

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (α)

Τοῦ κ. ΠΑΥΛΟΥ ΜΑΛΙΝΔΡΕΤΟΥ

τῆς Διευθύνσεως Οικονομικῶν Μελετῶν τῆς Τραπεζῆς τῆς Ἑλλάδος

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ὡς γνωστόν, αἱ ἐπενδύσεις εἰς κατοικίας ἐν Ἑλλάδι ἀντιπροσωπεύουν πλησίον τοῦ ἡμίσεος τοῦ συνόλου τῶν ἐγχωρίων ἰδιωτικῶν ἐπενδύσεων παγίου κεφαλαίου κατὰ τὴν μεταπολεμικὴν περίοδον (β). Παρὰ ταῦτα ἡ ἐμπειρικὴ ἔρευνα περὶ τὴν συνάρτησιν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας εἶναι σχετικῶς περιορισμένη εἰς τὴν χώραν μας. Τὸ πρόβλημα κρίνεται ἐν προκειμένῳ ὡς λίαν σοβαρὸν ἀπὸ κοινωνικῆς καὶ οικονομικῆς ἀπόψεως καὶ εἰδικώτερον διὰ τὸν προγραμματισμὸν τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως καὶ διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῆς σταθεροποιητικῆς πολιτικῆς.

Ἡ σοβαρότης τοῦ προβλήματος τούτου ὠδήγησεν εἰς τὸ συμπέρασμα ὅτι ἡ προκαταρκτικὴ διερεύνησις τοῦ προβλήματος τῆς κατοικίας θὰ καταστήσῃ εὐχερῆ τὴν περαιτέρω ἐμπειρικὴν ἐξέτασιν τοῦ τομέως τούτου ἐν Ἑλλάδι. Ἡ προκαταρκτικὴ αὕτη διερεύνησις λαμβάνει χώραν ἐνταῦθα ἀπὸ δύο ἀπόψεων ἥτοι πρῶτον τοῦ πῶς ἀντιμετωπίζουσι τὸν τομέα τῆς κατοικίας οἱ προγραμματισταὶ οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως καὶ οἱ φορεῖς τῆς οἰκονομικῆς πολιτικῆς (κεφάλαιον I) καὶ δεύτερον τοῦ πῶς ἀντιμετωπίζουσι τὰ οἰκονομοῦντα ἄτομα τὴν δαπάνην ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας εἰς τὰ πλαίσια τοῦ προγραμματισμοῦ δράσεως αὐτῶν (κεφάλαιον II). Τὸ πρῶτον κεφάλαιον ἀναπτύσσεται κατὰ βάσιν εἰς ὄρους κριτηρίων ἐπενδύσεων (investment criteria), τὸ δὲ δεύτερον εἰς ὄρους χαρακτηριστικῶν τῆς κατοικίας ὡς ἀγαθοῦ παρέχοντος καταναλωτικὰς ὑπηρεσίας καὶ ὡς μορφῆς ἐπενδύσεως, ἰδίᾳ ὑπὸ συνθήκας ἀβεβαιότητος (uncertainty).

α) Θερμαὶ εὐχαριστίαι ἐκφράζονται εἰς τὸν κ. Εὐάγγελον Κουράκον (Μ.Α.) καὶ εἰς τὴν σύζυγόν μου Βασιλικὴν Μαλινδρέτου (Μ.Α.) διὰ τὰς διατυπωθείσας παρ' αὐτῶν ἐποικοδομητικὰς παρατηρήσεις.

β) Διὰ τὴν ἀκρίβειαν τὸ μέσον ἐτήσιον ποσοστὸν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἐπὶ τοῦ συνόλου τῶν ἐγχωρίων ἰδιωτικῶν ἐπενδύσεων παγίου κεφαλαίου κατὰ τὴν περίοδον 1948-1970 προσεγγίζει τὸ 40%, ἐνῶ τὸ ἀντίστοιχον ποσοστὸν τῶν ἐγχωρίων ἰδιωτικῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἐπὶ τοῦ διαθέσιμου προσωπικοῦ εἰσοδήματος εἶναι 6,4%. Πηγή: Ἐθνικοὶ Λογαριασμοὶ τῆς Ἑλλάδος 1948-1970, Ἀθήναι 1972.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ι

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ

Ι. 1. Πλαίσια Συζητήσεως

Ἡ παρέμβασις τοῦ κράτους εἰς τὸν οἰκιστικὸν τομέα ἐκπορεύεται ἐκ τοῦ ὅτι ὁ προγραμματισμὸς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως ἐπιτελεῖται συνήθως ὑπὸ ἓνα τοῦλάχιστον βασικὸν περιοριστικὸν παράγοντα (constraint), ἤτοι τὴν ἀνεπάρκειαν πόρων (resources) καὶ ἰδίως κεφαλαίου (capital) ἐν σχέσει πρὸς τοὺς ἐπιλεγέντας στόχους τοῦ Προγράμματος (targets) (1). Ἡ ἔντασις τῆς ἀνεπαρκείας ταύτης ἐξαρτᾶται ἐλλόγως ἐκ τοῦ πόσον φιλόδοξοι εἶναι οἱ ἐπιλεγέντες στόχοι καὶ πόσον μακρὺς εἶναι ὁ χρονικὸς ὀρίζων (time horizon) ἐντὸς τοῦ ὁποίου προγραμματίζεται ἡ ἐπίτευξις τούτων (2). Ἡ ἐπίτευξις αὕτη καθίσταται ὅπωςδῆποτε δυνατὴ δι' ἐπιλογῆς μιᾶς πραγματοποιησίμου λύσεως (feasible solution), περιεχομένης κατανομῆν τῶν ἐπενδύσεων παγίου κεφαλαίου συνεπῆ πρὸς μεγιστοποίησιν τῶν στόχων ἐν συνδυασμῷ λαμβανομένων.

Ἡ κατανομὴ αὕτη τῶν ἐπενδύσεων εἶναι πιθανὸν νὰ συνεπάγεται ἀναδιάρθρωσιν μεταξὺ τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ εἰς λοιποὺς τομείους τῆς οἰκονομίας. Ἡ μορφή καὶ ἡ ἔκτασις τῆς τοιαύτης ἀναδιάρθρωσεως θὰ προσδιορισθῇ μεταξὺ ἄλλων ἐκ τῆς μέχρι τοῦδε κατανομῆς τῶν ἐπενδύσεων, τοῦ χρονικοῦ ὀρίζοντος, καὶ τοῦ μεγέθους τῆς ὡς ἄνω καθορισθείσης ἀνεπαρκείας. Εἶναι οὕτω δυνατὸν ἡ οἰκονομία νὰ εὑρεθῇ εἰς συνθήκας εἰς ἃς ἡ ἐν λόγῳ ἀνεπάρκεια τοῦλάχιστον ἐγχωρίου ἀποταμιεύσεως νὰ ἔχη ἀμβλυθῇ, ἀλλὰ παρὰ ταῦτα ἡ κατα-

1. Ὅρα π.χ. United Nations, Use of Models in Programming καὶ H. B. Chenery, Programming Approach to Resource Allocation, εἰς G. M. Meier (ed.), Leading Issues in Development Economics: Oxford University Press, Inc., New York 1964, σελ. 465 - 76 καὶ 520 - 22. Ἡ χρησιμοποίησις τῶν ἀνωτέρω ὄρων δὲν ἀποβλέπει εἰς τὸ νὰ ἐμπλακῶμεν εἰς γενικεύσεις ἀναφερομένας εἰς τὴν θεωρητικὴν διαφιλονικίαν ἐπὶ τῆς σχετικῆς συμβολῆς τῶν ἐπὶ μέρος περιοριστικῶν παραγόντων εἰς τὴν οἰκονομικὴν ἀνάπτυξιν τῶν ὑπαναπτύκτων χωρῶν. Ὅρα π.χ. A. K. Cairncross, The Place of Capital in Economic Progress, εἰς G. M. Meier, ἐνθ' ἄν., σελ. 104 - 110.

2. Ὑποτίθεται ὅτι τόσοσ ὁ συνδυασμὸς τῶν ἐπιλεγέντων στόχων ὅσον καὶ ὁ χρονικὸς ὀρίζων καὶ τὰ προκριθέντα μέσα ἐκπορεύουν ἐκ τῆς συναρτήσεως κοινωνικῆς εὐημερίας (social welfare function) τὴν ὁποίαν οἱ φορεῖς τοῦ προγράμματος ὑποτίθεται ὅτι ἐκπροσωποῦν.

νομή των επενδύσεων να παραμένει ασυμβίβαστος το λιγότερον πρὸς τὸν στόχον τῆς μεγιστοποιήσεως τοῦ προϊόντος ἐντὸς τοῦ ἐπιλεγέντος χρονικοῦ ὀρίζοντος.

Δύο κυρίως παρατηρήσεις εἶναι χρήσιμοι ἐνταῦθα σχετικῶς πρὸς τὸ περιεχόμενον τοῦ παρόντος πονήματος. Πρῶτον, ἡ ἐπιλογή τῆς μνημονευθείσης κατανομῆς τῶν επενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ λοιποὺς τομεῖς θὰ ἔδει νὰ βασίζεται ἐπὶ ὀρισμένων κριτηρίων τὰ ὁποῖα ὑποτίθεται ὅτι καθιστοῦν δυνατὴν τὴν ὀρθὴν ἐκτίμησιν τοῦ κοινωνικοῦ κόστους καὶ ὀφέλους ἐκάστης μορφῆς επενδύσεως (cost-benefit analysis). Κατωτέρω θὰ ἀκολουθήσῃ περιληπτικὴ συζήτησις τῶν πλέον συχῶν ἐν τῇ βιβλιογραφίᾳ συναντωμένων κριτηρίων ἀξιολογήσεως τῶν επενδύσεων εἰς κατοικίας. Ἐκ ταύτης θὰ διαφανῇ ὅτι ἡ ἐνθερμος προσκόλλησις ἐνίοτε εἰς ὀρισμένας ἀπόψεις ἐνδέχεται νὰ βασίζεται ἐπὶ προκαταλήψεως (value judgement) καὶ ἐν μέρει μόνον ἐπὶ ἀντικειμενικῆς ἐξετάσεως τῶν ἐπικρατουσῶν συνθηκῶν εἰς ὀρισμένην χώραν καὶ ἐποχὴν.

Ἡ δευτέρα παρατήρησις εἶναι ὅτι ὁ προγραμματισμὸς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως καὶ ἡ ἐντεῦθεν ἀναδιάρθρωσις τῶν επενδύσεων μεταξὺ κατοικίας καὶ λοιπῶν τομέων δύναται νὰ λάβῃ χώραν ὡς προσπάθεια διορθώσεως μᾶλλον παρὰ ἐξουδετερώσεως τοῦ μηχανισμοῦ τῆς ἀγορᾶς, εἰς οἰκονομίας μὲ δεσπόμενον ἀποκεντρωτικὸν σύστημα λήψεως ἀποφάσεων περὶ επενδύσεων⁽³⁾ καὶ διελθούσας ἤδη τὸ ἀρχικὸν στάδιον ἀναπτύξεως. Εἰς τὴν κατηγορίαν ταύτην προγραμματισμοῦ φαίνεται ὅτι ὑπάγεται ἡ χώρα μας, δεδομένου ὅτι ὁ Δημόσιος τομεὺς διεκπεραιοῖ ὀλιγώτερον τοῦ 30% τοῦ συνόλου τῶν επενδύσεων παγίου κεφαλαίου καὶ συμμετέχει κυρίως εἰς τὸν τομέα παγίου κοινωνικοῦ κεφαλαίου (ὑποδομῆ). Ἐξ ἄλλου εἰς χώρας διερχομένας, συμφώνως πρὸς πλείστους δείκτας οἰκονομικοῦ καὶ κοινωνικοῦ περιεχομένου, ἐνδιάμεσον στάδιον ἀναπτύξεως, ὡς ἡ Ἑλλάς, τὸ σύστημα τιμῶν εἶναι ἀπίθανον νὰ εἶναι τόσο ἀνίσχυρον ὥστε νὰ μὴ ἐπηρεάζῃ τὴν κατανομὴν τῶν επενδύσεων κατὰ τομέα⁽⁴⁾. Ὡς ἐκ τούτου τόσο ἡ ἀκολουθοῦσα συζήτησις περὶ τῶν κριτηρίων επενδύσεων εἰς κατοικίας, ὅσον καὶ ἡ ἐργασία αὕτη εἰς τὸ σύνολόν της, συγκεντροῦνται οὐσιαστικῶς εἰς ὀρισμένην κατηγορίαν χωρῶν μᾶλλον παρὰ εἰς γενικέυσιν εἰς εὐρυτέραν κλίμακα.

Ἡ συζήτησις περὶ τοῦ ρόλου τῆς κατοικίας ὡς τομέως τῆς οἰκονομίας εἰς τὴν οἰκονομικὴν ἀνάπτυξιν καὶ τοῦ ἐπιπέδου τῆς τελευταίας ἐπὶ τῶν επενδύσεων εἰς κατοικίας δύναται νὰ λάβῃ χώραν δι' ἀναφορᾶς κεχωρισμένως εἰς ὄρους οἰ-

3. Εἰς ἐκ τῶν θιασῶν τῆς ἀπόψεως περὶ τῆς χρησιμότητος τοῦ μηχανισμοῦ τῆς ἀγορᾶς ὡς μέσου κατανομῆς τῶν επενδύσεων εἶναι ὁ καθηγητὴς H. C. Johnson (The Market Mechanism as an Instrument of Development, εἰς G.M. Meier, ἐνθ' ἄν., σελ. 425 - 31).

4. Εἰρήσθω ἐν παρόδῳ, δύναται νὰ σημειωθῇ ὅτι ὑπὸ τὰς σημερινὰς συνθήκας τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας, ἤτοι τῆς δραστηκῆς μειώσεως τῆς ἀνεργίας λόγω διογκώσεως τῆς μεταναστεύσεως, ἡ ἀνάλυσις εἰς ὄρους κόστους εὐκαιρίας (opportunity cost) καὶ ἡ χρησιμοποίησις λογιστικῶν τιμῶν (accounting prices) δὲν προσκόπτει εἰς ὑπέρμετρον διάστασιν μεταξὺ κοινωνικοῦ καὶ ἰδιωτικοῦ κόστους παραγωγῆς. Παρὰ ταῦτα ἐνδέχεται νὰ ὑπάρχῃ ἐπιτακτικὴ ἀνάγκη ἀξήσεως τῆς κρατικῆς παρεμβάσεως εἰς ὀρισμένους τομεῖς επενδύσεων, δι' οὓς, κατόπιν τῆς συνδέσεως μετὰ τῆς Ε.Ο.Κ. καὶ τοῦ ἐπηρεασμοῦ τῶν προσδοκιῶν, ἐπετάθῃ ἡ διάστασις μεταξὺ ἰδιωτικοῦ καὶ κοινωνικοῦ ὀφέλους, πέραν ἴσως τῶν ἀντικειμενικῶς δεδικοιολογημένων ὀρίων.

οικονομικούς, κοινωνικούς και πολιτικούς⁽⁵⁾. Ἡ τοιαύτη ὁμως κατάταξις τῶν σχετικῶν ἀπόψεων, παρὰ τὸ ὅτι ἐνδέχεται νὰ εἶναι διαφωτιστική, δὲν ἐπελέγη τελικῶς ἐνταῦθα. Τοῦτο διότι ἡ βασικὴ μας ἐπιδιώξις δὲν εἶναι ὁ ὑπερτονισμὸς τῶν ἀντιθέσεων μεταξὺ τῶν μέχρι τοῦδε διατυπωθειῶν ἀπόψεων, ἀλλ' ἡ ἀναζητήσις κοινῆς βάσεως τούτων, χρησίμου διὰ τὸν προγραμματισμὸν οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως καὶ διὰ τὴν ἀκολουθοῦσαν διερεύνησιν τῶν προσδιοριστικῶν παραγόντων τῆς προσφορᾶς καὶ τῆς ζητήσεως κατοικίας εἰς τὴν χώραν μας.

Τοιοτοτρόπως ἐκρίθη πλέον χρήσιμος ἡ κατάταξις τῆς συζητήσεως περὶ τοῦ οἰκιστικοῦ τομέως ἣτις ἀκολουθεῖ βάσει τῶν κριτηρίων ἐπενδύσεων (investment criteria)⁽⁶⁾. Εἰδικώτερον, ἀναφερόμεθα εἰς τὸ κριτήριον τοῦ βαθμοῦ ἐντάσεως κεφαλαίου καὶ τοῦ λόγου κεφαλαίου-προϊόντος (I. 2), τὴν ὀριακὴν κοινωνικὴν παραγωγικότητα τοῦ κεφαλαίου (I. 3) καὶ τὰ λοιπὰ κριτήρια, ἀναφερόμενα εἰς τὸ κριτήριον τῆς μὴ ποσοτικῆς ἀλληλοσυσχετίσεως μεταξὺ τομέων τοῦ Hirschman, τὸ κριτήριον τῆς ἀπασχολήσεως καὶ τὸ κριτήριον τοῦ ἰσοζυγίου πληρωμῶν (I. 4). Ὡς γνωστὸν, πλεῖστα προβλήματα ἀνακύπτουν ἐκ τῶν ἀντιθέσεων μεταξὺ τῶν ἀνωτέρω κριτηρίων, τινὰ τῶν ὁποίων πηγάζουν ἐκ τῶν δυσχερειῶν ἀκριβοῦς καθορισμοῦ τῶν σχέσεων τούτων, τῶν συνθηκῶν τῆς οἰκονομίας καὶ προκαταλήψεως ὀρισμένης ἐκάστοτε μορφῆς καὶ ἐκτάσεως. Οὕτως, ἡ διευκρίνησις τοῦ ὀρισμοῦ τῶν προτεραιοτήτων (priorities) καὶ τῶν πόρων (resources) διευκολύνει τὴν ἀπάντησιν εἰς τὸ ἐρώτημα περὶ τῆς ἐπιλογῆς τοῦ ὄγκου τῆς οἰκοδομικῆς δραστηριότητος καὶ τῶν μεθόδων καὶ μέσων χρηματοδοτήσεως ταύτης, ἡ ὁποία εἶναι ἀπαραίτητος διὰ τὴν διατύπωσιν τοῦ προγράμματος οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως. Ἔχει ὑποστηρικθῆ σχετικῶς ὅτι ἡ κατάταξις εἰς ὄρους ἐπιπέδου ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ πηγῶν χρηματοδοτήσεως τούτων εἶναι ἡ πλέον ἐνδεδειγμένη διὰ τὴν ὀρθὴν τοποθέτησιν τοῦ προβλήματος κατοικίας εἰς τὸ πρόγραμμα οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως⁽⁷⁾.

I. 2. Κόστος Κατοικίας καὶ Χρηματοδότησις Ἀναπτύξεως

Εἰς τὴν κατοικίαν του διέρχεται ὁ ἄνθρωπος πλέον ἴσως τοῦ ἡμίσεος τῆς ζῶης του, ἐνῶ ἡ ἀγορὰ ταύτης συνιστᾷ διὰ μίαν τυπικὴν οἰκογένειαν ἔν ἐκ τῶν

5. Ὅρα π.χ. Leo Grebler, *The Role of Housing and Community Facilities in Economic Development*, U.S. Congress Senate, Committee on Banking and Currency, Subcommittee of Housing, Study of International Housing, 88th Congress, 1st Session 1963. E. J. Howenstine, *Appraising the Role of Housing in Economic Development*, International Labour Office, Geneva 1957.

6. Διὰ περιληπτικὴν συζήτησιν ἐπὶ τῶν κριτηρίων ἐπενδύσεων κατὰ τομεῖς ἢ ἔργα, United Nations, E C A F E, *Survey of Criteria for Allocating Investment Resources*, in G. M. Meier ἔν. ἀν., σελ. 231 — 350 (ἀναδημοσίευσις ἐκ τοῦ «Economic Bulletin for Asia and Far East», June 1961, σελ. 30 - 33).

7. Ὅρα κριτικὴν συζήτησιν τοῦ Dr. Haleri ἐπὶ τῆς διαλέξεως τοῦ καθηγητοῦ Donnison εἰς A.A. Nevitt (ed.), *The Economic Problems of Housing*, Proceedings of a Conference Held by the International Economic Association, MacMillan Co, New York, 1967, σελ. 247 - 48.

πλέον σοβαρών προβλημάτων, λόγω του ύψους της τιμής της κατοικίας εν σχέσει πρὸς τὸ μέσον εισόδημα εἰς πλείστας χώρας (*).

