμιο επιχειρηματικό «πάρτι» της περιόδου 2002-2007, αλλά και όσες έδιδαν ιδιαίτερη έμφαση στον άνθρωπο και την κοινωνική πολιτική (Χαρδούβελης 2009).

Ωστόσο, παρόλο που η κρίση οφείλεται σε πολλούς παράγοντες και σύνθήκες, σύμφωνα με τον Χαρδούβελη (2009) ο πρωταγωνιστικός ρόλος τουλάχιστον στο ξεκίνημά της ανήκει στην αγορά κατοικίας και στις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες που την πλαισιώνουν. Αυτό αποδεικνύει σχεδόν αδιαμφισβήτητα, την σημασία της αγοράς RE στην σωστή λειτουργία της οικονομίας. Συγκεκριμένα:

«η κρίση έχει τις ρίζες της στην τεράστια αύξηση της αξίας των ακινήτων στις ΗΠΑ και σε άλλες χώρες, η οποία μετά την πάροδο ετών αντιστράφηκε και πυροδότησε την κρίση. Στις ΗΠΑ, οι αξίες των κατοικιών αυξήθηκαν μέσω του δανεισμού των νοικοκυριών και μάλιστα πολλές φορές με δάνεια στα οποία οι δανειζόμενοι πλήρωναν αρχικά μόνο τον τόκο ή χωρίς οι τράπεζες να έχουν πλήρεις εξασφαλίσεις. Οι τράπεζες δεν έδειξαν εγκράτεια. Τιτλοποιούσαν και πωλούσαν σε τρίτους τα δάνεια. Οι δε τιτλοποιήσεις των στεγαστικών δανείων ξεπέρασαν την παραδοσιακή τους απλή διάρθρωση και πήραν τη μορφή πολύπλοκων και αδιαφανών δομημένων ομολόγων, ενώ πολλές έγιναν μέσω μη κρατικών φορέων. Οι επενδυτές αφήφησαν τον κίνδυνο, είτε από άγνοια είτε από απληστία είτε από λάθος εκτίμηση είτε επειδή βασίστηκαν στις λανθασμένες βαθμολογήσεις των δομημένων ομολόγων από τους οίκους αξιολόγησης» (Χαρδούβελης 2009: 14).

Οι Μπαλωμένος και Παλάσκας στο *Ο Ρόλος του Real Estate στην Εγχώρια Οικονομία και Προϋποθέσεις Περαιτέρω Ανάπτυξης του* (IOBE 2007: 12) υπογραμμίζουν ότι:

«Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά παγκοσμίως. Ο συνολικός τζίρος που αντιστοιχεί στην κατασκευή, πώληση και ενοικίαση ακινήτων παγκοσμίως αντιπροσωπεύει σχεδόν το 15% του ΑΕΠ των πλουσιότερων χωρών, ενώ οι επενδυτές έχουν πολλαπλάσια κεφάλαια τοποθετημένα σε ακίνητα από ότι σε μετοχές και ομόλογα. Σύμφωνα με την μελέτη του IOBE, βάση στοιχείων Δεκεμβρίου 2002, η αξία των κατοικιών στο σύνολο των αναπτυσσόμενων οικονομιών αντιστοιχούσε σε 30 τρισ. δολάρια. Από την άλλη μεριά η αξία των μετοχών και των κρατικών ομολόγων υπολογίζεται σε 20 τρισ. δολάρια ενώ η αξία των εταιρικών ομολόγων σε 15 τρισ. δολαρίων. Είναι χαρακτηριστικό ότι για τους περισσότερους από τους Ευρωπαίους και τους Αυστραλούς, η αξία των κατοικιών τους αντιπροσωπεύει περί το 40% έως 60% του συνολικού τους πλούτου ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τους Αμερικάνους διαμορφώνεται στο 30%».

Μάλιστα η σημασία του τομέα της αγοράς ακινήτων θεωρείται τόσο σημαντική για τους Μπαλωμένο και Παλάσκα (2007) που επισημαίνουν παράλληλα και τον ιδιαίτερο ρόλο που πρέπει να αποκτήσει η πολιτεία στη ρύθμιση της. Χωρίς να χαλιναγωγείται η ιδιωτική πρωτοβουλία οι Μπαλωμένος και Παλάσκας (2012), προτείνουν ένα ειδικό θεσμικό ρόλο της πολιτείας, οποίος προσδιορίζεται κυρίως μέσω του καθορισμού της πολιτικής γης (χρήσεις γης, επέκταση του σχεδίου πόλεως κ.λ.π.) της διαχείρισης των ακινήτων των δημοσίων οργανισμών, της γενικότερης οικονομικής πολιτικής, της φορολογίας ακίνητης περιουσίας, της επιδότησης ενοικίων, δηλαδή μέσω γνωστών και υφιστάμενων επιλογών χωρικών και οικονομικών πολιτικών.

Όσον αφορά την Ελλάδα, σύμφωνα με τους Καραγιάννη και Στάμου στο *Ανάλυση της Αιτιώδους Σχέσης των Βραχυχρόνιων Οικονομικών Κυμάνσεων στις Αγορές Κατοικίας* (2014) η διαχείριση ακίνητης περιουσίας ως κονδύλι στο σχηματισμό του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος ΑΕΠ είναι το δεύτερο σε μέγεθος μετά το χονδρικό και λιανικό εμπόριο. Παραθέτοντας την διαχρονική εξέλιξη της, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής ΕΛ.ΣΤΑΤ. διαπιστώνεται ότι αυτή είναι αυξητική καθώς το μερίδιο στο ΑΕΠ το 2012 ανήλθε στο 17% από 11% που ήταν το 2000 και ειδικότερα όσον αφορά την αγορά κατοικίας σε αξία ανέρχεται στο 50% περίπου της συνολικής αγοράς. Κατά συνέπεια οι Καραγιάννης και Στάμου (2014) θεωρούν ότι η αγορά ακινήτων αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για τις οικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα – όπως και άλλου σύμφωνα με την βιβλιογραφία, και σημειώνουν ειδικότερα ότι κάθε μεταβολή στην αγορά του RE, αντανakλάται και στην τοπική οικονομία.

Οι Μπαλωμένος και Παλάσκας (2007) αναφέρουν ότι, στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1995-2004 οι τιμές των κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν. Στο σύνολο της χώρας οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 134% την τελευταία δεκαετία, ενώ κατά την περίοδο 1999-2002 κατεγράφησαν οι υψηλότερες αυξήσεις, εξέλιξη που μάλλον αποδίδεται τόσο στην χρηματιστηριακή άνθηση όσο και στην σημαντική μείωση των επιτοκίων. Στην περιοχή των Αθηνών οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 164% με μεγαλύτερη ένταση την περίοδο 1999-2002 ενώ στις λοιπές αστικές περιοχές σημειώθηκε αύξηση τιμών κατά 111%. Ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών στο σύνολο της χώρας επιβραδύνθηκε στο 2,2% στους πρώτους εννέα μήνες του 2004 από 6,2% την περίοδο του 2003. Στην Αθήνα στο εννεάμηνο του 2004 οι τιμές των ακινήτων παρουσιάζουν μικρή πτώση της τάξης του 0,9% από 4,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2003.

Ο Απέρργης στο *Η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση και η αγορά κατοικίας. Επιπτώσεις στις ελληνικές μετοχές των ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία* (2012: 400) για να αναδείξει την σημασία της αγοράς ακινήτων στην ευρύτερη διάρθρωση της ελληνικής οικονομίας αναφέρει ότι:

« .. η αγορά ακινήτων στην ελληνική οικονομία αποτελεί έναν από τους κύριους πυλώνες τόσο για την ομαλή λειτουργία όσο και για την ανάπτυξη της οικονομίας αυτής. Ειδικότερα, οι επενδύσεις σε ακίνητα για το έτος 2008 αποτελούσαν το 5,4% του ΑΕΠ, όταν στις υπόλοιπες οικονομίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και ειδικότερα στην ευρωζώνη οι αντίστοιχες επενδύσεις αποτελούσαν το 6,1% του ΑΕΠ (Χαρδούβελης, 2009β). Η απασχόληση δε στην εν λόγω αγορά ανήλθε στο 9% της συνολικής απασχόλησης της οικονομίας, όταν την ίδια περίοδο στην Ισπανία (όπου συντελείτο ένα κατασκευαστικό επενδυτικό θαύμα) ανερχόταν στο 13% της συνολικής απασχόλησης της ισπανικής οικονομίας. Ταυτόχρονα, τα ακίνητα αποτελούν για τον Έλληνα επενδυτή ένα σημαντικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου του και της περιουσίας του. Έτσι, σήμερα το 81,8% των επενδύσεών του είναι σε ακίνητα (με το δεύτερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης παγκοσμίως, το οποίο φτάνει το 80% στον πληθυσμό), όταν το 17% και το 1,2% είναι σε καταθέσεις και μετοχές, αντίστοιχα».

Στον ελλαδικό χώρο, η αγορά κατοικίας είναι πολύ σημαντική για δυο λόγους:

- οι επενδύσεις στην κατοικία και τις κατασκευές αποτελούν ένα σημαντικό μερίδιο της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας.
- η κατοικία αποτελεί επένδυση και παραδοσιακά οι Έλληνες τοποθετούσαν τις αποταμιεύσεις τους στα ακίνητα.

Επίσης είναι γνωστό ότι, η κατασκευή ή ανακαίνιση, κατοικιών, εμπορικών κέντρων, οδικού δικτύου και, γενικότερα, των υποδομών αποτελεί σημαντικό μέρος της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Κατά συνέπεια με τα ακίνητα συνδέεται άμεσα ή έμμεσα και ένα πλήθος άλλων δαπανών και υπηρεσιών, οι οποίες τονώνουν την οικονομία, το εισόδημα και το βιοτικό επίπεδο. Αυτές οι δαπάνες είναι:

- δαπάνες συντήρησης,
- η αγορά πρώτων υλών (λατομεία, βιομηχανίες τσιμέντου κ.τ.λ.)
- η αγορά μηχανημάτων σχετικών με την κατασκευή,
- οι συμπληρωματικές δαπάνες ενός νοικοκυριού σε διαρκή καταναλωτικά αγαθά που σχετίζονται με το μέγεθος και την ποιότητα της κατοικίας, όπως η επίπλωση ή η οικοσκευή.

Η κατοικία επηρεάζει επίσης το εισόδημα πλειάδας επαγγελματιών, όπως υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, ξυλουργοί, αρχιτέκτονες, μηχανικοί, τοπογράφοι, τραπεζικοί, μεσίτες, ή συμβολαιογράφοι, οι οποίοι χρησιμοποιούν το εισόδημα αυτό για αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Συνεπώς, η πορεία της αγοράς κατοικίας έχει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στην οικονομία (Χαρδούβελης 2009).

Ένα άλλο σημείο αναφοράς για την σύνδεση του RE με την εθνική οικονομία είναι η εργασία. Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2007 που παραθέτει ο Χαρδούβελης (2009), μεγάλο μέρος του εργατικού δυναμικού απασχολείται στον κλάδο της κατοικίας και των υπόλοιπων κατασκευών με το ποσοστό να φτάνει το 8,7% της συνολικής απασχόλησης.

Στο ποσοστό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι απασχολούμενοι σε επιχειρήσεις συναφείς με την κατασκευή, όπως σε μεσιτικά γραφεία, τμήματα τραπεζών σχετικά με τραπεζικά δάνεια και οι εργαζόμενοι σε επιχειρήσεις σχετικές με την κατοικία (έπιπλα κ.τ.λ.). Ο αντίστοιχος μέσος όρος στη ζώνη του ευρώ το 2007 ήταν 8,3%, ενώ σε κάποιες χώρες όπως η Ιρλανδία και η Ισπανία έφθασε το 13,3%. Το ποσοστό για την Ελλάδα θα ήταν επίσης μεγαλύτερο αν μπορούσε να συμπεριληφθεί η αδήλωτη εργασία. Μεγάλο μέρος της παραοικονομίας στην Ελλάδα και στις υπόλοιπες χώρες αφορά τον κλάδο κατασκευής κατοικιών (Χαρδούβελης 2009).

Σε γενικές γραμμές, η αγορά κατοικίας και οι συναφείς με αυτή δραστηριότητες, δηλαδή, οι κατασκευές και το RE συνιστούν ένα σημαντικό μερίδιο μιας αναπτυσσόμενης οικονομίας της αγοράς, ενώ παραδοσιακά αποτελούν κινητήριο μοχλό της οικονομικής ανάπτυξης. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο πλούτος των νοικοκυριών συνήθως συγκεντρώνεται στα ακίνητα, που θεωρούνται ασφαλείς επενδύσεις επειδή προσφέρουν θετικές πραγματικές αποδόσεις. Επίσης η αγορά κατοικίας δέχεται τις θετικές επιδράσεις της οικονομικής ανάπτυξης και της ανόδου του βιοτικού επιπέδου των πολιτών, καθώς και τις αρνητικές επιδράσεις του πληθωρισμού, ενώ η ίδια έχει σημαντική επίδραση στον οικονομικό κύκλο (Χαρδούβελης 2009).

Μια άλλη παράμετρος είναι ότι μια θετική αποτίμηση της αξίας των κατοικιών επιδρά θετικά και στην αίσθηση πλούτου του νοικοκυριού, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η κατανάλωση. Οι αυξητικές τιμές επιδρούν θετικά στις επενδύσεις νέων κατοικιών, ενώ το ξεκίνημα κατασκευής κατοικιών αποτελεί έναν από τους καλύτερους πρόδρομους δείκτες της μελλοντικής διακύμανσης της οικονομικής δραστηριότητας. Ο Χαρδούβελης (2009: 51), αναφέρει ότι αρκετές μελέτες, έχουν συγκρίνει τα ακίνητα με άλλα περιουσιακά στοιχεία, όπως οι μετοχές, αλλά δεν συμφωνούν όλοι οι συγγραφείς ως προς το ποιες τιμές έχουν την ισχυρότερη επίδραση στην κατανάλωση. Η επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα εξαρτάται και από τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού συστήματος μιας χώρας. Όσο πιο αναπτυγμένο και ώριμο το τραπεζικό σύστημα, τόσο μεγαλύτερες δυνατότητες δανεισμού παρέχει και τόσο μεγαλύτερη η ευαισθησία της οικονομικής δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων.

Από την κλαδική μελέτη της ICAP για το RE (2007) προκύπτουν ενδιαφέροντα συμπεράσματα για την περίοδο 2000 – 2006. Σύμφωνα με στοιχεία από τους Εθνικούς Λογαριασμούς και της ΕΛ.ΣΤΑΤ., η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία από δραστηριότητες σχετικές με την ακίνητη περιουσία (σε τρέχουσες τιμές) παρουσίασε αυξητική πορεία για όλη την περίοδο υπό εξέταση.

Πιο συγκεκριμένα ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής για τον κλάδο διαμορφώθηκε στα ίδια σχεδόν επίπεδα με εκείνον του Α.Ε.Π. σε τρέχουσες τιμές (7,7% και 7,8% αντίστοιχα). Ο αντίστοιχος δείκτης για τον υποκλάδο 70 (Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας) διαμορφώθηκε σε ελαφρώς χαμηλότερα επίπεδα (6,9%) την ίδια περίοδο. Ειδικότερα, η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία για τον κλάδο της Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Εκμισθώσεις και Λοιπές Επιχειρηματικές Δραστηριότητες σημείωσε τη μεγαλύτερη ποσοστιαία άνοδο το 2002 με 9,7%, ενώ για τον υπό-κλάδο Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας, – σύμφωνα με την ταξινόμηση ΕΛ.ΣΤΑΤ. – το 2004 με 7,9%. Το 2005 η αύξηση που αντιστοιχεί στον πρώτο κλάδο ανήλθε σε 8,3% ενώ η αντίστοιχη αύξηση για τον υποκλάδο του ήταν 6,3%.

Το ποσοστό συμμετοχής του κλάδου Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Εκμισθώσεις και Λοιπές Επιχειρηματικές Δραστηριότητες στο Α.Ε.Π. κατά την εξεταζόμενη περίοδο κυμάνθηκε από 17,3% έως 17,9%, σημειώνοντας την υψηλότερη τιμή το 2003 (17,9%). Αντίστοιχα, το ποσοστό συμμετοχής του υπό-κλάδου του – σύμφωνα με την ταξινόμηση ΕΛ.ΣΤΑΤ. – στο κλάδο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Εκμισθώσεις και Λοιπές Επιχειρηματικές Δραστηριότητες κατά την εξεταζόμενη περίοδο κυμάνθηκε από 64,1% έως 66,8%, σημειώνοντας την υψηλότερη τιμή το 2000 (66,8%) (Βλέπε Πίνακα 7.4).

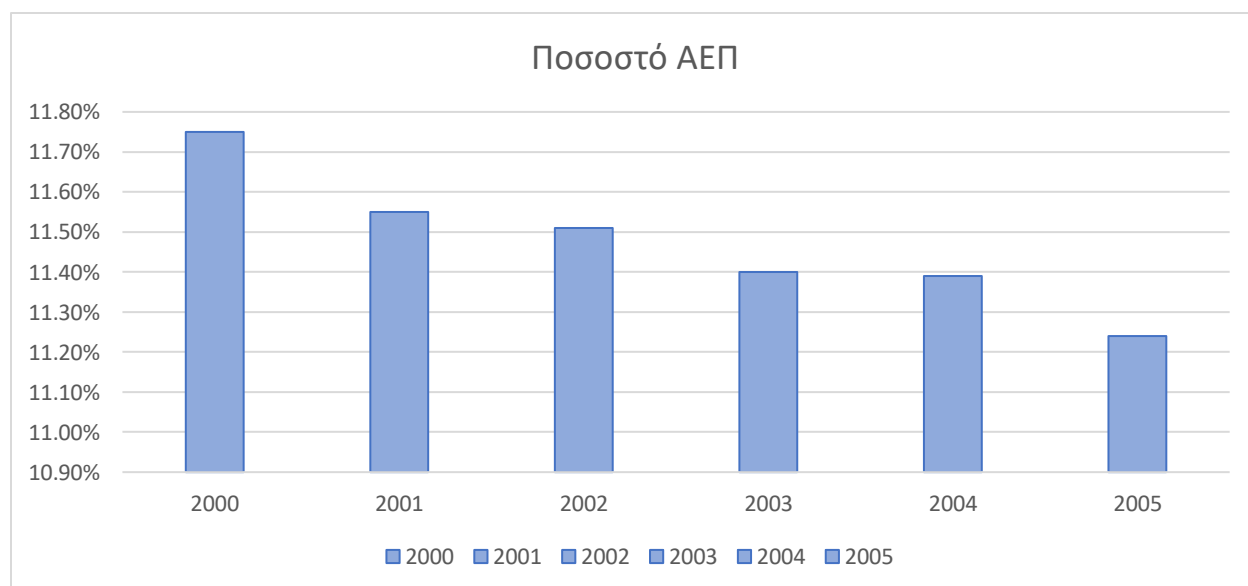
Πίνακας 7.6: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του RE, σε σχέση με το ΑΕΠ (2000-2005)

ΑΕΠ – Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του κλάδου (2000-2005)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΑΕΠ	124.388	133.105	143.482	155.543	168.417	181.088
Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας, Εκμισθώσεις και Επιχειρηματικές Δραστηριότητες	21.825	23.365	25.626	27.713	29.188	31.620
Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας	14.590	15.431	16.541	17.771	19.179	20.383

Πηγή: Real Estate (ICAP 2007)

Ο Πίνακας 7.5 απεικονίζει την εξέλιξη του ποσοστού συμμετοχής του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας (υποκλάδος 70 σύμφωνα με την ταξινόμηση ΕΛ.ΣΤΑΤ.) στο ΑΕΠ, το χρονικό διάστημα 2000-2005. Η εν λόγω συμβολή στο ΑΕΠ παρουσιάζει μια σταθεροποίηση στα επίπεδα του 11% με την υψηλότερη τιμή να εμφανίζεται το 2000 (11,7%) και την χαμηλότερη το 2005.

Γράφημα 7.7 : Συμμετοχή Κλάδου Ακίνητης Περιουσίας στο ΑΕΠ (2005)



Πηγή: Real Estate (ICAP 2007)

Ειδικότερα, το 2005 η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας (υποκλάδος 70 σύμφωνα με την ταξινόμηση ΕΛ.ΣΤΑΤ.) αντιστοιχούσε στο 11,3% του ΑΕΠ (σε τρέχουσες τιμές) από 11,4% το προηγούμενο έτος. Ο Χαρδούβελης (2009) αναφορικά με τον συσσωρευμένο πλούτο των ελληνικών νοικοκυριών τονίζει ότι, τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό τους στοιχείο. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι Έλληνες επενδυτές είχαν περιορισμένες επενδυτικές επιλογές και η μόνη μακροπρόθεσμη προστασία απέναντι στον πληθωρισμό ήταν η επένδυση σε σπίτια και οικόπεδα. Σύμφωνα με τον Χαρδούβελη (2009: 49):

«το μεγαλύτερο ποσοστό του πλούτου των Ελλήνων είναι τοποθετημένο σε ακίνητα. Σύμφωνα με εκτιμήσεις διαφόρων μελετών, το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 80% και 90% της συνολικής περιουσίας τους. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Eurobank EFG Research, στο 4ο τρίμηνο του 2008 το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών είναι σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και μόλις το 1,2% σε μετοχές. Η άμεση σχέση των Ελλήνων με την κατοικία φαίνεται και από το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης: 80,1%, το δεύτερο υψηλότερο στην παλαιά ΕΕ-15 μετά την Ισπανία. Μάλιστα στις αγροτικές περιοχές το ποσοστό αυτό φθάνει το 97%, έναντι 73,5% στις αστικές».

Εξετάζοντας τη διαχρονική εξέλιξη της ονομαστικής αξίας εναλλακτικών μορφών επένδυσης στην Ελλάδα από το τέλος του 1995 έως το τέλος του 2008, ο Χαρδούβελης (2009), καταλήγει ότι σε μια σειρά εναλλακτικών επενδύσεων, δηλαδή στην αγορά κατοικίας, στην αγορά του χαρτοφυλακίου των μετοχών που αντιπροσωπεύουν το δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στις καταθέσεις ταμειυτηρίου, μια επένδυση €100 σε ακίνητα στις 31.12.1995 τριπλασιάζεται.

«... με σωρευτική ονομαστική απόδοση 212,7%. Δεν συμβαίνει το ίδιο με τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία στις 31/12/2007. Οι καταθέσεις ταμειυτηρίου μετατρέπονται σε €241,3 και οι μετοχές (με τα μερίσματα) σε €209,7. Στο ίδιο διάστημα των 13 ετών, το καλάθι της νοικοκυράς από €100 ακρίβυνε στα €159,3. Αυτό σημαίνει ότι και τα τρία παραπάνω περιουσιακά στοιχεία έφεραν θετικές αποπληθωρισμένες αποδόσεις. Τα ακίνητα, πριν από τους φόρους, είχαν μια σωρευτική πραγματική απόδοση 96,3% ή 5,3% ετησίως πάνω από τον πληθωρισμό» (Χαρδούβελης 2009:48).

7.2.7 Εξελίξεις στον τρόπο παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα

Αναλύοντας την προσφορά και ζήτηση κατοικίας διαχρονικά στην Ελλάδα διαπιστώνουμε ότι η κατασκευή και διαχείριση ακίνητης περιουσίας που αφορά τον στεγαστικό τομέα είναι υπόθεση κυρίως του ιδιωτικού τομέα. Επίσης η ζήτηση για απόκτηση κατοικίας προέρχεται από ιδιώτες που προορίζουν το ακίνητο κυρίως για ιδιοκατοίκηση. Πιο σύγχρονα σχήματα όπως η ανάπτυξη εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ΕΕΑΠ, αναφέρονται σε μια ύστερη χρονική στιγμή, όταν οι συνθήκες διάρθρωσης της αγοράς τόσο από πλευράς όγκου συναλλαγών, όσο και σύστασης ανάλογου θεσμικού πλαισίου ήταν πλέον ώριμες.

Η Χειμωνίτη – Τερροβίτη (2005: 19) θεωρεί ότι ένας σημαντικός σταθμός στην εξέλιξη του τρόπου παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα, υπήρξε η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού. Ωστόσο επισημαίνει ότι:

«Η μεγάλη αύξηση της στεγαστικής πίστης βαθμιαία από το 1995 και ύστερα και μάλιστα σε επίπεδα πρωτόγνωρα για ελληνικά δεδομένα δεν οδήγησε όπως θα περίμενε κανείς με μια πρώτη σκέψη, σε αντίστοιχη αύξηση της δυνατότητας ικανοποίησης των στεγαστικών αναγκών και βελτίωση των συνθηκών στέγασης, αν κρίνει κανείς από τη σημαντική αύξηση των τιμών σε οικόπεδα και κατοικίες».

Τέτοιου είδους φαινόμενα δεν αποτελούν αποκλειστικά ελληνική ιδιαιτερότητα αφού παρατηρούνται και σε άλλες ανεπτυγμένες χώρες που βίωσαν ανάλογη μείωση των επιτοκίων δανεισμού.

Αναφορικά με τις επενδύσεις στα ακίνητα και ιδιαίτερα στις κατοικίες η Χειμωνίτη – Τερροβίτη (2005), διακρίνει τους παράγοντες που επηρεάζουν σε βραχυχρόνιους και μακροχρόνιους. Ειδικότερα ως βραχυχρόνιους, θεωρεί τους διάφορους παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά κατοικιών, μέσω του μηχανισμού προσφοράς και ζήτησης, πολλοί από τους οποίους συνδέονται στενά και με τοπικές ή συγκυριακές ιδιαιτερότητες σε κάθε χώρα. Επίσης τόσο ο δανεισμός όσο και τα επιτόκια θεωρούνται επίσης ότι ασκούν βραχυχρόνιες πιέσεις στις επενδύσεις κατοικιών. Ωστόσο, οι παράγοντες που επηρεάζουν μακροχρόνια τις επενδύσεις κατοικιών είναι μακροοικονομικοί και δημογραφικοί. Σχετικά με τους δημογραφικούς παράγοντες μπορούμε να πούμε ότι είναι:

«αυτοί που δημιουργούν τις πρόσθετες ανάγκες (προκειμένου περί θετικών εξελίξεων), ενώ οι μακροοικονομικοί (συγκεκριμένα το εισόδημα) είναι αυτοί που επιτρέπουν την ικανοποίησή τους (Karadeloglou-Koutsouvelis, 1991)» (Χειμωνίτη – Τερροβίτη 2005: 21).

Φυσικά θα πρέπει να τονίσουμε ότι και η ίδια η οικονομική ανάπτυξη, που είναι μία σύνθετη διαδικασία η οποία αποτελείται και επηρεάζεται από διεθνείς συνθήκες και τοπικές ιδιαιτερότητες, δημιουργεί εκείνες τις ανάγκες, που επιδρούν στην διάρθρωση μιας τοπικής οικονομίας RE. Άρα οι μακροοικονομικοί παράγοντες, συνδεδεμένοι με κοινωνικούς και άλλους, επιδρούν αρκετά σύνθετα στις επενδύσεις κατοικιών (Χειμωνίτη – Τερροβίτη 2005).

Μια άλλη διαπίστωση που κάνει η Χειμωνίτη – Τερροβίτη (2005) είναι ότι τα ισχύοντα πρότυπα του τρόπου παραγωγής κατοικίας δεν έχουν σημαντικά μεταλλαχθεί. Δηλαδή από την πλευρά της ζήτησης κατοικίας είναι οι ιδιοκτήτες – καταναλωτές, ακόμη και στις περιπτώσεις που η κατασκευή γίνεται από επιχειρήσεις, που καταβάλλουν τα κεφάλαια είτε πριν είτε κατά τη διάρκεια εξέλιξης των εργασιών. Ωστόσο η αύξηση της κεφαλαιακής συγκέντρωσης στους επιχειρηματίες κατασκευαστές είναι ένα γεγονός που διαμορφώνει, καινούριες συνθήκες στην κατασκευή κατοικίας και γενικότερα παραγωγή του χώρου. Αυτό συνεπάγεται την γενικά πιο ομαλή εξέλιξη των κατασκευαστικών εργασιών – η παρουσία «κουφαριών» στον αστικό ιστό είχε αρχίσει να εκλείπει. Επίσης έχουμε και μια γενικότερη άνοδο της κατασκευαστικής ποιότητας σε ορισμένες περιοχές και συνθήκες. Η Χειμωνίτη (2005) επισημαίνει παράλληλα και την ενίσχυση της διαπραγματευτικής δύναμης του επιχειρηματία κατασκευαστή. Παράλληλα υπογραμμίζει ότι μέχρι την πρώτη πενταετία του 21ου αιώνα κυριαρχούν παλαιότερα αν και εξελιγμένα πρότυπα παραγωγής αστικού χώρου, αφού δεν είχαν δημιουργηθεί μεγάλα και οργανωμένα

συμφέροντα, όπως εταιρείες RE ή ιδρύματα στεγαστικής πίστης από την πλευρά των Τραπεζών.

Η Πατατούκα στο *Μεταλλαγές στο Σύστημα Παραγωγής Κατοικίας στην Ελληνική Πόλη: Real Estate στο Μεταξουργείο της Αθηνάς και στη Μενεμένη Θεσσαλονίκης* (2010) θεωρεί ότι, από τα τέλη της δεκαετίας του 1990 οι νέοι οικονομικοί και διοικητικοί μηχανισμοί, η προσαρμογή της Ελλάδας στις ευρωπαϊκές προσαγές στα πλαίσια της φιλελεύθερης οικονομίας, τα νέα τεχνολογικά δίκτυα και η ανανέωση του νομικού οπλοστασίου δημιουργούν μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και ερμηνεύουν διαφορετικά τους παραδοσιακούς μηχανισμούς παραγωγής και ανάπτυξης χώρου. Σχολιάζοντας την Μαντουβάλου, (2004), η Πατατούκα (2010) τονίζει ότι θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι σιγά σιγά εμφανίζεται, ένα νέο μοντέλο σχεδιασμού και ανάπτυξης της πόλης που αρθρώνεται σε μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες και δημιουργεί έργα και παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας. Ο νέος αυτός μηχανισμός εκπορεύεται αφενός από εξωτερικούς παράγοντες – καθώς λειτουργεί σε παγκοσμιοποιημένο και ευρωπαϊκό επίπεδο λόγω ευρύτερων διεργασιών στα πλαίσια του τρόπου παραγωγής κατοικίας, και αφετέρου από ενδογενή χαρακτηριστικά που αποτελούν δομικούς παράγοντες για το ελληνικό περιβάλλον.

Η χρήση της μεθόδου της αντιπαροχής παρουσιάζει ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την Ελλάδα επειδή χρησιμοποιήθηκε ευρέως κατά τις δεκαετίες της έντονης αστικοποίησης του ελληνικού χώρου. Αποτελεί σίγουρα ένα ελληνικό φαινόμενο και ήταν συνέπεια τριών παραγόντων: α) της έλλειψης κεφαλαίων για κατασκευή εξαιτίας της σημαντικής δυσκολίας χρηματοδότησης από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα β) της μεγάλης κατάτμησης της ιδιοκτησίας γης και γ) των μεγάλων χρηματικών διαθεσίμων μετά τον Β Παγκόσμιο Πόλεμο εξαιτίας άδηλων πόρων που βρήκαν επενδυτική διέξοδο στην κατασκευή ελλείπει άλλης επενδυτικής κουλτούρας. Φυσικά η διαδικασία της αντιπαροχής ύστερα από την διευκόλυνση του τραπεζικού δανεισμού προς την κατασκευή έχει ατονήσει αλλά παραμένει ως μια διέξοδος αυτοχρηματοδότησης όταν δεν βρίσκονται άλλες λύσεις.

Είναι γνωστό ότι στην Ελλάδα οι πόλεις – και ιδιαίτερα η αστική κατοικία – δομήθηκαν στο μεγαλύτερο ποσοστό τους μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής – που μετά τη θεσμική κατοχύρωση του νόμου περί οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929) και σε συνδυασμό με τους υψηλούς συντελεστές δόμησης έδωσε «*προϊόντος του χρόνου, στην ελληνική πόλη τη μορφή με την οποία τη γνωρίζουμε σήμερα*» (Μαντουβάλου 1996). Το παράδειγμα της αντιπαροχής αποτέλεσε αντικείμενο ευρείας μελέτης τόσο για την ευρύτητα του όσο και για την μοναδικότητα του, τουλάχιστον στον ευρωπαϊκό χώρο, όπου ύστερα από το τέλος του Β΄ Παγκόσμιου Πολέμου «*θριάμβευσαν*» τα οργανωμένα θεσμικά συστήματα στέγασης. Ουσιαστικά η αντιπαροχή αποτελεί ένα σύστημα αυτοστέγασης, η οποία όμως δεν πρέπει να συνδέεται με την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση (Μαντουβάλου 1996). Η τελευταία αποτελεί μια σημαντική οικονομική, κοινωνική και θεσμική εκτροπή από το γενικό χωρικό σύστημα και δεν συνεπάγεται πάντα κοινωνικές ανάγκες δόμησης, όπως αυτές παρατηρούνται στα αναπτυσσόμενα κράτη της Αφρικής και της Νότιας Αμερικής. Σε γενικές γραμμές, ο μηχανισμός της αντιπαροχής διευκολύνθηκε, από την κατακερματισμένη ιδιοκτησία, την στενότητα κεφαλαίων, την έλλειψη κεντρικού ελέγχου και εφαρμογής του θεσμικού χωρικού σχεδιασμού, τα νομοθετικά κενά, την διοικητική ανοχή και από πολιτικούς μηχανισμούς οι οποίοι

λειτουργούν παράλληλα με τον ισχύον χωρικό σύστημα προγραμματισμού τόσο σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο (Μαντουβάλου 1996).

Σύμφωνα με τον Μαλούτα στο *Κοινωνική Δομή και Πολεοδομική Οργάνωση στην Αθήνα* (1992) μια από τις αξιοσημείωτες συνέπειες που είχε το παραδοσιακό σύστημα παραγωγής γης και οικοδομής στην Ελλάδα ήταν η ομογενοποίηση των κοινωνικών στρωμάτων (μαζί φυσικά και με άλλους παράγοντες) που μέχρι τότε αποτελούνταν στο μεγάλο μέρος της από εσωτερικούς μετανάστες, γηγενείς και γενικότερα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα. Αυτή ακριβώς η διάχυση των διάφορων κοινωνικών ομάδων σε όλο τον αστικό ιστό, έγινε χωρίς σημαντικές πολώσεις και σχετικά ομοιογενώς συγκρινόμενη με τις τότε αναπτυσσόμενες βιομηχανικά χώρες της Δύσης.

Αυτή η μεταβολή στο σύστημα γης και οικοδόμησης, το οποίο βαίνει από μία κατάσταση που έχει ως κύριο χαρακτηριστικό την ιδιοκατοίκηση σχετικά με τις μορφές παραγωγής χώρου, σε μια άλλη όπου η κατοικία συνδέεται όλο και περισσότερο με επενδυτικές δραστηριότητες – δεν σημαίνει αναγκαία την άρση παλαιότερων παραδοσιακών μηχανισμών. Επιπλέον, ενώ η αντιπαροχή αποτέλεσε επενδυτική δραστηριότητα για ένα σχετικά ευρύ κοινωνικό φάσμα, η δραστηριοποίηση του RE γίνεται από νέους – πολύ συγκεκριμένους - παίκτες στην αγορά που συγκεντρώνουν μεγάλα κεφάλαια και δεν ενσωματώνονται απλώς στην αγορά, αλλά προσπαθούν να δημιουργήσουν τους όρους με τους οποίους θα ενσωματωθούν, για παράδειγμα λειτουργώντας με υψηλές τιμές στη γη ή στο δομημένο περιβάλλον σε περιοχές χαμηλών αξιών (Πατατούκα 2010). Όσον αφορά τις πρόσφατες εξελίξεις για τον τρόπο παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα, πρέπει να τεθεί μια διαχωριστική γραμμή μεταξύ της περιόδου της ένταξης και συμμετοχής στο κοινό νόμισμα (1996-2002 και 2002-2010) και της περιόδου των μνημονίων (2010-2018). Φυσικά, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι οι εξελίξεις και οι μεταβολές δεν ήταν γραμμικές ωστόσο επηρεάζονταν σε μεγάλο βαθμό από το γενικότερο οικονομικό κλίμα.

