

ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ, ΠΟΛΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΙΣΟΤΗΤΕΣ ΣΤΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ: Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (1980-2000)

Δημήτρης Εμμανουήλ*

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αυτή η εργασία εξετάζει, για την περίπτωση της Αθήνας, το ρόλο των μηχανισμών της αγοράς κατοικίας που αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες μεζονος σημασίας στις διαδικασίες κοινωνικού διαχωρισμού και πόλωσης στο χώρο. Πρώτον, εξετάζονται οι εξελίξεις στις κοινωνικές, οικονομικές και στεγαστικές ανισότητες κατά την εικοσαετία 1980-2000. Δεύτερον, αξιολογείται η σημασία των θεωρητικά αλληλένδετων γεωγραφικών διαδικασιών της υποβάθμισης των κεντρικών ζωνών και της μεγέθυνσης των ευπόρων προαστίων. Τέλος, με τη βοήθεια ενός μοντέλου χωρικής κατανομής της ζήτησης κατοικίας, διερευνάται ο βαθμός κατά τον οποίο υπήρξαν πράγματι τάσεις αύξησης του κοινωνικού διαχωρισμού και της χωρικής πόλωσης στο επίπεδο των παραμέτρων κοινωνικής συμπεριφοράς και προτιμήσεων. Το βασικό συμπέρασμα είναι ότι κατά την προηγούμενη δεκαετία υπήρξαν τάσεις αύξησης της πόλωσης και του κοινωνικού διαχωρισμού που οφείλονται κυρίως στις γενικότερες τάσεις αύξησης των κοινωνικοοικονομικών ανισοτήτων και στην εισροή των ξένων μεταναστών. Αυτές οι τάσεις ενισχύθηκαν από τις εγγενείς κοινωνικές ανισομέρειες της ελληνικής αγοράς κατοικίας που επιτάθηκαν από παράγοντες όπως οι αλλαγές στο πιστωτικό σύστημα και η έντονα μονομερής ανάπτυξη των ευπόρων προαστίων.

Social Segregation, Polarization and Inequalities in the Geography of Athens: The Role of Housing Market and Urban Development Processes (1980-2000)

Dimitris Emmanuel

ABSTRACT

The paper examines, for the case of Athens, the role of housing market processes that act as major determinants of social segregation and polarization in urban space. Mainly three aspects are examined: first, developments in social, economic and housing inequalities during 1980-2000; secondly, the significance and role of the allegedly interconnected processes of central area degradation and the growth of affluent suburbs; lastly, by using a model of the spatial allocation of housing demand, the extent to which there have indeed been tendencies towards increased segregation and polarization at the level of household choices and behaviour. The main conclusion is that there have been increases in segregation and spatial polarization during the last decade due to the broader trends of increasing socio-economic inequality and the influx of foreign immigrants. These pressures have been reinforced by developments such as the transformation of the housing finance system and the highly unbalanced growth of affluent middle-class suburbs.

* Πολεοδόμος PhD, Υπεύθυνος Τμήματος Ερευνών ΔΕΠΟΣ Α.Ε., e-mail: depos1@otenet.gr.

1. Εισαγωγικά: αντικείμενο και κύρια ζητήματα

Η ανάλυση που ακολουθεί έγινε στο πλαίσιο της τεκμηρίωσης για την αναθεώρηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (ΡΣΑ) και ειδικότερα σε σχέση με τις «κοινωνικές» διαστάσεις του και τα ζητήματα που πρέπει να αναγνωρίσει και να αντιμετωπίσει η ρυθμιστική πολιτική. Ως προεξάρχοντα ζητήματα σε αυτό τον τομέα θεωρούνται, από τον αρμόδιο φορέα για το ΡΣΑ, οι συνθήκες και διαδικασίες κοινωνικού διαχωρισμού και κοινωνικής πόλωσης στον ευρύτερο χώρο της Πρωτεύουσας, οι ανισότητες στην κοινωνική υποδομή και οι τυχόν συστηματικές διαδικασίες διαμόρφωσης περιοχών με πολλαπλή υποβάθμιση – τόσο οικιστική όσο και κοινωνικοοικονομική.^[1]

Σε αυτή την εργασία θα εξετάσουμε τον ειδικό ρόλο και τις επιπτώσεις των μηχανισμών της αγοράς κατοικίας και της οικιστικής ανάπτυξης κατά την περίοδο 1980-2000, με ιδιαίτερη έμφαση στις τάσεις και εξελίξεις κατά την τελευταία δεκαετία. Η κύρια βάση εμπειρικού υλικού για αυτή την ανάλυση θα είναι οι δύο μεγάλες δειγματοληπτικές έρευνες του Τμήματος Ερευνών της ΔΕΠΟΣ, του 1988/89 και του 1999.^[2]

Κατά την άποψή μας, οι μηχανισμοί της αγοράς κατοικίας με την ευρεία έννοια, που συμπεριλαμβάνουν δηλαδή τα στοιχεία της αγοράς γης, της πολεοδομικής δομής καθώς και τις σχετικές κρατικές έμμεσες και άμεσες παρεμβάσεις, αποτελούν τον κύριο καθοριστικό παράγοντα για την κατανόηση των φαινομένων κοινωνικού διαχωρισμού και ανισοτήτων στο χώρο. Νομίζουμε ότι αυτό θα τεκμηριωθεί επαρκώς και στα επόμενα. Βεβαίως, τα απώτερα καθοριστικά στοιχεία είναι αυτά της κοινωνικοοικονομικής δομής και διαστρωμάτωσης της κοινωνίας. Ωστόσο η αγορά γης και κατοικίας και οι πολεοδομικοί μηχανισμοί «μεσολαβούν» και, συχνά σε σημαντικό βαθμό, ασκούν ανεξάρτητη επιρροή κατά την έκφραση αυτών των γενικότερων δομών στο χώρο της πόλης.

Από αυτή την άποψη, οι μηχανισμοί της αγοράς κατοικίας και οικιστικής ανάπτυξης προσφέρουν ένα εν δυνάμει σημαντικό πεδίο παρεμβάσεων από την πλευρά της Πολιτείας, με στόχο τη βελτίωση των συνθηκών στον τομέα των κοινωνικών ανισοτήτων και του κοινωνικού διαχωρισμού και των φαινομένων πόλωσης ή υποβάθμισης. Αυτό ωστόσο εξαρτάται κυρίως από τα διαθέσιμα «εργαλεία» και τις δυνατότητες αποτελεσματικής δημόσιας παρέμβασης, που στις ελληνικές συνθήκες είναι πολύ περιορισμένα. Επιπλέον, οι ρυθμιστικές πολεοδομικές και χωροταξικές παρεμβάσεις στοχεύουν και σε μια πολλαπλότητα εξίσου σημαντικών στόχων, όπως είναι η καλή λειτουργικότητα της πόλης, η αναβάθμιση των πολεοδομικών συνθηκών, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η οικονομία στις δημόσιες δαπάνες, για να αναφέρουμε μερικούς από τους πιο καθοριστικούς. Αυτό περιορίζει κατά τεκμήριο δραστικά τη δυνατότητα άσκησης ρυθμιστικής πολιτικής για αμγώς κοινωνικούς σκοπούς. Ωστόσο, και οπωσδήποτε έχοντας κατά νου όλους αυτούς τους περιορισμούς, θα επιχειρήσουμε να υποδείξουμε ορισμένα μέτρα και κατευθύνσεις πολιτικής για την επίτευξη βελτιώσεων στους κοινωνικούς τομείς που θα εξεταστούν.

1. Το σύνολο αυτών των θεμάτων και ζητημάτων εξετάστηκε στο επίπεδο της θεωρητικής και εμπειρικής γεωγραφικής ανάλυσης από Ομάδα Μελέτης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με υπεύθυνο τον Καθηγητή Θ. Μαλούτα.

2. Οι δειγματοληπτικές έρευνες που εκπονήθηκαν ως μέρος ενός μόνιμου συστήματος παρακολούθησης της αγοράς κατοικίας, με επιστημονικό υπεύθυνο τον συγγραφέα αυτού του άρθρου, είχαν ως στόχο τη δημιουργία βάσεων δεδομένων για πολλαπλές αξιοποιήσεις. Μέρος μόνο των αποτελεσμάτων της έρευνας του 1989 βρίσκεται δημοσιευμένο σε μια σειρά εκθέσεων (ΔΕΠΟΣ 1989-1990).

2. Κοινωνική στρωμάτωση και ανισότητες στα επίπεδα διαβίωσης και στέγασης και ο βασικός μηχανισμός της αγοράς κατοικίας

Η πλέον κοινή και πρωταρχική διαπίστωση των θεωριών για τη δομή των αγορών κατοικίας στις καπιταλιστικές οικονομίες είναι ότι τόσο το απόθεμα των κατοικιών όσο και οι διαφορετικές υποπεριοχές σε μια πόλη διαμορφώνουν μια ιεραρχική δομή κατά κλιμάκια αγοραίας αξίας — είτε με βάση την τιμή είτε με βάση τα μισθώματα. Ο βασικός μηχανισμός της αγοράς κατοικίας είναι η διαρκής διαδικασία αντιστοίχισης αυτών των κλιμακίων αξίας με αντίστοιχα κλιμάκια εισοδήματος και καταναλωτικής δύναμης στην παρόμοια οικονομική ιεραρχία των νοικοκυριών, καθώς τόσο το απόθεμα (η «προσφορά») όσο και τα νοικοκυριά («ζήτηση») μεταλλάσσονται ως προς τα μεγέθη και τα χαρακτηριστικά (βλ. τις αναφορές στο Εμμανουήλ 1994). Για πολλούς αυτός ο μηχανισμός, που έλκεται από τις κλασικές θεωρίες «φιλτραρίσματος» (filtering), είναι καθοριστικός και για τη γεωγραφία της κατοικίας στην πόλη (Bourne 1981).

Βεβαίως, αυτός ο πολύ γενικός μηχανισμός διαφοροποιείται σε συγκεκριμένες περιπτώσεις σε σημαντικό βαθμό από πρόσθετους παράγοντες: ιδιαιτερότητες στις σφαίρες της ζήτησης ή της παραγωγής, θεσμικές παρεμβάσεις, ύπαρξη μη αμιγώς εμπορευματικών στοιχείων, καθώς και «οριζόντιες» διαφοροποιήσεις της προσφοράς και της ζήτησης, όπως οι φυλετικές, οι δημογραφικές και οι κοινωνικές. Ωστόσο δεν παύει να αποτελεί έναν βασικό, πιθανότατα τον κύριο, παράγοντα που ωθεί προς κοινωνικοοικονομική διαφοροποίηση στο χώρο των πόλεων που έχουν κάποιο σημαντικό μέγεθος.

Λογική συνέπεια αυτού του βασικού μηχανισμού είναι ότι οι αλλαγές στη δομή της κοινωνικής και οικονομικής στρωμάτωσης και η έκταση των ανισοτήτων στα επίπεδα διαβίωσης και στεγαστικής δαπάνης μεταξύ των νοικοκυριών διαφορετικών στρωμάτων θα «εκφραστούν» σταδιακά και στην αξιακή και γεωγραφική ιεραρχική δομή του αποθέματος κατοικιών. Μια σημαντική συνέπεια αυτών των μεταβολών θα είναι και οι αλλαγές στα φαινόμενα κοινωνικού διαχωρισμού και γεωγραφικής «πλόωσης». Με βάση αυτό το σκεπτικό θα εξετάσουμε σε αυτό το μέρος τις τυχόν αλλαγές στην κοινωνικοοικονομική δομή της Αθήνας από αυτή την άποψη κατά τα τελευταία 10-15 χρόνια.

Οι καθιερωμένοι δείκτες για τη μέτρηση της οικονομικής ανισότητας τόσο στην Ε.Ε. όσο και στην Ελλάδα βασίζονται κυρίως στο υλικό των δαπανών διαβίωσης που καταγράφονται στις τακτικές Έρευνες Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ). Σε αυτούς βασίζονται και οι εκτιμήσεις του ποσοστού φτώχειας — δείκτης που επίσης μετράει, κατ' ουσία, το βαθμό κοινωνικής ανισότητας (βλ. κυρίως στο Καράγιωργας κ.ά. 1990, 1991, και τις αναφορές στο Εμμανουήλ, Βελίδης, Στρουσοπούλου 1996). Το υλικό των ΕΟΠ, όταν αξιοποιείται με την καθιερωμένη μεθοδολογία των μελετών φτώχειας, είναι αναμφισβήτητο το πλέον έγκυρο, όσον αφορά τα οικονομικά στοιχεία, και αποτελεί βασικό υλικό για την προσέγγιση της οικονομικής διαστρωμάτωσης. Ωστόσο τόσο το υλικό των ΕΟΠ όσο και η καθιερωμένη μεθοδολογία οικονομικής ταξινόμησης των νοικοκυριών πάσχουν από δύο σημαντικά προβλήματα. Πρώτον, δεν προσφέρονται για ενδοαστική γεωγραφική ανάλυση και ανάλυση της δυναμικής της αγοράς κατοικίας. Δεύτερον, οι καθιερωμένοι δείκτες στρωμάτωσης και ανισότητας βασίζονται σε στατιστικές κατανομές ατομικών νοικοκυριών στη βάση δεδομέ-

νων που είναι σε σημαντικό βαθμό περιστασιακά και «τυχαία» (με την έννοια ότι εξαρτώνται από συγκεκριμένες βιογραφικές και προσωπικές ιδιαιτερότητες) και όχι στην οικονομική θέση ευρύτερων και «διαρθρωτικού» χαρακτήρα κοινωνικοοικονομικών (κ/ο) στρωμάτων, δηλαδή ομάδων με συγκεκριμένα κοινά χαρακτηριστικά που ριζίζουν τόσο τις τυπικές οικονομικές συνθήκες και προοπτικές των νοικοκυριών όσο και τη θέση τους στη κοινωνική διαστρωμάτωση και στα συμφραζόμενά της σε όρους κοινωνικών σχέσεων και τρόπων ζωής. Η μελέτη των ανισοτήτων και της διαστρωμάτωσης μιας κοινωνίας από τις δύο αυτές ριζικά διαφορετικές σκοπιές μπορεί να δώσει πολύ διαφορετικά αποτελέσματα (βλ. την εκτενή ανάλυση στο Εμμανουήλ κ.ά. 1996). Έτσι, η διαπίστωση ότι δεν έχουν μεταβληθεί οι ανισότητες στο επίπεδο της στατιστικής κατανομής των νοικοκυριών δεν σημαίνει απαραίτητα ότι δεν έχουν μεταβληθεί αυτές σε σχέση με τη σχετική οικονομική θέση των βασικών κ/ο στρωμάτων. Δεν σημαίνει επίσης ότι δεν έχει μεταβληθεί η μορφολογία της κοινωνικής διαστρωμάτωσης, δηλαδή το μέγεθος και η σύνθεση των κοινωνικών στρωμάτων.

