

# Χάρος αιχώρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΟΜΟΣ 4  
VOLUME 4

ΤΕΥΧΟΣ 1  
ISSUE 1

ΜΑΪΟΣ 2005  
MAY 2005



**ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ** - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
και Περιφερειακής Ανάπτυξης*

ΚΟΚΚΩΣΗΣ ΧΑΡΗΣ  
ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ ΗΛΙΑΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
ΠΕΤΡΑΚΟΣ ΓΙΩΡΓΟΣ  
ΓΟΥΣΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ  
ΨΥΧΑΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ

#### **ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ**

Αραβαντινός Αθανάσιος	- ΕΜΠ
Ανδρικόπουλος Ανδρέας	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Βασενχόβεν Λουδοβίκος	- ΕΜΠ
Γιαννακούρου Τζίνα	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γιαννιάς Δημήτρης	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δελλαδέτσιμας Παύλος	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δεμαθάς Ζαχαρίας	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Ιωαννίδης Γιάννης	- Tufts University, USA
Καλογήρου Νίκος	- ΑΠΘ
Καρύδης Δημήτρης	- ΕΜΠ
Κοσμόπουλος Πάνος	- ΔΠΘ
Κουκλέλη Ελένη	- University of California, USA
Λαμπριανίδης Λόης	- Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λουκάκης Παύλος	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Λουρή Ελένη	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μαντουβάλου Μαρία	- ΕΜΠ
Μελαχροινός Κώστας	- University of London, Queen Mary, UK
Μοδινός Μιχάλης	- Εθν. Κέντρο Περιβ. και Αειφ. Ανάπτυξης (ΕΚΠΑΑ)
Μπριασούλη Ελένη	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Παπαθεοδώρου Ανδρέας	- University of Surrey, UK
Παππάς Βασίλης	- Πανεπιστήμιο Πατρών
Πρεβελάκης Γεώργιος-Στυλ.	- Universite de Paris I, France
Φωτόπουλος Γιώργος	- Πανεπιστήμιο Πατρών
Χαστάογλου Βίλμα	- ΑΠΘ

---

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ  
Πεδίον Άρεως, 38334 ΒΟΛΟΣ  
<http://www.prd.uth.gr/aeihoros> e-mail: [aeihoros@prd.uth.gr](mailto:aeihoros@prd.uth.gr)  
τηλ.: 24210 – 74456 fax: 24210 – 74380



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Επιστημονικό Περιοδικό

---

αειχώρος

---

Επιμέλεια έκδοσης: Άννα Σαμαρίνα – Παναγιώτης Πανταζής  
Λαγούτ: Παναγιώτης Πανταζής  
Σχεδιασμός εξωφύλλου : Γιώργος Παρασκευάς – Παναγιώτης Πανταζής  
Εκτύπωση: Αλέκος Ξουράφας  
Κεντρική διάθεση: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

## Περιεχόμενα

	<b>Στεφάνου Ι., Μπούλα Ρ.</b>	<b>4</b>
Οι Επιδράσεις της Παγκοσμιοποίησης στο Ελληνικό Αστικό Τοπίο		
	<b>Μπαρμπόπουλος Ν., Μηλάκης Δ., Βλαστός Θ.</b>	<b>20</b>
Αναζητώντας τη Μορφή της Βιώσιμης Πόλης: Κριτική Προσέγγιση του Συμπαγούς Πολεοδομικού Μοντέλου		
	<b>Αρβανιτίδης Π.</b>	<b>46</b>
Η Λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων μέσα από το Πρίσμα των Αυθεντικών Θεσμικών Οικονομικών: Μια Θεωρητική Προσέγγιση		
	<b>Γκιάλης Σ.</b>	<b>70</b>
Χωρικοί Καταμερισμοί και Διαστάσεις των Άτυπων Μορφών Εργασίας: Η Περίπτωση του Τοπικού Παραγωγικού Συστήματος της Θεσσαλονίκης		
	<b>Σπιλάνης Γ., Κίζος Θ., Κονδύλη Ι., Μισαπλίδης Ν.</b>	<b>106</b>
Προσπελασιμότητα και Ελκυστικότητα των Νησιών του Αιγαίου		
	<b>ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ</b>	
	<b>Γοσποδίνη Α.</b>	<b>136</b>
Χωρικές Πολιτικές για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη των Μικρών Ελληνικών Πολεων		
	<b>Δαγκλή Κ.</b>	<b>162</b>
Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Αειφόρου Ανάπτυξης του Νομού Χανίων		
	<b>ΑΠΟΨΕΙΣ</b>	<b>182</b>
	Συνέντευξη με τον Jean Remy	<b>184</b>
	<b>Remy J.</b>	<b>196</b>
Χώρος και Κοινωνιολογική Θεωρία. Προβληματική της Έρευνας		

## **Η λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων μέσα από το Πρίσμα των Αυθεντικών Θεσμικών Οικονομικών: Μια Θεωρητική Προσέγγιση**

**Πασχάλης Α. Αρβανιτίδης**

*Εντεταλμένος διδασκαλίας (Π.Δ. 407/80), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Research Fellow, University of Aberdeen, UK*

### **Περίληψη**

*Η εργασία αντλεί στοιχεία από τη σχολή των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών για να αναπτύξει ένα ολοκληρωμένο μεθοδολογικό πλαίσιο για την κατανόηση και ανάλυση των "θεσμικών" συνθηκών, διαδικασιών, σχέσεων και δυναμικών μέσω των οποίων η αγορά ακινήτων λειτουργεί για να (ανα-)παράγει τον "οικοδομημένο χώρο" και να ικανοποιήσει τις ανάγκες για χρήση, επένδυση και οικοδόμηση. Η ανάγκη και η σπουδαιότητα μιας τέτοιας μελέτης έγκειται στο γεγονός ότι οι υπάρχουσες οικονομικές προσεγγίσεις αδυνατούν να παράσχουν μια ολοκληρωμένη ανάλυση της "διαδικασίας της αγοράς", κάτι που τις εμποδίζει να μελετήσουν και να κατανοήσουν πλήρως τον τρόπο διαμόρφωσης των προϊόντων της, αλλά και τη σχέση και επίδρασή της στην οικονομία μιας περιοχής. Η παρούσα προσέγγιση δίνει έμφαση στην ανάλυση όχι τόσο των αποτελεσμάτων της αγοράς (δηλ. το απόθεμα γης και κτιρίων, τις τιμές ενοικίων, τις αξίες ακινήτων, κ.λπ.), αλλά κυρίως των μηχανισμών, των οργανωτικών δομών, των σχέσεων και των δυναμικών μέσω των οποίων η αγορά λειτουργεί. Σε αυτή τη βάση αναπτύσσεται η ιδέα της αγοράς ακινήτων ως θεσμός, δηλ. ως ένα πλέγμα νομοθετημένων αλλά και άτυπων κανόνων, συμβάσεων, κωδικών συμπεριφοράς, δικαιωμάτων, πρακτικών, μηχανισμών, οργανισμών και σχέσεων μεταξύ τους, βάσει των οποίων τα ακίνητα, και ο οικοδομημένος χώρος γενικότερα, ορίζονται, παράγονται, διανέμονται, χρησιμοποιούνται, μεταβιβάζονται και διατηρούνται ή μεταβάλλονται.*

Επιπλέον γίνονται σαφείς μεθοδολογικές προτάσεις ως προς την εμπειρική διερεύνηση της αγοράς ως θεσμός. Το μεθοδολογικό πλαίσιο που προτείνεται είναι ολιστικό, εξελικτικό, κριτικό και πλουραλιστικό. Ως καταλληλότερη μεθοδολογία έρευνας προτάσσεται η Διαχρονική Συγκριτική Θεσμική Ανάλυση, ενώ για την ανάλυση των περιπτώσεων και την εξαγωγή συμπερασμάτων προτείνονται οι τεχνικές των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών "απόδοση πλοκής" και "διαμόρφωση προτύπου".

### **Λέξεις κλειδιά**

Αγορά ακινήτων, θεσμοί, θεσμική οικονομική, μεθοδολογία.

### **Property market operation: The perspective of original institutional economics**

*The paper draws on original institutional economics to develop a holistic framework for analysis and understanding of the mechanisms, relations and dynamics through which the property market operates to (re)produce the built environment satisfying the requirements for use, investment and development. The impetus for this study lies in the difficulties that conventional economics face in incorporating property market processes (that is the processes through which actual outcomes are formulated and delivered) into their theoretical frameworks, something that leads them to seriously misinterpret the relationship between the market and the economy. The current approach places emphasis not only on the outcomes of market but also on the institutional structures, mechanisms, relations and dynamics, which are responsible for these outcomes. On these grounds the property market is perceived as an institution, comprising a wide network of (formal and informal) rules, rights, norms, practices, conventions, cognitive frameworks, organisations and relationships through which real property, and the built environment in general, is defined, generated, used and traded. In addition to the development of the theoretical framework the study moves on to lay down a generic analytical approach specifying appropriate research methods and techniques for investigating the institutional structure of the market. The methodological perspective put forward is holistic, evolutionary, critical and pluralistic. The Historical Comparative Institutional Analysis is regarded as the most appropriate approach for this kind of social research, employing the original institutional methods of "story telling" and "pattern modelling".*

### **Keywords**

Property market, real estate, institutions, institutional economics, methodology.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εργασία αυτή αντλεί στοιχεία από τη σχολή των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών (original institutional economics) για να αναπτύξει ένα ολοκληρωμένο μεθοδολογικό πλαίσιο που μελετά την αγορά ακινήτων ως ένα σύνολο θεσμών βάσει των οποίων τα ακίνητα, και ο "οικοδομημένος χώρος" (built environment)<sup>1</sup> γενικότερα, παράγονται, διανέμονται, χρησιμοποιούνται, ανταλλάσσονται, διατηρούνται ή μεταβάλλονται σε άμεση συνάρτηση με τις ανάγκες και τις ευρύτερες διαρθρωτικές αλλαγές που παρατηρούνται στην οικονομία. Η ανάγκη και σπουδαιότητα ενός τέτοιου πλαισίου έγκειται στην έλλειψη μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης για την ανάλυση της "διαδικασίας της αγοράς" (property market process)<sup>2</sup> από την πλευρά των συμβατικών οικονομικών, κάτι που εμποδίζει τη βαθιά κατανόηση του τρόπου διαμόρφωσης των προϊόντων της αγοράς, αλλά και τη σχέση και επίδραση της αγοράς στην ευρύτερη οικονομία ενός τόπου (D' Arcy και Keogh, 1997· Arvanitidis, 1999).