Συνοπτικά μπορούμε να αναφέρουμε ότι κατά την χρονική περίοδο της ένταξης και συμμετοχής στο κοινό νόμισμα παρατηρήθηκε μια αξιόλογη μεταβολή στις μορφές χρηματοδότησης της κατοικίας. Αυτό σύμφωνα με την Τερροβίτη (2005) οφείλεται στο γεγονός ότι οι προσπάθειες για την ικανοποίηση των όρων της συνθήκης του Maastricht για την συμμετοχή της χώρας στην ΟΝΕ, οδήγησε στην διόρθωση μιας χρόνιας παθογένειας της ελληνικής οικονομίας που είχε να κάνει με τα ύψη των επιτοκίων χορηγήσεων. Η συνακόλουθη πτώση των επιτοκίων γενικά και των επιτοκίων χορηγήσεων ειδικότερα, εντάθηκε στο διάστημα 1999-2001, για να συνεχισθεί μέχρι το 2003.

Από την άλλη, το κοινό ήρθε αντιμέτωπο με μια πρωτόγνωρη για τα ελληνικά δεδομένα «επίθεση» προσφοράς, από την πλευρά των τραπεζών, ελκυστικών πακέτων δανεισμού, πιστωτικών διευκολύνσεων και ευέλικτων λύσεων αναφορικά με τα στεγαστικά, και όχι μόνο, δάνεια. Με άλλα λόγια το θεσμικό και οικονομικό πλαίσιο έκανε δυνατό και φθηνότερο το δανεισμό καθώς και περισσότερο προσιτό στον καθένα που ικανοποιούσε τις προϋποθέσεις που έθεταν οι τράπεζες. Παράλληλα τα επιτόκια καταθέσεων συνεχώς μειώνονταν σε επίπεδο χαμηλότερο από τον πληθωρισμό (Τερροβίτη 2005).

Εδώ θα πρέπει να τονίσουμε ότι η πίστη στην αξία των ακινήτων ως μέσου διαφύλαξης και αύξησης πλούτου, είναι μια παλιά πεποίθηση που σχηματίστηκε και ενισχύθηκε,

λόγω των πληθυσμιακών μετακινήσεων και της αύξησης του πληθυσμού των δύο μεγαλουπόλεων Αθήνας και Θεσσαλονίκης (Τερροβίτη 2005) και της ασφάλειας που παρέχει στο επίπεδο της επένδυσης. Ουσιαστικά οι δυο πρώτες συνθήκες είχαν ήδη παγιωθεί στις προηγούμενες δεκαετίες και δημιουργούσαν από μόνες τους αυξημένες ανάγκες κατοικιών με σύγχρονες ανέσεις, ενώ η τελευταία έγινε περισσότερο εμφατική μετά το κλείδωμα της ισοτιμίας δραχμής – ευρώ. Επιπλέον, λόγω και των μακροοικονομικών δεδομένων της χώρας, τροφοδοτούνταν ένα ανερχόμενο κύκλο τιμών στα αστικά ακίνητα. Επίσης ένας άλλος λόγος, σύμφωνα με την Τερροβίτη (2005), ήταν η άνοδος και η κρίση του Χρηματιστηρίου το διάστημα 1999-2000 φαινόμενα τα οποία από τη μια μεριά, τροφοδότησαν με τα σημαντικά ποσά που αντλήθηκαν μια ξαφνική ζήτηση οικοπέδων και πολυτελών κατοικιών, και από την άλλη αναδείξαν για άλλη μία φορά την τοποθέτηση στα ακίνητα ως την μόνη προσιτή και αξιόπιστη διέξοδο για την πλειονότητα των αποταμιευτών-επενδυτών.

Αυτή η τελευταία επίδραση αποδείχτηκε ισχυρότερη, επειδή, σε συνδυασμό με την τότε υφεσιακή συγκυρία, των αποδόσεων άλλων τοποθετήσεων περιουσιακών στοιχείων κεφαλαίου, αναίρεσε τις όποιες διαφορετικές συμπεριφορές των αποταμιευτών – επενδυτών. Με λίγα λόγια όσοι είχαν αποφασίσει να αποστασιοποιηθούν από τις επενδύσεις σε ακίνητα, μετά από την ένταξη της Ελλάδας στην ΟΝΕ και την πρόσβαση σε ένα ισχυρό νόμισμα, αλλάξαν γρήγορα γνώμη. Η εκτίμηση αναφορικά με τη ζήτηση που προέκυψε από τα κέρδη του Χρηματιστηρίου, είναι ότι αυτή αφορούσε κυρίως σχετικά περιορισμένο αριθμό ακινήτων με σημαντική αξία – μεγάλα οικόπεδα και κατοικίες – και μαζί με τα δεδομένα της περιορισμένης προσφοράς οικοδομήσιμης γης εντός αστικού και περιαστικού χώρου, πυροδότησε μεγάλες αυξήσεις σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων, σε μία αγορά που είχε ήδη αρχίσει να κινείται ανοδικά μετά το 1995 και κυρίως το 1997. Η Τερροβίτη (2005) καταλήγει στο συμπέρασμα ότι αυτά τα φαινόμενα επηρέασαν την αύξηση των τιμών, που ενισχύθηκε πλέον αποφασιστικά από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, ειδικά αυτών με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Η μελέτη του IOBE (Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών) *Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα* (2018), παρουσιάζει την εξέλιξη των κυριότερων οικονομικών χαρακτηριστικών του κλάδου των κατασκευών κατά την περίοδο 2007-2016. Ουσιαστικά είναι μια προσπάθεια να διερευνηθούν οι σημαντικές μεταβολές λόγω της όξυνσης της οικονομικής κρίσης και να συναχθούν τα κατάλληλα συμπεράσματα και οι ανάλογες προσδοκίες. Για τους σκοπούς της διατριβής θεωρείται χρήσιμο να σημειώσουμε ορισμένα από αυτά τα χαρακτηριστικά που προβάλλει η μελέτη, σε σχέση με τις μεταβολές που παρατηρήθηκαν στο σύστημα παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα.

Η μελέτη IOBE (2009) υπογραμμίζει ότι ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα, επηρεάστηκε σημαντικά από την ύφεση της ελληνικής οικονομίας, εξαιτίας της:

- μείωσης των εισοδημάτων,
- αύξησης της φορολογίας και
- της γενικευμένης αβεβαιότητας.

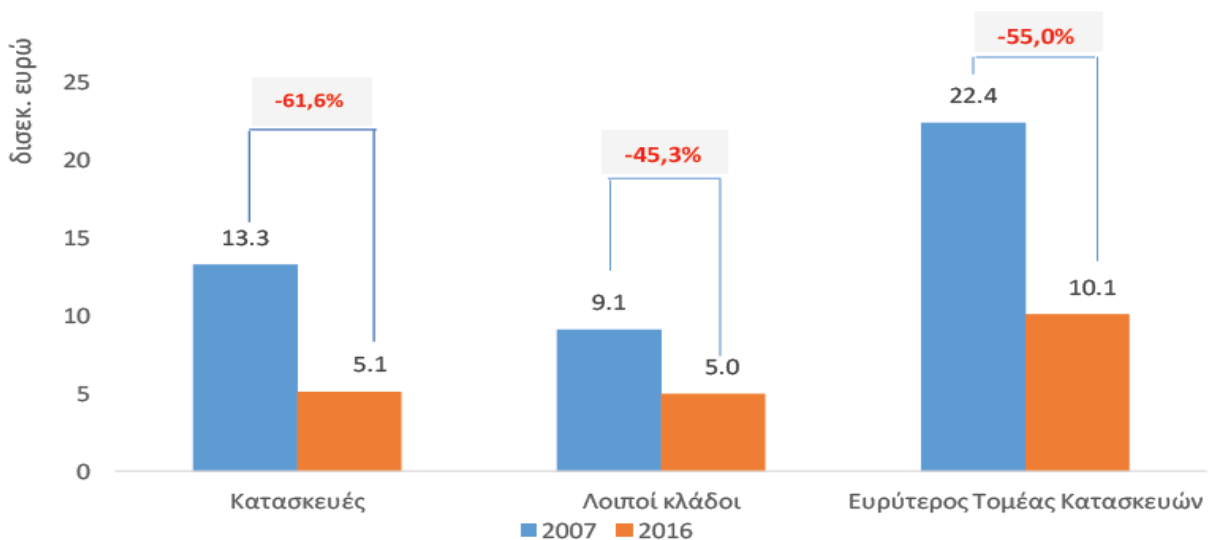
Αυτοί οι τρεις παράγοντες οδήγησαν σε δραματική πτώση των επενδύσεων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Η στενή διασύνδεση μεταξύ εθνικής οικονομίας και κατασκευαστικής δραστηριότητας είναι παραπάνω από εμφανής. Ο κλάδος των κατασκευών ανέκαθεν αποτελούσε έναν από τους κινητήριους μοχλούς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Ειδικότερα ο κλάδος των κατασκευών περιλαμβάνει την:

- διαχείριση και κατασκευή ακίνητης περιουσίας, κατασκευαστική δραστηριότητα, βιομηχανία δομικών υλικών, αρχιτεκτονικές και μελετητικές δραστηριότητες,
- απασχόληση σε κατασκευαστικό τομέα και κατασκευαστική δραστηριότητα σε κατοικίες
- απασχόληση σε τομείς διαμεσολάβησης, εταιρείες RE,
- απασχόληση σε τομείς τραπεζικής πίστης, ΑΕΕΑΠ,
- επενδύσεις υποδομής από τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα,
- -έμμεση υποστήριξη άλλων τομέων της εθνικής οικονομίας όπως τουρισμός και υποδομές
- προώθηση οικιστικής πολεοδομικής ανάπτυξης.

Σύμφωνα με στοιχεία που παραθέτει ο IOBE (2009) η ΑΠΑ (Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία) της ευρύτερης παραγωγικής αλυσίδας αξίας του τομέα των κατασκευών μειώθηκε την περίοδο 2007-2016 κατά 55% (Γράφημα 7.3). Η Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (σε τιμές συντελεστών παραγωγής) είναι το ακαθάριστο εισόδημα από τις λειτουργικές δραστηριότητες των επιχειρήσεων προσαρμοσμένο ως προς τις επιδοτήσεις και τους έμμεσους φόρους. Ο κλάδος των κατασκευών, σημείωσε την μεγαλύτερη υποχώρηση την ίδια περίοδο κατά 61,6%. Στους υπόλοιπους κλάδους της αλυσίδας αξίας των κατασκευών (εξόρυξη, βιομηχανία, υπηρεσίες), καταγράφηκε μικρότερη πτώση της προστιθέμενης αξίας (της τάξης του 45,3%) (IOBE 2009: 19). Όσον αφορά το ποσοστό της ΑΠΑ του κλάδου των κατασκευών επί του ΑΕΠ, η διακύμανση είναι μειωτική μεταξύ των ετών 2007-2016.

Σε σχέση με άλλους κλάδους της εθνικής οικονομίας αυτή η τάση είναι περισσότερο εμφανική και επηρεάζεται από το γενικότερο οικονομικό κλίμα και της τάσης αποεπένδυσης, οι οποίες εμφανίστηκαν μετά την κρίση (2010). Ουσιαστικά ένα τέτοιο κλίμα οδηγεί στην αποσύνθεση των μικρότερων εταιρειών που απασχολούνται καθαρά στο κλάδο των κατασκευών, περιορίζοντας και τον κύκλο εργασιών του. Γεγονός είναι ότι αναφορικά με τα ποσοστά απασχόλησης του κλάδου των κατασκευών, σε σχέση με τη γενική απασχόληση παρατηρήθηκε κατά την διάρκεια της περιόδου 2007-2016, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζει η μελέτη του IOBE (2009), μια σταθερή μείωση. Το 2016 απασχολούνταν σχεδόν 200 χιλιάδες άτομα και στους υπόλοιπους συνδεδεμένους κλάδους άλλα 134 χιλιάδες. Παρότι, ο κλάδος παρουσιάζει, το 2016, σημαντική παρουσία στην εθνική οικονομία με ένα ποσοστό της τάξης του 8,2 % της συνολικής απασχόλησης (335 χιλιάδες το 2016), ωστόσο αν συγκριθεί το μέγεθος του 2016 με αυτό του 2007 (580 χιλιάδες) φαίνεται μια πτώση της τάξης του 3,8 % (βλέπε γράφημα 7.5 και 7.6), (IOBE 2009: 21)

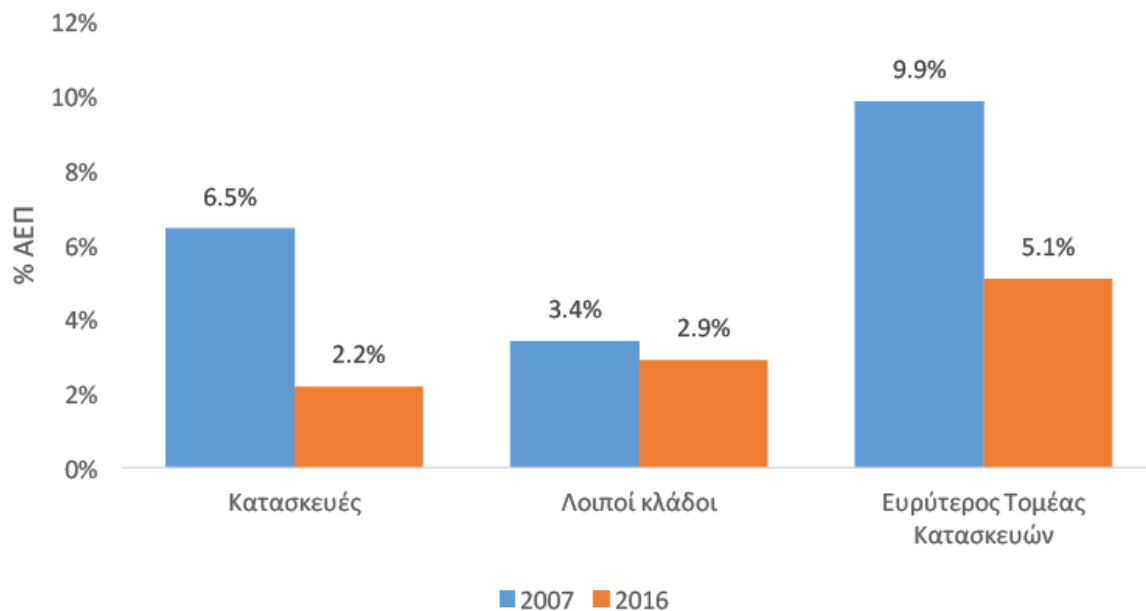
Γράφημα 7.8: ΑΠΑ του κλάδου κατασκευών 2007-2016



Πηγή: IOBE, 2009 (από Eurostat, Εθνικοί Λογαριασμοί σε σταθερές τιμές 2010)

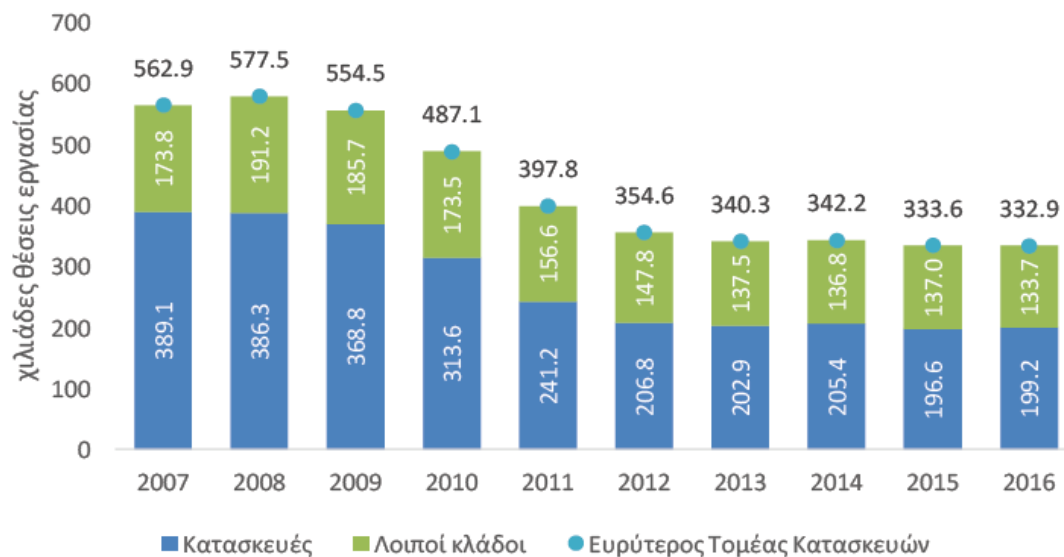
Γράφημα 7.9: ΑΠΑ του κλάδου κατασκευών σε ποσοστό επί του ΑΕΠ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7



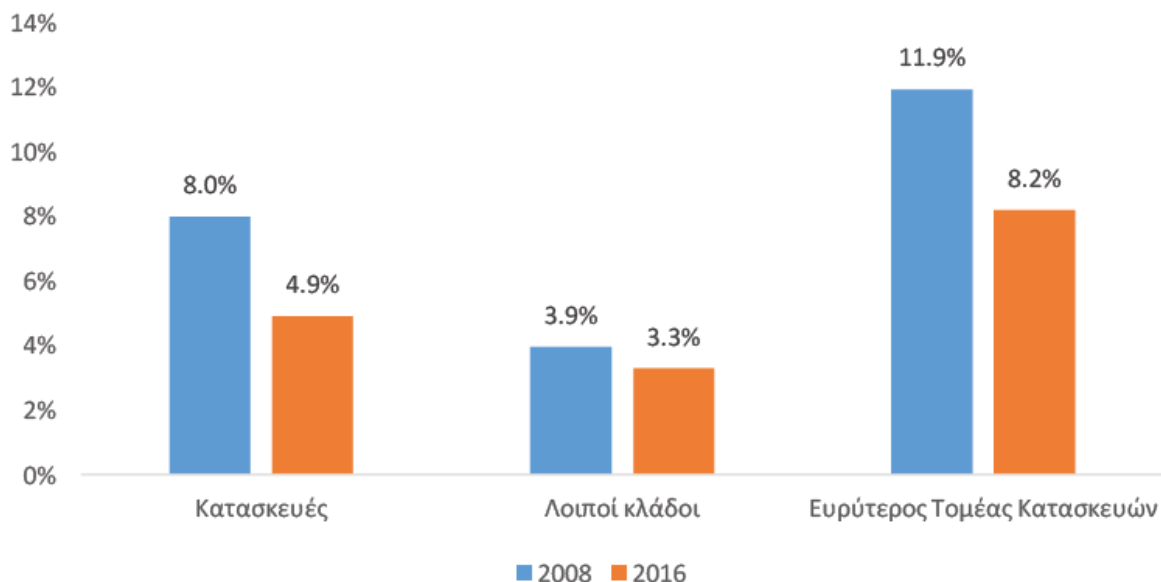
Πηγή: IOBE, 2009 (από Eurostat, Εθνικοί Λογαριασμοί σε σταθερές τιμές 2010)

Γράφημα 7.10: Απασχόληση στον ευρύτερο κλάδο των κατασκευών σε χιλιάδες (2007-2016)



Πηγή: IOBE, 2009 (από Eurostat, Εθνικοί Λογαριασμοί)

Γράφημα 7.11: Μερίδιο απασχόλησης του κλάδου των κατασκευών στην γενική απασχόληση σε χιλιάδες (2007-2016)



Πηγή: IOBE, 2009 (από Eurostat, Εθνικοί Λογαριασμοί)

7.3 Η διάρθρωση του RE στην Ελλάδα

Σε γενικές γραμμές ο κλάδος του RE διακρίνεται σε δύο μεγάλους υποτομείς:

- τη πρωτογενή αγορά, όπου ανήκει η διαδικασία της κατασκευής κτιρίων
- τη δευτερογενή αγορά όπου ανήκει η διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων.

Είναι σημαντική η διάκριση αυτή καθώς άλλοι παράγοντες επηρεάζουν την κατασκευή ενός ακινήτου και άλλοι την διαχείριση του. Για παράδειγμα σε περιπτώσεις μιας εταιρείας κατασκευής ο χρονικός ορίζοντας για την πώληση ακινήτου είναι σημαντικά πιο περιορισμένος από ότι μιας εταιρείας διαχείρισης ακινήτων που μπορεί να περιμένει μια επανεκκίνηση της αγοράς σε συνθήκες ύφεσης ή να οδηγήσει το ακίνητο σε άλλους τομείς αγορών όπως ο χρηματοπιστωτικός. Επίσης, η απόσβεση μιας επένδυσης έχει άλλη σημασία ανάλογα με το τύπο του ακινήτου και τα διαθέσιμα περιουσιακά στοιχεία, είτε μιλάμε για εταιρείες είτε για ιδιώτες.

Ένας ακόμη διαχωρισμός που προσδιορίζει το RE είναι η διάκριση μεταξύ κτιρίων και οικοπέδων. Τα κτίρια με τη σειρά τους χωρίζονται σε κτίρια που προορίζονται για κατοικίες και για λοιπές χρήσεις, εμπορικές, βιομηχανικές, γεωργικές, διοικητικές, πολιτισμικές, κοινής ωφέλειας, υποδομές κλπ. Την πλειοψηφία αποτελούν οι κατοικίες, οι οποίες μπορούν να κατηγοριοποιηθούν είτε βάσει των νοικοκυριών που φιλοξενούν σε μονοκατοικίες και διαμερίσματα σε πολυκατοικίες, είτε του τύπου κατοχής τους. Αξίζει,

ακόμη, να σημειωθεί η διάκριση που πραγματοποιεί στην Έλλάδα η ΕΛ.ΣΤΑΤ. μεταξύ κανονικών και μη κανονικών κατοικιών.

Η κλαδική μελέτη της ICAP για το Real Estate (2008) αναφέρει ότι ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, αποτελείται από δύο κύριους τομείς δραστηριότητας:

- την ανάπτυξη και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και
- την διαχείριση ακινήτων και την προσφορά υπηρεσιών.

Προσδιορίζοντας το εύρος του κλάδου της Κτηματαγοράς και Ακίνητης Περιουσίας (Κ.Α.Π.) ή όπως είναι διεθνώς γνωστός «Real – Estate» ή «Property Market», η μελέτη της ICAP (2008) αναφέρει ότι αυτός περιλαμβάνει τις λειτουργίες της μεσιτείας, εκτίμησης, αγοραπωλησίας, κατασκευής, αξιοποίησης και διαχείρισης ακινήτων και της εν γένει χρηματοδότησης για την αγορά ή ανάπτυξη ακινήτων. Όσο αυξάνεται η ζήτηση στην αγορά ακινήτων τόσο εξειδικεύεται η ζήτηση για υπηρεσίες προσφερόμενες από ειδικούς επαγγελματίες. Αυτό φυσικά είναι ένα δείγμα της σημαντικής διαφοροποίησης που χαρακτηρίζει το RE καθώς αυτή διευρύνεται σταδιακά, συνέπεια της μεγάλης πολυπλοκότητας που χαρακτηρίζει το σύγχρονο οικονομικό περιβάλλον γενικότερα.

Όσον αφορά την Ελλάδα η μελέτη της ICAP (2008) θεωρεί ότι τα κυριότερα χαρακτηριστικά του RE είναι:

- η έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο από Εταιρείες Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας όσο και από Εταιρείες Βραχυπρόθεσμης Εκμίσθωσης με τις τελευταίες να έχουν εισέρθει δυναμικά στον κλάδο τα τελευταία χρόνια,
- το ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων που κατευθύνεται στην κατασκευή, συντήρηση, διαμεσολάβηση, αγοραπωλησία, εκμίσθωση, επένδυση στο ακίνητο.
- η έλλειψη διαφάνειας στην διαδικασία της αγοραπωλησίας,
- το περίπλοκο θεσμικό πλαίσιο που περιβάλλει το ακίνητο.

Από τα παραπάνω χαρακτηριστικά δεν προκύπτει μια σαφή κατηγοριοποίηση και οριοθέτηση των εμπλεκόμενων φορέων στις διαδικασίες του Real – Estate. Το αποτέλεσμα είναι να παρατηρείται μια δυσχέρεια στο να καθοριστεί το περιβάλλον μέσα στο οποίο καλούνται να λειτουργήσουν οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο χώρο.

Ένα σημαντικό χαρακτηριστικό για την κατανόηση του τρόπου που διαρθρώνεται η αγορά RE στην Ελλάδα είναι οι μορφές χρηματοδότησης της ανάπτυξης προϊόντων ακίνητης περιουσίας και ειδικότερα αυτών που προορίζονται για την αγορά κατοικίας. Σύμφωνα με την μελέτη της ICAP για το RE (2008) και σε αντιστοιχία με τις εκάστοτε οικονομικές συνθήκες διαχρονικά, στην Ελλάδα οι κυριότεροι τρόποι χρηματοδότησης της αγοράς RE είναι:

- από αντιπαροχή,
- από δανεισμό,
- από προσωπικά διαθέσιμα.

Η Βαΐου στο *Όψεις της Μετανάστευσης προς την Αθήνα μετά το 1990* (2009) κάνει μια σημαντική παρατήρηση για την αντιπαροχή υποστηρίζοντας ότι ο μηχανισμός της συνέδεσε εγγενώς στο ελληνικό ανθρωπογενές περιβάλλον την κατοικία με την αγορά και αναθέρμανε την ελληνική οικονομία μεταπολεμικά σε πολλαπλά επίπεδα (εργατικό δυναμικό, παροχή υλικών, κατασκευαστικοί φορείς, μηχανικοί κοκ)- ενώ παράλληλα κάλυψε τις στεγαστικές ανάγκες ενός μεγάλου κοινωνικού φάσματος, το οποίο επιτρέπει και σήμερα μέσα από μια κάθετη κοινωνική διαφοροποίηση τη συνύπαρξη μεταναστών στα ισόγεια και υπόγεια, φοιτητών και γραφείων σε ενδιάμεσους ορόφους και ευπορότερων νοικοκυριών ντόπιων στα ρετιρέ των πολυκατοικιών. Αυτό σημαίνει ότι τουλάχιστον στα αρχικά της στάδια η αγορά RE ήταν μια υπόθεση μεταξύ των δυο μερών που συμφωνούσαν στην αντιπαροχή χωρίς την παρουσία τρίτου διαμεσολαβητή, δηλαδή μεσίτη.

Μια άλλη παράμετρος του RE είναι η ίδια η διαδικασία κατασκευής ακινήτων (κτιρίων διαφόρων μορφών και σκοπών) με σκοπό την αξιοποίησή τους. Η δραστηριότητα αποδίδεται στα αγγλικά με τον όρο *development* (ανάπτυξη), αλλά η κυριολεκτική μεταφορά του στην ελληνική είναι μάλλον αδόκιμη. Αυτό οφείλεται πρώτον στο γεγονός ότι παραδοσιακά στην Ελλάδα η κατασκευαστική δραστηριότητα είχε συνδεθεί με τον μηχανισμό της αντιπαροχής, ενώ στο εξωτερικό και κυρίως στις αγγλόφωνες χώρες, έχει συνδεθεί με τη δημιουργία ταμιευτηρίων γης και δεύτερον στην αδυναμία του γενικότερου συστήματος οικοδομής να κινηθεί προς μεγαλύτερα εταιρικά σχήματα. Για παράδειγμα στα συγκεκριμένα ταμιευτήρια, όταν ο κατασκευαστής κρίνει ότι τον συμφέρει, θα κατασκευάσει κατοικίες ή άλλα ακίνητα, τα οποία και εν συνεχεία θα πωλήσει στην ελεύθερη αγορά. Αυτή η διαδικασία για την χώρα μας κρίνεται σημαντικά ασύμφορη λόγω της πολύ μεγάλης διασποράς στην ιδιοκτησία της αστικής και γεωργικής γης. Αυτή η κατάσταση έχει ως συνέπεια οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες να ασχολούνται κυρίως με δημόσια έργα (γέφυρες, δρόμους, λιμάνια, δίκτυα υποδομών, κλπ). και να μην απευθύνονται στην στέγαση.

Ωστόσο από την περίοδο της ένταξης της χώρας μας στο κοινό νόμισμα ,σύμφωνα με την κλαδική μελέτη της ICAP για το RE (2008) παρατηρείται στροφή των μεγάλων ομίλων τεχνικών εταιρειών σε έργα κατασκευής συγκροτημάτων κατοικιών και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι έπειτα από την σημαντική κερδοφορία που είχαν – με την περάτωση των μεγάλων έργων υποδομής κατά την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 – αναζήτησαν τρόπους να διατηρήσουν τα έσοδά τους σε υψηλά επίπεδα, εκδηλώνοντας ενδιαφέρον για επέκταση της δραστηριότητάς τους (μεταξύ άλλων) στην κατασκευή και εκμετάλλευση ακινήτων. Αυτή η διέξοδος διευκολύνθηκε με την έλευση της Παγκόσμιας Χρηματοπιστωτικής Κρίσης (GFC), όπου αρκετές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνταν στον κατασκευαστικό τομέα κατέρρευσαν λόγω της σταθερής και σημαντικής μείωσης του ΑΕΠ και της υποχώρησης της αγοραστικής δύναμης η οποία επηρέασε σημαντικά το RE.

Σύμφωνα με τους Μπαλωμένο και Παλάσκα (2007) η ελληνική αγορά ακίνητης περιουσίας εμφανίζει διαχρονικά κάποιες σημαντικές παθογένειες, των οποίων τα αποτελέσματα εντείνονται από την έλλειψη μιας μακροπρόθεσμης πολιτικής ακίνητης περιουσίας. Η εκπόνηση και εφαρμογή μιας τέτοιας στρατηγικής θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μέσω ενός συντονιστικού φορέα διατομεακής εμβέλειας αρμοδιοτήτων, ικανού να χαράξει, συντονίζοντας τις δράσεις των διάφορων παρεμβάσεων τομεακής

σκοπιμότητας. Μάλιστα, η απουσία αυτού του φορέα συνέβαλλε ουσιαστικά στην απουσία σημαντικών κανονιστικών ρυθμίσεων (Μπαλωμένος και Παλάσκας 2007).

Μια από τις σημαντικότερες παθογένειες στην αγορά είναι η απουσία επίσημης ή έστω εποπτευόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα θεμελιώδη στοιχεία της αγοράς ακινήτων. Αυτή η έλλειψη διαπιστώνεται ως σημαντικός δείκτης της ωριμότητας μιας αγοράς και παρά τις προσπάθειες του ιδιωτικού τομέα να την οριοθετήσει και να την υποστηρίξει κανονιστικά, έχει ως συνέπεια για την ελληνική αγορά να μείνει θεατής των επενδυτικών κεφαλαίων ακινήτων των θεσμικών επενδυτών σε οικονομικές συγκυρίες αρκετά ευνοϊκές (Μπαλωμένος και Παλάσκας 2007).

7.3.1 Μεσιτικά γραφεία

Το RE είναι ένας κλάδος που συγκεντρώνει πολλές ειδικότητες και επαγγέλματα που περιλαμβάνονται στις κατηγορίες της μεσιτείας ακινήτων, των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων, της διαχείρισης και διοίκησης ακινήτων, της χρηματοδότησης ακινήτων, της κατασκευής και αξιοποίησης ακινήτων και της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα.

Ο μεσίτης ακινήτων φέρνει σε επαφή τον πωλητή και τον αγοραστή με αντικείμενο ενδιαφέροντος την ακίνητη περιουσία (αγορά, πώληση, ενοικίαση, αντιπαροχή κλπ.). Στις περισσότερες χώρες, οι συνεργάτες – πωλητές πρέπει να έχουν ειδικά προσόντα, άδεια και εκπαίδευση για να ασκήσουν το επάγγελμά τους. Υπάρχει ειδική νομοθεσία που ρυθμίζει τον τρόπο εξασκήσεως του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων (Π.Δ. 248 και τα άρθρα 703-707 του Αστικού Κώδικα, κατοχυρώνουν τους μεσίτες, που εκπροσωπούνται από το Σύλλογο Μεσιτών Ελλάδας). Σε γενικές γραμμές ένας μεσίτης ακινήτων είναι ένα άτομο που εκπροσωπεί πωλητές ή αγοραστές ακίνητης περιουσίας, μπορεί να εργάζεται είτε ανεξάρτητα, είτε σε ένα μεσιτικό γραφείο όμως πρέπει να έχει μια κρατική άδεια προκειμένου να:

- εκπροσωπεί πελάτες,
- διαπραγματεύεται συμφωνίες πώλησης και
- διαχειρίζεται τα έγγραφα που απαιτούνται για το κλείσιμο των συναλλαγών ακινήτων.

Επίσης ο μεσίτης αστικών συμβάσεων:

- μεσολαβεί ή υποδεικνύει με αμοιβή ευκαιρίες για αγορά, πώληση ή ενοικίαση κατοικιών και οικοπέδων,
- αναλαμβάνει διαφημιστικές καταχωρήσεις ακινήτων, αντιπαροχές, μισθώσεις και εκτιμήσεις,
- συγκεντρώνει και επεξεργάζεται οικονομικά δεδομένα που έχει καταχωρήσει στον ηλεκτρονικό υπολογιστή, με σκοπό να φέρει σε επικοινωνία υποψήφιους αγοραστές – ενοικιαστές με πωλητές – ιδιοκτήτες που έχουν ακίνητα,
- συνοδεύει τους πελάτες του, όσες φορές χρειαστεί, στα διαθέσιμα προς πώληση ακίνητα, ενώ μπορεί να έχει παρουσία στη διαδικασία σύναψης συμβολαίων αγοραπωλησίας.

Η άδεια άσκησης επαγγέλματος της ειδικότητας του μεσίτη αστικών συμβάσεων χορηγείται από το Εμπορικό Επιμελητήριο μετά από πενταετή προϋπηρεσία σε μεσιτικό γραφείο, ενώ κώδικας δεοντολογίας παρέχεται από το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθήνας.

Μια άλλη μορφή απασχόλησης του μεσίτη αστικών συμβάσεων είναι η λεγόμενη διαχείριση ακινήτων. Σύμφωνα με την κλαδική μελέτη της ICAP για το RE (2008), ο διαχειριστής ακινήτων εμφανίζεται συνήθως σε ώριμες αγορές όπως για παράδειγμα στο Ηνωμένο Βασίλειο, ο οποίος ονομάζεται Property Manager και είναι κάποιος ειδικός που προσλαμβάνεται από κατόχους ακινήτων, προκειμένου να τα διαχειρισθεί σύμφωνα με τους στόχους τους και τις ανάγκες τους. Ο διαχειριστής αναλαμβάνει τα καθήκοντα που συνεπάγεται η διαχείριση ακινήτων, όπως:

- την εξεύρεση ενοικιαστών,
- την είσπραξη των ενοικίων,
- τη συντήρηση των ακινήτων,
- την παροχή ειδικών υπηρεσιών στους ενοίκους.

Όσον αφορά την κατηγοριοποίηση του φάσματος των δραστηριοτήτων του RE αυτή συνήθως ακολουθεί την ταξινόμηση που κάνει η ΕΛ.ΣΤΑΤ. και περιλαμβάνει τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, τις εκμισθώσεις και τις επιχειρηματικές δραστηριότητες που σχετίζονται με τα παραπάνω. Ωστόσο, στο σύνολό του ο κλάδος του RE, εκτός από τις δραστηριότητες που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, περιλαμβάνει αρκετές ακόμη δραστηριότητες, όπως:

- αυτές που αφορούν ιδιόκτητα ακίνητα την ανάπτυξη – πώληση ακίνητης περιουσίας και την αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων. Δηλαδή, περιλαμβάνουν την ανάπτυξη σχεδίων ακίνητης περιουσίας με σκοπό μετέπειτα πώληση, είτε κατοικιών, είτε κτιρίων για άλλες χρήσεις. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στα παραπάνω δεν περιλαμβάνονται οι εργασίες κατασκευής κτιρίων και τεχνικών έργων ή μέρος τους, από κατασκευαστικές μονάδες, δραστηριότητα που εντάσσεται στον κλάδο των κατασκευών και αφορά έργο πολιτικού μηχανικού. Αξιοσημείωτο είναι ότι, η μμεταβίβαση ιδιοκτησίας από έναν κάτοχο σε έναν άλλο, όταν πραγματοποιείται από τον ίδιο τον κάτοχο χωρίς τη μεσολάβηση τρίτου, εντάσσεται στον κλάδο της αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων.
- αυτές που αφορούν την εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων και αποτελούνται από την ενοικίαση και λειτουργία ιδιόκτητων ακινήτων, με εξαίρεση την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και εστιατορίων όλων των τύπων. Τα ακίνητα αυτής της υποκατηγορίας δεν αποτελούν νέα οικοδομική δραστηριότητα αλλά εκμετάλλευση του αποθέματος κατοικιών, κτιρίων, οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, τα οποία βρίσκονται στην κατοχή του προσώπου που εισπράττει το μίσθωμα και δε μεταβάλλει το συνολικό απόθεμα κατοικιών.
- αυτές που είναι σχετικές με την ακίνητη περιουσία, αλλά εκτελούνται έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης και αφορούν ακίνητα που είναι στην κατοχή τρίτων και

συμπεριλαμβάνουν τα μεσιτικά γραφεία, που δραστηριοποιούνται στην διαμεσολάβηση για την αγορά, πώληση, ενοικίαση και αποτίμηση της αξίας ακινήτων και η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τρίτων με την είσπραξη μισθωμάτων.