Από την άποψη της ανάλυσης της γεωγραφικής και οικιστικής δομής των πόλεων, ιδιαίτερα σε σχέση με τα φαινόμενα του κοινωνικού διαχωρισμού, είναι πολύ πιο σημαντική και αποτελεσματική μια προσέγγιση με κάποιο μοντέλο οργάνωσης του πληθυσμού σε βασικά κ/ο στρώματα. Δεν μπορούμε να υπεισέλθουμε εδώ, φυσικά, στην εκτεταμένη προβληματική για το ποιο είναι το πλέον κατάλληλο μοντέλο διαστρωμάτωσης. Θα υιοθετήσουμε ένα απλό σχετικά σχήμα, που έλκεται από τη βεμπεριανή θεωρία της διαστρωμάτωσης, που έχουμε χρησιμοποιήσει και σε παλαιότερες μελέτες μας. Το σχήμα αυτό βασίζεται στην κατάταξη των νοικοκυριών σε κ/ο κατηγορίες ανάλογα με μια σειρά χαρακτηριστικά του αρχηγού του νοικοκυριού που είναι καθοριστικά για τις οικονομικές του συνθήκες και προοπτικές. Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι η οικονομική ασχολία, ο κλάδος και το επάγγελμα, η θέση στο επάγγελμα, η εκπαίδευση και, τέλος, το μέγεθος του οικισμού όπου διαμένει το νοικοκυριό. Ο συνδυασμός αυτών των χαρακτηριστικών ορίζει κατηγορίες οι οποίες κατατάσσονται ιεραρχικά ανάλογα με το μέσο επίπεδο καταναλωτικής δύναμης που διαθέτουν σε μια δεδομένη χρονική περίοδο, αφού λάβουμε υπόψη και το μέγεθος και σύνθεση του νοικοκυριού ώστε να έχουμε ένα οικονομικό μέγεθος ανηγμένο σε τυπικά ποσά «κατά κεφαλή» ή, για την ακρίβεια, σε ποσά ανά «ισοδύναμο ενήλικο». Αυτό γίνεται αφενός για να ληφθούν υπόψη οι «οικονομίες κλίμακας» στην κατανάλωση και τις ανάγκες (δύο άτομα δεν χρειάζονται τα διπλάσια από ένα) και αφετέρου για να σταθμιστούν τα παιδιά σε σχέση με τους ενήλικους (βλ. Εμμανουήλ κ.ά. 1996). Σε παράρτημα στο τέλος αυτής της ανάλυσης φαίνεται η κατάταξη σε αυτές τις κατηγορίες με βάση την έρευνα νοικοκυριών (ΕΟΠ) του 1994. Για τα πιο πρόσφατα στοιχεία έχουν γίνει μικρές διαφοροποιήσεις και, κυρίως, η προσθήκη των ξένων μεταναστών που εργάζονται σε κατώτερα επαγγέλματα, σε μια ξεχωριστή κ/ο κατηγορία.

Αυτές οι σχετικά λεπτομερείς κ/ο κατηγορίες μπορούν να οργανωθούν περαιτέρω σε μεγάλα κοινωνικοοικονομικά στρώματα. Η επιλογή είναι εν πολλοίς αυθαίρετη και σχηματική και εκφράζει ουσιαστικά μια υπόθεση για το πώς λειτουργεί σε επίπεδο κοινωνικού συμβολισμού, κοινωνικών σχέσεων, τρόπων ζωής και καταναλωτικών προτύπων η ελληνική κοινωνία. Έχουμε επιλέξει μια διαίρεση σε τρία μεγάλα κ/ο στρώματα: ένα ανώτερο που καλύπτει περίπου το 20% των νοικοκυριών, ένα μεσαίο που καλύπτει το 45%-50% και ένα κατώτερο που καλύπτει ποσοστό της τάξης του 30%-35%, ανάλογα με τη χρονική περίοδο.

Για τις ΕΟΠ του 1988/89 και 1993/94, για τις οποίες διαθέτουμε αναλυτικά στοιχεία σε επίπεδο νοικοκυριού, μπορούμε να ελέγξουμε τις τάσεις στις κοινωνικές ανισότητες από τη σκοπιά αυτών των μεγάλων κ/ο στρωμάτων και ειδικά για την Αθήνα (το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας – ΠΣΠ).

Σύμφωνα με τον Πίν. 1, στο διάστημα της πενταετίας ο λόγος του μέσου επιπέδου διαβίωσης του ανώτερου στρώματος προς αυτή του κατώτερου κινήθηκε από 1.955:1 το 1989 σε 1.955:1 το 1994, δηλαδή έμεινε απολύτως σταθερός. Ως προς το μέσο όρο του συνόλου των νοικοκυριών, ωστόσο, παρουσίασε μια μικρή αύξηση (1.381:1 και 1.405:1). Το μεσαίο στρώμα, αντίθετα, παρουσίασε μια μικρή υποβάθμιση στο δείκτη σε σχέση με τον γενικό μέσο όρο (κατά -2.5%), καθώς και μια μεγαλύτερη σχετική υποβάθμιση σε σχέση με το ανώτερο στρώμα (-4%). Συνεπώς, την πενταετία 1988/1989-1993/1994 αφενός μειώθηκαν σε ένα μικρό βαθμό οι ανισότητες, έκλεισε δηλαδή, όπως λέγεται, μερικώς η «ψαλίδα» μεταξύ των ανώτερων και των κατώτερων κλιμακίων, και αφετέρου διευρύνθηκε μερικώς το άνοιγμα μεταξύ των μεσαίων και των ανώτερων στρωμάτων, ενώ μειώθηκε το άνοιγμα μεταξύ των μεσαίων και των κατώτερων. Παράλληλα, από την άποψη της μορφολογίας, δηλαδή την ποσοστιαία διάρθρωση της στρωμάτωσης, δεν υπήρξαν ουσιαστικές μεταβολές.

Αυτή την πρώτη πενταετία σημειώθηκε, υπενθυμίζουμε, μια μείωση των πραγματικών επιπέδων κατανάλωσης. Ποιες ήταν οι εξελίξεις την περίοδο μέχρι σήμερα οπότε, αφενός, είχαμε αυξήσεις του καταναλωτικού επιπέδου και, αφετέρου, σημαντικές κοινωνικές και οικονομικές ανακατατάξεις; Δεδομένου ότι δεν διαθέτουμε αντίστοιχα στοιχεία από την ΕΟΠ του 1998/99,^[3] θα χρησιμοποιήσουμε παρόμοια, κατά το δυνατόν, στοιχεία από τις δειγματοληπτικές έρευνες της ΔΕΠΟΣ του 1988/89 και του 1999. Πρόκειται για δείγματα νοικοκυριών σεβαστού μεγέθους μεν για την Αθήνα (5.550 και 3.660 νοικοκυριά αντιστοίχως), σαφώς μεγαλύτερων από τα δείγματα των ΕΟΠ (της τάξης των 2.300-2.400), αλλά οπωσδήποτε πρέπει να σημειωθεί ως επιφύλαξη ότι αυτά βαρύνονται από τις ατέλειες κάθε περιορισμένης δειγματοληψίας και την πιθανότητα ασυνπειών σε σχέση με τις καταγραφές της ΕΣΥΕ. Πολύ πιο σημαντικό, σε αυτή την επιφύλαξη πρέπει να προστεθεί ότι η ποιότητα των οικονομικών στοιχείων για τα επίπεδα δαπανών δεν μπορεί να συγκριθεί με αυτή των ΕΟΠ που βασίζεται σε εξονυχιστικές και χρονοβόρες μεθόδους. Στις έρευνες της ΔΕΠΟΣ τα νοικοκυριά ρωτήθηκαν απλώς να κατατάξουν την περίπτωσή τους σε αναλυτικά κλιμάκια μηνιαίων δαπανών διαβίωσης («κόστος ζωής»). Τα μεγέθη που προκύπτουν έτσι είναι αφενός σαφώς υποεκτιμημένα και αφετέρου με μεγάλο ύψος πιθανού σφάλματος ή συνειδητού ψεύδους. Μετά ωστόσο από μια σειρά στατιστικούς ελέγχους σε σύγκριση με τα αντίστοιχα μεγέθη των ΕΟΠ, καταδεικνύεται

3. Τα στοιχεία αυτά, σε πρωτογενή μορφή, μας διατέθηκαν μέσω του ΕΚΚΕ πολύ πρόσφατα. Μια πρώτη ανάλυση δείχνει ότι οι διαπιστώσεις που ακολουθούν για την εξέλιξη στις ανισότητες και στην πόλωση την περίοδο 1994-1999 επικυρώνονται και από τα στοιχεία της ΕΟΠ 1989/99.

Πίνακας 1.

Κοινωνικοοικονομική διαστρωμάτωση στην Αθήνα, 1989-1994.

Κ/Ο στρώμα (Νοικοκυριά)	Ποσοστά 1989	Ποσοστά 1994	ΜΜΚ* 1989	ΜΜΚ* 1994
I. Ανώτερο	23%	23%	230,3	475,2
II. Μεσαίο	48%	49%	165,7	328,1
III. Κατώτερο	29%	28%	117,8	243,0
Σύνολο	100%	100%	166,7	338,2

* Μέση μηνιαία κατανάλωση (σε χιλ.) χωρίς τα τεκμαρτά ενοίκια.
Πηγή: Στοιχεία ΕΟΠ 1988/89 και 1993/94. Υπολογισμοί Δ.Ε.

ότι για την κατάταξη και τη σχετική θέση των διαφόρων λεπτομερών κ/ο κατηγοριών που χρησιμοποιούνται στο μοντέλο διαστρωμάτωσης, τα στοιχεία αυτά προσφέρουν έγκυρους συγκριτικούς δείκτες. Άλλωστε, για την ανάλυση της διαστρωμάτωσης, χρησιμοποιούνται οι κ/ο κατηγορίες που έχουν επισημανθεί από τα στοιχεία των ΕΟΠ με βάση πολύ περισσότερο ασφαλή στοιχεία, όπως το επάγγελμα, η εκπαίδευση κ.λπ. Στους Πίν. 2 και 3 φαίνονται τα μέσα οικονομικά δεδομένα για τα τρία μεγάλα στρώματα στην Αθήνα (που εδώ καλύπτει και μέρος της ηπειρωτικής Αττικής γύρω από το ΠΣΠ) το 1988/89 και το 1999.

Μπορούμε να συνοψίσουμε τις διαρθρωτικές εξελίξεις αυτής της δεκαετίας (1989-1999) εξετάζοντας τους δείκτες της σχέσης των συνθηκών κάθε στρώματος ως προς τον αντίστοιχο μέσο όρο (Πίν. 4).

Συνοψίζοντας τον Πίν. 4, μπορούμε να πούμε ότι τα ανώτερα στρώματα βελτίωσαν τη σχετική θέση τους σε όλους τους τομείς, αλλά ιδιαίτερα στο επίπεδο των καταναλωτικών δαπανών. Μια πιο περιορισμένη σχετική βελτίωση

Πίνακας 2.

Διαστρωμάτωση και οικονομικά/στεγαστικά χαρακτηριστικά, 1989.

Κ/Ο στρώματα	Μέση μηνιαία δαπάνη (χιλ.)	Μέση μισθωτική αξία*	Μέσο μέγεθος κατοικίας (μ ²)	Μέσος αριθ. μελών νοικ.
I. Ανώτερο	106,0	35.580	92,2	3,19
II. Μεσαίο	85,1	25.640	76,5	3,16
III. Κατώτερο	72,9	22.740	71,4	3,03
Σύνολο (Μ.Ο.)	85,5	26.820	78,1	3,12

* Μέσο σταθμισμένο μηνιαίο μίσθωμα είτε χρηματικό (ενοικιαστές) είτε τεκμαρτό.

Πηγή: Έρευνα ΔΕΠΟΣ-ICAP 1988/89, υπολογισμοί Δ.Ε.

Πίνακας 3.

Διαστρωμάτωση και οικονομικά/στεγαστικά χαρακτηριστικά, 1999.

Κ/Ο στρώματα	Μέση μηνιαία δαπάνη (χιλ.)	Μέση μισθωτική αξία*	Μέσο μέγεθος κατοικίας (μ ²)	Μέσος αριθ. μελών νοικ.
I. Ανώτερο	373,8	129.760	99,7	3,10
II. Μεσαίο	273,2	96.760	82,4	3,01
III. Κατώτερο	207,9	76.070	72,0	2,86
Σύνολο (Μ.Ο.)	271,6	96.640	82,6	2,98

* Μέσο σταθμισμένο μηνιαίο μίσθωμα είτε χρηματικό (ενοικιαστές) είτε τεκμαρτό.

Πηγή: Έρευνα ΔΕΠΟΣ-MRC 1999, υπολογισμοί Δ.Ε.

Πίνακας 4.

Δείκτες σχετικής θέσης κάθε στρώματος ως προς το σύνολο.

		Κ/Ο στρώμα		
		I	II	III
Μηνιαία κατανάλωση:	1989	1,239	0,995	0,852
	1999	1,376	1,005	0,765
Μισθωτική αξία:	1989	1,326	0,956	0,847
	1999	1,343	1,001	0,787
Μέγεθος κατοικίας:	1989	1,180	0,979	0,914
	1999	1,207	0,997	0,872

παρατηρείται και στα μεσαία στρώματα, η οποία όμως είναι σαφώς βραδύτερη στο γενικό επίπεδο της διαβίωσης σε σχέση με τα ανώτερα, με συνέπεια να αυξάνει η σχετική απόστασή τους, ενώ το αντίθετο συμβαίνει στα στοιχεία της στέγασης όπου υπάρχει προσέγγιση — τουλάχιστον στις μέσες μισθωτικές αξίες. Αυτό ερμηνεύεται, βέβαια, από το γεγονός ότι οι στεγαστικές δαπάνες έχουν εισοδηματική ελαστικότητα μικρότερη του 1, με συνέπεια να μειώνεται διαχρονικά ο ρόλος τους στα υψηλά εισοδήματα.

Τα κατώτερα κοινωνικά κλιμάκια παρουσιάζουν, αντίθετα με τα άλλα δύο, σημαντική σχετική υποβάθμιση τόσο στο βιοτικό επίπεδο όσο, και σημαντικότερο, και στα στοιχεία της στέγασης. Αυτό εν πολλοίς οφείλεται στην είσοδο των αλλοδαπών οικονομικών μεταναστών σε αυτό το στρώμα, αλλά όχι πλήρως. Ακόμη και αν λάβουμε υπόψη αυτό τον παράγοντα, υπάρχει μια σχετική υποβάθμιση.

Η σύγκριση των στοιχείων της ΔΕΠΟΣ του 1988 και της ΕΟΠ του ίδιου χρόνου δείχνει, όπως ήδη σημειώθηκε, τη σημαντικής έκτασης υποεκτίμηση των καταναλωτικών δαπανών. Αυτή η υποεκτίμηση δεν είναι ίδια στα τρία στρώματα, αλλά διαμορφώνεται ως εξής:

Σχέση μηνιαίων δαπανών ΕΟΠ προς μηνιαίες δαπάνες ΔΕΠΟΣ-ICAP (Αθήνα)

Κ/Ο στρώματα:	I:	2,17:1
	II:	1,94:1
	III:	1,61:1

Αν λάβουμε υπόψη αυτές τις αποκλίσεις και αναπροσαρμόσουμε και τα στοιχεία της έρευνας του 1999, θα έχουμε για τις μέσες μηνιαίες δαπάνες (χωρίς τα τεκμαρτά ενοίκια των ιδιοκατοικούντων): I: 812.000, II: 532.000, III: 336.000, και μέσο όρο για το σύνολο 525.000 δρχ. Αυτά τα μεγέθη προσεγγίζουν αρκετά ρεαλιστικά τα όσα γνωρίζουμε καθώς και τα ευρήματα της ΕΟΠ 1999 για το μέσο όρο της χώρας (περίπου 600.000 δρχ.) — φαίνονται ωστόσο ακόμη λίγο υποεκτιμημένα.

