

Η οικοδομή στην Αθήνα: Οικονομικές και κοινωνικές απόψεις μιας ευκαιριακής ανάπτυξης

Μαρία Μαντουβάλου, Καθηγήτρια ΕΜΠ

Κοινότυπη πια η απαρίθμηση των προβλημάτων που συνεπάγεται ο μεταπολεμικός τύπος ανάπτυξης της Αθήνας. Να επισημάνουμε όμως και θετικές όψεις από την ανάπτυξη αυτή: «Η Αθήνα είναι ουσιαστικά μια τεράστια «Νέα πόλη», μια «Μητρόπολη» που χτίστηκε μέσα σε μια 25ετία πάνω στα ερείπια του πολέμου και του εμφύλιου¹. Πόλη δυναμική και σύνθετη, με σημαντικές δραστηριότητες και αρκετά, διάσπαρτα, κέντρα. Η αναγκαστική μαζική συσσώρευση πληθυσμών προλεταριοποιημένων από τη βία του πολέμου και την αποδιοργάνωση της αγροτικής παραγωγής, που κρατάει ως τη 10ετία του 1970, δεν αποτυπώθηκε στην πόλη με εκτεταμένες περιοχές συλλογικής εξαθλίωσης και πράξεις καθημερινής φυσικής βίας. Ξεπεράστηκαν δηλ. μέσα από τον τρόπο ανάπτυξης της Αθήνας οι τάσεις εκείνες που οδηγούν στο δυισμό της Μητρόπολης του Τρίτου κόσμου ή στις βίαιες αντιθέσεις της Μητρόπολης του καπιταλιστικού κέντρου. Υπάρχει βέβαια τεράστια κοινωνική ανισότητα και ίσως η «ψαλίδα» ανοίγει με την ανάπτυξη. Ωστόσο, στην πρώτη μεταπολεμική 25ετία το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της Αθήνας συνολικά ανεβαίνει συνεχώς, και οι προλεταριοποιημένοι μετανάστες μπορούν σταδιακά να ακολουθήσουν το κυρίαρχο μοντέλο κατανάλωσης, αλλάζοντας τρόπους ζωής και αξίες.

Η ανάπτυξη της Αθήνας πραγματοποιήθηκε μέσα σε μια σχεδόν «υποδειγματική» για τα ευρωπαϊκά δεδομένα, τάξη: Παρά τη σχεδόν πλήρη έλλειψη κοινωνικής πολιτικής κατοικίας, δε δημιουργήθηκαν σημαντικά σχετικά διεκδικητικά κινήματα, όπως συνέβη κατά κανόνα σε άλλες καπιταλιστικές χώρες. Παρά την έντονη δυσφορία από τα προβλήματα που η «πολυκατοικιοποίηση» συσσωρεύει στην Αθήνα, η πόλη εξακολουθεί να κτίζεται με τον ίδιο τρόπο, χωρίς σοβαρές αντιδράσεις. Αντίθετα, οι κάτοικοι λαϊκών αραιοδομημένων περιοχών διεκδικούν και γι' αυτές, όρους που θα επιτρέψουν την «πολυκατοικιοποίηση».

Μέσα από αυτή την οπτική μπορούμε να δούμε ότι στην Αθήνα, παρά τη διαίρεση του εμφύλιου, τις κοινωνικές ανισότητες, την έλλειψη κοινωνικής πολιτικής, αποκαταστάθηκε ένα είδος κοινωνικής συνοχής, που τελικά βασίζεται στη «συναίνεση» όλων των κοινωνικών στρωμάτων στις διαδικασίες ανάπτυξης της πόλης. Πρόκειται βέβαια για μια συναίνεση ασταθή, όσο και η ίδια η ανάπτυξη, που οι διαδικασίες της λειτουργούν τελικά σε μια ελάχιστη βάση κοινής αποδοχής, ενώ συσσωρεύουν προβλήματα με άγνωστη έκβαση. Ωστόσο μέσα από αυτή τη «συναίνεση» μπορούμε να ερμηνεύσουμε το γεγονός ότι έχουν ως τώρα αναιρεθεί όσες τάσεις αλλαγής στις δια-

δικασίες ανάπτυξης της πόλης επιχειρήθηκαν, κάτω από την πίεση συγκεκριμένων προβλημάτων ή με την προοπτική του εκσυγχρονισμού.