Ο χώρος των συμβούλων ακινήτων περιλαμβάνει πολλών ειδών υπηρεσίες, μεταξύ των οποίων είναι:

- η διαχείριση ακίνητης περιουσίας,
- η εκτίμηση ακινήτων και
- η παροχή συμβουλών επενδύσεων ακινήτων.

Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα των ακινήτων στοχεύει στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων, που στηρίζονται στην επιστημονική και πρακτική γνώση. Οι σύμβουλοι ακινήτων επηρεάζουν την επιλογή των ακινήτων που θα αποκτηθούν, μεταξύ των διαφόρων εναλλακτικών προτάσεων, καθώς και στον τρόπο αξιοποίησής τους ή επένδυσης σε αυτά. Στόχος τους είναι η παροχή όλων των απαραίτητων πληροφοριών στους πελάτες τους, έτσι ώστε να ληφθεί η καταλληλότερη δυνατή απόφαση.

Στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα με σκοπό την εξασφάλιση σταθερού εισοδήματος ή υπεραξίας, δραστηριοποιείται ένα ευρύ φάσμα εταιρειών. Τα έργα που διαχειρίζονται οι εν λόγω εταιρείες περιλαμβάνουν όλες σχεδόν τις επιμέρους διαδικασίες (διαμεσολάβηση, χρηματοδότηση, διαχείριση κλπ.).

Οι εκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων είναι βασικό στοιχείο που απαιτείται για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, τη χρηματοδότηση κλπ. Οι εκτιμητές ακινήτων πρέπει να διαθέτουν ειδικά προσόντα, εμπειρία και καλή γνώση των τεχνικών εκτίμησης της αξίας των ακινήτων.

7.3.2 Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ΕΕΑΠ

Μια ειδική μορφή επενδυτικού σχήματος που δραστηριοποιείται στον τομέα του RE είναι οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Σύμφωνα με την κλαδική μελέτη της ICAP για το RE (2008), οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΕΕΑΠ) αποτελούν μια καινοτομία για τα ελληνικά δεδομένα. Ο Μπαλωμένος στο *Οικονομική της Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας και Επενδύσεις. Η Περίπτωση των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία* (διδακτορική διατριβή 2008) αναφέρει ότι η αγορά των Real Estate Investment Trusts REITs αναπτύχθηκε στις ΗΠΑ επειδή πρόσφερε στους επενδυτές τη δυνατότητα να επενδύσουν σε ακίνητα χωρίς να εκτίθενται στα γνωστά προβλήματα της αγοράς ακινήτων, όπως έλλειψη δυνατότητας άμεσης ρευστοποίησης, ανάγκη συνεχούς διαχείρισης και υψηλά κόστη απόκτησης. Συνέπεια είναι ότι κατά την πρώτη δεκαετία του εικοστού πρώτου αιώνα η υπό εξέταση αγορά συγκεντρώνει πολύ μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι αιτίες που αναφέρει ο Μπαλωμένος για την έκρηξη των REITs, προϋπήρχαν της οικονομικής κρίσης και συμπεριλαμβάνουν την πολύ καλή διανομή μερισμάτων και την καλή σχετικά συμπεριφορά του κλάδου μετά τη φούσκα των επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας, πράγμα που συντέλεσε στη ροή σημαντικών επενδυτικών κεφαλαίων προς νέα επενδυτικά σχήματα (Μπαλωμένος 2008). Αυτό

ουσιαστικά σήμαινε ότι τα REITs, δεν είχαν ισχυρή σχέση με την αγορά μετοχών πράγμα που σταδιακά, οδήγησε στην ερμηνεία από πλευράς επενδυτών ότι προσφέρουν εξαιρετικά πλεονεκτήματα λόγω διασποράς σε ένα μικτό χαρτοφυλάκιο (ακίνητα και μετοχές), καθώς και αυξημένη ανταποδοτικότητα.

Ο Καρυτινός στο *Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας: Διεθνές και Ελληνικό Πλαίσιο Λειτουργίας* (2009), αναφέρει ότι τα αποκαλούμενα στην διεθνή βιβλιογραφία REITs (Real Estate Investment Trusts) ή REICs (Real Estate Investment Companies) είναι εταιρίες κλειστού τύπου (closed-ended), σε αντιδιαστολή με τα αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων, που είναι ανοικτού τύπου (open-ended). Αυτές οι εταιρίες κλειστού τύπου είναι συνήθως εισηγμένες σε χρηματιστήριο, επενδύουν σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα, διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους στους μετόχους τους και διέπονται από ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς. Ο Καρυτινός (2009) υπογραμμίζει ότι μια επένδυση σε μετοχές REIT έχει από πλευράς διαφοροποίησης χαρτοφυλακίου όλα τα πλεονεκτήματα που έχουν οι τοποθετήσεις σε λοιπές εταιρίες ακινήτων και οι άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα.

Αναφορικά με την απόδοση μιας επένδυση σε REITs, ο Καρυτινός (2009) τονίζει ότι παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα έναντι μιας άμεσης επένδυσης σε ακίνητα. Αυτό οφείλεται επειδή τα REITs χαρακτηρίζονται από αυξημένη ρευστότητα σε σχέση με μια άμεση επένδυση σε ακίνητα και αυτό γιατί στην περίπτωση των REITs ο επενδυτής κατέχει μετοχές εισηγμένες σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά, με δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης. Εκτός αυτού, τα REITs κατέχουν χαρτοφυλάκια τα οποία περιλαμβάνουν μεγάλο αριθμό και μεγάλο μέγεθος ακινήτων, με αποτέλεσμα τη δυνατότητα διαφοροποίησης των επενδύσεων (diversification) μέσω της βελτίωσης της γεωγραφικής ή/και κλαδικής διασποράς. Ως αποτέλεσμα, οι επενδυτές σε μετοχές REITs επωφελοούνται από τη διαφοροποίηση που κάνουν τα ίδια τα REITs στο χαρτοφυλάκιο τους (Καρυτινός 2009).

Επίσης, βασικό χαρακτηριστικό όλων των REITs είναι η εσωτερική (internal) ή εξωτερική (external) επαγγελματική διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους (fund management), που μπορεί να γίνεται εσωτερικά από τα ίδια τα REITs ή εξωτερικά από ειδικούς συνεργάτες. Σε κάθε περίπτωση αυτό γίνεται από εξειδικευμένους επαγγελματίες που έχουν ως αποκλειστικό μέλημα να διαχειριστούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο την περιουσία της εταιρίας, να εντοπίσουν τις καλύτερες επενδύσεις σε ακίνητα, να προβούν σε διασπορά ενδεχόμενων κινδύνων και να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη για τους μετόχους. Φυσικά, αντίστοιχες δυνατότητες δεν υφίστανται όταν κάποιος επενδύει μόνος του σε μεμονωμένα ακίνητα. Ο Καρυτινός (2009: 126-127), καταλήγει ότι:

«στην Ελλάδα και διεθνώς, μπορούμε να αναφέρουμε ότι ο θεσμός των REITs αποκτά σταδιακά όλο και μεγαλύτερη βαρύτητα στη διεθνή επενδυτική αγορά των εταιριών ακίνητης περιουσίας (real estate) και αναμένεται να αποτελέσει το κύριο όχημα επενδύσεων στο συγκεκριμένο τομέα. Το πλαίσιο λειτουργίας των REITs είναι παρεμφερές στις περισσότερες χώρες όπου έχουν θεσμοθετηθεί, με έμφαση στα φορολογικά κίνητρα και στην υποχρέωση διανομής πολύ υψηλού ποσοστού των διανεμητέων κερδών στους μετόχους τους. Η Ευρώπη, αν και προς το παρόν υστερεί ως προς το βαθμό διείσδυσης του θεσμού, κάνει γρήγορα βήματα για την ταχεία εξάπλωσή του. Η προώθηση ενός θεσμικού πλαισίου για πανευρωπαϊκά REITs, που, ανεξάρτητα

από τη χώρα στην οποία επενδύουν, θα μπορούν να χαίρουν των ίδιων πλεονεκτημάτων (κυρίως φορολογικών), θα δώσει ιδιαίτερη ώθηση στο θεσμό. Στο μεταξύ προωθείται η σύγκλιση των επιμέρους θεσμικών πλαισίων».

Η πρώτη νομοθετική πρόβλεψη για τις ΕΕΑΠ, ήρθε με το νόμο 2778/1999, τροποποιήθηκε με το νόμο 2892/2001 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε εκ νέου με τον νόμο 2992/2002, για να καταλήξουμε στο νόμο 3581/2007 (άρθρα 17 & 18) ο οποίος θέτει τη βάση για την πρακτική εφαρμογή του Ν.2778/1999. Εποπτεύουσα αρχή και για τα δύο είδη επιχειρήσεων είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία στα πλαίσια λειτουργίας των εν λόγω εταιρειών και της ρύθμισης διαφόρων θεμάτων, εξέδωσε τέσσερις σχετικές αποφάσεις. Οι αποφάσεις αυτές αφορούν το ελάχιστο ύψος του μετοχικού κεφαλαίου των Ανώνυμων ΕΕΑΠ (7/149/25-7-2002) και του αρχικού ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας (8/249/25/-7-2002), που ορίζεται σε €29,35 εκ. και για τα δύο, καθώς και το περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων (7/259/19-12-2002) και της εξαμηνιαίας έκθεσης και της κατάστασης επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (8/259/19-12-2002).

Οι δύο αυτές μορφές εταιρειών αναφέρονται ως εταιρείες κλειστού τύπου (ΕΕΑΠ) και ανοικτού τύπου (αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων) και υποχρεούνται να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Στις εταιρείες της πρώτης μορφής (ΕΕΑΠ), οι συναλλαγές των μετοχών δεν επηρεάζουν το κεφάλαιό τους, ενώ στις εταιρείες ανοικτού τύπου οι συναλλαγές στα μερίδιά τους μεταβάλλουν το ενεργητικό τους. Το χαρτοφυλάκιο μιας ΕΕΑΠ θα πρέπει να αποτιμάται ανά εξάμηνο από Ορκωτό Εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Η συγκεκριμένη αποτίμηση θα αποτελεί τη βάση για τη σύνταξη της κατάστασης επενδύσεων που δημοσιεύει η εταιρεία ανά εξάμηνο. Επίσης, τα ακίνητα που αγοράζει ή πουλάει η ΕΕΑΠ, θα πρέπει να αποτιμώνται προηγουμένως από τον Ορκωτό Εκτιμητή της εταιρείας, ενώ δε θα επιτρέπεται η απόκτηση/πώληση ακινήτου σε αξία μεγαλύτερη/μικρότερη από αυτή που αποτιμάται από τον Ορκωτό Εκτιμητή.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ο Ν. 3581/2007 τροποποίησε τον Ν. 2778/1999 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία). Η τροποποίηση αυτή αναδέχεται να δώσει νέα πνοή για την ανάπτυξη του κλάδου των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα. Μεταξύ άλλων ορίζει ότι επεκτείνεται ο σκοπός των ΑΕΕΑΠ πέραν της διαχείρισης και στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας. Οι βασικές αλλαγές που εισάγει αυτή η τροποποίηση έχουν ως εξής:

Ως ακίνητη περιουσία στην οποία μπορεί να επενδύει η εταιρεία νοούνται:

- απαιτήσεις προς απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων βάσει προσυμφώνων, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικά διασφαλισθεί ο χρόνος αποπεράτωσης τους, το μέγιστο τίμημά τους,
- η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος, η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής, και
- η χρησιμοποίησή τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός 6 μηνών από την απόκτησή τους.

Επιτρέπεται η επένδυση με ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής 90% σε ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων («Εταιρείες Ειδικού

Σκοπού»). Οι εταιρείες αυτές, εάν έχουν έδρα την Ελλάδα, χαίρουν του ίδιου ευνοϊκού φορολογικού θεσμικού πλαισίου με τη μητρική ΑΕΕΑΠ.

- Επιτρέπεται η σύναψη δανείων και η παροχή πιστώσεων σε ΑΕΕΑΠ μέχρι ποσού 50% του ενεργητικού τους για την απόκτηση ή αποπεράτωση ή βελτίωση ακινήτων (μέχρι πρότινος ήταν 25%)
- Καθορίζεται κατώτατο όριο (80%) για την επένδυση των ΑΕΕΑΠ σε ακίνητη περιουσία.
- Καταργείται η υποχρέωση να διατηρούν τουλάχιστον 10% του ενεργητικού τους σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας.
- Επιτρέπεται η σύναψη προσυμφώνων για την αγορά ακινήτων που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο κατασκευής (υπό προϋποθέσεις που διασφαλίζουν την ΑΕΕΑΠ έτσι ώστε να μην αναλαμβάνει ή να ελαχιστοποιεί το λεγόμενο development risk).
- Προσδιορίζονται πληρέστερα τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο της επενδύσεως των ΑΕΕΑΠ.
- Διευκρινίζεται ότι οι ΑΕΕΑΠ δεν υπόκεινται σε υποχρέωση καταβολής φόρου αυτόματου υπερτιμήματος και χαίρουν ορισμένων φορολογικών απαλλαγών σε περιπτώσεις εταιρικών μετασχηματισμών και συγχωνεύσεων με άλλες εταιρίες που σχετίζονται με την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας.
- Τέλος, επιτρέπεται η αγοραπωλησία ακινήτων, μετοχών Εταιρειών Ειδικού Σκοπού και δικαιωμάτων από προσύμφωνο σε τίμημα που πλέον μπορεί να αποκλίνει κατά 5% από τη σχετική αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

Προϋπόθεση για την επένδυση των διαθεσίμων της εταιρείας σε ακίνητα, δικαιώματα επί ακινήτων ή σε εταιρείες που εκμεταλλεύονται ακίνητα είναι η προηγούμενη εκτίμηση της αξίας τους ή της αξίας των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα μηνών από την απόκτησή τους.

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα <https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/a.e.e.a.p.>, μια εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) είναι ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Η Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να επενδύει σε:

- ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της, καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς,
- τουλάχιστον 80% των μετοχών Α.Ε. με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων,
- τουλάχιστον 80% των μετοχών εταιρίας συμμετοχών που επενδύει αποκλειστικά σε εκμετάλλευση ακινήτων,
- τουλάχιστον 25% των μετοχών εταιρίας με την οποία η ΑΕΕΑΠ συνδέεται με σχέση μητρικής ή θυγατρικής, σκοπός της οποίας είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων,
- άλλα κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της ΑΕΕΑΠ, τα οποία σωρευτικά δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν (κατά την απόκτηση τους) το 10% του ενεργητικού τους.

Μια Α.Ε.Ε.Π. συστήνεται ως μια Ελληνική Α.Ε. ειδικού σκοπού η οποία εκδίδει ονομαστικές μετοχές λειτουργώντας ως κλειστού τύπου επενδυτικό σχήμα με ελάχιστο ύψος μετοχικού κεφαλαίου 25.000.000 €. Το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αποτελείται από εισφορές μετρητών, μέσων χρηματαγοράς, κινητών αξιών και ακινήτων με άδεια σύστασης & εποπτεία από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) υπό την προϋπόθεση ότι θα εισαγάγει τις μετοχές της προς διαπραγμάτευση σε μια Οργανωμένη Αγορά, εντός 2 ετών από τη σύσταση της, με δυνατότητα παράτασης 24 μηνών από την Ε.Κ. αν στο ανωτέρω χρονικό διάστημα δεν εισαχθούν οι μετοχές, ανακαλείται η άδεια λειτουργίας της από την Ε.Κ. Οι επενδύσεις της σε κινητές αξίες ανατίθενται προς φύλαξη σε θεματοφύλακα.

Οι διάφορες αναφορές για την έκθεση και την επιρροή των ΑΕΕΑΠ στην εθνική οικονομία τονίζουν από τη μια μεριά την χρησιμότητα τους και από την άλλη την ολοένα μεγαλύτερη βαρύτητα τους όσον αφορά τους επενδυτικούς δείκτες. Σύμφωνα με την έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2020, οι ΑΕΕΑΠ κατά τη διάρκεια του 2020, αν και με σαφώς μικρότερη ένταση, προχώρησαν σε νέες επενδύσεις, ορισμένες από τις οποίες πραγματοποιήθηκαν με αποδόσεις στα κατώτερα όρια της αγοράς, όπως ίσχυαν πριν από την έναρξη της υγειονομικής κρίσης. Υπολογίζεται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ επενδύθηκε στην Αττική, με την πλειοψηφία των επενδύσεων (περίπου 45%) να κατευθύνεται προς χρήσεις γραφείων, ενώ σημαντικό ποσοστό επενδύθηκε σε επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους ή σε γη που προορίζεται για ανάπτυξη αντίστοιχων χρήσεων (περί το 18%). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ στρέφεται σταδιακά προς την ανάπτυξη ακινήτων και προς χρήσεις οι οποίες μέχρι τώρα είχαν προσελκύσει μικρό ή μηδαμινό ενδιαφέρον, όπως η οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, αλλά και προς τους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Σημαντικές επενδύσεις υλοποιούνται ήδη, ή προγραμματίζονται για το 2021, και από άλλα χαρτοφυλάκια, τα οποία στοχεύουν στην επένδυση σε τουριστικά ακίνητα, σε χρήσεις υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου, όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώρους αναψυχής, αλλά και σε χρήσεις που σχετίζονται με υπηρεσίες περιθαλψής, παιδείας κ.λπ. Παράλληλα, εγχώριες και ξένες εταιρίες και αλυσίδες επιχειρήσεων έχουν ανακοινώσει ή έχουν ήδη προβεί σε σημαντικού ύψους πράξεις και έργα ανάπτυξης στο πλαίσιο της επέκτασης ή προσαρμογής των δραστηριοτήτων τους στη χώρα. Σημειώνεται ότι για το 2020, οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε 875 εκατ. ευρώ, έναντι 1,5 δισ. ευρώ για το 2019, μειωμένες κατά 39,6% σε σχέση με το 2019. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να αποτελεί ένα σημαντικό μερίδιο των ξένων άμεσων επενδύσεων, 28,0% του συνόλου για το 2020, έναντι 32,3% για το 2019.

7.3.3 Οι εκθέσεις για την αγορά κατοικίας

Στο ερώτημα ποια είναι η χρησιμότητα των ερευνών για το RE και ειδικότερα για την αγορά κατοικίας μπορούμε να υποθέσουμε ότι η έρευνα μιας οποιασδήποτε συνθήκης πρέπει να έχει δυο χαρακτηριστικά. Πρώτα πρέπει να υπάρχει μια επαρκής γνώση του πεδίου που διερευνάται και έπειτα πρέπει η χρονική στιγμή της έρευνας να είναι έγκυρη. Σύμφωνα με τους Knight και Boyd στο *Researching Property Development in Interesting*

Times (2009) έρευνα είναι μια διερεύνηση του κόσμου για να καθιερωθούν γενικευμένες εκφράσεις της πτυχής κάποιου ενδιαφέροντος. Το πεδίο της μπορεί να μεταβάλλεται αλλά πρέπει να υπάρχει ένας σταθερός πυρήνας ο οποίος να δίνει ταυτότητα σε αυτή. Αυτός ο σταθερός πυρήνας είναι ο κανόνας, το υπόδειγμα, το πρότυπο ή το σταθερότυπο στο οποίο προσανατολίζουμε την αποκαλούμενη προκαταρκτική αντίληψη.

Η έννοια της προκαταρκτικής αντίληψης σύμφωνα με τους Knight και Boyd (2009) είναι βασική για την δημιουργία μιας έρευνας. Η υπόθεση είναι ότι οι πηγές που διαμορφώνουν την προκαταρκτική αντίληψη προέρχονται είτε από προσωπικές εμπειρίες είτε από τις εμπειρίες των άλλων. Σύμφωνα με την διάκριση που κάνει ο Gummesson και ακολουθούν οι Knight και Boyd αυτές μπορεί να κατηγοριοποιηθούν ως προκαταρκτική αντίληψη από πρώτο ή από δεύτερο χέρι. Για τους ερευνητές που διεξάγουν έρευνα σε μια άγνωστη περιοχή το πιο βασικό στάδιο είναι συνήθως η μελέτη σε ακαδημαϊκά περιοδικά ή βιβλία και η παρακολούθηση αναφορών. Σύμφωνα με τους Knight και Boyd (2009) η ανασκόπηση της βιβλιογραφίας είναι ένα θεμελιώδες βήμα στην ανάπτυξη της προκαταρκτικής αντίληψης από δεύτερο χέρι. Χωρίς αυτήν, ένας ερευνητής δεν μπορεί να συντάξει ούτε μια συνεκτική και σχετική ερευνητική πρόταση ούτε να προσδιορίσει κατάλληλες μεθόδους συλλογής δεδομένων. Μέσα από αυτή την αρχική κατάρτιση προκαταρκτικής αντίληψης, μέσω γνώσεων από διαμεσολαβητές, δομείται το κανονικό πλαίσιο των ζητημάτων που διερευνούμε και ερμηνεύουμε τις απαντήσεις. Κατά συνέπεια η δόμηση της προκαταρκτικής αντίληψης δεν συνεπάγεται ότι η μέθοδος της έρευνας είναι επινοημένη και οι ερωτήσεις διατυπώνονται για να προσφέρουν μια ευρύτερη κατανόηση. Η ικανότητα της έρευνας να παρέχει μια ουσιαστική κατανόηση είναι μεθοδολογικά περιορισμένη από αυτή την προκαταρκτική αντίληψη.

Στο συγκεκριμένο παράδειγμα της αγοράς ακινήτων RE, η προκαταρκτική αντίληψη που προέρχεται μέσω ανασκόπησης της βιβλιογραφίας βασίζεται στον κανόνα της ποσοτικής ανάλυσης του φαινομένου υπό διερεύνηση και συμπεριλαμβάνει οικονομικά υποδείγματα, υποδείγματα διαδικασιών και τους κύκλους ιδιοκτησίας, τα οποία μας παρέχουν – σύμφωνα με το παράδειγμα του Schiller (2001) που ακολουθούν και οι Knight και Boyd (2009) μόνο ένα μέρος της εικόνας. Η Ball (1998) αναγνώρισε και πρότεινε ότι οι οικονομολόγοι δεν καταλαβαίνουν τον «βρώμικο κόσμο της ανάπτυξης ακινήτων» ή τον «κατανοούν λανθασμένα» (Ball, 1998, σ.1501). Ωστόσο, το φάσμα των ερευνητών και των επαγγελματιών στον τομέα της ιδιοκτησίας είναι ποικίλο και ως εκ τούτου έχει οδηγήσει σε ένα ακόμα πιο ετερογενές φάσμα θεωρητικών, μεθοδολογικών και επιστημολογικών προσεγγίσεων στο χώρο του δομημένου περιβάλλοντος (Adams et al, 2005, Guy and Henneberry, 2002). Η προκαταρκτική αντίληψη μας δίνει τουλάχιστον τους αρχικούς στόχους ως προς το ποιο πρόβλημα που πρέπει να διερευνηθεί.

Στον τομέα του RE καθώς και της κατασκευαστικής βιομηχανίας, κυκλοφορούν πολλές – συχνά αντικρουόμενες – αντιλήψεις μέσα από διαφορετικές οπτικές γωνίες / προκαταρκτικές αντιλήψεις που μπορούν να λειτουργήσουν σε διαφορετικά χρονικά σημεία (της έρευνας). Σε ένα ερευνητικό πρόγραμμα αυτές συχνά επιλέγονται για ευκολία, περιέργεια ή απλώς επειδή βρίσκονται στη μόδα. Η σημασία τους σπάνια εξετάζεται, αλλά αυτό συμβαίνει προκειμένου να δομηθεί το πλαίσιο των ερευνητικών ερωτημάτων, το σύνολο των δεδομένων της έρευνας και το θεωρητικό πλαίσιο της ανάλυσης και της συζήτησης. Επίσης αυτές καθορίζουν μια μέθοδο διερεύνησης αλλά μαζί αποτελούν τη μεθοδολογία. Ο προβληματικός χαρακτήρας της δόμησης της μεθοδολογίας έχει επίσης

και τη δική της προκαταρκτική αντίληψη ενώ υπάρχει πράγματι ένας κανόνας προσδοκίας από αυτό που πρέπει να εξετασθεί. Αυτός ο κανόνας είναι ως επί το πλείστον επαρκής και αποτελεί τη βάση των κειμένων αναφοράς, αλλά και πάλι η σημασία του σπάνια εξετάζεται. Συνήθως η έρευνα ακολουθεί μια συμβατική κατεύθυνση, επιλέγοντας συμβατικά πεδία, κάνοντας συμβατικές ερωτήσεις, χρησιμοποιώντας συμβατικές μεθόδους και καθιερώνοντας συμβατικές θεωρίες. Αυτό συμβαίνει περισσότερο όταν η έρευνα διεξάγεται ως παραγωγική διαδικασία εντός ενός καθορισμένου χρονοδιαγράμματος με κανονικοποιημένες απαιτήσεις, όπως απαιτείται για την ανάληψη ενός διδακτορικού ή την χρηματοδότηση ενός ερευνητικού προγράμματος.

Σύμφωνα με τους Newel, Worzala Mc Allister & Schulte στο *An International Perspective on Real Estate* (2004) το ερευνητικό ενδιαφέρον για την συγγραφή εκθέσεων σχετικά με την πορεία του RE δεν αφορά μόνο διαχειριστές κεφαλαίων και λοιπών χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών αλλά απευθύνεται σε ένα ολοένα και πιο ευρύ πεδίο επενδυτών που ενδιαφέρονται για την ακίνητη περιουσία. Η μεθοδολογία διάρθρωσης των εν λόγω ερευνών προϋποθέτει σύμφωνα με τους Newel, Worzala Mc Allister & Schulte (2004) την σύνταξη ξεχωριστών ερωτηματολόγιων που αφορούν γενικά και συγκεκριμένα θέματα έρευνας ακίνητης περιουσίας. Οι εκθέσεις διεξήχθησαν στις ΗΠΑ (Worzala et al., 2002), την Αυστραλία (Newell et al., 2002), το Ηνωμένο Βασίλειο (Newell et al., 2003) και τη Γερμανία (Schulte et al., 2003), και σε αυτές τις τέσσερις έρευνες που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2000–2003, σύμφωνα με τους Newel, Worzala Mc Allister & Schulte (2004) διερευνήθηκαν δώδεκα γενικά θέματα έρευνας ακινήτων και είκοσι επτά συγκεκριμένα θέματα έρευνας ακινήτων. Για αυτά τα τριάντα εννέα ερευνητικά θέματα, χρησιμοποιήθηκαν μόνο μικρές αλλαγές στη διατύπωση στις τέσσερις έρευνες για την αντιμετώπιση των διαφορών στην τοπική ορολογία ακινήτων.

Τα γενικά ερευνητικά θέματα που απασχόλησαν τους Newel, Worzala Mc Allister & Schulte (2004) και συζητήθηκαν χρησιμοποιώντας ερωτηματολόγιο που απευθύνθηκε σε μια σειρά από εταιρείες, δρώντες και πιστοποιημένες ΕΑΑΠ των ΗΠΑ, Αυστραλία, ΗΒ, και Γερμανία είναι:

- Ο ρόλος του RE σε ένα χαρτοφυλάκιο μεικτών στοιχείων (mixed asset portfolio).
- Μακροοικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία.
- Διαχείριση κινδύνων χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας.
- Έμμεσα επενδυτικά οχήματα σε ακίνητα.
- Ρυθμιστικές αλλαγές που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία.
- Διαφοροποίηση στα χαρτοφυλάκια ακινήτων.
- Μέτρα απόδοσης για ακίνητα.
- Επενδυτικές στρατηγικές σε ακίνητα.
- Μικροοικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία.
- Δημογραφικές αλλαγές που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία.
- Τεχνολογικές αλλαγές που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία.
- Ο ρόλος της παγκόσμιας αγοράς ακινήτων σε ένα χαρτοφυλάκιο.

Τα ειδικά ερευνητικά θέματα που προέκυψαν σύμφωνα με τους Newel, Worzala Mc Allister & Schulte (2004) διαφέρουν στις τέσσερις χώρες μελέτης. Σε σύγκριση με τις γενικές ερευνητικές προτεραιότητες για το RE, υπήρχε πολύ μεγαλύτερη διαφοροποίηση στις ειδικές ερευνητικές προτεραιότητες μεταξύ των τεσσάρων χωρών. Αυτό σημαίνει ότι

καμία ειδική ερευνητική προτεραιότητα για το RE δεν κατατάχθηκε στις τέσσερις πρώτες προτεραιότητες σε περισσότερο από το 50% των εθνικών ερευνών.

Σε όλες τις τέσσερις εθνικές έρευνες, οι έξι κορυφαίες ειδικές προτεραιότητες για την έρευνα ακίνητης περιουσίας ήταν:

- Επιπτώσεις των ροών κεφαλαίων εντός και εκτός του RE.
- Ύπαρξη και προβλεψιμότητα κύκλων στην αγορά RE.
- Διαφοροποίηση σε ένα χαρτοφυλάκιο μικτών περιουσιακών στοιχείων.
- Διαφοροποίηση σε χαρτοφυλάκιο ακινήτων.
- Μεθοδολογίες πρόβλεψης για αγορές RE.
- Στρατηγικές διάθεσης και ροής ακινήτων.

Το άλλο θέμα που κατέλαβε υψηλή κατάταξη σε έρευνες που αφορούσαν το Η.Β. και τη Γερμανία ήταν οι φορολογικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία, ενώ στις αντίστοιχες έρευνες των ΗΠΑ και Αυστραλία υπήρχε χαμηλή προτεραιότητα γεγονός που αντικατοπτρίζει τον σημαντικό ρόλο των Real Estate Investment Trust στις ΗΠΑ και του Local Property Tax στην Αυστραλία στο RE. Τα REITs στις ΗΠΑ είναι ένα αρκετά διαδεδομένο εταιρικό - επενδυτικό σχήμα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας που έχει ένα σημαντικό καθεστώς φορολογικών απαλλαγών ενώ ο LPT στην Αυστραλία είναι ένας φόρος ειδικά για τα ακίνητα που προορίζεται για την χρηματοδότηση των μισθών για τους εργαζόμενους στη δημόσια ασφάλεια (πυροσβέστες, αστυνομικούς, δασονόμους κλπ).

Σύμφωνα με τους Newel, Worzala Mc Allister & Schulte (2004) αυτές οι έρευνες για το RE σε επίπεδο χώρας είναι χρήσιμες για διαχειριστές κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας αλλά και για ερευνητές καθώς προσδιορίζουν με σαφήνεια τις γενικές και ειδικές προτεραιότητες που ενδιαφέρουν το πεδίο της έρευνας ακίνητων περιουσιακών στοιχείων. Αυτό γιατί ο ρόλος της ακίνητης περιουσίας σε ένα χαρτοφυλάκιο μικτών περιουσιακών στοιχείων και η διαχείριση κινδύνων ακίνητης περιουσίας και χαρτοφυλακίου κατέχουν εξέχουσα θέση μεταξύ των γενικών προτεραιοτήτων έρευνας ακινήτων. Ως εκ τούτου προέρχεται και η χρηματοδότηση έρευνας από κορυφαίους ομίλους της βιομηχανίας ακινήτων, όπως οι Pension Real Estate Association (ΗΠΑ.), Real Estate Research Institute (Η.Π.Α.), Royal Institution of Chartered Surveyors (ΗΒ.), Investment Property Forum (Η.Β.), German Society of Property Researchers (Γερμανία) και το Property Council of Australia (Αυστραλία) (Newel, Worzala Mc Allister & Schulte 2004).

7.3.4 Τα χαρακτηριστικά του οικιστικού RE στην Ελλάδα

Οι έρευνες για το RE διαχωρίζονται ανάλογα με το εύρος τους και την μέθοδο που ακολουθούν. Όσον αφορά το πρώτο χαρακτηριστικό σημασία έχει το επίπεδο και το μέγεθος του δείγματος, αν δηλαδή ερευνώνται πόλεις, περιοχές, ή ακόμα και χώρες. Το επίπεδο και το μέγεθος του δείγματος καθορίζονται από τους στόχους της έρευνας. Συνήθως οι κλαδικές έρευνες για μια οικονομική δραστηριότητα όπως αυτή του RE αναφέρονται περισσότερο στην γενική διάρθρωση του, παρά στα πιο ειδικά χαρακτηριστικά του. Ερευνούν γενικότερους δείκτες όπως το ΑΕΠ, τον δείκτη κατανάλωσης, δείκτες εμπιστοσύνης προς την αγορά, αγοραστική δύναμη, επενδυτικές

βαθμίδες, δυνατότητα χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, θέση της αγοράς σε υπερεθνικό επίπεδο, απόθεμα προϊόντος, δημογραφικοί δείκτες, γενικά θεσμικά συστήματα κλπ. Αντίθετα οι πιο χωρικά περιορισμένες έρευνες στοχεύουν την περιγραφή τοπικών φαινομένων όπως, η θέση της περιοχής έρευνας σε σχέση με την συνολική ζήτηση ή προσφορά του προϊόντος ή της υπηρεσίας ο υποτομέας του προϊόντος ή της υπηρεσίας (στέγαση, γραφεία, υποδομές), η δημογραφία της περιοχής, οι τοπικές καταναλωτικές συνήθειες, η παρουσία τοπικών επιχειρήσεων κοκ.

Σχετικά με το δεύτερο χαρακτηριστικό σημασία έχει ο τρόπος δόμησης και χρησιμοποίησης της μεθόδου που ακολουθείται. Για παράδειγμα αν χρησιμοποιούνται, ερωτηματολόγια ή ημιδομημένες συνεντεύξεις με ειδικούς του κλάδου ή χρησιμοποιούνται οικονομετρικές τεχνικές. Η δόμηση της μεθόδου που ακολουθείται έχει να κάνει και με το ακροατήριο που στοχεύει να ευαισθητοποιήσει η έρευνα. Μια αυστηρά οικονομετρική έρευνα των μακροοικονομικών χαρακτηριστικών ως πούμε μιας περιφερειακής αγοράς RE, πέρα από την ασφαλή θεωρητική της δικαιολόγηση θα πρέπει να επιδείξει κάποια αριθμητικά αποτελέσματα που να ενδιαφέρουν επενδυτές που αναζητούν ευκαιρίες σε αυτή την αγορά. Ενώ για παράδειγμα κάποια λιγότερα ποσοτικά χαρακτηριστικά θα έχουν μια περισσότερο αφαιρετική και ίσως υποθετική χροιά που θα ταιριάζουν σε μια διαφοροποιημένη προσέγγιση που θα αφορά όχι τόσο εγγενή οικονομικά στοιχεία. Το ζήτημα των συνεντεύξεων με ειδικούς που δραστηριοποιούνται ενεργά σε ένα οικονομικό τομέα έχει την αξία και την «παγίδα» μιας φωτογραφίας της στιγμής, αφού ουσιαστικά περιγράφει συμπεριφορές και υποθέσεις που είναι πιθανό να μην επιδείξουν την ίδια σταθερότητα και επιμονή στον χρόνο, αλλά αφορούν τις συγκεκριμένες συνθήκες που επικρατούν. Φυσικά και εδώ υποστηρίζεται η υπόθεση της κανονικής συνθήκης, δηλαδή της συνηθισμένης κατάστασης που επαληθεύεται για την λειτουργία μιας οργανωμένης οικονομικής δραστηριότητας πάνω σε συνθήκες που δεν αμφισβητούν τη βιωσιμότητα της. Στην πράξη αυτό φαίνεται κατά τη διάρκεια της κρίσης στην Ελλάδα (2010-2019), όταν παλαιότερες συμπεριφορές είτε εγκαταλείφθηκαν είτε προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα.

Κατά την χρονική διάρκεια εκπόνησης της διατριβής διαπιστώθηκαν όσον αφορά τις έρευνες που αφορούν το RE στην Ελλάδα τα εξής:

- Ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την αγορά RE και ειδικότερα για την Αγορά Οικιστικών Ακινήτων (Residential Real Estate)
- Ένα καινούριο τοπίο από την εμφάνιση μεγάλων εταιρειών στον τομέα της Αγοράς Οικιστικών Ακινήτων (RRE) που πίεζε για την αποσαφήνιση των χαρακτηριστικών της
- Ένα περιβάλλον για την σύνταξη εκθέσεων τόσο από θεσμικούς φορείς όπως η Τράπεζα της Ελλάδος ΤτΕ, όσο και από ιδιωτικές εταιρείες που απευθύνονταν κυρίως σε θεσμικούς επενδυτές
- Ερευνητικές διαδικασίες που δεν είχαν αναπτυχθεί στο παρελθόν, μέσα στο πλαίσιο της ευθυγράμμισης της χώρας σε καινούριες μεθόδους αποτίμησης της αγοράς RE και ειδικότερα της συμμόρφωσης με τα πρότυπα της Eurostat.