Λαμβάνοντας υπόψη αυτό τον παράγοντα υποεκτίμησης, η σχέση μεταξύ των στρωμάτων στο επίπεδο των καταναλωτικών δαπανών παίρνει την ακόλουθη μορφή:

I / III	1988: 1,955	1999: 2,417
I / II	1988: 1,390	1999: 1,526
II / III	1988: 1,406	1999: 1,583

Παρατηρούμε, έτσι, στο επίπεδο των γενικών συνθηκών διαβίωσης (κατανάλωσης), τόσο μια αύξηση των κοινωνικών ανισοτήτων όσο και μια αυξανόμενη διαφορά («απόσταση») μεταξύ των τριών μεγάλων κ/ο στρωμάτων. Βεβαίως, αυτά τα τρία στρώματα αποτελούν ενόητες καθαρά στατιστικού χαρακτήρα. Η πραγματική κατανομή των νοικοκυριών δεν παρουσιάζει ασυνέχειες, και συνεπώς τα στρώματα διαχέονται εν πολλοίς το ένα στο άλλο με σημαντικές επικαλύψεις. Ωστόσο η σημασία αυτών των γενικών τάσεων παραμένει. Στα στοιχεία της κατοικίας, από την άλλη, η αύξηση των ανισοτήτων αφορά μόνο το κατώτερο στρώμα, ενώ στα δύο υψηλότερα παρατηρείται μια περιορισμένη προσέγγιση.

Αυτές οι εξελίξεις υποδεικνύουν και αυξανόμενες πιέσεις για κοινωνικό διαχωρισμό στην αγορά κατοικίας και στη γεωγραφία της πόλης — οπωσδήποτε όσον αφορά τη σχέση των δύο ακραίων στρωμάτων και σε μικρότερο βαθμό μεταξύ μεσαίων και κατώτερων στρωμάτων. Αντίθετα δείχνουν περιο-

ρισμένες ή ακόμη και μηδενικές τάσεις για αύξηση του διαχωρισμού μεταξύ των μεσαίων και ανωτέρων στρωμάτων, τουλάχιστον από τη σκοπιά της αγοράς κατοικίας. Ωστόσο ισχυρές τέτοιες επιρροές εμφανίζονται στα επίπεδα κατανάλωσης και, συνεπώς, και στους τρόπους καθημερινής ζωής που οπωσδήποτε αντανακλώνται και στο χώρο, με τη δημιουργία ειδικών συγκεντρώσεων υπηρεσιών και εμπορίου.

Σε ποιο βαθμό εκδηλώθηκαν στη γεωγραφική κοινωνική οργάνωση αυτές οι επιρροές προς την κατεύθυνση του διαχωρισμού; Υπάρχουν ήδη σημαντικές μελέτες για το φαινόμενο του κοινωνικού διαχωρισμού στο γενικότερο χώρο της Αθήνας μέχρι τη τελευταία απογραφή (1991) (βλ. Μαλούτας 1992, 1998, 2000). Για να διερευνηθούν τα ζητήματα που θέσαμε ειδικότερα για τη δεκαετία του 1990, θα εξετάσουμε στη συνέχεια τις τάσεις μεταβολών στη γεωγραφική δομή, όπως πραγματικά υλοποιούνται μέσω των αλλαγών κατοικίας και των γεωγραφικών μετακινήσεων τη τελευταία δεκαετία, και θα τα συγκρίνουμε με την αντίστοιχη δυναμική της δεκαετίας του 1980. Επιπλέον, όπως ήδη υπογραμμίστηκε, η χωροθέτηση των νοικοκυριών και η κίνησή τους στην αγορά κατοικίας επηρεάζεται από μια πολλαπλότητα παραγόντων πέραν αυτών που εκφράζουν τη σχέση μεταξύ του επιπέδου εισοδήματος και κατανάλωσης και της αξίας της κατοικίας και τις τυχόν εμφανείς ή υποκρυπτόμενες κοινωνικές προτιμήσεις των νοικοκυριών. Έτσι, θα εξεταστούν επίσης οι τάσεις στις παραμέτρους συμπεριφοράς των νοικοκυριών κάθε κ/ο στρώματος, αφού απομονωθούν με κατάλληλες μεθόδους οι επιδράσεις άλλων σημαντικών παραγόντων. Τέλος, θα εξετάσουμε με συντομία και ορισμένα ειδικά θέματα με ιδιαίτερη σημασία: πρώτον, το ρόλο των αλλαγών στο σύστημα χρηματοδότησης της κατοικίας· δεύτερον, τις επιπτώσεις της εισροής των ξένων οικονομικών μεταναστών· τέλος, τις εξελίξεις στον Δήμο Αθηναίων, όπου συχνά επικεντρώνεται, σε αντίστιξη με τη δημιουργία ευπόρων προαστίων, η συζήτηση για τις τάσεις διαχωρισμού και πόλωσης στην Αθήνα.

3. Μετακινήσεις και αλλαγές κατοικίας κατά κοινωνικό στρώμα τις δεκαετίες του 1980 και του 1990

Οι μεταβολές στην αγορά κατοικίας, τόσο από την άποψη της γεωγραφικής δομής όσο και από την άποψη της σχέσης μεταξύ νοικοκυριών και της οικονομικής και ποιοτικής διαστρωμάτωσης του οικιστικού αποθέματος, πραγματοποιούνται μέσω ορισμένων βασικών διαδικασιών: την υποβάθμιση του αποθέματος λόγω φθοράς και παλαιώσης, την αναβάθμιση του αποθέματος λόγω συντήρησης, βελτιώσεων και μετατροπών, την αύξηση του αποθέματος λόγω νέας οικοδόμησης και τις αλλαγές στη σχέση κατοικιών-νοικοκυριών, είτε λόγω αλλαγής των χαρακτηριστικών των νοικοκυριών που παραμένουν στις ίδιες κατοικίες (αλλαγή σε εισοδήματα-κατανάλωση ή στη σύνθεση του νοικοκυριού), είτε λόγω δημιουργίας νέων νοικοκυριών, είτε, τέλος, λόγω μετακινήσεων (αλλαγών κατοικίας). Η τελευταία διαδικασία αποτελεί, για τις αναλύσεις της αγοράς κατοικίας, την πλέον σημαντική, ιδιαίτερα από την άποψη της κατανόησης των μεταβολών στη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού και των τάσεων στις καταναλωτικές επιλογές και στη δόμηση.

Με βάση τα στοιχεία των ερευνών της ΔΕΠΟΣ, το 1988/89 και το 1999 μπορούμε να αναλύσουμε τις τάσεις και τη δομή των μετακινήσεων τόσο τη δε-

καετία του 1980 όσο και τη δεκαετία του 1990. Τα δεδομένα αυτά κατά μεγάλο κ/ο στρώμα φαίνονται στους Πίν. 5 και 6. Επειδή, όπως είναι γνωστό, ο μεγαλύτερος αριθμός των μετακινήσεων αφορά τον τομέα ενοικίου όπου γίνονται συχνά αλλαγές κατοικίας χωρίς ουσιώδη μεταβολή των στεγαστικών ή γεωγραφικών χαρακτηριστικών, ξεχωρίστηκαν στους πίνακες οι μετακινήθέντες που έχουν «καταλήξει» σε ιδιοκατοίκηση. Από αυτούς ξεχωρίστηκαν επίσης όσοι «κατέληξαν» (όχι απαραίτητα από άλλη περιοχή) στα λεγόμενα «καλά προάστια» στα βόρεια και στα νοτιοανατολικά του ΠΣΠ. Αυτά ορίστηκαν με κάποια ευρύτητα και διαμορφώνονται από τις ζώνες 52 και 22-23 που φαίνονται στο Χάρτη 1. Έτσι, μπορούμε να εξετάσουμε ειδικότερα το ρόλο της ανάπτυξης αυτών των σχετικά πιο εύπορων προαστίων στις τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού και πόλωσης.

Στους Πίν. 5 και 6 φαίνεται η ποσοστιαία συμμετοχή κάθε υποομάδας μετακινήθέντων σε σχέση με το σύνολο των νοικοκυριών στο αντίστοιχο κ/ο στρώμα (όπως αυτό ορίστηκε στην προηγούμενη ενότητα). Με βάση αυτά τα δεδομένα μπορούν να γίνουν οι ακόλουθες διαπιστώσεις:

α) Μεταξύ των δύο δεκαετιών παρατηρείται μια σημαντική μείωση του ποσοστού των μετακινήθέντων τόσο στο σύνολο όσο και για την ιδιοκατοίκηση και την κίνηση προς τα καλά προάστια. Η μείωση αυτή της κινητικότητας στην αγορά κατοικίας είναι συγκριτικά πολύ πιο έντονη στο κατώτερο στρώμα. Εξαίρεση σε αυτές τις τάσεις αποτελεί το ποσοστό του ανώτερου στρώματος που κινείται προς τα καλά προάστια, που παραμένει στο επίπεδο του 10% για το σύνολο του στρώματος, ενώ παρουσιάζει και μια μικρή αύξηση ως ποσοστό επί του συνόλου των μετακινήθέντων προς ιδιοκατοίκηση (36% αντί 33%). Ωστόσο θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι μεταξύ των δύο δεκαετιών έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πληθυσμού των καλών προαστίων και συνεπώς αύξηση του ρόλου και των αμιγώς «ενδοπεριφερειακών» μετακινήσεων. Έτσι, μπορούμε να πούμε ότι η τάση προς τα καλά προάστια για τα ανώτερα στρώ-

Πίνακας 5.

Αλλαγές κατοικίας/μετακινήσεις τη δεκαετία του 1980.

Κ/Ο στρώμα	Σύνολο νοικ/ών	Μετακινήθέντες 1979-1988		Μετακινήθέντες ιδιοκάτοικοι		Από αυτούς σε «καλά προάστια»	
		Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό
Ανώτερο	1193	722	60,5%	376	31,5%	123	10,3%
Μεσαίο	2480	1465	59,1%	565	22,8%	121	4,9%
Κατώτερο	1877	749	39,9%	346	18,4%	69	3,7%
Σύνολο	5550	2936	52,9%	1287	23,2%	313	5,6%

Πηγή: Έρευνα ΔΕΠΟΣ-ICAP 1988/89, υπολογισμοί Δ.Ε.

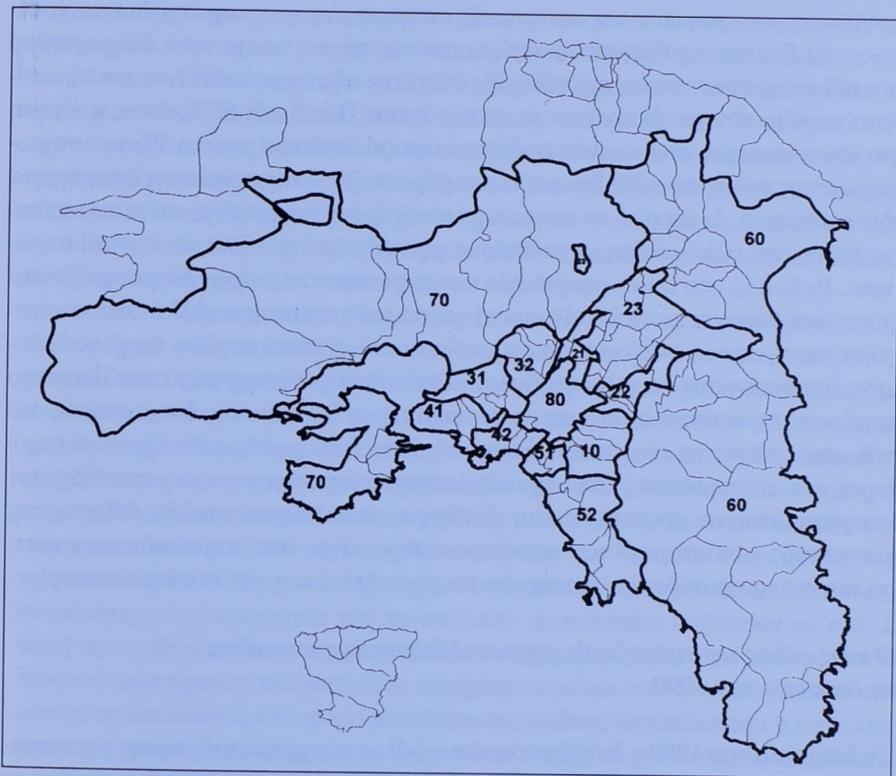
Πίνακας 6.

Αλλαγές κατοικίας/μετακινήσεις τη δεκαετία του 1990.

Κ/Ο στρώμα	Σύνολο νοικ/ών	Μετακινήθέντες 1989-1998/9		Μετακινήθέντες ιδιοκάτοικοι		Από αυτούς σε «καλά προάστια»	
		Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό
Ανώτερο	731	359	49,1%	208	28,4%	75	10,2%
Μεσαίο	1646	777	47,2%	350	21,3%	74	4,5%
Κατώτερο	1192	412	34,6%	125	10,5%	21	1,8%
Σύνολο	3569	1548	43,4%	683	19,1%	170	4,8%

Πηγή: Έρευνα ΔΕΠΟΣ-MRC 1999, υπολογισμοί Δ.Ε.

Χάρτης 1.



ματα παρουσίασε ουσιαστικά μια μικρή σχετική μείωση. Το ίδιο ισχύει, a fortiori, και για τα μεσαία.

β) Με βάση αυτά τα δεδομένα, δεν φαίνεται να υπάρχουν τάσεις αύξησης των διαδικασιών γεωγραφικού διαχωρισμού και πόλωσης σε σύγκριση με τη δεκαετία του 1980 παρά τις υποθέσεις για το αντίθετο που υποδεικνύουν οι μεταβολές στις οικονομικές ανισότητες που διαπιστώθηκαν στα προηγούμενα. Αυτό ισχύει, βέβαια, όσον αφορά τη συμπεριφορά των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων. Αντίθετα, η εμφανής δραστική μείωση της κινητικότητας των κατώτερων στρωμάτων, ιδιαίτερα σε σχέση με την ιδιοκατοίκηση και την κίνηση προς καλύτερα προάστια, είναι συνεπής με τις διαπιστώσεις για τις τάσεις στη οικονομική και στεγαστική ανισότητα που ήδη επισημάνθηκαν. Συνεπώς, το πρόβλημα επικεντρώνεται κυρίως στην επιδείνωση της σχετικής θέσης αυτών των στρωμάτων στην αγορά κατοικίας.

γ) Βεβαίως, και η απλή συνέχιση των τάσεων της δεκαετίας του 1980, με την ίδια περίπου μορφολογία, οδηγεί, σε μακροπρόθεσμη προοπτική και αν δεν υπάρχουν αντίθετες επιρροές από άλλους παράγοντες, σε σταδιακή αύξηση της γεωγραφικής πόλωσης. Ωστόσο τα στοιχεία των Πιν. 5 και 6, ιδιαίτερα για τους μετακινηθέντες ιδιοκατοίκους, υποδεικνύουν ότι αυτό δεν οφείλεται σε κάποιες αλλαγές στο επίπεδο των επιλογών και προτιμήσεων αλλά στην εγγενή κοινωνική ασυμμετρία του συστήματος προσφοράς κατοικίας: οι ευκαιρίες για μετακίνηση προς νέα ή βελτιωμένη ιδιόκτητη στέγη σε μια δεδομένη χρονική περίοδο είναι άνισα κατανομημένες. Με δεδομένο ότι και η εμπορική παραγωγή κατοικιών εκφράζει ακόμη πιο έντονα αυτό το γεγονός και ότι για καθαρά τεχνικούς λόγους (διαθέσιμα οικόπεδα και πολεοδομική χωρητικότη-

τα) τείνει ούτως ή άλλως να κινείται προς τα προάστια, έχει ως απλό συνακόλουθο τις γεωγραφικές και κοινωνικές ασυμμετρίες που παρατηρούνται.