Ὡς ἐκ τούτου, ἡ ἐξέλιξις τῆς οικονομικῆς σκέψεως περὶ τοῦ ρόλου τοῦ κράτους εἰς τὴν οικονομικὴν ἀνάπτυξιν καὶ τὸν περιορισμὸν τῶν βραχυχρονίων οικονομικῶν κυμάνσεων καὶ ἡ ἐκπόνησις προγραμμάτων πρὸς ἀξιολόγησιν καὶ ἐπίτευξιν τῶν τιθεμένων στόχων συμπεριέλαβε καὶ τὴν κατοικίαν. Εἰδικώτερον, ἡ συμπερίληψις τῆς κατοικίας συνοδεύεται συνήθως ὑπὸ αὔξοντος βαθμιαίως ἐνδιαφέροντος τοῦ κράτους πρὸς ἐπίτευξιν ὀρισμένου ἐπιπέδου οἰκιστικῶν συνθηκῶν (housing conditions). Τοῦτο συνιστᾷ συνέπειαν τῆς ἀναγνωρίσεως τοῦ γεγονότος ὅτι ἡ ἱκανοποίησις τῶν ἀναγκῶν κατοικίας (housing needs) τῆς αὐξανομένης ἐργατικῆς τάξεως εἰς ἐν ἀναπτύξει οἰκονομίας εἶναι ἐνδεχομένως ἀδύνατος ἀπὸ ἀπόψεως δαπανῶν ἀγορᾶς καὶ ὕψους ἐνοικίου. Διὰ τὸν λόγον τοῦτον ἐγενικεύθη ἡ ἀντίληψις περὶ θετικῆς εὐθύνης τοῦ κράτους εἰς τὴν ἀντιμετώπισιν τοῦ προβλήματος κατοικίας, ἐνῶ ἡ ἐκτίμησις τοῦ βαθμοῦ τῆς εὐθύνης διαφέρει, ὡς εἶναι εὐλογον νὰ ἀναμῆναι τις, μεταξὺ τῶν διαφόρων κρατῶν. Αἱ διαφοραὶ αὗται κυμαίνονται μεταξὺ τῆς ἀπόψεως περὶ ἀμέσου κρατικῆς παρεμβάσεως, ὡς συμβαίνει φερ' εἰπεῖν εἰς τὴν Μεγάλῃν Βρεττανίαν, καὶ περιορισμένης ἐκτάσεως ἐμμέσων μέτρων, ὡς εἰς πολλὰς ἄλλας χώρας, συνθετότων τὴν ἀποκαλουμένην οἰκιστικὴν πολιτικὴν (housing policy). Ἡ οἰκιστικὴ πολιτικὴ εἶναι οὕτω ποικίλων μορφῶν καὶ ἐντάσεως καὶ συνιστᾷ διαφόρους συνδυασμοὺς μέσων, ὡς καθορισμὸς ἐλαχίστων standards οἰκίσεως, πολεοδομικὴ νομοθεσία, διάφορα προγράμματα ἐπιδοτήσεως ἢ ἀπλῶς χρησιμοποίησεως μέσων χρηματοπιστωτικῆς πολιτικῆς.

Τὸ ἰδιωτικὸν κόστος ἀγορᾶς (τιμὴ) κατοικίας ὅσονδήποτε χαμηλοῦ standard ὑπερβαίνει κατὰ κανόνα τὸ κόστος σχεδὸν παντὸς ἄλλου συνήθους διαρκοῦς ἀγαθοῦ, ἐνῶ ταυτοχρόνως ἡ κατοικία ἱκανοποιεῖ τοὐλάχιστον μίαν τῶν βασικῶν ἀνθρωπίνων ἀναγκῶν. Οὕτω, συμφώνως πρὸς μίαν διεθνή σύγκρισιν (**), ἐνῶ τὸ κόστος κατοικίας μὲ τὰς στοιχειώδεις σήμερον ἀνέσεις ἦτο πρὸ δεκαετίας περίπου £ 110 εἰς τὰς χώρας τῆς Ἀφρικῆς καὶ περὶ τὰς £ 360 εἰς τὰς χώρας τῆς Ἀσίας, τὸ κατὰ κεφαλὴν εισόδημα σπανίως φθάνει τὰς £ 40 εἰς τὰς χώρας ταύτας. Σαφεστέραν ἀκόμη εἰκόνα τῆς ὡς ἄνω συγκρίσεως δίδει ὁ ἀκόλουθος ὑπολογισμὸς : ὑποθεθῆσθω ὅτι εἰς Ἀσιάτης Ἰνδὸς προβαίνει εἰς τὴν ἀγορὰν οἰκίας τοῦ ἀναφερθέντος κόστους τῶν £ 360, δι' εἰκοσαετοῦς δανείου μὲ ἐπιτόκιον 5% ἐτησίως καὶ πληρωμὴν £ 1-5-0 κατὰ μῆνα διὰ φόρους, δαπάνας συντηρή-

8. Διὰ τὰ προβλήματα ὀρισμοῦ τῆς κατοικίας ὁ ἀναγνώστης δύναται νὰ προσφύγη εἰς τὸ κεφάλαιον II.

9. C. Abrams, *Housing in the Modern World*, Faber and Faber, London, 1964. Ὅμοίως βλέπε A. A. Nevitt (ed.), *The Economic Problems of Housing*, Proceedings of a Conference held by the International Economic Association, MacMillan Co., New York 1967, W. D. Harris and J. Gillis, *Capital Formation for Housing in Rapidly Expanding Economies, Some Major Issues*, Panamerican Union, Washington D. C., 1963, Robinson Newcomb, *Housing and Economic Development* εἰς *Study of International Housing* ἐν. ἀν., E. J. Hownstine, *Appraising the Role of Housing in Economic Development*, International Labour Office, Geneva 1957.

σεως, ασφαλείας και ύπηρεσίας (φωτός, ύδατος κλπ.). Ὑπὸ αὐτὰς τὰς συνθήκας θὰ συνεποσοῦτο μία ἐπιβάρυνσις εἰς £ 5-4-0 κατὰ μῆνα ἢ £ 62-8-0 ἑτησίως, ἥτις ὑπερβαίνει τὸ κατὰ κεφαλὴν εἰσόδημα εἰς Ἰνδίαν.

Πρόβλημα κόστους κατοικίας ὑπάρχει καὶ εἰς τὰς ἀνεπτυγμένας χώρας, δὲν ἔχει ὅμως προσλάβει τὰς διαστάσεις τὰς ὁποίας φαίνεται ὅτι ἔχει εἰς τὰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας. Οὕτω, τὸ κόστος μιᾶς νέας κοινωνικῆς κατοικίας (social dwelling) εἰς πολλὰς ἀνεπτυγμένας χώρας τῆς Εὐρώπης ἀντιστοιχεῖ εἰς τὸ τετραπλάσιον περίπου τῶν ἑτησίων προσόδων ἑνὸς ἐνήλικος ἐργάτου τῆς βιομηχανίας. Εἰς τὰς ὀλιγότερον ἀνεπτυγμένας χώρας τῆς Εὐρώπης, εἰς ἃς συμπεριλαμβάνεται καὶ ἡ Ἑλλάς, εἰς ὀρισμένας περιπτώσεις τὸ κόστος τοῦτο ὑπερβαίνει τὸ δεκαπλάσιον τοῦ μέσου ἑτησίου εἰσοδήματος (10).

Ὑπεστηρίχθη συναφῶς ὅτι ἐκλογίκευσις ἐντὸς τοῦ τομέως τῆς οἰκοδομικῆς βιομηχανίας δύναται νὰ ὀδηγήσῃ εἰς ἀξιόλογον μείωσιν τοῦ λόγου κόστους κατοικίας - εἰσοδήματος καὶ ἀντιστοίχως τοῦ κοινωνικοῦ κόστους κατοικίας (χωρὶς χειροτέρευσιν τῆς ποιότητος κατοικίας κάτωθεν παραδεκτῶν ὀρίων) (11). Κατ' ἄλλην ἄποψιν, ἡ ἀνεπάρκεια κατοικιῶν ἀποτελεῖ μίαν τῶν πολλῶν ἀνεπαρκειῶν εἰς ἓν καθυστερήσει οἰκονομίας καὶ συνεπῶς αὕτη δὲν δύναται νὰ ἀντιμετωπισθῇ ἀποτελεσματικῶς ἄνευ βελτιώσεως τῆς παραγωγικότητος τῆς οἰκονομίας ἐν συνόλῳ καὶ αὐξήσεως τοῦ κατὰ κεφαλὴν εἰσοδήματος (12).

Ἡ ἐπικράτησις τοῦ «κόστους κατοικίας» ὡς κριτηρίου προδιαγράφει οὕτω τὸν ρόλον τὸν ὁποῖον θὰ ἤρχετο νὰ διαδραματίσῃ ἡ κατοικία εἰς τὰ πλαίσια τῆς περὶ οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως φιλολογίας. Οὕτω, συμφώνως πρὸς τὴν θεωρίαν ὅτι ὁ παραγωγικὸς συντελεστὴς «κεφάλαιον» ἀποτελεῖ κύριον περιοριστικὸν παράγοντα (constraint) διὰ τὴν οἰκονομικὴν ἀνάπτυξιν, ἡ κατοικία ἀνταγωνίζεται σοβαρῶς τὰς ἐπενδύσεις παγίου κεφαλαίου εἰς τὴν γεωργίαν καὶ τὴν μεταποίησιν. Τοῦτο ὀφείλεται εἰς τὸ ὅτι ἡ κατοικία ἀποτελεῖ τομέα μὲ σχετικῶς ὑψηλὸν λόγον κεφαλαίου-προϊόντος (capital - output ratio), τὸ ὁποῖον βεβαίως προϋποθέτει, ἐκλαμβανόμενον ὡς κριτήριον ἐπενδύσεως, ὅτι ἡ παραγωγικότης τῆς ἐργασίας εἰς ἄλλους τομεῖς τῆς οἰκονομίας δὲν σχετίζεται μὲ τὰς οἰκιστικὰς συνθήκας τῶν ἐργαζομένων (13). Κατὰ συνέπειαν αἱ ὑπανάπτυκτοι οἰκονομίαι θὰ ἔδει νὰ συγκεντρώσουν τὴν προσοχὴν των εἰς μορφὰς ἐπενδύσεων, ὅπως αἱ κατα-

10. Κατὰ πόσον οἱ σχετικῶς μεγάλοι λόγοι τῶν ἐν καθυστερήσει χωρῶν τῆς Εὐρώπης, μεταξὺ τῶν ὁποίων καὶ ἡ Ἑλλάς, ὀφείλονται εἰς ταχύτεραν σήμερον βελτίωσιν τῆς «ποιότητος» κατοικίας, περιλαμβανομένης τῆς διαρκείας ζωῆς της, ἢ αὐξήσιν τοῦ κόστους ἀστικής γῆς, ἢ σχετικῶς ὑψηλοῦ οἰκοδομικοῦ κόστους ἢ κόστους δανειοδοτήσεως κλπ. θὰ μᾶς ἀπασχολήσῃ ἀργότερον.

11. Ὅρα I.L.O., Housing Policy, Montreal, 1945.

12. Ὅρα Leo Grebler, The Role of Housing and Community Facilities in Economic Development, Hearings on International Housing, U.S. Senate, Committee on Banking and Currency, Hearings Before the Subcommittee on Housing, 8th Congress, 1st Session, Washington, April 1963.

13. Ὅρα L. H. Klassen and L. S. Burns, Capital Formation for Housing in Latin America, Pan - American Union, Washington D. C., 1963, σελ. 108 - 120.

σκευαί και ὁ μηχανικός ἐξοπλισμός, αἱ ὁποῖαι βελτιοῦν τὴν «παραγωγικότητα», μᾶλλον παρὰ εἰς κατοικίας αἱ ὁποῖαι συνιστοῦν ἐν διαρκές ἀγαθὸν ἀναγκαιοῦν σχετικῶς μεγάλον ὄγκον κεφαλαίου, ἀπαραίτητον δι' ἄλλας περισσότερον «παραγωγικὰς» ἐπενδύσεις. Ἀποτέλεσμα τῆς τοιαύτης ἀπόψεως ὑπῆρξεν ἡ ἀπόδοσις μικρᾶς ἀρχικῶς προτεραιότητος εἰς τὰς ἐπενδύσεις εἰς κατοικίας παρὰ τῶν προγραμμάτων οικονομικῆς ἀναπτύξεως καὶ τῆς πολιτικῆς ἐλέγχου τῆς δαπάνης ὑπὸ τῶν κρατῶν τῶν ὑπαναπτύκτων οικονομῶν τῆς τρεχούσης ἐποχῆς. Ὡσαύτως μικρὰ ὑπῆρξεν ἡ συμμετοχὴ τῆς ἐξωτερικῆς βοήθειας πρὸς τὰς ὑπαναπτύκτους χώρας εἰς ἐπενδύσεις εἰς κατοικίας ἢ εἰς ἔργα ἀστικοποιήσεως, μὲ ἐξαιρέσειν τὴν στροφὴν τῆς βοήθειας τῶν Η. Π. Α. πρὸς τὰς χώρας τῆς Λατινικῆς Ἀμερικῆς κατὰ τὴν τελευταίαν δεκαετίαν (14).

Ἀργότερον οἱ οικονομολόγοι ἤρχισαν νὰ ἀποδέχονται τὴν πλέον συμβιβαστικὴν ἄποψιν ὅτι, παρὰ τὸν ὑψηλὸν συντελεστὴν κεφαλαίου, ἡ κατοικία δύναται νὰ καταλάβῃ θέσιν ὡς τομεὺς δημοσίων ἐπενδύσεων, ἐφ' ὅσον εἰς ἕκ τῶν στόχων τοῦ προγράμματος εἶναι ἡ ἐνθάρρυνσις μικροῦ μεγέθους ἐπιχειρήσεων εἰς βασικῶς ἀγροτικὰς περιοχὰς ἢ ὁ περιορισμὸς ἐνδεχομένης ὑπερσυγκεντρώσεως τοῦ πληθυσμοῦ εἰς τὰς πόλεις (15). Ἡ τοποθέτησις αὕτη συνδέεται μὲ σχεδιασμὸν περιφερειακῆς οικονομικῆς ἀναπτύξεως, ἡ ὁποία ἐν τούτοις δίσταται κατ' ἀρχὴν τῆς πλέον διαδεδομένης ἀπόψεως ὅτι ἡ ἐπιτάχυνσις τῆς οικονομικῆς ἀναπτύξεως θὰ ἔδει νὰ βασίζεται ἐπὶ τῆς δημιουργίας μεγάλων ἀστικῶν κέντρων πρὸς ἐκμετάλλευσιν τῶν ἐντεῦθεν ἐξωτερικῶν οικονομῶν (16) καὶ ἀποτελεῖ τὴν βᾶσιν τῆς περὶ περιφερειακῆς ἀναπτύξεως φιλολογίας.

Ἡ ὡς ἄνω ἄποψις δύναται νὰ θεωρηθῇ ὡς ἀφετηρία εἰς τὴν πορείαν πρὸς μεταβολὴν ἀρχῆς ἐπὶ τῆς σημασίας τοῦ τομέως τῆς κατοικίας εἰς τὸν προγραμματισμὸν οικονομικῆς ἀναπτύξεως. Ἡ κατοικία θεωρεῖται οὕτω σήμερον ὅτι συνιστᾷ ἀπλῶς τμήμα τοῦ συνολικοῦ κόστους τῆς οικονομικῆς ἀναπτύξεως εἰς κεφάλαιον. Ἡ σχετικὴ συζήτησις ἔχει ἤδη λάβει διαστάσεις ἀπὸ πολλῶν ἀπόψεων, ἐκ τῶν ὁποίων δύο θὰ ἠδύναντο νὰ μνημονευθοῦν ἐνταῦθα. Οὕτως, ἡ γενίκευσις τῆς ἀπόψεως ὅτι ἡ οικονομικὴ ἀνάπτυξις εἶναι δυνατὴ μόνον μέσῳ ἐκβιομηχανίσεως, ἐνδέχεται νὰ ὀδηγήσῃ εἰς ὑπερσυγκέντρωσιν εἰς τὸν μεταποιητικὸν τομέα, μὴ δικαιολογημένην ἐκ τῶν δυναμικῶν συγκριτικῶν πλεονεκτημάτων τῆς ὑπ' ὄψιν χώρας. Τοῦτο σημαίνει ὅτι ἡ παροῦσα γενεὰ ἐνδέχεται νὰ ὑποβληθῇ εἰς σχετικῶς ὑψηλὸν κόστος, τὸ ὁποῖον ἀποτελεῖ ἐν μέρει σπατάλην μᾶλλον παρὰ ὄφελος

14. Ὅρα S. M. Elliott, Financing Latin American Housing, Domestic Savings Mobilization and U.S. Assistance Policy, Frederick A. Praeger Inc., New York, 1968.

15. Ὅρα Max F. Millikan, The Economist's View of the Role of Housing, in Housing and Economic Development, Massachusetts Institute of Technology, Cambridge Massachusetts, 1955. Ἡ τοιαύτη τροποποίησις τοῦ κριτηρίου τοῦ συντελεστοῦ κεφαλαίου βασίζεται ἐπὶ τῆς ἀπόψεως ὅτι τοῦτο παραβλέπει τὰς ἐπιδράσεις ἐπενδύσεως εἰς τινὰ τομέα ἐπὶ τῆς ἀποδόσεως εἰς ἄλλους τομεῖς τῆς οικονομίας.

16. Οἱ προαναφερθέντες σκοποὶ φαίνονται ἐξ ἄλλου κατ' ἀρχὴν ἀντίθετοι πρὸς τὴν ἐπιδίωξιν τῆς κρατικῆς παρεμβάσεως εἰς τὸν τομέα τῆς κατοικίας ἐν Ἀγγλίᾳ κατὰ τοὺς παρελθόντας αἰῶνας, ἤτοι τὴν προσέλκυσιν ἐργατῶν ἐκ τῶν χωρίων εἰς τὰς πόλεις ἐν γένει κατὰ τὴν ἐποχὴν ἐκείνην.

τῶν μελλουσῶν γενεῶν. Ὅπωςδήποτε ὑφίσταται ἐν γενικώτερον πρόβλημα ἐὰν καὶ κατὰ πόσον ἢ παροῦσα γενεὰ εἶναι διατεθειμένη νὰ ὑποστῇ τὴν θυσίαν τοῦ νὰ διέλθῃ ὑπὸ ἀπαραδέκτους συνθήκας κατοικίας διὰ νὰ ἐπιτευχθῇ δυσανάλογον ὄφελος διὰ τὴν ἐπομένῃν γενεάν (17).

Ἐπεστηρίχθη παρὰ ταῦτα ὅτι ὑπάρχουν γιγαντιαῖα δυνατικά ἀποθέματα ἀποταμιεύσεων εἰς ὑπαναπτύκτους οικονομίας, συνδεομένα μετὰ τὴν ἐνδόμυχον θέλησιν ἀποκτήσεως ἰδίας κατοικίας, ἀλλὰ ταῦτα δὲν ἀξιοποιοῦνται ἐπαρκῶς λόγῳ ἐλλείψεως τῶν ἀπαραιτῶν κινήτρων (incentives) καὶ τῶν καταλλήλων θεσμῶν (institutions)(18). Κατ' ἐπέκτασιν ἢ ἐνθάρρυνσιν τῶν μεσαίων καὶ μικρῶν εἰσοδηματιῶν — ποὺ ἀποτελοῦν τὴν πλειοψηφίαν τοῦ πληθυσμοῦ — δύναται νὰ συντείνῃ οὐσιαστικῶς εἰς κινήτοποίησιν τῆς ἐγγχωρίου ἀποταμιεύσεως καὶ νὰ συμπληρώσῃ τὴν πορείαν τῆς συσσωρεύσεως ἐγγχωρίου κεφαλαίου εἰς μίαν αὐτοτροφοδοτουμένην διαδικασίαν (self-sustained) (19).

Ἡ ἐντεῦθεν προσπάθεια εἶναι ἐξ ἄλλου δυσχερὲς νὰ ἐπιτύχῃ, ἐὰν δὲν ἐξασφαλισθῇ σχετικῶς μικρὸν κόστος κατοικίας ἀπὸ ἰδιωτικο-οικονομικῆς ἀπόψεως, τὸ ὁποῖον οἱ μέσοι καὶ μικροὶ εἰσοδηματῖαι θὰ ἠδύναντο νὰ ἀναλάβουν. Αἱ ἐν προκειμένῳ δυνατότητες ἐξαρτῶνται ἐκ τῆς σχέσεως μεταξὺ «ἀγοραίου» καὶ «κοινωνικοῦ» κόστους διὰ τὰ ὁποῖα θὰ ἀσχοληθῶμεν εἰς τὸ 3ον μέρος τοῦ παρόντος κεφαλαίου διὰ λόγους συνεχείας. Ἡ ἐπικρατοῦσα γνώμη φαίνεται νὰ εἶναι ὅτι ὑπάρχουν εὐρέα περιθώρια διαμορφώσεως χαμηλοῦ οἰκιστικοῦ κόστους, ἐκ λόγων συνδεομένων πρὸς τὴν χρῆσιν μὴ ὑψηλοῦ βαθμοῦ ἐξειδικεύσεως ἐργασίας παρὰ τοῦ οἰκοδομικοῦ τομέως, ἀναδιοργανώσεως τοῦ τομέως τούτου, τεχνολογικῆς προόδου εἰς τὸν τομέα κατασκευῆς ὑλικῶν, καὶ χαμηλοτόκων δανείων, τὰ ὁποῖα οἱ ἰδρυθησόμενοι ὀργανισμοὶ μετὰ τὴν συγκέντρωσιν ἀποταμιεύσεων θὰ δύνανται νὰ χορηγοῦν. Ὅχι συχνάκις ἀναφερόμενον ὑπονοούμενον τοῦ συμπεράσματος τούτου εἶναι ἡ ἀνάγκη λελογισμένης κρατικῆς παρεμβάσεως πρὸς παρεμπόδισιν ταχείας αὐξήσεως τῶν τιμῶν τῶν συντελεστῶν τούτων καὶ ἐπομένως τοῦ οἰκιστικοῦ κόστους, ὅσον καὶ τῆς τιμῆς τῆς ἀστικοποιουμένης γῆς.

