



Χώρος αειχώρας

Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης

2011

15

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

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
ΣΚΑΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ
ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ
ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΟΛΓΑ
ΨΥΧΑΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ
ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Αραβαντινός Αθανάσιος	- ΕΜΠ
Ανδρικόπουλος Ανδρέας	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Βασενχόβεν Λουδοβίκος	- ΕΜΠ
Γιαννακούρου Τζίνα	- Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γιαννιάς Δημήτρης	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δελλαδέτσημας 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
Μαλούτας Θωμάς	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Μαντουβάλου Μαρία	- ΕΜΠ
Μελαχροινός Κώστας	- Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μοδινός Μιχάλης	- Εθν. Κέντρο Περιβ. και Αειφ. Ανάπτυξης (ΕΚΠΙΑΑ)
Μπριασούλη Ελένη	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Παπαθεοδώρου Ανδρέας	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Πρεβελάκης Γεώργιος-Στυλ.	- Universite de Paris I, France
Φωτόπουλος Γιώργος	- Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Χαστάογλου Βίλμα	- ΑΠΘ

Διεύθυνση:
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Περιοδικό ΔΕΙΧΩΡΟΣ
Πεδίο Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ
<http://www.aeihoros.gr>, e-mail: aeihoros@prd.uth.gr
τηλ.: 24210 – 74456 fax: 24210 – 74388



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα
Special Issue

**Ζητήματα Αστικής
και Περιφερειακής Ανάπτυξης
στον ελληνικό χώρο**

Επιμέλεια

Γιάννης Ψυχάρης

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

Ανακοίνωση

Από το τεύχος 12 άλλαξε η αρίθμηση του περιοδικού αειχώρος. Καταργείται η αναφορά σε τόμο και τεύχος τόμου, και καθιερώνεται η αναφορά σε αύξοντα αριθμό τεύχους (από την αρχή της έκδοσης του περιοδικού).

Επιμέλεια έκδοσης: Άννα Σαμαρίνα — Παναγιώτης Πανταζής

Λαγού: Παναγιώτης Πανταζής

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς — Παναγιώτης Πανταζής

Εκτύπωση: Ευαγγελία Ξουράφα

Κεντρική διάθεση: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

	Ψυχάρης Γ.	4
Εισαγωγή: Ζητήματα ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο		
	Παπαδασκαλόπουλος Α., Χριστοφάκης Μ.	8
Αναπτυξιακά πρότυπα και αστικά κέντρα στον ελληνικό περιφερειακό προγραμματισμό μετά το 2000		
	Αρτελάρης Π., Καλλιώρας Δ., Πετράκος Γ.	42
Εισοδηματικές ανισότητες μεταξύ των ελληνικών νομών, 1995-2005: Διερεύνηση της ύπαρξης σύγκλισης κατά ομάδες		
	Καλογήρου Σ.	68
Χωρικές ανισότητες και ερμηνευτικοί παράγοντες της γεωγραφικής κατανομής του δηλωθέντος εισοδήματος στην Ελλάδα		
	Θεοδωρά Γ., Λουκάκης Π.	102
Τάσεις εξέλιξης στο δίκτυο των αστικών κέντρων της Ελλάδας		
	Αρβανιτίδης Π.Α., Δωρής Γ.	130
Λειτουργικές Αστικές Περιοχές: Μια προσπάθεια προσδιορισμού της οικονομικής επιρροής των ελληνικών αστικών κέντρων		
	Τριανταφυλλόπουλος Ν.	152
Οι νέες "προνομιακές" σχέσεις της αγοράς ακινήτων με την αστική ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό		
ΣΤΑΥΡΟΔΡΟΜΙΑ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ		
	Ψυχάρης Γ.	182
Συνέδρια της Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA/RSAI) την περίοδο 2010-2012		
<i>50^ο Συνέδριο ERSA 2010, Jönköping, Σουηδία</i>		
<i>51^ο Συνέδριο ERSA 2011, Βαρκελώνη, Ισπανία</i>		
<i>52^ο Συνέδριο ERSA 2012, Μπρατισλάβα, Σλοβακία</i>		
ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ		
	Βλάμης Π.	186
Arthur O'Sullivan (Μετάφραση) (2011) <i>Αστική Οικονομική, 7^η έκδοση</i>		
	Πυλαρινός Δ.	190
Ελένη Μπαστέα (Μετάφραση) (2008) <i>ΑΘΗΝΑ 1834-1896: Νεοκλασική πολεοδομία & ελληνική εθνική συνείδηση</i>		

Οι νέες "προνομιακές" σχέσεις της αγοράς ακινήτων με την αστική ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Νίκος Τριανταφυλλόπουλος

Εντ. Διδασκαλίας (ΠΔ 407/80), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Επικ. Καθηγητής (υπό διορισμό), Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Περίληψη

Όλο και περισσότερο γίνονται πλέον αισθητές οι επιπτώσεις μιας νέας πραγματικότητας, η οποία αφορά το συνεχώς αυξανόμενο ρόλο των παγκοσμιοποιημένων χρηματοοικονομικών μηχανισμών στη συγκρότηση του αστικού χώρου, μέσω της αγοράς ακινήτων. Τα διεθνή κεφάλαια είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη και διαχείριση των σύγχρονων πόλεων. Όμως η επιδίωξη βραχυπρόθεσμου οικονομικού οφέλους που τα χαρακτηρίζει, τα καθιστά συχνά προβληματικό εταίρο των αστικών πολιτικών και της πολεοδομίας, που έχουν στόχους μακροπρόθεσμους και επιδιώκουν ευρύτερα και διαρκή χωρικά, κοινωνικά και οικονομικά οφέλη.

Λέξεις κλειδιά

Αγορά ακινήτων, αστική ανάπτυξη, πολεοδομικός σχεδιασμός, παγκοσμιοποίηση, χρηματοπιστωτικό σύστημα.

The New "Preferential" Relations of Real Estate Market with the Urban Growth and the Urban Planning

Since the final decade of the twentieth century, a new reality has arisen regarding the increasing role of the globalized real estate markets in structuring urban space. International capital is necessary for the development and management of contemporary cities. However, financial capital is notoriously volatile and governed by the short-term vision of economic profit. It is therefore not necessarily a willing

partner in any cooperation towards achieving the global goals of urban policies and planning, which are necessarily long-term and aim at durable spatial, social, and economic benefits.

Keywords

Real Estate Markets, Urban Development, Urban Planning, Globalization, Financial System.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αστική ανάπτυξη και διαχείριση εξαρτώνται σήμερα, όχι μόνο από τοπικούς και εθνικούς παράγοντες, αλλά και από δυνάμεις που εκπορεύονται από το παγκόσμιο περιβάλλον. Ήδη από την τελευταία δεκαετία του εικοστού αιώνα, είναι περισσότερο παρά ποτέ αισθητές οι επιπτώσεις μιας νέας πραγματικότητας που αφορά το συνεχώς αυξανόμενο ρόλο των παγκοσμιοποιημένων χρηματοοικονομικών μηχανισμών στην ανάπτυξη και διαχείριση του χώρου και ιδιαίτερα των πόλεων (Badie, 1995· Budd, 1995· van Kempen, 2007). Οι σύγχρονες πόλεις, έχοντας την ανάγκη των διεθνών κεφαλαίων, προσπαθούν να τα προσελκύσουν με πολλούς τρόπους και επιδιώκουν να ικανοποιήσουν τον αυξανόμενο ρόλο που αξιώνουν όχι μόνο τα τοπικά, αλλά και τα παγκοσμιοποιημένα επενδυτικά συμφέροντα (Taşan-Kok και van Weesep, 2007), και ο οποίος πραγματοποιείται σε μεγάλο βαθμό μέσω επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (JLL, 2003, 2003).

Η σημασία των χαρακτηριστικών των τοπικών αγορών ακινήτων ελαττώθηκε σε σημαντικό βαθμό με την παγκοσμιοποίηση των αγορών, οι οποίες επεδίωξαν να ενσωματώσουν τον τεράστιο πλούτο της ακίνητης περιουσίας. Η παγκοσμιοποίηση των αγορών είχε ως αποτέλεσμα την απορύθμισή τους, με την απελευθέρωση της κίνησης κεφαλαίων και την ελαχιστοποίηση των κρατικών ελέγχων στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες (Dehesh και Pugh, 2000) και συνοδεύθηκε από εκτενείς ιδιωτικοποιήσεις (Taşan-Kok, 2007). Οι εξελίξεις αυτές ώθησαν όσους δραστηριοποιούνται στον τομέα των επενδύσεων ακινήτων να αναζητήσουν και να εκμεταλλευτούν τις νέες ευκαιρίες που παρουσιάστηκαν σε παγκόσμιο επίπεδο. Κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες, συμβουλευτικές και μεσιτικές εταιρείες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και επενδυτές έχουν επεκτείνει τις δραστηριότητές τους σε παγκόσμιο επίπεδο. Η παγκόσμια ροή επενδυτικών κεφαλαίων προς διάφορες αγορές ακινήτων είναι εξαιρετικά μεγάλη, και έβαινε συνεχώς αυξανόμενη έως την εκδήλωση της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2008, όπως προκύπτει από τις εκθέσεις μεγάλων διεθνών εταιρειών συμβούλων επενδύσεων ακινήτων¹.

¹ Βλ. ενδεικτικά: άρθρο "Global Real Estate Capital, More Markets, More Competition" (JLL, 2007)· "Real estate investment – a global market emerges" (PWC, 2006)· Laposa κ.ά, 2008 και τα κεφ. 2 των εκθέσεων της PWC, 2007, 2008α.

Παράλληλα με την απορύθμιση του παγκόσμιου χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος, παρατηρούνται εντεινόμενες τάσεις απορύθμισης (ή επαναρύθμισης) και του πολεοδομικού σχεδιασμού. Το κλασικό μοντέλο του πολεοδομικού σχεδιασμού, που στις περισσότερες χώρες βασίζεται σε κανονιστικές ρυθμίσεις, αντιμετώπιζε και αντιμετωπίζει πολλά προβλήματα. Συχνά κρίνεται ότι το κράτος ενεργεί με βραδύτητα, ότι ανταποκρίνεται ανεπαρκώς στις προσδοκίες των πολιτών, και ο ρόλος του στον πολεοδομικό σχεδιασμό επαναπροσδιορίζεται. Ένα ερώτημα που τίθεται όλο και πιο έντονα, είναι το εξής: είναι δυνατόν ο σκοπός του πολεοδομικού σχεδιασμού να επιτευχθεί με λιγότερη παρέμβαση του κράτους και μεγαλύτερη συμμετοχή της αγοράς (Holcombe, 2004· Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2006· Buitelaar και Needham, 2007). Ο ιδιωτικός τομέας, που στην πραγματικότητα πάντοτε κατείχε σημαντικό ρόλο στην οργάνωση του χώρου², καλείται να συνεργαστεί στενότερα με το δημόσιο τομέα, ενώ όλο και περισσότερο πλέον διεκδικεί ένα ρόλο που θα του επιτρέπει να επεμβαίνει αποφασιστικότερα στον πολεοδομικό σχεδιασμό (Δελλαδέτσιμας, 2003). Η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στον πολεοδομικό σχεδιασμό βασίζεται στη θέση ότι ο σχεδιασμός είναι μια πολιτική δραστηριότητα. Σύμφωνα με αυτή την αντίληψη, ο μεταθετικισμός και η αποκλειστικά επιστημονική αιτιολόγηση και υποστήριξη των προτάσεων του σχεδιασμού απορρίπτονται, ενώ ενθαρρύνεται η "επικοινωνιακή προσέγγιση", η οποία επικεντρώνεται στην ανάγκη διαπραγματεύσεως ανάμεσα στους εμπλεκόμενους (Fainstein, 2000α· Αραβαντινός, 2007: κεφ. 5). Ο σκοπός αυτών των τάσεων φαίνεται ότι είναι τουλάχιστον διττός: αφ'ενός αφορά την ανάγκη εκδημοκρατισμού του σχεδιασμού και της ικανοποίησης μιας αυξανόμενης απαίτησης των πολιτών να συμμετέχουν στις διαδικασίες σχεδιασμού του χώρου που βιώνουν, και αφ'ετέρου, στον περιορισμό του ρόλου του κράτους και στην αναβάθμιση του ρόλου του ιδιωτικού τομέα και της αγοράς (Ανδρικοπούλου κ.ά, 2007: κεφ. 2· Fainstein, 2000β), με την περισσότερο άμεση και θεσμοθετημένη, αλλά επιλεκτική εμπλοκή τους σε ρόλους και διαδικασίες που θεωρείται ότι ελέγχει το δημόσιο.

Η ακίνητη περιουσία βρίσκεται στην τομή του ιδιωτικού με το δημόσιο συμφέρον, και η ρύθμιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί ακινήτων εξαρτάται σε αποφασιστικό βαθμό από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Όλο και πιο συχνά συζητούνται τρόποι για την επίτευξη μεγαλύτερης ευελιξίας στο σχεδιασμό και αποτελεσματικότερων διαδικασιών αστικής ανάπτυξης. Προς την κατεύθυνση αυτή προτείνονται τρόποι αποδόμησης των συστατικών της ακίνητης ιδιοκτησίας, δηλαδή η αποδέσμευση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί ακινήτων από τη φυσική υπόσταση αυτής (Micelli, 2002· Needham, 2006· Geuting, 2007· Renard, 2007, 2008· Haila, 2007).

² Για την περίπτωση της Ελλάδας βλ. Γιαννακούρου, 1992.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η επισήμανση ορισμένων νέων σχέσεων που έχουν αναπτυχθεί κατά τα τελευταία χρόνια μεταξύ της αγοράς ακινήτων, του χρηματοπιστωτικού συστήματος, του πολεοδομικού σχεδιασμού και της αστικής ανάπτυξης, μέσα από τη διερεύνηση της υπάρχουσας ακαδημαϊκής βιβλιογραφίας και επαγγελματικών εκθέσεων. Η ανάλυση οργανώνεται γύρω από τις εξής υποθέσεις εργασίας: το σύγχρονο σύστημα συσσώρευσης κεφαλαίου βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην παραγωγή δομημένου περιβάλλοντος. Στο σύστημα αυτό επεμβαίνουν όλο και περισσότερο καθοριστικά οι χρηματοοικονομικοί μηχανισμοί. Επιδιώκοντας κυρίως βραχυπρόθεσμα κέρδη, οι μηχανισμοί αυτοί αδυνατούν συνήθως να συντονισθούν επαρκώς με τις μακροπρόθεσμες αστικές πολιτικές και την πολεοδομία, οι οποίες επιδιώκουν ευρύτερα και διαρκή χωρικά, κοινωνικά και οικονομικά οφέλη (Begg, 1991· Buck κ.ά, 2005· Renard, 2008). Έτσι συχνά ως αποτέλεσμα, παρατηρείται αδυναμία του πολεοδομικού σχεδιασμού και των αστικών πολιτικών να ικανοποιήσουν τους αναπτυξιακούς στόχους που θέτουν σε ότι αφορά την κοινωνική, οικονομική και χωρική τους ανάπτυξη, δηλαδή το στόχο της αειφόρου πόλης (Adams, 1994).