δ) Για τον προβληματισμό γύρω από τις τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού και πώλωσης στο επίπεδο της πόλης ως συνόλου, αξιοσημείωτα είναι και τα απόλυτα μεγέθη που υποδεικνύουν τα στοιχεία των Πιν. 5 και 6. Πρώτον, η κίνηση για ιδιοκατοίκηση στα «καλά προάστια» αφορά λιγότερο από το 5% των νοικοκυριών της πόλης σε κάθε δεκαετία και μόνο το 25% της συνολικής ζήτησης για ιδιοκατοίκηση. Δεύτερον, σε αυτές τις περιοχές δεν κατευθύνονται μόνο ανώτερα στρώματα αλλά ακόμη μεγαλύτερος αριθμός από τα άλλα κοινωνικά στρώματα. Βεβαίως, στο εσωτερικό αυτών των ευρύτατων περιοχών διαμορφώνονται ζώνες και θύλακες με πολύ πιο αμιγή «εύπορο» χαρακτήρα. Αλλά τότε αναφερόμαστε σε σαφώς πολύ μικρότερα απόλυτα και σχετικά μεγέθη. Αυτά τα δεδομένα υποδεικνύουν ότι μια υπερβολική εστίαση στη συμπεριφορά των ιδιαίτερα ευπόρων στρωμάτων σε σχέση με τις ευρύτερες διαδικασίες διαχωρισμού και πώλωσης μπορεί να είναι παραπλανητική. Μεγαλύτερη σημασία έχουν οι ευρύτερες και συστηματικές οικονομικές ασυμμετρίες στην αγορά κατοικίας που υπογραμμίστηκαν παραπάνω και, ιδιαίτερα, οι τάσεις περαιτέρω αύξησης της κοινωνικής «απόστασης» των κατώτερων στρωμάτων από τα μεσαία και ανώτερα και ο περιορισμός των ευκαιριών τους για βελτίωση των συνθηκών τους.

Ο νέος ρόλος της τραπεζικής χρηματοδότησης της κατοικίας τη δεκαετία του 1990

Τη δεκαετία του 1990 η διάρθρωση και ο ρόλος της χρηματοδότησης της κατοικίας άλλαξε ριζικά με την απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος και τη δραστική μείωση των ονομαστικών επιτοκίων. Αποτελεί διαδεδομένη πεποίθηση ότι αυτές οι εξελίξεις βελτίωσαν σε σημαντικό βαθμό τόσο τη συμβολή του δανεισμού όσο και τις ευκαιρίες απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας από τα μεσαία και χαμηλά εισοδήματα. Αυτό που παραβλέπεται ωστόσο σε αυτές τις εκτιμήσεις είναι ότι αφενός έγινε παράλληλα μια αύξηση του ρόλου των αυστηρών τραπεζικών κριτηρίων ως προς τα χαρακτηριστικά και τη φερεγγυότητα του δανειολήπτη, και αφετέρου, εν πολλοίς για τον ίδιο λόγο, η σχέση του δανείου προς την αξία της κατοικίας παρέμεινε δυσμενής. Και οι δύο παράγοντες περιορίζουν την πρόσβαση των χαμηλότερων εισοδημάτων στην απόκτηση στέγης με δανεισμό.

Στον Πίν. 7 φαίνεται ο ρόλος του στεγαστικού δανεισμού από τράπεζες και δημόσιους φορείς στην Αθήνα με βάση τα στοιχεία της έρευνας ΔΕΠΟΣ-MRC του 1999. Και εδώ ξεχωρίζονται όσοι ήταν ιδιοκάτοικοι το 1999 και είχαν μετακινηθεί την προηγούμενη δεκαετία.

Πίνακας 7.

Ρόλος των στεγαστικών δανείων τη δεκαετία του 1990, Αθήνα.

Κ/Ο στρώμα	1. Ιδιοκάτοικοι	Με δάνειο	% στο (1)	2. Μετακινήθentes	Με δάνειο	% στο (2)	% στο (1)
Ανώτερο	537	159	29,6%	201	71	35,3%	13,2%
Μεσαίο	1071	206	19,2%	327	81	24,8%	7,5%
Κατώτερο	775	80	10,3%	108	15	13,9%	1,9%
Σύνολο	2383	445	18,7%	636	167	26,2%	7,0%

Πηγή: Έρευνα ΔΕΠΟΣ-MRC 1999, υπολογισμοί Δ.Ε.

Όπως φαίνεται από τα ποσοστά στον Πίν. 7, ο ρόλος του στεγαστικού δανεισμού πράγματι έχει αυξηθεί τη δεκαετία του 1990: ενώ στο σύνολο των ιδιοκτητών όσοι έχουν πάρει δάνειο αποτελούν το 18,7%, στους μετακινήτες μετά το 1989 αποτελούν το 26,2%. Παλαιότερα, αυτό το ποσοστό δεν ξεπερνούσε το 15%. Επιπλέον, αυτή η αύξηση του ρόλου του δανεισμού είναι σχετικά μεγαλύτερη στα μεσαία και στα χαμηλότερα κ/ο στρώματα. Θα πρέπει να τονιστεί όμως ότι εδώ περιλαμβάνονται και τα δάνεια του ΟΕΚ. Συνεπώς, το ποσοστό αμιγώς τραπεζικού δανεισμού είναι συνολικά της τάξης του 20% – ποσοστό ιδιαίτερα χαμηλό με ευρωπαϊκά μέτρα σύγκρισης και οπωσδήποτε εξαιρετικά χαμηλό στα ασθενέστερα εισοδήματα.

Το πιο σημαντικό ωστόσο στοιχείο του Πίν. 7 είναι η έντονη κοινωνική ανισομέρεια στα ποσοστά δανειοδότησης στα διάφορα κ/ο στρώματα. Αν ληφθεί μάλιστα υπόψη η τελευταία στήλη του πίνακα, όπου φαίνεται η σχέση μεταξύ δανείων στη δεκαετία και του συνόλου των ιδιοκατοίκων κάθε στρώματος, οι ανισότητες είναι εντονότερες. Οι πραγματικές ευκαιρίες δανεισμού περιορίζονται για τα κατώτερα στρώματα σε μόνο 2%, ενώ στα ανώτερα φτάνουν το 13,2%. Αν ληφθεί υπόψη ο ρόλος του ΟΕΚ στα μεσαία και κατώτερα στρώματα, καθώς και το γεγονός ότι το μέγεθος των δανείων είναι ανάλογο με την οικονομική στάθμη και τη στεγαστική κατανάλωση του δανειζομένου, οι ανισότητες στη λειτουργία του τραπεζικού συστήματος αυξάνουν ριζικά. Σε αυτή την εικόνα πρέπει να προστεθεί και ο εξίσου στρεβλωτικός ρόλος του ελληνικού συστήματος στεγαστικών ενισχύσεων μέσω του φορολογικού συστήματος: οι απαλλαγές στο φόρο μεταβίβασης πρώτης κατοικίας και η απαλλαγή για τους τόκους του στεγαστικού δανείου. Αυτές οι επιδοτήσεις αυξάνονται ανάλογα με το μέγεθος της στεγαστικής κατανάλωσης, το μέγεθος του δανείου και τον οριακό φορολογικό συντελεστή του νοικοκυριού και, συνεπώς, εννοούν με εντονότερη ανισομέρεια τα υψηλότερα εισοδήματα (Εμμανουήλ, Βελίδης, Στρουσοπούλου 1996).

Συμπερασματικά, παρά την αυξανόμενη διάχυση του τραπεζικού δανεισμού και τη μείωση του κόστους των δανείων, το νέο απελευθερωμένο σύστημα στεγαστικού δανεισμού δεν βελτιώνει ουσιαστικά την εικόνα κοινωνικής ανισομετρίας και ανισοτήτων στην αγορά κατοικίας που επισημάναμε παραπάνω. Πιθανότατα, μάλιστα, σε συνδυασμό ιδιαίτερα με τις στρεβλώσεις του συστήματος φορολογικών στεγαστικών ενισχύσεων, να τις έχει οξύνει περισσότερο.

Ο ρόλος των αλλοδαπών μεταναστών

Έχουμε ήδη σημειώσει ότι ένας βασικός λόγος για τη σχετική υποβάθμιση του χαμηλότερου κ/ο στρώματος τη δεκαετία του 1990 σε σχέση με τη δεκαετία του 1980 είναι η δραστικά αυξημένη συμμετοχή αλλοδαπών μεταναστών με πολύ χαμηλά επίπεδα εισοδήματος και συνθηκών διαβίωσης. Ποια είναι η έκταση του φαινομένου και η γεωγραφική του διάθρωση; Τα στοιχεία αυτά σε γενικές γραμμές είναι λίγο-πολύ γνωστά, αλλά σπανίζουν οι ακριβείς ποσοτικές εκτιμήσεις και κατανομές. Η έρευνα της ΔΕΠΟΣ του 1999 κατέγραψε σημαντικό αριθμό ξένων αλλοδαπών με προέλευση τις χώρες από όπου συνήθως προέρχονται οι οικονομικοί μετανάστες και δίνει μια ευκαιρία για συστηματική τεκμηρίωση. Βεβαίως, οι δειγματοληπτικές απογραφές αυτού του είδους τείνουν προς την υποεκτίμηση οριακών κοινωνικών ομάδων, ιδιαίτερα μάλιστα όταν υπάρχουν σοβαρά προβλήματα στέγασης σε περιθωριακές μορφές κατοικίας.

κίας, προβλήματα επικοινωνίας, φόβου απέναντι στις αρχές κ.λπ. Ωστόσο τα μεγέθη που καταγράφηκαν δεν διαφέρουν παρά σε μικρό μόνο βαθμό από άλλες ανεξάρτητες εκτιμήσεις για το πιθανό μέγεθος του φαινομένου και, συνεπώς, διατηρούν την πληροφοριακή τους αξία.

Σύμφωνα με τα προσωρινά αποτελέσματα της ανάλυσης του δείγματος της έρευνας ΔΕΠΟΣ-MRC του 1999, ο αριθμός των νοικοκυριών με αρχηγό που δεν έχει ελληνική υπηκοότητα ανέρχεται σε 195, ήτοι σε περίπου 5,5% του συνόλου των νοικοκυριών, δηλαδή αντιστοιχεί σε 78.000 νοικοκυριά και σε 225.000 άτομα (μέλη νοικοκυριών), με μέσο μέγεθος νοικοκυριού τα 2,9 άτομα στο σύνολο της ευρύτερης αστικής περιοχής. Δεδομένου ότι σε δειγματοληπτικές έρευνες οι μειονότητες κατά κανόνα υποεκτιμούνται, είναι εύλογο να υποθέσουμε ότι υπήρχαν το 1999 στην ευρύτερη Αθήνα τουλάχιστον 85.000 νοικοκυριά με αρχηγό ξένης υπηκοότητας, που αντιστοιχούν σε 250.000 μέλη νοικοκυριών.

Από γεωγραφική άποψη τα νοικοκυριά κατανέμονται ως εξής:

- 92% στο ΠΣΠ (Πολεοδομικό Συγκρότημα ή άλλως «Λεκανοπέδιο»).

Το υπόλοιπο 8% συγκεντρώνεται σχεδόν αποκλειστικά στη ζώνη από Μενίδι έως Μέγαρο.

- 40% στον Δήμο Αθηναίων
- 22% στα λαϊκά δυτικά προάστια της Αθήνας και του Πειραιά
- 19% στα βόρεια και νότια «καλά» προάστια
- 11% στους λοιπούς δήμους του ΠΣΠ γύρω από τον Δήμο Αθηναίων.

Όσον αφορά στην υπηκοότητα του αρχηγού, κατανέμονται προσεγγιστικά ως εξής:

- 54,0% αλβανική (εκ των οποίων 35,2% διαμένουν στον Δήμο Αθηναίων)
- 6,0% πολωνική
- 5,5% από χώρες της πρώην ΕΣΣΔ
- 5,5% αιγυπτιακή και σουδανική
- 5,5% από χώρες της λοιπής Ασίας (πλην αραβικών χωρών)
- 23,5% από τις υπόλοιπες χώρες ή ηπειρωτικές ζώνες με πολύ μικρά ποσοστά.

Αν εξεταστούν τα αποτελέσματα της έρευνας του 1999 από την άποψη του πληθυσμού, τα δεδομένα δεν αλλάζουν ουσιαστικά. Τα μέλη νοικοκυριών με ξένη υπηκοότητα ήταν στο δείγμα 573, ήτοι 5,4% του συνόλου. Από την άποψη της εθνικότητας, η κατανομή διαφοροποιείται ως ένα βαθμό, καθώς ορισμένες εθνικότητες εμφανίζουν μεγαλύτερα νοικοκυριά από άλλες.

- 57,5% αλβανική
- 11,8% από χώρες της πρώην ΕΣΣΔ
- 5,0% πολωνική
- 2,6% αιγυπτιακή και σουδανική
- 4,7% από χώρες της λοιπής Ασίας (πλην αραβικών χωρών)
- 18,4% από τις υπόλοιπες χώρες ή ηπειρωτικές ζώνες με πολύ μικρά ποσοστά.

Είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρον ότι τα αναλυτικά στοιχεία για τα μέλη των νοικοκυριών δείχνουν σημαντική έκταση περιπτώσεων με συζύγους διαφορετικών εθνικοτήτων: 83 αλλοδαποί αρχηγοί (42% των νοικοκυριών με αλλοδαπό αρχηγό) έχουν σύζυγο με ελληνική υπηκοότητα, ενώ, αντίστροφα, υπάρ-

χουν 40 αρχηγοί Έλληνες με σύζυγο αλλοδαπή. Ωστόσο, κρίνοντας από τις εθνικότητες, εκτιμούμε ότι αυτές οι περιπτώσεις αφορούν σύγχρονους οικονομικούς μετανάστες σε ποσοστό μόνο γύρω στο 50%.

Η μεγάλη πλειονότητα των αλλοδαπών νοικοκυριών εντάσσονται, με βάση τα κ/ο χαρακτηριστικά τους, στο κατώτερο κ/ο στρώμα και μάλιστα με οικονομικούς δείκτες χειρότερους από τα μέσα επίπεδα για αυτό το στρώμα. Συνεπώς, η σχετική υπερσυγκέντρωσή τους σε ορισμένες περιοχές, ιδιαίτερα στον Δήμο Αθηναίων (όπου ξεπερνούν το 10%), σαφώς επηρεάζει αρνητικά τα μέσα οικονομικά και οικιστικά χαρακτηριστικά. Ωστόσο είναι εξίσου σημαντικό να υπογραμμιστεί ότι, σε αντίθεση με την εικόνα που είχε διαμορφωθεί στις αρχές της δεκαετίας του 1990 με το μεγάλο κύμα οικονομικών μεταναστών, τα δεδομένα του 1999 δείχνουν πολύ θετικούς ρυθμούς διασποράς και ενσωμάτωσης στον κοινωνικό και οικιστικό ιστό της πόλης.

Οι εξελίξεις στον Δήμο Αθηναίων

Βασικό στοιχείο στις εκτιμήσεις για αύξηση των τάσεων προς κοινωνικό διαχωρισμό και γεωγραφική πόλωση στην Αθήνα είναι η «φυγή» των πιο εύπορων στρωμάτων από τον Δήμο Αθηναίων, η αυξανόμενη συγκέντρωση χαμηλότερων στρωμάτων και, ως αποτέλεσμα των δύο αυτών τάσεων, η γενικότερη υποβάθμιση των περιοχών κατοικίας αυτής της ιδιαίτερα σημαντικής σε μέγεθος και λειτουργικό ρόλο κεντρικής περιοχής του αθηναϊκού συγκροτήματος.