Ποιοι είναι οι παράγοντες που αρθρώνουν αυτήν τη συναίνεση σχετικά με τον τύπο ανάπτυξης της Αθήνας; Πού βασίζονται; Ποιο είναι το τμήμα και οι προοπτικές τους;

1950 – 60 : Η ανοικοδόμηση της Αθήνας, τομέας ευκαιρίας

Στο τέλος της 10ετίας του 1940, το έλλειμμα κατοικίας στην Αθήνα είναι δραματικό και η κατάσταση σε μεγάλα τμήματα της πόλης χαρακτηρίζεται από επίσημες έρευνες σε γενικευμένη αθλιότητα². Για την αντιμετώπιση της κρίσης υιοθετούνται από το κράτος, αμέσως μετά τον πόλεμο μια σειρά μέτρα. Σημαντικότερα: το «ενοικιοστάσιο», που αφορά τους παλιούς ενοικιαστές και ίσχυσε, αναπροσαρμοζόμενο μέχρι τη 10ετία του 1960, και το ΚΗ΄ ψήφισμα, που απαλλάσσει από φόρους τα εισοδήματα που προέρχονται από ακίνητα που κτίστηκαν ή αγοράστηκαν μετά το 1945.

Λόγω της έλλειψης, τα ενοίκια των νέων μισθώσεων διαμορφώνονται σε πολύ υψηλά επίπεδα και η διαφορά τους από τα ενοικιοστασιακά γίνεται τόσο μεγάλη που συμφέρει στους ιδιοκτήτες να διώξουν τους παλιούς ενοικιαστές, πληρώνοντας πολύ ακριβές αποζημιώσεις και να χτίσουν νέο σπίτι για εκμετάλλευση. Έτσι, τα μέτρα αυτά λειτουργούν σαν ισχυρό οικονομικό κίνητρο για την ανοικοδόμηση της Αθήνας.

Μετά το 1953, με την τελευταία, για τότε, υποτίμηση της δραχμής, που διπλασίασε την αγοραστική αξία των αποθησαυρισμένων, κατά τον πόλεμο και τον εμφύλιο, λιρών³, μεγάλο απόθεμα αποταμίευσης ζητάει διέξοδο σε κατανάλωση και επενδύσεις. Οι επιχειρηματικές προοπτικές είναι σε μεγάλο βαθμό κλειστές για νεοεισερχόμενους σ' αυτό το χώρο, στο μέτρο που η βιομηχανία και το χρηματιστήριο κυριαρχούνται από οργανωμένα συμφέροντα κατεστημένων ομίλων⁴. Η οικοδόμηση όμως είναι ένας τομέας «ανοιχτός», από κατεστημένα συμφέροντα και δεν απαιτεί ειδικές γνώσεις ή οργάνωση.

Μέσα από όλους αυτούς τους παράγοντες, που λειτουργούν αθροιστικά, η οικοδομή στην Αθήνα αναδεικνύεται σε προνομιακό χώρο διοχέτευσης των αποταμιεύσεων και της επιχειρηματικής δραστηριότητας των μικροαστικών στρωμάτων. Συγχρόνως, η οικοδομή είναι ένας τομέας που μπορεί άμεσα να προσφέρει απασχόληση σε σημαντικό ποσοστό εσωτερικών μεταναστών, ενώ και έμμεσα ευνοεί την κίνηση της αγοράς και την απασχόληση, με τις εξωτερικές οικονομίες που δημιουργεί. Σε μια περίοδο δε μεγάλης ανεργίας και «κομμουνιστικού κινδύνου», όπως είναι τα πρώτα μετεμφυλιακά χρόνια, ο παράγοντας της απασχόλησης έχει ειδικό πολιτικό βάρος.

Αν παρακολουθήσει κανείς συστηματικά την κρατική πολιτική εκείνη την περίοδο, συμπεραίνει ότι τα στοιχεία που, σε σχέση με την οικοδομή, ενδιαφέρουν το κράτος

είναι το έλλειμμα της κατοικίας, η ανάπτυξη των ευκαιριών απασχόλησης, η ρευστοποίηση των αποθησαυρισμένων αξιών και η συγκέντρωση αποταμίευσης από τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα⁵. Οι εσωτερικές σχέσεις στον τομέα, η ποιότητα της οικοδομής και οι επιπτώσεις της στην πόλη, αφήνονται να ρυθμιστούν μέσα από την ίδια τη δυναμική της ανάπτυξης.