Ταυτόχρονα παρατηρήθηκε μια έλλειψη συγκεντρωτικών στοιχείων που αφορούν την αγορά RE είτε από την πλευρά των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων είτε από την πλευρά των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην αγορά του RE. Αυτό οφείλεται στο γεγονός της χρόνιας έλλειψης στην Ελλάδα μηχανισμών παρακολούθησης και έρευνας και ειδικότερα αυτών που αφορούν τα οικονομικά φαινόμενα. Είναι μια κατάσταση που διαιωνίζεται και συντελεί στην δυσμενή κατάσταση της χώρας μας σε διάφορους οικονομικούς δείκτες επενδυσιμότητας και διαφάνειας αγορών.

Μια σημαντική παράμετρος που επηρεάζει τα κριτήρια της διατριβής αναφορικά με την εξέλιξη και επιρροή της αγοράς RE στον ελληνικό αστικό χώρο, μέσα από τα συμπεράσματα των ανάλογων εκθέσεων, είναι η οικονομική και κοινωνική συγκυρία στην οποία αναφέρονται. Η περίοδος που αντιστοιχεί στην εκπόνηση της διατριβής χαρακτηρίζεται από την ελληνική κρίση χρέους, με την υπογραφή από τρεις διαδοχικές ελληνικές κυβερνήσεις Προγραμμάτων Οικονομικής Προσαρμογής. Αυτά τα Προγράμματα ήταν συμφωνίες χρηματοδότησης μεταξύ της Ελληνικής Κυβέρνησης και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για λογαριασμό του Eurogroup, της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (International Monetary Fund), προκειμένου να αντιμετωπιστεί η ελληνική κρίση χρέους. Είναι λοιπόν φυσικό οι περισσότερες εκθέσεις για το RE και ειδικότερα για την αγορά RRE, να επηρεάζονται και να παρακολουθούν την σημαντική επίδραση που είχαν αυτά τα προγράμματα διάσωσης στις οικονομικές εξελίξεις της χώρας.

Για το αναλυτικό πλαίσιο της διατριβής αναφέρονται κύρια σημεία από έρευνες για το RE, που θέτουν ως γενικό στόχο την περιγραφή και ανάλυση των συνθηκών και χαρακτηριστικών που προσδιορίζουν την αγορά ακινήτων γενικότερα και ειδικότερα την διάρθρωση του RE στην Ελλάδα. Αυτές είναι αποτελέσματα είτε μιας συντονισμένης προσπάθειας – η οποία συμπεριλαμβάνει την πραγματοποίηση ημερίδων και συνεδρίων - για την ευρύτερη αποτύπωση της αγοράς RE στην Ελλάδα όπως κάνει η Τράπεζα της Ελλάδας που δημοσιεύει και το δείκτη της αγοράς ακινήτων είτε έρευνες οικονομικής συγκυρίας για χρήση χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας.

Έχει σημασία να τονίσουμε ότι οι περισσότερες από αυτές τις έρευνες εξετάζουν, στατιστικά ευρήματα είτε μέσα από πρωτογενή στοιχεία, είτε μέσα από στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, των Εθνικών Λογαριασμών, του ΟΟΣΑ (Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης) και της Eurostat. Το ζήτημα είναι η προσέγγιση για την ανάλυση των δεδομένων, η οποία οδηγεί τις περισσότερες φορές σε ποσοτικές εκτιμήσεις. Είναι λίγες οι αναφορές σε προσδοκίες ή επιπτώσεις της συμπεριφοράς των δραστών στην αγορά RE, σε άλλα επίπεδο κοινωνικό ή χωρικό.

Η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) έχει αναπτύξει από το 2008 μια ανεξάρτητη υπηρεσιακή μονάδα με ειδικό αντικείμενο την συστηματική καταγραφή, επεξεργασία, ανάλυση και διάχυση των σχετικών με την αγορά ακινήτων στατιστικών στοιχείων. Συνεισφορά της μονάδας αυτής είναι η δημοσίευση ενός επίσημου και επιστημονικά καταρτιζόμενου Δείκτη Τιμών των Οικιστικών Ακινήτων, ο οποίος βασίζεται σε αναλυτικά στοιχεία και πληροφορίες που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας. Ο δείκτης δημοσιεύεται ανά τρίμηνο και αφορά τόσο το σύνολο της χώρας και των οικημάτων όσο και ειδικότερες κατηγορίες, όπως τα “νεόδμητα” και τα “παλαιά” διαμερίσματα, καθώς και

τις επιμέρους γεωγραφικές περιοχές (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, άλλες μεγάλες πόλεις, λοιπές περιοχές).

Σύμφωνα με την μεθοδολογία που ακολουθείται από την ΤΤΕ, στο *Μεθοδολογία της Τράπεζας της Ελλάδος για την κατασκευή των δεικτών τιμών ακινήτων Τράπεζα της Ελλάδος Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων sec.realestate@bankofgreece.gr* (2008) αναφέρεται ότι:

«Η επιλογή της πλέον ενδεδειγμένης μεθοδολογίας για την κατασκευή Δείκτη Τιμών Ακινήτων (ΔΤΑ) εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Οι σημαντικότεροι από αυτούς είναι οι επιδιωκόμενοι στόχοι και η προβλεπόμενη αξιοποίηση των εν λόγω δεικτών, οι ιδιαιτερότητες και τα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων στην οποία αναφέρονται, αλλά και η διαθέσιμη στατιστική πληροφόρηση. Π.χ. όταν επιδιώκεται να αναλυθούν θέματα νομισματικής σταθερότητας, το ενδιαφέρον εστιάζεται στην αξιόπιστη καταγραφή της διαχρονικής εξέλιξης των τιμών των ακινήτων και γι' αυτό θα πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη το πρόβλημα της μεταβολής των ποιοτικών χαρακτηριστικών. Αντίθετα, όταν αναλύονται θέματα διαχείρισης χαρτοφυλακίου, μεγαλύτερη σημασία έχει ο ακριβής υπολογισμός της αξίας του αντιπροσωπευτικού ακινήτου εντός του εκάστοτε χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, λόγω της χαμηλής συχνότητας μεταπώλησης των οικιστικών ακινήτων και της δυσκολίας διαχρονικής ταυτοποίησής τους, είναι ανέφικτος ο υπολογισμός ΔΤΑ με βάση τη μεθοδολογία των επαναλαμβανόμενων πωλήσεων (repeat sales) που αξιοποιείται σε άλλες χώρες και κυρίως τις ΗΠΑ».

Ορισμένα σημαντικά χαρακτηριστικά βάσει των οποίων αξιολογούνται οι επιμέρους ΔΤΑ είναι:

- η περιοδικότητα,
- η έγκαιρη κατάρτισή τους (δηλ. η συχνότητα δημοσίευσής τους και η ταχύτητα καταγραφής των εξελίξεων των τιμών),
- η σύνθεση των χαρακτηριστικών του δείγματος,
- τα κριτήρια στρωματοποίησης που εφαρμόζουν ώστε να απεικονίζουν αξιόπιστα τις μικρές περιφερειακές αγορές ακινήτων.

Εξετάζονται επίσης:

- ο βαθμός κάλυψης των διαφόρων ειδών ακινήτων,
- ο βαθμός κάλυψης της επικράτειας/γεωγραφικής περιοχής (πληρότητα κάλυψης),
- η αξιοπιστία στην προσέγγιση της πραγματικής αξίας της συναλλαγής (δηλ. της τιμής στην οποία τελικά πραγματοποιείται η συναλλαγή),
- η χρήση (ή μη) εποχικής διόρθωσης για την εξάλειψη τυχόν εποχικών διακυμάνσεων και την ακριβέστερη απεικόνιση των τάσεων της αγοράς.

Επίσης με βάση τα διεθνή δεδομένα και εμπειρία, το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤΤΕ κάνει χρήση της πλέον διαδεδομένης και αξιόπιστης μέθοδος εκτίμησης ΔΤΑ

δηλαδή τη μέθοδο των «ηδονικών υποδειγμάτων». Η επιτυχής εφαρμογή της μεθόδου αυτής απαιτεί μια σταδιακή προσέγγιση, η οποία περιλαμβάνει:

- την εκτίμηση εναλλακτικών υποδειγμάτων που λαμβάνουν υπόψη τους τις ιδιαιτερότητες και τα επιμέρους χαρακτηριστικά της εκάστοτε αγοράς ακινήτων,
- την αξιολόγηση της προσαρμοστικότητας των υποδειγμάτων αυτών στα συγκεκριμένα δεδομένα, την επίλυση τυχόν οικονομετρικών προβλημάτων που ανακύπτουν κατά την εκτίμηση (εξειδίκευση υποδείγματος, αλληλεξάρτηση ερμηνευτικών μεταβλητών κ.ά.), και
- τον έλεγχο ευαισθησίας των αποτελεσμάτων ως προς τις εναλλακτικές επιλογές της ανάλυσης (συντελεστές στάθμισης, άθροιση επιμέρους δεικτών κ.ά.).

Το ζήτημα της πληροφόρησης είναι ένα από τα σημαντικότερα αρνητικά χαρακτηριστικά του ελληνικού RE που δεν αφήνει επενδυτές, ερευνητές αλλά και απλούς αγοραστές να αποκομίσουν μια σαφή και σωστή εντύπωση για την λειτουργία της αγοράς. Η ΤΤΕ στο *Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοπιστωτική Κρίση (2012)* στον πρόλογο σχετικά με τα ελλείμματα πληροφόρησης, αναφέρει ότι:

«...αποτελεσματική αγορά μπορεί να είναι μόνο μια «καλά ενημερωμένη» αγορά. Και ότι «καλή ενημέρωση» σημαίνει πληροφορίες επίκαιρες, ποσοτικά επαρκείς και υψηλής ποιότητας. ... στη χώρα μας, μόλις λίγα χρόνια πριν, τα δεδομένα που τροφοδοτούσαν το δημόσιο διάλογο για την αγορά ακινήτων ήταν τις περισσότερες φορές αποσπασματικά. Αυτό οδηγούσε σε θολές εντυπώσεις και ανασφαλή συμπεράσματα, δίνοντας έτσι λαβή για αιτιάσεις που συχνά ήταν στην ουσία αστήρικτες, καθώς είχαν σαθρή θεμελίωση.» (ΤΤΕ 2012: 10).

Μια άλλη παράμετρος της ελλειμματικής πληροφόρησης, είναι και το πρόβλημα της διαφάνειας της αγοράς RE. Σχετικά με το ζήτημα της διαφάνειας είναι γνωστό ότι η εταιρεία Jones Lang LaSalle, έχει αναπτύξει το Δείκτη Διαφάνειας της Κτηματαγοράς (Jones Lang LaSalle Global Real Estate Transparency Index - GRETI) καλύπτοντας 102 αγορές παγκοσμίως. Ο σκοπός του δείκτη GRETI, είναι να βοηθήσει τους επενδυτές σε ακίνητα να αντιληφθούν τις σημαντικές διαφορές, σύμφωνα με ορισμένες παραμέτρους που καθορίζει η JLLL, που παρατηρούνται σε παγκόσμιο επίπεδο στις αγορές RE. Ο δείκτης GRETI κινείται σε ένα διάστημα από ένα έως πέντε. Η χώρα, στην οποία ο δείκτης GRETI έχει τιμή ίση με τη μονάδα (=1) θεωρείται ότι διαθέτει διαφανή κτηματαγορά, ενώ η χώρα που εμφανίζει τιμή δείκτη ίση με πέντε, έχει μια εντελώς αδιαφανή κτηματαγορά. Σύμφωνα με την JLLL, προκύπτουν πέντε βαθμίδες διαφάνειας:

- Υψηλή διαφάνεια, όταν η τιμή του δείκτη κυμαίνεται μεταξύ 1 και 1,7.
- Διαφάνεια, όταν η τιμή του δείκτη κινείται μεταξύ 1,71 και 2,45.
- Ημιδιαφάνεια, όταν η τιμή του δείκτη βρίσκεται μεταξύ 2,46 και 3,46.
- Χαμηλή Διαφάνεια, όταν η τιμή του δείκτη βρίσκεται μεταξύ 3,47 και 3,97.
- Αδιαφάνεια, όταν η τιμή του δείκτη κυμαίνεται μεταξύ 3,98 και 5.

Η JLLL στην κατάταξη GRETI που δημοσιεύτηκε το 2020 κατατάσσει την Ελλάδα στην ομάδα, των λεγόμενων ημιδιαφανών χωρών μαζί με τις Ρουμανία, Σλοβακία, Τουρκία, Κροατία, Ισραήλ και Ρωσία (1η και 2η βαθμίδα). Είναι προφανές ότι, η μελλοντική ανάπτυξη της αγοράς RE εξαρτάται από ανάλογες κυβερνητικές πολιτικές αποφάσεις που θα έχουν σαν στόχο την βελτίωση της ποιότητας της διακυβέρνησης στον τομέα των συναλλαγών στην αγορά RE η οποία σχετίζεται αδιαμφισβήτητα με τη συνολική διακυβέρνηση της οικονομίας και της κοινωνίας. Συμπερασματικά, η διαφάνεια στην αγορά RE σχετίζεται και με το συνολικό επίπεδο διαφθοράς της χώρας. Με άλλα λόγια, κοινωνίες που διακρίνονται από υψηλή ποιότητα διακυβέρνησης και συνακόλουθη διαφθορά είναι πιθανό να έχουν περισσότερη διαφάνεια και στην αγορά RE.

Η έκθεση της ICAP για τον κλάδο του RE, δημοσιεύτηκε τον Νοέμβριο του 2007 – την περίοδο της υπερτίμησης της αγοράς ακινήτων – και αποτελείται από έξι ενότητες που εξετάζουν καθολικά τον κλάδο της Κτηματαγοράς και Ακίνητης Περιουσίας. Στις ενότητες αυτές περιγράφονται και αναλύονται:

- Τα γενικά χαρακτηριστικά που αφορούν την Αγορά Ακινήτων, RE.
- Τους Παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση ακινήτων μαζί με την γενική οικοδομική δραστηριότητα.
- Το θεσμικό πλαίσιο που αφορά το ακίνητο: φορολόγηση, μεταβίβαση, χρήσεις γης, κτηματολόγιο.
- Την διάρθρωση εταιρειών που ασχολούνται με την διαμεσολάβηση και την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας, καθώς και με το επενδυτικό κομμάτι που αφορά το RE.
- Το χρηματοδοτικό πλαίσιο της αγοράς ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα τόσο σε σχέση με την ιδιωτική στέγαση όσο και με την ανάπτυξη εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων.
- Τους διάφορους οικονομικούς και κοινωνικούς δείκτες όπως την δημογραφική κατάσταση της χώρας, την ηλικία του οικοδομικού αποθέματος, την εξέλιξη του ΑΕΠ, τους διάφορους δείκτες κατανάλωσης, ποσοστά ιδιοκατοίκησης κοκ.
- Τις προτιμήσεις των καταναλωτών για την ακίνητη περιουσία σύμφωνα με δημοσκοπήσεις διάφορων ιδιωτικών φορέων που «έτρεξαν» εκείνη την περίοδο.
- Τους κορυφαίους Φορείς Ακίνητης Περιουσίας, ιδιωτικούς (Εταιρείες Ανάπτυξης και Επένδυσης Ακίνητης Περιουσίας) ή δημόσιους (Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου, ΔΕΗ κοκ) σε σχέση με μεγάλα έργα υποδομών ή στέγασης.
- Το πλαίσιο και τις διακυμάνσεις του RE που αφορά τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ.
- Τους τρόπους κερδοφορίας των επιχειρήσεων που ασχολείται με την μεταβίβαση, διαμεσολάβηση και ανάπτυξη ακίνητης περιουσίας.
- Γενικά συμπεράσματα.

Στην εισαγωγή, η έκθεση για το RE (2007) αναφέρει ότι στην Ελλάδα η αγορά «ακίνητης περιουσίας (property market, η real estate)» βρίσκεται σε φάση ανάπτυξης, ενώ παράλληλα βιώνει συνεχείς αυξητικές μεταβολές και έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα. Μια από τις βασικότερες διαπιστώσεις της έκθεσης υπογραμμίζει ότι το οικονομικό περιβάλλον στο οποίο λειτουργεί το RE, το σύνθετο θεσμικό πλαίσιο καθώς και η ετερογένεια του ίδιου του προϊόντος δεν επιτρέπει καταρχήν μια σαφή κατηγοριοποίηση και οριοθέτηση των εμπλεκόμενων φορέων επένδυσης, ανάπτυξης ή μεταβίβασης RE. Ουσιαστικά αυτό που περιγράφεται είναι μια περίοδος ευτυχής οικονομικής συγκυρίας για την χώρα, η οποία όμως λειτουργεί μάλλον αποπροσανατολιστικά σε ένα κλάδο που δεν έχει ακόμα εκσυγχρονισθεί με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η αποσαφήνιση των διεργασιών του από άλλες παραπλήσιες οικονομικές δραστηριότητες (όπως για παράδειγμα η κατασκευή κατοικίας).

Σύμφωνα με την έκθεση της ICAP για το RE (2007: 288):

«Η εγχώρια αγορά των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό τμήμα της ελληνικής Οικονομίας. Σύμφωνα με παράγοντες του κλάδου η κατοχή ακινήτων αποσπά το μεγαλύτερο μέρος του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών. Οι εξελίξεις στις τιμές πώλησης των ακινήτων μέσω της επίδρασής τους στον ιδιωτικό πλούτο επηρεάζουν τις αποταμιευτικές επιλογές καθώς και την εμπιστοσύνη των νοικοκυριών, που αποτελούν δύο από τους κυριότερους παράγοντες ώθησης του οικονομικού κύκλου και της ανάπτυξης.»

Η έκθεση της ICAP αναφορικά με τα ισχύοντα νομικά, φορολογικά και πολεοδομικά (όπως αναφέρει) πλαίσια, τονίζει ότι εφόσον το επιχειρηματικό περιβάλλον αποτελεί το κυριότερο μέσο προσέλκυσης εγχώριων και ξένων επενδύσεων στην ελληνική αγορά RE, κατά συνέπεια το γενικότερο θεσμικό πλαίσιο, που περιλαμβάνει τις ισχύουσες διαδικασίες και κανονισμούς από νομικής, φορολογικής και χωροταξικής άποψης καθορίζει το είδος και τους τρόπους της επένδυσης που κατευθύνεται προς το RE. Αυτό συμβαίνει είτε πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές (ασφαλιστικά ταμεία, ιδιωτικές εταιρείες επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, τράπεζες κλπ), είτε για νοικοκυριά. Σε αυτές τις διαδικασίες και κανονισμούς παρατηρείται σύμφωνα με την έκθεση μια πληθώρα διατάξεων που κάθε άλλο διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς RE.

Κατά την περίοδο σύνταξης της έκθεσης αναφέρονται ορισμένες θετικές μεταβολές που αφορούν τα νομικά, φορολογικά και χωροταξικά πλαίσια όπως:

- Ο νέος οικοδομικός κανονισμός (πρόκειται για τον Ν. 4067/2012) για τις οικοδομικές άδειες, αφορά αλλαγές που θα αυξήσουν περαιτέρω το κόστος των νέων οικοδομών και θα μειώσουν τους συντελεστές δόμησης σε όλη τη χώρα, αλλά παράλληλα εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στη βελτίωση της ποιότητας των κατασκευών. Για παράδειγμα η γρήγορη έκδοση οικοδομικής άδειας σε 40 ημέρες, η μείωση του συντελεστή δόμησης σε όλη τη χώρα, με έμφαση στην κατασκευή υπέργειων χώρων στάθμευσης, η μείωση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων η εντατικοποίηση των ελέγχων κατά τη διάρκεια ανέγερσης των οικοδομών και η κατάργηση της υποχρεωτικής ασφάλισης των ακινήτων από τους ιδιώτες.
- Η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, το οποίο αποτελεί μια γενική, ενιαία, συστηματική και πάντοτε ενημερωμένη καταγραφή, που περιλαμβάνει τη γεωμετρική περιγραφή και το ιδιοκτησιακό καθεστώς κάθε τμήματος γης, με την

ευθύνη και την εγγύηση του δημοσίου. Η εταιρεία «Κτηματολόγιο Α.Ε.» είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου και έχει σκοπό τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου

- Η επιβολή του φόρου προστιθέμενης αξίας επί των ακινήτων. Η εισαγωγή του συγκεκριμένου φόρου εκκρεμούσε σχεδόν 19 χρόνια, με το νόμο 1642/86, αλλά έκτοτε και μέχρι της 1/1/2006 δεν είχε εφαρμοστεί. Ο εν λόγω φόρος αφορά νεόδμητα ακίνητα τα οποία αγοράζονται ως δευτερεύουσα κατοικία καθώς και επιβολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή. Ειδικότερα, όσοι από την 1/1/2006 διαθέτουν ήδη πρώτη κατοικία και αγοράσουν καινούργιο ακίνητο, πληρώνουν ΦΠΑ με συντελεστή 19%, για τον προσδιορισμό του οποίου θα υπολογιστούν οι νέες τιμές. Επιπλέον, δεν θα επιβληθεί ΦΠΑ σε αγοραστές πρώτης κατοικίας, αλλά φόρος μεταβίβασης ακινήτου για το ποσό που ξεπερνά το αφορολόγητο όριο της πρώτης κατοικίας. Η επιβολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στα ακίνητα, ένα μέτρο που εκκρεμούσε επί σειρά ετών και προβλέπεται ότι θα οδηγήσει μεσοπρόθεσμα σε εξορθολογισμό της, με τη σύγκλιση πραγματικών και αντικειμενικών αξιών.

Αναφορικά με το οικιστικό απόθεμα της χώρας αναλύονται τα στοιχεία από δυο απογραφές (1991 και 2001) (Βλέπε Πίνακα 7.6). Σύμφωνα με αυτά παρατηρήθηκε μια αυξητική πορεία του οικιστικού αποθέματος της τάξης του 17,6%. Ταυτόχρονα υπογραμμίζεται το γεγονός ότι στο σύνολο των κατοικιών που απογράφηκαν το 2001 το 99,6% ήταν κανονικές κατοικίες, εκ των οποίων το 64,6% είναι κύριες κατοικούμενες κανονικές κατοικίες (σύμφωνα με το πρότυπο ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Η μεγαλύτερη συγκέντρωση κατοικιών συναντάται στην Αττική, όπου συγκεντρώνονται το 33,5% των κανονικών κατοικιών. Ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία με 16,7% και η περιφέρεια Πελοποννήσου με 6,6% (ICAP Κλαδική Έκθεση για το RE 2008). Σύμφωνα με αυτά τα στοιχεία το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας με βάση το έτος 2006, ξεπερνάει το 85% και θεωρείται ένα από τα υψηλότερα της Ευρώπης. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι το απόθεμα κατοικιών στη χώρα μας στο τέλος του 2006 εκτιμάται ότι ξεπέρασε τα 6,2 εκατομμύρια (εκτιμήσεις για το τέλος του 2006).

Σύμφωνα με παράγοντες του κλάδου, το χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς, αναφορικά με την ιδιοκτησία, είναι ότι η συντριπτική πλειοψηφία των Ελλήνων έχει στην κατοχή τους τουλάχιστον από ένα ακίνητο (κατοικία, οικόπεδο ή αγροτεμάχιο). Το στοιχείο που διαφοροποιεί τον ελληνικό «χάρτη» της ιδιοκτησίας από τον αντίστοιχο των άλλων χωρών της Ε.Ε. είναι ότι το ποσοστό των ακινήτων που φέρουν κάποιας μορφής βάρος (προσημείωση, υποθήκη κ.ά.) δεν ξεπερνάει το 20% σε αντίθεση με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, όπου το αντίστοιχο ποσοστό είναι τριπλάσιο.

Πίνακας 7.7 Μεταβολή αριθμού κατοικιών στο σύνολο της χώρας 1991-2001 και ανέσεις κύριων κατοικούμενων κανονικών κατοικιών (2001)

	Απογραφή 2001	Αναλογία	Απογραφή 1991	Αναλογία	Μεταβολή 2001/1991
Σύνολο κατοικιών	5.476.162		4.657.572		17,58%
Σύνολο κανονικών κατοικιών	5.454.889	99,6%	4.643.379	99,7%	17,48%

Μη κανονικές κατοικίες	10.995	0,2%	5.670	0,1%	93,92%
Κανονικές κατοικίες μέσα σε συλλογικές κατοικίες	10.278	0,2%	8.523	0,2%	20,59%
Κανονικές κατοικίες κατοικούμενες - Σύνολο	5.454.889		4.643.379		17,48%
Μεταβολή αριθμού κατοικιών στο σύνολο της χώρας 1991-2001 και ανέσεις κύριων κατοικούμενων κανονικών κατοικιών (2001)					
Κύριες κατοικούμενες κανονικές κατοικίες	4.015.848	73,6%	3.161.789	67,9%	27,00%
Κανονικές κατοικίες κενές-Σύνολο	1.439.041	26,4%	1.481.590	31,8%	-2,87%
Κανονικές κατοικίες κενές - Σύνολο	1.439.041		1.481.590		-2,87%
Κενές κατοικίες εξοχικές ή δευτερεύουσες	922.228	64,1%			
Κενές κατοικίες για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο	516.813	35,9%			
Σύνολο κανονικών κατοικιών ανά 1000 νοικοκυριά κανονικών κατοικιών	1.538		1.454		5,78%

Πηγή ΕΛ.ΣΤΑΤ.(1991-2001)

Η έκθεση (2007: 128) αναφορικά με την παρουσίαση και ανάλυση των υπηρεσιών του κλάδου RE στην Ελλάδα αναφέρει ότι δεδομένου της μεγάλης διασποράς των επιχειρήσεων, ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας χαρακτηρίζεται από την ραγδαία είσοδο νέων επιχειρήσεων στην αγορά και την επέκταση των δραστηριοτήτων από ήδη υφιστάμενες. Αυτό σημαίνει ότι: α) ο κλάδος αποτελείται από μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων με διαφοροποιημένες υπηρεσίες, β) το εύρος των δραστηριοτήτων αρκετών επιχειρήσεων είναι μεγάλο, με συνέπεια να καθίσταται δυσχερής η κατάταξή τους σε κάποιο τομέα του RE και γ) το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (φορολογικό, νομικό, κλπ.) δεν ενθαρρύνει την είσοδο ξένων εταιρειών στην ελληνική αγορά. Από την άλλη πλευρά, οι ελληνικές επιχειρήσεις επεκτείνουν τις δραστηριότητές τους στα Βαλκάνια, εκμεταλλευόμενες την τεχνογνωσία που διαθέτουν και τα πλεονεκτήματα που τους παρέχει το μεγαλύτερο μέγεθος σε σχέση με τις τοπικές αντίστοιχες εταιρείες.

Με βάση τη φύση των υπηρεσιών που προσφέρουν, οι εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο RE κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες (η κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων έχει γίνει ανάλογα με τον κύριο τομέα δραστηριότητάς τους) :

- Μεσίτες
- Σύμβουλοι ακίνητης περιουσίας και διαχείρισης ακινήτων
- Επιχειρήσεις ανάπτυξης ακινήτων και επενδύσεων σε ακίνητα (ΕΕΑΑΠ στα πρότυπα των REITs)
- Εκμισθωτές ακινήτων (leasing property).

Όσον αφορά την παρουσίαση της εγχώριας αγοράς RE αναλύονται μια σειρά ιστορικών στοιχείων μεταβιβάσεων ακινήτων κατά κατηγορία και περιοχή, ενώ ακολουθεί μια προσέγγιση του μεγέθους της αγοράς, όπως αυτό υπολογίζεται βάσει της μεθοδολογίας της έρευνας από στοιχεία των Εθνικών Λογαριασμών, της ΕΛ.ΣΤΑΤ., της πορείας του δείκτη τιμών ενοικίων, καθώς και μια συνοπτική αναφορά στην αγορά γραφειακών χώρων, επαγγελματικών ακινήτων και κέντρων logistics.

Η έκθεση (2007) καταγράφει για την χρονική περίοδο προ του 2000, μια δυσκολία στην συλλογή και παρουσίαση των στοιχείων σχετικά με τις πραγματοποιηθείσες μεταβιβάσεις ακινήτων σε όλες τις περιοχές της Ελλάδας. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι:

- Τα στοιχεία συγκεντρώνονται από τις κατά τόπους εφορίες (η καταγραφή των μεταβιβάσεων περιλαμβάνει τον αριθμό, τη φορολογητέα αξία και το φόρο στον οποίο υπόκεινται) και όχι απευθείας από ένα κοινό φορέα πχ την ΕΛ.ΣΤΑΤ.
- Τα ακίνητα τα οποία καταγράφονται σε επίπεδο νομού συμπεριλαμβάνουν οικόπεδα, διαμερίσματα, οικοδομές και αγροκτήματα ενώ, πρόκειται μόνο για αγοραπωλησίες και διανομές (ανταλλαγή ακινήτων ή μεριδίων ακινήτων) ενώ δεν περιλαμβάνονται γονικές παροχές, κληρονομίες ή δωρεές.
- Οι μονοκατοικίες καταχωρούνται και στα διαμερίσματα, ενώ στα οικόπεδα περιλαμβάνονται και τα δικαιώματα ανέγερσης (αέρας). Επίσης στα διαμερίσματα περιλαμβάνονται κατοικίες, γραφεία και καταστήματα.

Τα συμπεράσματα από την Έκθεση για το RE της ICAP (2007) διακρίνονται σε αυτά που περιγράφουν την γενική διάρθρωση του κλάδου και σε εκείνα που ασχολούνται με ειδικότερα ζητήματα προσδοκιών και οικονομικής συγκυρίας ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούσαν για την υπό εξέταση περίοδο. Η εξέταση των χαρακτηριστικών του κλάδου ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα οδηγούν σύμφωνα με τους συντάκτες της στο συμπέρασμα ότι η ισορροπία της αγοράς ακινήτων σε χώρες όπως η Ελλάδα επηρεάζεται θετικά από την οικονομική και πολιτική σταθερότητα. Ουσιαστικά χώρες με μεγαλύτερο ποσοστό αστάθειας σε οικονομικές και πολιτικές συνθήκες χαρακτηρίζονται ως ευμετάβλητες και εμπεριέχουν μεγαλύτερο ποσοστό επενδυτικού κινδύνου.

Σύμφωνα με την έκθεση της ICAP για το RE (2007), η μελλοντική πορεία της αγοράς ακίνητης περιουσίας εξαρτάται από τους εξής παράγοντες:

- την εξέλιξη της οικονομίας,

- την αλλαγή του φορολογικού πλαισίου που διέπει τα ακίνητα,
- την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου,
- την συνεπή εφαρμογή χωροταξικών κανόνων, καθώς και την
- δραστηριοποίηση θεσμικών και άλλων μεγάλων επενδυτών στον χώρο.

Άλλα φαινόμενα που χαρακτηρίζουν την ελληνική αγορά RE σύμφωνα με τα συμπεράσματα της έκθεσης συνοψίζονται στα παρακάτω:

- Διαφοροποίηση και διεύρυνση και τα τελευταία έτη σταδιακά εξειδίκευση των φορέων σε συγκεκριμένες κατηγορίες υπηρεσιών RE.
- Μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης και διεύρυνσης της αγοράς, καθώς οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται υστερούν σε σχέση με τις δυνατότητες που υπάρχουν.
- Θετικές επιδράσεις στην διεύρυνση της αγοράς από την προσέλκυση επενδυτών και κεφαλαίων (εγχώριων και ξένων).
- Ενίσχυση της κατεύθυνσης της συστηματικής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου και των συνδεδεμένων φορέων (ασφαλιστικά ταμεία κ.ά.), με στόχο την ενίσχυση των δημοσίων εσόδων.
- Ευκαιρίες για την ανάπτυξη σύγχρονων και μεγάλων έργων (συγκριτικά με άλλες ευρωπαϊκές χώρες)
- Σειρά από προβλήματα θεσμικά, νομοθετικά και φορολογικά δημιουργούν συνθήκες ασθενούς προσέλκυσης επιχειρηματικών κεφαλαίων κυρίως ξένων επενδυτών.
- Πολυπλοκότητα και ασάφεια στον χωρικό προγραμματισμό της χώρας, με κυριότερα παραδείγματα τον μη σαφή καθορισμό χρήσεων γης σε εκτός σχεδίου περιοχές, την έλλειψη πλήρους και ακριβούς καταγραφής ιδιοκτησιακού καθεστώτος (Κτηματολογίου), τον κατακερματισμό των ιδιοκτησιών και την αδυναμία υλοποίησης προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης
- Περίπλοκο φορολογικό καθεστώς, με την ύπαρξη πολλών φόρων στα ακίνητα. Η εφαρμογή του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα από την 1/1/2006 προκάλεσε, όπως αναμενότανε, αρχικά ορισμένες «παρενέργειες» στην αγορά ακινήτων (ιδίως κατοικιών), ταυτόχρονα όμως αναδέχεται να οδηγήσει σε εξορθολογισμό (ως ένα βαθμό) της αγοράς, με τη σύγκλιση των πραγματικών και αντικειμενικών αξιών.
- Έλλειψη συστηματικής πληροφόρησης λόγω της ανεπάρκειας (ή και ανυπαρξίας) στατιστικής πληροφόρησης σχετικά με τις αγοραπωλησίες και εκμισθώσεις ακινήτων.
- Υψηλός κατακερματισμός στην διάρθρωση της ακίνητης ιδιοκτησίας, με τον δημόσιο τομέα κατέχει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό της συνολικής εγχώριας ακίνητης περιουσίας και αυτή να χαρακτηρίζεται από υψηλό ποσοστό συγκέντρωσης

(ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας του ευρύτερου δημόσιου τομέα είναι οι ασφαλιστικοί φορείς, οι δημόσιες επιχειρήσεις (ΚΕΔ, ΟΣΕ κλπ), η Τοπική Αυτοδιοίκηση και η Εκκλησία.

Οι Μητράκος και Ακαντζιλιώτου στο *Η Αγορά Ακινήτων στην πρόσφατη Χρηματοπιστωτική Κρίση* (ΤτΕ 2012: 77) αναφορικά με το RE αναγνωρίζουν ότι:

«Η αγορά αυτή επηρεάζει άμεσα την οικονομική δραστηριότητα και έχει ιδιαίτερα σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και κατά συνέπεια παίζουν σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα, τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων. Για όλους τους προηγούμενους λόγους, έχει μεγάλη σημασία η συστηματική καταγραφή και ανάλυση των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων, καθώς και των πιθανών επιδράσεων τους σε άλλες σημαντικές μεταβλητές, όπως είναι η κατανάλωση και η αποταμίευση των νοικοκυριών, η αξία του πλούτου και η διάρθρωση του χαρτοφυλακίου τους.»

Επομένως, σύμφωνα με τους Μητράκο και Ακαντζιλιώτου (ΤτΕ 2012) είναι αναγκαίο προκειμένου για την καταγραφή και ανάλυση των εξελίξεων που αφορούν την αγορά RE να παρουσιαστεί και αξιολογηθεί ένας αρκετός αριθμός χρησιμων βραχυχρόνιων δεικτών και άλλων στοιχείων (δείκτες τιμών και όγκου συναλλαγών, κόστους κατασκευής, επενδύσεων, προσδοκιών κ.ά.) που δημοσιεύονται από διάφορους φορείς, καθώς και τα αποτελέσματα πρωτογενών ερευνών της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) στα μεγαλύτερα κτηματομεσιτικά γραφεία, το Εθνικό Κτηματολόγιο και τα συμβολαιογραφικά γραφεία της χώρας.

Οι ιδιότητες και τα χαρακτηριστικά της αγοράς οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα όπως παρουσιάζονται στην έκθεση της ΤτΕ από τους Μητράκο και Ακαντζιλιώτου (2012: 79) μπορούν να συνοψιστούν στα παρακάτω:

- Το ίδιο το αντικείμενο της αγοράς ακινήτων είναι ένα έντονα ετερογενές προϊόν (κατοικία, επαγγελματικό ακίνητο), και το γεγονός αυτό δημιουργεί ιδιαίτερα προβλήματα, κυρίως ως προς την εκτίμηση των δεικτών τιμών.
- Η προσφορά στην αγορά RRE (Residential Real Estate) παρουσιάζει μια χρονική υστέρηση στα μηνύματα της ζήτησης, κυρίως για αντικειμενικούς λόγους, όπως είναι η έλλειψη οικοπέδων, ο μακρός χρόνος έκδοσης αδείας και κατασκευής, η σύνθετη/πολύπλοκη διαδικασία χρηματοδότησης κ.ά.
- Η αρνητική επίδραση της γραφειοκρατίας στη διαδικασία της έκδοσης των σχετικών αδειών.
- Το κόστος των συναλλαγών στην Ελλάδα είναι πολύ υψηλό (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα, υποχρεωτικά πιστοποιητικά κ.λπ.) και ο όγκος των συναλλαγών πολύ μικρός σε σχέση με το διαθέσιμο απόθεμα.