Οποιαδήποτε ανάλυση της αγοράς ακινήτων και οι απορρέουσες εξηγήσεις της λειτουργίας της εξαρτώνται από το ευρύτερο μεθοδολογικό πλαίσιο που υιοθετείται. Υπάρχουν τρεις βασικές κατευθύνσεις: η συμβατική, η στρουκτουραλιστική και η ολιστική. Οι συμβατικές προσεγγίσεις (κατά βάση νεοκλασικές) βλέπουν την αγορά ως αποτέλεσμα ισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Υπό αυτήν την έννοια οι προσεγγίσεις αυτές ενδιαφέρονται όχι τόσο για την κατανόηση της διαδικασίας της αγοράς αλλά για τον προσδιορισμό των αποτελεσμάτων της (π.χ. το απόθεμα γης και κτιρίων, τις τιμές ενοικίων, τις αξίες ακινήτων, κ.λπ.). Σε αντίθεση, οι στρουκτουραλιστικές προσεγγίσεις (κατά βάση μαρξιστικές) εξετάζουν τους μηχανισμούς και τις δυναμικές της αγοράς αντιμετωπίζοντας την ως πεδίο δράσης αντικρουόμενων συμφερόντων, αλλά χωρίς να λαμβάνονται υπ' όψη οι ιδιαίτερες κοινωνικο-πολιτισμικές σχέσεις και συνθήκες που επηρεάζουν τη λειτουργία της. Οι ολιστικές προσεγγίσεις απορρέουν 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. Ωστόσο η αγορά ακινήτων αποτελεί ένα σχετικά νέο πεδίο έρευνας για τα θεσμικά οικονομικά και ως εκ τούτου υπάρχουν αρκετές ελλείψεις τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό επίπεδο.

<sup>1</sup> "Οικοδομημένος χώρος" είναι η χωρική έκφραση του συνόλου της οικοδομησίμης γης και κτιρίων και αποτελεί το υπόβαθρο πάνω στο οποίο λαμβάνουν χώρα κοινωνικο-οικονομικές δραστηριότητες.

<sup>2</sup> Ο όρος "διαδικασία της αγοράς" αναφέρεται στο σύνολο των μηχανισμών, των σχέσεων, των συνθηκών και των δυναμικών μέσω των οποίων διαμορφώνεται και κατανέμεται ο οικοδομημένος χώρος (D' Arcy και Keogh, 1997). Η διαδικασία της αγοράς είναι αυτή η οποία, μεταξύ άλλων, καθορίζει τις αξίες και τις τιμές των ακινήτων, παράγει πληροφορία, διαμορφώνει και συναλλάσσει ιδιοκτησιακά δικαιώματα, κατανέμει χρήσεις, και υποκινεί την οικοδόμηση και την οικιστική ανάπτυξη.



Η παρούσα εργασία έρχεται να συμπληρώσει και να ενοποιήσει προηγούμενες μελέτες της αγοράς ακινήτων υπό το πρίσμα των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών παρέχοντας ένα ολοκληρωμένο μεθοδολογικό πλαίσιο για την κατανόηση και ανάλυση των "θεσμικών" συνθηκών, διαδικασιών, σχέσεων και δυναμικών μέσω των οποίων η αγορά λειτουργεί για να (ανα-)παράγει τον οικοδομημένο χώρο και να ικανοποιήσει τις ανάγκες για χρήση, επένδυση και οικοδόμηση. Επιπλέον γίνονται σαφείς μεθοδολογικές προτάσεις ως προς την εμπειρική διερεύνηση των αναπτυσσόμενων θεμάτων.

Η δομή της εργασίας έχει ως εξής. Το τμήμα που ακολουθεί αναλύει κριτικά τα βασικά σημεία των συμβατικών, στρουκτουραλιστικών και ολιστικών προσεγγίσεων στη λειτουργία της αγοράς. Στο τρίτο μέρος αναπτύσσεται ένα νέο θεωρητικό και μεθοδολογικό πλαίσιο ανάλυσης της αγοράς ακινήτων, υπό το πρίσμα των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών. Το τελευταίο κομμάτι ολοκληρώνει την εργασία συνοψίζοντας τα κυριότερα σημεία της.

## **ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΣΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

### **Συμβατικές προσεγγίσεις**

Αν και τα συμβατικά οικονομικά έχουν επιδείξει μια προσαρμοστικότητα και μεθοδολογική ευρύτητα, υιοθετούν κατά βάση ένα θετικιστικό φιλοσοφικό πλαίσιο εμπλουτισμένο με τις μεθοδολογικές θέσεις των Friedman (1953) και Popper (1959, 1965) (Katouzian, 1980). Σκοπός είναι η διαμόρφωση νομοτελειακών (χωρικά και χρονικά καθολικών) θεωριών για την παροχή ορθών προβλέψεων. Σε αυτήν την προσπάθεια η έρευνα ακολουθεί "παραγωγικό συλλογισμό" (deductive reasoning), δηλ. αρχικά διαμορφώνεται μια υπόθεση η οποία ελέγχεται βάση αντικειμενικών παρατηρήσεων με τη χρήση ποσοτικών/μαθηματικών μεθόδων ανάλυσης (φορμαλισμός), ενώ η αποδοχή ή απόρριψη της οδηγεί στην διατύπωση καθολικών νόμων.

Οι συμβατικές προσεγγίσεις υποθέτουν ένα ατομικιστικό και ορθολογιστικό μοντέλο οικονομικής συμπεριφοράς, όπου οι μετέχοντες, δεδομένων εισοδημάτων και προτιμήσεων και σε συνθήκες (σχεδόν) τέλει ανταγωνισμού, ενεργούν με γνώμονα τη μεγιστοποίηση του κέρδους/ωφέλειας. Η αγορά ακινήτων λειτουργεί αποτελεσματικά φέρνοντας τις δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης σε κατάσταση ισορροπίας, οι οποίες, μέσω του μηχανισμού τιμών και εν ελλείψει προβλημάτων πληροφόρησης, καθορίζουν τη διαμόρφωση του οικοδομημένου χώρου (DiPasquale and Wheaton, 1996· Harvey, 1996· Ball κ.ά., 1998). Οι συναλλαγές ακινήτων προσδιορίζουν τις τιμές, οι οποίες λαμβάνονται ως πραγματικές εκφράσεις της αξίας που τους αποδίδεται. Υπό αυτές τις συνθήκες τα ακίνητα, και ο οικοδομημένος χώρος γενικότερα, κατανέμονται στις πιο κερδοφόρες (βέλτιστες) χρήσεις,

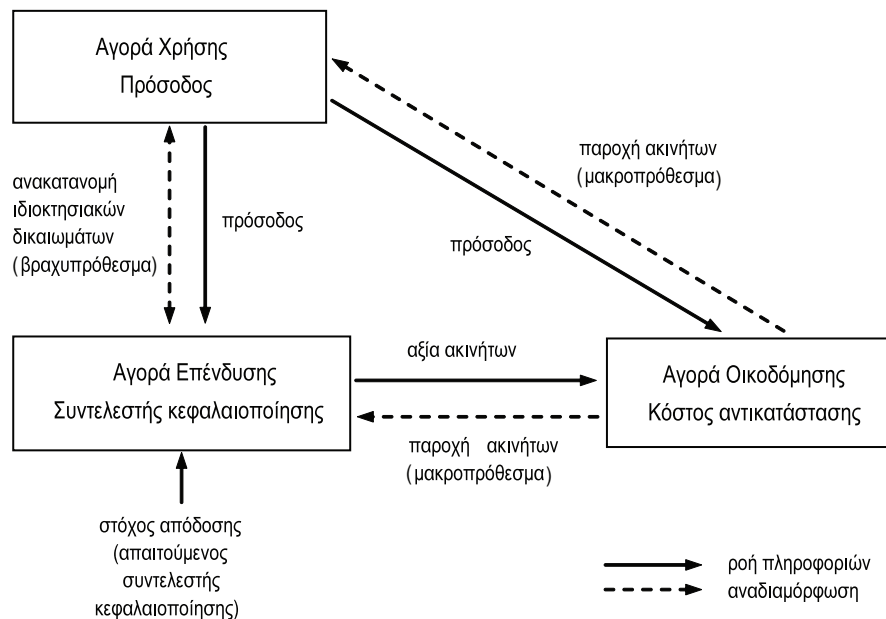
ικανοποιώντας κατά το καλύτερο δυνατόν τις απαιτήσεις των "οικονομικών φορέων" (δηλ. ατόμων, επιχειρήσεων, οργανισμών, κ.λπ.) στο σύνολό τους. Σε αυτό το πλαίσιο οι συνθήκες προσφοράς αντιμετωπίζονται κατά κανόνα ως μη προβληματικές και η ανάλυση δίνει έμφαση στην πλευρά της ζήτησης (Ball κ.ά., 1998). Έτσι, ο οικοδομημένος χώρος θεωρείται εύκολα προσαρμόσιμος στις μεταβολές και στις απαιτήσεις των οικονομικών φορέων, και η αγορά ακινήτων αντιμετωπίζεται ως ένας "παθητικός" μηχανισμός που αποτελεσματικά παρέχει γη και ακίνητα σύμφωνα με τις επιταγές της ζήτησης.

Το θεωρητικό αυτό πλαίσιο διαπνέει τη συντριπτική πλειοψηφία των συμβατικών μελετών της αγοράς ακινήτων. Παράδειγμα αποτελεί η ανάλυση της λειτουργίας της αγοράς σε μικροοικονομικό επίπεδο (βλ. Nabarro, 1990· DiPasquale and Wheaton, 1992· Keogh, 1994· Ball κ.ά., 1998). Σε γενικές γραμμές, οι δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης καθορίζουν τις τιμές ακινήτων σε τρεις αλληλένδετες υποαγορές που απαρτίζουν την αγορά ακινήτων (Σχήμα 1). Πιο αναλυτικά, στην υποαγορά χρήσης διαμορφώνονται οι τιμές ενοικίων ως αποτέλεσμα ισορροπίας της ζήτησης με την (βραχυπρόθεσμα σταθερή) προσφορά οικιστικού προϊόντος. Στην αγορά επένδυσης, οι πρόσοδοι αυτοί μεταφράζονται (μέσω συντελεστών κεφαλαιοποίησης) σε αξίες ακινήτων, οι οποίες υπολείπονται του κόστους αντικατάστασης των ακινήτων που προσδιορίζεται στην αγορά οικοδόμησης. Όμως, εξωγενείς μεταβολές (π.χ. στις προτιμήσεις, στις οικονομικές συνθήκες, στην τεχνολογία, κ.λπ.) επιφέρουν αλλαγές είτε στη ζήτηση ακινήτων (για χρήση ή επένδυση) είτε στο κόστος κατασκευής τους, δίνοντας έναυσμα για τροποποίηση της προσφοράς και αντίστοιχη προσαρμογή των υποαγορών σε νέα κατάσταση ισορροπίας.

Σε παρόμοια θεωρητική βάση στηρίζεται και η ανάλυση της αγοράς σε μακροοικονομικό επίπεδο. Εδώ έμφαση δίνεται στον προσδιορισμό των οικονομικών παραγόντων που επηρεάζουν την διαμόρφωση των δεικτών της αγοράς (βλ. π.χ. Adair κ.ά., 1997· Tsoiacos κ.ά., 1998), αλλά και τις κυκλικές διακυμάνσεις τους (βλ. π.χ. Barras, 1983, 1994· Gordon κ.ά., 1996).