Έτσι, η οικοδομή στην Αθήνα αναπτύσσεται πολύ και παίρνει κεντρική θέση στο σύνολο της οικονομίας, χωρίς κρατικά κεφάλαια, αλλά και χωρίς προγραμματισμό, ελέγχους ποιότητας, ή σαφείς προοπτικές ως προς τα μεγέθη της οικοδομικής δραστηριότητα ή της πόλης. Είναι ένας τομέας ευκαιρίας, στον οποίο στρέφονται πλήθος ατόμων άσχετων ως τότε με το γιατί, που στηρίζουν την επιτυχία τους σε έξυπνους συνδυασμούς και, συχνά, κομπίνες και σπέκουλα. Σταδιακά όμως οι πρωτοβουλίες και συνδυασμοί, που «άναρχα» τότε ξεκινάνε, θα τυποποιηθούν σαν εσωτερικές σχέσεις λειτουργίας του τομέα και θα καθορίσουν την εξέλιξή του και μετά το 1960, όταν η στεγαστική κρίση έχει ελεγχθεί, η δε συμφωνία σύνδεσης της Ελλάδας με την ΕΟΚ (1961) σήμαινε και διεύρυνση στους ορίζοντες της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Τα χαρακτηριστικά της οικοδομικής δραστηριότητας και η ανάπτυξη της πόλης

Κυρίαρχο στοιχείο στην οργάνωση του τομέα είναι το γεγονός ότι το κράτος διαθέτει ελάχιστους πόρους για την κατασκευή κατοικίας και προωθεί συστηματικά σ' αυτόν τη λαϊκή αποταμίευση.

Η στροφή της λαϊκής αποταμίευσης στην κατοικία υπαγορεύεται από μια σειρά κοινωνικούς λόγους, που δημιουργούν ζήτηση: τεράστια εσωτερική μετανάστευση, αποταμίευση από την εξωτερική μετανάστευση, πολιτικές κρίσεις στους τόπους της ελληνικής διασποράς (Αίγυπτος, Κωνσταντινούπολη, Αφρική κλπ.) άνοδος του βιοτικού επιπέδου, που πάει μαζί με την «ανάγκη» για μια «σύγχρονη» κατοικία-βάση των νέων τρόπων ζωής και καταναλωτικών συνηθειών.

Η μεγάλη όμως τάση της λαϊκής αποταμίευσης προς την κατοικία, είναι τελικά συνάρτηση του τύπου της μεταπολεμικής ανάπτυξης και της κρατικής πολιτικής: Υπάρχει δηλ. σε ορισμένα κοινωνικά στρώματα χρηματική διαθεσιμότητα, που το κράτος προσπαθεί να ελέγξει χρησιμοποιώντας σα μέσο τον τομέα της κατοικίας, τόσο για λόγους που συνδέονται με την γενικότερη πολιτική του, όσο και ωθούμενο από τα συμφέροντα που σταδιακά συγκροτούνται στον κλάδο αυτό. Έτσι, η κατοικία, με την κατάλληλη πιστωτική και φορολογική πολιτική, χρησιμοποιείται σαν κίνητρο για την εισαγωγή συναλλάγματος από τους ομογενείς και τους μετανάστες⁶ και για την ανάπτυξη της αποταμίευσης πλατιών κατηγοριών μισθωτών⁷.

Μέχρι τα μέσα της 10ετίας του 1970, η δυναμικότητα της ανάπτυξης της Αθήνας, που στηρίχτηκε και στη μεγάλη ανάπτυξη της οικοδομής, προσελκύει μεγάλο ποσο-

στό πόρων που συνολικά διοχετεύονται στην κατοικία, πράγμα που αυξάνει και τη δυναμικότητά της. Συνολικά η διαδικασία αυτή αποτελεί σημαντική συνιστώσα στην ανάδειξη της Αθήνας σαν κυρίαρχου πόλου ανάπτυξης της χώρας.

Κύριοι τύποι οικοδόμησης, που τελικά λειτούργησαν συμπληρωματικά, είναι η αυτοστέγαση με αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση και η εμπορική κατοικία με αντιπαροχή.

Η αυθαίρετη δόμηση σε «αγροτεμάχια» που αγοράστηκε πολύ φθηνά στην περιφέρεια της Αθήνας, κάλυψε τις τεράστιες στεγαστικές ανάγκες των νέων μεταναστών. Πρόχειρα υλικά, προσωπική δουλειά και αλληλοβοήθεια, ελαστικότητα και προσαρμογή στις ανάγκες και δυνατότητες του χρήστη, έκαναν το «αυθαίρετο» προσιτό στα προλεταριοποιημένα αυτά στρώματα, με τίμημα την τλαιπωρία, την ανασφάλεια και, σε μεγάλο βαθμό, τον άμεσο πολιτικό έλεγχο κάτω από το φόβο της κατεδάφισης.