Συνοψίζοντες, χαρακτηρίζομεν τὴν ἄποψιν περὶ συγκεκριμένης τοποθετήσεως τῆς κατοικίας εἰς τὸν προγραμματισμὸν κατανομῆς τῶν ἐπενδύσεων ὡς τροποποιουμένην θεωρίαν περὶ τοῦ κόστους κατοικίας. Αὕτη ἀντιδιαστέλλεται τῆς ἀρχικῆς ἀκραίας θεωρίας τοῦ κόστους κατοικίας, ἡ ὁποία ἐξελαμβάνετο εἰς ὄρους ἀπλῶς συντελεστοῦ κεφαλαίου.

17. Ὅρα π.χ. R.F. Harrod, *Towards a Dynamic Economics*, MacMillan and Company Ltd., London, 1948.

18. Ὅρα π.χ. Rodman C. Rockefeller, *Statement in Study of International Housing*, ἐνθ' ἂν. Ἡ ἄποψις αὕτη στηρίζεται κατὰ βάσιν εἰς τὴν παλαιότεραν τοποθέτησιν τοῦ καθηγητοῦ Duesenberry ὅτι μεγάλον μέρος τῆς ἀποταμιεύσεως γίνεται διὰ κάποιον σκοπὸν περιλαμβανομένης τῆς ἀποκτήσεως κατοικίας. J. Duesenberry, *Savings of Individuals*, W.W. Heller et al. (eds), *Savings in a Modern Economy: A Symposium*, Mineapolis, 1953. Ἡ ἄποψις αὕτη ὑποθέτει χαμηλὸν βαθμὸν ὑποκαταστάσεως μεταξὺ διαφόρων μορφῶν διακρατήσεως πλοῦτου, ὡς θὰ ἴδωμεν εἰς τὸ κεφάλαιον III.

19. Ὅρα S. M. Elliott, ἐνθ' ἂν.

Ι. 3. Ἡ Κατοικία καὶ ἡ Ὀριακὴ Κοινωνικὴ Παραγωγικότης Ἐπενδύσεων

Ἀμφότεραι, ἡ ἀκραία καὶ ἡ τροποποιουμένη θεωρία περὶ κόστους κατοικίας, προϋποθέτουν τὴν ὑπαρξίν σαφοῦς ἀκαδημαϊκῆς διακρίσεως μεταξὺ οικονομικῆς καὶ κοινωνικῆς ἀναπτύξεως καὶ μεταξὺ προτύπων παραγωγῆς καὶ καταναλώσεως. Εἰδικώτερον, αἱ θεωρίαι αὗται ὑποθέτουν ὅτι εἶναι δυνατὴ ὅσον καὶ σκόπιμος ἡ συγκέντρωσις τῆς προσπαθείας ἐπὶ τῆς μεγιστοποιήσεως τῆς παραγωγικότητος καὶ ἡ ἀναβολὴ γενικῶν μεταβολῶν εἰς τὸ κοινωνικὸν περιβάλλον, μέχρις ὅτου δημιουργηθῶν προϋποθέσεις αἱ ὁποῖαι θὰ ἐπιτρέπουν τὴν διάθεσιν ἐπαρκῶν πλουτοπαραγωγικῶν πόρων πρὸς τὸν σκοπὸν τοῦτον. Παραλλήλως ἤρχισε νὰ ἐξαπλοῦται ἡ ἄποψις ὅτι ἡ οἰκονομικὴ ἀνάπτυξις συμβαδίζει μὲ σοβαρὰς μεταβολὰς εἰς τὴν πληθυσμιακὴν διάρθρωσιν, αἵτινες σημαίνουν ριζοσπαστικὰς μεταβολὰς εἰς τὸ πρότυπον καὶ τὴν διάρθρωσιν τοῦ περιβάλλοντος τῶν ἀνθρώπων. Ἡ οἰκονομικὴ καὶ κοινωνικὴ ἀνάπτυξις συνιστοῦν, ὑποστηρίζεται παρὰ τῆς σχολῆς ταύτης, ἀναπόσπαστα στοιχεῖα μιᾶς ἀδιαιρέτου ἐξελίξεως τῆς πορείας τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως ⁽²⁰⁾.

Εἷς λεπτομερέστερος καὶ ἐνδεχομένως εὐρύτερος ὀρισμὸς τῆς κοινωνικῆς ἀναπτύξεως ἐχρησιμοποιήθη πλέον προσφάτως διὰ τῆς περιλήψεως τοῦ «ἐπιπέδου διαβιώσεως» τοῦ πληθυσμοῦ συνισταμένου ἐκ τριῶν μερῶν : τὰς συνθήκας διατροφῆς — ἐνδύσεως, οἰκίσεως — ἐργασίας καὶ τὰς κοινωνικὰς συνθήκας ⁽²¹⁾. Εὐνοήτως ἡ ἔννοια αὕτη τοῦ ἐπιπέδου διαβιώσεως περιλαμβάνει ὄχι μόνον τὴν προσωπικὴν κατανάλωσιν, ἀλλὰ καὶ τὰ «δημόσια ἀγαθά», τὰ ὁποῖα ἀφοροῦν εἰς τὰς ὑπηρεσίας ἀπὸ τὴν κατοικίαν μέχρι τῶν sports καὶ τῆς διασκεδάσεως, αἱ ὁποῖαι δὲν δύνανται νὰ ὀργανωθῶν ἢ νὰ χρηματοδοτηθῶν μεμονωμένως παρ' ἐκάστου ἀτόμου.

Ἡ τοιαύτη διεύρυνσις τοῦ ὀρισμοῦ τῆς κοινωνικῆς καταναλώσεως διὰ τῆς συμπεριλήψεως τῆς χρήσεως τοῦ κεφαλαίου ἀποδίδεται διὰ τῆς μνημονευθείσης ἤδη ἀπόψεως ὅτι ἀντὶ τῆς συνήθως προτεινομένης ἀναβολῆς τῆς παροχῆς συγχρόνου κατοικίας εἰς τὰς μελλούσας γενεάς, ἐπαρκῆς κατοικία καὶ κοινωνικαὶ ἀνέσεις θὰ ἔδει νὰ παρασχεθῶν ὡς προϋποθέσεις τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύ-

20. Παρὰ ταῦτα ἐπὶ τῇ βάσει ἀποτελεσμάτων μελέτης τοῦ προβλήματος κατοικίας εἰς τὰς χώρας τῆς Λατινικῆς Ἀμερικῆς ἀπεκομίσθη τὸ συμπέρασμα ὅτι οὐσιαστικὴ βελτίωσις τῶν οἰκιστικῶν συνθηκῶν εἰς τὰς χώρας ταύτας εἶναι δυνατὴ (ἐφ' ὅσον ἐξασφαλισθῶν εὐλογοὶ ὄροι δανεισμοῦ καὶ ἐλεγχος τοῦ οἰκιστικοῦ κόστους) καὶ δὲν προϋποθέτει τὴν ἐφαρμογὴν εὐρέως προγράμματος κοινωνικο-οικονομικῆς μεταρρυθμίσεως, ἥτις θὰ καλύψη τομεῖς ὡς ἀστικὴ πολεοδομία, ἐλεγχος γεννήσεων, κατανομή εισοδήματος, ἐλεγχος πληθωρισμοῦ, κλπ. Ὅρα T. Atkison, *Aid for Latin American Housing*, The George Washington Land Review, Volume 31, No 3, March 1963.

21. Ὅρα L. Pjanic, *Housing Problems in Developing Countries*, A.A. Nevitt, (ed.), *The Economic Problems of Housing*, Proceedings of a Conference held by the International Economic Association, MacMillan, New York, 1967, σελ. 189-99. Παρὰ τὰς διαφόρους αἰτίας τῆς δημιουργίας ἀνθυγιεινῶν συνθηκῶν κατοικίας (slums) εἰς πόλεις τῶν ἀνεπτυγμένων χωρῶν, τὸ πρόβλημα τοποθετεῖται ἐπὶ παρομοίας βάσεως, ἂν καὶ θεωρῆται ὡς μικροτέρας ἐκτάσεως εἰς τὰς χώρας ταύτας. Ὅρα E.J. Howenstine, ἐνθ. ἀν., σελ. 9.

ξεως⁽²²⁾. Ἡ τοποθέτησις αὕτη μεταχειρίζεται ἐν μέρει τὴν κατοικίαν ὡς καταναλωτικὸν ἀγαθὸν μᾶλλον παρὰ ὡς μορφήν ἐπενδύσεως καὶ συνεπῶς ὡς ἐξυπηρετικὸν τῆς παρουσίας μᾶλλον παρὰ τῆς μελλούσης γενεᾶς⁽²³⁾. Γεγονὸς παραμένει ὅτι ἡ ἐπιλογή μεταξὺ κατοικίας καὶ ἄλλων μορφῶν ἐπενδύσεων διαφέρει τῆς ἀντιστοίχου ἐπιλογῆς μεταξὺ καταναλώσεως καὶ ἐπενδύσεων ἐκ τοῦ λόγου ὅτι ἡ συνθήκη κατοικία διατηρεῖται διὰ περισσοτέρας τῆς μιᾶς γενεᾶς. Ἐπομένως, ἐκ τῆς βελτιώσεως τῶν συνθηκῶν κατοικίας θὰ ἔχη ἐν μέρει ὄφελος καὶ ἡ (αἱ) ἐπομένη (αι) γενεά (αἱ)⁽²⁴⁾.

Τὰ «ὀφέλη» τόσον τῆς παρουσίας ὅσον καὶ τῶν μελλουσῶν γενεῶν δύνανται νὰ διαφανοῦν ἐναργέστερον διὰ τῆς σχετικῆς συζητήσεως εἰς ὄρους κόστους-ὀφέλους καὶ ἀναφορᾶς εἰς τὸ κριτήριον τῆς κοινωνικῆς ὀριακῆς παραγωγικότητος (social marginal productivity) τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίαν⁽²⁵⁾. Οὕτως, ὑποτίθεται ὅτι κοινωνικὸν ὄφελος (social benefit) δύνανται νὰ προκύψῃ μὲσω τῆς ἐπιδράσεως τῶν συνθηκῶν κατοικίας ἐπὶ τοῦ ἐπιπέδου ὑγείας τοῦ πληθυσμοῦ καὶ τῆς ἀναπαραγωγικῆς λειτουργίας τοῦ παραγωγικοῦ συντελεστοῦ ἐργασίας⁽²⁶⁾. Ἡ κατοικία ἀντιμετωπίζεται ἐντὸς τῶν πλαισίων τούτων ὡς ὁ φυσικὸς ἐξοπλισμὸς (equipment) ὁ ὁποῖος, θεωρούμενος ὡς ἡ ψυχολογικὴ ἐπέκτασις τοῦ ἐργαζομένου, ὑποβοηθεῖ εἰς τὴν ταυτοποίησιν τῆς προσωπικότητός του καὶ τῆς θέσεως τούτου εἰς τὴν κοινωνίαν.

Κατ' ἐπέκτασιν, ὁ ἐργαζόμενος δύνανται νὰ καταλήξῃ εἰς ἓν σύστημα ἀξιολογήσεως τῆς ἀμίλλης καὶ τῆς βελτιώσεως τῆς διαβιώσεως μὲσω ἀναπτύξεως τῶν ἐπιδεξιότητων (skills) καὶ παροχῆς κατευθύνσεως διὰ τὴν ἀποκατάστασιν τῶν τέκνων του⁽²⁷⁾. Τούτων οὕτως ἐχόντων θὰ πρέπει νὰ ὑπάρχη, ὑποστηρίζεται,

22. Ὅρα Ernest Weissman, Importance of Physical Planning in Economic Development, Housing and Economic Development, Cambridge, Massachusetts Institute of Technology, 1955, σελ. 66. Ἀξίζει ἴσως νὰ σημειωθῇ ὅτι οὔτε ὁ Weissman ἐπιτυγχάνει νὰ ἀναγνωρίσῃ εἰς τὸ ἄρθρον του τοὺς περιορισμοὺς οἱ ὅποιοι ἐπιβάλλονται ἐξ ἐνδεχομένης ἀνεπαρκείας κατασκευαστικῶν πόρων.

23. Ὑπεστηρίχθη φερ' εἰπεῖν ὅτι πρὸς παροχὴν κατοικίας εἰς τὸν αὐξανόμενον πληθυσμὸν μὲ 2% περίπου ἐτησίως - καὶ πρὸς ἀντικατάστασιν τῶν πεπαλαιωμένων κατοικιῶν εἰς περίοδον 30 ἐτῶν θὰ ἀπότηει εἰς Ἰνδίαν αὐξήσιν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἀπὸ 1,5 - 3% τοῦ ἀκαθαρίστου ἐθνικοῦ προϊόντος εἰς 10% τούτου κατ' ἔτος. Ὅρα United Nations, Problems of Social Development Planning, Report of a Group of Experts, New York, 1964, σελ. 34.

24. Τοῦτο καθάπτεται τῆς κριτικῆς τοῦ κριτηρίου τοῦ συντελεστοῦ κεφαλαίου ὅτι περιέχει ἓνα stock-flow πρόβλημα καὶ παραβλέπει τὸ σύνολον τῆς ροῆς κατὰ χρόνον. Ὅρα ECAFE, ἐνθ' ἀν.,

25. Περὶ τοῦ κριτηρίου τούτου ὄρα ἐκτενῶς εἰς A. E. Kahn, Investment Criteria in Development Programmes, Quarterly Journal of Economics, February 1951, σελ. 38 - 61.

26. Διὰ λόγους διατάξεως τῆς ὕλης πλέον ἄμεσος συσχετισμός τοῦ υποτιθεμένου τούτου κοινωνικοῦ ὀφέλους μὲ τὸ κοινωνικὸν κόστος (social cost) εἰς τὰς ὑπαναπτύκτους χώρας θὰ λάβῃ χώραν εἰς τὸ μέρος 4 τοῦ παρόντος κεφαλαίου.

27. Ἐπέκτασις πρὸς τὴν κατευθύνσιν τῶν κοινωνικο-πολιτικῶν ἐπιδράσεων τῶν οἰκιστικῶν συνθηκῶν ὀδηγεῖ εἰς τὴν διατύπωσιν θεωρίας τῆς κοινωνικῆς ψυχολογίας τῆς κατοικίας (social psychology of housing). Ὅρα L. O. Thayer, Some Sociopolitical Aspects of Housing, in Study of International Housing, ἐνθ' ἀν., σελ. 41 - 44.

σχέσις τις μεταξύ ουσιαστικῶν συνθηκῶν καὶ παραγωγικότητος τοῦ ἐργαζομένου (αὐξήσις τοῦ ὠριαίου προϊόντος κατὰ ἐργάτην καὶ μείωσις τῶν ἀπωλειῶν λόγῳ ἀσθενειῶν). Τὸ ἐνδεχόμενον ὑπάρξεως τοιαύτης σχέσεως ὠδήγησεν περαιτέρω εἰς τὴν διαμόρφωσιν ἑνὸς θεωρητικοῦ ὑποδείγματος οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως τὸ ὁποῖον βασίζεται ἐπὶ ὠρισμένης κατ' εὐθείαν σχέσεως μεταξύ βελτιώσεως τῶν συνθηκῶν κατοικίας καὶ αὐξήσεως τῆς παραγωγικότητος τοῦ ἐργαζομένου⁽²⁸⁾.

Ὑπεστηρίχθη συναφῶς ὅτι ἡ περαιτέρω ἐπίδρασις ἐπὶ τῆς ἐθνικῆς παραγωγικότητος, τῆς βελτιώσεως τῆς ποιότητος κατοικίας, θὰ ἐξαρτηθῆ ἐκ τοῦ κατὰ πόσον οἱ ἐργάται οἱ ὅποιοι θὰ χρησιμοποιήσουν τὰς βελτιωμένης ποιότητος κατοικίας, εἶναι ἢ ὄχι ἢδη πλήρως ἀπησχολημένοι⁽²⁹⁾. Ἐὰν μὲν οὗτοι εἶναι πλήρως ἀπησχολημένοι, ἡ αὐξήσις τῆς παραγωγικότητός των δύναται νὰ ἐπιφέρῃ μίαν καθαρὰν αὐξήσιν τῆς συνολικῆς ἐθνικῆς παραγωγῆς. Ἐὰν ὅμως οὗτοι παραμένουν ἀναπασχόλητοι λόγῳ ἀνεπαρκειᾶς κεφαλαίου ἢ γῆς ἢ εἶναι μερικῶς ἀπασχολούμενοι, ἡ βελτιώσις ἐντεῦθεν τῆς παραγωγικότητός των θὰ ἀπωλεσθῆ πλήρως ἢ θὰ ὀδηγήσῃ εἰς μεγαλυτέραν διάρκειαν ἀναπαύσεως δι' αὐτούς.

Συμπεραίνεται, ὅτι αἱ πυκνοκατοικημένοι χῶραι μὲ ὑποαπασχόλησιν ἀντιμετωπίζουν σχετικῶς ἠδξημένας δυσχερείας, τόσον εἰς τὴν διεύρυνσιν τοῦ οἰκιστικοῦ ἀποθέματος, ὅσον καὶ τῆς ἀξιοποιήσεως τῶν ἐκ τούτου ἐνδεχομένων ὀφελημάτων. Ἀντιθέτως, ἡ αὐξήσις τοῦ πληθυσμοῦ καὶ τῶν ἀναγκῶν κατοικίας εἰς μὴ πυκνοκατοικημένας χώρας, ὡς Αὐστραλία, Καναδᾶς καὶ χῶραι τινὲς τῆς Λατινικῆς Ἀμερικῆς, ἐνδέχεται νὰ συνοδεύηται ὑπὸ δυσαναλόγως ταχυτέρας αὐξήσεως τοῦ προϊόντος. Τοῦτο σημαίνει ὅτι εἰς χώρας τῆς τελευταίας κατηγορίας ἢ διεύρυνσις τοῦ οἰκιστικοῦ ἀποθέματος καὶ ἡ ποιοτικὴ βελτιώσις τούτου, δύναται νὰ μὴ συνεπάγεται τόσον ὑψηλὸν «κοινωνικὸν κόστος» ὅσον συνήθως ὑποτίθεται⁽³⁰⁾.

Γενικῶς πάντως, δεδομένης τῆς σχετικῆς ἀνεπαρκειᾶς πόρων εἰς τὰς ἐν καθυστερήσει χώρας, ἡ ἐπιτευξις ἐπαρκoῦς οἰκήσεως (housing) καὶ κοινοτικῶν συνθηκῶν (community facilities) ὑποστηρίζεται ὅτι εἶναι κατὰ τὸ μᾶλλον καὶ ἥττον ἐκτὸς τῶν πραγματικῶν δυνατοτήτων τούτων. Ἡ ἄποψις αὕτη ὠδήγησεν εἰς μίαν περισσότερον μετριοπαθῆ τοποθέτησιν περὶ φιλοδοξίας τῶν ὑπαναπτύκτων χωρῶν νὰ ἐπιτύχουν ἕνα ἐλάχιστον ἐπίπεδον οἰκιστικῶν συνθηκῶν διὰ μέγα μέρος τοῦ ἐργατικοῦ των δυναμικοῦ κατὰ τὴν διάρκειαν τῆς πορείας των πρὸς τὴν οἰκονομικὴν ἀνάπτυξιν⁽³¹⁾.

Σοβαρὸν πρόβλημα διὰ τοὺς φορεῖς ἐξουσίας ἐνδέχεται νὰ ἀνακύψῃ βεβαίως ἐφ' ὅσον ἡ κοινὴ γνώμη ἐκδηλώσῃ σαφῆ δυσαρέσκειαν διὰ τὸν πραγματοποιούμενον ρυθμὸν βελτιώσεως τῶν οἰκιστικῶν συνθηκῶν. Ἡ ἐντεῦθεν πίεσις διὰ τὴν βελτιώσιν τοῦ συντελεστοῦ τούτου τοῦ ἐπιπέδου διαβιώσεως (standard of living) ἐνδέχεται νὰ ἀντιμετωπίξῃ περιορισμένας δυνατότητας μεταβολῆς τοῦ προτύπου

28. Ὅρα κυρίως εἰς L. H. Klassen and L.S. Burns, ἐνθ' ἄν., σελ. 108 - 120.