Γενικά μπορούμε να πούμε ότι οι συμβατικές προσεγγίσεις ενδιαφέρονται όχι τόσο για την κατανόηση της "διαδικασίας της αγοράς" αλλά κυρίως για τον προσδιορισμό των τελικών αποτελεσμάτων της (δηλ. το μέγεθος του οικιστικού αποθέματος, τις τιμές των ακινήτων, τους δείκτες απόδοσης, κ.λπ.). Η προσφορά ακινήτων αντιμετωπίζεται κατά βάση ως παθητικός μηχανισμός, ενώ μελέτη, ανάλυση και κατανόηση των επιμέρους διαδικασιών, κανόνων και σχέσεων μέσω των οποίων διαμορφώνεται ο οικοδομημένος χώρος είναι περιορισμένες. Ως εκ τούτου, οι συμβατικές οικονομικές προσεγγίσεις αδυνατούν να παράσχουν μια ολοκληρωμένη θεωρητική βάση για την ανάλυση της λειτουργίας της αγοράς, αλλά και της επίδρασής της στην οικονομία μιας περιοχής (van der Krabben, 1995· D' Arcy και Keogh, 1997· Arvanitidis, 1999).

**Σχήμα 1.** Μικροοικονομικό μοντέλο λειτουργίας αγοράς ακινήτων



Πηγή: Ίδια επεξεργασία, βασίζεται στο Keogh (1994: 59)

### Στρουκτουραλιστικές προσεγγίσεις

Σε αντίθεση με τη συμβατική οικονομική σχολή, κάποιες εναλλακτικές οικονομικές προσεγγίσεις βλέπουν τη διαμόρφωση του οικοδομημένου χώρου και τη λειτουργία της αγοράς ως απεικόνιση δυναμικών και διαδικασιών όχι μόνο οικονομικών αλλά και πολιτικο-κοινωνικών. Υιοθετώντας ένα στρουκτουραλιστικό φιλοσοφικό πλαίσιο οι προσεγγίσεις αυτές θεωρούν ότι βαθιές δομές ενεργοποιούν αφανείς αιτιώδεις μηχανισμούς οι οποίοι ευθύνονται για τα κοινωνικο-οικονομικά φαινόμενα που παρατηρούμε στην καθημερινή ζωή (Scott, 1991). Σκοπός είναι η κατανόηση της δημιουργίας και μεταβολής των κινητήριων δομών και των μηχανισμών τους. Σε αυτήν την προσπάθεια η έρευνα ακολουθεί "απαγωγικό συλλογισμό" (abductive reasoning), όπου την ανάπτυξη θεωριών λειτουργίας των δομών (abstract analysis) ακολουθεί ποιοτική και ποσοτική ανάλυση των αποτελεσμάτων των μηχανισμών σε πραγματικές καταστάσεις (concrete analysis), με σκοπό τη βελτίωση και αναδιαμόρφωση των θεωριών.

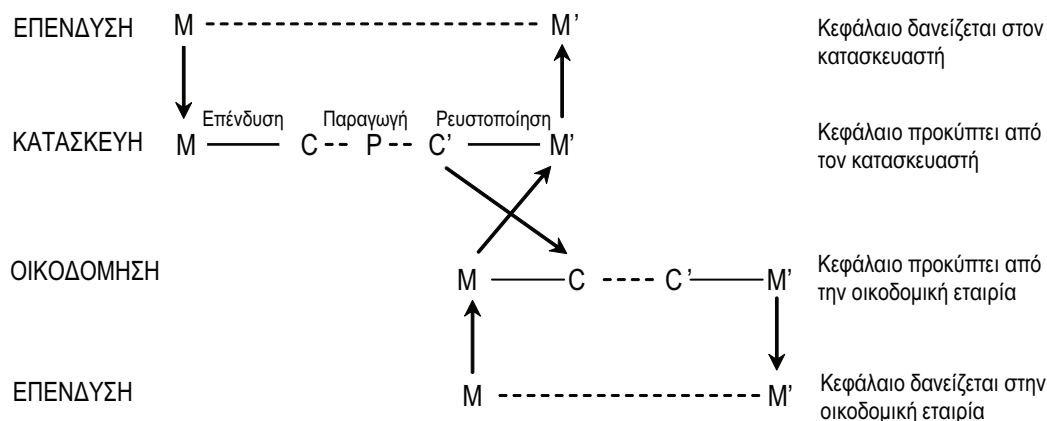
Κλασικές μαρξιστικές και νεο-μαρξιστικές μελέτες υποθέτουν ένα ορθολογιστικό

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). Υπό αυτό το πρίσμα, η ανάλυση της λειτουργίας της αγοράς και της σχέσης της με το ευρύτερο οικονομικό σύστημα γίνεται με μια κατά βάση ιστορική/δυναμική προσέγγιση δίνοντας έμφαση στις εγγενείς αντιφάσεις και δυναμικές του καπιταλιστικού συστήματος, όπου οικονομικές και πολιτικο-κοινωνικές δομές αλληλεπιδρούν διαλεκτικά (δια μέσω του ανθρώπινου παράγοντα) για να καθορίσουν και να επαναπροσδιορίσουν την οικονομική οργάνωση και τη χωρική δομή μιας περιοχής.

Εξετάζοντας τη διαδικασία παραγωγής του οικοδομημένου χώρου και τη διαμόρφωση της αγοράς κάποιες νεο-μαρξιστικές μελέτες δίνουν έμφαση στην ανάλυση των σχέσεων δύναμης και τις αντιπαραθέσεις μεταξύ συμμετεχόντων (ιδιοκτητών γης, κατασκευαστών, τοπικής κοινωνίας) για την ιδιοποίηση της απορρέουσας υπεραξίας, ή τις αντιφάσεις που προκύπτουν λόγω των διαφορετικών μορφών ιδιοκτησίας (βλ. π.χ. Massey και Catalano, 1978). Άλλες πάλι βλέπουν την αγορά, και το οικοδομημένο χώρο γενικότερα, ως πεδίο τοποθέτησης κεφαλαίου, προς δημιουργία υπεραξίας, όταν άλλες αγορές βρίσκονται σε ύφεση/κρίση (π.χ. Harvey, 1982, 1985). Σε μια τέτοια βάση ο Luithlen (1992, 1993) αναλύει τη διαδικασία παροχής ακινήτων ως μια αλληλουχία διαδοχικών γεγονότων που λαμβάνει χώρα σε τρεις "διαδρομές" (circuits) διάθεσης του κεφαλαίου (Σχήμα 2). Στη "βιομηχανική" (δηλ. τη διαδικασία κατασκευής) κεφάλαιο διατίθεται για την αγορά συντελεστών παραγωγής προς δημιουργία ακινήτων με σκοπό την πώληση και τη δημιουργία υπεραξίας (MM'), στην "εμπορική" (δηλ. την αγορά οικοδόμησης) υπεραξία καρπώνεται μέσω της αγοροπωλησίας, ενώ στην "τοκοφόρο" (δηλ. την αγορά επένδυσης) υπεραξία δημιουργείται από τον δανεισμό του κεφαλαίου.

Αυτές οι (νεο-)μαρξιστικές προσεγγίσεις έχουν δεχθεί σφοδρές κριτικές για τον σαφή ντετερμινιστικό και τελεολογικό τους χαρακτήρα (Cloke κ.ά., 1991· Needham, 1994), καθώς και για την λειτουργιοκρατική (functionalist) αντιμετώπιση τους αναφορικά με τη διαμόρφωση του οικοδομημένου χώρου (Ball, 1986, 1998· van der Krabben, 1995). Επιπλέον ο Ball (1986) και οι D' Arcy και Keogh (1997) επιδοκιμάζουν τις προσεγγίσεις αυτές γιατί δεν αντιμετωπίζουν την δημιουργία του οικοδομημένου χώρου ως εγγενές αποτέλεσμα ευρύτερων κοινωνικο-πολιτισμικών διεργασιών, κάτι που συνεπάγεται αδυναμία ενσωμάτωσης της κοινωνικο-πολιτισμικής διάστασης της αγοράς.

**Σχήμα 2.** Η παροχή ακινήτων ως διαδρομές διάθεσης κεφαλαίου

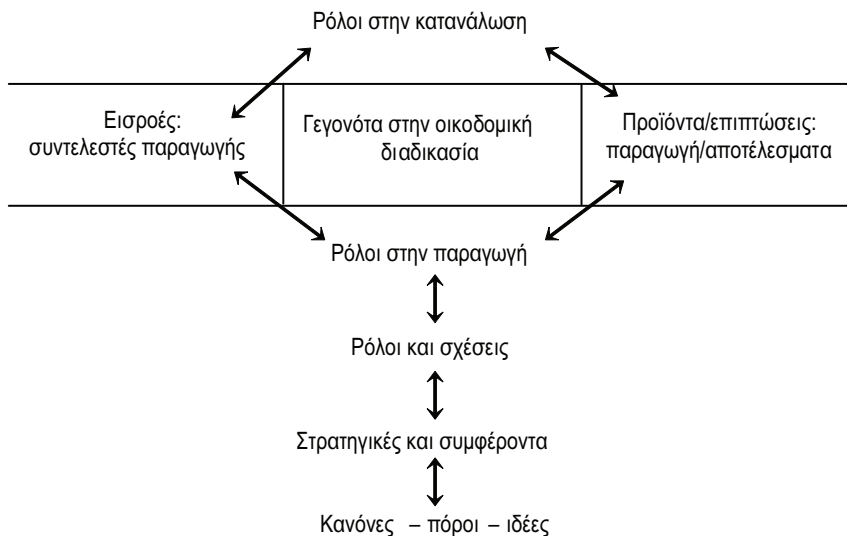


(M : κεφάλαιο, C : αγαθό, P : παραγωγή)

Πηγή: Ίδια επεξεργασία, βασίζεται στο Luithen (1992: 237)

Άλλες στρουκτουραλιστικές αναλύσεις (Healey και Barrett, 1990· Healey, 1992) είναι λιγότερο ντετερμινιστικές και πιο ανοιχτές στην προσέγγιση τους. Αν και αναγνωρίζουν το σημαντικό ρόλο των δομών στην λειτουργία της αγοράς και τη διαμόρφωση του οικοδομημένου χώρου, έχουν εμπλουτίσει τις αναλύσεις τους με την ιδέα του πολυδιάστατου ανθρώπινου παράγοντα (human agency) και της αμφίδρομης σχέσης του με τις δομές. Το μοντέλο "Δομή και Δράση" (Structure and Agency) που προτείνουν διερευνά τη διαδικασία παροχής ακινήτων, μελετώντας τη διαμόρφωση σχέσεων, ρόλων, στρατηγικών, και συμφερόντων των συμμετέχοντων ("Δράση") με βάση τους πόρους, κανόνες και ιδέες τους ("Δομή"). Η ανάλυση γίνεται σε τέσσερα επίπεδα: (1ο) καταγραφή της διαδικασίας παραγωγής (γεγονότα, συμμετέχοντες), (2ο) ανάλυση των ρόλων και των σχέσεων εξουσίας ή επιρροής (συμμετέχοντες), (3ο) ανάλυση των συμφερόντων και των στρατηγικών βάση των πόρων, κανόνων και ιδεών (συμμετέχοντες), και (4ο) ανάλυση των ευρύτερων κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών και της επικρατούσας ιδεολογίας, σε σχέση με τη διαδικασία παραγωγής (Σχήμα 3). Εντούτοις, αναφορικά με το αντικείμενο της παρούσας εργασίας, οι προσεγγίσεις αυτές έχουν μείνει προσηλωμένες στην ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας (αγορά οικοδόμησης) χωρίς να διαμορφώσουν ένα ολοκληρωμένο θεωρητικό πλαίσιο για την λειτουργία της ευρύτερης αγοράς και της σχέσης της με τον οικοδομημένο χώρο (D' Arcy και Keogh, 1997). Με αυτήν την έννοια, οι μηχανισμοί και δυναμικές της αγοράς ακινήτων στο σύνολό τους, καθώς και η σχέση τους με την οικονομία της περιοχής, παραμένουν σε μεγάλο βαθμό ανεξερεύνητες.