Η ανοικοδόμηση κατοικιών με «αντιπαροχή», απαλλάσσει την οικοδομική επιχείρηση από τη δέσμευση κεφαλαίου για το οικόπεδο, πράγμα που ευνόησε πολύ το ξεκίνημα της οικοδόμησης, χωρίς συγκεντρωμένα επιχειρηματικά κεφάλαια. Συγχρόνως, η μεγάλη ζήτηση έστρεψε τις ιδιωτικές αποταμιεύσεις στην κατοικία σε τέτοιο βαθμό, που η χρηματοδότηση της οικοδομής εξασφαλίστηκε για ένα μεγάλο διάστημα από τους ίδιους τους αγοραστές – πράγμα που έδωσε στους επιχειρηματίες μεγάλη ελευθερία κινήσεων και τη δυνατότητα άντλησης υψηλού κέρδους από την επιχείρηση. Οι δύο πιο πάνω παράγοντες υπέβαλαν και αναπαράγουν ως σήμερα τον τύπο οικοδομικής επιχείρησης που επικρατεί.

Οι οικοδομικές επιχειρήσεις είναι κατά κανόνα μικρές, με ασήμαντα ίδια κεφάλαια και εξοπλισμό. Η ανάπτυξη του επιχειρηματικού κεφαλαίου δεν ενισχύεται από την κρατική πολιτική, ούτε προωθούνται διαδικασίες που απαιτούν συσσώρευση, όπως η προκατασκευή ή η οργανωμένη δόμηση. Η τεχνολογία που χρησιμοποιείται ως σήμερα χαρακτηρίζεται από ένταση εργασίας, και η παραγωγικότητα μένει χαμηλή. Τα κέρδη μετατρέπονται σε εισοδήματα, ή διοχετεύονται σε επιχειρήσεις σε άλλους τομείς (κύρια τουρισμό και, μέχρι την κρίση, ναυτιλία). Ο τρόπος λειτουργίας των οικοδομικών επιχειρήσεων χαρακτηρίζεται περισσότερο από την εμπορική τους δραστηριότητα. Η αρχιτεκτονική μελέτη και η τεχνική της κατασκευής αντιμετωπίζονται σα δουλειά ρουτίνας, γεγονός που μπορεί να ερμηνεύσει την σχεδόν πλήρη έλλειψη έρευνας και καινοτομιών σε χωρικές μορφές και τεχνολογία.

Μπορούμε να πούμε ότι τα χαρακτηριστικά των διαδικασιών οικοδόμησης έχουν προσδιορίσει τη μορφή και οργάνωση της Αθήνας. Μια επιχείρηση με αντιπαροχή μπορεί να πραγματοποιηθεί όταν:

- η επιφάνεια που αναλογεί στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου «πείθει» για τη σκοπιμότητα της πράξης, προσφέροντάς του «καλή» κατοικία και πρόσθετους χώρους για εκμετάλλευση.

- η επιφάνεια που αναλογεί στον επιχειρηματία – εργολάβο καλύπτει, με την πώλησή της, όλα τα έξοδα κατασκευής (υλικά, αμοιβή μελέτης, εργατικά, φόροι) και κέρδος.

Επομένως προϋποθέσεις για τη λειτουργία της αντιπαροχής αποτελούν η εντατική εκμετάλλευση του οικοπέδου (υψηλοί συντελεστές δόμησης) και η υψηλή τιμή της γης. Αυτό δε στάθηκε καθοριστικό για τη διαμόρφωση του κτισμένου χώρου με μεγάλα ύψη σε στενούς δρόμους, υψηλές πυκνότητες, έλλειψη ελεύθερων χώρων.

Επίσης, στην αντιπαροχή, τίποτε δεν υποχρεώνει τον επιχειρηματία να συμμετάσχει στην κατασκευή της υποδομής της περιοχής, που είναι συνήθως ανύπαρκτη ή ελλιπής, στο μέτρο άλλωστε που ο αρχικός εποικισμός συχνά έχει γίνει με αυθαίρετη δόμηση. Έτσι, οι τιμές της εμπορικής κατοικίας διαμορφώνονται σε χαμηλότερα επίπεδα, χωρίς το κόστος της υποδομής, που αφήνεται στο κράτος. Αυτό διευκόλυνε βέβαια πολύ την ανάπτυξη της οικοδομής. Βλέπομε όμως ότι η ανεπάρκεια της αστικής υποδομής που χαρακτηρίζει την Αθήνα, αποτελεί θεμελιακό στοιχείο της όλης διαδικασίας οικοδόμησης.