29. Ὅρα E. J. Howenstine, ἐνθ' ἄν., σελ. 6.

30. Ὅρα S. M. Elliott, ἐνθ' ἄν.

31. Ὅρα E. J. Howenstine, ἐνθ' ἄν.

έργασίας και άναπαύσεως (work - leisure pattern) και ατζήσεως τής παραγωγικό-
τητος εις ύπαναπτύκτους οίκονομίας⁽³²⁾. Τοϋτο δύναται νά οδγήγη εις σαφή διά-
στασιν άπόψεων μεταξύ τών φορέων τοϋ προγράμματος οίκονομικής άναπτύξεως
και τοϋ λαοϋ ώς φορέας τής συναρτήσεως κοινωνικής εϋημερίας (social wel-
fare function). Η διάστασις αϋτη δύναται νά οδγήγη εις άπόκλιση εκ τοϋ όμα-
λοϋ κοινωνικο - οίκονομικοϋ βίου εϋ' όσον επικρατη έντονον άτομικιστικόν
πνεϋμα, ένισχυθεν εκ λόγων κοινωνικής άνισότητος ή δυσχερειών κατανοήσεως
λόγω χαμηλοϋ επιπέδου μορφώσεως τών μαζών.

I. 4. Θέσις τοϋ Οίκονομικοϋ Τομέως εις τά Λοιπά Κριτήρια Έπενδύσεων

Ήδη έχομεν άσχοληθη εις τινα έκτασιν με δύο κατά βάσιν κριτήρια επενδύ-
σεων εν άναφορᾷ πρὸς τās επενδύσεις εις κατοικίας, ήτοι πρῶτον τὸ κριτήριο
τοϋ συντελεστοϋ κεφαλαίου - προϊόντος ή ορθότερον τοϋ όριακοϋ λόγου κεφα-
λαίου - προϊόντος, συνήθως γνωστοϋ ώς ICOR ή Capital-Turnover Criterion. Αί
επ' αϋτοϋ διατυπωθεΐσαι επιφυλάξεις ειναί σχετικαί με την άνεπαρκειαν τοϋ
κριτηρίου τούτου εξ άπόψεως παραβλέψεως τών εξωτερικῶν οίκονομιῶν τās ό-
ποίας ή επένδυσις εις κατοικίας δύναται νά προκαλέση (και αί όποιαί οίκονο-
μιαί ενδέχεται νά μη περιλαμβάνωνται εν τῷ συνόλω των εις τὸν παρονομαστήν
τοϋ λόγου ICOR τοϋ τομέως κατοικίας).

Όσαϋτως έχομεν άναφερθη εις τὸ κριτήριο τής όριακῆς κοινωνικῆς παρα-
γωγικότητος, τὸ όποιον προσπίπτει πρὸς τὸ Capital-Turnover Criterion, εϋ' όσον
τὸ κοινωνικόν κόστος εϋκαιρίας τής εργασίας προσεγγίζει τὸ μηδέν. Σχετικῶς με
τὸ κριτήριο τής όριακῆς κοινωνικῆς παραγωγικότητος τών επενδύσεων εις κα-
τοικίας θά εδει νά σημειωθη ὅτι τοϋτο οδγηει εις εϋνοιάν τινα τών επενδύσεων
εις κατοικίαν ώς δημιουργουσῶν εξωτερικᾶς οίκονομίας διὰ τοὺς λοιποὺς τομεΐς
μέσω τής ατζήσεως τής παραγωγικότητος τής εργασίας εν γένει.

Πλέον άμεσος φαίνεται περαιτέρω ή συσχέτισις πρὸς τās επενδύσεις εις κα-
τοικίας τοϋ κριτηρίου τής μεγιστοποιήσεως τής επανεπενδύσεως (maximum per
capita reinvestment quotient)⁽³³⁾. Ός γνωστόν, τὸ κριτήριο τοϋτο συνιστᾷ με-
γιστοποίησιν ὄχι τοϋ συνολικοϋ ἀλλὰ τοϋ κατά κεφαλήν προϊόντος, τὸ όποιον
ύποτίθεται ὅτι παραβλέπεται ὑπὸ τοϋ κριτηρίου τοϋ συντελεστοϋ κεφαλαίου και
τής όριακῆς κοινωνικῆς παραγωγικότητος. Οϋτως, ὑποστηρίζεται βασικῶς ὅτι ή
εμφασις επί τοϋ λόγου προϊόντος - κεφαλαίου (O/C) παραβλέπει τὸ ενδεχόμενον

32. Άντιθέτως, έχει ὑποστηριχθη ὅτι ή παραγωγικότης και ὁ ρυθμός οίκονομικής άναπτύ-
ξεως δύναται νά ατζηθοῦν εκ τών κινήτρων βελτιώσεως τοϋ βιοτικοϋ επιπέδου, κατόπιν τής επι-
δράσεως τοϋ ὑπὸ τοϋ R. Nurkse προταθέντος διεθνοῦς μιμητικοϋ αποτελέσματος (international
demonstration effect). Όρα P.T. Bauer and P.S. Yamey, The Economics of Underdeve-
loped Countries, Cambridge Univ. Press, London, 1957. Σοβαραί επιφυλάξεις επί τής άπόψεως
ταύτης διετυπώθησαν άργότερον ὑπὸ τοϋ καθηγητοϋ E. Hagen εις What We Don't Know
About the Economics of Development in Low Income Countries, in K. Martin and J. Knapp
(eds), ενθ' άν.

33. Όρα W. Galenson and H. Leibenstein, Investment Criteria, Product-
ivity and Economic Development, Quarterly Journal of Economics, August 1955, pp. 343 - 70.

ὅτι ἡ μακροχρόνιος αὐξησης τοῦ λόγου τούτου δύναται νὰ ἀκολουθῆται ὑπὸ ἀντιστοίχου μειώσεως τοῦ λόγου κεφαλαίου - ἐργασίας (C/L) ἤτις, παρὰ τὸ ὅτι παραβλέπεται διὰ τῆς *ceteris paribus* ὑποθέσεως, ἀφήνει ἀμετάβλητον τὸ κατὰ κεφαλὴν προϊὸν (O/L) ⁽³⁴⁾.

Ἡ ἐπὶ τῷ σκοπῷ μεγιστοποιήσεως τοῦ λόγου C/L διερεύνησις τῶν παραγόντων τοῦ λόγου τούτου ὠδήγησε τοὺς Galenson and Leibenstein εἰς τὸ συμπέρασμα ὅτι εἶναι σκόπιμος ἡ ἀπόδοσις προτεραιότητος εἰς τὰς ἐπενδύσεις αἱ ὁποῖαι προωθοῦν τὴν ἀστικοποίησιν-ἤτοι κατοικίαι καὶ κοινοτικὴ ὑποδομὴ - ἀντιθέτως πρὸς ὅτι συνήθως ὑποστηρίζεται. Ὑποτίθεται δηλονότι ὅτι αἱ ἐν λόγῳ ἐπενδύσεις συμβάλλουν εἰς τὴν δημιουργίαν περιβάλλοντος εὐνοοῦντος τὴν μείωσιν τοῦ ρυθμοῦ αὐξήσεως τοῦ πληθυσμοῦ καὶ τῆς «ποιοτικῆς» βελτιώσεως τοῦ παραγωγικοῦ συντελεστοῦ ἐργασία, ὅστις συνιστᾷ κατὰ τοὺς Galenson and Leibenstein τὸν κύριον παράγοντα περαιτέρω βελτιώσεως τῆς παραγωγικότητος ⁽³⁵⁾. Ἡ πρόκρισις οἰκιστικῶν ἐπενδύσεων εἰς ὑπαναπτύκτους χώρας παρὰ τὸν ὑψηλὸν C/O αὐτῶν ἀποδίδεται εἰς τὴν ἐντεῦθεν ἄσυνάλογον ὑψωτικὴν ἐπίδρασιν τούτων ἐπὶ τοῦ C/L (καὶ συνεπῶς καὶ ἐπὶ τοῦ O/L) λόγῳ μειώσεως τοῦ ρυθμοῦ αὐξήσεως τοῦ παρονομαστοῦ καὶ τῆς αὐξήσεως τοῦ ἀριθμοῦ, κατόπιν αὐξήσεως τοῦ ἀποταμιευομένου ποσοστοῦ τοῦ εἰσοδήματος καθ' ὅσον τοῦτο ἀνέρχεται.

Ὁ ἐκ τῶν θεωρητικῶν τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως καθηγητῆς A.O. Hirschman⁽³⁶⁾, συνέδεσεν ἀμέσως τὰς ἐπενδύσεις εἰς κατοικίας μὲ τὰ κριτήρια ἐπενδύσεων ὡς ταῦτα προετάθησαν ὑπ' αὐτοῦ. Ὡς γνωστόν, κυρίαν θέσιν τοῦ Hirschman ἀποτελεῖ ὅτι ἡ βασικὴ ἀνεπάρκεια εἰς τὰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας προέρχεται ἐκ τῶν περιωρισμένων κοινωνικο - ψυχολογικῶν προϋποθέσεων κινητοποιήσεώς των. Συνεπῶς βασικὸν κριτήριον διακρίσεως τῶν ἐπὶ μέρους κατηγοριῶν ἐπενδύσεων δὲν ἀποτελεῖ ἡ ἐξοικονόμησις πόρων, ἀλλὰ τὸ κατὰ ποσὸν αὐταὶ συμβάλλουν εἰς τὴν περαιτέρω κινητοποίησιν τούτων. Ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ κριτηρίου τούτου ὁ Hirschman διέκρινε δύο γενικὰς κατηγορίας ἐπενδύσεων, ἤτοι τὰς ἐπενδύσεις κοινωνικῆς ὑποδομῆς (*social overhead capital*) καὶ τὰς ἐπενδύσεις ἀμέσου ἀποδόσεως (*direct productive activities*). Οὕτως, ἐφ' ὅσον μία οἰκονομία ἔχει συγκεντρῶσει τὴν προσοχὴν τῆς εἰς ἐπενδύσεις τῆς πρώτης κατηγορίας, τοῦτο θὰ προκαλέσῃ τὰς προϋποθέσεις δι' ἐπιτάχυνσιν τῶν ἐπενδύσεων εἰς τὴν δευτέραν κατηγορίαν. Σχετικὴ ὑστέρησις, ἐξ ἄλλου, εἰς τὸν ἕνα ἐκ τῶν δύο τούτων τομέων δύναται νὰ ὀδηγήσῃ εἰς προσπάθειαν θεραπείας τῆς ἀνισοσκελείας ἐκ μέρους ἐκείνων οἱ ὁποῖοι ζημιοῦνται ἐκ ταύτης ἢ πρόκειται νὰ ὠφεληθοῦν ἐκ τῆς ἐξαλείψεώς της.

Καθ' ὅσον αἱ ἐπενδύσεις εἰς κατοικίας συνιστοῦν μέρος τῆς κατηγορίας κοινωνικῆς ὑποδομῆς ὡς συμπλήρωμα τῶν ἐπενδύσεων εἰς ἀνθρώπινον παράγοντα ⁽³⁷⁾, ἡ θέσις τοῦ Hirschman καταλήγει ἐναντίον τῆς ἀνάγκης συνδέσεως τῶν ἐπενδύσεων τούτων μὲ τὴν ἄμεσον ἀπόδοσιν ἐκ τῆς κατοικίας. Μὲ ἄλλους λόγους, ἐπενδύ-

34. Ἐνθ' ἀν., σελ. 350.

35. Ἐνθ' ἀν., σελ. 352, 367.

36. *The Strategy of Economic Development*, New Haven, Yale University Press, 1961.

37. A.O. Hirschman, ἔνθ' ἀν.

σεις εις κατοικίας δύνανται νά προκριθοῦν ἀκόμη καί παρὰ τὸν ὑψηλὸν συντελεστήν κεφαλαίου τούτων. Ἐπιτάχυνσις δὲ τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ εἰς ἄλλας μορφὰς παγίου κοινωνικοῦ κεφαλαίου θὰ πρέπει νά ἐπιφέρῃ διεύρυνσιν τῶν ἀμέσως παραγωγικῶν ἐπενδύσεων. Τοῦτο σημαίνει ὅτι εἰς τὴν χώραν μας θὰ ἔπρεπε νά προσδοκῶμεν δυσανάλογον ἐπέκτασιν τῶν ἐπενδύσεων εἰς τὸν βιομηχανικὸν καὶ ἀγροτικὸν τομέα κατόπιν τῆς ἐπὶ σειρᾶς ἐτῶν σχετικῶς ταχείας αὐξήσεως τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ λοιπὴν ὑποδομὴν (38).

Ὡς θὰ ἔχωμεν τὴν εὐκαιρίαν νά συζητήσωμεν πλέον ἔκτενῶς ἀργότερον, ἡ κατοικία ἔχει μᾶλλον διφυῆ ρόλον ὡς μορφή κεφαλαίου καὶ ὡς καταναλωτικὸν ἀγαθόν. Τοῦτο συνεπάγεται δυσχερείας εἰς τὴν ἐπιλογὴν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας εἰς ὅρους προτεραιότητος καὶ συνοψίζει τὸ γενικώτερον δίλημμα τῆς ἐπιλογῆς μεταξύ παρούσης καταναλώσεως καὶ δαπάνης δι' ἐπενδύσεις(39). Ἐχει ἐξ ἄλλου τονισθῆ ὅτι ἡ οἰκοδομικὴ δραστηριότης χρησιμοποιεῖ κατὰ σχετικῶς μεγάλον ποσοστὸν ἐγχωρίους ὕλας καὶ συνεπῶς διευρύνει περισσότερον ἄλλων ἐπενδύσεων τὸ μέγεθος τῆς ἐσωτερικῆς ἀγορᾶς(40). Τοῦτο δὲν θεωρεῖται ὡς κατ' εὐθεΐαν ἀποδοχὴ τῆς περὶ ἰσορροποῦ ἀναπτύξεως (balanced growth) θεωρίας, δεδομένου ὅτι ὁ καθηγητὴς Nurkse ἔχει δεχθῆ ὡς ἐπιτρεπτὴν τὴν κάθετον ἀνισορροπίαν (vertical imbalance), καθ' ὅσον κυρίως αὕτη ἀφορᾷ πάγιον κοινωνικὸν κεφάλαιον. Συμπεραίνεται, ὅτι εἰς οἶαν ἔκτασιν τὸ μέγεθος τῆς ἀγορᾶς ἀποτελεῖ ἓνα ἐκ τῶν ἀνασχετικῶν παραγόντων τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως, τὸ πρόβλημα εἶναι κατὰ πόσον ἡ οἰκοδομικὴ δραστηριότης διευρύνει τὰς προοπτικὰς μακροχρονίου ἀναπτύξεως τῆς βιομηχανίας οἰκοδομικῶν ὑλῶν. Ὑποστηρίζεται σχετικῶς ὅτι εἰς οἰκονομίας ἐνδιαμέσου ἀναπτύξεως εἰς τὰς ὁποίας ὁ οἰκοδομικὸς τομεὺς ἔχει κάπως ὀργανωθῆ, ἡ ἀνοικοδόμησις κατοικιῶν διαδραματίζει οὐσιώδη λόγον εἰς τὴν συνολικὴν ἐγχώριον παραγωγὴν (41).

Περαιτέρω, συμφώνως πρὸς τὸ κριτήριον τοῦ ἰσοζυγίου πληρωμῶν θὰ πρέπει νά λάβωμεν ὑπ' ὄψιν καὶ τὴν ἐνδεχομένην ἐπίδρασιν τῆς διευρύνσεως τοῦ οἰκοδομικοῦ τομέως ἐπὶ τῆς παραγωγῆς καταναλωτικῶν ἀγαθῶν. Εἰδικώτερον, ἡ προσφορὰ τῶν τελευταίων εἶναι πιθανὸν νά εἶναι ἀνελαστικὴ εἰς τὰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας, ἐνῶ τὰ δημιουργούμενα εἰσοδήματα εἰς τὴν οἰκοδομικὴν βιομηχανίαν δύνανται νά συνδέωνται μὲ σχετικῶς μεγάλου μεγέθους πολλαπλασια-

38. Τὸ ὅτι τοῦτο δὲν φαίνεται νά συμβαίη εἰς οἶαν ἔκτασιν ἡ θεωρία τοῦ Hirschman ἐφηρμόζετο, δὲν φαίνεται νά ὀδηγῆ εἰς ἄμεσον ἀπόρριψιν τοῦ συνόλου τῆς θεωρίας ταύτης εἰς τὴν περίπτωσιν τῆς χώρας μας, ἐν ὅψει τῶν εἰδικῶν συνθηκῶν ταύτης ἀναφερθεισῶν ἤδη ἐν περιλήψει ἀνωτέρω (κεφάλαιον I). Δημιουργεῖ ὁμως ἀμφιβολίας κατὰ ποσὸν ἡ ἰδιωτικὴ ἐκτίμησις τοῦ κέρδους εἰς τὴν βιομηχανίαν ἐν Ἑλλάδι ὑποεκτιμᾷ δυσανάλογως, εἰς βιομηχανίας μὲ ἐνδεχόμενον δυναμικὸν συγκριτικὸν πλεονέκτημα, τὰς ἐντεῦθεν «ἐξωτερικὰς» οἰκονομίας καὶ τὸ κοινωνικὸν ὄφελος (εἰς ὅρους τῆς θεωρίας τοῦ Rosenstein - Rodan ἢ τοῦ Scitovsky).

39. Ὅρα Leo Grebler, *The Role of Housing and Community Facilities in Economic Development*, ἐνθ' ἄν.

40. Ὅρα π.χ. Charles Abrams, ἐνθ' ἄν.

41. Ὅρα S. M. Elliott, ἐνθ' ἄν., C. A. Frankenhoff, *The Economic Impact of the Construction Sector in Puerto Rico, General Outline for Research*, San Juan, April 1964.

στην και ύψηλην όριακήν ροπήν πρὸς κατανάλωσιν τῶν εισοδημάτων τούτων. Ὑπὸ τοιαύτας προϋποθέσεις δύνανται νὰ δημιουργηθοῦν ἀμφιβολίαι κατὰ πόσον ἡ οἰκοδομικὴ βιομηχανία ἐξυπηρετεῖ ἀμέσως ἢ ἐμμέσως τὸ κριτήριον τοῦ ἰσοζυγίου πληρωμῶν, σχετικῶς μὲ ἐπενδύσεις εἰς ἄλλους τομεῖς ἀναγκαιούσας συναλλαγματικούς πόρους κυρίως δι' εἰσαγωγὴν μηχανικοῦ ἐξοπλισμοῦ. Τέλος, τὰ ἐκ τῆς χρησιμοποίησεως τῆς κατοικίας εισοδήματα ἐνδέχεται νὰ χρησιμοποιηθοῦν ἐν μέρει δι' εἰσαγωγὰς και οὕτω νὰ ἀποτελέσουν ἀρνητικὸν παράγοντα ἐξ ἀπόψεως κριτηρίου ἰσοζυγίου πληρωμῶν εἰς ὄρους Polak (negative operating effect) (42). Μερικὴ ἐπιφύλαξις ἐπ' αὐτοῦ δύναται νὰ διατυπωθῆ εἰς οἷαν ἔκτασιν τὰ ἐνοίκια συνιστοῦν imputed rent, μολονότι ἀκόμη και εἰς τὴν περίπτωσιν ταύτην ἀπελευθεροῦται μεγαλύτερον ἢ πρότερον ποσὸν εισοδήματος δι' ἀγορὰν λοιπῶν ἀγαθῶν και ἐν μέρει εἰσαγωγὰς.

Ὁ σχετικῶς μεγάλος συνήθως συντελεστὴς ἐργασίας - προϊόντος εἰς τὸν οἰκοδομικὸν τομέα δύναται νὰ ἀποτελέσῃ κριτήριον ἐπιλογῆς τῶν ἐπενδύσεων ἐφ' ὅσον μεταξὺ τῶν στόχων τοῦ προγράμματος περιλαμβάνεται και ἡ πλήρης ἀπασχόλησις ἐργασίας ἐντὸς ὠρισμένης χρονικῆς περιόδου (employment absorption criterion). Τὸ κριτήριον τοῦτο ἐνδέχεται νὰ χρησιμοποιηθῆ δεδομένου τοῦ συνήθως μικροῦ λόγου κεφαλαίου - ἐργασίας διὰ τὴν ἀπορρόφησιν τῶν μεταναστῶν πρὸς τὰς πόλεις δι' ἀπασχόλησιν εἰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας και τῆς σχετικῶς εὐκόλου διευρύνσεως τῆς ἐγχωρίου βιομηχανίας οἰκοδομικῶν ὑλῶν και τοῦ προβλήματος ἀνεπαρκειῆς ἐξωτερικοῦ συναλλάγματος (43). Εἰδικώτερον, τὸ κριτήριον τοῦτο, δύναται νὰ ἀποκτήσῃ ἰδιάζουσαν βαρύτητα εἰς χώρας εὕρισκομένης εἰς ἀρχικὰ στάδια ἀναπτύξεως και ἐχούσας ἐνδεχομένως «ἀπεριόριστον» προσφορὰν ἐργασίας (unlimited supply of labour), ἢ ἐπιδιωκούσας ἀνάπτυξιν ἐντὸς πλαισίων «κλειστῆς οἰκονομίας». Ἐὰν ἀντιθέτως τὸ πρόβλημα τῆς ἀπασχολήσεως δὲν συνιστᾷ ἓνα ἐκ τῶν κυρίων περιοριστικῶν παραγόντων βραχυχρονίως ἐνδέχεται νὰ καταστῆ δυνατὴ ἡ χρησιμοποίησις πλέον συγχρόνων μεθόδων δομῆσεως, αἱ ὁποῖαι διὰ τῆς ἐντεῦθεν βελτιώσεως τῆς παραγωγικότητος τῆς ἐργασίας ἀποτελοῦν μέθοδον ἀμβλύνσεως τοῦ προβλήματος τῶν περιορισμένων πόρων εἰς τὰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας (44).