**Σχήμα 3.** Μοντέλο Δομή και Δράση



Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, επικρατούσα ιδεολογία

Πηγή: Ιδία επεξεργασία από Healey (1992: 37)

### Η ολιστική προσέγγιση των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών

Κάποιες άλλες ετερόδοξες οικονομικές μελέτες υιοθετούν μια πιο ολιστική θεώρηση της αγοράς ακινήτων, αντιμετωπίζοντας τον οικοδομημένο χώρο ως δημιουργήμα και τμήμα του ευρύτερου οικονομικού, πολιτικού, νομικού αλλά και κοινωνικού πλαισίου μιας περιοχής. Αυτές αντλούν στοιχεία από τη σχολή των αυθεντικών ή παλαιών θεσμικών οικονομικών<sup>3</sup>.

Το φιλοσοφικό υπόβαθρο των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών είναι κατά βάση ουμανιστικό και προέρχεται από την προσέγγιση του πραγματισμού (Commons, 1934'

<sup>3</sup> Τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά αποτελούν την εξέλιξη και παρούσα έκφραση των παλαιών θεσμικών οικονομικών των Veblen (1899, 1919α, 1919β) και Commons (1931, 1934). Παρά τον εξοβελισμό τους από το προσκήνιο της οικονομικής επιστήμης για πάνω από πενήντα χρόνια, η σχολή δεν σταμάτησε να παράγει σκέψη στο πρόσωπο επιφανών οικονομολόγων τόσο στην Αμερική (βλ. Clark, 1936 ' Ayers, 1962' Kuznets, 1965' Galbraith, 1967' Samuels, 1995) όσο και στην Ευρώπη (βλ. Myrdal, 1957, 1978' Polanyi, 1957' Kapp, 1976' Hodgson, 1988, 1998). Η σχολή αυτή δεν πρέπει να συγχέεται με τη νέα θεσμική οικονομική των Coase (1937, 1960), Demsetz (1967), Alchian και Demsetz (1972) και Williamson (1985), η οποία εισαγάγει την προβληματική των θεσμών στην συμβατική οικονομική σκέψη χωρίς όμως να απαρνείται τις βασικές νεοκλασικές υποθέσεις της ατομικιστικής και ορθολογιστικής συμπεριφοράς.

Ayres, 1962· Mirowski, 1987· Wisman και Rozansky, 1991). Ο πραγματισμός υποστηρίζει ότι η αντίληψη μας για τον κόσμο, και κατ' επέκταση η πραγματικότητα που αντιμετωπίζουμε και οι ερμηνείες που δίνουμε, είναι ουσιαστικά υποκειμενικές και διαμορφώνονται μέσα από κοινωνικο-πολιτισμικές διαδικασίες σε μια προσπάθεια διευθέτησης προβλημάτων και βελτίωσης της ανθρώπινης ζωής, ενώ το κοινωνικό σύνολο (ή υποομάδες αυτού) αποτελεί τη βασική επιστημολογική μονάδα (Peirce, 1905· Dewey, 1929, 1939).

Ωστόσο, πρόσφατες εξελίξεις στη φιλοσοφική σκέψη έχουν ωθήσει κάποιους μελετητές στην αναθεώρηση του φιλοσοφικού πλαισίου των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών. Κάποιοι, όπως ο Hodgson (1998, 2000), αναγνωρίζοντας τη δομική φύση των θεσμών είναι δεκτικοί σε στρουκτουραλιστικές προσεγγίσεις, άλλοι, όπως ο Bush (1993), προσπαθούν να εμπλουτίσουν τον πραγματισμό με στοιχεία από την "κριτική" σκέψη, ενώ άλλοι, όπως ο Arvanitidis (2006α), επιχειρούν το φιλοσοφικό επαναπροσδιορισμό των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών πάνω στις βάσεις του κριτικού ρεαλισμού. Ο κριτικός ρεαλισμός συνδέεται με τη δουλειά των Bhaskar (1975, 1979, 1989), Sayer (1992), Lawson (1997, 2003) και Archer κ.ά. (1998), και αντιπροσωπεύει μια σύζευξη μεταξύ στρουκτουραλιστικών και ουμανιστικών προσεγγίσεων. Ειδικότερα, επανεισάγει από το στρουκτουραλισμό την έννοια της κοινωνικής δομής (ορίζοντας την ως το επίπεδο της κοινωνικής πραγματικότητας το οποίο αν και εξαρτάται από τον ανθρώπινο παράγοντα δεν ταυτίζεται με αυτόν) χωρίς να απορρίπτει τη βασική θέση του ουμανισμού ότι δηλαδή η κοινωνική πραγματικότητα καθορίζεται από τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι την αντιλαμβάνονται, την ερμηνεύουν και τη θεωρητικοποιούν.

Σκοπός των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών είναι η κατανόηση της δομής και εξέλιξης του "θεσμικού" πλαισίου, το οποίο αποτελεί τη βάση των κοινωνικο-οικονομικών σχέσεων και συμπεριφοράς. Σε αυτήν την προσπάθεια η έρευνα ακολουθεί "επαγωγικό" και "απαγωγικό συλλογισμό" (inductive και retroductive reasoning), όπου ένα αρχικά διατυπωμένο πλαίσιο εννοιών και σχέσεων βελτιώνεται και αναδιαμορφώνεται βάσει εμπειρικής διερεύνησης, μέσω ποιοτικής και ποσοτικής ανάλυσης (Hodgson, 1998· Stanfield, 1999).

Τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά αναγνωρίζουν την κοινωνικο-πολιτισμική βάση των οικονομικών φαινομένων και σχέσεων και προτείνουν μια ολιστική και κοινωνική προσέγγιση (Veblen, 1919α· Commons, 1934· Kapp, 1976· Willber 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<sup>4</sup>.

Αν και δεν υπάρχει ένας κοινά αποδεκτός ορισμός της έννοιας "θεσμός", θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι περισσότεροι αναλυτές της σχολής βλέπουν τους θεσμούς ως εδραιωμένους κανόνες και βαθιά ριζωμένες συνήθειες συμπεριφοράς οι οποίοι αντικατοπτρίζουν και διαμορφώνουν την αντίληψη, τις προσδοκίες, τον τρόπο δράσης και τις αλληλεπιδράσεις μεταξύ των οικονομικών φορέων, παρέχοντας σιγουριά και σταθερότητα στο κοινωνικο-οικονομικό σύστημα (Arvanitidis, 2004). Επιφανείς εκπρόσωποι της θεσμικής οικονομικής σχολής όπως ο Ayres (1962) και ο North (1990) κάνουν μια διάκριση μεταξύ "θεσμών" (δηλ. κανόνων) και "οργανισμών" (δηλ. οικονομικών φορέων). Ωστόσο πρέπει να ειπωθεί ότι αυτή η διαφοροποίηση δεν είναι πάντοτε εύκολη καθώς οι οργανισμοί διαμορφώνουν κανόνες κοινωνικο-οικονομικής συμπεριφοράς και ως εκ τούτου μπορούν να θεωρηθούν ως θεσμοί ειδικού τύπου (Menard, 1995· Hodgson, 1998). Σε κάθε περίπτωση η οργανωτική διάρθρωση της οικονομίας (δηλ. οι οικονομικοί φορείς, τα δίκτυα και οι σχέσεις τους) είναι αντανάκλαση και αποτέλεσμα του "θεσμικού" πλαισίου. Με αυτήν την έννοια η παρούσα εργασία εισάγει τον όρο "θεσμικό περιβάλλον" για να περιγράψει το σύνολο των θεσμών και οργανωτικών δομών.

Αναφορικά με το θεσμικό περιβάλλον τέσσερις διευκρινίσεις θεωρούνται σημαντικές. Πρώτον, το θεσμικό περιβάλλον είναι κοινωνικό δημιούργημα, διαμορφώνεται από σχέσεις δύναμης και εξουσίας, και συνεχώς εξελίσσεται (όπως εξελίσσεται και η κοινωνία) (Samuels, 1995). Δεύτερον, το θεσμικό περιβάλλον δε θέτει μόνο όρια αλλά συμβάλλει στη διεύρυνση της αντίληψης παρέχοντας ένα εννοιολογικό πλαίσιο για τη δημιουργία, ερμηνεία και μετάδοση πληροφοριών (ως "φίλτρο αποκωδικοποίησης") (Hodgson, 1988). Τρίτον, το θεσμικό περιβάλλον έχει λειτουργικό ρόλο στην μείωση της "αβεβαιότητας"<sup>5</sup> (uncertainty) παρέχοντας σιγουριά στο κοινωνικο-οικονομικό σύστημα και καθιστώντας ικανή τη λήψη αποφάσεων και δράση (Ayres, 1962). Τέταρτον, μεταξύ θεσμών και οργανισμών υπάρχει σχέση αλληλεξάρτησης: από τη μια μεριά οι θεσμοί περιορίζουν αλλά και καθιστούν ικανή τη δράση των οργανισμών, ενώ από την άλλη οι οργανισμοί με τη συμπεριφορά τους αναπαράγουν μα και μεταβάλλουν το θεσμικό περιβάλλον (Hodgson, 1988· Samuels, 1995).

Αν και τα θεσμικά οικονομικά έχουν μια μακρά πορεία στον χώρο των οικονομικών που αρχίζει από τα τέλη του 19ου αιώνα, η λειτουργία της αγοράς ακινήτων δεν έχει αποτε-

<sup>4</sup> Μια ολοκληρωμένη παρουσίαση της θεσμικής οικονομικής σχολής γίνεται στο Arvanitidis (2004).

<sup>5</sup> Η αβεβαιότητα είναι εγγενής στο κοινωνικο-οικονομικό σύστημα και αναφέρεται στην έλλειψη πληροφορίας σχετικά με τους παραμέτρους του προβλήματος ("παραμετρική αβεβαιότητα") αλλά και στην έλλειψη γνώσης ως προς τη φύση του προβλήματος ("δομική αβεβαιότητα") (Knight, 1921· Keynes, 1936). Ως εκ τούτου η αβεβαιότητα συσχετίζεται με το βαθμό εμπιστοσύνης στην ποιότητα του κοινωνικο-οικονομικού συστήματος, και ουσιαστικά με την ποιότητα του θεσμικού περιβάλλοντος (Arvanitidis, 2006β).