Τα επαγγέλματα της οικοδομής σαν ομάδα πίεσης

Η στροφή της λαϊκής αποταμίευσης στην αγορά κατοικίας μέχρι τη 10ετία του 1970, κύρια στην Αθήνα, επέτρεψε την άνοδο της τιμής της χωρίς μείωση της ζήτησης. Αποδεικνύεται ότι η τιμή της κατοικίας αυξάνει αναλογικά περισσότερο από την τιμή άλλων αγαθών και τη μέση αύξηση τιμών, στην περίοδο 1951-71. Η δυνατότητα δε αύξησης της τιμής επέτρεψε σε όσους ασχολούνται επαγγελματικά με την οικοδομή να διαμορφώσουν υψηλά κέρδη και αμοιβές χωρίς συγκρούσεις αφού, μέσα από διαφορετικές διαδικασίες, μπορούν αυτά να επιρρίπτονται στην αγορά. Έτσι, από την αύξηση της τιμής της κατοικίας επωφελούνται όλοι όσοι παρεμβαίνουν στην παραγωγή της.

- Το κράτος έχει πολλαπλά οφέλη, οικονομικά και πολιτικά. Διαθέτει ελάχιστους πόρους για τη στέγαση των λαϊκών στρωμάτων και την αστική υποδομή. Χρησιμοποιεί την κατοικία σα μέσο για την εισαγωγή συναλλάγματος, τη συγκέντρωση της λαϊκής αποταμίευσης, τον έλεγχο της κυκλοφορίας του χρήματος, την ανάπτυξη της απασχόλησης, χωρίς άμεσες επενδύσεις. Απορροφά, με τη φορολογία της οικοδόμησης και των μεταβιβάσεων, σημαντικούς πό-

ρους, που διοχετεύει σε άλλους τομείς, σύμφωνα με τις προτεραιότητες της πολιτικής του.

- Τα οικοδομικά υλικά αναδείχτηκαν σαν ο δυναμικότερος κλάδος της ελληνικής μεταποίησης. Σε ορισμένους τομείς (τσιμέντο, σίδηρο, τζάμια, είδη υγιεινής, πλακάκια) οι επιχειρήσεις εξελίχτηκαν σε μονοπώλια ή ολιγοπώλια, με σημαντικές εξαγωγές και σημασία για το σύνολο της οικονομίας. Παράλληλα, διατηρούνται πολλές επιχειρήσεις, χωρίς συναγωνισμό με τις μεγάλες στηριζόμενες μάλλον στα υπερκέρδη που αυτές διαμορφώνουν.
- Οι επιχειρηματίες στον τομέα της οικοδομής, εργολάβοι και τεχνικοί μπορούν να αντλούν υψηλά κέρδη, τα οποία συχνά διοχετεύουν σε επιχειρήσεις σε άλλους τομείς.
- Οι εργάτες της οικοδομής μπορούν να εξασφαλίσουν υψηλές αμοιβές, πράγμα που υποστηρίχτηκε από τον ισχυρό συνδικαλισμό τους.

Μια προσεκτική διερεύνηση στο χώρο της παραγωγής και εμπορία οικοδομικών υλικών, των οικοδομικών επιχειρήσεων, των μελετητικών γραφείων, δείχνει ότι συχνά επιχειρήσεις διαφορετικής φύσεως ανήκουν στον ίδιο επιχειρηματικό όμιλο, και ότι πολλές φορές τα ίδια άτομα έχουν συμφέροντα σε επιχειρήσεις διαφορετικών κλάδων. Επίσης, άτομα με συμφέροντα στο χώρο των επιχειρήσεων έχουν κατά καιρούς θέσεις στον κρατικό μηχανισμό και δημόσιες επιχειρήσεις, τα επιμελητήρια ή τις συνδικαλιστικές κλαδικές οργανώσεις.

Η χαλαρή επαγγελματική εξειδίκευση, η συνύπαρξη σε διάφορους κλάδους του τομέα μικρών και μεγάλων επιχειρήσεων, η πολύ ταχύρυθμη ανάπτυξη είναι οι παράγοντες που ευνόησαν την άσκηση περισσότερων ρόλων από το ίδιο άτομο, τη δημιουργία δικτύων συμφερόντων μεταξύ εταιριών που αφορούν σε διαφορετικούς τομείς της οικοδομικής δραστηριότητας, την πολλαπλότητα, τελικά, των σχέσεων και τη δυνατότητα άσκησης επιδράσεων μέσα από προσωπικές σχέσεις.