Παρὰ ταῦτα, αἱ δυνατότητες χρησιμοποίησεως ἀναπασχολήτου ἐργασίας εἰς οὐσιώδη ἔκτασιν βραχυχρονίως προσκροοῦν, ὡς γνωστόν, εἰς τὸ θετικὸν κοινωνικὸν κόστος ταύτης τὸ ὅποῖον, ὀφειλόμενον εἰς ἀτελείας τῆς ἀγορᾶς, δίσταται κατὰ κανόνα τοῦ ἰδιωτικοῦ τοιοῦτου εἰς τὰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας. Τὸ κό-

42. Περὶ τῆς ἐπιδράσεως τοῦ εἶδους τούτου ὄρα J. J. Polak, Balance of Payments Problems of Countries Reconstructing with the Help of Foreign Loans, Quarterly Journal of Economics, Φεβρουάριος 1943, σελ. 208 - 40.

43. Ὅρα N. Haleri, Housing in Israel, A.A. Nevitt (ed.) ἐνθ' ἄν., σελ. 217-8. Σημειωτέον ὅτι ἡ μακροχρόνιος ἐπίδρασις τῶν οἰκιστικῶν ἐπενδύσεων ἐπὶ τῆς ἀπασχολήσεως δύναται ἀντιθέτως νὰ εἶναι ἐλάσσων ἐκείνης ἄλλων τομέων μὲ σχετικῶς μεγάλον βαθμὸν συμπληρωματικότητος κεφαλαϊακοῦ ἀποθέματος και ἐργασίας.

44. Ὅρα D. V. Donnison, The Political Economy of Housing, εἰς A.A. Nevitt (ed.) ἐνθ' ἄν.

στος τούτο θά πρέπει νά συγκριθῆ με τὰ προαναφερθέντα ὀφέλη εἰς ὄρους πιθανῆς ἐπεκτάσεως καί τεχνικῆς προόδου εἰς τὸν τομέα παραγωγῆς οἰκοδομικῶν ὑλῶν, καί εἰς ἄλλους τομεῖς ἐκ τῆς ἐνδεχομένης βελτιώσεως τῆς παραγωγικότητος ἐργασίας, κλπ. Μία περιεκτικὴ cost - benefit analysis θά ἔδει νά λάβῃ ὑπ' ὄψιν τὸ σύνολον τῶν παραγόντων τούτων, οἵτινες θά ἀξιολογήσουν ἐπίσης καί τὸ κοινωνικὸν κόστος κεφαλαίου, τὸ ὁποῖον - ἐνῶ ἐνδέχεται νά μὴ δίσταται τοῦ ἰδιωτικοῦ - ἐκφράζεται εἰς ὄρους κόστους εὐκαιρίας ἄλλων μορφῶν ἐπενδύσεων, λαμβανομένης ὑπ' ὄψιν καί τῆς ἐνδεχομένης κινητοποιήσεως τῶν ἐγχωρίων ἀποταμιεύσεων μέσῳ τῆς διεγέρσεως τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας. Παρὰ τὸ ὅτι δι' εὐνοήτους λόγους τοιαύτη μελέτη δὲν ὑφίσταται μέχρι τοῦδε εἰς ὑπανάπτυκτον τινὰ οἰκονομίαν, ἔχει ἤδη ὑποστηριχθῆ ὅτι τοιαύτη μελέτη θά ἠδύνατο νά καταλήξῃ εἰς σχετικῶς εὐνοϊκὸν λόγον δαπάνης - ὀφέλους (cost - benefit ratio) συγκρινόμενον πρὸς ἐπενδύσεις εἰς ἄλλους τομεῖς εἰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας (45).

1. 5. Ἐπενδύσεις εἰς Κατοικίας, Προγραμματισμός Ἀναπτύξεως καί Ἀντικυκλικὴ Πολιτικὴ

Κατόπιν τῆς συζητήσεως τῶν πλέον γνωστῶν ἀπόψεων σχετικῶς μετὰ τὴν ἀξιολόγησιν τῆς κατοικίας ὡς ἀγαθοῦ καί ὡς μορφῆς ἐπενδύσεων παγίου κεφαλαίου εἰς τὰς ὑπὸ ἀνάπτυξιν οἰκονομίας, δυνάμεθα ἤδη νά προχωρήσωμεν εἰς πλέον ἄμεσον σύνδεσιν τούτων μετὰ τὸν προγραμματισμὸν τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως καί ἐλέγχου τῶν βραχυχρονίων διακυμάνσεων τῆς οἰκονομίας. Ὁ συνδυασμὸς τῶν μνημονευθεισῶν ἀπόψεων καί κριτηρίων διὰ τὴν ἀξιολόγησιν τοῦ οἰκιστικοῦ τομέως εἰς τὸ πρόγραμμα οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως προϋποθέτει ὀρισμένας διευκρινήσεις κυρίως τῶν ὄρων προτεραιότητος καί πόροι.

Ἀπὸ ἀπόψεως προτεραιότητος, αὕτη δύναται νά ἀναφέρεται εἰς τὴν σχετικὴν σημασίαν τῶν διαφορῶν καταναλωτικῶν ἀγαθῶν, ἢ τῶν διαφορῶν μορφῶν ἐπενδύσεων, αἱ ὁποῖαι εἶναι ἀπαραίτητοι διὰ τὴν παραγωγὴν καταναλωτικῶν ἀγαθῶν. Μέρος ἴσως τῆς φιλονικίας ὀφείλεται εἰς σχετικὴν ἔμφασιν τῆς πρώτης ἀπόψεως, ἐνῶ ἀπὸ τῆς δευτέρας ἀπόψεως κρινομένη ἡ κατοικία φαίνεται νά εἶναι μικροτέρας προτεραιότητος ἐν σχέσει μετὰ ἀνοικοδόμησιν π.χ. ἐργοστασίων παραγωγῆς τσιμέντου, χάλυβος, ἠλεκτρικῶν σταθμῶν, κλπ. Παρὰ ταῦτα ὁ μνημονευθεὶς στόχος μεγιστοποιήσεως τοῦ ἀποτελέσματος τῶν ἐπενδύσεων παρὰ τοῦ προγράμματος θά πρέπει νά μὴ παραβλέπῃ πλήρως τὴν ἐπίδρασιν ἐπὶ τῆς κατανομῆς τούτων παραγόντων συνδεομένων μετὰ τὸ σύστημα ἀξιών καί τὸ δημόσιον αἶσθημα. Ἐνδέχεται οὕτως νά ἐπιμηκυνθῆ φερ' εἰπεῖν ὁ χρονικὸς ὀρίζων τοῦ προγράμματος ἐφ' ὅσον δὲν ὑπάρχει ἐξωθεν δέσμευσις πρὸς τούτο (π.χ. διὰ διεθνοῦς συμβάσεως τελωνειακῆς ἐνώσεως).

Ὁ ὄρος πόροι, ἐξ ἄλλου, δύναται νά χρησιμοποιοθῆ εἴτε ὑπὸ στενὴν ἔννοιαν, ἥτοι τοῦ ἀπασχολουμένου κεφαλαίου, γῆς, ἐργασίας καί διοικητικῶν στελεχῶν (management), οἱ ὁποῖοι δύναται νά χρησιμοποιοθῶν εἰς ὀρισμένους τομεῖς παραγωγῆς, εἴτε ὑπὸ εὐρείαν ἔννοιαν περιλαμβάνουσιν τὴν ἀναπασχόλητον ἢ ὑποπα-

45. Ὁρα S. M. Elliott, ἐνθ' ἄν.

σχολουμένην ἐργασίαν ἢ φυσικὰς πηγὰς. Ἡ σημασία τῆς εὐρείας ἐννοίας τῶν πόρων ἐγκείται εἰς τὴν διατυπωμένην συχνάκις ἄποψιν ὅτι οἱ ὑποαπασχολούμενοι πόροι δύνανται ὑπὸ ὀρισμένας προϋποθέσεις νὰ χρησιμοποιηθοῦν εἰς τὴν ἀνοικοδόμησιν κατοικιῶν πλέον εὐχερῶς παρὰ εἰς πλείστους ἄλλους τομεῖς (46). Ὑπεστηρίχθη συναφῶς ὅτι αἱ δυνατότητες τῆς τοιαύτης χρησιμοποίησεως διευρύνονται δι' ὀργανώσεως προγραμματισμοῦ εἰς ἐπίπεδον κοινότητος ὑπὸ πολιτικῆς ἀστικῆς ἀποκεντρώσεως, ἥτις ἐπιτρέπει χρῆσιν μεγαλυτέρων ποσοτήτων ὀλιγώτερον διαρκῶν ὕλικῶν καὶ μικροτέρου κόστους ἐργασίας καὶ ἐξοπλισμοῦ (47). Ἐπιβοηθητικὰ μέτρα δύνανται ὡσαύτως νὰ ἀποτελέσουν ἢ παρεμπόδισις οἰκοδομήσεως ὑπερπολυτελῶν κατοικιῶν, ἢ πολιτικὴ «δικαίας» κατανομῆς τοῦ διευρυνόμενου προϊόντος καὶ ἀποφυγῆς ὑποαπασχολήσεως τῶν πόρων καὶ ὀργάνωσις πολιτικῆς ἀντικαταστάσεως τῆς ἀρνητικῆς ἐπιδράσεως τῆς δυσανεσκειᾶς διὰ τὸ παρὸν εἰς θετικὴν ἐπίδρασιν πίστεως διὰ τὸ μέλλον.

Θεωρία καὶ ἐμπειρικὴ ἔρευνα ἐπὶ τῶν κυκλικῶν διακυμάνσεων ἔχει ἀποδώσει παλαιότερον ἰδιάζοντα ρόλον εἰς τὴν οἰκοδομικὴν δραστηριότητα. Ἡ σχετικὴ συζήτησις ἀναπτύσσεται κατὰ προτίμησιν εἴτε εἰς ὄρους τῆς θεωρίας τοῦ ἴστοῦ τῆς ἀράχνης (cobweb theorem), εἴτε εἰς ὄρους μὴ γραμμικοῦ ὑποδείγματος, εἴτε εἰς ὄρους τῆς ἀρχῆς τοῦ ἐπιταχυντοῦ (accelerator principle), μετὰ ἢ ἄνευ χρονικῶν ὑστερήσεων μεταξὺ ζητήσεως καὶ προσφορᾶς νέων κατοικιῶν (48). Ἡ ἐμπειρικὴ ἔρευνα, ἐξ ἄλλου, ἥτις ἔχει λάβει χώραν κυρίως εἰς τὴν Μεγάλην Βρεττανίαν καὶ τὰς Η.Π.Α., ἐπιχειρεῖ συνήθως διάσπασιν τῆς τάσεως καὶ τῶν βραχυχρονίων κινήσεων ἐτησίων χρονολογικῶν σειρῶν ἀναφερομένων εἰς συνολικὰ μεγέθη τοῦ ὕψους τῶν ἐπενδύσεων εἰς οἰκοδομὰς, καὶ τοῦ βιομηχανικοῦ ἢ ἐγχωρίου προϊόντος. Ἀκολουθῶς γίνεται συσχετίσις τοῦ εὐρους, τῆς περιοδικότητος καὶ ἄλλων χαρακτηριστικῶν τῶν κυκλικῶν κινήσεων τῶν ἐν λόγῳ μεγεθῶν ἢ τῆς μεταξύ των χρονικῆς ἀλληλουχίας διὰ χρησιμοποίησεως ἐνίοτε τῆς μεθόδου τῆς παλινδρομήσεως πρὸς μέτρησιν τῶν ἐντεῦθεν σχέσεων τῆς ὑποτιθεμένης ἐξαρτήσεως.

Ἐντὸς τῶν πλαισίων τῆς ἐρεῦνης ταύτης εἰς τὰς ἀνεπτυγμένας οἰκονομίας καὶ τῶν στατιστικῆς φύσεως δυσχερειῶν ἀναλήψεως τοιαύτης ἐρεῦνης δι' ὑπαναπτύκτους τοιαύτας, τὸ ἐρώτημα εἶναι ἐὰν ἡ ἐπένδυσις εἰς κατοικίας δύναται νὰ χρησιμοποιηθῇ ὡς ἐν πρόσθετον μέσον ἀντικυκλικῆς πολιτικῆς εἰς τὰς τελευ-

46. *Opus R. Nurkse, Problems of Capital Formation in Underdeveloped Countries*, Oxford, 1953. Κριτικὴ τῆς σχετικῆς προτάσεως τοῦ Nurkse περιέχεται μεταξὺ τῶν ἄλλων εἰς *H. Leibenstein, Economic Backwardness and Economic Growth*, John Wiley and Sons Ltd, New York, 1957.

47. *Opus C. Bauer, The Case for Regional Planning and Urban Dispersal*, in *Housing and Economic Development*, ἐνθ' ἄνωτ. σελ. 39-51. Ἐπίσης *U. Hicks, Development from Below*, Clarendon Press, Oxford 1961.

48. Ἀπὸ τῆς σκοπιᾶς μας ἐνδιαφέρει νὰ ἀναφερθῇ ἡ ἄποψις ὅτι ἡ σπατάλη πόρων τὴν ὁποῖαν συνεπάγονται αἱ κυκλικαὶ διακυμάνσεις τῆς οἰκονομικῆς δραστηριότητος ἀποτελεῖ χαρακτηριστικὴν τῆς προπολεμικῆς κυρίως περιόδου. *Opus E.J. Howenstine*, ἐνθ' ἄνωτ. Ἀποτελεσματικὴ μείωσις τῆς ἐν λόγῳ σπατάλης σημαίνει μικρότερον κοινωνικὸν κόστος κατοικίας, εἰς τοῦτο δὲ φαίνεται νὰ ὑπάρχουν εἰσέτι σχετικῶς μεγάλα περιθώρια δι' ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας.

ταίας χώρας⁽⁴⁹⁾. Ἡ σκοπιμότης ἐξετάσεως τοῦ ἐρωτήματος τούτου βασίζεται ἐπὶ τῆς ἐγγενοῦς σχετικῶς μεγάλῃς διακυμάνσεως τῶν οἰκονομιῶν τῶν ἐν καθυστερήσει χωρῶν λόγῳ τῆς διαρθρώσεως τοῦ προϊόντος καὶ τῶν ἐξαγωγῶν τῶν. Εἶναι γεγονός ἐν προκειμένῳ ὅτι ἡ οἰκοδόμησις κατοικιῶν δὲν προϋποθέτει προγενεστέραν τεχνικὴν μελέτην, εἰς οἷαν ἔκτασιν αὕτη ἀπαιτεῖται διὰ τὴν προπαρασκευὴν σχεδίων βιομηχανικῶν ἐπενδύσεων. Δεδομένου ὅτι, ὡς ἤδη προανεφέρθη, ὁ τομὸς τῆς κατοικίας ἐνδέχεται νὰ ἀποτελῇ τὸ μεγαλύτερον μέρος τῆς ἐντοπίου κατασκευαστικῆς βιομηχανίας, ἡ οἰκοδομικὴ δραστηριότης δύναται νὰ χρησιμοποιηθῇ ὡς μέσον διεγέρσεως τῆς ἀπασχολήσεως εἰς περιόδους ὑφέσεως εἰς τὴν θέσιν ἀπρονοήτων ἔργων ἢ κοινωνικῶν λεγομένων δαπανῶν.

Βεβαίως, ἐν περαιτέρῳ ἐρώτημα ἀποτελεῖ τὸ ποῖος θὰ τὰς πραγματοποιήσῃ καὶ πῶς θὰ προκληθῇ ἡ διεύρυνσις τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ κατὰ πόσον ὑπάρχει «κινητικότης» τῶν παραγωγικῶν συντελεστῶν πρὸς χρησιμοποίησιν τοῦ ἀναπασχολήτου μέρους τῶν πρὸς τὸν σκοπὸν τούτου. Τοιαῦται ὅμως προϋποθέσεις φαίνεται νὰ ὑπάρχουν εἰς περίοδον ὑφέσεως εἰς ὑποαναπτύκτους χώρας, ἐὰν κρίνωμεν φερ' εἰπεῖν ἐκ τοῦ γεγονότος ὅτι περίπου τὸ ἥμισυ τῆς ἀνεργίας εἰς μερικὰς πόλεις τῆς Γκάνα τὸ 1963 ἀφώρα ἐργάτας οἰκοδομῶν⁽⁵⁰⁾. Δὲν θὰ ἔδει ἐν τούτοις νὰ παραβλέπεται καὶ τὸ γεγονός ὅτι ἡ χρησιμοποίησις τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ὡς μέσου ἀντικυκλικῆς πολιτικῆς ἐνδέχεται νὰ συμβάλλῃ εἰς διακυμάνσεις τοῦ τομέως κατασκευῶν, ἐφ' ὅσον μετὰ τὴν ἐπίτευξιν πλήρους ἀπασχολήσεως ἐπιδιωχθῇ ἐπάνοδος τῶν ἀντληθέντων συντελεστῶν εἰς ἄλλους τομείους. Τοῦτο θὰ πρέπει νὰ συνδυασθῇ μὲ τὸ ἐνδεχόμενον μὴ ὀμαλῆς (non-smooth) ἀναπτύξεως τῆς κατασκευαστικῆς βιομηχανίας, δεδομένου τοῦ ὑψηλοῦ κεφαλαιακοῦ συντελεστοῦ καὶ τῆς ἀρχῆς τοῦ ἐπιταχυντοῦ.

Ἡ ἀξιολόγησις τῶν συζητηθέντων κριτηρίων ἐπενδύσεων διὰ τὴν θεμελίωσιν τοῦ προγράμματος οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως διευκολύνεται δι' ἀναφορὰς εἰς τὴν προσπάθειαν συνδέσεως τούτων μετὰ τοῦ ἐπιπέδου οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως δεδομένων τῶν οἰκιστικῶν συνθηκῶν τὰς ὁποίας ἐκληρονόμησε τὸ παρελθόν. Εἰδικώτερον, ἀναφερόμεθα ἐνταῦθα εἰς τὴν πρότασιν τοῦ καθηγητοῦ Donnison ὅστις προέβη εἰς κατάταξιν τῶν εἰς κατοικίας «ἀναγκῶν» ἀναλόγως τοῦ ἐπιπέδου ἀναπτύξεως ὡς ἀκολούθως⁽⁵¹⁾.

Π ρ ὶ τ ο ν : Εἰς τὰ ἀρχικὰ στάδια τῆς ἐκβιομηχανίσεως ὁ πληθυσμὸς αὐξάνει συνήθως ταχέως — καθ' ὅσον ὁ ρυθμὸς θανάτων πίπτει, ἐνθ' ὁ ρυθμὸς γεννήσεων παραμένει ὑψηλὸς — καὶ συγκεντροῦται ἐντόνως εἰς τὰ ἀναπτυσσόμενα ἄστικά κέντρα. Προτεραιότης δέον νὰ δίδεται κατὰ τὴν φάσιν ταύτην εἰς τὴν στέγασιν τοῦ ταχέως αὐξάνοντος ἀριθμοῦ οἰκοκυριῶν εἰς τὰ ἀναπτυσσόμενα κέντρα. Ἡ τοιαύτη προτεραιότης ἐνδέχεται νὰ ἐξυπηρετῇ τὸ κριτή-

49. Σχετικὴν συζήτησιν ἀφορῶσαν περιβάλλον ἀνεπτυγμένων χωρῶν ὄρα εἰς Leo Grebler, Housing Issues in Economic Stabilization Policy, National Bureau of Economic Research, Occasional Paper 72, N.B.E.R. Inc., 1960.

50. Ὅρα C. Abrams, ἐνθ' ἄν.

51. Ὅρα D. V. Donnison, ἐνθ' ἄν.