λέσει αντικείμενο μελέτης των παρά μόνο στα τελευταία δέκα περίπου χρόνια. Μια από τις πρώτες ολοκληρωμένες μελέτες της αγοράς υπό το πρίσμα των θεσμικών οικονομικών γίνεται από τον van der Krabben (1995<sup>6</sup> αλλά και van der Krabben και Lambooy, 1993<sup>7</sup> van der Krabben και Boekema, 1994), ο οποίος αναλύει το "θεσμικό" πλαίσιο της αγοράς οικοδόμησης ακινήτων (και διαμόρφωσης του οικοδομημένου χώρου) στην Ολλανδία, και ερευνά της σχέσης της με την ευρύτερη οικονομία και οικονομική ανάπτυξη. Αν και ο van der Krabben εύστοχα υπογραμμίζει την οικονομική, νομική, πολιτική και κοινωνική διάταξη της αγοράς, η ανάλυση του αδυνατεί να δει το πλαίσιο αυτό ως τμήμα και παράγωγο του ευρύτερου θεσμικού περιβάλλοντος της περιοχής, κάτι που εμποδίζει την πλήρη κατανόηση της αμφίδρομης σχέσης μεταξύ των, και κατ'επέκταση την κατανόηση της αληθινής φύσης της αγοράς ως θεσμού (Arvanitidis, 1999).

Το πως το οικοδομημένο περιβάλλον και η αγορά ακινήτων επηρεάζουν την αστική οικονομική ανάπτυξη είναι επίσης το αντικείμενο και των D'Arcy και Keogh (1997, 1998, 1999), οι οποίοι εισάγοντας τον όρο "διαδικασία της αγοράς" επιστούν την προσοχή στη "θεσμική" φύση της αγοράς. Επιπλέον, ενώ στο Keogh και D'Arcy (1999), αναπτύσσουν την ιδέα της "περιορισμένης αποτελεσματικότητας" (bounded efficiency) για να μελετήσουν την αποτελεσματικότητα της αγοράς (market efficiency) από την οπτική γωνία των θεσμικών οικονομικών. Η αδυναμία της προσέγγισης των D'Arcy και Keogh όμως είναι ότι, ενώ θέτουν τις βασικές αρχές για την ανάπτυξη ενός εμπειριστατωμένου και ολικού πλαισίου ανάλυσης της αγοράς ως θεσμού, το ίδιο το πλαίσιο ουσιαστικά απουσιάζει.

Τέλος, ενδιαφέρον παρουσιάζει η προσέγγιση του Ball (1998, 2002<sup>7</sup> αλλά και Ball κ.ά., 1998), η οποία αν και στηρίζεται σε παλαιότερες, κατά βάση στρουκτουραλιστικές, αναλύσεις του (όπως Ball, 1986), έχει σαφείς επιρροές από τη σκέψη των θεσμικών οικονομικών<sup>6</sup>. Κεντρικό στοιχείο της επιχειρηματολογίας του Ball αποτελεί η άποψη ότι η δομή και οργάνωση του οικοδομημένου χώρου καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό από τις κοινωνικές σχέσεις των εμπλεκόμενων οικονομικών φορέων. Σε αυτό το πλαίσιο ο Ball εισάγει την έννοια "δομή παροχής ακινήτων" ("Structure of building Provision" - SoP) για να περιγράψει το σύνολο των σχέσεων, κανόνων και πρακτικών που σχετίζονται με την αγορά συγκεκριμένου είδους ακινήτων σε δεδομένο χώρο και χρόνο. Κάθε SoP είναι αποτέλεσμα των ιδιαίτερων (ιστορικά διαμορφωμένων) κοινωνικο-οικονομικών χαρακτηριστικών μιας περιοχής και γι' αυτό θεωρείται μοναδική.

Ο ίδιος ο Ball αξιολογώντας το μοντέλο του αναγνωρίζει ότι αυτή η μοναδικότητα και συμπωματικότητα<sup>7</sup> της SoP αποτελεί σημαντικό μεθοδολογικό μειονέκτημα, και ότι

<sup>6</sup> Παρά το γεγονός ότι υπάρχουν ελάχιστες σχετικές βιβλιογραφικές αναφορές.

<sup>7</sup> Ο Ball (1998: 1514) υποστηρίζει ότι σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο, "... δεν υπάρχει κάποια σαφής λογική για την ύπαρξη της συγκεκριμένης δομής παροχής ακινήτων – απλά τυχαίνει να βρίσκεται εκεί (αν και έχει μια ιστο-

η προσέγγισή του αποτελεί ουσιαστικά μια μέθοδο ταξινόμησης και αποτίμησης εμπειρικών δεδομένων παρά μια ολοκληρωμένη θεωρία λειτουργίας της αγοράς. Παράλληλα, άλλοι ερευνητές (π.χ. Arvanitidis, 1999<sup>1</sup> Guy και Henneberry, 2000), επικρίνουν τον Ball τόσο για αυστηρό διαχωρισμό μεταξύ της οικονομικής και της κοινωνικο-πολιτισμικής διάστασης της αγοράς, όσο και για παραγνώριση του κοινωνικού χαρακτήρα της οικονομικής συμπεριφοράς (κάτι που υποδηλώνει αποδοχή του ορθολογιστικού μοντέλου).

Αξιολογώντας τις παραπάνω προσεγγίσεις στο σύνολο τους πρέπει να ειπωθεί ότι συνεισφέρουν σημαντικά στην κατανόηση του χαρακτήρα της αγοράς ως θεσμού. Τρία σημεία χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής. Πρώτον, η αγορά ακινήτων είναι τμήμα και δημιούργημα του ευρύτερου θεσμικού περιβάλλοντος, και ως εκ τούτου έχει διάσταση όχι μόνο οικονομική αλλά και πολιτική, νομική και κοινωνικο-πολιτισμική. Δεύτερον, η αγορά ακινήτων μεταβάλλεται δυνάμει των μεταβαλλόμενων συνθηκών του κοινωνικο-οικονομικού συστήματος. Τρίτον, η γνώση μας αναφορικά με το "θεσμικό" χαρακτήρα της αγοράς παραμένει περιορισμένη καθώς σημαντικές πλευρές, χαρακτηριστικά, δυναμικές και σχέσεις δεν έχουν επαρκώς ερευνηθεί και κατανοηθεί. Αυτό καθιστά αναγκαία περαιτέρω θεωρητική και εμπειρική έρευνα.

## Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΩΣ ΘΕΣΜΟΣ

### Θεωρητικό πλαίσιο

Η παρούσα εργασία έρχεται να ενοποιηήσει και να συμπληρώσει τις προαναφερθείσες μελέτες παρέχοντας ένα ολοκληρωμένο θεωρητικό και μεθοδολογικό πλαίσιο για την κατανόηση και ανάλυση των "θεσμικών" συνθηκών, διαδικασιών, σχέσεων και δυναμικών μέσω των οποίων η αγορά ακινήτων λειτουργεί για να (ανα-)παράγει τον οικοδομημένο χώρο και να ικανοποιήσει τις ανάγκες για χρήση, επένδυση και οικοδόμηση. Υπό αυτό πρίσμα η αγορά ακινήτων ορίζεται ως θεσμός, περιλαμβάνοντας ένα πλέγμα νομοθετημένων αλλά και άτυπων κανόνων, συμβάσεων, κωδικών συμπεριφοράς, δικαιωμάτων, πρακτικών, μηχανισμών, οργανισμών και σχέσεων μεταξύ τους, βάσει των οποίων τα ακίνητα ορίζονται, παράγονται, χρησιμοποιούνται και μεταβιβάζονται.

Ο ορισμός της αγοράς ως θεσμός έχει σημαντικές θεωρητικές προεκτάσεις. Πρώτον, αναδεικνύεται ο βαθιά ριζωμένος, άτυπος και κοινωνικός χαρακτήρας της αγοράς καθώς επίσης και η εξελισσόμενη και δυναμική φύση της. Η αγορά εξελίσσεται συνεχώς επηρεαζόμενη από απρόβλεπτες εξωτερικές μεταβολές (π.χ. πόλεμοι, ενεργειακές κρίσεις, κ.λπ.),

---

ρική πορεία και ένα μέλλον)".

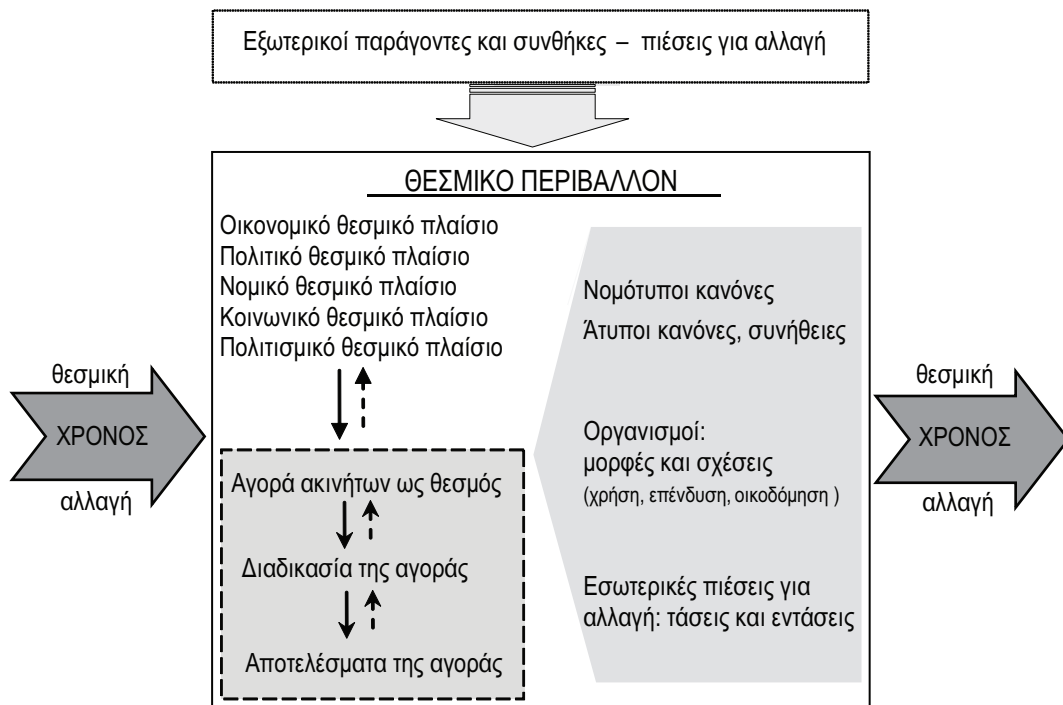
μακροπρόθεσμες αναμενόμενες αλλαγές (στις τιμές, στο κόστος πληροφορίας, στην τεχνολογία, στις προτιμήσεις, κ.λπ.) αλλά και από εσωτερικές τάσεις και εντάσεις (π.χ. ύπαρξη αντικρουόμενων θεσμών στην αγορά, αντιφάσεις μεταξύ "θεσμικών" πλαισίων) και με τρόπο αθροιστικό (σωρευτική αιτιότητα), όπου υπάρχουσες συνθήκες ορίζουν τις προοπτικές και τα περιθώρια για αλλαγή (path dependence). Αυτή η δυναμική και κοινωνικό-πολιτισμική διάσταση της αγοράς εξηγεί τη διαφορετικότητα των "θεσμικών" χαρακτηριστικών της σε σχέση με τον τόπο και το χρόνο. Δεύτερον, η διαμόρφωση του θεσμικού περιβάλλοντος της αγοράς είναι αποτέλεσμα της ευρύτερης ανάγκης για λειτουργικότητα, αποτελεσματικότητα και σταθερότητα από τη μια<sup>8</sup>, αλλά και ύπαρξης αβεβαιότητας, σχέσεων εξουσίας, και κεκτημένων δικαιωμάτων, από την άλλη. Τέλος, είναι σημαντικό να τονιστεί η γνωστική διάσταση της αγοράς. Το θεσμικό περιβάλλον δεν θέτει μόνο όρια και περιορισμούς στις οικονομικές σχέσεις αλλά συμβάλει στη διεύρυνση της αντίληψης και κρίσης των συμμετεχόντων παρέχοντας ένα εννοιολογικό πλαίσιο για τη δημιουργία, ερμηνεία και μετάδοση των πληροφοριών, τον καθορισμό των τιμών, αλλά και τη διαμόρφωση των προτιμήσεων, των προσδοκιών και των κανόνων συμπεριφοράς και δράσης.