Μέσα από την ανάπτυξη σχέσεων αυτού του τύπου και την έλλειψη βάσης για έντονο συναγωνισμό, μπορούμε να δούμε ότι σταδιακά διαμορφώνεται και, τελικά, εκφράζεται ρητά σε κάθε περίπτωση ανακατατάξεων ή κρίσεων μια κοινή σε όλους τους ασχολούμενους επαγγελματικά με την οικοδομή στάση για ό,τι αφορά την εξέλιξη του τομέα: συνέχιση και διεύρυνση της οικοδομικής δραστηριότητας, με αναπαραγωγή των συνθηκών που επέτρεψαν την ανάπτυξή της με τα ισχύοντα χαρακτηριστικά.

Μ' αυτήν την οπτική, θεωρούμε ότι ουσιαστικά όλοι οι επαγγελματίες στον τομέα της οικοδόμησης λειτουργούν συνολικά σαν μια «ομάδα πίεσης» με στόχο τη διατήρηση και διεύρυνση της οικοδομικής δραστηριότητας. Η άποψη αυτή θεωρούμε ότι επιβεβαιώνεται από την πρακτική των επαγγελματικών συνδικαλιστικών οργανώσε-

ων, που τελικά συγκλίνει σ' αυτό το στόχο, ανεξάρτητα από το σκεπτικό και την ιδεολογία κάθε μιας, που συχνά αποκλίνουν σοβαρά. Άλλωστε, έτσι μπορούμε και να καταλάβουμε γιατί τελικά δε θεσπίστηκαν ποτέ ουσιαστικοί κανονισμοί και διαδικασίες ελέγχου για τη μελέτη, τα οικοδομικά υλικά, την εργασία στο εργοτάξιο. Γιατί η αντίδραση σε αυξήσεις τιμών, σε κατά καιρούς χαριστικές συμβάσεις δημοσίου-εταιριών, σε έργα που αντιστρατεύονται την πολιτική της αποκέντρωσης κ.ο.κ. είναι ανεπαρκής. Και αυτά είναι γεγονότα κατ' αρχήν ανεξήγητα σε μια κοινωνία όπου οι σύλλογοι τεχνικών και οικοδόμων είναι τόσο ισχυροί.

Μιλώντας για ύπαρξη και λειτουργία μιας ομάδας πίεσης, δεν εννοούμε ότι πρόκειται για ομάδα ατόμων που έχουν ρητά συμφωνήσει σε κοινούς στόχους ή διατηρούν μορφές συλλογικής έκφρασης έστω και άτυπα. Τα επαγγέλματα που συνδέονται με την οικοδομή είναι πολλά, περιλαμβάνουν άτομα διάφορης οικονομικής επιφάνειας, κοινωνικής προέλευσης, πολιτικής τοποθέτησης. Άλλωστε και οι θέσεις των διαφόρων συλλόγων δεν είναι πάντα ταυτόσημες. Θεωρούμε όμως ότι λειτουργούν σαν ομάδα πίεσης, στο μέτρο που οι διάφορες τοποθετήσεις και πρακτικές συγκλίνουν τελικά στο στόχο της διατήρησης και ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας, χωρίς σημαντικές ανακατατάξεις ως προς τις εσωτερικές σχέσεις του τομέα.

Εκτιμάμε ότι ως σήμερα, η ύπαρξη αυτής της ομάδας πίεσης, στάθηκε σημαντικό εμπόδιο σε όποιες τάσεις για αλλαγή προβλήθηκαν, προσδιορίζοντας έτσι σε μεγάλο βαθμό την κατεύθυνση του τομέα και επομένως, σ' αυτό το μέτρο, τη συνολική διαδικασία ανάπτυξης στην Ελλάδα.

Κοινωνική συναίνεση και ταξική δόμηση

Μεταξύ των συντελεστών που υπεισέρχονται στην παραγωγή κατοικίας αποδεικνύεται ότι περισσότερο αυξήθηκε η τιμή της αστικής γης – πράγμα ενσωματωμένο στη λειτουργία του τομέα, όπως είδαμε και πριν. Από τη μεγάλη δε αύξηση της τιμής της γης – δηλ. της γαιοπροσόδου – μπόρεσαν να επωφεληθούν, μέσα από έμμεσες διαδικασίες και σε διάφορο βαθμό, το κράτος και οι οικοδομικές επιχειρήσεις. Επωφελήθηκαν όμως άμεσα οι ιδιοκτήτες ακινήτων στο σύνολό τους.