- Η επίδραση των φορολογικών μέτρων στην αγορά κατοικίας είναι σημαντική, ενώ οι συνθήκες χρηματοδότησης ποικίλλουν (διεθνώς).
- Η δυσκολία εντοπισμού και καταγραφής της πραγματικής τιμής της συναλλαγής (λόγω φορολογικών επιπτώσεων – αντικειμενικός προσδιορισμός αξιών),
- Το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, που πλέον ξεπερνά το 80%, η χαμηλή κινητικότητα και βαθμός μεταπώλησης των ακινήτων,
- Ο κατακερματισμός του κατασκευαστικού κλάδου (κυρίως στο χώρο της κατοικίας) σε σχέση με άλλες χώρες.

Σύμφωνα με τους Μητράκο και Ακαντζιλιώτου (ΤτΕ 2012), η ΤτΕ αξιοποιώντας το στατιστικό υλικό που συγκεντρώνει από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, προχώρησε στην κατάρτιση δεικτών τιμών οικιστικών ακινήτων (από το 2006 και μετά), τόσο για το σύνολο της χώρας όσο και αναλυτικά για «νεόδμητα» και «παλαιά» διαμερίσματα, αλλά και για επιμέρους γεωγραφικές περιοχές (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, άλλες μεγάλες πόλεις, λοιπές περιοχές).

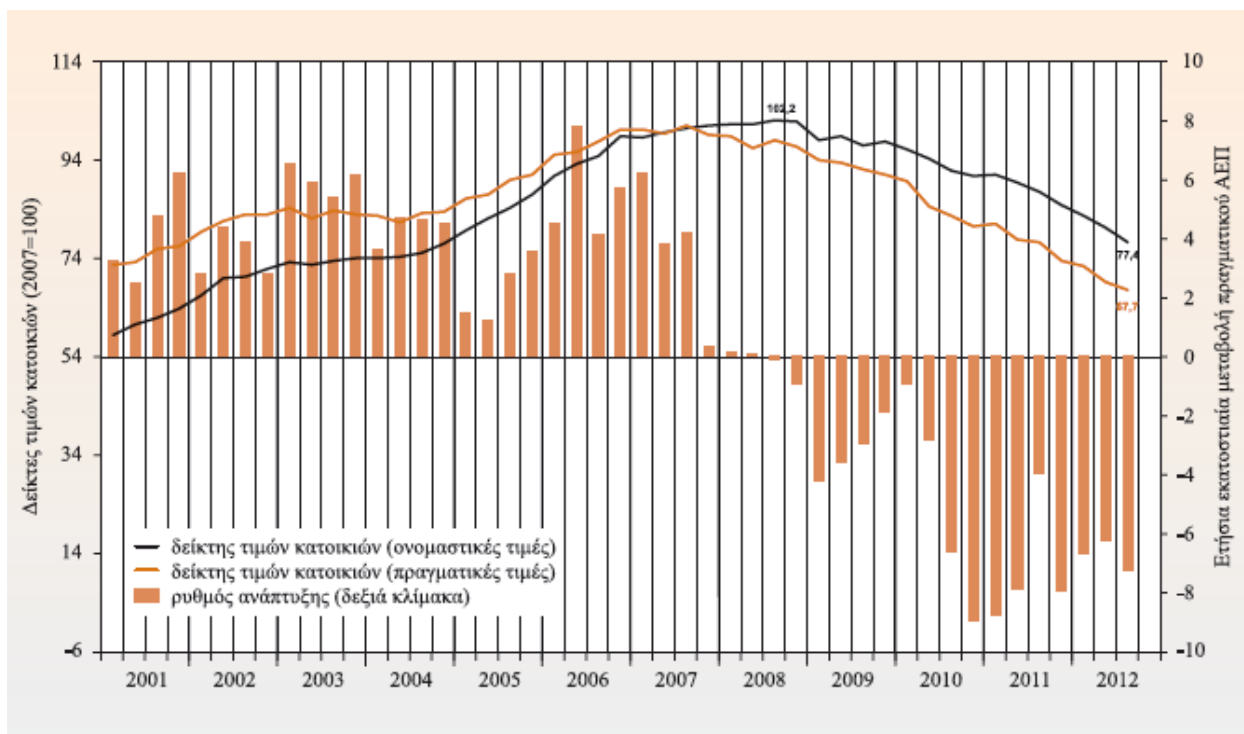
Στον Γράφημα 7.11 απεικονίζεται ο δείκτης τιμών κατοικιών (σε ονομαστικούς και πραγματικούς όρους, 2007=100), καθώς και ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας για τη περίοδο 2001-2012 (Πηγή ΤτΕ 2012). Σύμφωνα με τα στοιχεία παρατηρούνται τα εξής:

- έντονα αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας στην περίοδο της οικονομικής κρίσης,
- υψηλή συσχέτιση που προκύπτει μεταξύ των εξελίξεων ως προς το ρυθμό ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και των τιμών στην αγορά ακινήτων στην περίοδο της οικονομικής κρίσης.

Σε σχέση με τις τιμές των διαμερισμάτων, από τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στην ΤτΕ προκύπτουν:

- συνεχής άνοδος του δείκτη τιμών σε ονομαστικούς όρους έως το 2008, οπότε και ο δείκτης έλαβε την υψηλότερη τιμή του (2008 III: 102,2), και συνεχής μείωση, με όλο και πιο έντονους ρυθμούς, στην περίοδο της οικονομικής κρίσης (2012 III: 77,4, προσωρινά στοιχεία).
- σημαντική προσαρμογή των τιμών στα τέσσερα πρώτα χρόνια της οικονομικής κρίσης (2008 III-2012 III) και έφθασε το -24,2% σε ονομαστικούς όρους και το -30,9% σε πραγματικούς όρους.

Γράφημα 7.12: Δείκτης τιμών κατοικιών και ρυθμός ανάπτυξης, (2001-2012)



Πηγή: ΤτΕ, ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2012)

Πιο αναλυτικά, την τριετία 2006-2008 καταγράφεται συνεχής επιβράδυνση της ανοδικής τάσης των τιμών των κατοικιών, αν και αυτές διατήρησαν ελαφρά θετικούς ρυθμούς μεταβολής (σε ονομαστικούς όρους) και το 2008. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι τιμές των κατοικιών στο σύνολο της χώρας αυξήθηκαν κατά 1,7% το 2008, έναντι 5,9% το 2007 (12,2% και 10,9% για το 2006 και 2005 αντίστοιχα, για το σύνολο των αστικών περιοχών, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία).

Σύμφωνα με έρευνα της Credit Suisse (2021), αναφέρεται ότι κάθε ενήλικας στην Ελλάδα κατέχει κατά μέσο όρο καθαρά περιουσιακά στοιχεία που υπερβαίνουν σε αξία τα 100 χιλιάδες δολάρια. Αυτό το ποσό αυτό παρουσιάζει έντονες διακυμάνσεις από ενήλικα σε ενήλικα. Για παράδειγμα γύρω στο 20%-22% των ενηλίκων διαθέτει πλούτο χαμηλότερο των 10.000 δολαρίων, περίπου το 50% μεταξύ 10.000 και 100.000 δολαρίων, το 25% μεταξύ 100.000 και 1.000.000 δολαρίων, ενώ μεγαλύτερο πλούτο κατέχει λιγότερο από 1% των ενηλίκων. Σε σχέση με τις άλλες χώρες της ζώνης του ευρώ, το 70% του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών είναι τοποθετημένο σε ακίνητα, όταν το αντίστοιχο ποσοστό στην ευρωζώνη βρίσκεται μόνο στο 55%. Κατά τα χρόνια της μακράς οικονομικής κρίσης ο πλούτος των ελληνικών νοικοκυριών περιορίστηκε δραστικά (από περίπου 170 χιλ. δολάρια το 2007 ανά ενήλικο άτομο γύρω στα 120 χιλ. του 2020), όταν τα αντίστοιχα ποσά σε άλλες χώρες όπως η Ιταλία και η Ισπανία (που επλήγησαν από την κρίση) σημείωσαν άνοδο κατά τη συγκεκριμένη περίοδο και σήμερα υπερβαίνουν τα 200 χιλ. δολάρια.

Επίσης, το μέσο ελληνικό νοικοκυριό δεν είναι περισσότερο χρεωμένο από το μέσο ευρωπαϊκό. Ειδικότερα, το χρέος των νοικοκυριών αντιστοιχεί στην Ελλάδα στο 59% του ΑΕΠ, όταν ο μέσος όρος της Ευρωζώνης βρίσκεται στο 63%. Βέβαια, θα πρέπει να σημειωθεί πως μεγαλύτερο δείκτη ιδιωτικού χρέους έχουν χώρες με υψηλότερο κατά κεφαλή εισόδημα από αυτό της Ελλάδας. Επίσης, το χρέος των νοικοκυριών ως προς το ποσοστό του καθαρού πλούτου τους είναι χαμηλότερο στη χώρα μας (στο 12,2%) σε σχέση με την Ευρώπη (13%). Το συμπέρασμα που προκύπτει είναι πως από το 2007 έως σήμερα τα ελληνικά νοικοκυριά είδαν τον πλούτο τους να μειώνεται δραστικά, όταν οι άλλοι Ευρωπαίοι έβλεπαν την αξία των περιουσιακών τους στοιχείων να ανεβαίνει (διεύρυνση του προϋπάρχοντος χάσματος). Ακόμη και μέσα στο 2020 όπου ο πλούτος των ελληνικών νοικοκυριών αυξήθηκε, αυτό έγινε με ρυθμό προόδου πολύ μικρότερο από το μέσο ευρωπαϊκό.

Σύμφωνα με τους Καλόπουλο Ρίζο και Ζεκεντή στο *The rise, fall and revival of the residential property market in Greece: Bringing new drivers of house price fluctuations to the foreground* (Alpha Bank, Insights 2020) ενάμιση περίπου χρόνο μετά το τέλος του μνημονίου – η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα είχε σαφώς μπει σε ένα ανοδικό κύκλο. Κατά τους πρώτους εννιά μήνες του 2019 οι τιμές των κατοικιών έχουν μια ετήσια αύξηση περίπου 7,4% με αποτέλεσμα να παράγονται κέρδη από ίδια κεφάλαια για σχεδόν όλους τους επενδυτές σε κατοικία κατά την περίοδο της κρίσης μειώνοντας κάπως τα βάρη των απωλειών που παρατηρήθηκαν στον τομέα της αγοράς κατοικίας κατά την δεκαετία της κρίσης.

Η έκθεση προχωράει με τις εξής διαπιστώσεις:

«Η ανάλυση του δείκτη ανά περιοχή αποκαλύπτει ότι οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα πρωτοστατούν στην τρέχουσα ανάκαμψη, αυξάνοντας κατά 10,3% σε ετήσια βάση τους πρώτους εννέα μήνες του 2019, λόγω της ταχείας επέκτασης της αγοράς βραχυπρόθεσμων ενοικίων μέσω οικονομίας κοινής χρήσης σπιτιού και το πρόγραμμα Golden Visa. Επιπλέον, οι επενδύσεις σε κατοικίες παρουσίασαν ανοδική πορεία για πρώτη φορά το 2018 μετά από σχεδόν μια δεκαετία διαδοχικών μειώσεων, παράλληλα με την αξιοσημείωτη αύξηση των καθαρών εισροών κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορές ακινήτων στην Ελλάδα.

Η καλύτερη κατανόηση της τρέχουσας πορείας ανάκαμψης της αγοράς και της μελλοντικής της κατεύθυνσης προϋποθέτει ορισμένα εμπειρικά συμπεράσματα από τους ιστορικούς μηχανισμούς της αγοράς καθώς και τις νέες τεχνολογικές και πολιτικές προκλήσεις. Ειδικότερα, η αξιολόγηση της σχέσης μεταξύ των μακροοικονομικών συνθηκών και της αγοράς ακινήτων στην πρόσφατη ιστορική προοπτική μπορεί να ξεκινήσει με τη διαίρεση του χρονικού διαστήματος των διαθέσιμων σειρών τιμών κατοικίας σε τρεις κύριες φάσεις: έκρηξη, κατάρρευση και ανάκαμψη.

Η ΤτΕ στην *Περιοδική έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ για την αγορά ακινήτων (2016)* υπογραμμίζει όσον αφορά το RRE ότι η δυσκολία σταθεροποίησης και ανάκαμψης της εγχώριας αγοράς ακινήτων μπορεί να αποδοθεί:

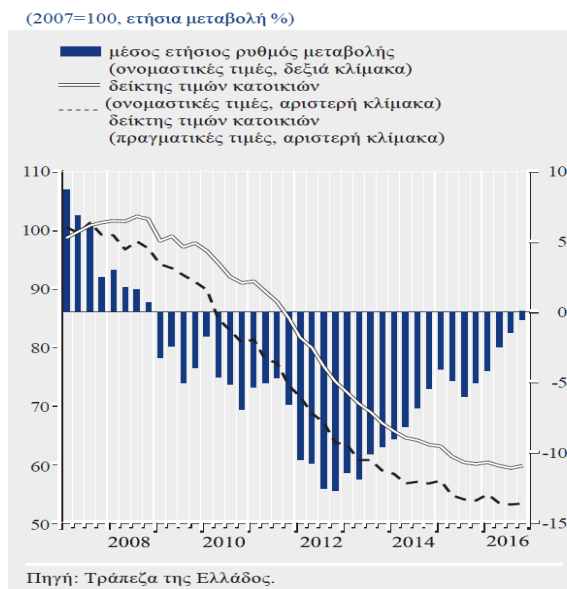
- στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον,
- στην επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων,

- στην έλλειψη ρευστότητας,
- στα υψηλά ποσοστά ανεργίας,
- στις αρνητικές προσδοκίες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και
- στην αστάθεια του φορολογικού πλαισίου.

Σύμφωνα με την έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ (2016) οι μοναδικοί τομείς οι οποίοι διαφοροποιήθηκαν και προσέλκυσαν επενδυτικό ενδιαφέρον ήταν αυτοί των τουριστικών ακινήτων και των ακινήτων εισοδήματος (γραφεία και καταστήματα) υψηλών προδιαγραφών.

Ειδικότερα, η αγορά των κατοικιών χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013 αμβλύνθηκαν από το 2014 και έπειτα, ενώ στη διάρκεια του 2016 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών. Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα και παρουσιάζονται στο Γράφημα 7.8, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2016 με μέσο ετήσιο ρυθμό 2,2% (-4,2%, -2,5%, -1,5% και -0,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2016 αντίστοιχα), έναντι μείωσης 5,1% το 2015 και 7,5% το 2014. Σωρευτικά πάντως, από το 2008 έως το 2016 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 41,3% (σε ονομαστικούς όρους), ενώ κατά γεωγραφική περιοχή η υποχώρηση των τιμών εξακολουθεί να είναι εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -43,6% και Θεσσαλονίκη: -45,5%), έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-38,7%) και των λοιπών περιοχών (-37,4%).

Γράφημα 7.13: Δείκτης Τιμών Κατοικιών (2007-2016, 2007=100)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος 2016

Οι Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή στο *The rise, fall and revival of the residential property market in Greece: Bringing new drivers of house price fluctuations to the foreground* (Alpha Bank, *Insights 2020*) υπογραμμίζουν ότι στην ΕΕ, η μέση αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας κατά τις δεκαετίες του 1990 και του 2000, μαζί με τη χρηματοοικονομική απελευθέρωση και την υιοθέτηση του ευρώ - που κατέστησε βολικό τον δανεισμό για αγορά κατοικίας - οδήγησαν σε έντονη άνοδο της ζήτησης κατοικιών. Δεδομένου ότι η προσφορά χρειάζεται μεγάλο χρονικό διάστημα για να καλύψει τη ζήτηση, οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν να αυξάνονται δραματικά. Η φάση της άνθησης σταμάτησε με την παγκόσμια οικονομική κατάρρευση. Κατά τη φάση της «κατάρρευσης» του κύκλου των τιμών των ακινήτων, ο δείκτης τιμών κατοικιών μειώθηκε σωρευτικά κατά 42,4% από την κορύφωσή του το 3ο τρίμηνο του 2008 έως το κατώφλι το τρίτο τρίμηνο του 2017 (Βλέπε Γράφημα 7.9).

Ωστόσο, από το 4ο τρίμηνο του 2017 και μετά, η ελληνική αγορά κατοικίας παρουσιάζει σημάδια ανάκαμψης, με τις τιμές των κατοικιών να αυξάνονται σωρευτικά κατά 11,5% έως το 3ο τρίμηνο του 2019, αντισταθμίζοντας ένα μικρό μέρος των μεγάλων απωλειών που σημειώθηκαν κατά τη διάρκεια της ύφεσης.

Κατά την τρίτη φάση, η παρατηρούμενη ανάκαμψη στην ελληνική αγορά κατοικιών συνάδει με την ήπια ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, με το πραγματικό ΑΕΠ να καταγράφει θετικούς ετήσιους ρυθμούς ανάπτυξης για δέκα συνεχόμενα τρίμηνα. Αν και οι κύκλοι των τιμών των επιχειρήσεων και των κατοικιών βρίσκονται τώρα σε φάση ανόδου, η αύξηση των στεγαστικών δανείων παραμένει αρνητική, αν και σχετικά σταθερή. Κατά συνέπεια, αν και την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση, η αύξηση των στεγαστικών δανείων υποστήριξε την ισχυρή επέκταση του κύκλου των τιμών των κατοικιών, η πρόσφατη δυναμική ανάκαμψης μπορεί να χαρακτηριστεί γενικά ως «χωρίς πίστωση» (Alpha Bank, *Insights 2020*).

Η έντονη ανοδική δυναμική που επικρατεί στην παρούσα φάση του κύκλου των τιμών των κατοικιών συνεπάγεται σημαντικά κέρδη για την ελληνική οικονομία. Πρώτον, οι αυξανόμενες τιμές των κατοικιών βελτιώνουν την αξία των εξασφαλίσεων και την κεφαλαιακή θέση των τραπεζών μέσω της αύξησης της αξίας των δικών τους ακινήτων ή/και της θετικής τους επίδρασης στα μη εξυπηρετούμενα χαρτοφυλάκια. Δεύτερον, υπάρχουν σημαντικά κέρδη για τον πλούτο των νοικοκυριών, λαμβάνοντας υπόψη το υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας στην Ελλάδα. Έτσι, σύμφωνα με το πλαίσιο του κύκλου ζωής, οι υψηλότερες τιμές των ακινήτων τονώνουν την οικονομική δραστηριότητα μέσω των επιπτώσεων του πλούτου, ενισχύοντας τις επενδύσεις και την ιδιωτική κατανάλωση.

Η έκθεση αναδεικνύει τον μύθο που χαρακτήρισε την ελληνική αγορά κατοικίας και το RE γενικότερα μεταπολεμικά, δηλαδή την διαδεδομένη άποψη ότι, κανένας άνθρωπος δεν έχασε τα χρήματά του επενδύοντας σε γη. Αυτή η άποψη υπονοεί, τουλάχιστον κατά την έκθεση, τη μη ύπαρξη επίμονων καθοδικών μετατοπίσεων στις τιμές των κατοικιών κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου.

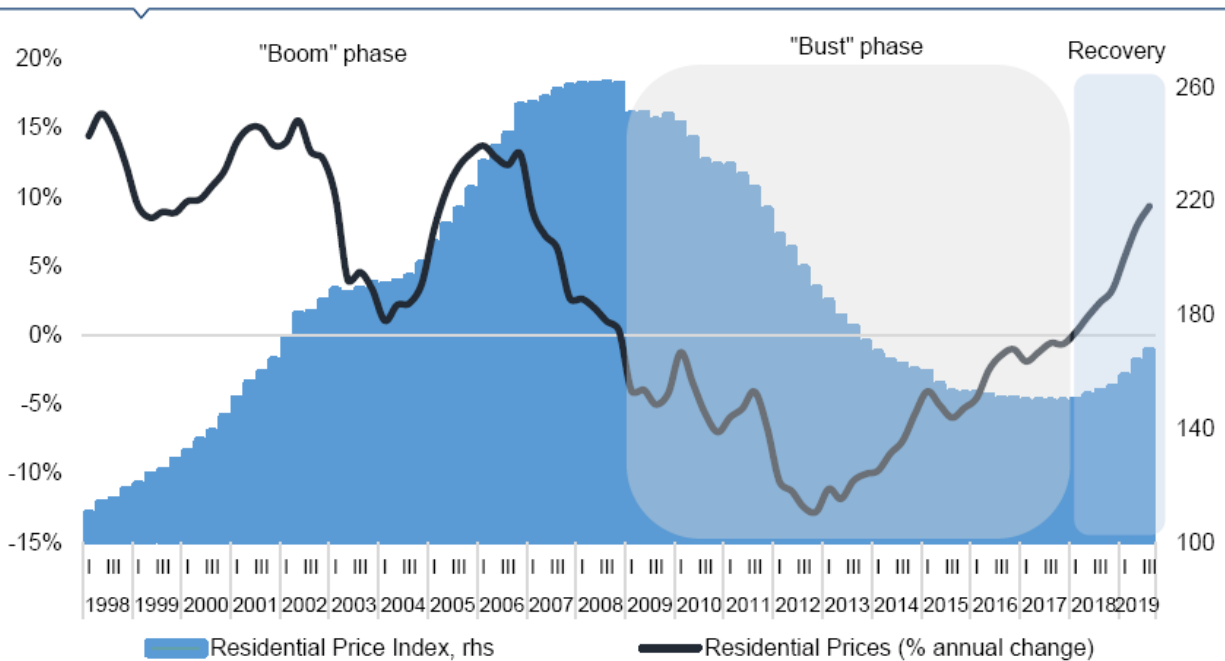
Σύμφωνα με τους Καλόπουλο Ρίζο και Ζεκεντή (Alpha Bank, *Insights 2020*: 2):

«Από ιστορική άποψη, η μακροπρόθεσμη τάση της κατασκευαστικής δραστηριότητας και των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα κυριαρχούνταν από δημογραφικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες. Πιο συγκεκριμένα, η μεταπολεμική φυγή της υπαίθρου

ενέτεινε την κατασκευαστική δραστηριότητα σε αστικές περιοχές (Χαραλαμπίης κ.ά., 2004), ενώ το baby boom στη δεκαετία του '60 και η φθίνουσα αναλογία γονιμότητας κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες του 20ου αιώνα μπορεί να έχει (Mankiw και Weil, 1989) μια σχεδόν εικοσαετής καθυστέρηση στη ζήτηση και τις τιμές των νέων κατοικιών. Οι μεταναστευτικές εκροές, κυρίως προς τη Βόρεια Ευρώπη τη δεκαετία του '60 και οι μεταναστευτικές εισροές από τα Βαλκάνια και τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης τη δεκαετία του '90 είχαν, κατά πάσα πιθανότητα, άμεσο, αλλά βραχυπρόθεσμο αντίκτυπο, αντίστοιχα.».

Οι Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή στο The rise, fall and revival of the residential property market in Greece: Bringing new drivers of house price fluctuations to the foreground (Alpha Bank, Insights 2020) θεωρούν ότι η έκρηξη της ιδιοκατοίκησης στις αστικές περιοχές της Ελλάδας ήταν συνοδό χαρακτηριστικό της κοινωνικοοικονομικής ανόδου, διευκολύνοντας τη μετακίνηση από τις κατώτερες κοινωνικές τάξεις προς τη μεσαία τάξη (αναφέρουν τους Burgel (1976) και Πατατούκα (2015). Την ίδια στιγμή, από την οικονομική σκοπιά, η αγορά ενός σπιτιού θεωρήθηκε ως ένα είδος αποταμίευσης (συχνά το μοναδικό), παρά ως επένδυση, που προστατεύει τον πλούτο από ένα αδύναμο και επιρρεπές στον πληθωρισμό νόμισμα.

Γράφημα 7.14 : Ελληνική αγορά κατοικιών: Ο κύκλος άνθησης-ύφεσης και τα σημάδια ανάκαμψης.



Residential Price Index: Δείκτης Τιμών Κατοικιών

Residential Prices (% annual change): Τιμές Κατοικιών (% ετήσια μεταβολή)

Boom Phase, Bust Phase, Recovery: Φάση Υπερτίμησης, Φάση Υποτίμησης, Ανάκαμψη

Πηγή: Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή (2020)

Ως αποτέλεσμα, η ιδιοκτησία αντιπροσωπεύει ένα μεγάλο μέρος του πλούτου των νοικοκυριών στην Ελλάδα, η οποία έχει σχετικά υψηλότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης σε σύγκριση με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες διαχρονικά. Πριν από τα μέσα της δεκαετίας του '90, δύο μέθοδοι κατασκευής επικρατούσαν συμπληρωματικά στην ελληνική αγορά ακινήτων. Αυτές της αντιπαροχής και της αυτό-κατασκευής που είχαν ως κύριο γνώρισμα την απουσία συμμετοχής τραπεζικού δανεισμού στη χρηματοδότηση κατασκευής και αγοράς κατοικίας. Οι πιο συνήθεις μέθοδοι χρηματοδότησης ήταν είτε με μετρητά, συσσωρευμένα μέσω αποταμιεύσεων ή οικογενειακών κληροδοτημάτων, είτε μέσω συμβάσεων πώλησης μεταξύ ιδιοκτητών ακινήτων και κατασκευαστών (Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή Alpha Bank, Insights 2020). Αντίθετα, μετά την οικονομική απορρύθμιση του 1994, επιτράπη και στις εμπορικές τράπεζες να παρέχουν στεγαστικά δάνεια, τα οποία μέχρι τότε διενεργούνταν μόνο από ειδικά πιστωτικά ιδρύματα. Αυτή η πιστωτική απελευθέρωση συνεπαγόταν σημαντικά κέρδη ρευστότητας για τα νοικοκυριά, μειώνοντας τους περιορισμούς δανεισμού τους. Η τάση αυτή εντάθηκε, ιδιαίτερα μετά την ένταξη της χώρας στην Ευρωζώνη το 2001, συνοδευόμενη από χαμηλά επιτόκια, τα οποία κατέστησαν τον τραπεζικό τομέα την κύρια πηγή χρηματοδότησης αγοράς κατοικίας από νοικοκυριά (Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή Alpha Bank, Insights 2020).

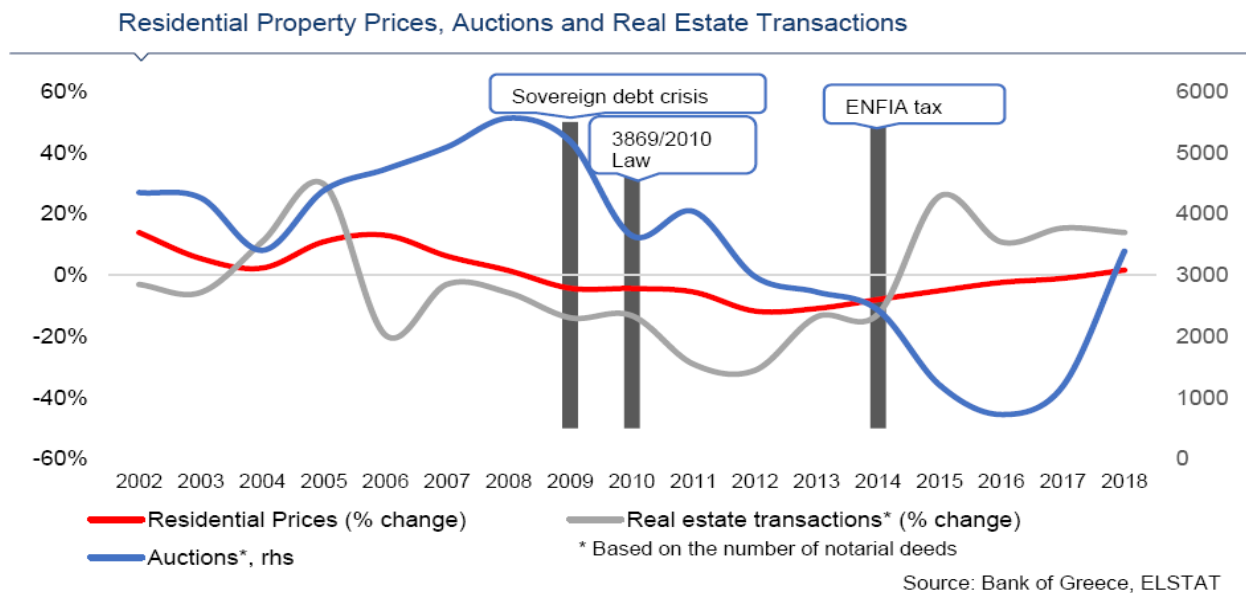
Αναφορικά με την σχέση μεταξύ χρηματοπιστωτικού δανεισμού και της αγοράς RRE (Residential Real Estate) οι Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή (Alpha Bank, Insights 2020) αναφέρουν ότι τα στεγαστικά δάνεια κατέγραψαν αξιοσημείωτη αύξηση στην Ελλάδα την περίοδο 1996-2008, με μέσο ετήσιο ρυθμός ανάπτυξης 26,6%¹. Αυτό το γεγονός ήταν κυρίως αποτέλεσμα της σημαντικής εκκρεμούς ζήτησης και της αναγκαίας ανταπόκρισης σε αυτή. Ένα άλλο χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς RRE είναι η κυριαρχία του δανεισμού για την αγορά κατοικίας μέσω ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζικών ιδρυμάτων στην πλάτη των προηγμένων χρηματοοικονομικών προϊόντων που στόχευαν να αντιμετωπίσουν επακριβώς τις ανάγκες των. Ένα άλλο ζήτημα είναι το γεγονός ότι η αύξηση των τραπεζικών πιστώσεων τροφοδότησε την αγοραστική δύναμη, πολύ περισσότερο από την αποταμίευση. Αυτές οι πιστώσεις σύμφωνα με την άποψη της Πατατούκα (2015) αναφέρουν οι Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή υποστηρίζαν τη νέα ζήτηση για στέγαση στα προάστια καθώς και την αύξηση του πληθωρισμού των τιμών των κατοικιών. Κατά την περίοδο 1998-2008 παρατηρείται σταδιακή άνοδος στις τιμές των κατοικιών, σημειώνοντας μέση ετήσια αύξηση περίπου 9,2%. Η αύξηση αυτή είναι υποστηρικτική της άποψης της κυριαρχίας όσο αφορά τις επενδυτικές τάσεις των νοικοκυριών της αγοράς RRE αφού υπερέβαινε αυτή του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών (8,3%). σύμφωνα με στοιχεία της ΤΤΕ και της ΕΛ.ΣΤΑΤ., το 2004 σημειώθηκαν 165.988 συναλλαγές ακινήτων στην Ελλάδα ενώ οι επενδύσεις σε κατοικίες έφτασαν το 10% του ΑΕΠ.

Η έκθεση υπογραμμίζει την κατάρρευση της οικονομίας και της αγοράς RE με την έλευση στην Ελλάδα της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης (GFC) του 2007-8. Τα στοιχεία αναδεικνύουν ότι το έλλειμμα του προϋπολογισμού της Ελλάδας μαζί με τις υποχρεώσεις εξόφλησης εξωτερικού χρέους, ξεπέρασαν το 145% του ΑΕΠ μέχρι το 2010. Η διάσωση της ελληνικής οικονομίας στο πλαίσιο της υπογραφής συμφωνίας MoU το 2010 απαίτησαν την εφαρμογή πολιτικών δημοσιονομικής λιτότητας πράγμα που είχε ταχεία και εξαιρετικά αρνητική επίπτωση στο διαθέσιμο εισόδημα:

«Η ανεργία στην Ελλάδα αυξήθηκε από 7,8% το 2008 στο ιστορικό της ανώτατο όριο του 27,5% το 2013. Το μέσο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών είχε ουσιαστικά συμπιεστεί, μειώνοντας κατά 33,3% από το 2009 έως το 2017. Με πάνω από το ένα τρίτο των νοικοκυριών να αδυνατούν να ανταποκριθούν στις φορολογικές υποχρεώσεις και συμβαδίζει με τις αποπληρωμές στεγαστικών δανείων, οι τιμές των ακινήτων συμπιέστηκαν πολύ. Οι τιμές των κατοικιών σε όλη τη χώρα μειώθηκαν κατά περίπου 42,4% από το ξέσπασμα της ελληνικής κρίσης χρέους, συγκεκριμένα από την κορύφωση το 3ο τρίμηνο του 2008 έως το κατώτατο όριο το τρίτο τρίμηνο του 2017.» (Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή Alpha Bank, Insights 2020: 9).

Το ζήτημα της ρευστότητας εξετάζεται μέσα από δυο παραμέτρους, πρώτον της κατάρρευσης των αποδόσεων των κρατικών ομολόγων και δεύτερον της αύξησης των επιτοκίων στον εταιρικό τομέα πράγμα που κατέστησε λιγότερο προσιτό τον δανεισμό προς κατανάλωση και στέγαση. Ένα άλλο θέμα που επισημαίνει η έκθεση είναι η μαζική φυγή νέων (περίπου 223 χιλιάδες ηλικίας 25-39) σε άλλες χώρες της Ένωσης γεγονός που μαζί με την πρωτοφανή αύξηση της ανεργίας ενίσχυσε ακόμη περισσότερο την αποδυνάμωση της εγχώριας ζήτησης για οικιστικά ακίνητα.

Γράφημα 7.15: Τιμές κατοικιών και συναλλαγές στην αγορά RE



Πηγή: Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή Insights Alpha Bank 2020, ΤτΕ, ΕΛ.ΣΤΑΤ (εποχικά στοιχεία 2018).

Ο συνδυασμός των προαναφερθέντων παραγόντων προκάλεσε απότομη πτώση της ζήτησης ακινήτων, οδηγώντας σε μείωση του αριθμού και του όγκου των συναλλαγών. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων στην Ελλάδα μειώθηκε κατά 72,5% την περίοδο 2008-2014, από 158 χιλιάδες σε 43,4 χιλιάδες.

Ταυτόχρονα η προσφορά παρέμεινε ζωντανή εξαιτίας της αγοράς ακινήτων στις αρχές της δεκαετίας του 2000 η όποια έτσι και αλλιώς οδήγησε σε υπερπληθώρα κατοικιών, με την Ελλάδα να φτάνει σε ένα πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας, όπως προαναφέρθηκε, το οποίο με τη σειρά του ώθησε τις τιμές ακόμη πιο κάτω (Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή

Alpha Bank, Insights 2020). Επιπλέον, καθώς οι άνθρωποι δεν μπορούσαν να αποπληρώσουν τα δάνειά τους, τον Δεκέμβριο του 2018, το μερίδιο των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων έφτασε στο κρίσιμο επίπεδο του 44,5%. Αρχικά, με νόμο που ψηφίστηκε το 2010, νομοθετήθηκε η αναστολή των κατασχέσεων για χρέη προς πιστωτικά ιδρύματα και η προστασία της κύριας κατοικίας. Το γράφημα 7.10 απεικονίζει την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών μαζί με τις συναλλαγές και τους πλειστηριασμούς ακινήτων.

Ένα ζήτημα που απασχολεί τους Καλόπουλο Ρίζο και Ζεκεντή (Alpha Bank, Insights 2020) είναι ο τρόπος με τον οποίο επεμβαίνει το φορολογικό σύστημα επί της ιδιοκτησίας στις διακυμάνσεις τιμών των αγορών RE. Οι φόροι στην ιδιοκτησία όπως οι περιοδικοί (ετήσιων) φόροι ακινήτων, οι φόροι συναλλαγών και η φορολογική έκπτωση των τόκων για στεγαστικά δάνεια είναι μια μη δημοφιλής αλλά αποτελεσματική εισφορά εισοδήματος για μια ευρεία φορολογική βάση. Σύμφωνα με την μελέτη οι κύριοι λόγοι για τη φορολόγηση της κατοικίας είναι, αφενός, η υψηλή αξία των μετοχών του RRE και από την άλλη η χαμηλή φοροαποφυγή, δεδομένης της ανθεκτικότητας και της ακινησίας των στοιχείων ενεργητικού RRE.

Η ελληνική αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από σημαντικές φορολογικές μεταρρυθμίσεις, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ύστερα από την έναρξη της οικονομικής κρίσης (GFC), και σηματοδοτούν πιθανή αλλαγή καθεστώτος, ιδίως σε σχέση με την εισαγωγή του Ενιαίου Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) το 2014 και τη στροφή προς χαμηλότερο φόρο συναλλαγών ακινήτων 3% (Ν. 4223/2013). Η εφαρμογή του ΕΝΦΙΑ από το 2014 σηματοδότησε έναν μάλλον πιο μόνιμο χαρακτήρα της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας σε σύγκριση με τους προηγούμενους φόρους ακινήτων, ενώ η στροφή από τον φόρο κτήσης / εκμετάλλευσης στον φόρο ιδιοκτησίας έγινε υπό την πίεση του προγράμματος δημοσιονομικής λιτότητας και την επιτακτική ανάγκη ενίσχυσης των δημοσιονομικών εσόδων της χώρας.