ριον τῆς ἀπασχολήσεως τῶν μεταναστῶν εἰς τὰς πόλεις καθὼς καὶ τὸ κριτήριον τοῦ ἰσοζυγίου πληρωμῶν τοῦλάχιστον βραχυχρονίως, δεδομένης τῆς ἀνεπαρκείας τόσον ἐσωτερικῆς ἀποταμιεύσεως ὅσον καὶ ἐξωτερικῶν πόρων εἰδικῶς εἰς τὸ στάδιον τοῦτο ἀναπτύξεως. Κατὰ τὴν διάρκειαν τοῦ σταδίου τούτου ἐξ ἄλλου ἄλλα κριτήρια, ὡς τὸ τῆς παραγωγικότητος, δυνατόν νὰ μὴ ἔχουν ἀναλάβει ἀποκλειστικὴν σημασίαν ἐν σχέσει πρὸς τὴν ἀνάγκην ἀπασχολήσεως καὶ παροχῆς κατοικίας εἰς τὸ πληθυσμιακὸν ρεῦμα πρὸς τὰς πόλεις.

Δ ε ὕ τ ε ρ ο ν : Εἰς τὸ στάδιον ἀναπτύξεως εἰς τὸ ὁποῖον τὸ ἐπίπεδον διαβιώσεως βελτιοῦται, ὁ ρυθμὸς αὐξήσεως τοῦ πληθυσμοῦ ἐνδεχομένως ἀναχαιτίζεται, ἐνῶ αἱ πόλεις συνεχίζουν νὰ διευρύνονται καὶ αἱ ἀγροτικαὶ περιοχαὶ τείνουν νὰ μειοῦνται εἰς πληθυσμὸν κατ' αὐξανόμενον ρυθμὸν. Χαρακτηριστικὸν συνεπῶς τῆς περιόδου ταύτης ἀποτελοῦν αἱ μεταβολαὶ τῆς δημογραφικῆς διαρθρώσεως ἐν συνδυασμῷ πρὸς αὐξήσιν τῆς ζητήσεως διὰ χωριστὰς κατοικίας καὶ μείωσως τῆς κοινοχρήστου οἰκήσεως. Ταυτοχρόνως δημιουργοῦνται ἀπώλειαι εἰς τὸ ἀπόθεμα κατοικιῶν ἐκ τῆς ἐγκαταλείψεως ἀγροτικῶν οἰκισμῶν καὶ μεγάλαι μεταβολαὶ εἰς τὴν χρήσιν τῆς γῆς ἐκ τῆς ἀναπτύξεως κυρίως τοῦ τομέως τῆς τριτογενοῦς παραγωγῆς εἰς τὰς πόλεις. Τὸ πρόβλημα τῆς παροχῆς κατοικίας ἔχει περιορισθῆ εἰς τοὺς νέους μετανάστας, καθ' ἣν ἔκτασιν οἱ παλαιοὶ ἔχουν ἤδη ἐγκατασταθῆ ἀπὸ τοῦ προηγουμένου σταδίου, ἐνῶ ἡ βελτιώσις τῆς ἀγοραστικῆς δυνάμεως τῶν ἤδη ἄστῶν αὐξάνει τὰς δυνατότητας τῆς βελτιώσεως τῶν συνθηκῶν κατοικίας τούτων δι' αὐτοχρηματοδοτήσεως. Τοῦτο δίδει τὴν εὐχέρειαν τῆς χρησιμοποίησεως καὶ ἐτέρων κριτηρίων ἐπενδύσεως, ὡς π.χ. τὸ τῆς ὀριακῆς κοινωνικῆς παραγωγικότητος, τοῦ ἰσοζυγίου πληρωμῶν καὶ τῆς μακροχρονίου ἀπασχολήσεως. Ταῦτα ἐνδέχεται νὰ συνεπάγωνται μείωσιν τινὰ τῆς συμμετοχῆς τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἐπὶ τοῦ συνόλου. Τὸ ἐκ τούτου, καθὼς καὶ ἐξ οἴασδήποτε βελτιώσεως τῆς παραγωγικότητος εἰς τὸν οἰκοδομικὸν τομέα, ἀπελευθερούμενον ποσὸν ἐργασίας θὰ δύναται νὰ χρησιμοποιηθῆ εἰς τὴν οἰκοδόμησιν τῆς διευρυνομένης βιομηχανίας καὶ ὑποδομῆς κατὰ τὸ στάδιον τοῦτο, καθὼς καὶ εἰς τὴν δημιουργουμένην μόνιμον ἀπασχόλησιν ἐκ τῶν περαιωθεισῶν μονάδων, αἵτινες οἰκοδομήθησαν κατὰ τὸ πρῶτον στάδιον.

Ἐντὸς τῶν πλαισίων τούτων ἡ οἰκονομικὴ πολιτικὴ θὰ ἔδει νὰ συγκεντροῦται εἰς βαθμιαίαν ἀπόδοσιν βάρους εἰς τὸν ἔλεγχον τῆς ποιότητος κατοικίας (πρωῶθης προτύπων κατοικιῶν εἰς τὴν ἐργατικὴν τάξιν καὶ ἀποθάρρυνσις ἀνεργέσεως πολυτελῶν οἰκιῶν). Παράλληλως, κεντρικὴν βαρύτητα ἀποκτᾷ εἰς τὸ στάδιον τοῦτο ἡ δημιουργία μηχανισμοῦ ἀπροσκόπτου καὶ μὴ δαπανηρᾶς μεταβιβάσεως πόρων διὰ τὴν χρηματοδότησιν τῆς ἐνισχυομένης βιομηχανίας (ἀνάπτυξις καὶ ἀνταγωνισμὸς εἰς τὴν ἀγορὰν κεφαλαίου). Θὰ πρέπει νὰ κατανοηθῆ ὅτι ἑκατέρω τῶν ἀποφύσεων τούτων ἀποτελεῖ προϋπόθεσιν ἐπιτυχίας τῆς ἐτέρας καὶ τῆς ἀνακατανομῆς τῶν πόρων κατὰ τὴν διάρκειαν τοῦ σταδίου τούτου.

Τ ρ ῖ τ ο ν : Εἰς τὸ στάδιον οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως κατὰ τὸ ὁποῖον ὁ ρυθμὸς αὐξήσεως τοῦ πληθυσμοῦ ἐνδέχεται νὰ σημειώσῃ περαιτέρω μείωσιν, ἐνῶ αἱ μεταβολαὶ εἰς τὴν δημογραφικὴν διάρθρωσιν προχωροῦν βραδύτερον ἢ κατὰ τὸ προηγούμενον στάδιον. Ἐσωτερικὴ μετανάστευσις συνεχίζει καὶ κατὰ τὸ στάδιον

τοῦτο, ἀλλὰ ἡ πληθυσμιακὴ κίνησις συγκεντροῦται πλέον κατὰ κύριον λόγον μεταξύ πόλεων καὶ προαστίων αὐτῶν.

Εἶναι ἄξιον ἐμφάσεως τὸ συμπέρασμα τὸ ὁποῖον φαίνεται νὰ ἐξάγεται ἐκ τῆς ὡς ἄνω κατατάξεως τοῦ καθηγητοῦ Donnison : ὅτι δηλαδὴ ἡ οἰκονομικὴ ἀνάπτυξις ἐνδέχεται νὰ συνοδεύηται ἐκ μιᾶς δυσαναλόγου αὐξήσεως τῶν εἰς κατοικίας ἀναγκῶν (εἰς τὸ δεῦτερον κυρίως στάδιον τοῦ Donnison) καὶ χαλαρώσεως τοῦ ρυθμοῦ τῆς αὐξήσεως ταύτης εἰς πλέον ὄριμα στάδια ἀναπτύξεως, ὅτε ὁ ρυθμὸς αὐξήσεως τοῦ πληθυσμοῦ πίπτει περαιτέρω καὶ αἱ πληθυσμιακαὶ ἀνακατατάξεις ἔχουν ὀριακὴν μόνον ἔκτασιν. Ἀριθμὸς τις ἐμπειρικῶν μελετῶν βασιζομένων εἰς διεθνεῖς συγκρίσεις καὶ ἀποβλεπουσῶν εἰς διαφόρους σκοποὺς ὀδηγοῦν εἰς συμπεράσματα τοῦλάχιστον μὴ ἀσυμβίβαστα πρὸς τὸ ὡς ἄνω διατυπωθέν. Αἱ διαβεβαιώσεις αὗται ἀφοροῦν βεβαίως χώρας μὲ ὀρισμένον βαθμὸν ἀποκεντρώσεως εἰς τὴν λήψιν ἀποφάσεων ἐπενδύσεων, καθ' ὅτι εἰς τὰς χώρας συγκεντροτικοῦ τύπου τὸ ποσοστὸν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καθορίζεται ἐκάστοτε ἐκ μέρους τῆς κεντρικῆς ἐπιτροπῆς σχεδιασμοῦ.

Οὕτως, ὁ καθηγητὴς Chenery μολονότι ἀπέβλεπεν εἰς διερμηνευσιν τῆς τάσεως εἰς τὸν βιομηχανικὸν τομέα διεθνῶς, ἐχρησιμοποίησεν ἐπίσης τὸν τομέα τῶν κατασκευῶν εἰς 34 χώρας⁽⁵²⁾. Δι' ἐκτιμήσεως λογαριθμικῶν εὐθυγράμμων παλινδρομήσεων ὁ Chenery ὑπελόγησεν ὅτι αἱ ἐπενδύσεις εἰς κατασκευὰς ἠξήθησαν ἀπὸ 4% τοῦ ἐθνικοῦ προϊόντος εἰς κατὰ κεφαλὴν εἰσόδημα \$ 100 εἰς σχεδὸν 6% εἰς κατὰ κεφαλὴν εἰσόδημα \$ 1.000. Τὰ Ἠνωμένα Ἔθνη, ἐξ ἄλλου, διὰ διαγράμματος διασπορᾶς κατέληξαν εἰς τὸ συμπέρασμα περὶ χαλαρᾶς συνδέσεως μεταξύ τοῦ ποσοστοῦ τοῦ τομέως τῶν κατασκευῶν εἰς τὸ ἀκαθάριστον ἐγχώριον προϊόν καὶ τοῦ κατὰ κεφαλὴν ἐπιπέδου τοῦ τελευταίου ἢ τοῦ ρυθμοῦ ἐτησίας αὐξήσεως τοῦ⁽⁵³⁾. Ὡσαύτως ὁ καθηγητὴς Kuznets (1960) χρησιμοποίησας δεῖγμα ἐκ τριάκοντα τεσσάρων χωρῶν εὑρε δυσχερῆ τὴν ὑπαρξιν σαφοῦς σχέσεως μεταξύ ποσοστοῦ κατασκευῶν ἐπὶ τοῦ ἀκαθάριστου ἐγχωρίου προϊόντος καὶ τοῦ ἐπιπέδου κατὰ κεφαλὴν εἰσοδήματος⁽⁵⁴⁾. Παρὰ ταῦτα ὁ Kuznets ὑπεγράμμισεν ὅτι ἡ συμμετοχὴ τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας αὐξάνεται ἀπὸ 30,3% εἰς τὰ δύο κατώτερα στρώματα τῶν ἐν καθυστερήσει οἰκονομιῶν εἰς 42,5% εἰς τὰς τάξεις μέσου κατὰ κεφαλὴν εἰσοδήματος \$ 650 καὶ \$ 1.000 διὰ νὰ πέσῃ καὶ πάλιν εἰς 37,3% εἰς τὴν τάξιν μὲ μέσον εἰσόδημα \$ 1.700. Περαιτέρω φαίνεται ἄξιον σημειώσεως ὅτι ὁ καθηγητὴς Kuznets προσεπάθησε νὰ ἀποδώσῃ μίαν ἐρμηνεῖαν τῆς συμπεριφορᾶς τάσεως τοῦ ποσοστοῦ τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας εἰς λόγους συνδεομένους μὲ τὴν προσφορὰν, ἥτοι αὐξήσιν τοῦ κόστους ἐν συγκρίσει πρὸς τὸ τοιοῦτον τῶν λοιπῶν κατηγοριῶν κατασκευῶν. Ἐν ἔτος ἀργότερον ὁ καθηγητὴς Kuznets (1961) χρη-

52. H. B. Chenery, Patterns of Industrial Growth, W. W. Rostow (ed.), The Economics of Take-off into Sustained Growth, London, MacMillan, 1963.

53. United Nations, Industrialization of Building, Economic and Social Council, Geneva, 1967.

54. S. Kuznets, Quantitative Aspects of Economic Growth of Nations, Capital Formation Proportions, Part V, Economic Development and Cultural Change, July 1960, Long-term Trends in Capital Formation Proportions, Part VI, E. D. and C. C., July 1961.

σιμοποιήσας ἓν δείγμα ἐξ ἔνδεκα ἀνεπτυγμένων χωρῶν διεπίστωσε σταθερότητα καὶ μείωσιν δι' ὄρισμένης χώρας τοῦ ποσοστοῦ τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας διὰ μέσου τοῦ χρόνου. Οὗτος προέτεινεν εἰς τὴν περίπτωσιν ταύτην ἐρμηνεῖαν βασιζομένην ἐπὶ παραγόντων ζητήσεως, ἥτοι τὸν φθίνοντα ρυθμὸν αὐξήσεως τοῦ πληθυσμοῦ εἰς τὰς χώρας ταύτας μετὰ τὸ τέλος τοῦ 19ου αἰῶνος καὶ τὴν μετατόπισιν ἀπὸ τοῦ παγίου κοινωνικοῦ κεφαλαίου (social overhead capital) εἰς ἐπενδύσεις εἰς μηχανικὸν ἐξοπλισμὸν καὶ συγχρόνους τεχνολογικὰς ἀνακαλύψεις κατὰ μεγαλύτερον ρυθμὸν ἢ εἰς κατασκευὰς.

Προσφάτως ὁ καθηγητὴς Strassman κατέληξεν εἰς τὸ πλεόν θετικὸν συμπέρασμα ὅτι ὁ τομεὺς τῶν κατασκευῶν ἀκολουθεῖ ἓν συγκεκριμένον πρότυπον μεταβολῆς, ὅπως οἱ τομεῖς τῆς γεωργίας καὶ βιομηχανίας, εἰς τὰ διάφορα στάδια οικονομικῆς ἀναπτύξεως⁽⁵⁵⁾. Οὕτω, μετὰ ἀπὸ ὑστέρησιν τοῦ τομέως κατασκευῶν εἰς τὰ πρῶτα στάδια ἀναπτύξεως, ὁ τομεὺς οὗτος διευρύνεται ἐπιταχυντικῶς εἰς χώρας μὲ μέσον κατὰ κεφαλὴν εἰσόδημα (ἥτοι τῆς τάξεως τῶν \$ 350- \$ 900) καὶ πίπτει καὶ πάλιν κατόπιν. Τὸ συμπέρασμα τοῦτο, τὸ ὁποῖον ἔρχεται νὰ συμφωνήσῃ μετὰ τὴν μνημονευθεῖσαν ἄποψιν τοῦ καθηγητοῦ Donnison, ἐξελήφθη κατόπιν κατάταξεως εἰκοσιεπτὰ χωρῶν εἰς τρεῖς τάξεις κατὰ κεφαλὴν εἰσοδήματος (τὰς πτωχὰς μὲ \$ 80-\$ 350, τὰς μέσας μὲ \$ 350 - \$ 900 καὶ τὰς ἀνεπτυγμένας μὲ \$ 900 καὶ πλεόν). Συγκρίσεις εἰς ἐκάστην τῶν τριῶν τούτων ομάδων χωρῶν ἐγένοντο μετὰ τὸ μέσου ἀσταθμήτου ρυθμοῦ αὐξήσεως τοῦ ἀκαθαρίστου ἐγχωρίου προϊόντος ἀφ' ἑνὸς καὶ τοῦ ρυθμοῦ τῆς αὐξήσεως τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας, λοιπὰς κατασκευὰς καὶ σύνολον κατασκευῶν καθὼς καὶ τῶν ἐπενδύσεων εἰς τὴν βιομηχανίαν. Αἱ συγκρίσεις αὗται προχωροῦν εἰς τὰ ποσοστὰ συμμετοχῆς καὶ τοὺς ρυθμοὺς μεταβολῆς τῶν τομέων τούτων ἀπὸ ἀπόψεως ἀπασχολήσεως καὶ μέσων ὀριαίων ἀποδοχῶν.

Ἡ προσπάθεια διατυπώσεως προτύπου ἀναπτύξεως τοῦ οἰκοδομικοῦ τομέως ἐνδέχεται νὰ δώσῃ φῶς ἐπὶ τῶν διαφορῶν παραγόντων τοῦ προβλήματος, πάσχει ὅμως ἐκ τῶν συνήθων ἀνεπαρκειῶν τῶν μελετῶν τοῦ εἶδους τούτου. Εἰδικῶς δύνανται νὰ ἀναφερθῶν ἐν περιλήψει ἢ ἀναπόφευκτος αὐθαιρεσία εἰς τὴν ταξινόμησιν χωρῶν κατὰ ἐπίπεδον ἀναπτύξεως ἐκ λόγων ὀρισμοῦ, ὁ διάφορος βαθμὸς ἀξιοπιστίας τῶν στατιστικῶν στοιχείων κατὰ χώραν, ἡ ἐπίδρασις τῶν σχετικῶς εὐρέων διακυμάνσεων τοῦ τομέως τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατασκευὰς ἐπὶ τῶν συγκρίσεων καὶ ἡ ὑπόθεσις περὶ ὁμοιομορφίας τῶν προτιμήσεων μεταξὺ διαφορῶν χωρῶν καὶ ἐποχῶν. Ὡσαύτως, ἡ διάκρισις μεταξὺ τῶν παραγόντων «ζητήσεως» καὶ «προσφορᾶς» καὶ κρατικῆς παρεμβάσεως εἰς τὴν σχετικὴν διέυρυνσιν τοῦ τομέως τῶν οἰκιστικῶν ἐπενδύσεων καθίσταται δυσχερὴς εἰς μελέτας τοῦ εἶδους τούτου καὶ περιορίζει ἴσως τὴν πρακτικὴν τῶν χρησιμότητά.

Τὸ τελευταῖον δύναται νὰ κατανοηθῇ ἐὰν ληφθῇ ὑπ' ὄψιν ὅτι ἡ Ἑλλάς τόσον ἀπὸ ἀπόψεως κατὰ κεφαλὴν εἰσοδήματος ὅσον καὶ ἀπὸ ἀπόψεως ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας κατατάσσεται εἰς τὴν ομάδα τῶν χωρῶν ἐνδιαμέσου ἐπιπέδου ἀνα-

55. Ὁρα W. P. Strassman, The Construction Sector in Economic Development, Scottish Journal of Political Economy, Volume XVII, No 3, November 1970, σελ. 391-410.

πτύξεως. Κατόπιν τούτου τὸ μεταπολεμικὸν ποσοστὸν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἐν Ἑλλάδι θὰ ἠδύνατο νὰ θεωρηθῆ συνεπὲς πρὸς τὸ ἐπίπεδον ἀναπτύξεως τῆς χώρας αὐτῆς. Τὸ συμπέρασμα τοῦτο φαίνεται νὰ ἔρχεται εἰς ἀντίθεσιν πρὸς ἐκεῖνο τὸ ὁποῖον διατυπῶνται εἰς τὸ πρόγραμμα οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως τῆς Ἑλλάδος 1968-1972, ἢτοι τὴν ἀνάγκην περιορισμοῦ τοῦ ποσοστοῦ τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἀπὸ 44,4% κατὰ τὴν περίοδον 1962-66 εἰς 39% τοῦ συνόλου κατὰ τὴν περίοδον 1968-72. Ἡ κατάταξις αὕτη τῆς χώρας μας, ἐξ ἄλλου, δυσχερῶς δύναται νὰ ρίψῃ φῶς ἐπὶ ἐνδεχομένων συνθηκῶν προσφορᾶς καὶ ζητήσεως κατοικιῶν εἰς τὰς ὁποίας ὀφείλεται τὸ ἐπίπεδον τῶν ἐπενδύσεων τοῦ τομέως τούτου μεταπολεμικῶς ἐν Ἑλλάδι. Ἐξέτασις τῶν παραγόντων τούτων προϋποθέτει γνῶσιν τῶν ἰδιομορφιῶν τῆς κατοικίας ὡς ἀγαθοῦ καὶ τῆς ἀξιολογήσεώς του παρὰ τῶν ἀνθρώπων διὰ τῆς διαμορφώσεως συγκεκριμένων προτιμήσεων.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο Ν Ι Ι

Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΩΣ ΑΓΑΘΟΝ ΚΑΙ ΩΣ ΜΟΡΦΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ

II. 1. Προβλήματα Ὁρισμοῦ τῆς Κατοικίας ὡς Ἀγαθοῦ.

Ἡ κατοικία, ὡς ὑπεστηρίχθη, ἔχει ἀρκετὰς ἰδιομορφίας αἱ ὁποῖαι δικαιολογοῦν τὴν οἰκιστικὴν οἰκονομικὴν (housing economics) ὡς ἰδιαιτέρου τομέως τῆς ἐπιστήμης (1). Ἀναλυτικὴ διατριβὴ ἐπὶ τῶν «χαρακτηριστικῶν» τῆς κατοικίας ὡς ἡ ἀνομοιογένεια (heterogeneity), ἡ «ἔλλειψις» κινητικότητος (locational immobility), ἡ «ἀδιαιρετότης» (indivisibility) καὶ ἡ μὴ συχνὴ ἐπαναγορὰ (non-frequent recurrence) ἔχει κατ' ἀρχὴν μεγάλην ἀκαδημαϊκὴν χρησιμότητα. Ἀπὸ πρακτικῆς ἀπόψεως τὰ χαρακτηριστικὰ ταῦτα διαφέρουν κατὰ χώραν καὶ ἐποχὴν καὶ ἐκφράζουν ἐν μέρει ὀρισμένας συνθήκας τεχνολογίας καὶ θεσμολογικοῦ πλαισίου περιλαμβάνοντος καὶ ἀτελείας τῆς ἀγορᾶς. Ἡ διάγνωσις τῶν διαφορῶν τούτων διευκολύνεται διὰ μιᾶς περιορισμένης ἀναφορᾶς εἰς τὸ πρόβλημα τοῦ ὀρισμοῦ τῆς κατοικίας ὡς ἀποθέματος παγίου κεφαλαίου καὶ ὡς ροῆς ἐπενδύσεως κατὰ χρόνον.