2. ΑΣΤΑΘΕΙΑ

Οι παράγοντες που θεωρούμε ότι δρουν καθοριστικά στην αστική ανάπτυξη σε σχέση με την ακίνητη περιουσία κατά τα τελευταία δεκαπέντε χρόνια είναι δύο. Ο πρώτος αφορά το γεγονός ότι τα ακίνητα –είτε πρόκειται για κτίρια, είτε για γη– έχουν καταστεί εύκολα διαπραγματεύσιμο χρηματοοικονομικό προϊόν, μέσω της τιτλοποίησης των δικαιωμάτων επί αυτών. Ο δεύτερος παράγοντας αφορά την όλο και εντονότερη κυκλικότητα και αστάθεια των αγορών ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο (Peterson, 2009), η οποία εντείνει τα ήδη σοβαρά προβλήματα ελέγχου της αστικής ανάπτυξης.

Με την τιτλοποίηση³ (securitization) των δικαιωμάτων επί ακινήτων δίδεται αυτονομία στην οικονομική υπόσταση των ακινήτων, και επιτυγχάνεται η άμεση εξάρτησή τους από το χρηματοπιστωτικό σύστημα, την εθνική αγορά κεφαλαίων και το παγκόσμιο χρηματοοικονομικό σύστημα (Weber, 2002). Από αντικείμενα που καθορίζονται από τα φυσικά τους χαρακτηριστικά, το ιδιοκτησιακό και πολεοδομικό καθεστώς τους, καθώς και από οικονομικά στοιχεία που απορρέουν κυρίως από τη χρήση τους, με την τιτλοποίησή τους τα ακίνητα μετατρέπονται σε άυλα κεφάλαια. Αν και εξ'ορισμού "ακίνητα", τα ακίνητα καθίστανται πλέον α-χωρικές αξίες, δηλαδή χρηματοοικονομικά προϊόντα εμπορεύσιμα ελεύ-

³ Τιτλοποίηση απαιτήσεων από ακίνητα είναι η έκδοση τίτλων με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές που απορρέουν από την παρούσα ή μελλοντική εκμετάλλευση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και ιδιαίτερα των δικαιωμάτων αξιοποίησης ακινήτων. Η τιτλοποίηση μπορεί να αφορά το ενεργητικό και άλλων δικαιωμάτων, όπως τις υποθήκες δανείων επί ακινήτων που έχει χορηγήσει μια τράπεζα. Για την Ελλάδα βλ. Ν. 3156/2003, άρθρο 14, όπως ισχύει.

θερα σε μια παγκοσμιοποιημένη αγορά τιτλοποιημένων δικαιωμάτων, και συχνά χαρακτηρίζονται από μια έντονα κυμαινόμενη χρηματιστηριακή αξία (Harvey, 1982· Thrift, 1987 στο Charney, 2001· Weber, 2002· Renard, 2008). Εντοπίζεται λοιπόν ένας дуϊσμός ή μια "εσωτερική αντίφαση", στη σχέση της ακίνητης ιδιοκτησίας και των "νομαδικών" κεφαλαίων των διεθνών αγορών που προέρχονται από την τιτλοποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας (Charney, 2001). Η τιτλοποίηση οδήγησε στη διεύρυνση της αγοράς ακινήτων, στην ανάπτυξη μιας μεγάλης ποικιλίας επενδυτικών προϊόντων και αύξησε τη ρευστότητα κεφαλαίων και τις ροές τους σε παγκόσμιο επίπεδο.

Η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας και η εξέλιξη της τεχνολογίας των επικοινωνιών είχε ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη μηχανισμών ελεύθερης διακίνησης κεφαλαίων, μέσω των τραπεζικών και χρηματιστηριακών αγορών (Weber, 2002). Οι επενδυτές είναι σε θέση να επενδύσουν σε διάφορες χώρες, όπου προσδοκάται ότι θα επιτευχθούν υψηλές υπεραξίες και αποδόσεις: σε άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, σε χρηματοοικονομικά προϊόντα που έχουν ως βάση τα ακίνητα, ή σε τιτλοποιημένα δικαιώματα επί ακινήτων που διαχειρίζονται Real Estate Investment Trusts (REITs)⁴. Το νέο επενδυτικό περιβάλλον της αγοράς ακινήτων προσελκύει διαφόρων ειδών κεφάλαια, όπως εκείνα που επενδύονται δια μέσου των Collective Investments Schemes⁵, τα hedge funds που παλαιότερα επενδύονταν αποκλειστικά σε "κλασσικά" προϊόντα και μετοχές χρηματιστηριακών αγορών, καθώς και τα κρατικά επενδυτικά κεφάλαια, τα Sovereign Wealth Funds (SWF)⁶. Στην

⁴ Τα Real Estate Investment Trusts (REITs) αποτελούν εταιρικές οντότητες αμοιβαίων επενδυτικών κεφαλαίων σε ακίνητα, εισηγμένες ή όχι σε χρηματιστηριακές αγορές. Στην Ελλάδα έχουν θεσμοθετηθεί οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, που προσιδιάζουν σε REITs, με το Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει από τους Ν. 2992/2002, 3522/2006 και 3697/2008. Επισημαίνεται ότι υπάρχουν διάφοροι τύποι REITs με διαφορετική ονομασία και πλαίσιο λειτουργίας στις διάφορες χώρες.

⁵ Πρόκειται για συνασπισμένα ιδιωτικά κεφάλαια. Η ανάπτυξη και ποικιλία της αγοράς τους είναι μεγάλη. Τα κεφάλαια που επενδύονται με τον τρόπο αυτό ονομάζονται UCITS (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities – UCITS). Στόχος είναι η δημιουργία μιας ενιαίας ευρωπαϊκής αγοράς των κεφαλαίων αυτών, που επενδύονται κυρίως σε Ευρώπη, Ασία και Ν. Αμερική. Ήδη από το 1985 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκδίδει κατευθυντήριες οδηγίες οι οποίες έχουν στόχο τη διευκόλυνση, αλλά και τον καθορισμό του πλαισίου κίνησης αυτών των κεφαλαίων εντός της ΕΕ (85/611/EEC, 92/49/EEC, 92/96/EEC, 93/92/EEC, 2000/64/EEC, 2001/107/EC, 2001/108/EC). Μια μορφή αυτών αποτελούν και τα REITs που όμως αφορούν αποκλειστικά ακίνητα. Όμως τα συνασπισμένα αυτά κεφάλαια μπορούν να επενδύονται και εμμέσως, και σε εταιρείες που διαχειρίζονται ακίνητα. Στην Ελλάδα η λειτουργία των UCITS με τη μορφή εταιρειών επενδύσεων χαρτοφυλακίου ορίζονται από το Ν. 3371/2005, ενώ με τη μορφή αμοιβαίων κεφαλαίων από το Ν. 3283/2004. Ο Ν. 2992/2002 τροποποιήθηκε από τον 3470/2006 επιτρέποντας τις πλέον επενδύσεις Αμοιβαίων Κεφαλαίων Επιχειρηματικών Συμμετοχών κλειστού τύπου (close-ended) σε εταιρείες. Ας σημειωθεί τέλος ότι στις 13 Ιανουαρίου 2009, στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ψηφίσθηκε ήδη η αναμόρφωση της οδηγίας του 1985 και η δημιουργία των νέων UCITS IV.

⁶ Τα Sovereign Wealth Funds (SWF) αποτελούν κρατικά funds, οι φορείς και τρόποι διαχείρισης των οποίων είναι διαφορετικοί εκείνων των κρατικών χρηματικών αποθεματικών. Τα SWF συστήνονται κυρίως από χώρες που έχουν μεγάλα εμπορικά πλεονάσματα, ενώ μπορούν να συσταθούν με βάση τα αποθεματικά ασφα-

αγορά ακινήτων τα διεθνή κεφάλαια τοποθετούνται κατά κανόνα σε REITs, σε υψηλού ρίσκου επενδυτικά προγράμματα ακινήτων με εξαιρετικά υψηλή μόχλευση⁷ σε πόλεις όπου ο κύκλος της κτηματαγοράς είναι καθοδικός. Προσδοκούν σε υψηλά κέρδη, όταν σε ευνοϊκή χρονική στιγμή της αγοράς μεταβιβάσουν τα δικαιώματά τους και αποχωρήσουν, για να επανεπενδυθούν σε άλλες αγορές, οπουδήποτε παρουσιασθούν νέες ευκαιρίες κέρδους.

Στο σύγχρονο επενδυτικό περιβάλλον, ο κλασικός στόχος της παραγωγής γαιοπροσόδου και αποκόμισης υπεραξιών από άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα συχνότατα πλέον υποκαθίσταται από την αναζήτηση βραχυπρόθεσμων αποδόσεων. Όπως υπογραμμίζεται και σε πρόσφατη επαγγελματική έκθεση, "το κλειδί για την επιτυχία των επενδύσεων σε ακίνητα είναι να ακολουθεί κανείς τις ροές κεφαλαίων, όχι τα θεμελιώδη μεγέθη. Πρέπει να προβλέπει κανείς τι ζητά το κεφάλαιο, και να βρίσκεται εκεί" (PWC-ULI, 2009). Έτσι, στις ανεπτυγμένες αγορές, το ενδιαφέρον των επενδυτών δεν προσελκύει πλέον η ελκυστική Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) μιας ανάπτυξης ακινήτου ή οι δείκτες των τοπικών αγορών ακινήτων (Renard, 2008). Σημασία δεν έχουν ούτε οι δείκτες των ιδιοχαρακτηριστικών των REITs [NAV (Net Asset Value), AFFO (Adjusted Funds From Operations), CAD (Cash Available for Distribution)]. Αντίθετα, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται όλο και περισσότερο στους δείκτες που αφορούν τη χρηματιστηριακή αξία των μετοχών τους (π.χ. οι δείκτες EPRA/NAREIT και INREV). Ειδικοί δείκτες (IPD derivatives indices) για την αγορά παραγώγων προϊόντων με βάση τα ακίνητα έχουν δημιουργηθεί σε χώρες με ανεπτυγμένες αγορές, με σκοπό να πληροφορήσουν και να κατευθύνουν τους επενδυτές προς τοποθετήσεις που θα αποφέρουν αυξημένες αποδόσεις των κεφαλαίων τους, και να τους διευκολύνουν στις αποφάσεις ανάληψης των κινδύνων που ενέχει η έκθεσή τους στις διάφορες δευτερογενείς αγορές ακινήτων⁸.

Νέα δεδομένα της εποχής αποτελούν επίσης η γενίκευση των κυκλικών κινήσεων και η αστάθεια των αγορών. Αποδίδονται κυρίως στην απορύθμιση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και των ροών κεφαλαίων σε διεθνές επίπεδο, ως αποτέλεσμα της ελαχιστοποίησης του ελέγχου της παγκοσμιοποιημένης αγοράς από τα κράτη (Dehesh και Pugh, 2000·

λιστικών ταμείων, ή ακόμη και με μέρος των αποθεματικών της κεντρικής τράπεζας ενός κράτους. Στα τέλη του 2009 υπήρχαν περίπου 50 SWF παγκοσμίως, που διαχειρίζονταν ποσά άνω των 4 τρισεκατομμυρίων δολαρίων. Οι επενδυτικές προοπτικές των SWF, αλλά και οι κίνδυνοι για τις αγορές ακινήτων είναι σημαντικές τόσο από επιχειρηματικής (Bahgat, 2008· CB Richard Elis, 2008· Deutsche Bank Research, 2008 και SWF Institute, 2009).

⁷ Βλ. τις περιοδικές αναφορές *Quarterly Reports on European non-listed Vehicles* του INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

⁸ Για τους μηχανισμούς λειτουργίας της αγοράς παραγώγων στην αγορά ακινήτων βλ.: Barling M., *Property derivatives in the UK* (PWC, 2005). Η ανάπτυξη των παραγώγων προϊόντων επενδύσεων ακινήτων είναι συνεχής. Η διαχείριση του ρίσκου αυτών των προϊόντων είναι πλέον εξαιρετικά δύσκολη (PWC, 2008)

Stiglitz, 2000, 2003). Ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του 1980, πολλές κτηματαγορές παρουσιάζουν συχνότατα όχι απλά κυκλικές κινήσεις, αλλά κερδοσκοπικές "φούσκες". Οι τιμές που διαμορφώνονται στις αγορές αυτές αποσυνδέονται από την πραγματική αξία χρήσεως των ακινήτων και από την εξέλιξη των θεμελιωδών μεγεθών που τις επηρεάζουν (ανάπτυξη, προσφορά χρήματος, εισοδήματα, επιτόκια κ.λπ.)⁹. Σύμφωνα μάλιστα με στοιχεία των τελευταίων ετών, οι κυκλικές κινήσεις των αγορών ακινήτων παρουσιάζουν αυξανόμενες τάσεις συντονισμού¹⁰, υψηλή αλληλεξάρτηση (Wilson κ.α., 2007), καθώς και διεθνή μετάδοση και επιπτώσεις (Dehesh και Pugh, 1999· PWC, 2008γ). Αυτό επιβεβαιώνεται άλλωστε και από την παγκόσμια οικονομική κρίση που προκλήθηκε από την αστοχία των στεγαστικών δανείων υψηλού κινδύνου (subprime loans), και η οποία εκδηλώθηκε τον Αύγουστο του 2007 στις ΗΠΑ και εξαπλώθηκε ταχύτατα σε ολόκληρο τον κόσμο (Hago και Sullivan, 2009). Ο αυξανόμενος συντονισμός των κύκλων των διαφόρων αγορών ακινήτων (Worzala κ.ά, 1996), η γενικευμένη αστάθεια και η διεθνής μετάδοση των οικονομικών καταστάσεων λόγω της παγκοσμιοποίησης, έτσι όπως παρατηρούνται κατά τα τελευταία χρόνια, φαίνεται ότι περιορίζουν σημαντικά την επιχειρησιακή χρησιμότητα της γεωγραφικής διασποράς ενός χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα, αντίθετα με ότι προτάσσει η Σύγχρονη Θεωρία Χαρτοφυλακίου (Modern Portfolio Theory)(Stevenson, 2000· Sirmans και Worzala, 2003· Worzala και Sirmans, 2003· Wilson και Zurbruegg, 2003).