Στον Πίν. 8 φαίνεται η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού των νοικοκυριών του Δήμου Αθηναίων σε μεγάλα κ/ο στρώματα το 1989 και το 1999 στη βάση των αντίστοιχων ερευνών της ΔΕΠΟΣ. Είναι φανερό από τον πίνακα ότι, πράγματι, μεταξύ των δύο ερευνών μειώνεται ο ρόλος των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων και, αντίθετα, αυξάνει ο ρόλος του κατώτερου στρώματος. Ο κύριος λόγος για αυτή την αύξηση του κατώτερου στρώματος τη δεκαετία του 1990 είναι, βέβαια, η ιδιαίτερη συγκέντρωση στις κεντρικές περιοχές των αλλοδαπών μεταναστών που καταγράφηκε στα προηγούμενα. Αν αφαιρεθεί ο ρόλος αυτού του γεγονότος, δεν διαφαίνεται άλλη σημαντική τάση εισροής «γηγενών» νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος στις περιοχές του Δήμου Αθηναίων.

Η τάση μείωσης του ρόλου των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων είναι μεν εμφανής αλλά σχετικά περιορισμένη: μείωση 1,9 ποσοστιαίες μονάδες στα ανώτερα στρώματα και κατά 2,4 μονάδες στα μεσαία. Αν και πάλι γίνει αφαιρεση της εισροής των ξένων μεταναστών, αυτές οι μειώσεις σε ποσοστά αναιρούνται πλήρως. Συνεπώς η κοινωνική σύνθεση του «γηγενούς» πληθυσμού στον Δήμο δεν έχει αλλάξει καθόλου, και αυτό που πράγματι συμβαίνει και

Πίνακας 8.

Κοινωνικοοικονομική σύνθεση του Δήμου Αθηναίων, 1989-1999.

Κ/Ο Στρώμα	ΑΠΑ* 1989	%	Δ. Αθ. 1989	%	ΑΠΑ* 1999	%	Δ. Αθ. 1999	%
I	1193	21,5	426	26,3	731	20,5	213	24,4
II	2480	44,7	789	48,7	1646	46,1	403	46,3
III	1877	33,8	406	25,0	1192	33,4	255	29,3
Σύνολο	5550	100,0	1621	100,0	3569	100,0	871	100,0

* Αστική Περιφέρεια Πρωτεύουσας.

Πηγή: Έρευνες ΔΕΠΟΣ-ICAP 1989 και ΔΕΠΟΣ-MRC 1999, υπολογισμοί Δ.Ε.

τροφοδοτεί την αύξηση πληθυσμού στα μεσαία και ανώτερα προάστια είναι η γενική μείωση του πληθυσμού στις κεντρικές περιοχές. Δεν μπορούμε να υπεισέλθουμε εδώ σε μια συζήτηση σε βάθος για τους λόγους αυτής της μείωσης του πληθυσμού στον κεντρικό Δήμο και, ιδιαίτερα, για το κατά πόσο αυτή οφείλεται σε τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού ή τάσεις προαστιοποίησης υπό την έννοια της επιλογής διαφορετικών προτύπων διαβίωσης. Έχουμε ήδη υποδείξει ότι υπάρχουν αρκετοί ισχυροί λόγοι που καθιστούν αυτές τις ερμηνευτικές υποθέσεις προβληματικές, αν όχι καθ' ολοκληρία, οπωσδήποτε στις πιο απόλυτες εκδοχές τους (βλ. Εμμανουήλ 1999). Εκείνο που πρέπει σε κάθε περίπτωση να υπογραμμιστεί είναι ότι, ούτως ή άλλως, υπάρχουν ισχυρές πιέσεις για μείωση του πληθυσμού στις κεντρικές ζώνες λόγω ορισμένων βασικών διαδικασιών. Πρώτον, υπάρχει συνεχής σταδιακή απαξίωση και απομείωση του στεγαστικού αποθέματος λόγω της συγκριτικά μεγάλης παλαιότητας. Δεύτερον, υπάρχει ανταγωνιστική για την κατοικία αύξηση του ωφέλιμου χώρου που καταλαμβάνουν οι μη στεγαστικές χρήσεις, τη τελευταία δεκαετία ιδιαίτερα από την πλευρά των κλάδων του εμπορίου, της αναψυχής και των εστιατορίων, καφενείων κ.λπ. (βλ. Εμμανουήλ & Στρουσοπούλου 1999). Τέλος, υπάρχει ο πολύ σημαντικός παράγων, που συχνά παραβλέπεται, της αύξησης της κατανάλωσης ωφέλιμου χώρου ανά άτομο: την περίοδο 1988-1999 είχαμε μια αύξηση των μέσων μ² ανά άτομο κατά 10,8% στο σύνολο της πόλης και κατά 10,3% στον Δήμο Αθηναίων. Αυτή η βελτίωση στη χρήση χώρου συνεπάγεται, βεβαίως, αντίστοιχη μείωση των πυκνοτήτων και μείωση του συνολικού πληθυσμού του Δήμου.

Από την άποψη των εξελίξεων στο φαινόμενο του κοινωνικού διαχωρισμού στην Αθήνα, οι αλλαγές στην κοινωνική σύνθεση που φαίνονται στον Πίν. 8 είναι θετικές. Αυτό πιθανόν να ξενίζει σε πρώτη ματιά, καθώς αυτές οι αλλαγές έχουν συνδεθεί με τη δημιουργία εύπορων προαστίων που εντείνουν τον κοινωνικό διαχωρισμό. Θα πρέπει να υπενθυμίσουμε όμως ότι κατά τις συνήθεις μεθόδους μέτρησης του διαχωρισμού υπολογίζεται το μέγεθος του πληθυσμού που πρέπει να ανακατανομηθεί ώστε τα ποσοστά ανά κ/ο στρώμα και ζώνη να είναι παρόμοια με αυτά για την πόλη ως σύνολο. Η Αθήνα, σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές ή αμερικανικές πόλεις, διακρίνεται από το γεγονός ότι κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες υπήρξε υπερσυγκέντρωση των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων στις κεντρικές περιοχές. Συνεπώς, η σταδιακή προσέγγιση του Δήμου Αθηναίων προς το κοινωνικό προφίλ της πόλης ως συνόλου αποτελεί σημαντικότερη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού. Η σημασία αυτού του γεγονότος επιτείνεται από το μεγάλο πληθυσμιακό μέγεθος του δήμου σε σύγκριση με τα «καλά» προάστια, όπου συμβαίνει το αντίθετο, έτσι ώστε το τελικό αποτέλεσμα να είναι μέχρι σήμερα θετικό. Αν δούμε το θέμα από άλλη και ευρύτερη σκοπιά, η επιδείνωση της κοινωνικής πόλωσης στο χώρο είναι περισσότερο το αποτέλεσμα της υπερβολικά μονομερούς (από κοινωνική άποψη) ανάπτυξης των προαστίων παρά της υποβάθμισης του κέντρου. Βεβαίως, αν συνεχιστούν οι τάσεις «κοινωνικής υποβάθμισης» του Δήμου Αθηναίων και των γύρω πυκνών δήμων, το αποτέλεσμα για τους δείκτες κοινωνικού διαχωρισμού στο σύνολο της πόλης θα αποβεί τελικά αρνητικό με τάσεις επιδείνωσης. Ωστόσο, μέχρις ότου ανακύψει μελλοντικά αυτό το πρόβλημα, οι διαπιστώσεις στα προηγούμενα συνηγορούν προς μια αναθεώρηση της εικόνας που έχουμε για το ρόλο των κεντρικών περιοχών και για τις πολιτικές που πρέπει να ακολουθηθούν. Θα επανέλθουμε σε αυτό το σημείο στα συμπεράσματα.

4. Ανάλυση των προσδιοριστικών παραγόντων της χωροθέτησης της κατοικίας και τάσεις αλλαγής στις παραμέτρους συμπεριφοράς

Στη συζήτηση που αναπτύχθηκε στα προηγούμενα, η ανάλυση επικεντρώθηκε στη σχέση μεταξύ n/o στρωμάτων και μηχανισμών της αγοράς κατοικίας με κύριους καθοριστικούς παράγοντες την αξία των κατοικιών, είτε ως μονάδες είτε ως χαρακτηριστικό περιοχών, και την καταναλωτική και στεγαστική δαπάνη των νοικοκυριών. Θεωρούμε ότι από αυτές τις σχέσεις επηρεάζεται κυρίως ο μηχανισμός του κοινωνικού διαχωρισμού στο χώρο. Ωστόσο η επιλογή κατοικίας και η χωροθέτηση των νοικοκυριών επηρεάζεται και από άλλους βασικούς παράγοντες, οι οποίοι πρέπει να ληφθούν υπόψη στην ανάλυση και ερμηνεία μιας πραγματικής πόλης. Αυτό, επιπλέον, θα επιτρέψει και την καλύτερη «απομόνωση» και αξιολόγηση του ρόλου και της σημασίας των συμπεριφορών διαχωρισμού στο κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο.

Σε μια σειρά παλαιότερες μελέτες μας (1982, 1985, 1994) έχουμε επισημάνει τους βασικότερους καθοριστικούς παράγοντες χωροθέτησης των νοικοκυριών στο πλαίσιο κάποιων μαθηματικών μοντέλων ανάλυσης της δομής της πόλης. Θα επαναλάβουμε εδώ με συντομία τα κυριότερα στοιχεία αυτών των αναλύσεων.

Υποθέστε ότι N νοικοκυριά από το n/o στρώμα c έχουν αρχηγούς που εργάζονται στη ζώνη i και επιλέγουν κατοικία στη ζώνη j . Θα συμβολίζουμε αυτή την ειδική ομάδα με $N_{c,ij}$. Το σύνολο των νοικοκυριών του στρώματος c που εργάζονται στη ζώνη i είναι $N_{c,i}$. Ο λόγος $N_{c,ij} / N_{c,i}$ εκφράζει το μερίδιο των εργαζομένων σε μια ζώνη (από το συγκεκριμένο n/o στρώμα) που προσελκύονται στη ζώνη κατοικίας j . Αυτό το μερίδιο (ας το πούμε $M_{c,ij}$) είναι το ζητούμενο προς ερμηνεία. Οι βασικοί παράγοντες που το ερμηνεύουν είναι οι ακόλουθοι:

- η προσφορά χώρου στη ζώνη κατοικίας j σε σύγκριση με την προσφορά χώρου στο σύνολο της πόλης. Αυτή την προσφορά χώρου μετρούμε συνήθως με την *πολεοδομική χωρητικότητα* σε μια ζώνη. Ας την πούμε C_j . Θεωρούμε ότι η «ελκυστικότητα» μιας ζώνης, παραβλέποντας κάθε άλλο παράγοντα, θα είναι ευθέως ανάλογη του μεγέθους της χωρητικότητας που προσφέρει:

- ο χρόνος της μετακίνησης μεταξύ της ζώνης εργασίας (i) και της ζώνης κατοικίας (j) υπό πραγματικές συνθήκες είτε με δημόσια μέσα μεταφοράς είτε με ιδιωτικά (Ι.Χ., ταξί, δίκυκλα). Ας ονομάσουμε αυτή τη μεταβλητή T_{ij} ή «χρονοαπόσταση». Αυτή επηρεάζει την ελκυστικότητα μιας ζώνης όχι από μόνη της αλλά σε σύγκριση με τη χρονοαπόσταση των άλλων ζωνών της πόλης:

- τα πολεοδομικά και κτηριακά χαρακτηριστικά της ζώνης κατοικίας. Αυτά στις ελληνικές συνθήκες εκφράζονται κυρίως με το μέσο συντελεστή *δόμησης* (ας τον πούμε G_j). Και εδώ η επιρροή του παράγοντα πρέπει να εννοείται σε σύγκριση με την αθροιστική επιρροή που έχουν τα χαρακτηριστικά των άλλων («ανταγωνιστικών») περιοχών:

- ο βαθμός κατά τον οποίο η στεγαστική κατανάλωση του συγκεκριμένου n/o στρώματος «ταιριάζει» με τη μέση αξία των κατοικιών που υπάρχουν στη ζώνη j . Ας ονομάσουμε αυτή τη μεταβλητή $H_{c,j}$. Ένας απλός και περιεκτικός τρόπος μέτρησης αυτού του «ταιριάσματος» είναι η απόλυτη τιμή της διαφοράς μεταξύ των δύο επιπέδων «μισθωτικής αξίας», της κοινωνικής ομάδας και της ζώνης ($|H_c - H_j|$). Η μισθωτική αξία, υπενθυμίζουμε, μπορεί να μετρηθεί

με τα τεκμαρτά ή καταβαλλόμενα ενοίκια. Και εδώ η επιρροή του παράγοντα αυτού γίνεται συγκριτικά με τα μέσα χαρακτηριστικά των υπολοίπων περιοχών.

Το ζητούμενο είναι να αξιολογήσουμε στατιστικά για την περίπτωση της Αθήνας μια όσο είναι δυνατόν απλής μορφής συνάρτηση με ανεξάρτητη μεταβλητή το μερίδιο $M_{c,ij}$ και ανεξάρτητες μεταβλητές τις προηγούμενες. Μια απλή και εύκολα αξιολογήσιμη μορφή είναι η ακόλουθη:

$$(1) \quad M_{c,ij} = C_j \cdot T_{ij}^a \cdot G_j^\beta \cdot H_{c,j}^\gamma / \Sigma_{c,i}$$

όπου $\Sigma_{c,ij}$ είναι το άθροισμα του γινομένου των παραγόντων που φαίνεται στον αριθμητή για όλες τις περιοχές της πόλης και a, β, γ εκθέτες που αποτελούν παραμέτρους συμπεριφοράς για κάθε κ/ο στρώμα.

Δυστυχώς η (1) αποτελεί ένα αρκετά πολύπλοκο μη γραμμικό μοντέλο που δεν μπορεί να προσεγγιστεί με τις συνήθεις μεθόδους γραμμικής παλινδρόμησης (linear regression). Για να απλοποιήσουμε έτσι την ανάλυση θα αντικαταστήσουμε τον παράγοντα της χρονοαπόστασης T_{ij} με ένα συντελεστή που δείχνει την συνολική συγκριτική ελκυστικότητα κάθε περιοχής για κάθε κ/ο στρώμα από την άποψη των χρονοαποστάσεων προς τους τόπους εργασίας και του αριθμού των απασχολουμένων σε αυτούς (από το ίδιο στρώμα). Με μια απλή αντιστροφή, αυτός ο παράγοντας θετικής ελκυστικότητας λειτουργεί αρνητικά ως το ισοδύναμο μιας σταθμισμένης χρονοαπόστασης. Υποθέτουμε ότι και τα μη ενεργά νοικοκυριά κάθε στρώματος (συνταξιούχοι κ.λπ.) επηρεάζονται σε κάποιο ουσιαστικό βαθμό από τον ίδιο παράγοντα χρονοαποστάσεων μιας ζώνης από τα κέντρα απασχόλησης (που είναι συνήθως και κέντρα παροχής υπηρεσιών). Ας ονομάσουμε αυτή τη σταθμισμένη μεταβλητή $WT_{c,j}$. Τότε η (1) απλοποιείται στην ακόλουθη μορφή:

$$(2) \quad M_{c,j} = C_j \cdot WT_j^a \cdot G_j^\beta \cdot H_{c,j}^\gamma / \Sigma_c$$

Υπό αυτή τη μορφή της συνάρτησης χωροθέτησης, ο παράγων Σ_c αποτελεί μια σταθερά και μπορούμε με λογαρίθμηση να αναχθούμε σε μια απλή γραμμική εξίσωση με τέσσερις ανεξάρτητες μεταβλητές. Ας σημειωθεί ότι οι παράμετροι a, β, γ , όντας εκθέτες, μετρούν πολύ παραστατικά το ρόλο κάθε παράγοντα σε όρους «ελαστικότητας». Έτσι, για παράδειγμα, αν η παράμετρος a έχει την τιμή 0,85, γνωρίζουμε ότι για ένα εύλογο πεδίο τιμών κάθε μεταβολή κατά 100% της μεταβλητής WT σε μια ζώνη θα επιφέρει, κατά προσέγγιση, μια μεταβολή +85% στο μερίδιο νοικοκυριών που θα προσέλκυσθεί σε αυτή τη ζώνη. Αν, για άλλο παράδειγμα, η παράμετρος γ έχει τιμή -1,2 (αρνητική επιρροή), τότε μια μεταβολή της σε κάποια ζώνη κατά, ας πούμε, 50%, θα επιφέρει μείωση της προσέλκυσης κατά -60%.