Ωστόσο, ορίζοντας την αγορά ως θεσμό δεν συνεπάγεται ότι αντιμετωπίζεται ως ξεχωριστή, απομονωμένη οντότητα. Το θεσμικό περιβάλλον της αγοράς λειτουργεί εντός και σε αλληλεπίδραση με τα άλλα "θεσμικά" πλαίσια, κάτι που σημαίνει ότι ευρύτεροι οικονομικοί, πολιτικοί, νομικοί, κοινωνικοί και πολιτισμικοί θεσμοί διαμορφώνουν την οργάνωση και λειτουργία της.

Όπως έχει ήδη ειπωθεί, προκειμένου να κατανοήσουμε τη λειτουργία της αγοράς είναι σημαντικό να μελετηθούν όχι μόνο τα αποτελέσματά της αλλά και η διαδικασία που τα προκαλεί. Ωστόσο, υπάρχει μια αμφίδρομη σχέση εδώ καθώς τα παραγόμενα αποτελέσματα (όπως η ποσότητα και ποιότητα του κτιριακού αποθέματος, οι αξίες των ακινήτων, οι μορφές και το πλήθος των οργανισμών, κ.λπ.) είναι σε θέση να ασκούν επίδραση στην διαμόρφωση της διαδικασίας και των θεσμών της αγοράς, μεταβάλλοντας πολλές φορές τη δομή και τη διάρθρωση της, αλλά και τις σχέσεις των συμμετεχόντων, και επιφέροντας αλλαγές στο ευρύτερο θεσμικό περιβάλλον της περιοχής. Με αυτήν την έννοια, τόσο οι συγκεκριμένοι θεσμοί της αγοράς όσο και το συνολικό "θεσμικό" πλαίσιο της περιοχής είναι πιθανό να μεταλλάσσονται σε μια προσπάθεια προσαρμογής στις εσωτερικές τάσεις και εντάσεις αλλά και στις εξωτερικές πιέσεις που ασκούνται. Το παρακάτω σχήμα (Σχήμα 4) συνοψίζει και παρουσιάζει διαγραμματικά τα επιχειρήματα που αναπτύχθηκαν.

<sup>8</sup> Είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι το θεσμικό περιβάλλον παρέχει κίνητρα στα άτομα ώστε να λειτουργήσουν αποτελεσματικά, δηλ. προς όφελος του συνόλου.

**Σχήμα 4.** Η αγορά ακινήτων ως θεσμός



Πηγή: Ιδία κατασκευή

### Μεθοδολογικό πλαίσιο ανάλυσης

Το παραπάνω θεωρητικό πλαίσιο και η προσέγγιση των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών υπαγορεύουν συγκεκριμένες μεθοδολογικές προτάσεις για την εμπειρική διερεύνηση των αναπτυσσόμενων θεμάτων. Σκοπός είναι η κατανόηση του θεσμικού περιβάλλοντος και της διαδικασίας της αγοράς ακινήτων (η δομή και εξέλιξη τους). Σε αυτήν την προσπάθεια υιοθετείται επαγωγικός και απαγωγικός συλλογισμός, συνδυάζοντας θεωρητική και εμπειρική έρευνα. Η ανάλυση ξεκινά με τη διαμόρφωση ενός πλαισίου εννοιών και σχέσεων το οποίο βελτιώνεται και αναδιαμορφώνεται βάση εμπειρικής διερεύνησης που ακολουθεί.

Το μεθοδολογικό πλαίσιο που προτείνεται είναι: ολιστικό, εξελικτικό, κριτικό και πλουραλιστικό. Η ολιστική διάσταση είναι η πεμπτουσία των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών και αναφέρεται στη θέση ότι η οικονομία, η πολιτική και η κοινωνία αποτελούν

ένα σύνολο, μια ολότητα, επομένως, δεν είναι δυνατόν να απομονώσουμε τα οικονομικά φαινόμενα (π.χ. της αγοράς ακινήτων) από τα πολιτικο-κοινωνικο-πολιτισμικά χαρακτηριστικά, χωρίς να καταστρέψουμε με κάποιο τρόπο την πραγματικότητα, και άρα να μην μπορούμε πλέον να την ερμηνεύσουμε ή να την περιγράψουμε (Wilber και Harrison, 1978). Με αυτήν την έννοια η κατανόηση των μηχανισμών της αγοράς επιτυγχάνεται όχι με διαχωρισμό και απομόνωση αλλά με μελέτη του θεσμικού της περιβάλλοντος σε σχέση με το ευρύτερο θεσμικό περιβάλλον της περιοχής. Ο εξελικτικός προσδιορισμός της μεθοδολογίας, από την άλλη, υπογραμμίζει τη δυναμική φύση του κοινωνικο-οικονομικού συστήματος και των σχέσεων που το ενοποιούν και επιβάλει δυναμική (αντί στατική) προσέγγιση, ενώ ο χαρακτηρισμός κριτικό σημαίνει ότι στόχος δεν είναι η αναζήτηση κανονικότητας γεγονότων και η ανάπτυξη καθολικών νόμων, αλλά η βαθιά κατανόηση των δομών, μηχανισμών, θεσμών και των σχέσεων τους. Η πλουραλιστική διάσταση της μεθοδολογίας αναφέρεται στη χρήση ποσοτικών και ποιοτικών μεθόδων. Ωστόσο, η πλειοψηφία των ερευνητών της σχολής φαίνεται να δείχνει μια προτίμηση προς την ποιοτική έρευνα, την περιγραφική ανάλυση των ποσοτικών δεδομένων και την παρουσίαση των ιδεών τους με τρόπο ελεύθερο, περιγραφικό ή βερμπαλιστικό (αντί του φορμαλισμού) (Stanfield, 1999).

Η Διαχρονική Συγκριτική Θεσμική Ανάλυση (Historical Comparative Institutional Analysis - HCIA) θεωρείται ως η καταλληλότερη μέθοδος έρευνας, καθώς επιτρέπει τον καθορισμό των παραγόντων που οδηγούν σε συγκεκριμένα αποτελέσματα αλλά και την αντιπαράθεση συστημάτων ή "θεσμικών" πλαισίων για τον προσδιορισμό ομοιοτήτων και διαφορών (Greif, 1998· Stanfield, 1999). Η HCIA ενσωματώνει ιστορική ανάλυση, για τη μελέτη της εξέλιξης των θεσμών στο χρόνο, με συγκριτική ανάλυση, για τη μελέτη των κοινών/διαφορετικών "θεσμικών" χαρακτηριστικών σε σχέση με τον τόπο και το χρόνο, αποκαλύπτοντας τις δυνάμεις που οδηγούν το θεσμικό περιβάλλον να ακολουθήσει συγκεκριμένη πορεία, αλλά και τις δυσκολίες που οι κοινωνίες αντιμετωπίζουν στην υιοθέτηση θεσμών άλλων κοινωνιών. Η HCIA χαρακτηρίζεται από την ικανότητα να ελίσσεται μεταξύ ανάλυσης συγκεκριμένου πλαισίου και γενικότερης σύγκρισης, κάτι που επιτρέπει το συνδυασμό μελέτης συγκεκριμένων ιστορικών και κοινωνικών πλαισίων με τη διαμόρφωση θεωρίας. Ο ερευνητής ακολουθεί μια κυκλική διαδικασία: αρχικά μελετά τα χαρακτηριστικά του θεσμικού περιβάλλοντος σε επιλεγμένες χωρο-χρονικές περιπτώσεις, μετά καταγράφει ομοιότητες και διαφορές και διαμορφώνει θεωρία με τη μορφή υποθέσεων εργασίας και τέλος επιστρέφει στη μελέτη των περιπτώσεων για παραπέρα ανάλυση και αναπροσαρμογή της θεωρίας.

Η συλλογή και η οργάνωση των δεδομένων για τη διενέργεια της HCIA γίνεται με τη μέθοδο της "μελέτης περιπτώσεων" (case study). Για την ανάλυση των περιπτώσεων και την εξαγωγή συμπερασμάτων τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά προτείνουν τις τεχνικές