Οι αστικές και πολεοδομικές πολιτικές επηρεάζονται άμεσα από το νέο παγκόσμιο επενδυτικό τοπίο της αγοράς ακινήτων και τους νέους χρηματοοικονομικούς μηχανισμούς. Τα πρόσωπα και αενάως κινούμενα διεθνή επενδυτικά κεφάλαια, δεν έχουν ιδιαίτερους λόγους να επιδείξουν άμεσο ενδιαφέρον για τις πόλεις ανά τον κόσμο όπου επενδύονται, αλλά για τις χρηματιστηριακές αποδόσεις των εταιρειών στις οποίες επενδύονται και πραγματοποιούν έργα στο αστικό περιβάλλον ή διαχειρίζονται ακίνητα (Charney, 2001). Με το εξαιρετικά πολύπλοκο και δύσκολο έργο της προσέλκυσης των χρήσιμων για την αστική ανάπτυξη κεφαλαίων, αλλά και της ρύθμισης των τοπικών αγορών, της ρύθμισης και οργάνωσης του χώρου και των οικονομικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων, επιφορτίζονται οι αρχές εθνικής και τοπικής διακυβέρνησης κάθε χώρας.

⁹ Χαρακτηριστική είναι η έκθεση της JLL, 2007 με τίτλο *Back to Real Estate Fundamentals* όπου συμπεριλαμβάνεται άρθρο του O. Obert με τίτλο "Στο μέλλον η αύξηση της αξίας των ακινήτων θα προέρχεται από τα θεμελιώδη στοιχεία των ιδιοκτησιών", υποδηλώνοντας ότι κάτι τέτοιο δεν ίσχυε στο παρελθόν. Εν τούτοις, η άποψη αυτή δεν φαίνεται να έχει έως τώρα επαληθευτεί.

¹⁰ Βλ. για παράδειγμα τις τριμηνιαίες εκθέσεις του *European Office Clock* της Jones Lang LaSalle, ιδιαίτερα μετά το 2004.

3. ΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΔΟΜΗΣΗΣ

Οι πληροφορίες σχετικά με τις προσφερόμενες αγορές για επενδύσεις σε ακίνητα παρέχονται στους επενδυτές από διεθνείς εταιρείες συμβούλων, που είναι παρούσες σε πολλές χώρες, με "ώριμες", "ανώριμες" ή "αναδυόμενες" κτηματαγορές. Οι εταιρείες αυτές θεωρείται ότι είναι σε θέση να υποδεικνύουν τη χώρα, την πόλη και την κατηγορία ακινήτων στις οποίες είναι σκόπιμο να επενδύσει κανείς, προκειμένου να επιτύχει τις υψηλότερες δυνατές αποδόσεις (Leitner, 1994). Εν τούτοις, ενδέχεται οι υποδείξεις των συμβούλων να εντείνουν τη διάρκεια και το εύρος της κυκλικής κίνησης των αγορών. Παρατηρείται ότι οι επενδυτές στρέφονται μαζικά προς τις αγορές εκείνες που γνωρίζουν πρόσκαιρη άνθηση και αποφέρουν θεαματικά κέρδη, όπως άλλωστε σχεδόν προδικάζουν και οι εταιρείες αυτές με τις προβλέψεις τους¹¹, οι οποίες μάλλον διαμορφώνονται από την απλή κεφαλαιοποίηση των παρόντων ευνοϊκών συγκυριών, χωρίς να λαμβάνουν υπόψη τις πιθανότητες αναστροφής του επενδυτικού κύκλου, δηλαδή της κυκλικής πορείας των αγορών. Έτσι, τέτοιες προβλέψεις των συμβούλων αποτελούν ένα είδος αυτοεπιβεβαιούμενων προφητειών που οδηγούν τελικά στην έκρηξη των αγορών ακινήτων συγκεκριμένων χωρών και πόλεων και την εκδήλωση σοβαρών κερδοσκοπικών "φουσκών". Θύματα των κρίσεων αυτών είναι οι επενδυτές που ακολουθούν αυτές τις προβλέψεις. Έχει αποδειχθεί ότι η ανάπτυξη των κτηματαγορών συχνότατα δεν οφείλεται στα θεμελιώδη μεγέθη τους, αλλά στη συλλογική ψυχολογία των επενδυτών, η οποία χαρακτηρίζεται από ανορθολογισμό και μιμητισμό, με αποτέλεσμα να εντείνεται η κυκλικότητα της κτηματαγοράς (Renaud, 1997· Shiller, 2001 και 2006· Renard, 2008). Κατά παράδοξο λοιπόν τρόπο οι επενδυτές, ακολουθώντας τις προβλέψεις και συμβουλές εκείνων των εταιρειών και επαγγελματιών που αμείβονται ακριβώς για να τους διευκολύνουν στον έλεγχο και διαχείριση του ρίσκου, τελικά αναλαμβάνουν σημαντικούς επιχειρηματικούς κινδύνους.

¹¹ Κορυφαίες εταιρείες στο χώρο των συμβούλων επενδύσεων ακινήτων, δημοσιεύουν έρευνες και προβλέψεις, σχετικά την πορεία ανάπτυξης πόλεων ανά την υφήλιο, όπου και αναμένεται ότι θα υπάρξουν σημαντικές προοπτικές στην κτηματαγορά τους. Βλ. για παράδειγμα τις εκθέσεις που δημοσιεύει από το 2002 η Jones Lang LaSalle (JLL, 2002, 2003). Σύμφωνα με μεταγενέστερες εκθέσεις τους, οι κατά κανόνα ευνοϊκές προβλέψεις τους, μόνο πρόσκαιρα φαίνεται ότι επιβεβαιώνονται.

Χαρακτηριστικά είναι τα παραδείγματα πρόσφατων "φουσκών" αγορών ακινήτων, όπως εκείνων του Βουκουρεστίου¹², της Ιρλανδίας¹³ και οπωσδήποτε του Ντουμπάι, του μέχρι πρόσφατα αδιαφιλονίκητου Ελ Ντοράντο των επενδυτών ακινήτων στη Μέση Ανατολή. Για περίπου μια δεκαετία, η ανάπτυξη του Εμιράτου ήταν ταχύρυθμη και βασισμένη στον κατασκευαστικό τομέα, που απασχολούσε το 50% του εργατικού δυναμικού. Υπήρξε υπερπαραγωγή εξαιρετικά φιλόδοξων προγραμμάτων ανάπτυξης ακινήτων. Κατά το 2008 οι τιμές των κατοικιών είχαν σημειώσει αύξηση περίπου 60%, αλλά το αμέσως επόμενο έτος μειώθηκαν κατά 50%¹⁴. Παλαιότερα παραδείγματα αφορούν ασιατικές πόλεις, όπως της Μπανγκόγκ στην Ταϊλάνδη, στην περίπτωση της οποίας, υπερβολές στις επενδύσεις ακινήτων προκάλεσαν την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης του 1997 που διήρκεσε σχεδόν μια δεκαετία (Charmes, 1998· Preusse, 2001· Collyn και Senhadji, 2002). Η κρίση οδήγησε σε πτωχεύσεις εταιρειών, στην εγκατάλειψη πολυάριθμων προγραμμάτων ανάπτυξης κτιρίων, εκ των οποίων ένα μέρος είχε ήδη υλοποιηθεί σε μεγάλο ποσοστό (Charmes, 2003· Sintusingha, 2006)¹⁵. Η εγκατάλειψη μεγάλων συγκροτημάτων κατοικιών κατασκευασμένων στις παρυφές πόλεων στις ΗΠΑ μετά την εκδήλωση της κρίσης των στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου (*subprime crisis*), αλλά και η δραματική αύξηση του αριθμού των αστέγων, αποτέλεσαν την οδυνηρή πραγματικότητα που ακολούθησε τον παραλογισμό των επενδύσεων σε κατοικίες (Immergluck, 2008)¹⁶. Τα *subprime*

¹² Βλ. την έκθεση της Price Waterhouse Coopers, *Romania: New Gem for International Investors* (PWC, 2006). Η Jones Lang LaSalle εγκαταστάθηκε τον Ιανουάριο του 2008 στο Βουκουρέστι, αφού προηγουμένως, τον Ιανουάριο του 2007 είχε δημοσιεύσει την έκθεση *World Winning Cities: Bucharest*, σύμφωνα με την οποία το Βουκουρέστι συγκέντρωνε όλα εκείνα τα γεωγραφικά, οικονομικά, δημογραφικά χαρακτηριστικά και υποδομές που υπόσχονταν μια αξιοζήλευτη αναπτυξιακή πορεία. Η προς τα τέλη του 2008 κατακρήμιση της κτηματαγοράς, ίσως δεν οφείλεται αποκλειστικά στην παγκόσμια κρίση, αφού στην προαναφερόμενη έκθεση τα θεμελιώδη στοιχεία της αγοράς ακινήτων κρίνονταν υγιή, αν και το 2006 (τρίτο τρίμηνο) ο μέσος μηνιαίος μισθός ανέρχονταν σε 320€ και η μέση τιμή διαμερίσματος μεσαίων προδιαγραφών σε 1950€, δηλαδή 6 φορές πάνω από τις αποδοχές του δυνητικού τυπικού αγοραστή του).

¹³ Βλ. μεταξύ άλλων: "Ireland's boom falls hard in global crisis", *The Wall Street Journal*, 7/2/2009

¹⁴ Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της ελβετικής επενδυτικής τράπεζας UBS, αναμένονταν περαιτέρω μείωση των τιμών κατά το επόμενο έτος. Στα τέλη Νοεμβρίου του 2009, το Εμιράτο ανακοίνωσε ότι αδυνατεί να εξυπηρετήσει το 80 δισεκατομμυρίων δολαρίων χρέος του, για το 75% του οποίου ευθύνεται η Dubai World, θυγατρική του κολοσσίου κρατικού κατασκευαστή Nakheel. Βλ. το άρθρο "Gloomy outlook for Dubai" της 20/11/2009, στο διαδικτυακό τόπο της *Property Wire* (www.propertywire.com). Στη συνέχεια, είναι γνωστό ότι την εξυπηρέτηση του χρέους ανέλαβε το Κατάρ.

¹⁵ Στο Ντουμπάι το 2009 το ποσοστό κενών χώρων γραφείων ανέρχονταν στο 25%, ενώ εκτιμούνταν ότι εάν ολοκληρώνονταν οι υπό κατασκευή χώροι, το 2011 θα έφθαναν το 50%. Από τις αρχές και έως τα μέσα του 2009 είχαν εγκαταλειφθεί περίπου 400 προγράμματα ανάπτυξης ακινήτων αξίας άνω των 300 δις δολαρίων, και εκφράζονταν φόβοι ότι ολόκληρες περιοχές θα μετατρέπονταν σε "πόλεις-φαντάσματα" (βλ. τα σχετικά άρθρα στο διαδικτυακό τόπο της *Property Wire*, στις 20 και 27/10/2009).

¹⁶ Βλ. για παράδειγμα το άρθρο του Alex Roth με τίτλο: "After the Bubble, Ghost Towns Across America. Half-Built Subdivisions Are Lonesome Places; There's Just No Noise" στη *Wall Street Journal* της 2/8/2008.

δάνεια, δημιούργησαν και *subprime* πόλεις; Στην Ευρώπη, η Ισπανία βίωσε πρώτη την κρίση στην αγορά κατοικίας¹⁷. Οι πρώτες πτωχεύσεις των κατασκευαστικών εταιρειών είχαν ήδη καταγραφεί από τα τέλη του 2007, ενώ εκατοντάδες οικοδομικά συγκροτήματα υπό κατασκευή εγκαταλείφθηκαν¹⁸. Στην Ελλάδα, όπου οι πολεοδομικοί κανονισμοί είναι εξαιρετικά χαλαροί και επιπλέον, επιτρέπεται η εκτός σχεδίου δόμηση, χιλιάδες ήταν οι αδιάθετες πρώτες και δεύτερες κατοικίες ήδη από τα τέλη του 2008. Στην Αττική εντοπίζει κανείς αποπερατωμένα ή ημιτελή κτίρια γραφείων που παραμένουν αχρησιμοποίητα επί χρόνια, κατά μήκος κύριων και δευτερευόντων οδικών αξόνων, ως αποτέλεσμα της "υπερθέρμανσης" της αγοράς γραφείων της πόλης στα τέλη της δεκαετίας του 1990 (Τριανταφυλλόπουλος, 2005). Μετά από τέτοιου είδους κρίσεις, ένας νέος τύπος *brownfield* κάνει συχνά την εμφάνισή του. Πρόκειται για εκτάσεις στις οποίες έχουν κατασκευασθεί κτίρια και υποδομές που πιθανότατα δε θα χρησιμοποιηθούν ποτέ. Εν γένει τα κτίρια απαξιώνονται κυρίως λόγω της έλλειψης συντήρησης εξ' αιτίας του μεγάλου κόστους της, ενώ ιδιαίτερα τα επαγγελματικά κτίρια, απαξιώνονται λόγω της ραγδαίας τεχνολογικής προόδου στον τρόπο κατασκευής και τον εξοπλισμό τους. Επίσης, η χρήση μεμονωμένων κτιρίων –ή τμημάτων αυτών– που βρίσκονται εντός συγκροτημάτων ημιτελών ή κενών κτιρίων είναι εξαιρετικά δυσάρεστη και δύσκολη. Η "ανακύκλωσή" τους με σκοπό την επαναχρησιμοποίηση των κτιρίων στις περιοχές αυτές, είναι συνήθως απαγορευτικά υψηλού κόστους, με δεδομένη τη δραστική πτώση των τιμών που ακολουθεί την εκδήλωση μιας "φούσκας" της αγοράς. Η σημερινή κατάσταση των κτηματαγορών σε πολλές χώρες μπορεί να υποστηρίξει την άποψη ότι η κρίση της δεκαετίας του 1990 των ασιατικών πόλεων μάλλον δεν είχε διδάξει, ούτε στους επενδυτές, ούτε στους πολεοδόμους, ούτε στις δημόσιες αρχές, τους κινδύνους που ελλοχεύουν από την υπερβολική εμπλοκή των κερδοσκοπικών χρηματοοικονομικών μηχανισμών στην αγορά ακινήτων και στην αστική ανάπτυξη (Fujita, 2000· Hilbers κ.ά., 2001· Sajor, 2003).