Για τη στατιστική αξιολόγηση του μοντέλου και την εκτίμηση των παραμέτρων συμπεριφοράς ανά μεγάλο κ/ο στρώμα (τα στρώματα I-III που ορίστηκαν στα προηγούμενα), χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία της έρευνας ΔΕΠΟΣ-MRC του 1999. Από την ίδια πηγή κατασκευάστηκε και το μητρώο χρονοαποστάσεων με βάση τους χρόνους που δήλωσαν τα ίδια τα νοικοκυριά για τα ιδιωτικά μέσα μεταφοράς (Ι.Χ., ταξί, δίκυκλα). Θεωρήσαμε ότι οι σταθμισμένοι χρόνοι για τα δημόσια μέσα θα είναι περίπου ανάλογοι (το μετρώ δεν είχε αρχίσει να λειτουργεί).

Ωστόσο για τα στοιχεία των συντελεστών δόμησης και των πολεοδομικών χωρητικοτήτων χρειάστηκε να γίνουν κάποιοι έμμεσοι υπολογισμοί με βάση το υλικό στα αρχεία GIS της απογραφής χρήσεων γης της Αττικό Μετρό

Α.Ε. του 1996 στο επίπεδο των ατομικών πολυγώνων και οικοδομικών τετραγώνων. Πιο συγκεκριμένα έγιναν οι ακόλουθες εκτιμήσεις:

α) Υπολογίστηκε ο μέσος σταθμισμένος συντελεστής δόμησης ανά ΟΤΑ βάσει των δεδομένων ανά οικοδομικό τετράγωνο της Α.Μ.

β) Υπολογίστηκαν οι *πραγματικές* πολεοδομικές χωρητικότητες ανά ΟΤΑ ως γινόμενο του μέσου Σ.Δ. και της έκτασης των οικοπέδων πλην αυτών για μη αστικές χρήσεις και ορισμένες ειδικές χρήσεις με ίδιον καθεστώς.

γ) Έγινε υπολογισμός των χωρητικότητων και του μέσου Σ.Δ. για τις μεγάλες ζώνες που φαίνονται στο Χάρτη 1. Ο μέσος Σ.Δ. σταθμίστηκε εδώ με τις χωρητικότητες των επιμέρους ΟΤΑ.

δ) Δεδομένου ότι τα μεγέθη της πολεοδομικής χωρητικότητας βάσει των στοιχείων της Α.Μ. αναφέρονται στο 1966, έπρεπε να γίνει κάποια αναγωγή και σε προηγούμενες περιόδους ώστε να είναι τα μεγέθη πιο ρεαλιστικά από την άποψη του μηχανισμού χωροθέτησης των νοικοκυριών μέχρι το 1990. Για αυτό το σκοπό χρησιμοποιήσαμε, ως μια εύλογη προσέγγιση, τις τάσεις στις μεταβολές της οικιστικής γης μεταξύ 1980-1990 στα στοιχεία χρήσεων γης ανά ΟΤΑ που συγκεντρώνει η ΕΣΥΕ. Αυτό ήταν εντελώς απαραίτητο για τις περιοχές εκτός λεκανοπεδίου, ιδιαίτερα μάλιστα για τα Μεσόγεια, καθώς τα στοιχεία της Α.Μ. έδειχναν εξαιρετικά μεγάλες εκτάσεις οικιστικής γης για το 1996. Με βάση τις προβολές στις τάσεις μεταβολής μεταξύ 1980 και 1990 έγινε μια προσεγγιστική εκτίμηση των χωρητικότητων για το 1990 και το 1985 για κάθε μεγάλη ζώνη κατοικίας (οι 13 ζώνες που φαίνονται στο Χάρτη 1, ενώ οι ζώνες απασχόλησης είναι 15 – προστίθενται η υπόλοιπη Αττική και η Βοιωτία).

Η στατιστική ανάλυση του μοντέλου (2) με βάση τα παραπάνω στοιχεία έγινε για τέσσερις διαφορετικές περιπτώσεις: αφενός, για το *σύνολο των νοικοκυριών* και χωριστά για τους *ιδιοκατοίκους* με βάση τις χωρητικότητες του 1985, και, αφετέρου, για τους *μετακινηθέντες* την δεκαετία 1989-1999 και, χωριστά, για τους *ιδιοκατοίκους μετακινηθέντες*, με βάση εδώ τις χωρητικότητες του 1990. Σε κάθε περίπτωση αξιολογήθηκαν οι στατιστικές συναρτήσεις για τα τρία κ/ο στρώματα ξεχωριστά. Συνεπώς έχουμε ένα σύνολο δώδεκα διαφορετικών συναρτήσεων. Η προσθήκη των ιδιοκατοίκων και των μετακινηθέντων έγινε για προφανείς λόγους: πρώτον, γιατί υποθέτουμε την ύπαρξη διαφορετικών παραμέτρων συμπεριφοράς, πολύ πιο καθοριστικών για την αγορά κατοικίας, και δεύτερον, για να φανούν οι δυναμικές τάσεις της τελευταίας δεκαετίας.

Τα αποτελέσματα της στατιστικής ανάλυσης φαίνονται στον Πίν. 9. Κατ' αρχάς μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι τα αποτελέσματα φαίνονται έγκυρα από στατιστική άποψη και συνεπώς με τις υποθέσεις μας και όσα γνωρίζουμε από παλαιότερες μελέτες, με την έννοια ότι οι παράμετροι έχουν τα σωστά πρόσημα και λογικά μεγέθη. Οι συντελεστές «προσδιορισμού» (R²) κυμαίνονται για το σύνολο των νοικοκυριών και για τους μετακινηθέντες 10ετίας σε επίπεδα 65%-70% (δηλαδή ερμηνεύονται τουλάχιστον τα δύο τρίτα της κατανομής) – ποσοστά ερμηνείας που οπωσδήποτε είναι ικανοποιητικά, αν ληφθούν υπόψη οι διάφοροι ιστορικοί και «τυχαίοι» παράγοντες που υπεισέρχονται στη διαμόρφωση μιας πόλης. Τα ποσοστά στατιστικής ερμηνείας είναι ωστόσο αρκετά χαμηλότερα για τις υποομάδες των ιδιοκατοικούντων (με την εξαίρεση του στρώματος Ι), όπου το δείγμα είναι πολύ μικρότερο. Βεβαίως, η έννοια της στατιστικής «ερμηνείας» δεν πρέπει να χρησιμοποιείται εδώ αυστηρά, τόσο για θεωρητικούς λόγους όσο και λόγω του μικρού αριθμού των «παρατηρήσεων» (13 ζώνες). Πρόκειται στην ουσία για ένα μέγεθος που δείχνει

Πίνακας 9.

Αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης του μοντέλου χωροθέτησης.

Κ/Ο στρώμα	Μεταβλητές	$WT_{c,j}$	G_j	$H_{c,j}$	R^2
	Παράμετροι	a	β	γ	
I	Όλοι	-2,2723	0,8128	-0,2779	0,7178
	ιδιοκάτοικοι	-2,5849	0,7522	-0,1162	0,6895
	Μετακ/θέντες	-2,3127	0,8180	-0,4925	0,7133
	Μετακ/θέντες ιδιοκάτοικοι	-2,8031	0,7418	-0,2729	0,7133
II	Όλοι	-2,1874	0,6387	-0,0763	0,7171
	ιδιοκάτοικοι	-2,2554	0,5347	-0,1211	0,5597
	Μετακ/θέντες	-2,4878	0,6270	-0,0919	0,7418
	Μετακ/θέντες ιδιοκάτοικοι	-2,6867	0,3205	-0,1001	0,4823
III	Όλοι	-2,0858	0,6624	-0,2504	0,6628
	Ιδιοκάτοικοι	-2,3126	0,5613	-0,1862	0,4698
	Μετακ/θέντες	-2,6237	0,6452	-0,1822	0,6547
	Μετακ/θέντες ιδιοκάτοικοι	-3,1258	0,3674	-0,1023	0,4639

το βαθμό κατά τον οποίο το μαθηματικό μοντέλο μας «ταιριάζει» μορφολογικά με την πραγματική δομή της πόλης και, συνεπώς, υποστηρίζεται (με την έννοια ότι δεν διαψεύδεται) από τα δεδομένα.

Όσον αφορά τα πρόσημα και τα μεγέθη των παραμέτρων, έχουμε μια πολύ έντονη αρνητική επιρροή από τον παράγοντα της μέσης χρονοαπόστασης, μια πολύ λιγότερο έντονη και επίσης αρνητική επιρροή από τον παράγοντα της συνάφειας κάθε περιοχής με τη στεγαστική κατανάλωση του νοικοκυριού και, τέλος, μια σημαντική θετική επιρροή από το μέσο συντελεστή δόμησης. Ισχυρή, βεβαίως, (ευθέως ανάλογη) είναι και η επιρροή της *πολεοδομικής χωρητικότητας* (C_j), που δεν φαίνεται στον πίνακα, αφού εξ υποθέσεως η παράμετρος της είναι ίση με τη μονάδα. Ωστόσο, πέρα από αυτές τις πολύ γενικές παρατηρήσεις, αξίζει να γίνουν ορισμένα πρόσθετα σχόλια για να κατανοήσουμε τόσο το ρόλο αυτών των παραμέτρων όσο και τις κοινωνικές διαφοροποιήσεις τους.

Η παράμετρος του $WT_{c,j}$ (μέση χρονοαπόσταση)

Όπως ορίστηκε εδώ, αυτή η παράμετρος μετράει τη σταθμισμένη έλξη μιας περιοχής λόγω των χρονοαποστάσεων από τα κέντρα απασχόλησης. Συνεπώς, το πρόσημό της θα έπρεπε να είναι θετικό. Πράγματι αυτό συμβαίνει, αλλά για λόγους καλύτερης εποπτείας θεωρήσαμε ότι (με απλή αντιστροφή κλάσματος) αυτή αντικαθίσταται από ένα αντίστοιχο μέγεθος σταθμισμένης χρονοαπόστασης (μετρούμενης σε πρώτα λεπτά). Το μέγεθος αυτής της παραμέτρου φαίνεται σε πρώτη ματιά υπερβολικά υψηλό (άνω του 2,0). Πρέπει όμως να λάβουμε υπόψη ότι αναφέρεται σε σταθμισμένους μέσους χρόνους. Έτσι, ενώ οι χρονοαποστάσεις μεταξύ περιοχών μπορεί να κυμαίνονται από 10' έως 100', η σταθμισμένη μέση χρονοαπόσταση προς το σύνολο των περιοχών έχει πολύ μικρότερη διακύμανση, της τάξης του +/-20% γύρω από το γενικό μέσο όρο -

δηλαδή, για παράδειγμα, κυμαίνεται τυπικά μεταξύ 24' και 36' για μέσο όρο 30' (χρησιμοποιούμε το κλάσμα της «τυπικής απόκλισης» προς το μέσο όρο). Αυτό εξηγεί και το γεγονός ότι η παράμετρος έχει τόσο υψηλή τιμή, ενώ συνήθως κυμαίνεται μεταξύ -1,0 και -1,5 (Εμμανουήλ 1994). Με βάση πάντως τα μεγέθη της παραμέτρου και μια τυπική απόκλιση στις μέσες χρονοαποστάσεις των περιοχών της τάξης του $\pm 20\%$, θα έχουμε αυξομειώσεις στην ελκυστικότητα των περιοχών μέχρι και 40%-50%, γεγονός που δείχνει τον ισχυρό ρόλο του κυκλοφοριακού συστήματος.

Σε σχέση με τα κοινωνικά στρώματα, ο ρόλος της μέσης χρονοαπόστασης μιας περιοχής φαίνεται να είναι περίπου κοινός. Η επιρροή ωστόσο της μεταβλητής αυξάνει αρκετά στους μετακινήθεντες και ιδιαίτερα στους ιδιοκατοίκους από αυτούς. Αυτές οι ανώτερες τιμές, που εκφράζουν την πραγματική δυναμική της χωροθέτησης την τελευταία δεκαετία, πρέπει να θεωρηθούν και οι πλέον αντιπροσωπευτικές.

Η παράμετρος του G_j (μέσος συντελεστής δόμησης)

Όπως έχουμε υπογραμμίσει και στο παρελθόν (1994), παρά το γεγονός ότι σύμφωνα με τις εκφρασμένες προτιμήσεις της συντριπτικής πλειονότητας των ελληνικών νοικοκυριών η επιθυμητή κατοικία είναι η μονο/διπλοκατοικία στα προάστια, οι παράμετροι της πραγματικής «αποτελεσματικής ζήτησης» (effective demand) δείχνουν «προτίμηση» για διαμερίσματα πολυκατοικιών σε ζώνες με σχετικά υψηλούς Σ.Δ. Αυτό συμβαίνει γιατί ο παράγων της πυκνότητας δόμησης υποκρύπτει, πέρα από την κτηριακή και πολεοδομική ποιότητα, και τον παράγοντα του κόστους — που είναι βέβαια πολύ υψηλότερο στη χαμηλή «αυτόνομη» δόμηση σε οικόπεδο. Σύμφωνα με υπολογισμούς μας (1994), αν απομονωθεί ο παράγων του κόστους, παράμετροι για το Σ.Δ. της τάξης του +0,8 συνεπάγονται ελαφρά αρνητικό ρόλο του Σ.Δ. στη συνάρτηση χωροθέτησης. Αυτός ο ρόλος βέβαια θα είναι πολύ πιο έντονα αρνητικός όταν έχουμε παραμέτρους β της τάξης του 0,4 ή 0,5, όπως σε αρκετές περιπτώσεις στον Πίν. 10.