Το γράφημα 7.11, απεικονίζει τους περιοδικούς φόρους επί της ακίνητης περιουσίας καθώς και άλλους φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα (ως % του ΑΕΠ) το 2005, το 2008, το 2011, το 2013 και το 2017 για επιλεγμένες χώρες της ζώνης του ευρώ. Τα μερίδια των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας και άλλων φόρων που σχετίζονται με ακίνητα παρουσιάζουν μεγάλη διακύμανση μεταξύ των χωρών και με την πάροδο του χρόνου. Στην Ελλάδα, κατά την περίοδο 2005-2010, οι περιοδικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας ως ποσοστό του ΑΕΠ κυμαίνονταν από 0,8% έως 1%, σε γενικές γραμμές κοντά στα μέσα επίπεδα του Ευρωπαϊκού Μέσου Όρου -19 (0,9%-1,1%). Μετά τις αλλαγές στη φορολογία ακινήτων που σημειώθηκαν από το 2011 και μετά, το μερίδιο αυτό αυξήθηκε σημαντικά από 1,9% το 2011 σε 2,7% το 2013 και παρέμεινε σε γενικές γραμμές κοντά σε αυτά τα επίπεδα έως το 2017, πολύ πάνω από τον αντίστοιχο μέσο όρο EA-19 (2011: 1,2%· 2013: 1,3%).

Μια άλλη πτυχή που εξετάζει η μελέτη των Καλόπουλου Ρίζου και Ζεκεντή (Insights Alpha Bank 2020), είναι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα. Σύμφωνα με τις τάσεις που επικρατούν στην Νότια Ευρώπη έτσι και στην Ελλάδα η αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται διαχρονικά από ένα αρκετά υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας κατοικίας (βλ. Γραφήματα 5 και 6). Σύμφωνα με τα στοιχεία των Στατιστικών της Ευρωπαϊκής Ένωσης για το Εισόδημα και τις Συνθήκες Διαβίωσης (EU-SILC), το μερίδιο του πληθυσμού στην Ελλάδα που ζει

σε ιδιοκατοικημένες κατοικίες ανήλθε στο 73,5% το 2018, σημαντικά υψηλότερο από τον ΕΜΟ-19 (66,2%) και τον ΕΜΟ-28 (69,3%). Τα ποσοστά ιδιόκτητης κατοικίας παρουσιάζουν σημαντική ετερογένεια μεταξύ των χωρών της ΕΕ (Βλέπε Γράφημα 7.12).

Γράφημα 7.16: Φόροι στην ακίνητη περιουσία και άλλοι φόροι στην περιουσία (ποσοστό επί του ΑΕΠ).



Source: European Commission, Taxation trends in the European Union, 2019 Edition

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φορολογία στην ΕΕ, 2019

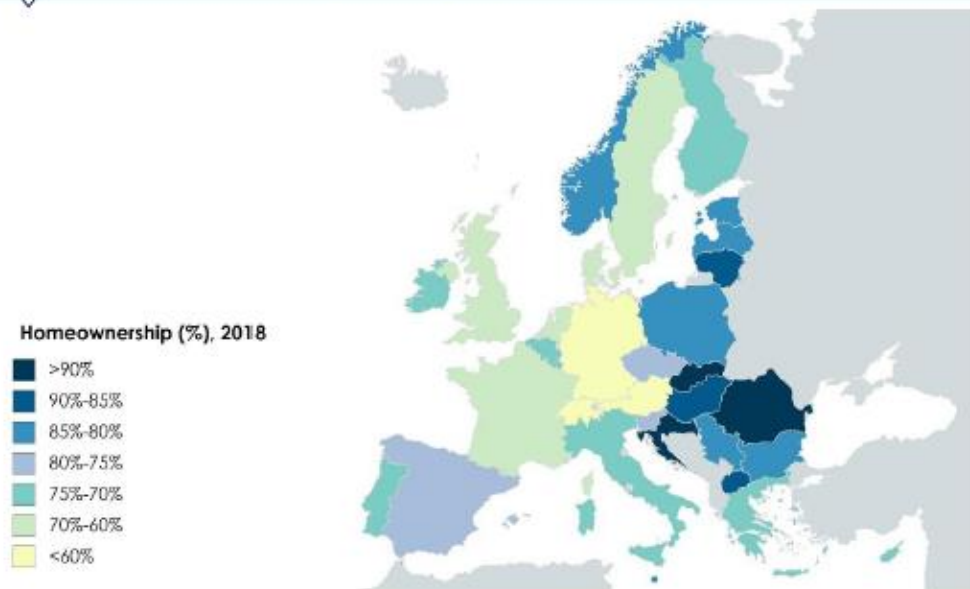
Αρκετές μελέτες έχουν υπογραμμίσει τον συγχρονισμό του επιχειρηματικού και του πιστωτικού κύκλου με αυτόν των τιμών των κατοικιών (π.χ. Οικονομικό Δελτίο της ΕΚΤ, 2015). Στοιχεία από εμπειρικές μελέτες επιβεβαιώνουν την ισχυρή θετική σχέση μεταξύ της οικονομικής δραστηριότητας, των πιστώσεων και των τιμών των κατοικιών (βλέπε, για παράδειγμα, ECB (2003), Adams & Fuss (2010), Tsatsaronis & Zhu (2004), Merikas et al. (2010). Παναγιωτίδης και Πρίντζης (2016), (Καλόπουλος, Ρίζος και Ζεκεντή 2020).

Οι συντάκτες της μελέτης υπογραμμίζουν την στενή σχέση μεταξύ των τριών κύκλων (Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή Insights Alpha Bank 2020: 11):

«Όπως φαίνεται στο γράφημα 7.13, το οποίο συγκρίνει το πρότυπο των ετήσιων ρυθμών αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών σε σχέση με την ετήσια αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ, γίνεται εμφανής μια σαφής ευθυγράμμιση του κύκλου των πραγματικών τιμών των κατοικιών με τον επιχειρηματικό κύκλο. Ο βαθμός συγχρονισμού μεταξύ του κύκλου των τιμών των επιχειρήσεων και των κατοικιών είναι ιδιαίτερα ισχυρός κατά τη διάρκεια της ύφεσης και της πρόσφατης φάσης ανάκαμψης (από το 2017 και μετά) της ελληνικής οικονομίας. Έτσι, η αναμενόμενη ενίσχυση της αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ τα επόμενα τρίμηνα αναμένεται να συμβάλει στην περαιτέρω ανάκαμψη της αγοράς κατοικίας».

Γράφημα 7.17: Χωρική κατανομή της ιδιοκατοίκησης ΕΕ(27) (2018)

Distribution of homeownership across EU, 2018



Source: EU-SILC, created with mapchart.net

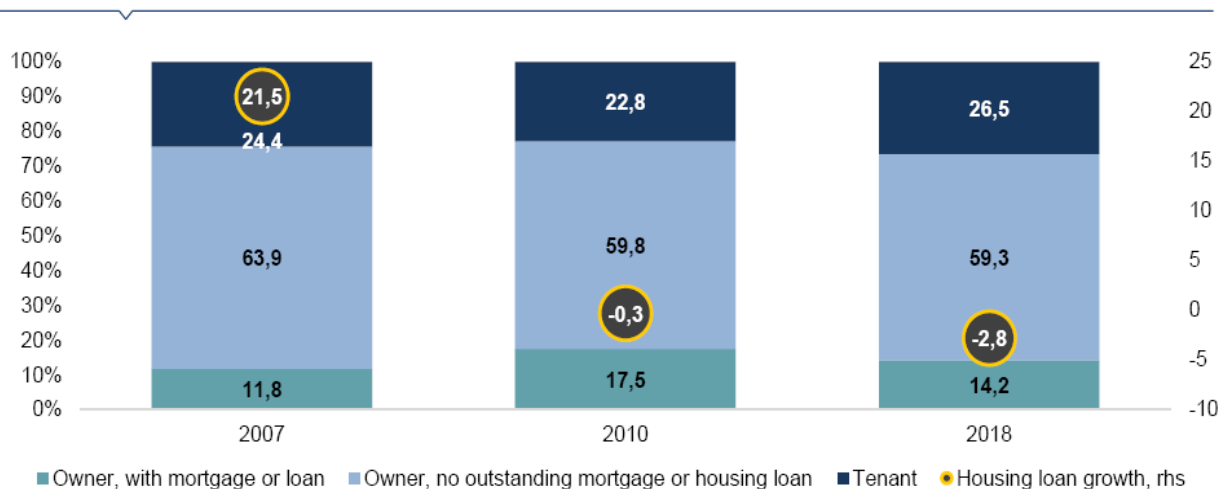
Πηγή: ΕΕ, στο Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή *Insights Alpha Bank 2020*

Η έκθεση καταλήγει στα εξής συμπεράσματα:

- Οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 7,4% σε ετήσια βάση τους πρώτους 9 μήνες του 2019.
- Η τάση που αναμένεται να συνεχιστεί, αντισταθμίζοντας εν μέρει τις μεγάλες απώλειες της προηγούμενης δεκαετίας.
- Ταυτόχρονα παραμένει αρνητική η τάση από την εγχώρια πίστωση προς την αγορά κατοικίας.
- Σημαντική μετατόπιση του μείγματος φορολογίας που σχετίζεται με τα ακίνητα (δηλαδή μείωση του φόρου ακινήτων κατά 22% κατά μέσο όρο και τριετή αναστολή του ΦΠΑ στα νέα κτίρια), που αναμένεται να μειώσει τις στρεβλώσεις που επιβάλλονται στην αγορά κατοικίας.
- Ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες που συνδέονται με την ελληνική αγορά RRE (οικονομική ανάκαμψη, την διευρυμένη αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικίων (short term rental) και την αξιοσημείωτη αύξηση των καθαρών εισροών κεφαλαίων από το εξωτερικό (Golden Visa).

Γράφημα 7.18: Κατανομή Πληθυσμού κατά Ιδιοκτησία και Τύπο Δανείου

Distribution of population by tenure status in Greece (%) and House Loan Growth¹



Source: EU-SILC, Bank of Greece

Πηγή: ΕΕ, ΤτΕ, στο Καλόπουλος Ρίζος και Ζεκεντή *Insights Alpha Bank 2020*

7.4 Συμπερασματικές επισημάνσεις

Η πρώτη περίοδος ύστερα από την πτώση της δικτατορίας (1974 – 1981) χαρακτηρίζεται από δυο σημαντικά γεγονότα, την αποκατάσταση του ομαλού πολιτικού κλίματος και την ολοκλήρωση της ένταξης της χώρας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα. Μέσα στα πλαίσια του στόχου της σύνδεσης με την Ευρωπαϊκή Κοινότητα και με δεδομένες τις παραπάνω συνθήκες, η χώρα μπήκε σε ένα καινούργιο περιβάλλον ανοιχτής οικονομίας και διεθνούς ανταγωνισμού αυξημένες απαιτήσεις αναδιανομής. Παράλληλα η φιλελευθεροποίηση των πολιτικών συνθηκών έφερε μια μετατόπιση των προτεραιοτήτων της κοινής γνώμης υπέρ αιτημάτων για αναδιανομή του εισοδήματος προς όφελος των φτωχότερων τάξεων και ανακατανομή της πολιτικής επιρροής προς όφελος εκείνων των μερίδων του πληθυσμού που είχαν αποκλεισθεί από την οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας μετά τον Εμφύλιο.

Η δημοσιονομική πολιτική, κινήθηκε σε μεσοσταθμικά επίπεδα υψηλότερα των άλλων ευρωπαϊκών χωρών, ενώ ο δημόσιος τομέας επεκτάθηκε μέσα από αλληπάλληλες κρατικοποιήσεις με την ίδρυση νέων κρατικών επιχειρηματικών φορέων οι οποίοι θα πρωταγωνιστούσαν στην ανάπτυξη βασικών κλάδων της βιομηχανίας που υπερέβαιναν τις, έτσι κι αλλιώς, περιορισμένες, δυνατότητες του ιδιωτικού κεφαλαίου. Η κύρια επιδίωξη ήταν η δημιουργία εκείνου του μακροοικονομικού περιβάλλοντος που θα επέτρεπε την αναδιάρθρωση της οικονομίας και την επιτυχία μακροπρόθεσμων πολιτικών ανάπτυξης. Στην πράξη όμως, παρατηρήθηκε μια δυναμική και σταθερή αύξηση των υποχρεώσεων

του κράτους σε εξωτερικό δανεισμό για την πραγματοποίηση των μεγαλεπήβολων στόχων που είχαν τεθεί. Αυτό έγινε σε ένα περιβάλλον σταθερά υψηλού πληθωρισμού και αναιμικών ρυθμών ανάπτυξης, πράγμα που οδήγησε σε ένα φαύλο κύκλου δανεισμού για να διατηρηθεί η πολιτική υπόσχεση της αύξησης του βιοτικού επιπέδου, σε ανακόλουθο επίπεδο σε σχέση με τις πραγματικές δυνατότητες της χώρας.

Η ανάδυση της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008-2009, απόδειξε ότι το ακολουθούμενο υπόδειγμα ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας δεν ήταν βιώσιμο, καθώς βασιζόταν στη διόγκωση της εγχώριας κατανάλωσης και στη χρηματοδότησή της μέσω της ζήτησης που δημιουργούσε η συμμετοχή στο κοινό νόμισμα. Τα βασικά χαρακτηριστικά της ελληνικής οικονομίας κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης (2010-2019) όπως αυτά αποτυπώνονται σε διαφορετικές αναλύσεις κάνουν λόγο για:

- μεγάλη χρονική περίοδο φθίνουσας οικονομικής δραστηριότητας,
- μόνιμα υψηλή ανεργία, πέραν του 22%,
- μείωση της ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας και, ειδικότερα, των άμεσων ξένων επενδύσεων,
- αξιοσημείωτη πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης ως ποσοστού του ΑΕΠ,
- έντονη αβεβαιότητα σχετικά με τις μακροοικονομικές προοπτικές.

Οι πολιτικές – με μικρές διαφοροποιήσεις – που αφορούν τον χωρικό προγραμματισμό, την φορολογική πολιτική και την αγορά RE επηρεάστηκαν ανάλογα από τις οικονομικές διακυμάνσεις. Ωστόσο δεν πρέπει να μην ληφθούν υπόψη, οι κοινωνικές και πολιτικές δυναμικές, οι οποίες διαμόρφωσαν το γενικό πλαίσιο στο οποίο κινήθηκε η χώρα. Σε αυτή τη περίοδο :

- Ψηφίστηκε το Σύνταγμα του 1975 (με τις αναθεωρήσεις του 1986, 2001 και 2008) το οποίο έδωσε μεγάλη σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος, την βελτίωση της ποιότητας ζωής και την προστασία της πολιτισμικής κληρονομιάς ως θεσμική υποχρέωση του κράτους, ενώ παράλληλα προκρίθηκαν δυο επίπεδα προγραμματισμού, τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Επίσης για πρώτη φορά προβλέπεται εισφορά σε γη ή χρήμα καθώς και ειδικό καθεστώς αποζημίωσης για την ιδιωτική ιδιοκτησία που θίγεται από την ανάγκη προστασίας της πολιτισμικής κληρονομιάς.
- Δημιουργήθηκε ένα πλήρες από πλευράς επιπέδων, σύστημα χωρικού προγραμματισμού με προσπάθεια και παροχή δυνατοτήτων συμμετοχής πολιτών. Ωστόσο εξέλιπαν σημαντικές παρεμβάσεις στο χώρο που θα μπορούσαν να αποτελέσουν υποδείγματα για μελλοντική χρήση για μια σειρά από ζητήματα (χωρικά, οικονομικά, κοινωνικά). Ταυτόχρονα, εξελίχθηκε η ευαισθητοποίηση των πολιτών σε θέματα περιβάλλοντος, η οποία τα προηγούμενα χρόνια δεν είχε την ίδια ένταση, χωρίς όμως να θίγεται το αιώσιο πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης και της επέκτασης του οικιστικού ιστού, σε βάρος του περιβάλλοντος.
- Αναπτύχθηκε μια γενικότερη συμπεριφορά προστασίας της κατοικίας και της δόμησης σαν επενδυτικού στοιχείου τόσο για τα νοικοκυριά, όσο και για τους επενδυτές στην αγορά ακινήτων. Παράλληλα το κράτος με μια σειρά από φορολογικές πολιτικές, προσπάθησε εξορθολογήσει την αγορά RE, (επιβολή

ΦΠΑ, περιστασιακού φόρου ΦΜΑ), οι οποίες εξαρθρώθηκαν ύστερα από την ανάδυση της οικονομικής κρίσης. Στο πλαίσιο των λεγόμενων μνημονιακών υποχρεώσεων, το κράτος θέσπισε ένα γενικό συστηματικό φόρο προς όλα τα ακίνητα τον ΕΝΦΙΑ.

- Ψηφίστηκε ένα γενικότερο πλαίσιο για την αγορά RE, που αφορά τις εταιρείες διαμεσολάβησης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και μεγαλύτερα εταιρικά και επενδυτικά σχήματα, όπως οι ΑΕΕΑΠ. Επίσης για την αναζωογόνηση του κλάδου θεσμοθετήθηκαν φορολογικές απαλλαγές για συναλλαγές RE και απόκτηση golden visa για πολίτες εκτός ΕΕ.

Αναλύοντας, τα στοιχεία που προέρχονται από τις ανάλογες γενικές αλλά και κλαδικές εκθέσεις της εγχώριας αγοράς RE, διαπιστώνουμε ότι:

- Το αντικείμενο της αγοράς είναι ένα έντονα ετερογενές προϊόν (κατοικία, επαγγελματικό ακίνητο) σε ένα θεσμικό πλαίσιο μερικώς ολοκληρωμένο σε ότι αφορά την λειτουργία της.
- Το εγχώριο RE, αποτελεί ένα βασικό κλάδο της οικονομικής ανάπτυξης, που η σημασία του αποδείχτηκε κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, αφού η μείωση στον κύκλο εργασιών του τόσο σε ποσοτικό όσο και σε ποιοτικό επίπεδο είχε άμεση αντανάκλαση στους δημόσιους και ιδιωτικούς εθνικούς λογαριασμούς
- Η προσφορά στην εγχώρια αγορά RRE (Residential Real Estate) παρουσιάζει μια χρονική υστέρηση στα μηνύματα της ζήτησης, που επιταχύνεται με την ύπαρξη παλαιότερου οικοδομικού πάρκου με αποτέλεσμα ο όγκος των συναλλαγών να είναι πολύ μικρός σε σχέση με το διαθέσιμο απόθεμα.
- Υπάρχει αρνητική επίδραση της γραφειοκρατίας στη διαδικασία της έκδοσης των σχετικών αδειών και την οργάνωση εταιρειών ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.
- Το κόστος των συναλλαγών RE στην Ελλάδα είναι πολύ υψηλό (φορολογία μεταβιβάσεων, συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα, υποχρεωτικά πιστοποιητικά κ.λπ.).
- Η επίδραση των φορολογικών μέτρων στην αγορά κατοικίας είναι σημαντική, ενώ οι συνθήκες χρηματοδότησης δεν έχουν την ανάλογη ποικιλία με άλλες χώρες της ΕΕ.
- Η δυσκολία εντοπισμού και καταγραφής της πραγματικής τιμής της συναλλαγής (λόγω φορολογικών γραφειοκρατιών – αντικειμενικός προσδιορισμός αξιών), αποτελεί σοβαρό μειονέκτημα διαφάνειας των συναλλαγών,
- Η βαθιά ύφεση στην ελληνική οικονομία κατά την χρονική περίοδο των μνημονίων, επηρέασε με τη σειρά της την εξέλιξη της αγοράς του εγχώριου RE. Τα στοιχεία αναφέρουν ότι κατά την διάρκεια της κρίσης σημειώθηκε αύξηση της ανεργίας η οποία ξεπέρασε το 23% ενώ το μέσο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών είχε ουσιαστικά συμπιεστεί κατά 33,3%. Με πάνω από το ένα τρίτο των νοικοκυριών να αδυνατούν να ανταποκριθούν στις φορολογικές υποχρεώσεις και με τις αποπληρωμές στεγαστικών δανείων, οι τιμές των ακινήτων συμπιέστηκαν πολύ με αποτέλεσμα να μειωθούν κατά περίπου 42% από το ξέσπασμα της ελληνικής κρίσης χρέους.

Σήμερα οι τάσεις στην εγχώρια αγορά RRE δεν μπορούν ακόμα να αξιολογηθούν αλλά μόνο να σημειωθούν όπως:

- Μικρή αλλά σταθερή ανάκαμψη στις τιμές των κατοικιών, όχι σε όλες τις περιοχές και χωρίς μέτρηση της επίδρασης της πρώτης περιόδου της πανδημίας (αρχές 2020).
- Μεγάλη ανησυχία ως προς την περίοδο αντιστάθμισης των μεγάλων απωλειών της προηγούμενης δεκαετίας.
- Αργή αποκατάσταση της εγχώριας πίστωσης προς την αγορά κατοικίας.
- Σημαντική μετατόπιση του μείγματος φορολογίας που σχετίζεται με τα ακίνητα γεγονός, που αναμένεται να μειώσει τις στρεβλώσεις που επιβάλλονται στην αγορά.
- Ευνοϊκές οικονομικές προοπτικές για την ελληνική αγορά RRE με την διεύρυνση του κύκλου εργασιών της αγοράς βραχυπρόθεσμων ενοικίων (short term rental) και την αξιοσημείωτη αύξηση των καθαρών εισροών κεφαλαίων από το εξωτερικό με την αξιοποίηση των πολιτικών της golden visa.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Η διατριβή εξελίσσεται μαζί με μια σειρά γενικότερων αναζητήσεων που αφορούν την γνωσιακή βάση που δομεί το επιστημονικό πεδίο του χώρου, όπως αυτό διαρθρώνεται σήμερα μέσα στο πλαίσιο που αποδέχεται τις αρχές της διεπιστημονικότητας. Καταρχήν αποδεχόμαστε ότι η μελέτη των χωρικών θεμάτων δεν αποτελεί προνόμιο – ίσως δεν αποτελούσε ποτέ – της επιστημονικής πειθαρχίας της αρχιτεκτονικής. Κατά συνέπεια είναι λογική η επίδραση άλλων επιστημών, αλλά ειδικότερα της οικονομικής προκειμένου να αναλυθούν και να βρεθούν οι κατάλληλες λύσεις για αυτά τα θέματα. Ωστόσο η σταδιακή απομάκρυνση της διαδικασίας του προγραμματισμού από την φυσική διάσταση, δεν σημαίνει ότι τα ανθρωπογενή περιβάλλοντα δεν έχουν ανάγκη τη σωστή αρχιτεκτονική διάρθρωση του χώρου. Από την άλλη είναι γεγονός ότι πολλές φορές, οι διαδικασίες εκπόνησης του χωρικού προγραμματισμού, ενταγμένες σε ένα γενικότερο πλαίσιο παρέμβασης, δεν υποβοηθούσαν τις οικονομικές διεργασίες οι οποίες διαπιστώνονταν στο χώρο.

Τα εννοιολογικά ζητήματα που εξετάζει η διατριβή, απασχολούν τον καθορισμό της ιδέας του χωρικού σχεδιασμού και την μετεξέλιξη του σε χωρικό προγραμματισμό. Δεδομένης της ευρείας γκάμας τα οποία καλύπτουν, η ανάλυση τους κινήθηκε περισσότερο στην ερμηνεία των εννοιών που εξυπηρετούν τους σκοπούς της διατριβής. Έτσι, εμφανίζεται μια αρχική δυσκολία στο προσδιορισμό των όρων του σχεδιασμού και του προγραμματισμού, όχι μόνο σε σχέση με την χωρική τους διάσταση, αλλά και γενικότερα τόσο στην τεχνική, όσο και στην καθημερινή γλώσσα. Μια παρατήρηση που μπορεί να γίνει είναι ότι, το γεγονός της ποικιλομορφίας των ορισμών και των εννοιολογικών αποσαφηνίσεων, σχετικά με τους δυο αυτούς όρους, υπογραμμίζει την ευμετάβλητη φύση της συνολικής διαδικασίας τους αλλά και την εγκατάλειψη θεωρητικών αγκυλώσεων, που στο παρελθόν είχαν εμποδίσει την εξέλιξη τους σε ένα περισσότερο λειτουργικό εργαλείο σε σχέση με τα προβλήματα που ζητήθηκε να αντιμετωπίσουν.

Κατά συνέπεια η διατριβή προτείνει την υιοθέτηση και χρήση του όρου προγραμματισμός από τον πιο συνήθη όρο σχεδιασμός. Η θέση αυτή βασίζεται στη διαπίστωση ότι ο σχεδιασμός ασχολείται με τις βασικές προσεγγίσεις ενός υποδείγματος που θεωρεί ότι η χωρική οργάνωση, διαρθρώνεται μέσα από την σωστή τοποθέτηση αρχιτεκτονικών τυπολογιών προσαρμοσμένων στην μεγάλη κλίμακα της πόλης. Δηλαδή, πρόκειται κυρίως για μια διαδικασία που χρησιμοποιεί μια απεικονιστική αναπαράσταση του αστικού περιβάλλοντος, μέσα από την αισθητική και την χρήση της καλλιγραφίας του αρχιτεκτονικού σχεδιαγράμματος. Αντίθετα ο όρος προγραμματισμός είναι απογυμνωμένος από κάθε αισθητικό χαρακτηριστικό και αντανάκλα μια καθαρά κοινωνική και οικονομική προσέγγιση του αστικού φαινομένου, γεγονός που βρίσκεται κοντύτερα στην πηγή των προβλημάτων που καλείται να λύσει. Η διατριβή θεωρεί ότι ακόμα και αν ο προγραμματισμός δεν αποφεύγει συνταγές που οδηγούν σε ένα χωρικό ντετερμινισμό, οι στόχοι του είναι σαφώς ευρύτεροι και περιλαμβάνουν περισσότερο αφηρημένες έννοιες και μορφές, που όμως στοιχειοθετούν το σύγχρονο αστικό περιβάλλον, χωρίς να πέφτει σε ένα είδος συναισθηματισμού που προέρχεται από αισθητικές και καλλιτεχνικές αναφορές.

Αναφορικά με το πρώτο κύριο ερευνητικό ερώτημα που απασχολεί τη διατριβή, δηλαδή την εξελικτική πορεία του χωρικού προγραμματισμού μαζί με τη θεωρητική θεμελίωση που χαρακτήρισε τη λειτουργία του τόσο ως θεσμικού όσο και γνωσιακού εργαλείου θεωρεί ότι:

- Η ανάπτυξη του προγραμματισμού είναι ένα φαινόμενο που αναδύθηκε σε μια ιστορική περίοδο που οι οικονομικές κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες ήταν ευνοϊκές για αυτόν. Ο σύγχρονος προγραμματισμός συνδέεται τόσο με την εμφάνιση της σύγχρονης βιομηχανικής πόλης όσο με τη επικράτηση της οικονομίας της αγοράς. Η πεποίθηση ότι η σύγχρονη βιομηχανική πόλη, αντανακλά γενικότερα, τις οικονομικές σχέσεις που αναπτύσσονται σε μια κοινωνία είναι μια συνέπεια της θέσης που καταρχήν αποδέχεται και προωθεί τις ατομικές οικονομικές συμπεριφορές. Δεν υπάρχει λόγος να υποθέσουμε ότι, τουλάχιστον στις ανεπτυγμένες δυτικές χώρες, ο προγραμματισμός μέσα στο πλαίσιο της θεσμικής παρέμβασης από την κρατική αρχή, έδρασε ανεξάρτητα από τις διεργασίες της αγοράς.
- Η ιδέα του σύγχρονου χωρικού προγραμματισμού, συνδέεται αναπόφευκτα με την εμφάνιση της αστικοποίησης η οποία με τη σειρά της είναι παράγωγο της μεταβολής των παραγωγικών σχέσεων και διαδικασιών με την εμφάνιση και διάδοση του μηχανοποιημένου τρόπου παραγωγής. Ο τελευταίος αποτελεί τον πυρήνα της διαδικασίας της βιομηχανοποίησης που απελευθέρωσε, εξέλιξε και ανέδειξε την ατομική οικονομική δράση, η οποία με τη σειρά της, επηρέασε την μορφή των σύγχρονων κοινωνιών, μετασχηματίζοντας τις σε νέα αστικά περιβάλλοντα με την σταδιακή εγκατάλειψη των παλαιών παραδοσιακών οικονομικών και κοινωνικών σχέσεων.
- Οι αμφισβητήσεις που διατυπώθηκαν τόσο στην διαδικασία εκπόνησης όσο και στην πρακτική εφαρμογή του χωρικού προγραμματισμού, οφείλονται, στην θεωρητική ανάλυση, στην μετεξέλιξη των τρόπων παραγωγής πλούτου και στην πολιτική αποδυνάμωση του ρόλου του κράτους ως διαχειριστή ή ακόμα και ρυθμιστή των ανθρώπινων δραστηριοτήτων. Η εμφάνιση και η παγίωση καινούριων ανταγωνιστών δομών στην οικονομική διαδικασία, έκανε αυτόματα ξεπερασμένα τα παλιότερα σχήματα του συνολικού θεσμικού προγραμματισμού, τόσο στο οικονομικό όσο και στο χωρικό επίπεδο. Ο χώρος συνδέθηκε αναπόδραστα με τις οικονομικές διεργασίες.
- Σταδιακά και με την εξέλιξη της αστικοποίησης, τα προβλήματα που εμφανίστηκαν στις πόλεις, δεν ήταν πλέον δυνατόν να αντιμετωπιστούν με τα παλαιότερα διαθέσιμα εργαλεία του παραδοσιακού σχεδιασμού. Κατά συνέπεια κρίθηκε απαραίτητος ο μετασχηματισμός του. Αυτός βασίστηκε πάνω στην εμπιστοσύνη που απολάμβανε ο κρατικός μηχανισμός σχετικά με την διαχείριση των βασικών ανθρώπινων δραστηριοτήτων, στην διάδοση της μεθόδου του ορθολογικού υποδείγματος ως βασικού κριτηρίου επιστημονικότητας για την εκπόνηση αξιόπιστων προτάσεων προγραμματισμού και στις επιταγές της νεωτερικότητας με την εγκατάλειψη της παράδοσης και τη κατασκευή του κόσμου από «την αρχή»..
- Η έννοια του προγραμματισμού σαν γνωσιακή διαδικασία αποκόμισης γνώσης για μια ανθρώπινη δραστηριότητα, έγινε αποδεκτή σε όλα τα επιστημονικά πεδία, στο πλαίσιο της νεωτερικότητας. Η ανάγκη θεωρητικοποίησης της προγραμματικής

διαδικασίας που αφορά το χώρο, προέρχεται από την αντίληψη σχετικά με την αστική ανάπτυξη, μέσα φυσικά στους όρια που θέτουν το σύστημα της οικονομίας της αγοράς και της δημοκρατικής διακυβέρνησης. Από αυτό το γεγονός, προκύπτει η αναζήτηση μιας συνεπούς θεωρίας του χωρικού προγραμματισμού.

- Η αναζήτηση της θεωρίας του χωρικού προγραμματισμού, μέσα σε ένα πλαίσιο αποδοχής του επιστημονικού υποδείγματος του λογικού θετικισμού, συνδέεται αναπόφευκτα με τη δραστηριότητα της συνολικής θεσμικής παρέμβασης αναφορικά με δεδομένους στόχους. Έτσι ο συνολικός ορθολογικός προγραμματισμός προσανατολίζεται στην εξυπηρέτηση της κοινωνικής προόδου. Αυτό έχει ως συνέπεια την εισαγωγή της έννοιας του «δημόσιου συμφέροντος», σαν διατυπωμένου πλέον στόχου ενός θεσμικού συστήματος συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού. Το δημόσιο συμφέρον έχει μια δυσκολία ως προς την εννοιολόγηση του επειδή αποτελεί τόσο μια βιωμένη και όσο και μια ευμετάβλητη κατάσταση. Οι μεταβολές στην ερμηνεία οφείλονται στο γεγονός ότι γίνεται σχεδόν πάντα αντικείμενο πιέσεων που, αφενός, προκύπτουν από πολιτικές διεργασίες και αφετέρου αντανακλώνται μέσα από τις κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές που επιδιώκονται.

Αναφορικά με το πρώτο κύριο ερευνητικό ερώτημα που απασχολεί τη διατριβή, δηλαδή το ρόλο του real estate σε σχέση με το γενικότερο κοινωνικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο στην διαμόρφωση του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερη αναφορά στον ελληνικό χώρο από το 1974 και μετά, η διατριβή θεωρεί ότι:

- Η ελληνική περίπτωση ανασυντίθεται μέσα από μια σειρά από πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές εξελίξεις που χαρακτήρισαν την περίοδο ύστερα από το 1974. Οι κυριότερες διαδρομές αυτής της ανασύνθεσης περιγράφονται μέσα από το βασικό ζητούμενο που ήταν η φιλελευθεροποίηση της πολιτικής και οικονομικής ζωής και συντελέστηκε σταδιακά μετά το 1974, επιβάλλοντας αιτήματα αναδιανομής που αφορούσαν εισοδήματα ή δικαιώματα και ασκούσαν διαρκή επίδραση στο τρόπο που θα αναπαράγονταν το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό σύστημα της χώρας. Όσον αφορά το οικονομικό πλαίσιο, η διατριβή θεωρεί ότι:
- Οι οικονομικές πολιτικές κινήθηκαν στην κατεύθυνση ικανοποίησης, κυρίως αναδιανεμητικών εισοδηματικών στόχων, μέσα στο βασικό πλαίσιο σύνδεσης και προσαρμογής της χώρας με την ευρωπαϊκή ολοκλήρωση. Παράλληλα ανανεώνεται η εμπιστοσύνη προς την αγορά ως περισσότερο αποτελεσματικού μηχανισμού παραγωγής πλούτου, πάρα το γεγονός ότι στην Ελλάδα οι παραγωγικές δομές δεν χαρακτηρίζονταν από ισχυρό πνεύμα επέκτασης, ούτε ήταν συνηθισμένες στις ανταγωνιστικές συνθήκες της παγκοσμιοποιημένης αγοράς..
- Στην Ελλάδα, ο παρεμβατικός ρόλος του κράτους ενισχύεται σημαντικά όσον αφορά την διαχείριση των οικονομικών δραστηριοτήτων. Κύρια επιδίωξη παραμένει η ανάταξη της οικονομίας μέσω μιας μακροχρόνιας οικονομικής σταθερότητας και ανάπτυξης που απλώς διευκολύνθηκαν με την είσοδο της χώρας στην Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα. Σε όλη αυτή την περίοδο οι ρυθμοί της ανάπτυξης ήταν σε γενικές γραμμές πάνω από το ευρωπαϊκό μέσο όρο, ενώ η

διάρθρωση της ελληνικής οικονομίας κοίταζε περισσότερο την εσωτερική αγορά και χαρακτηρίζονταν από χαμηλό επενδυτικό ρίσκο.

- Η περίοδος της ελληνικής οικονομικής κρίσης χρέους χαρακτηρίζεται από μεγάλη χρονική περίοδο φθίνουσας οικονομικής δραστηριότητας, μόνιμη υψηλή ανεργία, μείωση της ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας, ειδικότερα, των άμεσων ξένων επενδύσεων, αξιοσημείωτη πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης ως ποσοστού του ΑΕΠ και έντονη αβεβαιότητα σχετικά με τις μακροοικονομικές προοπτικές.