¹⁷ Μέσα σε λιγότερο από δέκα χρόνια διπλασιάστηκαν (σε σταθερές τιμές) οι αγοραίες αξίες των κατοικιών, και το χρέος των νοικοκυριών αυξήθηκε από 60% σε 125% του ΑΕΠ. Όσο για την επέκταση του χρόνου αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων, αυτή έφτασε έως και τα 50 χρόνια. Παράλληλα, καταγράφονταν δημογραφική στασιμότητα και μια μάλλον αναμικτή αύξηση των εισοδημάτων. Περισσότερα από 700.000 διαμερίσματα κατασκευάστηκαν το 2006, περισσότερα από το άθροισμα όσων κατασκευάστηκαν στη Γαλλία, στη Γερμανία, και στη Βρετανία κατά την ίδια χρονιά. (Εφημερίδα *Le Monde*, 5/9/2008).

¹⁸ Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ίσως ο οικισμός Seneña Nuevo στα προάστια της Μαδρίτης, που ήδη από τις αρχές του 2008 παραμένει ημιτελής και σχεδόν εγκαταλελειμμένος. Η κατασκευή του οικισμού άρχισε στις αρχές της δεκαετίας του 2000 από τον Francisco Hernando, και σύμφωνα με τα αρχικά σχέδια θα περιελάμβανε περίπου 13.500 διαμερίσματα σε προσιτές τιμές (βλ. <http://onde2000.info/ONDE%202000%20WEB%20INGLES/home.htm>). Κατασκευάστηκαν μόνο τα 5.000 από αυτά, αλλά κατοικήθηκαν λιγότερα από 300 (βλ. επίσης: "Building boom reduced to ruins by collapse of Spain's economic miracle", εφημερίδα *The Guardian*, 19/1/2009)

Η κυκλική κίνηση της κτηματαγοράς εντείνει τις δυσκολίες στο επιχειρησιακό επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Σε κάθε πόλη διακρίνονται διαφοροποιημένες αγορές ακινήτων. Εντοπίζονται ζώνες ισχυρής ανάπτυξης, ζώνες στασιμότητας και ζώνες υποχώρησης της κτηματαγοράς, και αυτό μπορεί να ισχύει για κάθε επιμέρους κτηματαγορά (κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.λπ.). Δηλαδή, οι κύκλοι της αγοράς κάθε κατηγορίας ακινήτων, σε κάθε μια ζώνη πόλεως μπορεί να είναι πολύ διαφορετικοί μεταξύ τους. Οι διαφοροποιήσεις αυτές εντείνονται όταν οι αποδόσεις των επενδύσεων ακινήτων, τείνουν να αγγίξουν τις μέγιστες ή τις ελάχιστες τιμές τους. Σε μια τροχιά ανόδου των τιμών, όσο υψηλότερο είναι το σημείο εκκίνησης, τόσο η περαιτέρω αύξηση των τιμών είναι εντονότερη, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η διάσταση μεταξύ των μέγιστων και ελάχιστων τιμών που καταγράφονται στις διάφορες ζώνες μιας πόλης. Κατά συνέπεια, η διαφοροποίηση της κυκλικής κίνησης των επιμέρους αγορών των ζωνών μιας πόλης οδηγεί σε διευρυνόμενες διαφοροποιήσεις των ζωνών αυτών, τόσο μεταξύ των αγορών μεταβίβασης όσο και ενοικίασης ακινήτων (Renard, 2004, 2008). Όταν οι μεταβολές των αξιών στις τοπικές αγορές έχουν σχετικά μεγάλο εύρος και χρονική διάρκεια, εντείνονται τα φαινόμενα κοινωνικού διαχωρισμού και οι μεταβολές στο δομημένο περιβάλλον είναι έντονα ορατές και δύσκολα αναστρέψιμες.

Πέρα από τα προβλήματα που συνεπάγονται από την εκδήλωση των παραπάνω φαινομένων στη συγκρότηση και στην οργάνωση του αστικού χώρου (π.χ. στην ανάπτυξη και διαχείριση αστικών δικτύων, κοινωνικά προβλήματα), οπωσδήποτε τα νέα δεδομένα της αγοράς δε διευκολύνουν την αναστροφή του εκτατικού μοντέλου ανάπτυξης των πόλεων, την αστική αναγέννηση, και γενικότερα την αειφόρο συγκρότησή τους, η οποία και αποτελεί πλέον βασική ευρωπαϊκή πολιτική επιλογή (European Commission, 2006).

4. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Στο κεφάλαιο αυτό υποστηρίζεται ότι οι μηχανισμοί της παγκοσμιοποιημένης αγοράς ακινήτων δε λαμβάνονται επαρκώς υπόψη στο σχεδιασμό των δημόσιων πολιτικών, καθώς και ότι η επενδυτική λογική επικρατεί όλο και πιο συχνά εκείνης του μακροπρόθεσμου δημόσιου συμφέροντος (Adams, 1994), το οποίο πλέον, μάλλον δύσκολα μπορεί να προσδιορισθεί με σαφήνεια.

Οι εθνικές κυβερνήσεις και οι κεντρικές τράπεζες των κρατών αδυνατούν να παρέμβουν αποφασιστικά στο παγκοσμιοποιημένο χρηματοπιστωτικό σύστημα (Strange, 1994). Ο μόνος τρόπος για να επηρεάσουν την αγορά ακινήτων είναι τα φορολογικά μέσα, και ως ένα βαθμό η ρύθμιση των επιτοκίων, αν και αυτά καθορίζονται κυρίως στη βάση των επιτοκίων αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Εδώ και πάνω από μια δεκαετία, οι αστικές πολιτικές τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, επικεντρώνονται στην αστική αναγέννηση και στον έλεγχο της εξάπλωσης των πόλεων. Με την έκθεση της ΕΕ περί της Πολιτικής Συνοχής και τις Πόλεις [COM(2006)385 final] καθώς και της οδηγίας της ΕΕ περί των Κοινοτικών Στρατηγικών για τη Συνοχή 2006/702/EC (§2.1, "The contribution of cities to growth and jobs") προωθείται ο έλεγχος της αστικής επέκτασης και η αστική αναγέννηση. Στη Βρετανία, η έκθεση *Towards an Urban Renaissance* που επεξεργάστηκε η Urban Task Force, είχε ως απόρροια την οδηγία αρ. 3 περί "Χωρικού Σχεδιασμού και Κατοικίας" που εκδόθηκε το Μάρτιο του 2000 (Planning Policy Guidance Note 3: Housing, γνωστή ως PPG 3). Η οδηγία αυτή προέτρεπε τις πολεοδομικές αρχές της χώρας να αποφεύγουν τις εγκρίσεις δημιουργίας συγκροτημάτων κατοικιών στον εξωαστικό χώρο, και να προστατεύσουν τις "Πράσινες Ζώνες" των πόλεων και τον αγροτικό χώρο, ενθαρρύνοντας την επαναχρησιμοποίηση εγκαταλελειμμένων αστικών περιοχών (brownfields). Το 2000 στη Γαλλία τέθηκε σε ισχύ ο Ν. 2000-1208 περί "Αλληλεγγύης και Αστικής Αναγέννησης" (Loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain, γνωστός ως SRU). Μεταξύ των στόχων του είναι η προώθηση των αστικών αναπλάσεων, η αύξηση των αστικών πυκνοτήτων όπου είναι δυνατό, και ο έλεγχος της κοινωνικής και οικονομικής διαίρεσης του χώρου με την αύξηση της κοινωνικής μίξης. Στην αρχική του μορφή, ο νόμος επέφερε σημαντικές τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο της πολεοδομίας στη χώρα (Booth, 2003), αλλά μετά το 2006 τροποποιήθηκε αρκετές φορές προς την κατεύθυνση της μεγαλύτερης ελαστικότητας των μέτρων που αρχικά προέβλεπε. Εντούτοις, τόσο στις περιπτώσεις της Γαλλίας και της Βρετανίας, όσο και των περισσότερων άλλων ευρωπαϊκών κρατών, η αστική εξάπλωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός δεν έχουν αναχαιτισθεί σε ικανοποιητικό βαθμό (Berger, 2003· Berger, 2006· European Commission, 2006· Roux και Vanier, 2008)¹⁹.

Οποιαδήποτε αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας και των τιμών των ακινήτων ευνοεί βραχυπρόθεσμα όχι μόνο τον ιδιωτικό τομέα, αλλά την επίτευξη επιμέρους οικονομικών στόχων του Δημοσίου, το οποίο αποκομίζει αυξημένα φορολογικά έσοδα από την παραγωγή, τις μεταβιβάσεις, την κυριότητα και την κατοχή ακινήτων. Έτσι, προκειμένου να ενισχυθεί η δραστηριότητα του τομέα των κατασκευών, προωθούνται συχνά από τις κυβερνήσεις διαφόρων ειδών φορολογικά μέτρα που σκοπό έχουν να ενθαρρύνουν τη ζήτηση και τις επενδύσεις σε ακίνητα, και να προσελκύσουν εθνικά και διεθνή κεφάλαια. Όταν η αγορά ακινήτων ευημερεί, το οικονομικό πλεονέκτημα που μπορεί να προσφέρουν στους επενδυτές ακινήτων τα φορολογικά μέτρα είναι τόσο

¹⁹ Το 2002, η Γερμανική κυβέρνηση είχε θέσει ως στόχο την μείωση της "κατανάλωσης" ελεύθερων εδαφών στη χώρα, στα 30 εκτάρια την ημέρα έως το έτος 2020. Ελαφρά μείωση επιτεύχθηκε όμως μόνο μετά το 2004, όταν τα ελεύθερα εδάφη που χρησιμοποιούνταν για νέες χρήσεις ανέρχονταν σε 120 εκτάρια ημερησίως, ακόμη πολύ μακριά βέβαια από το στόχο που έχει αρχικά τεθεί (εφημερίδα *Liberation*, 19/4/2008).

σημαντικό, που έχει ως αποτέλεσμα αυτοί να μην αισθάνονται την ανάγκη να εξετάσουν ενδελεχώς την απόφασή τους να αποκτήσουν ένα ακίνητο (Charney, 2001· Renard, 2008). Σκέπτονται μόνο ότι προβαίνουν σε μια αποδοτική επένδυση. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα του γαλλικού Ν. 2003-590. Ο δηλωμένος στόχος του νόμου ήταν η αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος με την αύξηση των διαθέσιμων προς ενοικίαση κατοικιών και ο έλεγχος του ύψους των ενοικίων. Σύμφωνα με τις αρχικές διατάξεις του νόμου, όποιος αγόραζε μια καινούρια κατοικία και στη συνέχεια τη μίσθωνε για διάστημα τουλάχιστον εννέα ετών σε κάποιον που τη χρησιμοποιούσε ως κύρια κατοικία του, επωφελούνταν σημαντικών φορολογικών ελαφρύνσεων²⁰. Το αποτέλεσμα από την εφαρμογή του νόμου ήταν η επιδιωκόμενη σημαντική αύξηση της κατασκευής νέων κατοικιών –αφού ουσιαστικά οι φορολογούμενοι είχαν τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιήσουν σε ακίνητη περιουσία τους φόρους που διαφορετικά θα κατέβαλαν στο κράτος– αλλά επίσης, η ανεπαρκώς ελεγχόμενη επέκταση πολλών πόλεων. Το γαλλικό παράδειγμα υποστηρίζει την άποψη ότι, η υιοθέτηση μέτρων που περιστασιακά ευνοούν την ανάπτυξη προϊόντων απαλλαγμένων από τη φορολογία και σκοπεύουν στην αναθέρμανση ορισμένων αγορών ακινήτων, αντιβαίνουν συχνά τους μακροπρόθεσμους στόχους ρύθμισης του χώρου, όταν δε συνοδεύονται από τις ανάλογες πολεοδομικές ρυθμίσεις (Renard, 2009). Στις ΗΠΑ, κατά την περίοδο εξέλιξης της κρίσης των στεγαστικών δανείων, οι φορολογικές ελαφρύνσεις των δανειζόμενων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας ήταν εξαιρετικά σημαντικές. Στην Ελλάδα, στις αρχές του 2006 πραγματοποιήθηκε μια φορολογική μεταρρύθμιση, με πιθανό στόχο την τόνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας και την αύξηση των κρατικών εσόδων. Πρόκειται για την επιβολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στις νέες οικοδομές (Ν. 3427/2005), η οποία συνοδεύθηκε με τη δραστική αύξηση των αντικειμενικών αξιών. Τα μέτρα αυτά προαναγγέλθηκαν από την κυβέρνηση είκοσι περίπου μήνες πριν από την ημερομηνία εφαρμογής τους, με αποτέλεσμα η αγορά να θεωρήσει και να προεξοφλήσει μια επερχόμενη σημαντική αύξηση των τιμών των ακινήτων. Δεδομένης της υψηλής διαθεσιμότητας τραπεζικών κεφαλαίων για δανειοδοτήσεις, δημιουργήθηκαν πιθανότατα συνθήκες ψυχολογικής πίεσης σ'ένα μεγάλο ποσοστό των δυνητικών αγοραστών, οι οποίοι έσπευσαν να αγοράσουν κατοικία, θεωρώντας ότι στο μέλλον αυτό θα ήταν δυσκολότερο (Τριανταφυλλόπουλος και Κανδύλα, 2010). Αρχικά η ζήτηση προκάλεσε την προσφορά, η οποία αυξήθηκε υπέρμετρα κατά την περίοδο 2004-2007, ευνοώντας έτσι τη δημιουργία συνθηκών κρίσης στην αγορά κατοικίας στη χώρα από τα μέσα του 2008.

²⁰ Συγκεκριμένα, επωφελούνταν τα εξής: από το φορολογητέο εισόδημά του εξέπιπε το 65% του ποσού που δαπανούσε για την αγορά της κατοικίας, πλέον των τοκοχρεολυσίων του (πιθανού) τραπεζικού δανεισμού, πλέον των άλλων εξόδων (ασφάλειες, κ.λπ.). Αφορολόγητο επίσης ήταν μέρος των ενοικίων που θα λάμβανε. Κύρια υποχρέωσή του επενδυτή ήταν ο σεβασμός της ανώτατης τιμής ενοικίασης της κατοικίας, η οποία οριζόνταν από το κράτος για κάθε περιοχή.