Κατ' ἀρχὴν ἐὰν φαντασθῆ τις τοὺς ποικίλους τύπους καὶ ποιότητας κατασκευῆς, τοποθεσίας καὶ ἡλικίας τῶν διαφορῶν κατοικιῶν, ἐνδέχεται νὰ καταλήξῃ εἰς ἀπαισιόδοξον ἄποψιν περὶ τῶν δυνατοτήτων ἐποικοδομητικοῦ ὀρισμοῦ τῆς κατοικίας. Ἄνευ μεγάλης λογικῆς δυσκολίας θὰ διεμόρφωνεν ἴσως οὗτος τὸ συμπέρασμα περὶ τοῦ σχετικῶς μικροῦ βαθμοῦ ὑποκαταστάσεως τῶν ποικιλομόρφων τύπων κατοικιῶν μεταξύ τῶν, συγκρινομένου πρὸς τὴν ὑποκαταστασι-

1. Ὁρα Ralph Turvey, Economics of Real Property, Allen and Unwin Ltd, London, 1956. Ἐπίσης L. Grebler and L. Winnick, Capital Formation in Residential Real Estate, N. B. E. R., 1956.

μότητα ἐκάστου τύπου κατοικίας καὶ ἄλλων μορφῶν παγίου κεφαλαίου ἢ διαρκῶν καταναλωτικῶν ἀγαθῶν, φερ' εἰπεῖν ἰδιοκτῆτων αὐτοκινήτων, ἐπιπλώσεως ἢ εἰδῶν ἐφαρμογῆς ἠλεκτρισμοῦ (?). Τὸ γεγονός εἶναι ὅτι ἡ δαπάνη διὰ χρῆσιν κατοικίας οὐδέποτε δύναται νὰ ἐξαληφθῇ πλήρως ἐκ τοῦ οἰκογενειακοῦ προϋπολογισμοῦ —ἐκτὸς τῆς περιπτώσεως κρατικῆς ἢ ἄλλης ἐπιδοτήσεως— τὸ ὁποῖον σημαίνει ὅτι οἱ διάφοροι τύποι κατοικιῶν συνδέονται μεταξύ των ἐκ τοῦ λόγου τοῦλάχιστον ὅτι ὅλοι παρέχουν ἐν κοινὸν ἀγαθόν, ἥτοι τὴν ὑπηρεσίαν στεγάσεως. Περαιτέρω ἡ κατοικία σχετικῶς ἀνωτέρας ποιότητος, ὡς προσφέρουσα σωρείαν προσθέτων ὑπηρεσιῶν, δύναται νὰ ἀνταγωνίζεται ἄλλα διαρκῆ ἀγαθὰ εἰς διαφόρους βαθμούς, οἱ ὅποιοι συνδέονται μὲ τὰς ἀτομικὰς προτιμήσεις. Ἀπὸ μακροοικονομικῆς ἀπόψεως ὑφίσταται ἀναποτρέπτως ἀνταγωνιστικὴ ἀλληλεξάρτησις μεταξύ δαπάνης ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ εἰς λοιποὺς τομεῖς βραχυχρονίως, δεδομένου τοῦ μεγέθους τῆς κοινωνικῆς ἀποταμιεύσεως. Εἰδικώτερον, παρὰ τὸ ὅτι δύναται νὰ ἀποφευχθῇ δι' ἐνοικιάσεως ἢ ἀνάληψις τῆς οἰκιστικῆς δαπάνης παρὰ τοῦ χρησιμοποιοῦντος τὸ μίσθιον, ἀπὸ κοινωνικῆς ἀπόψεως θὰ πρέπει νὰ ὑπάρξῃ κάποιος ὅστις νὰ ἀναλάβῃ τὴν χρηματοδότησιν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας καὶ συναφῆ ἔργα (ὑδρεύσεως, ἀποχετεύσεως, παροχῆς ρεύματος, ὁδοστρώσεως, κλπ.).

Μεγάλῃ ἑτερογένεια, ἐξ ἄλλου, παρατηρεῖται, ὡς γνωστόν, μεταξύ κατοικιῶν κατὰ γεωγραφικὰς περιοχάς, πόλεις ἢ κοινωνικὰς ομάδας. Ἡ ἀνομοιογένεια αὕτη ἀποτελεῖ συνέπειαν ἐν μέρει τεχνολογικῶν συνθηκῶν καὶ προσφορᾶς καὶ ἐν μέρει προτιμήσεων, ἐκλαμβάνεται δὲ ὡς δείκτης τοῦ πῶς ἕκαστος διαβαθμίζει τὰ ποικίλα ἀγαθὰ ὡς ἀντικείμενα χρησιμότητος. Ἡ ἀνομοιογένεια αὕτη συνιστᾷ κοινὸν χαρακτηριστικὸν τῶν διαφόρων ἀγαθῶν καθιστῶσα ἐπιτακτικὴν τὴν ἀνάγκην ἐξατομικεύσεως (disaggregation), καθ' ὃν μέτρον διαθέσιμα στατιστικὰ στοιχεῖα ἐπιτρέπουν, ὡς ταῦτα διατίθενται ἢ κατόπιν περαιτέρω ἐπεξεργασίας ἀπαραιτήτου διὰ τὴν ἀξιοποίησίν των. Εἰς οἷαν ἕκτασιν ἢ ὑπηρεσία στεγάσεως ἀποτελεῖ κυρίαν πηγὴν χρησιμότητος τῆς κατοικίας, θὰ ἔδει νὰ ἀναφερθῶμεν κατ' εὐθείαν εἰς τὰς ὑπηρεσίας καὶ τὴν ἀνομοιογένειαν τούτων μᾶλλον παρὰ εἰς τὴν κατοικίαν ἥτις προσφέρει τὰς ὑπηρεσίας ταύτας. Ἡ χρησιμοποίησις ἐνὸς καταλόγου τῶν παρεχομένων ὑπηρεσιῶν μᾶλλον παρὰ τῆς κατοικίας ἀποκρούεται ὡς μὴ πρακτικὴ καὶ ὡς ἐμπεριέχουσα καὶ ὑπηρεσίας ἀνταγωνιστικὰς περισσότερον ἴσως τῶν ὑπηρεσιῶν ἄλλων διαρκῶν ἀγαθῶν παρὰ τῆς ὑπηρεσίας στεγάσεως αὐτῆς καθ' ἑαυτῆς. Ἡ χρησιμοποίησις, ἐξ ἄλλου, τοῦ ἐνοικίου ὄρισμένης κατοικίας ὡς μέτρου τῶν ὑπηρεσιῶν στεγάσεως, δύναται νὰ κατακριθῇ ὅτι εἶναι αὐθαίρετος ὅσον ἀφορᾷ εἰς τὸ μέγεθος, ποιότητα, κλπ. τῆς ἐπιλεγείσης ὡς μέτρον οἰκιστικῆς μονάδος, ὅτι ἐνέχει καὶ ἀμοιβὴν διὰ λοιπὰς ὑπηρεσίας ὡς π.χ. ἐπίπλωσιν, κτλ., ὅτι

2. Γενικῶς εἰσπνδῆστε ἀγαθὸν εἶναι ὑποκατάστατον οἰουδῆποτε ἄλλου, δεδομένων τῶν περιορισμένων πόρων (budget constraint). Συνήθως θεωρία καὶ ἐμπειρικὴ ἐφαρμογὴ συγκεντροῦν τὸ ἐνδιαφέρον κενωρισμένως καθ' ομάδας ἀγορῶν, τὰ ὁποῖα ὑποτίθεται ὅτι συνδέονται μεταξύ των μὲ μίαν ἄλλσον βαθμῶν ὑποκαταστάσεως ὑψηλοτέρων παρὰ τῆς ομάδος καὶ ἄλλων ομάδων ἢ κατηγοριῶν ἀγαθῶν.

τὸ σύνολον τῶν ἐνοικίων ἐπηρεάζεται ἐκ τοῦ βαθμοῦ χρησιμοποίησεως τοῦ ὑφισταμένου οἰκιστικοῦ ἀποθέματος, ὅτι μέρος τῶν ἐνοικίων δὲν ἀποτιμᾶται (imputed), κ.ο.κ.

Ἐὰν ἡ κατοικία συνιστοῦσεν ἐν ὁμοιογενὲς ἀγαθόν, τότε ὀρισμένον μέγεθος ταύτης θὰ ἠδύνατο ἐναλλακτικῶς νὰ χρησιμοποιηθῆ ὡς ἱκανοποιητικὴ μονὰς μετρήσεως. Ὁ ἀριθμὸς ὅμως τῶν οἰκιστικῶν μονάδων ὡς ὑφίσταται, πραγματικὸς ἢ προσαρμοσθεὶς κατὰ μέγεθος, δὲν θὰ ἀντικατάπτριζε τὰς ποικιλομόρφους ἐνίοτε διαφορὰς μεταξὺ κατοικιῶν ἀκόμη καὶ τοῦ ἰδίου μεγέθους. Ἐφ' ὅσον χειρισθῶμεν τὰς τοιαύτας διαφορὰς ὡς ἐκφραζούσας διαφορὰς ποιότητος (quality), τότε βεβαίως λαμβάνομεν μίαν θετικὴν ἀφετηρίαν συγκρίσεως, ἀλλ' ὑπὸ τὴν ἐννοίαν ταύτην τὸ μέγεθος παύει νὰ θεωρῆται ὡς ἀποκλειστικὸν συστατικὸν τοῦ ὀρισμοῦ τῆς κατοικίας. Τὸ ἐρώτημα κατ' ἀρχὴν εἶναι ἐὰν καὶ κατὰ πόσον αἱ ποικίλαι μεταξὺ κατοικιῶν διαφοραὶ θὰ ἠδύναντο νὰ θεωρηθοῦν ἀποκλειστικῶς ὡς διαφοραὶ ποιότητος³⁾. Τὸ πρόβλημα τοῦτο εἶναι σχετικῶς εὐκόλως παρακαμπτώμενον ἐφ' ὅσον συγκρίνομεν φερ' εἰπεῖν μεταξὺ δύο παραπλεύρως εὑρισκομένων οἰκιστικῶν μονάδων τοῦ ἰδίου μεγέθους, τύπου, δομήσεως καὶ σχεδίου, ἢ μία τῶν ὁποίων ἔχει καὶ κάτι ἐπιπροσθέτως. Ἡ σύγκρισις παρὰ ταῦτα εἶναι πλεόν δυσχερὴς ἐφ' ὅσον πρόκειται περὶ δύο ὁμοιομόρφων οἰκιῶν ἀπὸ ἀπόψεως μεγέθους, ἀλλὰ διαφερουσῶν ὡς πρὸς τὸ σχέδιον, οὕτως ὥστε ἢ μία νὰ ἔχη φερ' εἰπεῖν hall ἀλλ' ὄχι lουτρὸν καὶ ἢ ἄλλη ἀντιθέτως. Ἐφ' ὅσον τὸ λουτρὸν θεωρεῖται βελτίωσις ποιότητος μὲ τὸ ἴδιον συνολικὸν κόστος, αὕτη δὲν λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν διὰ τῶν στατιστικῶν δαπάνης ἐπενδύσεων.

Λέον νὰ σημειωθῆ ὅτι τὸ στοιχεῖον ποιότητος εἴτε χρησιμοποιεῖται διὰ τὰς ὑπηρεσίας οἰκίσεως ὡς αὗται ἐκτιμῶνται ὑπὸ τῆς ἀγορᾶς (ἐνοικίου) εἴτε διὰ τὸ ἀπόθεμα κατοικιῶν, εἶναι καθ' αὐτὸ ἀντικείμενον ἐπιφυλάξεων ἰδίᾳ ἀπὸ μακροχρονίου ἀπόψεως. Τοῦτο καθίσταται ἐμφανὲς π.χ. δι' ἀπλῆς συγκρίσεως τῆς συγχρόνου κατοικίας μετὰ τῶν σχετικῶν ἀνέσεων, μὲ τὰς ὑφισταμένας ἀγροικίας εἰς ἀπομεμακρυσμένα χωρία τῆς ὑπαίθρου. Ἐὰν ἡ πρώτη χαρακτηρισθῆ ὡς «ἄλλο πρᾶγμα», τότε ἡ συγκρισιμότης ταύτης μετὰ τῆς ἀγροικίας εἶναι περιωρισμένη. Παρόμοιον πρόβλημα ὑφίσταται βεβαίως καὶ μεταξὺ ὑπερπολυτελῶν ἐπαύλεων

3. Τοιοῦτος χειρισμὸς εἶναι πολὺ συνήθης μετὰ τὸν χρόνον ὅτε ὁ καθηγητὴς James Duesenberry (Income, Savings and the Theory of Consumer Behavior, Harvard University Press, 1949) ἐξέφρασε τὴν γνώμην ὅτι πλεῖστα ἐκ τῶν νέων ἀγαθῶν οἰκιακῆς χρήσεως δὲν ἐπιτελοῦν νέας ἐργασίας, ἀλλὰ βελτιοῦν τὰς μεθόδους διεκπεραιώσεως παλαιῶν ἐργασιῶν καὶ ἀξιάνουν τὸ κόστος ἀγορᾶς τῶν. Ὅπως ἐσημειώθη ὑπὸ τῶν M. Gilbert and I. B. K r a v i s (An International Comparison of National Products and the Purchasing Power of Currencies, O.E.C.D., 1954) αἱ βελτιώσεις ποιότητος τοῦ ὡς ἄνω εἴδους εἶναι μετρήσεις (measured), ἐνῶ ἄλλαι ποὺ ἀφοροῦν καλῦτερον προϊόν ἄνευ μεγαλυτέρου ὄγκου πόρων, εἶναι ἐλεύθεροι κόστους, δὲν μετροῦνται καὶ συνεπῶς δύνανται νὰ χαρακτηρισθοῦν ὡς μὴ οἰκονομικαὶ (non-economic). Ὡς τονίζεται ὑπὸ τοῦ E. F. D e n i s o n (Why Growth Rates Differ, The Brookings Institution, 1967) αἱ διαχρονικαὶ ἢ διατοπικαὶ συγκρίσεις αἱ ὁποῖαι βασίζονται ἐπὶ διαθέσιμων στατιστικῶν δὲν προβλέπουν βελτιώσεις μεγάλου ἀριθμοῦ προϊόντων αἱ ὁποῖαι δὲν συνεπάγονται μεταβολὴν κόστους παραγωγῆς, οὔτε καὶ τὰς κατὰ πολὺ διευρυνθείσας δυνατότητας ἐπιλογῆς σήμερον.

καὶ τυπικῆς κατοικίας εἰς τὰς πόλεις, ἢ δὲ ἔκτασις τοῦ προβλήματος τούτου εἶναι θέμα πραγματικῶν συνθηκῶν.

Ἡ στάθμισις πάντως ὅλων τῶν διαφορῶν ποιότητος ὅπως αὐται ἀξιολογούνται ὑπὸ τῶν κοινωνικῶν προτιμήσεων, ὑποτίθεται ὅτι γίνεται ἱκανοποιητικῶς μέσω τῆς ἀγορᾶς. Τοῦτο σημαίνει ὅτι ἡ ἀγορὰ μᾶς δίδει μίαν διάρθρωσιν τιμῶν ἀντιστοιχοῦσαν εἰς τὰς διαφόρους ποικιλίας κατοικιῶν, αἵτινες οὕτω θὰ ἠδύνατο νὰ ἐξετασθοῦν εἰς σχετικῶς μεγάλον βαθμὸν ἐξατομικεύσεως. Εἰς τὴν πρᾶξιν ἀκόμη καὶ τοῦτο εἶναι ἰδιαζόντως δυσχερές, καθ' ὅτι δυνατὸν νὰ μὴ λαμβάνουν χώραν συναλλαγὰι δι' ὅλους τοὺς τύπους κατοικιῶν, περιοχάς, κλπ. κατὰ συχνὰ διαστήματα. Ἐφ' ὅσον τοῦτο ἐνδέχεται νὰ μὴ συμβαίνει, ἐπιβάλλεται εἰς περιορισμὸς εἰς τὸν ἐμπειρικὸν ἐρευνητὴν. Ὁ περιορισμὸς τῆς μορφῆς ταύτης καθίσταται σοβαρώτερος ἐὰν ληφθῆ ὑπ' ὄψιν ὅτι αἱ στατιστικαὶ ὑπηρεσίαι δὲν συγκεντροῦν συνήθως ἀναλυτικὰ στοιχεῖα τιμῶν τῶν ἀνταλλασσομένων ἀκινήτων παρὰ εἰς περιορισμένην ἔκτασιν. Τοῦτο, ἀναγκάζει ὡς θὰ ἴδωμεν ἀργότερον, τοὺς ἐρευνητὰς νὰ προσφεύγουν ἐνίοτε εἰς τὴν χρῆσιν στοιχείων οἰκιστικοῦ κόστους ὡς δείκτου τιμῶν κατοικιῶν, τὰ ὁποῖα ἐνδέχεται νὰ εἶναι περιορισμένης ἀξίας διὰ τὸν σκοπὸν αὐτὸν δεδομένων τῶν διακυμάνσεων τοῦ ὑπ' ὄψιν τομέως. Ὑπὸ τοιαύτας συνθήκας δύναται νὰ ὑπάρχη ἔντονος μεταβλητικότης εἰς τὸ ποσοστὸν κέρδους (mark-up) καὶ τὸ κόστος ἀποτελεῖ μᾶλλον στοιχεῖον τῆς προσφορᾶς νέων κατοικιῶν. Ἐπομένως, ἡ διαφορὰ κόστους κάτασκευῆς ἐνδέχεται νὰ μὴ ἀποτελῆ ἱκανοποιητικὸν δείκτην διαφορᾶς ποιότητος, ὡς αὕτη ἀξιολογεῖται μέσω τῆς ἀγορᾶς κατοικιῶν ἐκλαμβανομένων ὡς ἐτοῖμου προϊόντος. Τοιοῦτοτρόπως, διὰ τῆς ἀντικαταστάσεως τοῦ κόστους εἰς τὴν θέσιν τῆς τιμῆς μᾶς διαφεύγει βραχυχρονίως τοῦλάχιστον ὁ παράγων τῆς ποιότητος ὡς ἀξιολογεῖται ὑπὸ τοῦ καταναλωτοῦ, ὅστις, ὡς προαναφέρθη, εἶναι οὐσιώδης δι' ἐμπειρικὸς σκοπούς. Σχετικῶς ὑπενθυμίζεται ὅτι εἰς ὠρίμους οἰκονομίας, ὡς αἱ Η.Π.Α. καὶ ἡ Μ. Β., μέγα μέρος τῆς ἐνεργοῦς ζήτησεως κατοικιῶν φαίνεται ὅτι δὲν προέρχεται ἐκ νέων οἰκοκυριῶν, ἀλλ' ἐξ ἐκείνων τὰ ὁποῖα εἶχον ἤδη ἰδιόκτητον κατοικίαν ὠρισμένης μορφῆς καὶ ἐπιζητοῦν κατοικίαν ἀνωτέρας ποιότητος (4).