Μια σχετική διερεύνηση δείχνει ότι η ιδιοκτησία της γης γύρω από την Αθήνα, πριν από τον εποικισμό της με αυθαίρετα, δεν έχει κατά κανόνα φορέα τη μεγάλη αστική τάξη, αλλά άτομα που την απέκτησαν τυχαία – αγρότες και βοσκούς, συνήθως αρβανίτες- και δε συγκεντρώνουν παράλληλα οικονομική επιφάνεια ή πολιτική ισχύ, συχνά δε ούτε καν διαπραγματευτική ικανότητα. Οι ιδιοκτήτες αυτοί εισπράττουν τη γαιοπρόσοδο κατά κύριο λόγο κατά την αρχική φάση της κατάτμησης, όταν οι τιμές είναι φθηνές. Όταν η περιοχή ενταχθεί στο σχέδιο, αυξηθούν οι συντελεστές κ.ο.κ. –

πράγμα που συνεπάγεται μεγάλη αύξηση της γαιοπροσόδου- η γη είναι σε μεγάλο βαθμό κατατμημένη και επωφελούνται όλοι οι νέοι ιδιοκτήτες. Έτσι, για τους παλιότερους μετανάστες, το αρχικό αυθαίρετο στο Περιστερί, την Πετρούπολη, τα Λιόσια, το Μπραχάμι κλπ., έγινε μετά από 15-20 χρόνια τριώροφο ή πολυκατοικία με αντιπαροχή, εξασφαλίζοντας στην οικογένεια στέγη και μια μικρή περιουσία με εισοδήματα. Μέσα από αυτή τη διαδικασία οι περιοχές γύρω από την Αθήνα που εποικίστηκαν με αυθαίρετα μετατράπηκαν σταδιακά σε πραγματικές «νέες πόλεις» με κέντρα που ανταποκρίνονται στα γενικευμένα μικροαστικά καταναλωτικά πρότυπα.

Μ' αυτή την έννοια, το «αυθαίρετο» είναι τελικά, για το μετανάστη, μια υπόσχεση για μικροαστικοποίηση του ίδιου, ή τουλάχιστον των παιδιών του. Και ο παράγοντας αυτός διαφοροποιεί πολύ την ελληνική αυθαίρετη δόμηση, από τη δόμηση στις παρυφές μεγάλων πόλεων άλλων χωρών.

Εδώ θα πρέπει να αναφερθεί ότι υπάρχει πράγματι ένας αριθμός ατόμων ή οικογενειών που μπόρεσαν να χειριστούν την ιδιοκτησία τους στο κέντρο ή την περιφέρεια της Αθήνας κατά τρόπο πολύ επωφελή γι' αυτούς και συχνά σκανδαλώδη. Φαίνεται επίσης ότι μεγάλος αριθμός ατόμων που ασχολήθηκαν με την κατάτμηση των εκτός σχεδίου περιοχών και τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς επωφελήθηκε εξαιρετικά από την αύξηση της γαιοπροσόδου αλλά και από σπέκουλα, συχνά μεγάλης κλίμακας. Η σπέκουλα όμως αυτή είναι αναμενόμενη και τελικά ενταγμένη στη λειτουργία του τομέα, σε συνθήκες τόσο ταχύρρυθμης ανάπτυξης, και με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Δεν υπάρχουν πάντως ενδείξεις ότι μεγάλοι ιδιοκτήτες γης ή άτομα που συστηματικά έκαναν σπέκουλα στη γη κατείχαν παράλληλα και θέσεις τέτοιες που να τους επιτρέψουν να επηρεάσουν τη γενικότερη λειτουργία της οικοδομής στην Αθήνα και την εξέλιξη της πόλης – σε βαθμό τουλάχιστον που να έχει σημασία.