Σε ότι αφορά τα REITs, η επιτυχία τους – σε χώρες πλην της Ελλάδας – οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στα φορολογικά πλεονεκτήματά τους, που ισχύουν σε όλες τις χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας (KPMG, 2007· PWC, 2007, 2009α), σε συνδυασμό με γενικότερα ευνοϊκά καθεστώτα φορολόγησης των επενδύσεων σε αυτά κεφαλαίων (PWC, 2009β). Επίσης, στις διαδικασίες τιτλοποίησης των απαιτήσεων από στεγαστικά δάνεια, στις οποίες εντοπίζονται τα κύρια αίτια της κρίσης των δανείων υψηλού κινδύνου (*subprime crisis*) στις ΗΠΑ, η οποία ίσως να μην είχε πάρει τόσο μεγάλες διαστάσεις, εάν –πλέον της αδυναμίας κρατικού ελέγχου των αγορών κεφαλαίων– τα εθνικά φορολογικά συστήματα δεν παρείχαν σημαντικές φορολογικές ελαφρύνσεις, που διευκόλυναν την τιτλοποίηση και την ανεξέλεγκτη μόχλευση κεφαλαίων. Συνοπτικά αναφέρουμε ότι οι τράπεζες που χορηγούσαν δάνεια (στη συγκεκριμένη περίπτωση ενυπόθηκα στεγαστικά) ίδρυσαν offshore εταιρείες που δεν φορολογούνταν για τις συναλλαγές τους, και οι οποίες διακινούσαν κεφάλαια των Structured Investment Vehicles (SIVs). Οι εταιρείες αυτές, αφού αγόραζαν τα τιτλοποιημένα δάνεια από τις τράπεζες, τα μετέτρεπαν σε νέους εμπορεύσιμους δομημένους τίτλους (Collateralized Debt Obligations – CDOs) συχνότατα ιδιαίτερα "τοξικούς" (Βούλγαρης και Τριανταφυλλόπουλος, 2011)²¹.

5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΕΣ

Η ανάγκη υλοποίησης των αστικών υποδομών και επενδύσεων επιτάσσει όλο και περισσότερο τη συνεργασία του δημόσιου τομέα με την αγορά και οδηγεί προοδευτικά, τόσο σε περισσότερο ευέλικτες πολεοδομικές ρυθμίσεις και μηχανισμούς, όσο και στην αναζήτηση τρόπων βέλτιστης αξιοποίησης των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επί ακινήτων. Αυτό δε θα μπορούσε να θεωρηθεί οπωσδήποτε ως μια αρνητική εξέλιξη, εάν συχνά δε θέτονταν οι απαιτήσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού και του προγραμματισμού της αστικής ανάπτυξης σε δεύτερη μοίρα, εάν βεβαίως υποθέσουμε ότι αυτοί υπάρχουν και είναι σαφείς και επαρκείς, κάτι που αδιαμφισβήτητα δεν ισχύει για την περίπτωση της Ελλάδας. Αυτό συμβαίνει κυρίως όταν κατά τη συνεργασία του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα δεν τίθενται μόνο θέματα που αφορούν απλά τους όρους αξιοποίησης των ιδιοκτησιών που επιβάλει ο σχεδιασμός, αλλά ολοκληρωμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις, αυτές νοούμενες ως φυσικά και χρηματοοικονομικά αντικείμενα.

Το θεωρητικό έρεισμα της απορύθμισης του οικονομικού συστήματος, εντοπίζεται σε πολιτικο-οικονομικές θεωρίες που αναπτύχθηκαν ήδη από τις αρχές του εικοστού αιώνα. Σε αντιδιαστολή με τις θεωρήσεις του Ρίγου (1932) για την "αποτυχία της αγοράς"

²¹ Εδώ αναφέρουμε ενδεικτικά ότι ακόμη και πόλεις ενέδωσαν στις σειρήνες των υψηλών αποδόσεων των *subprime* προϊόντων. Η νορβηγική πόλη Narvik, πληθυσμού 18.000 κατοίκων σημείωσε απώλειες 20 εκ. στερλινών, από επενδύσεις σε "τοξικά" ομόλογα (εφημερίδα *The Guardian*, 30/6/2008)

και την ανάγκη κρατικού παρεμβατισμού στις οικονομικές δραστηριότητες, διερευνώντας το "πρόβλημα του κοινωνικού κόστους", από τον Coase (1960) τέθηκαν οι βάσεις για την ανάπτυξη της Θεωρίας των Δικαιωμάτων Ιδιοκτησίας (*Property Rights Theory*), από τους σημαντικότερους εκπροσώπους της οποίας θεωρούνται οι Demsetz, Alchian και ο "αιρετικός" Barzel. Νέες πολιτικές θεωρίες αναπτύχθηκαν, οι οποίες υποστηρίζουν τον περιορισμό της κρατικής παρέμβασης στην αγορά (Webster, 1998). Τέτοιες είναι η Θεωρία της Δημόσιας Επιλογής (*Public Choice Theory*) και η Θεωρία της Προσοδοθηρίας (*Rent-seeking Theory*), κύριοι εκπρόσωποι των οποίων θεωρούνται οι Gordon Tullock, James Buchanan και Gary Becker. Οι θεωρίες αυτές αμφισβητούν την ικανότητα του κράτους να προβαίνει στη βέλτιστη οικονομικά και κοινωνικά επιλογή, επειδή το Δημόσιο είναι άμεσα εξαρτημένο από το πολιτικό σύστημα, και οδηγείται να προτιμήσει την επιλογή που θα του διασφαλίσει την παραμονή του στην εξουσία, αντί μιας άλλης, περισσότερο ορθολογικής. Επίσης, πρεσβεύουν ότι η δημόσια παρέμβαση πάσχει από ασυνέπεια και αδυναμία καθορισμού μακροχρόνιας πολιτικής, γεγονός που μειώνει την αποτελεσματικότητά της σε σχέση με την ελεύθερη αγορά (Haila, 2007). Με έρεισμα τις θεωρίες αυτές, υποστηρίχθηκαν θέσεις ενάντια στον παρεμβατισμό του κράτους στην οικονομία, αρχικά στις ΗΠΑ και στη συνέχεια και στην Ευρώπη. Προοδευτικά, οι διάφορες οικονομικο-πολιτικές θεωρήσεις περί της "αποτυχίας του Δημοσίου" και της "μη-αποτυχίας της αγοράς" (Wolf, 1987), άρχισαν να κερδίζουν έδαφος, υποστηρίζοντας τη φιλελευθεροποίηση, την "απορύθμιση", τις ιδιωτικοποιήσεις, την υιοθέτηση της αρχής "ο χρήστης πληρώνει", και σε θέματα χωρικού σχεδιασμού και αστικής διαχείρισης (Freire και Stren, 2001· Webster και Lai, 2003).

Ειδικά σε ότι αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η αντίθεση μεταξύ των ριζοσπαστικών και των νεοφιλελεύθερων θέσεων είναι σχεδόν τόσο παλαιά, όσο και η αντίστοιχη πολιτική (Klosterman, 1985· Sanyal, 2007), και στη σύγχρονη ήπια μορφή της (Geutig, 2007) μπορεί να εκφρασθεί από το εξής ερώτημα: οι περιορισμοί στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα που επιβάλλουν οι πολεοδομικές ρυθμίσεις και ο σχεδιασμός έχουν μεγαλύτερο ή μικρότερο κόστος σε σχέση με την περίπτωση κατά την οποία η αγορά θα αφήνονταν ελεύθερη να λειτουργήσει, αφού το "κόστος δικαιοπραξίας"²² για τη ρύθμιση του χώρου θα είναι μικρότερο; Αξιοποιώντας εκ νέου τη Θεωρία του Κόστους Δικαιοπραξιών (ή Συναλλαγών) (*Transaction Costs Theory*) του Coase, προτείνεται ένας "Τρίτος Δρόμος" που επιθυμεί να συμβιβάσει την αγορά με τον ευέλικτο χωρικό σχεδιασμό (Alexander, 1992, 2004).

Ένα από τα βασικά στοιχεία των εξελίξεων στον πολεοδομικό σχεδιασμό αποτελεί η τάση προοδευτικής μεταβολής της έννοιας των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας σε πολλές χώρες.

²² Εδώ θα πρέπει να προσδιορίσουμε ότι τα "κόστη δικαιοπραξίας" (*transaction costs*) αφορούν, με την ευρεία έννοια των "Νέων Θεσμικών Οικονομικών" (*New Institutional Economics*), το σύνολο των οικονομικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μια πράξη.

Προς την κατεύθυνση της επίτευξης μεγαλύτερης ευελιξίας στο σχεδιασμό και της ευρύτερης ενσωμάτωσης των ιδιοκτησιών στην παραγωγική διαδικασία και το χρηματοοικονομικό σύστημα, προωθούνται: α) η ανάπτυξη μηχανισμών διαχείρισης των δικαιωμάτων ανάπτυξης ακινήτων (transfer of property/development rights), καθώς και β) η περισσότερο ενεργή συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στη διαμόρφωση των αστικών και πολεοδομικών πολιτικών.

Η έννοια των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων ποικίλει στις διάφορες χώρες. Σε χώρες όπου ισχύει το ηπειρωτικό δίκαιο, όπως η Ελλάδα, η έγγεια ιδιοκτησία αποτελεί δικαίωμα αδιαίρετο και απόλυτο. Σε χώρες όπου επικρατεί το αγγλοσαξονικό δίκαιο, η έγγεια ιδιοκτησία συνίσταται –πέρα από τη φυσική της υπόσταση– σε ένα σύνολο δικαιωμάτων (π.χ. δικαιώματα αξιοποίησης του συντελεστή δόμησης της ιδιοκτησίας, εκμετάλλευσης του υπεδάφους, των υπέργειων τμημάτων της), ορισμένων εκ των οποίων η εκμετάλλευση είναι ανεξάρτητη από τα άλλα. Η αποδέσμευση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί της έγγειας ιδιοκτησίας από τη φυσική υπόσταση αυτής διευκολύνει την ανάπτυξη μηχανισμών όπως η μεταφορά ή η πώληση των δικαιωμάτων ανάπτυξης, και ουσιαστικά καθιστά δυνατή τη δημιουργία αγορών για τα δικαιώματα αυτά (Haila, 2007).

Το θέμα της εξασφάλισης ικανοποιητικού δομημένου περιβάλλοντος και η παροχή επαρκών και ποιοτικών κοινωνικών υποδομών αποτελεί πάντα ένα από τα κύρια ζητούμενα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Εντούτοις, η συνεχής αύξηση του κόστους των πολεοδομικών παρεμβάσεων και της δημιουργίας υποδομών, η ανάγκη οικονομικής βιωσιμότητάς τους, καθώς και η στενότητα των δημόσιων πόρων, οδήγησε στην ανάπτυξη μηχανισμών που προωθούν τις Συμπράξεις του Δημόσιου με τον Ιδιωτικό Τομέα (ΣΔΙΤ), με προσδοκίες αποκόμισης ωφελειών για αμφότερα τα μέρη (PWC, 2008γ, 2008δ· Peterson, 2009). Κατά την τελευταία δεκαετία, θεσμικά πλαίσια περί των ΣΔΙΤ έχουν πλέον θεσμοθετηθεί σε όλες σχεδόν τις ευρωπαϊκές χώρες. Η πρωτοβουλία JESSICA²³ εισάγει νέα δεδομένα στις πολεοδομικές παρεμβάσεις με ΣΔΙΤ. Η πρωτοβουλία χαρακτηρίζεται αδιαμφισβήτητα από ορισμένα πολύ θετικά στοιχεία και στόχους, όπως η συμμετοχή και μόχλευση ιδιωτικών κεφαλαίων σε αστικές παρεμβάσεις και η –από οικονομικής απόψεως– ορθολογική χρησιμοποίηση πόρων του ΕΣΠΑ. Εντούτοις, μέσω προγραμματικών συμβάσεων που προβλέπει, πιθανότατα ενισχύονται προοδευτικά οι σχέσεις εξάρτησης του πολεοδομικού σχεδιασμού και της αστικής ανάπτυξης από το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Η πρωτοβουλία JESSICA αποτελεί μια σαφή ένδειξη για τη μορφή των μελλοντικών σχέσεων του χρηματοοικονομικού συστήματος με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την αστική ανάπτυξη.

²³ Βλ. http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/instruments/jessica_en.cfm. Βλ. Σύμβαση Χρηματοδότησης μεταξύ της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και της Ελληνικής Δημοκρατίας, 1/7/2010. Βλ. επίσης την ΥΑ της 20-8-2010 σύστασης του "Γαμείο Κεφαλαίου JESSICA" (ΦΕΚ 1388/Β/3-9-2010).

Ας σημειωθεί ότι η αποφασιστικότερη εμπλοκή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην αστική ανάπτυξη προωθείται συντονισμένα εδώ και πολλά χρόνια από την Παγκόσμια Τράπεζα. Μέσω της χρηματοδότησης συγκεκριμένων υποδομών, προωθεί αποφασιστικές θεσμικές αλλαγές στα επίπεδα της εθνικής και τοπικής διακυβέρνησης (World Bank, 2000· Τριανταφυλλόπουλος και Αλεξανδροπούλου, 2010β)²⁴, ενώ με τις αρχές της φαίνεται ότι εναρμονίζονται και οι Ευρωπαϊκές πολιτικές. Στη στρατηγική της για τις πόλεις και την αστική διακυβέρνηση, που δημοσιεύθηκε με τον τίτλο: *Συστήματα Πόλεων. Ενσωματώνοντας Εθνικές και Τοπικές Πολιτικές. Συνδέοντας Θεσμούς και Υποδομές* η Παγκόσμια Τράπεζα θεωρεί ότι οι επιτυχημένες πόλεις "θα βελτιώσουν τα χρηματοοικονομικά τους, θα προσελκύουν ιδιώτες επενδυτές και φυσικά θα φροντίζουν τους φτωχούς τους" (World Bank, 2009). Επισημαίνεται ότι για την Παγκόσμια Τράπεζα, η έννοια της "αιεφόρου πόλης" συνοψίζεται στην καταλληλότητα των συνθηκών διαβίωσης (livability), στην ανταγωνιστικότητα, στην καλή διακυβέρνηση και διαχείριση, και στην "τραπεζική ελκυστικότητα" της (bankability) (World Bank, 2000).