Σε κάθε περίπτωση πάντως, το γεγονός ότι η τελική τιμή της παραμέτρου β είναι ισχυρά θετική, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι μέσοι Σ.Δ. παρουσιάζουν σημαντικές διακυμάνσεις ($\pm 33\%$), δείχνει ότι αυτός ο παράγοντας λειτουργεί εντόνως συγκεντρωτικά παρά αποκεντρωτικά από χωροθετική άποψη και ότι ευνοεί τις υψηλές σχετικά πυκνότητες. Αν αυτό συνδυαστεί και με τον ισχυρότατο ρόλο του παράγοντα της χρονοαπόστασης που ήδη υπογραμμίσαμε, ερμηνεύεται το γιατί οι πραγματικές τάσεις για προαστιοποίηση (σε αντίθεση με τις ιδεολογικές προτιμήσεις) είναι αφενός εξαιρετικά ασθενείς και αφετέρου οφείλονται κυρίως στην απλή γεωγραφική επέκταση της πόλης μετά τον κορεσμό της εσωτερικής ζώνης (Εμμανουήλ 1999). Θα πρέπει ωστόσο να σημειώσουμε ότι οι τιμές της παραμέτρου β δείχνουν για τη δεκαετία του 1990 μια μικρή μείωση, ιδιαίτερα στα στρώματα II και III, σε σύγκριση με τις τιμές για την προηγούμενη δεκαετία (Εμμανουήλ 1994), δηλαδή μια αύξηση της έντασης της προτίμησης για περιοχές με χαμηλότερη δόμηση.

Η παράμετρος β , όπως και σε παλαιότερες αναλύσεις, δείχνει υψηλότερες τιμές στο ανώτερο στρώμα I παρά στο μεσαίο II και το κατώτερο III. Στην περισσότερο χαρακτηριστική περίπτωση μάλιστα των μετακινήθεντων ιδιοκατοίκων, οι διαφορές είναι εντονότερες: έχουμε το μισό β στα στρώματα II και III (0,32-0,37) από ό,τι στο I (0,74). Αυτό το γεγονός δείχνει ότι, σε αντίθεση

με διαδεδομένες απόψεις, οι ορατές τάσεις προαστιοποίησης των ανωτέρων στρωμάτων δεν οφείλονται τόσο στην αντικειμενικά εκδηλωμένη ροπή προς επιλογή προαστιακών οικιστικών τύπων αλλά και σε άλλους παράγοντες, ή ότι αυτές οι τάσεις αφορούν μικρό μόνο μέρος των ανωτέρων στρωμάτων. Συχνά παραβλέπεται άλλωστε το γεγονός ότι τα πιο γνωστά «ανώτερα» προάστια χαμηλής πυκνότητας (Πολιτεία, Εκάλη, Πεντέλη, Βουλιαγμένη, μέρος των βορείων κοινοτήτων εκτός ΠΣΠ) είναι πολύ μικρά σε πληθυσμιακό μέγεθος, ενώ, αντίθετα, το μεγαλύτερο μέρος των στρωμάτων I και II συγκεντρώνεται σε «προάστια» με σχετικά υψηλούς Σ.Δ. Παραβλέπεται επίσης ότι τα λαϊκά δυτικά προάστια (κυρίως εκτός ΠΣΠ) έχουν συγκριτικά χαμηλούς συντελεστές.

Η παράμετρος του $H_{c,j}$ (παράγοντας «διαχωρισμού» των επιπέδων στεγαστικής κατανάλωσης)

Η παράμετρος γ , που μετράει την επιρροή του παράγοντα της απόκλισης του οικονομικού επιπέδου στέγασης ενός νοικοκυριού από το μέσο επίπεδο μιας περιοχής, παρουσιάζει φαινομενικά μικρές τιμές («ελαστικότητες») της τάξης του -0,1 έως -0,28 (με μία μόνο ομάδα με τιμή -0,5). Ωστόσο πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η διακύμανση του παράγοντα της απόκλισης των επιπέδων στεγαστικής κατανάλωσης είναι ιδιαίτερα υψηλή: της τάξης του +/-50% για το στρώμα I, +/-100% για το στρώμα II και +/-80% για το στρώμα III. Έτσι, θα έχουμε αρκετά σημαντικές επιπτώσεις στην ελκυστικότητα (ή την απωθητικότητα) μιας περιοχής, που μπορούν να φτάνουν και το +/-25% — αντίστοιχες δηλαδή των επιπτώσεων του Σ.Δ. Είναι αξιοσημείωτο ωστόσο ότι αυτός ο παράγων εμφανίζεται για τα δεδομένα της δεκαετίας του 1990 αρκετά ασθενέστερος από τις εκτιμήσεις για τα δεδομένα της προηγούμενης δεκαετίας. Συνεπώς, δεν τεκμηριώνονται τάσεις επιδείνωσης σε αυτό τον τομέα που είναι καθοριστικός για το κοινωνικό διαχωρισμό παρά τις ενδείξεις που επισημάναμε σχετικά με τις γενικότερες αλλαγές στη κοινωνική δομή.

Η μεταβλητή $H_{c,j}$ και η σχετική παράμετρος γ εκφράζουν κατ' ουσία έναν παράγοντα που προκαλεί τάσεις «διαχωρισμού» των διαφορετικών επιπέδων στεγαστικής κατανάλωσης και, συνεπώς, λειτουργούν ως μέρος του γενικότερου φαινομένου του κοινωνικού διαχωρισμού στο χώρο. Αυτός ο παράγων είναι σαφώς ισχυρότερος στο ανώτερο στρώμα I και, δευτερεύοντος, στο κατώτερο στρώμα III, αν και η τιμή της γ είναι χαμηλή στους μετακινήθεντες ιδιοκατοίκους του III. Αν επικεντρωθούμε στους ιδιοκατοίκους που μετακινήθηκαν την περασμένη δεκαετία, η τιμή της γ είναι σχεδόν *τριπλάσια* στο στρώμα I (0,27) από αυτή για τα II και III (0,10). Αυτό δείχνει ότι τα σύγχρονα φαινόμενα του κοινωνικού και οικονομικού διαχωρισμού στο χώρο οφείλονται κυρίως στην ιδιόμορφη συμπεριφορά των ανωτέρων στρωμάτων. Αν λάβουμε υπόψη και την προηγούμενη παρατήρηση για το ρόλο της παραμέτρου συμπεριφοράς απέναντι στον Σ.Δ. στα ανώτερα στρώματα, μπορούμε να κάνουμε την εύλογη υπόθεση ότι και η προαστιοποίηση των ανωτέρων στρωμάτων οφείλεται εν πολλοίς στον παράγοντα του κοινωνικού διαχωρισμού που επιτείνει τη δημιουργία σχετικά αμιγών ευπόρων προαστίων. Αυτή η τάση ενισχύεται και από τις αλλαγές στις ανισότητες του εισοδήματος και της κατανάλωσης που επισημάνθηκαν για τη δεκαετία του 1990 σε προηγούμενο μέρος. Αντίθετα, τα μεσαία στρώματα δείχνουν περιορισμένες σχετικά τιμές στην παράμετρο του στεγαστικού διαχωρισμού.

Αξίζει να προσεχθούν επίσης στον Πίν. 10 οι υψηλές τιμές της παραμέτρου γ στους μετακινήθენტες ως σύνολο στα «ακραία» στρώματα I και III. Σε αυτή την κατηγορία κυριαρχούν ποσοτικά οι μετακινήσεις των **ενοικιαστών**, που φαίνεται να παρουσιάζουν, ευλόγως, μεγαλύτερη ευαισθησία στις αποκλίσεις της στεγαστικής δαπάνης. Λόγω αυτής της κατηγορίας είναι αυξημένη η τιμή της γ και στο σύνολο των νοικοκυριών σε σύγκριση με τους ιδιοκατοίκους. Ωστόσο, ανεξάρτητα από το οικονομικώς εύλογο αυτής της συμπεριφοράς από τους ενοικιαστές, προκαλείται κατ' ουσία μια ισχυρή τάση κοινωνικού διαχωρισμού στις περιοχές όπου συγκεντρώνονται ενοικιαστές, δηλαδή στις πιο κεντρικές ζώνες. Αυτό προφανώς προκαλεί ροπές για τη δημιουργία γεωγραφικών «γκέτο» στο ένα ή στο άλλο άκρο του κοινωνικού φάσματος. Από την άλλη, οι περισσότεροι «ήπιες» παράμετροι συμπεριφοράς των μεσαίων στρωμάτων ($\gamma = -0,10$), συνεπικουρούμενες από το μικτό χαρακτήρα του οικιστικού αποθέματος, θα λειτουργούν πιθανότατα εξισορροπητικά απέναντι σε αυτές τις έντονες τάσεις διαχωρισμού.

5. Συμπεράσματα για την οικιστική πολιτική και το ρυθμιστικό σχεδιασμό της Αθήνας

Η προηγούμενη ανάλυση κάλυψε ένα πολύ ευρύ φάσμα ζητημάτων και, παράλληλα, επισήμανε τόσο το σύνθετο χαρακτήρα των διαδικασιών κοινωνικού διαχωρισμού στο χώρο από την άποψη των επιρροών που ασκεί η αγορά κατοικίας όσο και τον μεγάλο αριθμό των σημαντικών προσδιοριστικών παραγόντων που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Από αυτή τη σκοπιά, δεν είναι εύκολο να συναχθούν απλά και μονοσήμαντα συμπεράσματα για τη ρυθμιστική και, γενικότερα, την οικιστική πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί στην Αθήνα. Ωστόσο θα προσπαθήσουμε να απαριθμήσουμε με συνοπτικό τρόπο ορισμένα από τα κυριότερα σημεία και κατευθύνσεις που υποδεικνύονται από όσα έχουν επισημανθεί στα προηγούμενα.

1) Σχετικά με τις *διαχρονικές τάσεις*, τόσο στο επίπεδο της κοινωνικής δομής και των οικονομικών ανισοτήτων όσο και στο επίπεδο των συμπεριφορών και παραγόντων που οδηγούν στον κοινωνικό διαχωρισμό στο χώρο, σε γενικές γραμμές δεν επισημάνθηκαν ιδιαίτερα έντονα και ανησυχητικά προβλήματα. Εξαιρέση σε αυτό αποτελεί η τάση σχετικής επιδείνωσης της θέσης των οικονομικά ασθενέστερων στρωμάτων στην αγορά κατοικίας, που επιτείνεται από την προσθήκη σημαντικού αριθμού νοικοκυριών από ξένους οικονομικούς μετανάστες.

2) Ο κοινωνικός διαχωρισμός στην αγορά κατοικίας, και συνεπώς και στο γεωγραφικό χώρο της πόλης, αποτελεί εν πολλοίς *μόνιμο και εγγενές χαρακτηριστικό* των μηχανισμών της αγοράς υπό συνθήκες οικονομικής ανισότητας. Επομένως, ο πλέον αποτελεσματικός και ουσιώδης τρόπος μείωσης του διαχωρισμού, σε μια μη φυλετική κοινωνία όπως η ελληνική, είναι η μείωση των ανισοτήτων στις στεγαστικές συνθήκες και στη στεγαστική κατανάλωση των νοικοκυριών και ή αύξηση της κοινωνικής συνοχής με τη βελτίωση των ευκαιριών πρόσβασης στην «κανονική» αγορά κατοικίας για τα ασθενέστερα στρώματα. Αυτή η γενική παρατήρηση αποκτά ιδιαίτερο βάρος στις πρόσφατες ελληνικές συνθήκες, όπου, όπως επισημάναμε, αφενός το σύστημα στέγασης παρουσιάζει σοβαρές κοινωνικές ανισομέρειες και αφετέρου υπάρχουν τάσεις σχετικής επιδείνωσης της θέσης των ασθενέστερων στρωμάτων.

3) Τα προηγούμενα δύο σημεία, σε συνδυασμό, υποδεικνύουν ότι η οικιστική πολιτική για την Αθήνα θα βελτιωθεί κυρίως με τη μεγαλύτερη ανάπτυξη της *κοινωνικής πολιτικής στέγης*, αφενός μέσω ενός σωστού γενικού συστήματος οικονομικών ενισχύσεων και, αφετέρου, μέσω ειδικών προγραμμάτων κοινωνικής στήριξης των εχόντων ιδιαίτερη ανάγκη αρωγής. Στην απαραίτητη ανάπτυξη αυτού του συστήματος θα πρέπει αναπόφευκτα να ενταχθούν τα επόμενα χρόνια και οι ξένοι οικονομικοί μετανάστες, παρά τα ενθαρρυντικά σημάδια για σχετικά ταχύρρυθμη ενσωμάτωσή τους στον ιστό της πόλης τα τελευταία χρόνια.

4) Η ανάπτυξη επίσης του τομέα των *κοινωνικών έργων ανάπλασης*, που προβλέπονται μεν από τον οικιστικό νόμο 2508/97 αλλά έχουν μείνει σε στάδιο απλής πρόθεσης, θα αυξήσει σημαντικά το οπλοστάσιο της οικιστικής πολιτικής και θα επιτρέψει την επίλυση προβλημάτων κοινωνικού διαχωρισμού ή «γκετοποίησης» με επιλεκτικές άμεσες παρεμβάσεις.

5) Τα φαινόμενα κοινωνικού διαχωρισμού που επισύρουν συχνά τη προσοχή τις δύο τελευταίες δεκαετίες οφείλονται περισσότερο στη γεωγραφική και καταναλωτική συμπεριφορά σχετικά μικρού τμήματος των *ανώτερων στρωμάτων* παρά σε γενικότερες διαδικασίες «πόλωσης». Αυτό το φαινόμενο καθαυτό δεν έχει τόση σημασία ούτε πρέπει να θεωρείται ιδιαίτερα σοβαρό πρόβλημα για την οικιστική πολιτική. Αντίθετα, η προσοχή πρέπει να εστιαστεί στον περιορισμό των τάσεων διαχωρισμού μεταξύ *μεσαίων και κατώτερων στρωμάτων* και, ειδικότερα, αφενός στον περιορισμό της τάσης «φυγής» όσων επιτυγχάνουν πιο εύπορο επίπεδο διαβίωσης από τις μικτού χαρακτήρα περιοχές και, αφετέρου, στην ενίσχυση των τάσεων βελτίωσης στα χαμηλότερα κ/ο στρώματα.

6) Ο προηγούμενος στόχος θα επιτευχθεί με δύο τρόπους. Πρώτον, με τον περιορισμό των γεωγραφικών ανισοτήτων και τη *γενικότερη αναβάθμιση* των «λαϊκών» περιοχών στις δυτικές και Β.Δ. συνοικίες και προάστια της Αθήνας, από την άποψη των υποδομών, των υπηρεσιών και της ποιότητας ζωής. Αυτά τα θέματα ξεπερνούν τα όρια αυτής της ανάλυσης, που εστίαστηκε στην αγορά κατοικίας. Δεύτερον, με οικιστικά και οικονομικά μέτρα που θα επιτρέψουν τη σταδιακή αναβάθμιση του κτηριακού αποθέματος και την ανάπτυξη «θυλάκων» κατοικίας καλύτερης ποιότητας.

7) Τα προηγούμενα ισχύουν και για μεγάλες περιοχές του Δήμου Αθηναίων και τμήματος των γύρω δήμων, όπου υπάρχουν είτε «γκρίζες» περιοχές με ιδιαίτερα παλαιό απόθεμα και ανάμιξη με φθίνουσες δευτερογενείς χρήσεις, είτε περιοχές υψηλής πυκνότητας με κακής ποιότητας μεταπολεμικές πολυκατοικίες, σοβαρά προβλήματα κυκλοφοριακού και πληθυσμιακού «συνωστισμού» και προβληματικά μεγέθη και πρότυπα κατοικιών.