Η διατριβή υπογραμμίζει τη σοβαρή επιρροή που έχει το γενικό οικονομικό πλαίσιο στις πολιτικές που αφορούν τον χωρικό προγραμματισμό, την φορολογική πολιτική και την αγορά οικιστικού real estate. Ωστόσο δεν πρέπει να μην ληφθούν υπόψη, οι κοινωνικές και πολιτικές δυναμικές, οι οποίες διαμόρφωσαν το γενικό πλαίσιο στο οποίο κινήθηκε η χώρα. Σχετικά με τα παραπάνω η διατριβή θεωρεί ότι οι σημαντικότεροι σταθμοί είναι :

- Η ψήφιση του Συντάγματος του 1975 (με τις αναθεωρήσεις του 1986, 2001 και 2008) το οποίο έδωσε μεγάλη σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος, την βελτίωση της ποιότητας ζωής και την προστασία της πολιτισμικής κληρονομιάς ως θεσμική υποχρέωση του κράτους, ενώ παράλληλα προκρίθηκαν δυο επίπεδα προγραμματισμού, τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Επίσης για πρώτη φορά προβλέπεται εισφορά σε γη ή χρήμα καθώς και ειδικό καθεστώς αποζημίωσης για την ιδιωτική ιδιοκτησία που θίγεται από την ανάγκη προστασίας της πολιτισμικής κληρονομιάς.
- Η δημιουργία ενός πλήρους από πλευράς επιπέδων, σύστημα χωρικού προγραμματισμού με προσπάθεια και παροχή δυνατοτήτων συμμετοχής πολιτών. Ωστόσο εξέλιπαν σημαντικές παρεμβάσεις στο χώρο που θα μπορούσαν να αποτελέσουν υποδείγματα για μελλοντική χρήση για μια σειρά από ζητήματα (χωρικά, οικονομικά, κοινωνικά). Ταυτόχρονα, εξελίχθηκε η ευαισθητοποίηση των πολιτών σε θέματα περιβάλλοντος, η οποία τα προηγούμενα χρόνια δεν είχε την ίδια ένταση, χωρίς όμως να θίγεται το αιώνιο πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης και της επέκτασης του οικιστικού ιστού, σε βάρος του περιβάλλοντος.
- Η ενθάρρυνση μιας γενικότερης συμπεριφοράς προστασίας της κατοικίας και της δόμησης σαν επενδυτικού στοιχείου τόσο για τα νοικοκυριά, όσο και για τους επενδυτές στην αγορά ακινήτων. Παράλληλα το κράτος με μια σειρά από φορολογικές πολιτικές, προσπάθησε εξορθολογήσει την αγορά οικιστικού real estate, (επιβολή ΦΠΑ, περιστασιακού φόρου ΦΜΑ), οι οποίες εξαρθρώθηκαν ύστερα από την ανάδυση της οικονομικής κρίσης. Στο πλαίσιο των λεγόμενων «μνημονιακών υποχρεώσεων», το κράτος θέσπισε ένα γενικό συστηματικό φόρο προς όλα τα ακίνητα τον ΕΝΦΙΑ.
- Η ψήφιση ενός γενικότερου πλαισίου για την αγορά οικιστικού real estate, που αφορά τις εταιρείες διαμεσολάβησης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και μεγαλύτερα εταιρικά και επενδυτικά σχήματα, όπως οι ΑΕΕΑΠ. Επίσης για την αναζωογόνηση του κλάδου θεσμοθετήθηκαν φορολογικές απαλλαγές για συναλλαγές RE και απόκτηση golden visa για πολίτες εκτός ΕΕ.

Η διατριβή θεωρεί ότι παρά την καταγραμμένη διαδρομή που έχει ο θεσμικός χωρικός προγραμματισμός στη χώρα μας, δεν υπάρχει μια καταρχήν αποτύπωση της δράσης της

αγοράς ακινήτων και του οικιστικού real estate τόσο στις διαδικασίες εκπόνησης όσο και στις πράξεις εφαρμογής του. Ωστόσο οι διαδικασίες της χωρικής ανάπτυξης δεν ήταν πάντα συνδεδεμένες με το θεσμικό πλαίσιο που έλεγχε και διαχειρίζονταν αυτές. Παρατηρείται ένας βαθμός αποστασιοποίησης της χωρικής μεγέθυνσης των ελληνικών πόλεων από τα θεσμικά πλαίσια του χωρικού προγραμματισμού το οποίο αποδεικνύεται και διαφοροποιείται από άλλες αντίστοιχες ευρωπαϊκές περιπτώσεις. Αυτή η αδυναμία εφαρμογής θεσμικών επιλογών πολιτικής είναι ένα πρόβλημα που χαρακτηρίζει την όποια προσπάθεια για την διάρθρωση μιας ολοκληρωμένης και εξορθολογισμένης χωρικής ανάπτυξης έστω και κάτω από όρους μεγέθυνσης.

Από την άλλη η σημασία που έχει η κατοχή ακίνητης περιουσίας τόσο στο κοινωνικό υποσυνείδητο, όσο και σαν βασικό στοιχείο πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών είναι μια πραγματικότητα που διαπερνά ιδεολογικές διαφοροποιήσεις και αποτελεί μια γενική συμπεριφορά. Αυτή κινητοποιεί και επιβάλλει δράσεις που δεν φαίνονται ούτε και αποτυπώνονται εύκολα, στις συνθήκες εκπόνησης και εφαρμογής των απαιτούμενων χωρικών σχεδίων. Άλλωστε οι σχέσεις μεταξύ των διαδικασιών εκπόνησης του χωρικού προγραμματισμού και της δράσης των υποκειμένων σε μια αγορά οικιστικού real estate, δεν κινούνται πάντα σε ένα κοινό πλαίσιο αλληλεπίδρασεων. Η θεωρητική και ιδεολογική προσέγγιση της χωρικής ανάπτυξης από τους προγραμματιστές δεν ακολουθεί τα ίδια κανάλια με τη προσέγγιση των οικονομικών υποκειμένων σε μια αγορά οικιστικού real estate. Οι όποιες θεωρητικές διαπιστώσεις σχετικά με τις σχέσεις που είναι δυνατό να αναπτύξουν οι προγραμματιστές μέσα σε ένα περιβάλλον αποτελεσματικής οικονομικής αποτίμησης δράσεων και επιλογών, δεν είναι εφικτό ακόμα να αποτιμηθούν ότι είναι δυνατό να επηρεάσουν την διαδικασία επιλογών χωρικής πολιτικής, μέσα σε σαφές θεσμικό πλαίσιο.

Ωστόσο οι οικονομικές διαδικασίες αφήνουν πιο σαφές αποτύπωμα στο κοινωνικό και κατά αναλογία στο χωρικό επίπεδο. Οι σχέσεις που πρέπει να αναπτυχθούν μεταξύ οικονομικών δραστηριοτήτων και χωρικής ανάπτυξης ή μεγέθυνσης αποτελούν μια βασική προτεραιότητα της οικονομικής πολιτικής των συγχρόνων κρατών. Πέρα από αυτή τη διαπίστωση ο βαθμός επηρεασμού μιας οικονομικής δραστηριότητας στο χώρο κρίνεται ισχυρότερος από όποιο θεσμικό πλαίσιο χωρικού προγραμματισμού. Ακόμα και σε περιόδους όπου ο κεντρικός προγραμματισμός των οικονομικών δραστηριοτήτων ήταν μια υποχρέωση και πραγματικότητα, στην πράξη η ελευθερία δράσης της οικονομίας της αγοράς κινούσε περισσότερες διαδικασίες από όσο το ένα ή το άλλο πρόγραμμα ανάπτυξης ή αναδημιουργίας – με οικονομικούς κοινωνικούς και χωρικούς στόχους – περιοχών πόλης. Παρόλα αυτά δεν υπάρχει μια συνταγή ή ένας οδικός χάρτης επιπτώσεων ή επιδράσεων χωρικών προγραμμάτων και οικονομικής δράσης.

Μια άλλη σταθερή που κυριαρχεί στην συζήτηση για το ρόλο της αγοράς RE στη διαμόρφωση του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος είναι η διάρθρωση της ελληνικής οικονομίας. Η αδιαμφισβήτητη κυριαρχία του κλάδου των κατασκευών στην εθνική οικονομία αποδείχτηκε με την έλευση της οικονομικής κρίσης χρέους, όπου η βασική πορεία των οικονομικών δεικτών ήταν αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης που ασκήσαν οι υφεσιακές συνθήκες στον κλάδο των κατασκευών και κατά αντανάκλαση στην αγορά οικιστικών ακινήτων (RRE). Οι συνθήκες που κυριάρχησαν αποτυπώθηκαν σε πολλές κλαδικές εκθέσεις, οι οποίες χρησιμοποιώντας βασικά στοιχεία απογραφών, εθνικών λογαριασμών, εθνικών και ξένων τραπεζικών ιδρυμάτων καταλήγουν στο γενικό

συμπέρασμα, ότι κατά την περίοδο της ελληνικής κρίσης χρέους η συρρίκνωση στο κλάδο των κατασκευών έφτασε σε τέτοιο μέγεθος όπου η ανάκαμψη των καθαρών αξιών στο τομέα του οικιστικού real estate, ίσως πάρει και δυο δεκαετίες για να φτάσει τις τιμές βάσης (100) που καθορίστηκαν για το έτος του 2007.

Αν αυτή η υπόθεση επαληθευτεί, σημαίνει ότι η εθνική αγορά του οικιστικού real estate, θα πρέπει να στραφεί σε άλλες δραστηριότητες περισσότερο προσοδοφόρες για την καθαρή οικονομική αποτίμηση της, παρά σε χωρικούς προβληματισμούς σχετικά με το είδος του δομημένου περιβάλλοντος που θα αναπτυχθεί μέσα από τις δραστηριότητες της. Μια βασική υπενθύμιση σε αυτή τη διαπίστωση είναι και η γενικότερη συμπεριφορά του εγχώριου οικονομικού και κοινωνικού συστήματος σχετικά με ιδεολογικά και θεωρητικά ζητήματα, όπως είναι πιθανό να εκλαμβάνονται τα ζητήματα της χωρικής ανάπτυξης. Έχει συνολικά καταδειχτεί η σχετική πραγματιστική αντιμετώπιση των οικονομικών κυρίως ζητημάτων από το πολιτικό σύστημα αλλά και την αποδοχή που έχουν οικονομικές και κοινωνικές συμπεριφορές αν και εφόσον αποδειχτούν κερδοφόρες.

Η πορεία της αγοράς real estate στη χώρα έχει ανάλογη συμπεριφορά, από την αρχική χλιαρή αντιμετώπιση των εταιρειών διαμεσολάβησης για την ακίνητη περιουσία (τα λεγόμενα μεσιτικά), στην ενσωμάτωση στην καθημερινή γλώσσα του όρου των εταιρειών ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας ΕΑΑΠ (οι παλιοί εργολάβοι), στην σύγχρονη έλευση της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης (short term rental). Όλα αυτά ίσως αποτυπώνουν νέες συμπεριφορές απέναντι στο οικιστικό απόθεμα της χώρας, χωρίς όμως αυτές να είναι μετρήσιμες και να αναδεικνύουν σχέσεις μεταξύ ενός ορθολογικού και εστιασμένου προγραμματισμού και οικονομικών δραστηριοτήτων που δεν έχουν ακόμα προφτάσει να επιδείξουν μεταβολές ή καινούριες κατευθύνσεις.

Τα επιμέρους ερευνητικά ερωτήματα εξειδικεύουν περισσότερο το αντικείμενο της διατριβής και βοηθούν στην πλήρη κατανόηση των κύριων ερευνητικών ερωτημάτων.

Αναφορικά με το πως ορίζεται σήμερα το φαινόμενο της συνεχούς ανάπτυξης των πόλεων σε σύνδεση με αναφορές στην εμφάνιση της ιδέας του προγραμματισμού κατά την περίοδο της πρώτης βιομηχανικής επανάστασης η διατριβή καταλήγει ότι:

- Οι διαδικασίες της αστικοποίησης, εμφανίζουν χρονικούς διαχωρισμούς ανάλογα με την στιγμή που άρχισαν οι διαδικασίες μαζικοποίησης της παραγωγής, γεγονός που διαπιστώνεται στο φυσικό αποτύπωμα της πόλης. Για παράδειγμα, στις αποκαλούμενες περιφέρειες της πρώιμης αστικοποίησης η διαφοροποίηση των νέων τρόπων αναπαραγωγής του χώρου είναι περισσότερο εμφανής, όσο κάποιος αφήνει πίσω τους παλιούς κεντρικούς αστικούς πυρήνες, ενώ στις υπόλοιπες περιφέρειες της ύστερης αστικοποίησης η διαφοροποίηση αυτή είναι λιγότερο εμφανής.
- Στις περιφέρειες της ύστερης αστικοποίησης, η επέκταση των πόλεων είναι ένα αποτέλεσμα – μεταξύ άλλων – κρατικών προγραμμάτων εκβιομηχάνισης, πράγμα που σημαίνει ότι οι συγκεκριμένες διαδικασίες προέρχονται, είτε μέσω συμμόρφωσης των τοπικών παραγωγικών συντελεστών στις γενικότερες οικονομικές συνθήκες είτε μέσω θεσμικών – κυβερνητικών δράσεων με τη εκπόνηση προγραμματισμού. Το φαινόμενο αυτό αφορά περισσότερο περιοχές όπου ο καταμερισμός της παραγωγικής διεργασίας, καθυστέρησε να περάσει στην

χρήση της μηχανής και είχαν πολύ ισχυρό αγροτικό υπόβαθρο. Αυτό που παρατηρείται είναι μια χρονική διαφορά ανάμεσα στην πλήρη επικράτηση των βιομηχανικών τρόπων παραγωγής και κατανάλωσης και της παγίωσης του συστήματος της οικονομίας της αγοράς, πράγμα που αναδεικνύει ύστερες παθογένειες τόσο στο σύστημα παραγωγής κατοικίας όσο και στην αποτελεσματικότητα των θεσμών να ρυθμίσουν τα αστικά περιβάλλοντα.

Αναφορικά με το ποια είναι η σχέση μεταξύ της βιομηχανικής πόλης και της αυτορρύθμισης της αγοράς μέσα από την διερεύνηση του επιχειρήματος για την ικανότητα της αγοράς να υπερβαίνει τις όποιες αστοχίες της η διατριβή καταλήγει ότι:

- Η συζήτηση σχετικά με τη ταυτόχρονη ανάδυση της σύγχρονης πόλης και της οικονομίας της αγοράς μέσα στο πλαίσιο της διάδοσης της σύγχρονης οικονομικής σκέψης, αποτελεί ένα κρίσιμο στοιχείο κατανόησης των ζητημάτων που θα απασχολούσαν την εξέλιξη της έννοιας του προγραμματισμού γενικότερα και του χωρικού ειδικότερα. Η ηγεμονία της οικονομικής σκέψης, στηρίζεται στην ιδέα ότι η ατομική δράση των οικονομούντων ατόμων λειτουργεί σαν εργαλείο ορθολογικού υπολογισμού και περιγραφής της πραγματικότητας, πέρα από οποιαδήποτε διαδικασία – γνωσιακή, πολιτική, κοινωνική – που δεν περιλαμβάνει τον μηχανισμό διαμόρφωσης των τιμών.
- Η συζήτηση μεταξύ της αποδοχής της αυτόματης διόρθωσης της αγοράς ως μοναδικά ελεύθερου εργαλείου στην οικονομία, στην κοινωνία, στην πολιτική και της απόρριψης της ως καταστροφικής επίδρασης σε παλαιότερες, παγιωμένες κοινωνικές διεργασίες (με βάση την γνωστή αντίρρηση του Polanyi), έχει αντανάκλαση στο χωρικό επίπεδο. Αυτό συμβαίνει διαμόρφωσε την αντίληψη της ανάγκης παρέμβασης ενός ορθολογικού υποδείγματος ως διορθωτικού πλαισίου δράσεων και διαδικασιών. Πρόκειται για ένα θεωρητικό ζητούμενο το οποίο ενίσχυσε την ανάγκη να υποστηριχθεί μια περισσότερο δίκαια κοινωνική διανομή των οικονομικών διεργασιών και των χωρικών αποτελεσμάτων τους ενώ από την άλλη ανέδειξε το χάσμα μεταξύ της θεωρητικής αντίληψης της οικονομικής δράσης και της πραγματικότητας των αποτελεσμάτων αυτής της δράσης.

Αναφορικά με το πως εξελίχθηκε η ιδέα και οι αρχές της θεωρίας του χωρικού προγραμματισμού σε σχέση με την ανασυγκρότηση και ανάπτυξη του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος η διατριβή καταλήγει ότι:

- Η εξέλιξη των πόλεων σε μια περισσότερο πολύπλοκη κοινωνική και οικονομική μορφή είχε ως αποτέλεσμα την αμφισβήτηση των κανόνων και πρακτικών του χωρικού σχεδιασμού. Ωστόσο, παρά την ευρεία διάδοση των ιδεών της σύγχρονης λειτουργικής αρχιτεκτονικής στα ζητήματα αναμόρφωσης περιοχών, ειδικότερα από το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου και έπειτα, δεν θεωρούνταν δεδομένη, η ενσωμάτωση της κοινωνικής και οικονομικής διάστασης στην διαδικασία εκπόνησης του χωρικού σχεδιασμού. Αυτό που συνέβη κατά κόρον ήταν ότι οι κανόνες της πράξης, ταξινομήθηκαν σε κάποια σύνολα ανάλογα με τα θέματα που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν.
- Η πολυπλοκότητα των χωρικών ζητημάτων, ανάγκασε την ίδια τη πράξη του χωρικού σχεδιασμού να αποδεχτεί χωρίς να διαμορφώσει ή να εξετάσει τους θεσμούς ή τους κανόνες που χρησιμοποιούσε προκειμένου να δώσει λύσεις. Το

ζήτημα της πολυπλοκότητας μηχανισμών και δομών είναι αυτό που χαρακτήρισε τις μετέπειτα μεταβολές και εξελίξεις. Αντίθετα, οι παλαιότερες κοινωνίες με λιγότερο ευκίνητο οικονομικό σύστημα, με περισσότερους κανόνες αδιαλλαξίας και λιγότερες οικονομικές ανταλλαγές, έδιναν λιγότερη σημασία στις διαδικασίες. Άρα λοιπόν καθιερώνονταν μια γενική σταθερότητα και επιμονή, σε παγιωμένες – παραδοσιακές – δομές οικονομικής ανταλλαγής και κοινωνικής κινητικότητας, γεγονός που αντικατοπτρίζονταν και στην χωρική οργάνωση τους.

- Η αλλαγή τόσο της κλίμακας όσο και της φύσης των καινούριων προβλημάτων που δεν προέρχονταν μόνο από τις αμιγείς χωρικές εξελικτικές διαδικασίες, αλλά είχαν διαφοροποιημένες καταβολές πέρα από το ίδιο το χωρικό φαινόμενο (δηλαδή κοινωνικές και οικονομικές), καθιέρωσε νέες αστικότητες και έκανε απαραίτητη την ανάγκη πρόβλεψης και όχι μόνο διαχείρισης των αστικών εξελίξεων. Ταυτόχρονα η τρομακτική αύξηση της σημασίας που είχαν οι πόλεις ως μηχανισμοί παραγωγής, όχι μόνο οικονομικού πλούτου, αλλά και κοινωνικών και πολιτιστικών διεργασιών καθώς και διάδοσης ενός νέου τρόπου ζωής, επηρέασαν σημαντικά την στροφή και στην τελική επικράτηση σε περισσότερο ορθολογικές μορφές διαχείρισης.
- Η ιδέα της καθολικότητας ήταν συγκεκριμένη και χαρακτήριζε και προηγούμενες διαδικασίες, ενώ η ορθολογικότητα εμφανίζεται παράλληλα με τη διάδοση της ιδέας της αστικής ανάπτυξης ως χαρακτηριστικού οικονομικής μεγέθυνσης για μια περιοχή ή ακόμα και για μια ολόκληρη χώρα. Αυτές κινητοποίησαν ένα νέο επιστημονικό δυναμικό που θα ήταν σε θέση να κατευθύνει και να ελέγξει τις επιθυμητές εξελίξεις στο θεωρητικό πεδίο του χωρικού προγραμματισμού.
- Η σημασία που δόθηκε στην ανάγκη εκπόνησης χωρικού προγραμματισμού, οφείλεται, στα προβλήματα που εμφανίστηκαν στα αστικά συστήματα τα οποία δεν ήταν πλέον δυνατόν να αντιμετωπιστούν με τα παλαιότερα διαθέσιμα εργαλεία του παραδοσιακού φυσικού σχεδιασμού, στην εμπιστοσύνη που απολάμβανε ο κρατικός μηχανισμός σχετικά με την διαχείριση των βασικών ανθρώπινων δραστηριοτήτων και στην διάδοση της μεθόδου του ορθολογικού υποδείγματος ως βασικού κριτηρίου επιστημονικότητας για την εκπόνηση αξιόπιστων προτάσεων σε ένα πλαίσιο αποδοχής της διαχείρισης του χώρου από το κράτος.

Αναφορικά με το πως αρθρώθηκαν κριτικές και αμφισβητήσεις προς την διαδικασία σύλληψης και εκπόνησης του προγραμματισμού η διατριβή καταλήγει ότι:

- Η αμφισβήτηση του συνολικού ορθολογικού υποδείγματος του χωρικού προγραμματισμού προέρχονταν τόσο από το ακαδημαϊκό πεδίο όσο και από την επαγγελματική αρένα. Σε καμία περίπτωση όμως δεν απορρίπτονταν η γενική χρήση του προγραμματισμού ως θεσμού αλλά οι αμφισβητήσεις επικεντρώνονταν περισσότερο, στο τρόπο επίλυσης των χωρικών προβλημάτων, σε κριτήρια διεπιστημονικότητας και ειδικότερα στην χρήση μεθοδολογιών και τρόπους μέτρησης αποτελεσμάτων από τις κοινωνικές και την οικονομική επιστήμη, σε κριτήρια εφαρμογής, που απετέλεσαν και τη σημαντικότερη κριτική που δέχτηκε το ορθολογικό διαδικαστικό υπόδειγμα σε όλη την μορφή της διάρθρωσης της διαδικασίας του, σε πολιτικά κριτήρια, δεδομένης της εργαλειοποίησης του ως μιας μη οργανικής τεχνικής διαδικασίας, σε γνωσιακά ζητήματα που εστίαζαν στους τρόπους αξιολόγησης και απόκτησης της απαιτούμενης γνώσης.

- Κατά τη περίοδο της κυριαρχίας του παραδείγματος του συνολικού ορθολογικού προγραμματισμού άρχισαν να διαγράφονται στον ορίζοντα αλλαγές που θα οδηγούσαν σε μια καινούρια φάση όσον αφορά το πρότυπο της οικονομικής αναπαραγωγής στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες της δύσης. Αυτές συνοπτικά ήταν οι επιδεινούμενες συνθήκες που επικράτησαν στο διεθνές εμπόριο, οι μειούμενες αποδόσεις των επενδύσεων τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο, η αλματώδης αύξηση του δημόσιου χρέους και των τιμών της ενέργειας, η μη βιωσιμότητα του παλαιότερου υποδείγματος οικονομικής ανάπτυξης, σταδιακή εγκατάλειψη των παραδοσιακών μεταποιητικών και παρόμοιων βιομηχανικών δραστηριοτήτων – που είχαν βοηθήσει στην αλματώδη ανάπτυξη των αστικών οικοσυστημάτων η στροφή προς περισσότερο αποδοτικές αλλά λιγότερο παραγωγικές μορφές οικονομικής δραστηριότητας όπως οι χρηματοπιστωτικές επενδύσεις και το διεθνές εμπόριο.
- Η οικονομική ύφεση της εποχής εκείνης εκφράστηκε σε μια σειρά από μεταβολές όχι μόνο στην φύση των οικονομικών δραστηριοτήτων αλλά και στους παραδοσιακούς συσχετισμούς μεταξύ κράτους και οικονομικών μηχανισμών. Ουσιαστικά, οι συνθήκες συντέλεσαν σε μια μετατόπιση των πολιτικών επιλογών όσον αφορά το κράτος σε πιο συντηρητικές θέσεις που σταθερά εγκατέλειπαν τις προγενέστερες αναδιανεμητικές – αναπτυξιακές πολιτικές χάριν μιας μεγαλύτερης προσέγγισης με τα παγκόσμια χρηματοπιστωτικά δίκτυα κυκλοφορίας των επενδύσεων γενικότερα και ειδικότερα στην ακίνητη περιουσία.
- Όσον αφορά το καθαρά ιδεολογικό φάσμα της ερμηνείας των οικονομικών φαινομένων η αντίδραση στον προγραμματισμό οφείλονταν σε μια επίμονη αλλά και σημαντική διαπίστωση που υποστήριζε την επιστροφή στις κλασσικές φιλελεύθερες αρχές και αξίες, εξαιτίας της ασυμβατότητας της ίδιας της φύσης των οικονομικών φαινομένων που προωθούσαν τον ελεύθερο ανταγωνισμό σε σχέση με την παρέμβαση του κράτους που προωθούσε την δική του ατζέντα. Το εξαιρετικό είναι ότι σύμφωνα με τους θιασώτες της νεοφιλελεύθερης θέσης είναι ότι αυτή η λεγόμενη αναδιανεμητική ατζέντα, δεν περιορίζονταν μόνο στο επίπεδο των οικονομικών δράσεων αλλά εκτεινόταν σε μια σειρά από δικαιώματα του ανθρώπου με βασικό πρόσημο αλλά και σύνθημα αυτό της αντίθεσης μεταξύ της ελεύθερης διάθεσης του ατόμου και της αναγκαστικής προσέγγισης της διαβίωσης του μέσω της κρατικής παρέμβασης.

Αναφορικά με το πως διαμορφώνονται οι σχέσεις κράτους και οικονομίας από την σκοπιά της θεσμικής παρέμβασης η διατριβή καταλήγει ότι:

- Η οικονομική γνώση στην σύγχρονη εποχή διαχέεται σχεδόν ταυτόχρονα σε όλες τις περιοχές του κόσμου και στον κάθε ενδιαφερόμενο χάρη στην παρουσία πολλών ειδικευμένων περιοδικών, της εξέλιξης της μεταφραστικής τέχνης και την επικράτηση της αγγλικής γλώσσας στην διεθνή βιβλιογραφική ορολογία. Τα τυπικά επίπεδα επιστημοποίησης των οικονομικών εννοιών – ενίοτε και ως ορολογική γλώσσα – και η σχεδόν ομόφωνη αποδοχή παρόμοιων τεχνικών και οργάνων ανάλυσης συνέβαλαν καθοριστικά στη διαμόρφωση μιας διεθνούς επικοινωνίας με υψηλές δυνατότητες.
- Η οικονομική σκέψη δεν απασχολείται μόνο με τα θέματα που αφορούν ιδεολογικά, δογματικά ή κανονιστικά πλαίσια, αλλά και με τις μεθόδους, τις έννοιες και τις

τεχνικές ανάλυσης που χρησιμοποιεί για το κατασκευάσει το σώμα της. Αυτό σημαίνει ότι η οικονομική σκέψη δεν περιβάλλεται μόνο από τον μανδύα μιας θεωρητικής συλλογιστικής. Τα θέματα που αναλύει αναδεικνύουν τα οικονομικά ως πεδίο επιστημονικής έρευνας που δεν έχει στεγανά και λαμβάνει υπόψιν κάποιες προϋποθέσεις που βασίζονται σε κρίσεις αξίας ενώ παράλληλα δεν μένει ανεπηρέαστη από τις εφαρμογές και τις χρήσεις στις οποίες αναπόφευκτα εκτίθεται.

- Η εξέλιξη της γενικής μεθοδολογικής προσέγγισης της οικονομικής επιστήμης παρουσιάζει ενδιαφέρουσες διαπιστώσεις. Η πορεία της από την κλασική σχολή σκέψης η οποία συνδυάζει τη μέθοδο της επαγωγής με τη λογική παραγωγή χωρίς τη χρήση μαθηματικής ανάλυσης, στην οριακή σχολή η οποία εισάγει την έννοια της οριακής χρησιμότητας και μελετάει την συμπεριφορά των δρώντων στην οικονομική αρένα μέσω των ιδιοτήτων του ανταλλακτικού μέσου δηλαδή του νομίσματος, αποτελεί βασική επιστημολογική τομή στην οικονομική επιστήμη.
- Μια βασική παραδοχή της σύγχρονης οικονομικής επιστήμης την οποία λαμβάνουν υπόψη οι διάφορες ερμηνείες και αναλύσεις είναι η ελεύθερη δράση του οικονομικού ανθρώπου (*homo economicus*). Η οριοθέτηση της έννοιας του οικονομικού ανθρώπου είναι προϊόν της κλασικής οικονομικής σκέψης, πάνω στην πεποίθηση ότι, γνωρίζει καλύτερα από οποιονδήποτε άλλον τα συμφέροντά του και είναι σε θέση να τα πραγματοποιήσει επιλέγοντας ελεύθερα τον τρόπο μεγιστοποίησης του ατομικού του οφέλους, στηριζόμενος σε καθαρά ορθολογικά κριτήρια.
- Η βάση της συζήτησης σχετικά με τον κατάλληλο οικονομικό ρόλο για την κυβέρνηση οργανώνεται γύρω από πολλές και διαφορετικές αντιλήψεις. Αυτές οι αντιλήψεις απηχούν ποικίλους και συχνά αντιφατικούς απολογισμούς σχετικά με τον κατάλληλο οικονομικό ρόλο της κυβέρνησης απέναντι στα οικονομικά δρώμενα.
- Ένα μέρος της σχετικής βιβλιογραφίας και κυρίως αυτή που αφορά την πολιτική οικονομία, υποστηρίζει τη συστημική οργάνωση της οικονομικής διαδικασίας στην οποία η κυβέρνηση και η οικονομία είναι αλληλένδετες πτυχές του κοινωνικού συστήματος. Ωστόσο στη μεταγενέστερη βιβλιογραφία αυτή η άποψη μεταβάλλεται και τόσο η κυβέρνηση όσο η οικονομία – η αγορά – θεωρούνται συχνά ως ανεξάρτητες σφαίρες δράσης. Αυτή η εξέλιξη χαρακτηρίζεται από το αμφίδρομο ερώτημα κατά πόσο πρέπει να «εισβάλλει» η μια σφαίρα στην άλλη. Η οργανωτική αρχή γύρω από την οποία συνήθως περιστρέφονται οι περισσότερες απόψεις σχετικά με τον ρόλο της κυβέρνησης στην οικονομία είναι αυτή που την θεωρεί ως απάντηση – ανεξάρτητα αξιακών κρίσεων - στις δυνάμεις του ατομικού συμφέροντος.

Αναφορικά με το πως διαμορφώθηκε η αμφισβήτηση της γνωσιακής διαδικασίας του προγραμματισμού μέσα από την οικονομική σκοπιά η διατριβή καταλήγει ότι:

- Τα ζητήματα του κεντρικού προγραμματισμού της οικονομίας ήταν καθολικά συνδεδεμένα με τις θεωρήσεις σχετικά με το τι είναι ή τι θα πρέπει να είναι η γνώση, καθώς και με τις διαμάχες αναφορικά με το πώς τελικά θα κατανοήσουμε αυτή την γνώση. Η αλληλεξάρτηση των τρόπων αντίληψης της γνώσης με το κυρίαρχο οικονομικό ζήτημα του κεντρικού προγραμματισμού απηχεί τις βασικές απόψεις

του Hayek. Ο Hayek διατυπώνει αρχικά μια σειρά από ιδέες που θα εξελίσσονταν σε σημαντικά ζητήματα στην οικονομική του σκέψη, καθώς και την ευρύτερη κοινωνική του θεωρία. Το κύριο σώμα των υποθέσεων του θεωρεί ότι η οικονομική ανάλυση έχει εμπειρική σημασία και παρέχει κατανόηση για τον πραγματικό κόσμο μόνο στο βαθμό που περιέχει ρητές υποθέσεις ή προτάσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η γνώση αποκτάται, κοινοποιείται και χρησιμοποιείται από τα άτομα μέσα στο παράδειγμα. Στο επίκεντρο της κριτικής του ήταν το ζήτημα του ρόλου των υποθέσεων και των προτάσεων σχετικά με τη γνώση στην επίσημη οικονομική θεωρία, ειδικά όπως εφαρμόζεται στην ανάλυση της ισορροπίας.

- Η αφήγηση του Hayek δεν αγνοεί τις επιστημονικές ιδιότητες των εναλλακτικών οικονομικών υποθέσεων – εν προκειμένω του λεγόμενου σοσιαλιστικού υπολογισμού που προέρχεται από την εργασία ιδρυμάτων ή οργανισμών. Δηλαδή δεν αρνείται τα κίνητρα των ιδρυμάτων να παράγουν γνώση που αφορά τον οικονομικό υπολογισμό. Η έμφαση δίνεται στην διαδικασία της εξάπλωσης και διάδοσης της γνώσης δηλαδή το πώς οι δράστες θα μάθουν τι πρέπει να μάθουν και τότε πρέπει να το μάθουν. Επίσης η χρονική συνάρτηση αποτελεί ένα επίσης σημαντικό παράγοντα. Ο Hayek εξετάζει την έννοια της ισορροπίας και την αναδιαμορφώνει σε μια πιο συνεκτικά υποκειμενική βάση όσον αφορά τις υποκειμενικές γνώσεις ή τα «δεδομένα» που κατέχουν μεμονωμένοι δράστες και τα σχέδια και τις δράσεις που βασίζονται σε αυτά τα δεδομένα.
- Ο πυρήνας της σκέψης του ασχολείται άμεσα με την πολιτική συζήτηση για τη σκοπιμότητα (και την επιθυμία) του κεντρικού σχεδιασμού. Σε σχέση με τη διαδικασία της αγοράς παρέχει ένα ουσιαστικό θετικό οικονομικό επιχείρημα που βασίζεται στην συγκριτική θεσμική ανάλυση του κεντρικού σχεδιασμού και ως εκ τούτου, περιέχει σαφείς αναλυτικές προτάσεις και εμπειρικές υποθέσεις. Η άποψη του ότι η γνώση που σχετίζεται με την επίλυση του οικονομικού προβλήματος δεν δίνεται ποτέ σε ένα μυαλό, αλλά είναι ευρέως διασκορπισμένη σε ολόκληρη την κοινωνία ως κομμάτια ατελών, υποκειμενικών γνώσεων, πολλά από τα οποία είναι σιωπηλά στη φύση και αφορούν μόνο τη συγκεκριμένη ώρα και τόπο συζητήθηκε ευρύτατα. Ο κεντρικός σχεδιασμός με την συγκεκριμένη έννοια που του προσδίδεται πραγματοποιείται μέσα από μια ενοποιημένη για όλο το οικονομικό σύστημα κατεύθυνση που προάγεται μέσα μια ειδικά διαμορφωμένη αρχή, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα πολλά διακριτά οικονομικά υποκείμενα που μέσω του ανταγωνισμού και της ιδιοσυγκρασίας των επιλογών τους στην οικονομική αρένα παράγουν αυτό που ο Hayek ονομάζει αποκεντρωμένο σχεδιασμό.

Αναφορικά με τους τρόπους που οργανώνεται το σύγχρονο real estate καθώς και τους παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη του με ιδιαίτερη αναφορά στην αγορά του Οικιστικού real estate (Residential Real estate), η διατριβή καταλήγει ότι:

- Η αντίληψη του όρου real estate, σαν μια «ακαθόριστη μετάλλαξη» της ακίνητης περιουσίας δεν συμπεριλαμβάνει όλο το φάσμα των διεργασιών του (επιστημονικών, τεχνικών, οικονομικών και κοινωνικών). Μπορούμε ασφαλώς να συμπεράνουμε ότι το real estate αποτελεί μια νέα επιστημονική ατζέντα τόσο σε ακαδημαϊκό όσο και σε τεχνικό επίπεδο και ορισμένοι το αντιλαμβάνονται σαν ένα πολύ ευρύτερο θεωρητικό πεδίο από αυτό που στην αρχή θεωρήθηκε. Αυτό

σημαίνει ότι δεν έχει ακόμη βρεθεί κάποια συναίνεση για τον ακριβή καθορισμό ενός συνολικού σώματος γνώσης για τη θεωρητική – τουλάχιστον – προσέγγιση.

- Τα πιο σημαντικά ζητήματα που μπορούν να προσδιορίσουν το σώμα της επιστημονικής έρευνας για το real estate, προέρχονται από συγγενή μεταξύ τους ερευνητικά πεδία, της οικονομικής, κοινωνικής, πολιτικής, νομικής και χωρικής επιστήμης. Εμπλέκονται έννοιες όπως στρατηγικό πλαίσιο αποφάσεων, χωρική και περιβαλλοντική νομοθεσία και ειδικότερα χρήσεις γης, δικαιώματα πώλησης ακίνητης περιουσίας, αξίες, πόροι, θεωρία χαρτοφυλακίου περιουσιακών στοιχείων, επενδυτικές πολιτικές, κυκλικότητα αγοράς, χρηματοπιστωτικά παράγωγα, φορολόγηση ακίνητης περιουσίας, παγκοσμιοποιημένες αγορές, και δείκτες διαφάνειας.
- Μια διαφορετική αντίληψη για το real estate περιλαμβάνει τις κοινωνικές σχέσεις και χωρικές σχέσεις που διαμορφώνονται και λαμβάνουν χώρα εξαιτίας των συναλλαγών του. Ζητήματα όπως, το επίπεδο της διαβίωσης, ο τρόπος της εργασίας και οι διαδικασίες της κοινωνικοποίησης κατά τις επόμενες δεκαετίες, είναι δυνατό να προβλεφθούν μέσα από την παρατήρηση των τάσεων του real estate. Επίσης η μελέτη των σχετικών τάσεων στις οικονομικές και χρηματοπιστωτικές αγορές που ενεργοποιείται το real estate, μας βοηθά να κατανοήσουμε τον τρόπο ή το βαθμό που μεσολαβεί σε ζητήματα όπως η τοπική και περιφερειακή δημογραφική κινητικότητα ή η αύξηση του πληθυσμού, η εξέλιξη των επιχειρήσεων που παρέχουν υπηρεσίες στον κλάδο των ακινήτων, χρηματοδοτικές μισθώσεις, συναλλαγές, ενέργεια και άλλα παρόμοια.
- Ο ρόλος της αγοράς real estate σε οποιαδήποτε ανεπτυγμένη ή αναπτυσσόμενη οικονομία δύσκολα μπορεί να υποτιμηθεί. Με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, επηρεάζει ουσιαστικά κάθε εγχώρια εμπορική δραστηριότητα που αφορά το χώρο, σε όλα τα επίπεδα της κοινωνίας. Επίσης η αγορά real estate διαμορφώνεται μέσα από τις αλληλεπιδράσεις αγοραστών και πωλητών στην ανταλλαγή δικαιωμάτων ακίνητης περιουσίας. Αυτός ο τύπος αλληλεπίδρασης συμβαίνει σε διαφορετικές περιοχές, για διάφορους λόγους και σε σχέση με διαφορετικούς τύπους ακίνητης ιδιοκτησίας. Για την διευκόλυνση της μελέτης μιας αγοράς real estate, η αγορά ακινήτων χωρίζεται σε κατηγορίες, με βάση τις διαφορές μεταξύ των τύπων ιδιοκτησίας και την προσφυγή τους σε αντίστοιχες αγορές. Οι αγορές για αυτές τις κατηγορίες ακινήτων χωρίζονται περαιτέρω σε υπό-αγορές που βασίζονται στις προτιμήσεις των αγοραστών και των πωλητών.