Με τους προωθούμενους νέους μηχανισμούς της υλοποίησης πολεοδομικών παρεμβάσεων, το χρηματοπιστωτικό σύστημα, από απλός μελετητής, εργολάβος ή χρηματοδότης των έργων, καθίσταται ο βασικός εταίρος του δημοσίου, κάτι που αποτελεί μάλλον θετικό στοιχείο.

Σοβαρά είναι όμως τα ζητήματα που εγείρονται, και τα οποία, αν και εν πρώτης όψεως φαίνονται τεχνικά, έχουν ευρύτερες επιπτώσεις στην αστική ανάπτυξη. Από τη μια, τίθεται το θέμα της διαχρονικής διαχείρισης του ρίσκου που οφείλεται στην αστάθεια της αγοράς ακινήτων, αλλά και της δυσκαμψίας ή και αδιαφάνειας του θεσμικού περιβάλλοντος σε πολλές χώρες, και ιδιαίτερα στην Ελλάδα (JLL, 2008· D'Arcy, 2009). Οι σύνθετες πολεοδομικές παρεμβάσεις αποτελούν δύσκολα υλοποιήσιμες επενδύσεις υψηλού ρίσκου, και για το λόγο αυτό ορθά απαιτείται ο καταμερισμός αυτού, μεταξύ των ιδιωτικών και δημόσιων φορέων που συμμετέχουν. Από την άλλη, στη νέα πραγματικότητα που διαμορφώνεται, ως θεσμοθετημένος εταίρος, ο χρηματοπιστωτικός τομέας αποκτά μεγαλύτερη ισχύ στη λήψη αποφάσεων. Σε ότι αφορά στρατηγικής σημασίας πολεοδομικές παρεμβάσεις και λειτουργίες που αφορούν το μεταβολισμό των πόλεων (π.χ. ενέργεια, απορρίμματα), οι ενέργειες αλλά και οι στόχοι της τοπικής αυτοδιοίκησης –όταν υπάρχουν, είναι μακροπρόθεσμοι και ορίζονται με σαφή και ρεαλιστικό τρόπο– ενδέχεται να βρεθούν προοδευτικά υπό τον πλήρη έλεγχο ισχυρών οικονομικών συμφερόντων.

²⁴ Βλ. κεφ. 3, "A Renewed Bank Strategy for Urban and Local Government Assistance" (World Bank, 2000), και κεφ. "Encouraging progressive urban land and housing markets" (World Bank, 2009)

Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας που έχουν καταλυτικές επιπτώσεις στον αστικό ιστό, όπως για παράδειγμα μια αστική ανάπλαση, μια ανάπτυξη μεγάλων δημόσιων ακινήτων, ή η δημιουργία υποδομών μεταφορών, οι οποίες υλοποιούνται με τη σύμπραξη του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα, απαιτούν την επένδυση σημαντικών ιδιωτικών κεφαλαίων. Προκειμένου να προσελκυσθούν τα κεφάλαια αυτά, οι πολεοδομικές αυτές παρεμβάσεις πρέπει να δημιουργούν σοβαρές προσδοκίες για συγκεκριμένα και μετρήσιμα οικονομικά οφέλη, τα οποία θα καρπωθούν κυρίως οι συμπράττοντες ιδιωτικοί φορείς που θα χρηματοδοτήσουν τα έργα, και οι οποίοι κατά κανόνα είναι θεσμικοί επενδυτές. Δηλαδή, βασική προϋπόθεση για την επιτυχία μιας αστικής παρέμβασης είναι όχι μόνο η ιδεατά άρτια πολεοδομική οργάνωση, αλλά και η ύπαρξη ευνοϊκών προοπτικών αποδόσεων των επενδύμενων κεφαλαίων, κάτι το οποίο δεν αποτελεί βεβαίως αρνητικό στοιχείο. Εντούτοις, τα νέα χρηματοοικονομικά μοντέλα υλοποίησης των επενδύσεων σε αστικές υποδομές, τις καθιστούν ελκυστικές και για τα "νομαδικά", κερδοσκοπικά κεφάλαια υψηλού ρίσκου, τα οποία όμως προσδοκούν σε βραχυπρόθεσμα και υψηλά οφέλη (Weber, 2002· Nappi-Choulet, 2006). Οι διαχειριστές αυτών των κεφαλαίων επιδιώκουν την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη μόχλευση των κεφαλαίων αυτών, μέσω της τιτλοποίησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων τους επί των έργων ή των ακινήτων στα οποία επενδύουν, σε διάφορες αγορές. Στις περισσότερες περιπτώσεις μεγάλων αστικών παρεμβάσεων σε άλλες χώρες, οι επενδύσεις τέτοιων κερδοσκοπικών κεφαλαίων μέσω διαφόρων τύπων εταιρικών επενδυτικών οχημάτων, είναι εξαιρετικά σημαντικές. Σε ότι αφορά τις πόλεις, είναι μάλλον υποχρεωμένες να αναζητήσουν τη χωρίς όρους συμμετοχή αυτών των κεφαλαίων στην αστική ανάπτυξη.

Εκτός από το συμβατικό καθορισμό και οργάνωση της οικονομικής και διοικητικής συμμετοχής των συμπραττόντων μερών σε ένα πρόγραμμα πολεοδομικής παρέμβασης μεγάλης κλίμακας, τίθεται επίσης και το καθοριστικής σημασίας θέμα του εκ των προτέρων συμβατικού καθορισμού των τρόπων εμπορικής εκμετάλλευσης και της χρηματοοικονομικής διαχείρισης του τελικού προϊόντος μιας πολεοδομικής παρέμβασης. Για το λόγο αυτό, ήδη από τη φάση του σχεδιασμού είναι απαραίτητη η εκτίμηση, με αποδεκτή ακρίβεια, του οικονομικού οφέλους που θα προκύψει από επενδύσεις σε έργα ή ακίνητα εντός των περιοχών πολεοδομικών παρεμβάσεων, καθώς επίσης και η κατανομή πάσης φύσεως επιχειρηματικών κινδύνων μεταξύ των συμπραττόντων-εταίρων. Για να βελτιωθούν οι πιθανότητες επιτυχίας μιας πολεοδομικής παρέμβασης, πρέπει να ελαχιστοποιείται το ρίσκο που αντιπροσωπεύουν: οι καθυστερήσεις και η αβεβαιότητα που προκαλούνται από το ισχύον πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο και των διαδικασιών εφαρμογής του, να διευθετούνται ταχύτατα διάφορα σοβαρά θέματα –όπως για παράδειγμα εκείνα που αφορούν την απόκτηση ιδιωτικών ιδιοκτησιών εντός των περιοχών παρέμβασης, κάτι που

συνήθως απαιτείται– καθώς και να οργανώνονται μηχανισμοί αδρανοποίησης των κερδοσκοπικών μηχανισμών που αναπτύσσονται στην τοπική κτηματαγορά (π.χ. αποκόμιση υπεραξιών με φορολογικές ρυθμίσεις), όταν αυτοί δεν είναι ωφέλιμοι για την κινητικότητα της. Όπως προαναφέρθηκε, ο υπολογισμός του ρίσκου από τους εταίρους ενός έργου είναι συχνά ακόμη περισσότερο δύσκολος, λόγω της κυκλικότητας και της αστάθειας των αγορών ακινήτων. Το γεγονός αυτό, μπορεί να υπονομεύσει τις –αναγκαστικά– μακροχρόνιες συμβατικές σχέσεις μεταξύ των συμπραττόντων. Πλέον των παραπάνω, από τη στιγμή που μια πολεοδομική παρέμβαση μεγάλης κλίμακας (όπως π.χ. μια αστική ανάπλαση) προγραμματίζεται σε μια περιοχή, έως το χρόνο κατά τον οποίο οι υποδομές και τα κτίρια είναι έτοιμα προς χρήση, παρέρχεται χρονικό διάστημα πολλών ετών. Λόγω της μεταβλητότητας της αγοράς συμβαίνει, κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου που απαιτείται για την ολοκλήρωση της πολεοδομικής παρέμβασης, να αναστραφεί το κλίμα της αγοράς και τα κεφάλαια να στραφούν σε άλλες, περισσότερο προσοδοφόρες επενδύσεις ή αγορές, μεταβιβάζοντας τα τιτλοποιημένα δικαιώματά τους.

Με δεδομένη την αστάθεια της αγοράς και τις εγγενείς αβεβαιότητες σχετικά με την επιτυχία των πολεοδομικών παρεμβάσεων, η διαπραγμάτευση με αντικείμενο το συμβατικό καθορισμό ανάληψης του ρίσκου –και κατ’ουσίαν του έργου– μεταξύ των συμπραττόντων, καθίστανται αποφασιστικής σημασίας (PWC, 2008β· Bobot, 2008). Συνήθως, από τη διαπραγμάτευση ευνοούνται τελικά περισσότερο οι ιδιωτικοί φορείς, παρά οι δημόσιοι, αφού οι πρώτοι διαθέτουν συνήθως μια μάλλον σαφέστερη αντίληψη των επιδιώξεών τους, του ρίσκου και των τεχνικών διαχείρισής του, καθώς και –κατά κανόνα– περισσότερο εξειδικευμένο προσωπικό και μάλλον, καλύτερα επιλεγμένους συμβούλους.

Οι διαδικασίες του πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω προγραμματικών συμβάσεων (*planning by contract/development agreements*) έχουν έντονα επιδοκιμασθεί, αλλά και κατακριθεί (Healey κ.ά. 1995· Bersanni, 1995· Ennis, 2003· Lai and Lorne, 2006). Στη Γαλλία για παράδειγμα, οι αστικές παρεμβάσεις και αναπτύξεις μέσω των *Zones d’Aménagement Concerté (ZAC)*²⁵ θεωρήθηκε ότι ευθύνονται για εντατικές αναπτύξεις, επειδή δημιουργούνταν κατ’εξάιρεση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων. Για το λόγο αυτό, μετά το Ν. 2000-1208, μια ZAC θα πρέπει να προβλέπεται από το ευρύτερο πολεοδομικό σχέδιο (*Plan d’Occupation du Sol – POS*), διαφορετικά αυτό θα πρέπει να αναθεωρείται. Στην Ελλάδα έχει τεθεί θέμα εισαγωγής ενός παράλληλου συστήματος σχεδιασμού για επενδύσεις και προγράμματα οικιστικής ανάπτυξης (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2006), το οποίο θα μπορούσε σχεδόν να παρακάμπτει το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού²⁶,

²⁵ Ανάλογες με τις ελληνικές Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) του Ν. 947/1979, οι οποίες όμως δεν έχουν τύχει παρά περιορισμένης εφαρμογής (ΖΕΠ Κοζάνης, Κομοτηνής).

²⁶ Ανάλογα ζητήματα με το θέμα των εκτός σχεδίου γαλλικών ZAC έχουν εγερθεί και στην Ελλάδα (βλ. υπ’αριθμ.

πράγματι προβληματικό συνολικά (Γιαννακούρου 1999· Οικονόμου, 1999· Οικονόμου, 2000). Δεν είναι όμως σαφές πως το προτεινόμενο αυτό παράλληλο αυτό σύστημα σχεδιασμού μπορεί να συνεργασθεί με το ισχύον σύστημα χωρίς να δημιουργήσει νέες αντιφάσεις, αγκυλώσεις και προβλήματα.

Κατά τα τελευταία χρόνια, με σκοπό την επίτευξη μεγαλύτερης ευελιξίας, παρατηρείται εν γένει στην Ευρώπη μια τάση διεύρυνσης της χρήσης των αδειών χωροθέτησης δραστηριοτήτων, κατ'εξαιρέση των πολεοδομικών κανονισμών και σχεδίων (Swynghedouw κ.ά., 2002). Στην Ελλάδα, η δόμηση μεγάλης κλίμακας εγκαταστάσεων κεντρικών λειτουργιών σε εκτός σχεδίου περιοχές ήταν και είναι δυνατή, αλλά κατά την τελευταία δεκαετία αποτελεί όλο και πιο συχνή πρακτική. Ο Δελλαδέτσιμας (2003 και Delladetsima, 2006) υποστηρίζει ότι πρόκειται για ένα νέο μοντέλο πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, από το οποίο ελλοχεύει ο κίνδυνος διατήρησης του ισχύοντος σήμερα προβληματικού καθεστώτος, και της απουσίας σχεδιασμού του χώρου, των συνεχών επεκτάσεων, την αύξηση των αξιών γης και κατά συνέπεια του κόστους κατασκευής υποδομών, καθώς και τη δραστική μείωση του αποθέματος γης. Παρατηρεί επίσης ότι, όλες οι επενδύσεις που έχουν υλοποιηθεί με αυτόν τον τρόπο είναι μεγάλης κλίμακας και έχουν πραγματοποιηθεί από σχήματα μεγάλων θεσμικών επενδυτών στα οποία συμπεριλαμβάνονται και χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί. Για παράδειγμα, πριν την εκδήλωση της χρηματοοικονομικής κρίσης το φθινόπωρο του 2008, πολλές εκατοντάδες χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα εμπορικών κέντρων προγραμματίζονταν να κατασκευασθούν σε εντός σχεδίου, αλλά και σε εκτός σχεδίου περιοχές των αστικών κέντρων της χώρας²⁷. Το τοπικό εμπόριο δεν είναι συνήθως σε θέση να ανταγωνισθεί τις μεγάλης κλίμακας εμπορικές επενδύσεις. Έτσι, οι επιπτώσεις τέτοιων επενδύσεων στον αστικό ιστό και στην αστική ανάπτυξη είναι πολυδιάστατες σημαντικές. Ας σημειωθεί επίσης ότι, για την επέκταση των πόλεων και την κατανάλωση φαιών εδαφών, ευθύνονται περισσότερο οι νέες εμπορικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιφέρειά τους και οι οποίες ευνοούν την ανάπτυξη κατοικιών σε δεύτερο χρόνο, παρά η ανάπτυξη περιοχών αμιγούς κατοικίας. Οι προαναφερόμενες εξελίξεις θέτουν νέα ζητήματα προς διερεύνηση και προβληματισμό, τα οποία όμως είναι εκτός των στόχων της εργασίας αυτής.

2149/1986 απόφαση ολομέλειας του ΣτΕ).

²⁷ Βλ. για παράδειγμα το δημοσίευμα της εφημερίδας *Έθνος* της 13/4/2008 με τίτλο "1 δις ευρώ θεμελιώνουν 15 νέα Malls".

6. ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΑΝΟΙΚΤΑ ΘΕΜΑΤΑ

Στην ανάπτυξη και διαχείριση της πόλης, στη λειτουργία των πολεοδομικών εργαλείων και μηχανισμών, εμπλέκεται μέσω της αγοράς ακινήτων κυρίως, όλο και περισσότερο, το αυτονομημένο και ευέλικτο χρηματοοικονομικό σύστημα, το οποίο προοδευτικά επιβάλλει τις προτεραιότητές του, εκμεταλλευόμενο τις αδυναμίες των συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού και των δημόσιων φορέων άσκησης εξουσίας και ελέγχου.

Οι σύγχρονες πόλεις έχουν όλο και περισσότερο ανάγκη τις επενδύσεις των παγκοσμιοποιημένων κεφαλαίων και προσπαθούν να προσελκύσουν τις επενδύσεις τους. Συχνά όμως, επιδιώκουν να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις των κεφαλαίων αυτών παραγωνρίζοντας το μακροπρόθεσμο δημόσιο συμφέρον (Swyngedouw κ.ά., 2002· Stiglitz, 2003), το οποίο ενδέχεται μάλιστα πολλές φορές να αδυνατούν να προσδιορίσουν. Όπως γράφει και εκείνος που επωφελήθηκε ίσως περισσότερο από οποιονδήποτε άλλο από την παγκοσμιοποίηση, ο αμφιλεγόμενος George Soros (2008), *"Η παγκοσμιοποίηση των χρηματοοικονομικών αγορών υπήρξε ένα πολύ επιτυχές σχέδιο του φονταμενταλισμού της αγοράς. Όταν τα κεφάλαια κινούνται ελεύθερα, είναι εξαιρετικά δύσκολο για οποιοδήποτε κράτος να τα φορολογεί ή να επιβάλλει ρυθμίσεις, επειδή αυτά μπορούν να διαφύγουν άμεσα σε άλλη χώρα. Έτσι τα κεφάλαια κατέχουν μια προνομιούχο θέση. Συχνά, οι κυβερνήσεις δίδουν μεγαλύτερη σημασία στις απαιτήσεις των διεθνών κεφαλαίων, παρά στις προσδοκίες των λαών τους"*, επιβεβαιώνοντας ίσως την προλεγόμενη κυριαρχία του κεφαλαίου επί της πολιτικής εξουσίας και των κρατών, που επεσήμαναν εδώ και αρκετά χρόνια διακεκριμένοι πολιτικοί επιστήμονες (Badie, 1995· Strange, 1994, 1996, 1997).

Ήδη από τη δεκαετία του 1980 ο Harvey (1985) είχε προτείνει ένα θεωρητικό πλαίσιο πολιτικής οικονομίας για τη μελέτη της κινητικότητας των κεφαλαίων και το ρόλο των επενδύσεων σε δομημένο περιβάλλον, το οποίο καθίσταται σήμερα επίκαιρο σε πολλά σημεία του. Θεωρώντας την προσφορά κεφαλαίων ως την κινητήρια δύναμη της ανάπτυξης του τομέα των ακινήτων υποστηρίζει ότι, μακροπρόθεσμα και ιδίως όταν δεν υπάρχουν ευκαιρίες αποδοτικών επενδύσεων στον πρωτογενή επενδυτικό κύκλο, τα κεφάλαια διοχετεύονται στο δευτερογενή κύκλο, και ιδιαίτερα στο σχηματισμό δομημένου περιβάλλοντος. Κατά τα τελευταία χρόνια, μεγάλο μέρος των επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων πραγματοποιείται ίσως όχι επειδή δεν υπάρχουν ευκαιρίες στον παραγωγικό τομέα, αλλά επειδή ο τομέας των ακινήτων διαθέτει χαρακτηριστικά που προσελκύουν τα κεφάλαια (Haila, 1991, 2007), για τους εξής τουλάχιστον λόγους: επειδή διευκολύνουν τη διαφοροποίηση της σύνθεσης των χαρτοφυλακίων περιουσιακών στοιχείων των επενδυτικών σχημάτων, διαχέουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο, επιτρέπουν την υψηλή μόχλευση των κεφαλαίων, καθώς και επειδή οι επενδύσεις σε παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα ακινήτων ευνοούνται από τις φορολογικές ρυθμίσεις, και επιτυγχάνουν έτσι υψηλές

αποδόσεις. Οι τιτλοποιημένες απαιτήσεις επί ακινήτων, είναι ανεξάρτητες από τον πρωτογενή κύκλο συσσώρευσης κεφαλαίων, αφού τα ακίνητα αντιμετωπίζονται πλέον ως χρηματοοικονομικά προϊόντα. Έτσι, κεφάλαια που προέρχονται από τιτλοποιήσεις ακινήτων, αντί να κινούνται επενδύσιμα μεταξύ του πρώτου και του δεύτερου επενδυτικού κύκλου, επωφελούμενα από τους νέους χρηματοοικονομικούς μηχανισμούς της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας, παραμένουν περιφερόμενα εντός του τομέα των ακινήτων, αναζητώντας υψηλές αποδόσεις μεταξύ διαφορετικών επενδυτικών προϊόντων ανά τον κόσμο (Charney, 2001).

Μέσα σε μια παγκοσμιοποιημένη αγορά κεφαλαίων που χαρακτηρίζεται από υψηλή αστάθεια, κύριος σκοπός των ελεύθερα κινούμενων κεφαλαίων είναι η αναζήτηση κερδών με βραχυπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα. Ο στόχος αυτός είναι μάλλον ελάχιστα συμβατός με τους στόχους των πολεοδομικών και αστικών πολιτικών, που είναι αναγκαστικά μακροπρόθεσμοι, κατά βάση ανθρωποκεντρικοί, και σκοπό έχουν τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, των συνθηκών διαβίωσης για τον άνθρωπο, την αειφόρο οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή. Οι φορείς εθνικής και τοπικής διακυβέρνησης –κατά μείζονα λόγο στην Ελλάδα– αδυνατούν να ορίσουν και να ελέγξουν αποτελεσματικά το πλαίσιο και τα όρια εντός των οποίων θα πρέπει να δραστηριοποιηθεί ο ιδιωτικός τομέας και ιδιαίτερα, το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, διαθέτοντας εργαλεία πολύπλοκα και δύσκαμπτα, όλο και συχνότερα αδυνατεί να συνεργασθεί με το χρηματοοικονομικό σύστημα για να επιτύχει τους σκοπούς του και ίσως τείνει να διαδραματίζει ένα ρόλο σχεδόν συμπληρωματικό στη λειτουργία των ευέλικτων χρηματοοικονομικών μηχανισμών. Εγείρεται το εξής ερώτημα: το α-πολιτικό χρηματοπιστωτικό σύστημα (Montgomery, 2008) οδηγεί σε α-πολιτικές δημόσιες αστικές πολιτικές; Από τη νέα κατάσταση που διαμορφώνεται, ελλοχεύει ο κίνδυνος εντατικοποίησης ή και εκδήλωσης νέων και σημαντικών κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων για τις πόλεις. Το θέμα που τίθεται στην πραγματικότητα, αφορά σε μεγάλο βαθμό τις σχέσεις ισχύος που διαμορφώνονται μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών, και κυρίως του χρηματοπιστωτικού συστήματος και του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η παρούσα εργασία δεν είχε σκοπό να καταλήξει σε απαντήσεις ή αποδείξεις των βασικών υποθέσεων που πραγματεύτηκε, και πολύ περισσότερο σε προτάσεις. Άλλωστε, η ευρύτητα και πολυπλοκότητα των επιμέρους θεμάτων στα οποία αναφέρθηκε δεν θα το επέτρεπε. Οποσδήποτε απαιτούνται αναλυτικές και σε βάθος μελέτες αλληλοσυνδεδεμένων περιπτώσεων. Θεωρούμε ωστόσο ότι έθεσε ένα πλαίσιο προβληματισμού σχετικά με τους νέους μηχανισμούς παραγωγής και ενσωμάτωσης του πλούτου που παράγεται από τα ακίνητα στις διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης και του πολεοδομικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας ως δεδομένα τη σύγχρονη δυναμική αστικοποίησης των κεφαλαίων του παγκοσμιοποιημένου χρηματοπιστωτικού συστήματος και το αποψιλωμένο *imperium*

των κρατών²⁸. Το βασικό ερώτημα παραμένει: η παγκοσμιοποιημένη αγορά ακινήτων, έτσι όπως λειτουργεί έως σήμερα, συνεισφέρει στους στόχους του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή των κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά βιώσιμων πόλεων, ή μήπως ενισχύει τις ήδη υπάρχουσες αντίρροπες δυνάμεις;

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Αραβαντινός Α. (1997) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
- Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ. και Πιτσιάβα Μ. (2007) *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*, Αθήνα: Κριτική.
- Βούλγαρης Σ. και Τριανταφυλλόπουλος Ν. (2011) "Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου: τα αίτια και οι μηχανισμοί της", στο: Γ. Ψυχάρης Γ. και Γ. Φώτης (επ.), *Αστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση: Τάσεις και Προοπτικές*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 305-315.
- Γιαννακούρου Γ. (1992) "Μορφές νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων στην ελληνική πολεοδομική διοίκηση", *Τόπος*, 4: 113-133.
- Γιαννακούρου Γ. (1999) "Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα", στο: Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ. (επ.), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*, Βόλος/Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας/Gutenberg, 457-480.
- Δελλαδέτσημας Π.-Μ. (2003) "Κτηματαγορά και αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα: προοπτικές και προβλήματα", στο: Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ. (επ.), *Χώρος και Περιβάλλον. Παγκοσμιοποίηση – Διακυβέρνηση – Βιωσιμότητα*, Αθήνα: Ινστιτούτο Αστικού Περιβάλλοντος και Ανθρώπινου Δυναμικού, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2006) "Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης", Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής, Δεκέμβριος (mimeo).
- Οικονόμου Δ. (1999) "Πολιτική γης και εφαρμογή πολεοδομικών σχεδίων", στο: Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ. (επ.), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*. Βόλος/Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας/Gutenberg, 447-456.
- Οικονόμου Δ. (2000) "Σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία", *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 101-102: 3-57.

²⁸ Υπό αυτή την έννοια, η εργασία αποτελεί μια προσπάθεια θεώρησης θεμάτων που είχαν τεθεί σε παλαιότερη εργασία (Τριανταφυλλόπουλος, 2005).

- Τριανταφυλλόπουλος Ν. (2005) "Η Κρίση της Αγοράς Γραφείων της Αθήνας: Μια ερμηνευτική προσέγγιση", *Αειχώρος*, 4(2): 4-33.
- Τριανταφυλλόπουλος Ν. και Αλεξανδροπούλου Ι. (2010α) "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης. Το Πολεοδομικό Εργαλείο και η Αγορά Ακινήτων", *Περιβάλλον και Δίκαιο*, 4.
- Τριανταφυλλόπουλος Ν. και Αλεξανδροπούλου Ι. (2010β) "Ο ρόλος των διεθνών χρηματοπιστωτικών οργανισμών στην αστική ανάπτυξη και διακυβέρνηση των πόλεων της Μεσογείου", στο: Μπεριάτος Η. και Παπαγεωργίου Μ. (επ.), *Χωροταξία – Πολεοδομία – Περιβάλλον στον 21ο Αιώνα. Ελλάδα – Μεσόγειος*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 327-340.
- Τριανταφυλλόπουλος Ν. και Κανδύλα Θ. (2010) "Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007", *Αειχώρος*, 13: 94-117.

Ξενόγλωσση

- Adams D. (1994) *Urban planning and the development process*, Routledge.
- Alexander E. (1992) "A Transaction Cost Theory of Planning", *Journal of the American Planning Association*, 58(2): 190-200.
- Alexander E. (2004) "Between State and Market: A Third Way of Planning", *International Planning Studies*, 13(2): 119-132.
- Badie B. (1995) *La fin des territoires*, Paris: Fayard.
- Bahgat G. (2008) "Sovereign Wealth Funds: dangers and opportunities", *International Affairs*, 84(6): 1189-1204.
- Begg H.M. (1991) "Town and regional planning and the challenge of sustainable development", *The Planner*, 77(22): 7-8.
- Berger M. (2003) "Periurbanisation et division sociale de l'espace francilien", *Canadian Journal of Regional Science*, Summer-Autumn.
- Berger M. (2006) "Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Île-de-France", *Hérodote*, 122: 198-211.
- Bersani C. (επ.) (1995) *Qui doit payer la ville?* Paris: ADEF.
- Bobot L. (2008) "Teaching negotiation for town planners in France", *Journal of European Real Estate Research*, 1(2): 183-200
- Booth P. (2003) "Promoting radical change: the loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains in France", *European Planning Studies*, 11(8): 949-965.
- Buck N., Gordon I., Harding A. και Turock I. (επ.) (2005) *Changing Cities; Rethinking Urban Competitiveness, Cohesion and Governance*, Basingstoke/New York, Palgrave/Macmillan.

- Budd, L. (1995) "Globalization, Territory and Strategic Alliances in Different Financial Centers", *Urban Studies*, 32(2): 345-360.
- Buitelaar E. (2003) "Neither markets nor government: comparing the performance of user rights regimes", *Town Planning Review*, 74(1): 315-330.
- Buitelaar E. και Needham B. (2007) "Property rights and private initiatives", *Town Planning Review*, 78(1): 1-8.
- CB Richard Elis (2008) "Global View Point", CBRE, autumn.
- Charmes E. (1998) "La nouvelle bulle a éclaté en Thaïlande", *Etudes Foncières*, No 81.
- Charmes E. (2003) "Flux internationaux de capitaux et bulles spéculatives métropolitaines – Le cas de Bangkok et de la Thaïlande", στο: Osmont A. και Goldblum C. (επ.), *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris: Karthala-GEMDEV, 91-105.
- Charney I. (2001) "Three Dimensions of Capital Switching within the Real Estate Sector: A Canadian Case Study", *International Journal of Urban and Regional research*, 25(4): 740-758.
- Coase R. (1960) "The problem of social cost", *Journal of Law and Economics*, 3: 1-44.
- Collyn C. και Senhadji A. (2002) "Lending Booms, Real Estate Bubbles and The Asian Crisis", *International Monetary Fund (IMF) Working Paper*, WP/02/20.
- D'Arcy E. (2009) "The evolution of institutional arrangements to support the internationalisation of real estate involvements: Some evidence from Europe", *Journal of European Real Estate Research*, 2(3): 280-293.
- Delladetsima P.M. (2006) "The emerging property development pattern in Greece and its impact on spatial development", *European Urban and Regional Studies*, 13(3): 245-278.
- Dehesh A. και Pugh D. (1999) "The Internationalization of Post-1980 Property Cycles and the Japanese 'Bubble' Economy, 1986-1996", *International Journal of Urban and Regional Research*, 23(1): 147-164.
- Dehesh A. και Pugh C. (2000) "Property cycles in a global economy", *Urban Studies*, 37(13): 2581-2602
- Deutsche Bank Research (2008) "SWFs and foreign investment policies – an update", 22 October.
- Ennis F. (επ.) (2003) *Infrastructure Provision and the Negotiation Process*, London: Ashgate.
- European Commission, Directorate General, Joint Research Centre (2006) "Urban sprawl in Europe. The ignored challenge", Report No 10, European Environment Agency.
- Fainstein S. (2000α) "Planning Theory and the City", *Journal of Planning Education and Research*, 25(2): 121-130.