8) Σε σχέση με αυτές τις προσπάθειες αναβάθμισης προβληματικών περιοχών στη *κεντρική ζώνη*, όπου υπάρχουν, παράλληλα, από τη μια έντονα φαινόμενα αποβιομηχάνισης και από την άλλη πιέσεις για αλλαγή των χρήσεων σε όφελος του εμπορίου, του τουρισμού και της αναψυχής, και όπου, επίσης, παρατηρείται η επιλεκτική εισβολή «ευγενών» χρήσεων και χρηστών, θα πρέπει να γίνει μια σοβαρή επανεξέταση της καθιερωμένης πολιτικής «ανάπλάσεων» υπό μορφή *πολεοδομικών εξωραϊσμών και ελέγχων των χρήσεων*. Αυτές οι παρεμβάσεις λειτουργούν κατά κανόνα μονομερώς από την άποψη της κτηματαγοράς και του κοινωνικού χαρακτήρα των κατοίκων και των απασχολουμένων, με αποτέλεσμα είτε να εκδιώκονται τα ασθενέστερα στρώματα από το κέντρο είτε να μην αναπτύσσονται οι περιοχές όπου δεν υπάρχει

επαρκής ζήτηση από «ευγενείς» χρήσεις. Αυτό δεν σημαίνει ασφαλώς ότι δεν πρέπει να υπάρχουν τέτοιου είδους παρεμβάσεις όπου αρμόζει. Σημαίνει απλώς ότι πρέπει να υιοθετηθεί μια περισσότερο ισορροπημένη πολιτική και ένα ευρύτερο φάσμα παρεμβάσεων που θα είναι συμβατές με τον κοινωνικά μικτό και πολυπολιτισμικό χαρακτήρα του κέντρου της πόλης.

9) Γενικότερα για τον *Δήμο Αθηναίων* πρέπει να υπογραμμιστεί ότι, σε αντίθεση με τις περιρρέουσες απόψεις, οι κοινωνικές και πληθυσμιακές αλλαγές που συντελούνται τις δύο τελευταίες δεκαετίες έχουν σημαντικά θετικά στοιχεία. Η αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης του Δήμου, με τις τάσεις «εξόδου» ευπορότερων νοικοκυριών και την αύξηση του ρόλου των χαμηλότερων στρωμάτων, συμβάλλει, στην πραγματικότητα, στη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού τόσο τοπικά όσο και στο επίπεδο της πόλης, ενώ, παράλληλα, η μείωση του πληθυσμού είναι εν πολλοίς απότοκο φυσιολογικών διαδικασιών αλλαγής των χρήσεων και βελτίωσης των προτύπων χώρου. Μπορεί να ειπωθεί, όπως ήδη σημειώσαμε, ότι η επιδείνωση της κοινωνικής πόλωσης που μπορεί να διαπιστωθεί για την Αθήνα ως σύνολο είναι περισσότερο το αποτέλεσμα της υπερβολικά μονομερούς, από κοινωνική άποψη, ανάπτυξης των προαστίων παρά της «υποβάθμισης» του κέντρου. Αυτές οι διαπιστώσεις συνηγορούν προς μια αναθεώρηση της εικόνας που έχουμε για το ρόλο των κεντρικών περιοχών και για τις πολιτικές που πρέπει να ακολουθηθούν. Επαναλαμβάνοντας τις σχετικές παρατηρήσεις μας, οι κεντρικές περιοχές της Αθήνας, με τη μεγάλη ποικιλία περιοχών και διαβαθμίσεων στο οικιστικό απόθεμα, λειτουργούν τα τελευταία χρόνια ουσιαστικά ως μεγάλο «χωνευτήρι» κοινωνικής και οικονομικής ενσωμάτωσης και κοινωνικής συμβίωσης σε ένα πολυεθνικό, πολυπολιτισμικό και πολυταξικό πλαίσιο. Συνεπώς, προσφέρουν σημαντική κοινωνική λειτουργία και θα είναι εσφαλμένη μια πολιτική ριζικής αλλαγής της εικόνας και «επιστροφής» των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων στο κέντρο με παράλληλη σταδιακή εκδίωξη των χαμηλότερων στρωμάτων. Σε αυτό συνηγορεί και η σημερινή κ/ο σύνθεση και οι τάσεις αλλαγής του πληθυσμού που δεν δικαιολογούν καταστροφολογικές ερμηνείες περί ριζικής υποβάθμισης και «εγκατάλειψης» του κέντρου. Η πολιτική αναβάθμισης του κέντρου πρέπει, αντίθετα, να είναι πιο ισορροπημένη με στόχο τη γενική αναβάθμιση των συνθηκών για όλα τα στρώματα στα πλαίσια μιας εύλογης περαιτέρω μείωσης του πληθυσμού (και, ίσως το σπουδαιότερο, μείωσης του συνωστισμού από αυτοκίνητα), που είναι αφενός αναπόφευκτη και αφετέρου απαραίτητη για την οικιστική αναβάθμιση. Αυτό θα αποτρέψει τη μελλοντική επιδείνωση λόγω εκτεταμένης φυγής των ευπορότερων νοικοκυριών της μεσαίας τάξης και θα ενισχύσει την κοινωνική ενσωμάτωση τόσο στον Δήμο Αθηναίων όσο και στην πόλη γενικότερα.

Η ανάλυσή μας έδειξε ότι ο παράγων της σχέσης της κατοικίας με τα κέντρα απασχόλησης και προσφοράς υπηρεσιών και το πραγματικό κόστος των αντίστοιχων μετακινήσεων είναι ιδιαίτερα σημαντικός για τις χωροθετικές επιλογές των νοικοκυριών και την ανάπτυξη της πόλης. Από την άποψη μιας ρυθμιστικής πολιτικής που θα επιδιώξει τη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού τόσο στο επίπεδο της πόλης όσο και στο επίπεδο των μεγάλων ζωνών κατοικίας, προσφέρονται τρεις δυνατότητες παρέμβασης: στη χωροθέτηση της εργασίας, στη χωροθέτηση και στα πολεοδομικά πρότυπα των νέων ζωνών κατοικίας και στη δομή και λειτουργικότητα του κυκλοφοριακού συστήματος. Αυτά τα θέματα όμως, που είναι εξαιρετικά σύνθετα και εν πολλοίς αντιφατικά, απαιτούν μια ξεχωριστή συζήτηση.^[4]

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Bourne, L. S. (1981), *The Geography of Housing*, London: Edward Arnold.

ΔΕΠΟΣ (1989-1990), *Συνθήκες και τάσεις στην αγορά κατοικίας των μεγάλων αστικών κέντρων: έρευνα 1988*, τόμοι 1-4, Αθήνα: ΔΕΠΟΣ, Τμήμα Ερευνών, mimeo.

Εμμανουήλ, Δ. (1982), *Τιμές γης και κατανομή της ζήτησης κατοικίας: θεωρητική ανάλυση, τάσεις στην Περιοχή της Πρωτεύουσας και συμπεράσματα πολιτικής*, Αθήνα: ΔΕΠΟΣ, Έκθεση Εργασίας, δακτυλ. φωτοαναπαραγωγή (περιορισμένης κυκλοφορίας), σ. 165.

Εμμανουήλ, Δ. (1982), «Πολιτική γης και κατοικίας και το ζήτημα των οικιστικών ελεγκτάσεων: ένα πλαίσιο ανάλυσης και προγραμματισμού για την Αθήνα», Αθήνα: ιδιωτική έκδοση, δακτυλ. φωτοαναπαραγωγή, σ. 53. Δημοσιεύτηκε στο Γ. Κανυράς κ.ά. (επιμ.) (1985), *Πολεοδομικός προγραμματισμός: θεωρία, θεσμοί, μεθοδολογία*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, σ. 135-191.

Εμμανουήλ, Δ. (1994), «Η ανάλυση της αγοράς κατοικίας: δύο παραδείγματα», στο Π. Γετζίμη κ.ά. (επιμ.), *Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη*, Αθήνα: Θεμέλιο, σ. 265-306.

4. Ορισμένες γενικές παρατηρήσεις στη βάση της ανάλυσης που προηγήθηκε βρίσκονται στην εργασία από όπου προέρχεται αυτό το κείμενο. Αξίζει πάντως να τονιστεί ότι αυτή η συζήτηση είναι απαραίτητη και επείγουσα. Τόσο το Ρυθμιστικό της Αθήνας όσο και η επίσημη οικιστική πολιτική βρίθουν κενών και αντιφάσεων σε αυτούς τους τομείς, σε μια περίοδο που η δομή και η γεωγραφική επέκταση της πόλης αλλάζουν με σημαντικούς ρυθμούς. Αρκεί να υπενθυμίσουμε τη ρομαντική αλλά ανεφάρμοστη πολιτική του ΡΣΑ του 1984 περί μεταφοράς θέσεων εργασίας της μεσαίας τάξης στα δυτικά λαϊκά προάστια, την έλλειψη πολιτικής για τα περιφερειακά εμπορικά κέντρα και, τέλος, την αμηχανία απέναντι στην ανάγκη για νέα πρότυπα και πολιτική για την προαστιακή οικιστική ανάπτυξη (σχετικά με το τελευταίο βλ. Εμμανουήλ 1998, 1999).

Εμμανουήλ, Δ. (1998), *Στεγαστικά και πολεοδομικά πρότυπα κατοικίας τη δεκαετία του 1990*, Αθήνα: ΔΕΠΟΣ, Τμήμα Ερευνών (mimeo).

Εμμανουήλ, Δ. (1999), «Αστική ανάπτυξη, αγορά κατοικίας και προαστιοποίηση: ορισμένες θεωρητικές σημειώσεις και η περίπτωση της Αθήνας», στο Δ. Οικονόμου & Γ. Πετράκος (επιμ.), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας - Gutenberg, σ. 267-309.

Εμμανουήλ, Δ., Βελίδης, Σ., Στρουσοπούλου, Ε. (1996), *Η στέγαση των χαμηλών εισοδημάτων στην Ελλάδα*, Αθήνα: ΔΕΠΟΣ.

Εμμανουήλ, Δ., Στρουσοπούλου, Ε. (1999), *Μελέτη-πλαίσιο για την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων: κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις*, Μελέτη για την ΕΑΧΑ Α.Ε., Αθήνα (mimeo).

Καράγιωργας, Σ., κ.ά. (1990, 1991), *Διαστάσεις της φτώχειας στην Ελλάδα*, τόμ. Α' και Β', Αθήνα: ΕΚΚΕ.

Μαλούτας, Θ. (1992), «Κοινωνικός διαχωρισμός», στο Θ. Μαλούτας και Δ. Οικονόμου (επιμ.), *Κοινωνική δομή και πολεοδομική οργάνωση στην Αθήνα*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, σ. 67-140.

Μαλούτας, Θ. (1998), «Οικογένεια, πρακτικές στέγασης και κοινωνικός διαχωρισμός στην Αθήνα και τον Βόλο», στο Η. Κατσούλης (επιμ.), *Διαστάσεις του κοινωνικού αποκλεισμού στην Ελλάδα*, 2 τόμοι, Αθήνα: ΕΚΚΕ, σ. 197-228.

Μαλούτας, Θ. (επιμ.) (2000), *Κοινωνικός και οικονομικός άτλας της Ελλάδας: οι πόλεις*, Αθήνα-Βόλος: ΕΚΚΕ - Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Παράδειγμα κοινωνικοοικονομικής διαστρωμάτωσης των νοικοκυριών, σύνολο χώρας 1988.
Στρώμα I: 1-5, Στρώμα II: 6-19, Στρώμα III: 20-27

Κοινωνικοοικονομική κατηγορία, Β' 88	Νοικοκυριά δείγματος	ΜΚΑΕ
1. Επιστήμονες και ελ. επαγγέλματα, εργοδότες και αυτοαπ/νοι	109	134,8
2. Διευθύνοντες και ανώτερα διοικητικά στελέχη (σύνολο) και εργοδότες με μισθωτούς στο εμπόριο & την παροχή υπηρεσιών σε μεγάλες πόλεις (ΟΙΚ<4)	163	117,6
3. Επιστ. και ελ. επαγγέλματα, μισθωτοί μεγάλων πόλεων (ΟΙΚ<4)	248	111,1
4. Συνταξιούχοι ανώτερης εκπαίδευσης (ΕΚΠ<3)	162	105,8
5. Υπάλληλοι γραφείου ανώτερης εκπαίδευσης (ΕΚΠ<3)	111	102,1
6. Υπάλληλοι γραφείου χωρίς ανώτερη εκπαίδευση (ΕΚΠ>2), μεγάλες πόλεις (ΟΙΚ<4)	180	97,4
7. Νοικοκυρές με τουλάχιστον κάποια μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ<5)	98	93,8
8. Εργοδότες και αυτοαπασχ/μενοι χωρίς μισθωτούς στο εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών, σε μεγάλες πόλεις (ΟΙΚ<4)	175	89,3
9. Επιστήμονες και ελ. επαγγέλματα, μισθωτοί σε μικρές πόλεις και χωριά (ΟΙΚ>3)	128	88,5
10. Συνταξιούχοι που τελείωσαν μόνο μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ=3)	227	85,8
11. Απασχ/νοι στο εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών, μισθωτοί σε μεγάλες πόλεις (ΟΙΚ<4)	225	85,4
12. Σπουδαστές και «λοιποί» μη ενεργοί	178	80,5
13. Τεχνίτες και εργάτες εργοδότες και αυτοαπασχ/νοι με τουλάχιστον κάποια μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ<5)	147	79,9
14. Τεχνίτες και εργάτες μισθωτοί με τουλάχιστον κάποια μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ<5)	303	77,1
15. Υπάλληλοι γραφείου χωρίς ανώτερη εκπαίδευση (ΕΚΠ>2) σε μικρές πόλεις και χωριά (ΟΙΚ>3)	133	75,0
16. Απασχ/νοι στο εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών, μισθωτοί σε μικρές πόλεις και χωριά (ΟΙΚ>3)	161	71,9
17. Απασχ/νοι στο εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών, εργοδότες και αυτοαπασχ/μενοι σε μικρές πόλεις και χωριά (ΟΙΚ>3)	249	69,9
18. Νοικοκυρές που τελείωσαν μόνο Δημοτικό, μεγάλες πόλεις	162	67,0
19. Τεχνίτες και εργάτες εργοδότες και αυτοαπασχ/νοι χωρίς καθόλου μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ>4)	313	67,0
20. Συνταξιούχοι χωρίς απολυτήριο μέσης εκπαίδευσης (ΕΚΠ>3), σε μεγάλες πόλεις (ΟΙΚ<4)	572	62,0
21. Γεωργοί κ.λπ. που δεν κατοικούν σε χωριά (ΟΙΚ<6)	182	60,7
22. Τεχνίτες και εργάτες υπάλληλοι και εργάτες χωρίς καθόλου μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ>4) σε μεγάλες πόλεις	371	60,6
23. Τεχνίτες και εργάτες μισθωτοί χωρίς καθόλου μέση εκπαίδευση (ΕΚΠ>4) σε μικρές πόλεις και χωριά	326	56,8
24. Γεωργοί κ.λπ. σε χωριά (ΟΙΚ = 6)	628	52,1
25. Νοικοκυρές με μόνο Δημοτικό σε μικρές πόλεις και χωριά	107	50,1
26. Συνταξιούχοι χωρίς απολυτήριο μέσης εκπαίδευσης (ΕΚΠ>3) σε μικρές πόλεις και ημιαστικές περιοχές (ΟΙΚ = 4,5)	344	49,7
27. Συνταξιούχοι χωρίς απολυτήριο μέσης εκπαίδευσης (ΕΚΠ>3) σε χωριά	487	41,0

Πηγή: Επεξεργασία πρωτογενών στοιχείων Ερευνών Οικογενειακών Προϋπολογισμών της ΕΣΥΕ, 1987-88. ΜΚΑΕ = Μέση Κατανάλωση (μηνιαία) ανά (ισοδύναμο) Ενήλικο. Βλ. Εμμανουήλ 1997.