"απόδοση πλοκής" και "διαμόρφωση προτύπου" ("story telling" και "pattern modelling") (Wilber και Harrison, 1978· Wisman και Rozansky, 1991· Stanfield, 1999), όπου περιπτώσεις στο χωρο-χρόνο περιγράφονται και συγκρίνονται σε μια προσπάθεια να προσδιοριστεί η ευρύτερη εικόνα των δομών και των σχέσεων. Οι Wilber και Harrison (1978) περιγράφουν τη διαδικασία ως εξής: Αρχικά ο ερευνητής εστιάζει σε τμήματα του συστήματος και μέσω αναλυτικών παρατηρήσεων προσπαθεί να προσδιορίσει "θέματα" που επαναλαμβάνονται (αποδεκτές πρακτικές, κανόνες, συνήθειες, κ.λπ.). Μετά παραθέτει πιθανές συνδέσεις και σχέσεις τους και ελέγχει με μελέτη περισσότερων περιπτώσεων κατά πόσο αυτές οι αρχικές υποθέσεις ισχύουν. Συνεχίζοντας με τον ίδιο τρόπο σιγά-σιγά δημιουργείται μια σύνθετη εικόνα η οποία αποτελεί τη βάση για τη "διαμόρφωση προτύπου", το οποίο συνθέτει και συνδέει όλα τα επιβεβαιωμένα θέματα. Αυτό όμως δεν σηματοδοτεί και το τέλος της ερευνητικής διαδικασίας, καθώς το "πρότυπο" συνεχώς υποβάλλεται σε έλεγχο και αναδιαμόρφωση, και λόγω της εισαγωγής νέων δεδομένων/περιπτώσεων και λόγω της μεταβολής και εξελικτικής διαδικασίας του συστήματος. Έτσι το πρότυπο δεν θεωρείται ποτέ ότι έχει ολοκληρωθεί ή ότι είναι αυστηρά επιβεβαιωμένο.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η μελέτη της λειτουργίας της αγοράς ξεκινά με την ανάλυση του ευρύτερου θεσμικού και οργανωτικού περιβάλλοντος της περιοχής, όπου κριτικά εξετάζονται περιπτώσεις και αναλύονται σημαντικά, στο χρόνο και στο χώρο επεισόδια με σκοπό την κατανόηση των δομών και δυναμικών του. Στη συνέχεια η έρευνα επικεντρώνεται στη ανάλυση λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, όπου αρχικά εξετάζονται τα αποτελέσματά της (π.χ. αξίες, κόστος, απόθεμα, κ.λπ.) και οι μεταβολές τους στο χρόνο, ενώ σε ένα δεύτερο επίπεδο γίνεται προσπάθεια να σκιαγραφηθούν οι μηχανισμοί, διαδικασίες, δομές και δυναμικές της. Εδώ εξετάζονται λεπτομερώς τα χαρακτηριστικά της αγοράς ως θεσμός και αναλύεται η μορφή και η εξέλιξη τους σε σχέση με τη μορφή και εξέλιξη των θεσμών του ευρύτερου πλαισίου. Στόχος είναι η εξήγηση των βαθύτερων αιτιών των "θεσμικών" αλλαγών και η σκιαγράφηση της διαδικασίας του μετασχηματισμού με αναφορές στις δυναμικές του παρόντος, τάσεις του παρελθόντος και της γενικότερης πορείας των θεσμών στο χρόνο. Μια τέτοια ανάλυση επιτρέπει την βαθιά κατανόηση για το πως εμφανίστηκε, αναπτύχθηκε και εξελίχθηκε το θεσμικό περιβάλλον της αγοράς ακινήτων, σε σχέση πάντα με το ευρύτερο θεσμικό περιβάλλον της περιοχής και τις δυναμικές του.

Γενικά είναι δύσκολο να προσδιορίσει κανείς *a priori* ποια χαρακτηριστικά της αγοράς ως θεσμός είναι σημαντικά και πρέπει να συμπεριληφθούν στην ανάλυση. Ορισμένοι μελετητές (D' Arcy και Keogh, 1997· Lee, 1999) υποστηρίζουν ότι τα χαρακτηριστικά της "ωριμότητας της αγοράς" (property market maturity) (βλ. Keogh και D' Arcy, 1994) μπορούν να αποτελέσουν μια καλή αρχή σε αυτήν τη διερεύνηση. Άλλοι πάλι (van

der Krabben, 1995' Arvanitidis, 1999)), προχωρούν λίγο παραπέρα διαμορφώνοντας ένα πλαίσιο "θεσμικών" θεμάτων μέσα από εμπειρική ανάλυση (στην Ολλανδία και Ισπανία, αντίστοιχα). Κάποια από τα θέματα που προτείνουν προς εξέταση είναι: ιδιοκτησιακά δικαιώματα, επενδυτικά δικαιώματα, πλαίσιο μισθώσεων, φορολογικό πλαίσιο ακινήτων, πολεοδομικό/χωροταξικό ρυθμιστικό πλαίσιο, παροχή υπηρεσιών real estate, παροχή πληροφοριών και επιστημονικής έρευνας (σε θέματα της αγοράς), υπόσταση/κύρος ιδιοκτησίας, άτυπες πρακτικές της αγοράς (π.χ. βαθμός συμμετοχής των μεσιτών στις μεταβιβάσεις ακινήτων, αυθαίρετη δόμηση), κ.ά.

## **ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Η παρούσα εργασία αποτελεί μια μεθοδολογική προσέγγιση της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων μέσα από το πρίσμα των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών. Πιο συγκεκριμένα, διαμορφώνεται ένα ολοκληρωμένο θεωρητικό πλαίσιο για την κατανόηση και την ανάλυση των "θεσμικών" συνθηκών, διαδικασιών, σχέσεων και δυναμικών μέσω των οποίων η αγορά λειτουργεί για να (ανα-)παράγει τον οικοδομημένο χώρο, ενώ παράλληλα γίνονται σαφείς προτάσεις για την εμπειρική διερεύνηση των αναπτυσσόμενων θεμάτων.

Η επισκόπηση των συμβατικών και των στρουκτουραλιστικών οικονομικών προσεγγίσεων κάνει φανερές τις δυσκολίες που παρουσιάζουν ως προς την ανάπτυξη ενός κατάλληλου και ολοκληρωμένου πλαισίου για την ανάλυση της διαδικασίας της αγοράς. Οι μεν συμβατικές προσεγγίσεις γιατί θεωρούν ότι η αγορά προσαρμόζεται εύκολα και γρήγορα στις επιταγές της ζήτησης, οι κλασικές μαρξιστικές γιατί παραμένουν παγιδευμένες σε μια ντετερμινιστική και λειτουργιοκρατική λογική, ενώ οι άλλες στρουκτουραλιστικές γιατί αγνοούν την κοινωνικο-πολιτιστική διάσταση της αγοράς.

Σε αντίθεση, τα αυθεντικά θεσμικά οικονομικά υιοθετώντας μια ολιστική αντιμετώπιση παρέχουν μια πιο υγιή βάση για την ανάλυση της λειτουργίας της αγοράς. Οι κύριες θέσεις τους μπορούν να συνοψιστούν ως εξής. Πρώτον, τα οικονομικά φαινόμενα έχουν κοινωνικο-πολιτισμική βάση, και η οικονομία είναι απλά τμήμα ενός ενοποιημένου και δυναμικά εξελισσόμενου οικονομικού, πολιτικού, κοινωνικού, πολιτισμικού και φυσικού συστήματος. Δεύτερον, το θεσμικό περιβάλλον παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στη λειτουργία του κοινωνικο-οικονομικού συστήματος παρέχοντας σιγουριά και καθιστώντας ικανή τη λήψη αποφάσεων και δράση. Τρίτον, το θεσμικό περιβάλλον είναι κοινωνικό δημιούργημα, διαμορφώνεται από σχέσεις δύναμης και εξουσίας, και συνεχώς εξελίσσεται. Τέλος, το θεσμικό περιβάλλον παρέχει ένα εννοιολογικό πλαίσιο για τον καθορισμό και τη μετάδοση πληροφοριών.

Υιοθετώντας αυτήν την οπτική, η εργασία ορίζει την αγορά ακινήτων ως θεσμό, περιλαμβάνοντας ένα πλέγμα νομοθετημένων αλλά και άτυπων κανόνων, συμβάσεων, κωδικών συμπεριφοράς, δικαιωμάτων, πρακτικών, μηχανισμών, οργανισμών και σχέσεων

μεταξύ τους, βάσει των οποίων τα ακίνητα ορίζονται, παράγονται, χρησιμοποιούνται και μεταβιβάζονται. Αυτός ο ορισμός συνεπάγεται μια σειρά θέσεων αναφορικά με τη φύση και λειτουργία της αγοράς ως θεσμού, που οδηγούν στην ανάπτυξη του θεωρητικού πλαισίου. Πρώτον, η αγορά είναι τμήμα και δημιούργημα του ευρύτερου θεσμικού περιβάλλοντος της περιοχής, και ως εκ τούτου έχει διάσταση οικονομική, πολιτική, νομική και κοινωνικο-πολιτισμική. Δεύτερον, η λειτουργία της αγοράς καθορίζεται τόσο από νομότυπους όσο και άτυπους (κατά βάση κοινωνικο-πολιτισμικούς) κανόνες. Τρίτον, η αγορά ως θεσμός μεταβάλλεται δυνάμει των μεταβαλλόμενων συνθηκών του κοινωνικό-οικονομικού συστήματος. Τέταρτον, το "θεσμικό" πλαίσιο της αγοράς διαπλάθεται από (αλλά και διαπλάθει) το συναφές πλέγμα των οργανισμών (τις αποφάσεις και τη δράση τους), μέσα από ανάγκη για αποτελεσματικότητα και λειτουργικότητα, αλλά και ύπαρξη αβεβαιότητας, σχέσεων εξουσίας και κεκτημένων δικαιωμάτων. Πέμπτον, η αγορά ως θεσμός παρέχει ένα εννοιολογικό πλαίσιο για τη δημιουργία, ερμηνεία και μετάδοση πληροφοριών σχετικών με τα ακίνητα.

Βάσει του θεωρητικού πλαισίου διαμορφώνονται μεθοδολογικές προτάσεις για την εμπειρική διερεύνηση της αγοράς ως θεσμός. Η προσέγγιση που προτείνεται είναι ολιστική, εξελικτική, κριτική και πλουραλιστική, ενώ ως καταλληλότερη μεθοδολογία έρευνας προτάσσεται η Διαχρονική Συγκριτική Θεσμική Ανάλυση. Για την ανάλυση των περιπτώσεων και την εξαγωγή συμπερασμάτων προτείνονται οι τεχνικές των αυθεντικών θεσμικών οικονομικών "απόδοση πλοκής" και "διαμόρφωση προτύπου".

Το σημαντικότερο επίτευγμα της εργασίας αυτής είναι η διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης θεωρητικής και μεθοδολογικής προσέγγισης για τη μελέτη και κατανόηση του θεσμικού περιβάλλοντος της αγοράς ακινήτων, τόσο στατικά όσο και δυναμικά. Η προσέγγιση αυτή αποτελεί ένα πρώτο βήμα στην κατανόηση των μηχανισμών και δομών της αγοράς. Σε ένα δεύτερο στάδιο κρίνεται επιτακτική η ανάγκη για εμπειρική διερεύνηση της λειτουργίας της αγοράς σε πραγματικές καταστάσεις (δηλ. με μελέτη περιπτώσεων), καθώς η γνώση μας για τα χαρακτηριστικά, τις δυναμικές και τις σχέσεις της αγοράς ως θεσμός παραμένει περιορισμένη.

### ***Ευχαριστίες***

Ο συγγραφέας αισθάνεται την υποχρέωση να ευχαριστήσει το University of Aberdeen και την εταιρία Slough Estates για τη οικονομική υποστήριξη της διδακτορικής έρευνας από την οποία απορρέει το άρθρο αυτό.