Η διατριβή ενώ διαπιστώνει ότι η εξέταση του χωρικού προγραμματισμού και της αγοράς real estate, προσδιορίζεται άμεσα από τη γενικότερη συζήτηση της αλληλεπίδρασης μεταξύ χωρικής ανάπτυξης και οικονομικής μεγέθυνσης, ωστόσο, θεωρεί ότι, η πειθαρχία της αρχιτεκτονικής, που είναι ο βασικός πυρήνας των χωρικών επιστημών, δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να χάσει την όποια δυναμική έχει σε σχέση με τη δημιουργία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Αυτή η συνθήκη δεν είναι σήμερα εξασφαλισμένη.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Abercrombie P. (1933), "Town and Country Planning", London: Oxford University Press.

Adams D. and Tiesdell S. (2010) "Planners as Market Actors: Rethinking State – Market Relations in Land and Property", *Planning Theory & Practice*. 11(2), pp. 187-207.

Albrechts L. (2003), "Reconstructing Decision – Making versus Policies", *Planning Theory* 2(3), pp. 249–268 [1473-0952(200311)2:3;249–268;041986].

Albrechts L. (2017), "Strategic Planning Ontological and Epistemological Challenges from: The Routledge Handbook of Planning Theory Routledge", accessed on: 16 May 2018 on <https://www.routledgehandbooks.com/doi/10.4324/9781315696072.ch3>

Albrechts L. (2001), "How to Proceed from Image and Discourse to Action: As Applied to the Flemish Diamond", *Urban Studies*, 38(4), pp. 733–745.

Alexander E. R. (2008), "Between State and Markets A Third Way of Planning", *International Planning Studies*, 13(2), pp. 119–132.

Alexander E.R. (2002), "The Public Interest in Planning: from Legitimation to Substantive Evaluation", *Planning Theory*, 1(3), pp. 226–249.

Alonso W. (1960), "A Theory of the Urban Land Market", *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*, 6 pp. 55-67.

Altshuler A. (1965), "The Goals of Comprehensive Planning", *Journal of the American Institute of Planners*, 31(3) pp. 186-195.

Alpha Bank, Kalopoulos P., Rizos A., Zekentis K. M., (2020), "The rise, fall and revival of the residential property market in Greece: Bringing new drivers of house price fluctuations to the foreground.", Alpha Bank: Insights

Beauregard R. A. (1994), "Capital switching and the built environment", *Environment and Planning A: Economy and Space* 26 (5-7) pp.15-732.

Beauregard R A. (1986), "The Planning Practice", *Urban Geography*, 7 (2), pp 172-178.

Beauregard R A. (1989), "Between Modernity and Postmodernity: The Ambiguous Position of US Planning", *Environment and Planning: Society and Space* 7:4: 381-395.

Beauregard R A. (2003), "Between Modernity and Postmodernity: The Ambiguous Position of US Planning", *Readings in Planning Theory*, edited by Campbell and Feinstein, London: Wiley Blackwell.

Benevolo L. (1974), "Le Origini dell' Urbanistica Moderna", Torino: Edizioni Laterza,

Benevolo L. (Μτφ. Παντελής Λαζαρίδης 1976), "Βιομηχανική Επανάσταση – Βιομηχανική Πόλη", Αθήνα: Λιβάνης.

Benos G., Karagiannis A. and Vlamis P., (2011) "Spatial Effects of the Property Sector Investment on Greek Economic Growth", *Journal of Property Investment and Finance*, 29 (3), pp. 233-50.

Bertaud A., (2004), "The spatial organization of cities" *IURD Working Paper Series UC Berkeley, California*, Permalink <https://escholarship.org/uc/item/5vb4w9wb>.

Black R. T., Rabianski J. S., (2003), "Defining the Real estate Body of Knowledge: A Survey Approach.", *Journal of Real estate Practice and Education*, 6(1), pp. 6-54, doi: 10.1080/10835547.2003.12091584.

Boetke P., (2018) "Hayek Economics, Political Economy and Social Philosophy" London, Palgrave Macmillan.

Brindley T., Rydin Y, and Stoker G. (1989) "Remaking Planning, The Politics of Urban Change in the Thatcher Years" London. Unwin Hyman.

Brindley T., Rydin Y., and Stoker G., "Remaking Planning, The politics of Urban Change in the Thatcher Years", rev. edition (1996) London, Unwin Hyman.

Burns A., Wesley M., (1946) "Measuring business Cycles" Washington: NBER.

Campbell H., Marshall R. (2000), "Moral Obligation, Planning, and the public interest: A Commentary on Current British Practice", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27(2), pp.297-312, doi:10.1068/b2509.

Campbell S., Fainstein S. (1996), "Readings in Planning Theory", Oxford: John Wiley & Sons.

Campbell S., Fainstein S. (2003) "Readings in Planning Theory. Revisited edition", Oxford: John Wiley & Sons.

Cardoso J.L., (2003) "International Diffusion of Economic Thought", A Companion to the History of Economic Thought, Editor(s):Warren J., Samuels,J., Biddle,J. Davis B., Wiley Online Library, Print ISBN:9780631225737, Online ISBN:9780470999059, DOI:10.1002/9780470999059

Castels M., (2010), "Globalisation, Networking, Urbanisation: Reflections on the Spatial Dynamics of the Informational Age" *Urban Studies*, 47(13), pp. 2737-2745.

Charney I., (2001), "Three Dimensions of Capital Switching in Real estate Sector: A Canadian Case Study", *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(1), pp. 740-758.

Davidoff P., (1965), "Advocacy and Pluralism In Planning", *Journal of the American Institute of Planners*, 31(4), pp. 331-338, doi: 10.1080/01944366508978187

Davoudi S., (2015), "Planning as Practice of Knowing", *Planning Theory*, 14(3) pp. 316– 331, reprints and permissions: sagepub.co.uk/journalsPermissions.nav, DOI: 10.1177/1473095215575919 plt.sagepub.com

Davoudi S. (2018) "Spatial Planning: The Promised Land or Rolled-out Neoliberalism Routledge Handbook of Planning Theory.", edited by Gunder M., Madanipour A. and Watson V., London: Routledge.

De Almeyda G. R. and Fernadez R. G., (2015), "Hayek versus Polanyi: espontaneidade e desígnio no capitalismo.", *Revista Econômica*, pp. 238- 250 (English translation from academia.edu /2954917/ *Hayek_vs_Polanyi Spontaneity and Design in Capitalism*)

Diaz A., (1993) "Science, *Engineering and the Discipline of Real estate.*", *Journal of Real estate Literature*,1 (2) pp.183-195

Dory J., (2018), "Moses vs Jacobs: The Lower Manhattan Express Highway", *Journal of Planning History*, 17(1), pp. 20-41, The Author(s) Reprints and permission: sagepub.com/ journals permissions.nav doi: 10.1177/1538513217691999 journals.sagepub., New York: Pace University.

Edited by Gunder M., Madanipour A., Watson V., (2018), "The Routledge Handbook of Planning Theory." Routledge Taylor and Francis

Fabozzi J. (2009) "Property Derivatives for Managing European Real-Estate Risk." *European Financial Management*, 16 (1) pp. 8-26.

Fainstein S., (2014) "The Just City.", *International Journal of Urban Sciences*, 18(1), pp. 1-18, available in doi: 10.1080/ 12265934.2013.834643

Faludi A., (1973), "A Reader in Planning Theory. 1st edition.", Pergamon Press

Faludi A., (1977), "A Reader in Planning Theory 2nd edition.", Pergamon Press

Faludi A., (2000), "The Performance of Spatial Planning.", *Planning Practice & Research*, 4, pp. 299–318

Forester J. (1989), "Planning in the face of power." Berkeley: University of California Press.

Friedmann M. (1955) "The Methodology of Positive Economics" from *Essays in Positive Economics*. Chicago: University of Chicago Press.

Friedmann J. (2005), "Globalization and the emerging culture of planning." *Progress in Planning*, 64 pp. 183–234.

Friedmann J. (2003), "Why do Planning Theory.", *Planning Theory*, 2(1), pp. 7–10, doi:1473-0952(200303) 2:1;7–10;033103].

Friedmann J. (1989), "Planning in the Public Domain: Discourse and Praxis." *Journal of Planning Education and Research* 8, pp. 77-82.

Smith G. (2006), "Adam Smith's Political Philosophy." (Routledge studies in social and political thought), London: Routledge.

Chadwick G. (1971), "A System View of Planning.", London: Elsevier.

Haila A. (2009). "Four Types of Investment in Land and Property.", *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3), pp. 127-154.

Harvey D., (1985). *The Urbanization of Capital*. Oxford: Basil Blackwell.

Harvey (2007) *Neoliberalism as Creative Destruction*. The Annals of American Academy p.1-48.

Hayek F. A., (1945)., "The Use of Knowledge In Society.", *American Economic Review*. XXXV. 4, pp. 519-30.

Hayek F. A., (2005), "The Road to Serfdom, with the Intellectuals and Socialism" (revised edition of the first appeared in Readers Digest in April 1949). London: The Institute of Economic Affairs.

Healy P., (1992), "The Reorganisation of State and Market in Planning.", *Urban Studies*., 29(3), pp. 11-21.

Healy P., (1997), "Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies." New York: Springer

Healy P., (2003), "Collaborative Planning in Perspective." *Planning Theory*, 2(2), pp. 101–123, doi: 1473-0952(200307)2:2;101–123;035447.

Heilbroner R.L., (2001), "Οι φιλόσοφοι του οικονομικού κόσμου", Αθήνα: Κριτική.

Hibers P., Quin L. and Zacho L., (2001), "Real estate Market Developments and Financial Sector Soundness.", IMF: (International Monetary Fund Studies).

Hoyt H., (1933), "One Hundred Years of Land Values in Chicago.", Chicago: Beard Books, (new edition 2000).

Hull R., (2006), "Neoliberal Hegemony: A global critique.", edited by *Plehwe D., Walpen B., and Neunhöffer G.*, New York: Routledge.

ICAP, (2007) Κλαδική έκθεση για το Real estate.ICAP

Jacobs J., (1961), "Death and Life of Great American Cities", New York: Random House.

Jacobus C. J., (2010,) "Real estate Principles", (eleventh edition), Ohio: South-Western Educational Publishing.

Karousos E. and Vlamis P. (2008), "The Greek Construction Sector: An Overview of Recent Developments.", *Journal of European Real estate Research*, 1(3), pp. 254-66.

Keeble L., (1952), "Principles and Practice of Town Planning", London: Estates Gazette.

Klosterman R. (1985), "Arguments for and Against Planning.", *Town Planning Review*, 56(1), pp. 5-20.

Knight F. H., (1921) "Risk, Uncertainty and Profit.", Boston: Houghton Mifflin Company.

Knight T., Boyd D. (2009) "Researching Property Development in Interesting Times." *Association of Researchers in Construction Management, ARCOM 2009 - Proceedings of the 25th Annual Conference*, pp. 1141-1150.

Kovacs G., (2018), "City in Modern Cultural Criticism: Lewis Mumford and Istvan Hajnal." *Acta Universitatis Sapientiae, European and Regional Studies*, 13, pp. 16-32.

Krugman P., (1999), "Development, Geography and Economic Theory.", Cambridge, MA: The MIT Press.

Laurence P. L., (2017), "Reconsidering Jane Jacobs, edited by Page M. and Mennel T.", London: Routledge.

Leitner, H. (1994), "Capital Markets, the Development Industry, and Urban Office Market Dynamics: Rethinking Building Cycles.", *Environment and Planning A: Economy and Space*, 26(5), pp. 779–802

Lodewijks J., (2003), "Research in the History of Economic Thought as a Vehicle for the Defense and Criticism of Orthodox Economics.", *History of Economic Thought edited by Samuels W. J., Biddle J. E., Davis J. B.*, New York: Blackwell.

Mantysalo R., (2005), "Approaches to Participation in Urban Planning Theories." *Rehabilitation of suburban areas—Brozzi and Le Piagge neighbourhoods*, University of Florence, pp. 22-42.

McDermot P., (1998), "Positioning planning in a market economy.", *Environment and Planning A: Economy and Space*, 30, pp. 631-645.

McLoughlin B., (1969) "Urban and Regional Planning: A Systems Approach.", London: Faber and Faber.

Mc Mahan J., (2007), "Professional Property Development.", New York: MacGraw Hill.

Medema S., (2003), "The Economic Role of Government", *History of Economic Thought edited by Samuels W. J., Biddle J. E., Davis J. B.*, New York: Blackwell.

Mirowski P., (1998), "Economics, Science, and Knowledge: Polanyi vs. Hayek.", *Tradition and Discovery: The Polanyi Society Periodical*, 25, (1), pp. 29-42.

Moroni S., (2004), "Towards a Reconstruction of the Public Interest Criterion.", *Planning Theory*, 3(2), pp. 151-171.

Mueller G., (1995), "Real estate Finance.", Powerpoint Presentation at glenn.mueller@du.edu

Mumford L. (1961) "City in History.", New York: Harcourt, Brace & World.

Mumford L., (1967), "The Myth of the Machine.", New York: Harcourt, Brace & World.

Needman B., (2000), "Spatial Planning as a Design Discipline: A Paradigm for Western Europe?", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27(3):437-453.

Newel G., Worzala E., Mc Allister P., and Schulte K.W., (2004) "An International Perspective on Real estate.", *Journal of Real estate Portfolio Management* 10, pp. 1-23, doi: 10.1080/10835547.2004.12089703.

Noszik R. (1974). "Anarchy, State and Utopia." New York: Springer.

O' Sullivan A., (2011), «Αστική Οικονομική», επιμέλεια: Ροβολής Α. και Ψυχάρης Γ., Αθήνα: Κριτική.

O'Driscoll J. and Hoskins R., (2003), "Property Rights: The Key to Economic Development." *Policy Analysis*, 482, pp. 1-17.

Pennington M. (2002), "Liberating the Land.: *Hobart Papers 143. The Institute of Economic Affairs*, pp. 67-82.

Pirounakis G. N., (2013), "Real estate Economics : A Point to Point Handbook.", New York: Routledge.

Pressman J. and Wildavsky A., (1973), "Implementation", Berkeley: University of California Press.

Purcell A., (2013), "Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City", *Journal of Urban Affairs*, 36, pp. 141-154, doi: 10.1111/juaf.12034.

Quigley J., (2000) "Readings in Urban Economics: Issues and Public Policy.", edited by Wassmer R. W., London:Wiley-Blackwell

Ratcliffe J., Stubbs M. and Keeping M., (1996), "Urban planning and Real estate development.", New York: Routledge.

Reeve A., (1986) "Property: Issues in Political Theory.", New York: Humanity Press

Roulac S., (1996) "The Strategic Real estate Framework: Processes, Linkages, Decisions.", *Journal of Real estate Research* (12), pp. 323-346, doi:10.1080/10835547.1996.12090843

Sager T., (1990) "Communicate or Calculate: Planning Theory and Social Science Concepts in a Contingency Perspective.", Stockholm: Nordplan

Sager T., (2011), "Liberal Urban Policies: A Literature Survey 1990-2010.", *Progress in Planning*, 76(4), pp. 147-199.

Saiz A. and Salazar A. (2017), "Real Trends: The Future of Real estate in the United States.", *SSRN Electronic Journal*, doi: 10.2139/ssrn.3100934.

Samuelson P., (1948), "Foundations of Economic Analysis.", Cambridge MA: Harvard University Press

Sandercock L., (1990), "Property, Politics and Urban Planning: A History of Australian City Planning 1890-1990.", London: Transaction Publishers New Brunswick.

Sandercock, L. (1998), "Towards Cosmopolis: Planning for Multicultural Cities." London: Wiley.

Sandercock L., (2004), "Towards a Planning Imagination for the 21st Century." *Journal of the American Planning Association*, 70(2), pp.133-141.

Scott A. J. and Dear M., (1981), "Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society." New York: Routledge

Shiller R., (2011), "Housing Bubbles are Few and Far Between." *The New York Times. Economic Review*, <https://www.nytimes.com/2011/02/06/business/06view.html>

Shiller R., (2012) "Bubbles without Markets.", <https://www.project-syndicate.org/commentary/bubbles-without-markets-2012-07>

Shiller R. and Weiss A. (1999) "Home Equity Insurance.", *The Journal of Real estate Finance and Economics*, 19, pp. 21–47.

Skoussen M., (2001), "Making of Modern Economics.", New York: Routledge.

Slaev A. E., (2017) The Relationship Between Planning and the Market from the Perspective of Property Rights Theory: A Transaction Cost Analysis, *Planning Theory*, Vol. 16,(4), pp. 404– 424.

Snare F., (1972), "The Concept of Property." *American Philosophical Quarterly* 9(2), pp. 200-206.

Stiglitz J. E., (1989), "Financial Markets and Development.", *Oxford Review of Economic Policy* 5(4), pp. 55-68.

Taylor N., (1996) "Urban Planning Theory since 1945.", London: Sage Books.

Thisse (2010) "Toward a unified theory of economic geography and urban economics." *Journal of regional Science.*, 50(1), pp.281-296.

Kok T. T., (2011), "Introduction: Contradictions in Neoliberal Planning" (Contradictions in Neoliberal Planning Cities, Policies and Politics, guest – editors: Kok T. T. Baeten G.), *GeoJournal Library*,102.

United Nations, (1998), "Principles and Recommendations for Population and Housing Censuses. United Nations.", UN: Department of Economic and Social Dynamics.

United Nations, (2003), "World Urbanization Prospects: The 2003 Revision.", UN: Department of Economic and Social Dynamics.

Von Mises L., (1963), "The Human Action (1st edition)., Chicago: H. Regnery Co.

Williamson I., (2004), "Building Land Markets.", *Land Use Policy* 23, pp. 123-135.

Wendt M., (2009), "The Importance of Death and Life of Great American Cities (1961) by Jane Jacobs to the Profession of Urban Planning.", *New Visions for Public Affairs* 1, pp.29-27.

Young M. and Wilmott P., (1957) "Family and Kinship in East London.", London: Glencoe, Free Press.

Αγγελίδης Μ. (1993), «Φιλελευθερισμός κλασικός και νέος.» Αθήνα: Ίδρυμα Σάκη Καράγιωργα.

Ανδρικοπούλου Ε., Καυκαλάς Γ., (2021), «Η Ελλάδα στο μεταβαλλόμενο τοπίο της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης: οι χωρικές διαστάσεις μιας μακροχρόνιας συμβίωσης.», *Region & Periphery*, 12, σελ. 11–39, Διαθέσιμο στο <https://doi.org/10.12681/rp.28886>.

Αρβανιτίδης, Π., (2005), «Η Λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων μέσα από το Πρίσμα των Θεσμικών Οικονομικών: Μια Θεωρητική Προσέγγιση.», *Αειχώρος*, 4(1), σελ. 46-70.

Αργεΐτης, Γ. (2004). *Απορρύθμιση και Νομισματική Σταθερότητα: Ο Εγκλωβισμός της Οικονομικής Πολιτικής στο Μύθο της Αγοράς»* (εισήγηση στο 9ο Επιστημονικό Συνέδριο, Αθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο, 9-12 Απριλίου 2003). (επιμ.), Κοινωνική Αλλαγή στη Σύγχρονη Ελλάδα (1980-2001). Αθήνα, Ίδρυμα Σάκη Καράγιωργα.

Βαγιανός Δ., Βέππας Γ., Μεγύρ Κ.. (2012), Η οικονομική κρίση στην Ελλάδα: Μεταρρυθμίσεις και ευκαιρίες σε μια κρίσιμη συγκυρία.», Διαθέσιμο στο [http://users.uoi.gr/kammas/Meghir et al 2010](http://users.uoi.gr/kammas/Meghir_et_al_2010). (σε μορφή pdf)

Βασενχόβεν Λ., (2004), «Θεωρία του Σχεδιασμού του Χώρου.», Αθήνα: ΕΜΠ Πανεπιστημιακές Εκδόσεις.

Βασενχόβεν Λ. , (2002) «Η δημοκρατικότητα του σχεδιασμού του χώρου και η αμφισβήτηση του «ορθολογικού» μοντέλου.», *Αειχώρος*, 1(1), σελ. 30-50.

Βασιλείου Ηρειώτης (2008), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση-Θεωρία και Πρακτική.», Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.

Βιτοπούλου Α., Γεμεντζή Γ., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ., Τασοπούλου Α., (2016), «Βιώσιμες Πόλεις: Προσαρμογή και Ανθεκτικότητα σε Περιόδους Κρίσης.» Αθήνα: Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα Κάλλιπος.

Βούλγαρης Γ., (2001), «Η Ελλάδα της Μεταπολίτευσης, Σταθερή δημοκρατία σημαδεμένη από τη μεταπολεμική ιστορία.» Αθήνα: Θεμέλιο.

Βούλγαρης Γ. (2017). «Κράτος και κοινωνία πολιτών στην Ελλάδα. Μια σχέση προς επανεξέταση;. Ελληνική Επιθεώρηση Πολιτικής Επιστήμης.», 28(1), σελ. 5–33. Διαθέσιμο στο <https://doi.org/10.12681/hpsa.14660>

Βουλγαρίδου Ε. (2014) «Κριτικές Πολεοδομικές Προσεγγίσεις για το Δικαίωμα στην Πόλη και την Κοινωνική Δικαιοσύνη.» Ξάνθη.

Γαζή Ε. (2015), «Μεταπολίτευση, Η Ελλάδα στο Μεταίχμιο δυο Αιώνων», επιμέλεια: Αυγερίδης Μ., Γαζή Ε., Κορνετής Κ., Αθήνα: Θεμέλιο

Γιαουτζή Μ. Στρατηγέα Α. (2011), «Χωροταξικός Σχεδιασμός.» Αθήνα: Κριτική, Σειρά Επιστημονική Βιβλιοθήκη.

Γραμματικός Δ. (2008), «Αντιλήψεις για το Κράτος στη Θεωρία της Παγκοσμιοποίησης.», Διδακτορική Διατριβή. Πανεπιστήμιο Κρήτης Σχολή Κοινωνικών Επιστημών. Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης

Δρακόπουλος, Γκότσης Γριμάνη *Μεθοδολογία Κοινωνικών και Οικονομικών Επιστημών*. Αθήνα: Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα-Κάλλιπος. (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/gr/> 2015)

Ζαγορίσιος Ν. Ασημέλης Ι. (2010), «Τιτλοποιήσεις και Καλυμμένες Ομολογίες ως Εργαλεία Ρευστότητας. Συλλογικός τόμος της Ένωσης Τραπεζών με θέμα «Η διεθνής κρίση, η κρίση στην Ευρωζώνη και το ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα.»», Αθήνα: ΕΤ.

Ζέντελης Π, (2004) «Real estate: Νέες δυνατότητες για τους Α.Τ.Μ.», Πρακτικά του 1ου Πανελληνίου Συνεδρίου Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Αθήνα

Ζέντελης Π, (2005) «Real estate. Θεωρία και Πράξη. Ελληνική Ημερίδα Ανάπτυξη Γης στην Ευμετάβλητη Αγορά της Ελλάδας» στα πλαίσια του 56ου Διεθνούς Συνεδρίου FIABCI

Ζέντελης Π. (2015), «Real estate.» Αθήνα Εκδόσεις Κριτική

Ίδρυμα Οικονομικών Βιομηχανικών Ερευνών, IOBE, (2018), «Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών στην Ελλάδα.», Σειρά Δημοσιονομικά Θέματα, Αθήνα: IOBE

Ιωαννίδης Σ. (1993) «Ανταγωνισμός, Αγορά και Δημοκρατία.» Αθήνα: Ίδρυμα Σάκη Καραγιωργα

Κάλλας Γ. (2002), «Ζητήματα Σχεδιασμού Εμπειρικών Ερευνών», Αθήνα ΕΚΚΕ: Εκδόσεις Νεφέλη.

Καλύβας Σ. Ν. (2017), «Ορθολογική Επιλογή και Συγκριτική Πολιτική.», *Ελληνική Επιθεώρηση Πολιτικής Επιστήμης*, 10, σελ. 84–121, Διαθέσιμο στο <https://doi.org/10.12681/hpsa.15104>.

Κουρλιούρος Η., επιμέλεια Τερκενλή, Θ., Ιωσηφίδης, Θ., Χωριανόπουλος, Ι., (2007), «Οικονομική Γεωγραφία: Επιστημολογικές Τομές και Κριτικές Αντιπαραθέσεις.», *Ανθρωπογεωγραφία: Άνθρωπος, Κοινωνία και Χώρος*. σελ. 276-309. Αθήνα: Κριτική.

Λαγόπουλος Φ. Α. (2017), «Θεωρία και Μεθοδολογία Πολεοδομίας.», Αθήνα: Πατάκης.

Λαγόπουλος Α.Φ. (1977), «Εγχειρίδιο Πολεοδομίας. Μέρος Α: θεωρία πολεοδομίας (πολεολογία). Τόμος Ι.», Θεσσαλονίκη: Πανεπιστημιακές εκδόσεις ΑΠΘ.

Λιανός Α. Ψειρίδου Χ., (2012), «Οικονομική Ανάλυση και Πολιτική: Μικροοικονομία.», Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα. Πρόγραμμα Καλλιπτος

Λιανός Α., Ψειρίδου Χ., (2015), «Οικονομική Ανάλυση και Πολιτική – Μακροοικονομική.», Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα. Πρόγραμμα Καλλιπτος

Μαλούτας Θ., Εμμανουήλ Δ., και Παντελίδου – Μαλούτα Μ., (2006), «Κοινωνικές Δομές, Πρακτικές και Αντιλήψεις: Νέες Παράμετροι και Τάσεις Μεταβολής 1980-2000», Αθήνα: ΕΚΚΕ.

Μαλούτας Θ. (1992) «Κοινωνική Δομή και Πολεοδομική Οργάνωση στην Αθήνα.», Αθήνα: Εκδόσεις Παρατηρητής.

Μαντουβάλου Μ. (1995), «Αστική Γαιοπρόσοδος, Τιμές Γης και Διαδικασίες Ανάπτυξης του Αστικού Χώρου Ι. Σημειώσεις στη Θεωρία μέσα από την Ελληνική Εμπειρία.», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 88, σελ. 33-59.

Μεταξάς Θ. Λαλένης Κ. (2004), «Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός ως Τύπος Σχεδιασμού και ως Εργαλείο Αποτελεσματικής Αστικής Διαχείρισης.», *Αειχώρος* 5 (1), σελ. 4-37.

Μονούδη – Γαβαλά Δ. (2012), «Η Πολεοδομία στο Ελληνικό Κράτος.», Εκδόσεις Τμήματος Διαχείρισης Πολιτισμικού Περιβάλλοντος και Νέων Τεχνολογιών του Πανεπιστημίου Δυτικής Ελλάδας.

Μπαλωμένος Π. (2008), «Οικονομική της Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας και Επενδύσεις. Η Περίπτωση των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.», Διδακτορική Διατριβή στο Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Αθήνα: Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών.

Μπαλωμένος Π. (2015), «Το «Real estate» στο πρόγραμμα ακαδημαϊκών σπουδών ξένων πανεπιστημίων. Επιστημάνσεις, συμπεράσματα και προτάσεις», Αθήνα: Ινστιτούτο Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ).

Μπαλωμένος Π., Παλάσκας Θ. (2007), «Ο Ρόλος του Real estate στην Εγχώρια Οικονομία και Προϋποθέσεις Περαιτέρω Ανάπτυξης του.», Αθήνα: Ινστιτούτο Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ).

Μπεριάτος Ν. (1999) «Πρακτικά 2^{ου} Συνέδριο «Ελληνικής Γλώσσας και Ορολογίας» Αθήνα 21-23/10/1999.», Διαθέσιμο στο <http://www.eleto.gr/gr/conferences.htm>.

Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., επιμέλεια (2012), «Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής», Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Παγουλάτος Γ. (1999), «Ορθολογική επιλογή, παίγνια θετικού αθροίσματος και η ανάδειξη της συνεργασίας.», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 100, σελ. 143–172. Διαθέσιμο στο <https://doi.org/10.12681/grsr.755>

Παπαβασιλείου Π. (2001), «Ορολογία Σύντομη Ιστορική Αναδρομή Και Σύγχρονη Πραγματικότητα.», *Πρακτικά 3ου Συνεδρίου «Ελληνική Γλώσσα και Ορολογία» Αθήνα, 1-3 Νοεμβρίου 2001.*

Πατατούκα, Ε., Πατατούκας, Κ. (2010), «Μεταλλαγές στο σύστημα παραγωγής κατοικίας στην ελληνική πόλη. Real estate στο Μεταξουργείο της Αθήνας και στη Μενεμένη Θεσσαλονίκης.» *Πρακτικά 9ου Πανελληνίου Γεωγραφικού Συνεδρίου. Αθήνα 2010* (διαθέσιμο στο: <http://geolib.geo.auth.gr>).

Πατρώνης Κ. (2015). «Ελληνική Οικονομική Ιστορία, Κοινωνία και Κράτος (18ος – 20ος αιώνας).», *Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα, Πρόγραμμα Κάλιππος.*

Πατρώνης Β., Λιαργκόβας Π. (2003,) «Διλήμματα της Οικονομικής Πολιτικής. Κρατικοποιήσεις και Αποκρατικοποιήσεις στην Ελλάδα, 1974-2000.», *Μελέτες προς τιμήν του Καθηγητού Απόστολου Λάζαρη.* σελ. 515-538, Πειραιάς: Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Πελαγίδης Θ. (2015), «Ανάλυση της Ελληνικής Οικονομίας.», *Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα, Πρόγραμμα Κάλιππος*

Πετρούνιας, Ε. Β. (2013), «Νεοελληνική Γραμματική και Συγκριτική («αντιπαραθετική») Ανάλυση.1ος τόμος. Φωνητική και Εισαγωγή στη Φωνολογία. Μέρος Α΄ Θεωρία.» *Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.*

Πολύζος Σ. (2015), «Αστική Ανάπτυξη», *Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.*

Προγούλης Ν. (2012), «Η έννοια και η αξία της ιδιοκτησίας: Μια κριτική προσέγγιση των κυρίαρχων αντιλήψεων περί της ιδιοκτησίας και μια αξιολόγησή της στο φως των σύγχρονων εξελίξεων.», *Διδακτορική Διατριβή στο Τμήμα Φιλοσοφίας Παιδαγωγικής και Φιλοσοφίας. Φιλοσοφική Σχολή ΕΚΠΑ.*

Ρηγοπούλου Σ. (2020), «Φορολογία Ακινήτων: Νομοθετικό πλαίσιο - Επιπτώσεις στην Οικονομία και Επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα.», *Μεταπτυχιακή Εργασία στο Πανεπιστήμιο Πειραιά Σχολή Οικονομικών Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Δίκαιο και Οικονομία.*

Ρουκανάς Α.Σ. (2007), «Οικονομική Θεωρία και Ανάπτυξη υπό το πρίσμα της Διεθνούς Πολιτικής Οικονομίας.», *Διδακτορική Διατριβή στο Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης. Τμήμα Διεθνών Οικονομικών Σχέσεων & Ανάπτυξης.*

Σαραντίδης, Σ. Α. (1996). «60 Χρόνια Μετά τη «Γενική Θεωρία» του J. M. Keynes.», *SPOUDAI - Journal of Economics and Business, [S.I.], 46, (1-2), ISSN 2241-424X.* Available at :<<https://spoudai.unipi.gr/index.php/spoudai/article/view/1051>>. Date accessed: 11/7/2002.

Σερράος Κ. (2016), «Πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα σε αλλαγή πλεύσης. Προς μια πολύπλευρη bottom - up πορεία.», <http://www.citybranding.gr/2016/01/bottom-up.html>.

Σερράος Κ. (2001), «Martin Wentz Die Kompakte Stadt, Campus Verlag. (επιμέλεια)» *Αειχώρος*, 1 (1) σελ. 170-179.

Σκομβούλης Μ. (2006), «Karl Polanyi, Ο μεγάλος μετασχηματισμός: Ανθρωπολογική και ιστορική κριτική της οικονομίας της αγοράς.» *Επιστήμη και Κοινωνία: Επιθεώρηση Πολιτικής και Ηθικής Θεωρίας*, 16, σελ. 285-310.

Στρατηγέα Α. (2015) «Θεωρία και Μέθοδοι Συμμετοχικού Σχεδιασμού.», Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα, Πρόγραμμα Κάλιππος.

Τοράκη Κ. (2019), «Ορογραφία, ορολογικά δεδομένα και προϊόντα. Βάσεις ορολογικών δεδομένων, άλλοι ορολογικοί πόροι. Ειδική ορολογία και Αξιολόγηση ορολογικών πόρων.», Αθήνα.

Τσακλόγλου Π., και άλλοι (2016), «Ένα Νέο Αναπτυξιακό Πρότυπο για την Ελληνική Οικονομία και η Μετάβαση σε αυτό.», *Έρευνα Διανέοσις Απρίλιος 2016 στο https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2016/10/Paraq-modelo_28_9_2.pdf*.

ΤΤΕ, Μητράκος Θ., Ακαντζιλιώτου Κ., (2012), «Η Αγορά Ακινήτων στην πρόσφατη Χρηματοπιστωτική Κρίση (ΤΤΕ).», Αθήνα:ΤΤΕ.

ΤΤΕ (2008), «Μεθοδολογία της Τράπεζας της Ελλάδος για την κατασκευή των δεικτών τιμών ακινήτων Τράπεζα της Ελλάδος Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων» στο sec.realestate@bankofgreece.gr.

ΤΤΕ (2009), «Αγορές Ακινήτων Εξελίξεις και Προοπτικές.» Πρακτικά Ημερίδας 29 Απριλίου 2009, Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.

ΤΤΕ, Καρυτινός Α., (2009), «Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας: Διεθνές και Ελληνικό Πλαίσιο Λειτουργίας.», Πρακτικά Ημερίδας 29 Απριλίου 2009, Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.

ΤΤΕ, Χαρδούβελης Γ. (2009), «Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές.», Πρακτικά Ημερίδας 29 Απριλίου 2009, Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.

ΤΤΕ, Βλάμης Π. (2012), «Οικονομική κρίση, η ελληνική αγορά ακινήτων και πολιτικές ανάπτυξης», *Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοοικονομική Κρίση*, Αθήνα: ΤΤΕ.

Τράπεζα Πειραιώς, Λεγκός Α., Λεβαντάκης Γ. (2015), «Οικονομική Ανάλυση και Επενδυτική πολιτική: Η φορολογική διάρθρωση σε Ελλάδα και ΕΕ. Συγκριτική ανάλυση.» Αθήνα: Τράπεζα Πειραιώς.

Φιλόπουλος Β.Α. (2000), «Διεθνοποίηση Ορολογίας και Ελληνική Γλώσσα.» *Δεύτερο Συνέδριο Ελληνικής Γλώσσας και Ορολογίας*, (Αθήνα 21-23/10/1999), Ίδρυμα Αντώνη Τρίτση

Χατζοπούλου Τ. Α. (2015), «Πολεοδομικό Δίκαιο.», Αθήνα: ΕΜΠ Πανεπιστημιακές Εκδόσεις.

Χειμωνίτη – Τερροβίτη Χ. (2005), Εξελίξεις στην Αγορά Κατοικιών. Εκθέσεις 43., Αθήνα: ΚΕΠΕ

Χριστοφιλόπουλος Γ. Δ. (2002), «Πολιτιστικό Περιβάλλον – Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη.» Αθήνα: Εκδόσεις Σάκουλλα