- Fainstein S. (2000β) "New Directions in Planning Theory", *Urban Affairs Review*, 35(4): 451-78.
- Freire M. και Stren R. (επ.) (2001) *The Challenge of Urban Governance. Policies and Practices*, World Bank Institute Development Studies, Washington and Toronto: The World Bank Institute and The Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Fugita K. (2000) "Asian Crisis, Financial Systems and Urban Development", *Urban Studies*, 37(12): 2197-2216.
- Geuting E. (2007) "Proprietary governance and property development. Using changes in the property-rights regime as a market-based policy tool", *Town Planning Review*, 78(1): 23-39.
- Haila A. (1991) "Four Types of Investment in Land and Property", *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3): 343-365.
- Haila A. (2007) "The Market as the New Emperor", *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(1): 3-20.
- Haro L. και Sullivan M. (2009) "The American Mortgage Crisis Goes Global", *Critique*, 37(1): 51-65.
- Harvey D. (1982) *The limits to capital*, London: Blackwell.
- Harvey D. (1985) *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*, Baltimore: John Hopkins University Press.
- Healey P., Purdue M. και Ennis F. (1995) *Negotiating Development. Rationales and Practice for Development Obligations and Planning Gain*, London: Spon.
- Hilbers P., Lei Q. και Zacho L. (2001) "Real Estate Market Developments and Financial Sector Soundness", International Monetary Fund (IMF) Working Paper, WP/01/129.
- Holcombe R. (2004) "The New Urbanism Versus the Market Process", *The Review of Austrian Economics*, 17(2/3): 285-300.
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2002) "World Winning Cities – Paper 1", JLL.
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2003α) "Governance Matters – The First Jones Lang LaSalle City Governance Survey", JLL.
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2003β) "Rising Urban Stars – Uncovering Future Winners", JLL
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2006) "Global Real Estate Capital, More Markets, More Competition", Μάρτιος.
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2007) "Back to Real Estate Fundamentals", JLL advance.
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2008) "Global Transparency Index Report".
- Jones Lang LaSalle [JLL] (2009) "Dubai City Profile", October, On point report, JLL.

- Immergluck D. (2008) "From the Subprime to the Exotic", *Journal of the American Planning Association*, 74(1): 59-76
- Klosterman R. (1985) "Arguments for and against planning", *Town Planning Review*, 56(1): 5-20.
- KPMG (2007) "Taxation of Real Estate Investment Trusts", KPMG.
- Laposa S., Alford P., Trifilo T. και Price Waterhouse Coopers LLP (2008) "Global Real Estate Funds – Trends and Issues", PWC, report.
- Lai L.W.C. (2005) "Neo-Institutional Economics and Planning Theory", *Planning Theory*, 4(1): 7-19.
- Lai L.W.C. και Lorne, F.T. (2006) "Planning by negotiation for sustainable development: A tale of two habitats", *Economic Affairs*, 26(1): 54-58.
- Leitner H. (1994) "Capital markets, the development industry and urban office dynamics: rethinking business cycles", *Environment and Planning A*, 26(5): 779-802.
- Liu C. H. και Mei J. (1998) "The predictability of international real estate markets, exchange rate risks and diversification consequences", *Real Estate Economics*, 26(1): 3-39.
- Micelli E. (2002) "Development Rights markets to Manage Urban Plans in Italy", *Urban Studies*, 39(1): 141-154.
- Montgomerie J. (2008) "Bridging the critical divide: global finance, financialisation and contemporary capitalism", *Contemporary Politics*, 14(3): 233-252.
- Nappi-Choulet I. (2006) "The Role and Behaviour of Commercial Property Investors and Developers in French Urban Regeneration: The Experience of the Paris Region", *Urban Studies*, 43(9): 1511-1535.
- Needham B. (2006) *Planning, Law and Economics. The rules we make for using land*, coll. *The TRPI Library Series*, London/New York: Routledge.
- Peterson G. (2009) *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*, Trends and Policy options, No 7, Washington DC: The World Bank and International Bank for Reconstruction and Development - Public-Private Infrastructure Advisory Facility,
- Pigou A. (1932) *The Economics of Welfare*, 4th edition, London: Macmillan. [Διαθέσιμο online στο: <http://www.econlib.org/library/NPDBooks/Pigou/pgEW.html>].
- Preusse H. G. (2001) "Banks, Financial Liberalisation and Financial Crises in Emerging Markets", *The World Economy*, 24(7): 911-931.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2005) "Global Real Estate Now", Vol. 10, Nr 3, PWC.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2006) "Global Real Estate Now", PWC, Ιούλιος.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2007) "Global Real Estate Now", PWC, Μάρτιος.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2008α) "Global Real Estate Now", PWC, Ιούνιος.

- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2008β) "Managing in a Downturn", PWC, Talking Points.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2008γ) "Navigating the big risk and opportunities in an interconnected world", PWC, American Perspectives.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2008δ) "No Going Back", PWC, Talking Points.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2009α) "Worldwide Real Estate Investment Trusts Regimes", PWC, Country Summaries.
- Price Waterhouse Coopers [PWC] (2009β) "Changing rules. The regulation, taxation and distribution of hedge funds around the world", PWC Asset Management.
- Price Waterhouse Coopers – Urban Land Institute [PWC – ULI] (2006) "Emerging Trends in Real Estate 2007: Europe", PWC-ULI.
- Price Waterhouse Coopers – Urban Land Institute [PWC – ULI] (2007) "Emerging Trends in Real Estate 2008: Europe", PWC-ULI.
- Price Waterhouse Coopers – Urban Land Institute [PWC – ULI] (2008) "Emerging Trends in Real Estate 2009: Europe", PWC-ULI.
- Price Waterhouse Coopers – Urban Land Institute [PWC – ULI] (2009α) "Emerging Trends in Real Estate 2010. US, Canada and Latin America edition", PWC-ULI.
- Price Waterhouse Coopers – Urban Land Institute [PWC – ULI] (2009β) "Emerging Trends in Real Estate 2010. Asia", PWC-ULI.
- Renard V. (2004) "Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers", στο: Prager J.C. (επ.), *Villes et Economie*, coll. Villes et Société, Paris: La Documentation Française.
- Renard V. (2007) "Property Rights and the transfer of development rights", *Town Planning Review*, 78(1): 41-60.
- Renard V. (2008) "La ville saisie par la finance", *Le Débat*, 148.
- Renard V. (2009) "Coût du logement: la question du foncier", *Informations Sociales*, 155: 48-57.
- Renaud B. (1997) "The 1985 to 1994 Global Real Estate Cycle: An Overview", *Journal of Real Estate Literature*, 5(1): 13-44.
- Roux E. και Vanier M. (2008) *La périurbanisation: problématiques et perspectives*, DIACT (πρώην DATAR), Paris: La Documentation Française.
- Sanyal B. (2007) "Déjà vu", *Planning Theory*, 6(3): 327-331.
- Sagalyn L. (2007) "Public/Private Development", *Journal of the American Planning Association*, 73(1): 7-22.
- Sajor E. (2003) "Globalization and the Urban Property Boom in Metro Cebu, Philippines", *Development and Change*, 34(4): 713-741.

- Sintusingha S. (2006) "Sustainability and urban sprawl: Alternative scenarios for a Bangkok superblock", *Urban Design International*, 11(3/4): 151-172.
- Sirmans C.F. και Worzala E. (2003) "International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature", *Urban Studies*, 40(5/6): 1081-1114.
- Shiller R. (2001) "Human behavior and the efficiency of the financial system", Cowles Foundation Paper No. 1025, Cowles Foundation for Research in Economics at Yale University.
- Shiller R. (2006) *Irrational Exuberance*, 2nd edition, Princeton, New Jersey: Princeton University Press.
- Soros G. (2008) *The New Paradigm of Financial Markets*, Perseus Books Group.
- Sovereign Wealth Fund Institute [SWF] (2009) "Major Sovereign Wealth Fund Real Estate Transactions 2000-2008", Roseville (CA): SWF Institute.
- Stevenson S. (2000) "International real estate diversification: empirical tests using hedged indices", *Journal of Real Estate Research*, 19(1/2): 105-131.
- Stiglitz J. (2000) "Capital Market liberalization, economic growth and instability", *World Development*, 28(6): 1075-1086.
- Stiglitz J. (2003) *Quand le capitalisme perd la tête*, Paris: Fayard. (Πρωτότυπος τίτλος: The Roaring Nineties).
- Strange S. (1994) *States and Markets*, 2nd edition, Frances Pinter Publishers Ltd.
- Strange S. (1996) *The retreat of the State: the diffusion of power in the world economy*, Cambridge: Cambridge Studies in International Relations.
- Strange S. (1997) *Casino Capitalism*, Manchester: Manchester University Press.
- Swyngedouw E., Moulaert F. και Rodriguez A. (2002) "Neoliberal Urbanization in Europe: Large-scale Urban Development Projects and the New Urban Policy", *Antipode*, 34(3): 543-577.
- Taşan-Kok T. (2007) "Global urban forms and local strategies of property market actors", *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(1): 69-90.
- Taşan-Kok T. και van Weesep J. (2007) "Global-local interaction and its impact of cities", *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(1): 1-11.
- Thrift N. (1987) "The fixers: the urban geography of international commercial capital", στο: Henderson J. και Castells M. (επ.), *Global restructuring and territorial development*, London: Sage.
- van Kempen R. (2007) "Divided cities in the 21st century: challenging the importance of globalisation", *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(1): 13-31.
- Weber R. (2002) "Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment", *Antipode*, 34(3): 519-540.

- Webster C. J. (1998) "Public choice, Pigouvian and Coasian planning theory", *Urban Studies*, 35(1): 53-75.
- Webster C. και Lai L.W.C. (2003) *Property Rights, Planning and Markets*, Cheltenham: Edward Elgar.
- Wilson P., Stevenson S. και Zurbruegg R. (2007) "Foreign Property Shocks and the Impact on Domestic Securitized Real Estate Markets: An Unobserved Components Approach", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 34(3): 407-424.
- Wilson P. J. και Zurbruegg R. (2003) "International diversification of real estate assets - is it worth it? Evidence from the literature", *Journal of Real Estate Literature*, 11(2): 259-278.
- Wolf C. J. (1987) "A theory of non-market failure: framework for implementation analysis", *The Journal of Law and Economics*, 30(1): 107-139.
- World Bank (2009) *Systems of Cities. Harnessing urbanization for growth and poverty alleviation. The World Bank Urban and Local Government Strategy*, Washington D.C.: The World Bank.
- World Bank, Infrastructure Group Urban Development (2000) *Cities in Transition. World Bank and local Government Strategy*, Washington DC: the World Bank.
- Worzala E., Lizieri C. και Newell G. (1996) "The convergence of international real estate markets", Εργασία που παρουσιάστηκε στο International Real Estate Conference της American Real Estate and Urban Economics Association, Orlando, FL.
- Worzala E. και Sirmans C.F. (2003) "Investing in International Real Estate Stocks: A review of this Literature", *Urban Studies*, 40(5/6): 1115-1149.

Νίκος Τριανταφυλλόπουλος,
· Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πεδίον Άρεως, 383 34 Βόλος,
e-mail: ntriant@uth.gr

αιχώρος

ΤΕΥΧΟΣ 15 | ΕΤΟΣ 2011
ISSUE | YEAR

4 Ψυχάρης Γ.

Εισαγωγή: Ζητήματα ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο

8 Παπαδασκαλάπουλος Α., Χριστοφάκης Μ.

Αναπτυξιακά πρότυπα και αστικά κέντρα στον ελληνικό περιφερειακό προγραμματισμό μετά το 2000

42 Αρτελάρης Π., Καλλιώρας Δ., Πετράκος Γ.

Εισοδηματικές ανισότητες μεταξύ των ελληνικών νομών, 1995-2005: Διερεύνηση της ύπαρξης σύγκλισης κατά ομάδες

68 Καλογήρου Σ.

Χωρικές ανισότητες και ερμηνευτικοί παράγοντες της γεωγραφικής κατανομής του δηλωθέντος εισοδήματος στην Ελλάδα

102 Θεοδωρά Γ., Λουκάκης Π.

Τάσεις εξέλιξης στο δίκτυο των αστικών κέντρων της Ελλάδας

130 Αρβανιτίδης Π.Α., Δωρής Γ.

Λειτουργικές Αστικές Περιοχές: Μια προσπάθεια προσδιορισμού της οικονομικής επιρροής των ελληνικών αστικών κέντρων

152 Τριανταφυλλόπουλος Ν.

Οι νέες "προνομιακές" σχέσεις της αγοράς ακινήτων με την αστική ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό

ΣΤΑΥΡΟΔΡΟΜΙΑ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

182 Ψυχάρης Γ.

Συνέδρια της Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA/ RSAI) την περίοδο 2010-2012

50^ο Συνέδριο ERSA 2010, Jönköping, Σουηδία

51^ο Συνέδριο ERSA 2011, Βαρκελώνη, Ισπανία

52^ο Συνέδριο ERSA 2012, Μπρατισλάβα, Σλοβακία

ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ

186 Βλάμης Π.

Arthur O'Sullivan (Μετάφραση) (2011)

Αστική Οικονομική, 7^η έκδοση

190 Πυλαρινός Δ.

Ελένη Μπαστέα (Μετάφραση) (2008)

ΑΘΗΝΑ 1834-1896: Νεοκλασική πολεοδομία @ ελληνική εθνική συνείδηση

ISSN

1109-5008

Webpage

<http://www.aeihoros.gr>