## Βιβλιογραφία

- Adair A. S., Berry J. N. και McGreal S. W. (1997) "Comparative analysis of market performance in European cities", *Journal of Property Valuation and Investment*, 15(4): 323-335.
- Alchian A. A. και Demsetz H. (1972) "Production, Information Costs and Economic Organization", *American Economic Review*, 62(5): 777-795.
- Archer M. S., Bhaskar, R., Collier, A., Lawson, T. και Norrie, A. (επ.) (1998) *Critical Realism, Essential Readings*, London: Routledge.
- Arvanitidis P. (1999) "Urban transformation and property market analysis: an institutional perspective", άρθρο που παρουσιάστηκε στο Συνέδριο Cutting Edge του Royal Institution of Chartered Surveyors, Σεπτ. 1999, Cambridge.
- Arvanitidis P. (2004) "The diverse traditions of institutional economics: conceptual and methodological underpinnings", *Discussion Paper Series*, 10(12): 317-350, Department of Planning and Regional Development, University of Thessaly.
- Arvanitidis P. (2006α) "A framework of socioeconomic organisation: redefining original institutional economics along critical realist philosophical lines", άρθρο που παρουσιάστηκε στο 46<sup>ο</sup> Συνέδριο της European Regional Science Association (ERSA), Αυγ-Σεπτ. 2006, Βόλος.
- Arvanitidis P. (2006β) "Property market purpose efficiency: an exploratory analysis from an institutional economics perspective", άρθρο που παρουσιάστηκε στο 46<sup>ο</sup> Συνέδριο της European Regional Science Association (ERSA), Αυγ-Σεπτ. 2006, Βόλος.
- Ayres C. E. (1962) *The Theory of Economic Progress: a Study of the Fundamental Economic Development and Cultural Change*, 2<sup>η</sup> εκ., New York: Schocken.
- Ball M. (1986) "The built environment and the urban question", *Environment and Planning D: Society and Space*, 4(4): 447-464.
- Ball M. (1998) "Institutions in British Property Research: A Review", *Urban Studies*, 35: 1501-1517.
- Ball M. (2002) "Cultural Explanation of Regional Property Markets: A Critique", *Urban Studies*, 39(8): 1453-1469.
- Ball M., Lizieri, C. and MacGregor, B. D. (1998) *The Economics of Commercial Property Markets*, London: Routledge.
- Barras R. (1983) "A simple theoretical model of the office development cycle", *Environment and Planning A*, 15: 1381-1394.
- Barras R. (1994) "Property and the economic cycle: building cycles revisited", *Journal of Property Research*, 11: 183-197.
- Bhaskar R. (1975) *A Realist Theory of Science*, Leeds: Leeds Books.

- Bhaskar R. (1979) *The Possibility of Naturalism: A Philosophic Critique of the Contemporary Human Sciences*, Brighton: Harvester.
- Bhaskar R. (1989) *Reclaiming Reality: A Critical Introduction to Contemporary Philosophy*, London: Verso.
- Bush P. D. (1993) The Methodology of Institutional Economics: A Pragmatic Instrumentalist Perspective, στο Tool M. R. (επ.) *Institutional Economics: Theory, Method, Policy*, Boston: Kluwer Academic, 59-107.
- Clark J. M. (1936) *Preface to Social Economics: Essays on Economic Theory and Social Problems*, New York: Farrar and Rinehart.
- Cloke P., Philo C. και Sadler D. (1991) *Approaching Human Geography, An Introduction to Contemporary Theoretical Debates*, London: Paul Chapman.
- Coase R. H. (1937) "The Nature of the Firm", *Economica*, 4: 386-405.
- Coase R. H. (1960) "The Problem of Social Cost", *Journal of Law and Economics*, 3 (October): 1-44.
- Commons J. R. (1931) "Institutional Economics", *American Economic Review*, 21(December): 648-657.
- Commons J. R. (1934) *Institutional Economics: Its Place in Political Economy*, New York: Macmillan.
- D' Arcy E. και Keogh G. (1997) "Towards a property market paradigm of urban change", *Environment and Planning A*, 29(4): 685-706.
- D' Arcy, E. και Keogh, G. (1998) "Territorial Competition and Property Market Process: An Explanatory Analysis", *Urban Studies*, 35(8): 1215-1230.
- D' Arcy E. και Keogh G. (1999) "The Property Market and Urban Competitiveness: A Review", *Urban Studies*, 36(5-6): 917-928.
- Demsetz H. (1967) "Towards a Theory of Property Rights", *American Economic Review*, 57(2): 347-359.
- Dewey J. (1929) *The Quest for Certainty: A Study of the Relation of Knowledge and Action*, New York: Minton, Balch and Co.
- Dewey J. (1939) *Theory of Valuation*, Chicago: University of Chicago Press.
- DiPasquale D. και Wheaton W. C. (1992) "The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework", *Journal of American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1): 181-197.
- DiPasquale D. και Wheaton W. C. (1996) *Urban Economics and Real Estate Markets*, New Jersey: Prentice-Hall.
- Friedman M. (1953) "The Methodology of Positive Economics" στο Friedman M., *Essays in Positive Economics*, Chicago: Chicago University Press, 3-43.

- Galbraith J. K. (1967) *The New Industrial State*, Boston: Houghton Mifflin.
- Gordon J., Mosbaugh, P. και Canter T. (1996) "Integrating Regional Economic Indicators with the Real Estate Cycle", *Journal of Real Estate Research*, 12(3): 469-501.
- Granovetter M. (1985) "Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness", *American Journal of Sociology*, 91(3): 481-510.
- Greif A. (1998) "Historical and Comparative Institutional Analysis", *American Economic Review*, 88(2): 80-84.
- Guy S. και Henneberry J. (2000) "Understanding Urban Development Processes: Integrating the Economic and the Social in Property Research", *Urban Studies*, 37(13): 2399-2416.
- Harvey D. (1982) *The Limits to Capital*, Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey D. (1985) *The Urbanization of Capital*, Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey J. (1996) *Urban Land Economics*, 4<sup>η</sup> εκ., London: Macmillan.
- Healey P. (1992) "An institutional model of the development process", *Journal of Property Research*, 9(1): 33-44.
- Healey P. και Barrett S. M. (1990) "Structure and Agency in Land and Property Development Process: Some Ideas for Research", *Urban Studies*, 27(1): 89-104.
- Hodgson G. M. (1988) *Economics and Institutions*, Oxford: Polity.
- Hodgson G. M. (1998) "The Approach of Institutional Economics", *Journal of Economic Literature*, 36: 166-192.
- Hodgson G. M. (2000) "What Is the Essence of Institutional Economics?", *Journal of Economic Issues*, 34: 317-329.
- Kapp W. K. (1976) "The Nature and Significance of Institutional Economics", *Kyklos*, 29(2): 209-232.
- Katouzian, H. (1980) *Ideology and Method in Economics*, London: Macmillan.
- Keogh G. (1994) "Use and Investment Markets in British Real Estate", *Journal of Property Valuation and Investment*, 12(4): 58-72.
- Keogh G. και D'Arcy E. (1994) "Market maturity and property market behaviour: a European comparison of mature and emergent markets", *Journal of Property Research*, 11(3): 215-235.
- Keogh G. και D'Arcy E. (1999) "Property Market Efficiency: An Institutional Economics Perspective", *Urban Studies*, 36(13): 2401-2414.
- Keynes J. M. (1936) [1973] *The General Theory of Employment, Interest and Money*, London: Macmillan.
- Knight F. H. (1921) *Risk, Uncertainty and Profit*, Boston: Houghton Mifflin.
- Kuznets S. (1965) *Economic Growth and Structure: Selected essays*, London:

Heinemann.

- Lawson T. (1997) *Economics and Reality*, London: Routledge.
- Lawson T. (2003) *Reorienting Economics*, London: Routledge.
- Lee S. (1999) "The European Real Estate Market", άρθρο που παρουσιάστηκε στο International Real Estate Society Conference, Ιαν. 1999, Kuala Lumpur, Μαλαισία.
- Luithlen L. (1992) "Marxian concepts, capital accumulation and office property", *Journal of Property Research*, 9(3): 227-246.
- Luithlen L. (1993) "Capital accumulation and office development in Leicester, 1967-90", *Journal of Property Research*, 10(1): 27-48.
- Massey D. και Catalano A. (1978) *Capital and Land: Landownership by Capital in Great Britain*, London: Edward Arnold.
- Menard C. (1995) "Markets as institutions versus organisations as markets? Disentangling some fundamental concepts", *Journal of Economic Behavior and Organization*, 28(2): 161-182.
- Mirowski P. (1987) "The Philosophical Bases of Institutional Economics", *Journal of Economic Issues*, 21(3): 1001-1038.
- Myrdal G. (1957) *Economic Theory and Underdeveloped Regions*, London: Duckworth.
- Myrdal G. (1978) "Institutional Economics", *Journal of Economic Issues*, 12(4): 771-83.
- Nabarro R. (1990) "The investment market in commercial and industrial development: some recent trends" στο Healey P. και Nabarro R. (επ.) *Land and Property Development in a Changing Context*, Aldershot: Gower, 47-59.
- Needham B. (1994) "Comment", *Journal of Property Research*, 11(1): 65-67.
- North D. C. (1990) *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Peirce C. S. (1905) "What Pragmatism Is", *The Monist*, 15: 161-181.
- Polanyi K. (1957) *The Great Transformation*, Boston: Beacon.
- Popper K. R. (1959) *The Logic of Scientific Discovery*, London: Hutchinson.
- Popper K. R. (1965) *Conjectures and Refutations: The Growth of Scientific Knowledge*, 2<sup>η</sup> εκ. London: Hutchinson.
- Samuels W. J. (1995) "The present state of institutional economics", *Cambridge Journal of Economics*, 19: 569-590.
- Sayer A. (1992) *Method in Social Science: A Realist Approach*, London: Routledge.
- Scott A. G. (1991) "Marxian and Radical Economics" στο Mair, D. και Miller, A. G. (επ.), *A Modern Guide to Economic Thought, An Introduction to Comparative Schools of Thought in Economics*, Aldershot: Edward Elgar, 233-262.
- Stanfield J. R. (1999) "The Scope, Method, and Significance of Original Institutional

- Economics", *Journal of Economic Issues*, 33(2): 231-255.
- Tsolacos S., Keogh G. και McGough T. (1998) "Modelling use, investment and development in the British office market?", *Environment and Planning A*, 30(8): 1409-1427.
- van der Krabben E. (1995) *Urban Dynamics: A Real Estate Perspective, An institutional analysis of the production of the built environment*, Amsterdam: Tilburg University.
- van der Krabben E. και Boekema F. (1994) "Missing links between urban economic growth theory and real estate development processes: economic growth and building investment in city of s-Hertogenbosch", *Journal of Property Research*, 11(2): 111-129.
- van der Krabben E. και Lambooy J. G. (1993) "A Theoretical Framework for the Functioning of the Dutch Property Market", *Urban Studies*, 30(8): 1381-1397.
- Veblen T. (1899) *The Theory of the Leisure Class: an Economic Study of Institutions*, London: Macmillan.
- Veblen T. (1919α) *The Place of Science in Modern Civilization and Other Essays*, New York: Huebsch.
- Veblen T. (1919β) *The Vested Interests and the Common Man*, London: Macmillan.
- Wilber C. K. και Harrison R. S. (1978) "The Methodological Basis of Institutional Economics: Pattern Model, Storytelling, and Holism", *Journal of Economic Issues*, 12(1): 61-89.
- Williamson O. E. (1985) *The Economic Institutions of Capitalism*, New York: Free Press.
- Wisman J. D. και Rozansky, J. (1991) "The Methodology of Institutionalism Revisited", *Journal of Economic Issues*, 25(3): 709-737.

Πασχάλης Αρβανιτίδης  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης, Πεδίον Άρεως, 38334 Βόλος,  
e-mail: parvanit@uth.gr