Το κυρίαρχο στοιχείο σε σχέση με τη γη είναι ότι, με τις διαδικασίες που επικράτησαν, οι μετανάστες δεν αναγκάστηκαν να απομακρυνθούν από τις περιοχές της αρχικής εγκατάστασης, όταν αυξανόταν η τιμή της γης. Αντίθετα, η αστική ανάπτυξη λειτούργησε σαν παροχή γι' αυτούς, προκαλώντας την ενσωμάτωσή τους στα μικροαστικά στρώματα και τα κυρίαρχα καταναλωτικά πρότυπα. Αυτό δε είναι γεγονός μεγάλης πολιτικής σημασίας σε μια κοινωνία βαθύτατα διαιρεμένη από τον Εμφύλιο, σε μια πόλη χωρίς δομές υποδοχής και με τόσο ψηλούς ρυθμούς εποικισμού από μετανάστες που αναγκάζονται να απομακρυνθούν από προηγούμενους τρόπους ζωής, επάγγελμα, κουλτούρα. Μ' αυτή την έννοια, οι διαδικασίες που έχουν σχέση με την «αξιοποίηση» της γης στην Αθήνα, συνέβαλαν σημαντικά στον προσεταιρισμό των λαϊκών στρωμάτων στην κρατούσα τάξη πραγμάτων και στην «κοινωνική ειρήνη».

Η «αξιοποίηση» της αστικής γης στην Αθήνα ευνοήθηκε και ελέγχθηκε από την κρατική πολιτική. Δε θεωρούμε όμως ότι διαμορφώθηκε η πολιτική αυτή με συνειδη-

τούς από την αρχή οικονομικούς και κοινωνικούς στόχους. Η ανάπτυξη της Αθήνας και η ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας, που για μια μεγάλη περίοδο συνδέθηκαν, είναι αποτέλεσμα διαφόρων κοινωνικών δυνάμεων, με στόχους όχι απαραίτητα συγκλίνοντες. Κύριο βάρος όμως μεταξύ διαφόρων παραγόντων θεωρούμε ότι είχε ο παραγωγικός προσανατολισμός της ελληνικής αστικής τάξης και η σημασία των μικρο- και μεσο-αστικών στρωμάτων στη συνολική κοινωνική δόμηση

Η αστική τάξη, όπως είδαμε πριν, προώθησε την ανάπτυξη της οικοδομής κύρια «αρνητικά», με το μπλοκάρισμα των επιχειρηματικών διεξόδων σε άλλους τομείς. Το κράτος επεμβαίνει ρυθμιστικά, με στόχο την αντιμετώπιση των κρίσιμων πολιτικά καταστάσεων και τη δραστηριοποίηση της οικονομίας. Με την πολιτική του προωθούνται άμεσα τα συμφέροντα των μικροαστών, ειδικότερα της Αθήνας, και, σταδιακά, ευνοούνται τα λαϊκά στρώματα, που έχουν υποστεί τη βία της μετανάστευσης. Οι προοπτικές των κυρίαρχων ομάδων αναφορά με την κατοικία ευνοούνται έμμεσα και με σύνθετους τρόπους, μέσα από την άμβλυνση των κοινωνικών αντιθέσεων που επέτρεψε την οικονομική ανάπτυξη χωρίς απειλή για την κρατούσα τάξη πραγμάτων.

Μέσα σ' αυτή τη διαδικασία έγιναν επιλογές που συνέβαλαν στη βραχυπρόθεσμη άμβλυνση προβλημάτων, μακροπρόθεσμα όμως οδηγούν σε μπλοκαρίσματα που αφορούν τόσο τη λειτουργία της πόλης όσο και οικονομικές και κοινωνικές σχέσεις. Έτσι σήμερα είναι πιο έντονα αισθητά τα διάφορα προβλήματα στη λειτουργία της Αθήνας, αλλά και συνειδητοποιημένα προβλήματα που συνδέονται με την οργάνωση της οικοδόμησης. Αυτό θα μπορούσε να επιφέρει τη διάλυση των ως τώρα συμμαχιών. Εντούτοις, οι κρατούσες διαδικασίες φαίνεται πως ακόμη λειτουργούν σαν ελάχιστη βάση κοινής αποδοχής και έτσι υπάρχει τελικά πολύ ισχυρή αδράνεια σε οποιαδήποτε τάση αλλαγής. Παράλληλα, δε φαίνεται να δημιουργούνται οι όροι για τη διαμόρφωση ενός κινήματος που θα έτεινε να επαναπροσδιορίσει αξίες, προοπτικές και συμμαχίες.

Μ'όλα τα προβλήματα και ίσως μια αίσθηση απειλής, δεν υπάρχει, προς το παρόν, ένδειξη για τον τρόπο που η αμφιλεγόμενη πραγματικότητα «Αθήνα», σημαντικό στοιχείο της όλης μεταπολεμικής εξέλιξης, θα μετασχηματίσει τους όρους της ανάπτυξης της και τις διαδικασίες λειτουργίας της, επιφέροντας, αναγκαστικά, γενικότερες αλλαγές.