Κατ' ἐπέκτασιν, ἡ δαπάνη ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ὡς αὕτη ὑπολογίζεται ἐπὶ τῇ βάσει ἀδειῶν καὶ κατασκευαστικοῦ κόστους πάσχει ἐκ παρομοίων τοῦλάχιστον μειονεκτημάτων ὡς δείκτης τῆς ροῆς ζήτησεως κατοικίας, πλέον ἐνδεχομένων σφαλμάτων συνδεομένων μετὰ πηγὰς καὶ μεθόδους ὑπολογισμοῦ, εἰς τὰ ὁποῖα θὰ ἐπανέλθωμεν ἀργότερον. Αὐξησις τοῦ κόστους κατὰ οἰκιστικὴν μονάδα σημαίνει πολλαπλασίαν αὐξησιν τῆς δαπάνης ἐπενδύσεων εἰς οἰκοδομὰς, ἀποπληθωρισμὸς δὲ τῆς τελευταίας διὰ τοῦ δείκτου μέσου κόστους ἔχει, πλέον τῶν γνωστῶν μειονεκτημάτων τῶν μέσων ὄρων, νὰ ἀντιμετωπίσῃ τὴν κριτικὴν ὅτι δὲν λαμβάνει ἐπαρκῶς ὑπ' ὄψιν τὴν μεταβολὴν τῆς πραγματικῆς ἀγοραστικῆς δυνά-

4. Ὅρα D. V. Donnison, ἐνθ' ἂν., L. Needleman, ἐνθ' ἂν., A.R. Winger, An Approach to Measuring Potential Upward Demand in the Housing Market, Review of Economics and Statistics, Volume XLV, 1963, σελ. 239-44.

μεως και πλούτου των ιδιοκτητών κατοικιών ή όποια εκφράζει και τὸ οὐσιαστικὸν κόστος των. Ἡ μεταβολὴ αὕτη δύναται νὰ συλληφθῆ διὰ σταθμίσεως τοῦ ὄγκου μὲ τὸν λόγον τῆς τρεχούσης τιμῆς κατοικιών πρὸς τὸν δείκτην τιμῶν καταναλωτοῦ, ἐν τῇ ὑποθέσει ὅτι τὰ καταναλωτικὰ ἀγαθὰ ἀποτελοῦν τὸν βασικὸν φορέα χρησιμότητος και μέτρον ἀξίας.

Ὑπὸ συνθήκας ἀνεπαρκείας λεπτομερῶν στοιχείων ἐπὶ τῶν τιμῶν τῶν διάφορων κατηγοριῶν κατοικιών, δὲν φαίνεται ρεαλιστικὴ οὔτε ἡ ἀποψις περὶ τῆς ὀρθότητος τῆς σταθμίσεως τῶν ἐπὶ μέρος τύπων οἰκιστικῶν μονάδων διὰ τῶν τιμῶν πωλήσεως ἐκάστου και διαιρέσεως τοῦ συνόλου διὰ τῆς μέσης τιμῆς τοῦ πλέον κοινοῦ τύπου κατοικίας⁽⁵⁾. Καὶ ἐὰν ἀκόμη ὑπάρχουν ἀναλυτικὰ στοιχεῖα τιμῶν, πάλιν τὸ προκύπτει ὡς ἀνωτέρω σύνολον θὰ ἀπετέλει ἕνα σταθμικὸν μέσον, κατάλληλον μὲ ἐπιφυλάξεις διὰ μελέτην εἰς ἐπίπεδον συνολικῶν μεγεθῶν. Ἐνα περαιτέρω ἐρώτημα εἶναι ὅτι ἐὰν τὰ στοιχεῖα τιμῶν ἀφοροῦν κατὰ κύριον λόγον ἀνταλλαγῆς νέων οἰκιστικῶν μονάδων, κατὰ πόσον δύναται νὰ χρησιμοποιηθοῦν ταῦτα και διὰ τρέχουσας ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ προϋπάρχοντος ἀποθέματος κατοικιών. Τὸ ἐν λόγῳ ἀπόθεμα ὑφίσταται ἐντὸς ἐκάστης περιόδου πολλῶν εἰδῶν φθορᾶς και γήρανσιν ἀφ' ἐνὸς και ἐπισκευᾶς και βελτιώσεως ἀφ' ἑτέρου, αἱ ὁποῖαι ἐνδέχεται νὰ συντείνουν εἰς διαφοροποίησιν τῶν τιμῶν τῶν νέων και παλαιῶν κατοικιών⁽⁶⁾. Ἡ ἀνεπάρκεια στοιχείων τιμῶν παλαιῶν κατοικιών δύναται νὰ καταστήσῃ δυσχερῆ τὴν διερεύνησιν τοῦ ἐρωτήματος κατὰ πόσον αὐτὰ ἀποτελοῦν στενὸν ὑποκατάστατον τῶν νέων κατοικιών, ὅποτε και μόνον ἐπιτρέπεται κοινὴ ἔρευνα τῶν παραγόντων τῆς ροῆς (flow) και τοῦ ἀποθέματος (stock) οἰκιστικοῦ κεφαλαίου.

Εἰδικότερον, ὑπάρχουν ὠρισμένοι συγκεκριμένοι παράγοντες οἱ ὁποῖοι σχετίζονται μὲ τὸ ἐρώτημα τῆς ὑποκαταστασιμότητος μεταξὺ ἀποθέματος παλαιῶν και ροῆς νέων κατοικιών. Οὕτω, συχνάκις ὑποστηρίζεται ἡ ἀποψις ὅτι αἱ σύγχρονοι ἀνέσεις (modern amenities) ὡς π.χ. λουτρόν, κεντρικὴ θέρμανσις, ἠλεκτρικὴ και ὑδραυλικὴ ἐγκατάστασις, δύναται νὰ τοποθετηθοῦν και εἰς παλαιὰς οἰκιστικὰς μονάδας ἄνευ μεγάλης δαπάνης ἐν σχέσει πρὸς τὴν ἀξίαν των⁽⁷⁾. Τοῦτο σημαίνει ὅτι ὑπάρχουν δυνατότητες σμικρύνσεως τοῦ βαθμοῦ διαφοροποιήσεως μεταξὺ παλαιῶν και νέων κατοικιών, δεδομένων τῶν προτιμήσεων. Ἡ αὐξουσα πιθανῶς ἀποστολὴ ὡσαύτως τῆς κατοικίας ὡς μίας μορφῆς διακατοχῆς πλούτου, ὅποιοιδήποτε και ἂν εἶναι οἱ λόγοι τῆς τοιαύτης διακατοχῆς στοὺς ὁποίους

5. Ὅρα A. H a b e r g e r (ed.), *Demand for Durable Goods*, University of Chicago Press, Chicago, 1960.

6. Μεταβολὴ τῶν προτιμήσεων, ὡς θὰ ἴδωμεν κατωτέρω, δύναται ὡσαύτως νὰ ἐπηρεάσῃ τὴν διαφοροποίησιν τιμῶν παλαιῶν και νέων, ἀκόμη και κατόπιν προσαρμογῆς διὰ τὴν διαφορὰν ἡλικίας.

7. Ὅρα H. W. R i c h a r d s o n and O. H. A l b e r c h t, *Building in the British Economy Between the Wars*, University of Glasgow, Social and Economic Studies, New Series, No 14, George Allen and Unwin Ltd., London, 1968.

θὰ ἐπανεέλθωμεν ἀργότερον, δύναται νὰ ἐπηρεάζῃ ἀρνητικῶς τὸν βαθμὸν τῆς ἀνομοιογενείας τῆς κατοικίας ὡς καταναλωτικοῦ ἀγαθοῦ. Ἡ ὑπαρξίς καὶ ἡ σημασία τῶν παραγόντων τοῦ εἴδους τούτου δύναται νὰ δώσῃ ἐνδείξεις περὶ τῆς ὁμοιομορφίας ἐξελίξεως τῶν τιμῶν τῶν διαφόρων τύπων κατοικιῶν καὶ ὁμοιογενείας τούτων, ἥτις ἐπιτρέπει ἐνιαίαν διερεύνησιν τοῦ ἀγαθοῦ κατοικία εἰς συγκεκριμένον τόπον καὶ χρόνον.

Περαιτέρω, ἡ βελτίωσις τῶν συγκοινωνιῶν καὶ ἐπικοινωνιῶν καὶ ἡ ἐντεῦθεν μείωσις τοῦ κόστους μεταφορᾶς καὶ βελτίωσις τοῦ μηχανισμοῦ πληροφορίας ἐπιδρᾷ ὡς παράγων ἀπομακρύνσεως τῶν ἀτελειῶν τῆς ἀγορᾶς κατοικίας καὶ ἐνισχύσεως τῆς ὁμοιογενείας τοῦ προϊόντος⁽⁸⁾. Τοιοῦτοτρόπως μείζονες διατοπικαὶ ἀποκλήσεις τιμῶν συνδεόμεναι μὲ διαφορὰν τοποθεσίας καὶ προτιμήσεων, δύναται νὰ ἀναμένεται ὅτι θὰ προσελκύσουν τὸ ἐνδιαφέρον τῶν τε οἰκοδομικῶν ἐπιχειρήσεων καὶ τῶν ἰδιοκτητῶν γῆς, μὲ συνέπειαν ἐντεῦθεν τάσιν ἐξαλείψεως τῆς παρατηρηθείσης ἀποκλίσεως. Τοῦτο ἐνισχύει καὶ τὸ γεγονός ὅτι ὁ οἰκοδομικὸς τομεὺς ἀπολαμβάνει συνήθως ἐλευθερίας εἰσόδου καὶ ὁ ἐκ τούτου ἀνταγωνισμὸς κινητοποιεῖ τὸ ἐνδιαφέρον ἀξιοποιήσεως περαιτέρω εὐκαιρίας κέρδους. Σωρεία προσθέτων παραγόντων ἐνδέχεται νὰ ἐπιβραδύνη βεβαίως τὴν πορείαν ἐπαναπαραλληλισμοῦ τῶν τιμῶν τῶν διαφόρων τοποθεσιῶν, ὡς ἡ κατάτμησις περιουσίας, χρηματοπιστωτικαὶ συνθήκαι, κλπ. Ἡ βελτίωσις τοῦ μηχανισμοῦ πληροφορίας καθιστᾷ πάντως σχετικῶς εὐχερεστέραν τὴν στροφὴν τῶν ἀγοραστῶν εἰς γειτονικὰς περιοχάς, οὕτως ὥστε ἡ δυσανάλογος ὑψωτικὴ ἐξέλιξις τῶν τιμῶν εἰς ὀρισμένην περιοχὴν νὰ ἀτονῇ.

Μόνιμος διαφοροποίησις τῆς τάσεως τῶν τιμῶν εἶναι πλέον πιθανὴ μεταξὺ ἀγροτικῶν καὶ ἀστικῶν περιοχῶν—καὶ μεταξὺ συνοικιῶν μὲ διαφόρους κοινωνικὰς ὁμάδας, χρῶμα δέρματος, θρησκεία ἢ ἐθνότητα—εἰδικώτερον εἰς τὸ στάδιον ἀναπτύξεως εἰς τὸ ὁποῖον ὁ ἀγροτικὸς πληθυσμὸς φθίνει ἐνῶ ὁ ἀστικὸς τοιοῦτος—μολοντί ἢ μεταξὺ τῶν διάκρισις εἶναι κάπως αὐθαίρετος—αὐξάνει ταχέως. Καὶ εἰς αὐτὴν ὁμῶς τὴν περίπτωσιν τὸ κόστος μίας νέας συγχρόνου κατοικίας εἰς τὴν ὑπαιθρον ἐνδέχεται νὰ ἀκολουθῇ σχετικῶς παράλληλον κίνησιν μὲ τὸ ἀντίστοιχον εἰς τὰς πόλεις, ἐφ' ὅσον ἡ ἀνέγερσις συγχρόνου κατοικίας συνεπάγεται χρῆσιν ἐξειδικευμένης ἐργασίας ἀκόμη καὶ εἰς τὴν ὑπαιθρον. Ἐφ' ὅσον γενικευθῇ καὶ ἐκεῖ ἡ οἰκοδόμησις σχετικῶς συγχρόνων κατοικιῶν καὶ ἡ οὐσιαστικὴ ἐγκατάλειψις τῆς αὐτοστεγάσεως, φαίνεται δεδικοιολογημένη ἡ συμπεριληψίς τῶν ἀγροτικῶν κατοικιῶν εἰς μίαν ἔρευναν ἐπὶ τῆς ἐνεργοῦς ζητήσεως ροῆς κατοικίας ἐπὶ ἐθνικῆς κλίμακος ὡς προτιμότερα τῆς παραλείψεώς της⁽⁹⁾. Ἐπιφυλάξεις δύναται κυρίως νὰ διατυπωθοῦν ἐκ τοῦ ὅτι ἡ ἐγκατάλειψις ἀγροτικῶν οἰκίσκων λόγφ οἰκογενειακῆς ἢ ἀκόμη καὶ ὁμαδικῆς ἐγκαταλείψεως οἰκισμῶν

8. Συνεπῶς, μακροχρονίως ἢ χρῆσις στοιχείων οἰκιστικοῦ κόστους—εἰς τὴν θέσιν τῆς τιμῆς κατοικίας—καὶ στοιχείων δαπάνης ἐπενδύσεως δύναται νὰ θεωρηθοῦν ὡς ἱκανοποιητικὸν δείγμα τῶν μεταβολῶν ποιότητος κατοικίας ἢ κατοικιῶν κατὰ μέσον ὄρον ἀντιστοιχίας.

9. Βλέπε ἀργότερον σχετικὴν κριτικὴν μας τῶν μέχρι τοῦδε μελετῶν εἰς ἄλλας κυρίως χώρας.

καὶ μεταναστεύσεως πρὸς τὰς πόλεις, σημαίνει σχετικῶς ὑψηλὸν συντελεστὴν ἀποσβέσεως, δεδομένου ὅτι αἱ ἐγκαταλειπόμεναι καὶ καταρρέουσαι διὰ τοῦ χρόνου οἰκίαι θὰ πρέπει νὰ περιλαμβάνονται εἰς τὸν ὑπολογισμὸν τῶν ἀποσβέσεων. Παρὰ ταῦτα, ἡ ἐνδεχομένη ἐκ τούτου αὐξήσις τοῦ συντελεστοῦ ἀποσβέσεως θὰ εἶναι σχετικῶς μικρά, ἐφ' ὅσον ἀναφέρεται κατ' ἀξίαν καὶ ἴσως κάπως ὑπολογισμὸς μόνον ἐφ' ὅσον ἀναφέρεται εἰς ἀριθμὸν κατοικιῶν, λόγῳ τῆς μικρᾶς μέσης ἀξίας τῶν ἐγκαταλειπομένων ἀγροτικῶν οἰκίσκων.

Συνοψίζοντες, δυνάμεθα νὰ εἴπωμεν ὅτι ἡ δαπάνη ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας, ἐνῶ λαμβάνει ὑπ' ὄψιν τῆς βελτιώσεως καὶ μεταβολῆν «ποιότητος» ὡς συνεπαγομένης ἐπὶ πλέον ἐπενδύσεις, δὲν διαχωρίζει μεταξὺ ἐνδεχομένης διαφόρου κινουμένης ζητήσεως διὰ περισσοτέραν ποσότητα ἀπὸ τῆς ζητήσεως διὰ βελτίωσιν ποιότητος κατοικίας. Ὡς θὰ ἴδωμεν εἰς τὴν ἐπομένην παράγραφον, ζήτησις διὰ μεταβολῆν τῆς ποιότητος δύναται νὰ ἀντιπροσωπεύσῃ ἐν μέρει μεταβολῆν τῶν προτιμήσεων, ἥτις ἐνδέχεται νὰ λάβῃ χώραν ἀκόμη καὶ μὲ σταθερὸν εἰσόδημα, ἢ κυρίως μεταχειρίσιν τῆς κατοικίας ὡς ἓνα ἀνώτερον ἀγαθὸν (*superior commodity*), συμφώνως καὶ πρὸς τὴν μνημονευθεῖσαν ἤδη τοποθέτησιν τοῦ Duesenberg (βλέπε ὑποσημείωσιν ὑπ' ἀρ. 3). Μὲ τὴν λήψιν ἐκ στατιστικῆς ἀνάγκης ἐνιαίας μονάδος μετρήσεως τῆς κατοικίας, ἡ μεταβολὴ τῆς ποιότητος ὅπουδήποτε ὀφειλομένης θὰ πρέπει νὰ τύχῃ χωριστῆς ἐξετάσεως, ἵνα διαφανῇ ἐμμέσως ἢ συμβολῇ τῆς μεταβολῆς τῆς ποιότητος εἰς τὸ σύνολον τῶν ἐπενδύσεων διὰ κατοικίαν.

II. 2. Ὁ Παράγων τῆς Μεταβολῆς τῶν Προτιμήσεων

Ἡ συνήθης παράλειψις τοῦ παράγοντος τῶν προτιμήσεων ἐκ τῆς ἐμπειρικῆς ἐρεύνης, βασίζεται ἐπὶ τῆς ὑπονοουμένης ὑποθέσεως ὅτι αἱ προτιμήσεις (*tastes*) δὲν μεταβάλλονται εἰμὴ εἰς σχετικῶς μακρὰς περιόδους. Ἡ ὑπόθεσις αὕτη εἶναι συνεπὴς μὲ τὴν θεωρίαν τῆς διαμορφώσεως τῶν προτιμήσεων (*habit formation*) καὶ τῆς κοινωνικῆς ψυχολογίας καὶ κοινωνιολογίας (¹⁰). Δὲν νομίζομεν ὅτι χρειάζεται εὐρεῖα συζήτησις ἐπὶ τοῦ συγκεκριμένου τρόπου μεταβολῆς τῶν προτιμήσεων διὰ κατοικίαν· ἐφ' ὅσον δεχθῶμεν ὅτι τοιαύτη μεταβολὴ ἐνδέχεται νὰ λάβῃ πράγματι χώραν, ἀπὸ καθαρῶς οἰκονομικῆς ἀπόψεως ἐνδιαφερόμεθα κυρίως διὰ τὸν ἐντοπισμὸν τῆς μεταβολῆς ταύτης καὶ ἀξιολόγησιν τῶν ἀποτελεσμάτων τῆς.

Μεταβολὴ τῶν προτιμήσεων ἐν ἀναφορᾷ πρὸς τὸν τύπον τῆς κατοικίας ἢ τὸ εἶδος τῶν ἀνέσεων δύναται νὰ θεωρηθῇ ὅτι συνιστᾷ παράγοντα διαφορισμοῦ τῶν κατοικιῶν καὶ αὐξήσεως ἐνδεχομένως τοῦ βαθμοῦ ἀνομοιογενείας μεταξὺ τῶν. Τοιοῦτοτρόπως, ἡ μεταβολὴ τῶν προτιμήσεων αὐξάνει τὰ ἐνδεχόμενα σφάλματα τῆς ἐρεύνης εἰς ἐπίπεδον κοινωνικοοικονομικῶν μεγεθῶν ἀναφερομένων εἰς τὸ θέμα κατοικία. Δύναται τις νὰ φαντασθῇ τὴν περίπτωσιν ὅπου πρόκειται περὶ ἐν κυριολεξίᾳ ἀλλαγῆς προτιμήσεων ὡς πρὸς τὸν τύπον τῆς κατοικίας, οὕτως ὥστε ὁ παλαιὸς ἐπικρατῶν τύπος κατοικίας ἀπαξιοῦται πλήρως οἰκονομικῶς. Τοῦτο εἶναι ἀδύνατον πρακτικῶς διότι ἀχρηστευσισδόλοκλήρου τοῦ προϋπάρχοντος

10. Ὁρα J. G. Marsh and H. A. Simon, *Organizations*, New York, 1958.

ἀποθέματος κατοικιῶν θὰ ἀπαιτήση, ὑπὸ λογικὰς ὑποθέσεις, τοῦλάχιστον μίαν εἰκοσαετιᾶν διὰ τὴν ἀναπλήρωσίν του διὰ κατοικιῶν τοῦ νέου τύπου. Θὰ εἶναι ἐπομένως, μὲ τὰ συνήθη κριτήρια λογικῆς συνεπειᾶς, παρανοϊκοὶ οἱ ἄνθρωποι οἱ ὅποιοι θὰ διαμένουν ἐπὶ πολὺν χρόνον ἐξωθεν τῶν οἰκιῶν των εἰς τὴν ὑπαιθρον μόνον καὶ μόνον διότι οὗτοι δὲν δύνανται νὰ ἀνεχθοῦν τὴν ἐντροπὴν νὰ διαβιοῦν εἰς κατοικίας αἱ ὅποια δὲν εἶναι νέου τύπου, ἐκτιθέμενοι δηλονότι εἰς κινδύνους ἀσθενείας διὰ νὰ ἀποφύγουν τὴν κοινωνικὴν προσβολὴν τῆς διαμονῆς εἰς παλαιοῦ τύπου κατοικίας !

Ἡ ὡς ἄνω ἀκραία ὑπόθεσις δὲν θὰ πρέπει παρὰ ταῦτα νὰ καταλήξῃ εἰς συμπεράσματα ὑποτιμῶντα τὴν δυνατότητα οὐσιώδους ρόλου τῆς μεταβολῆς τῶν προτιμήσεων εἰς τὴν ἐτησίαν ἐπένδυσιν διὰ κατοικίας (11). Ἡ μείωσις φερ' εἰπεῖν τοῦ μέσου μεγέθους καὶ ἡ ἐξαφάνισις τῶν ἀρχοντικῶν καὶ τῶν πύργων καὶ δουκάτων τῶν παρελθόντων αἰῶνων εἰς Μεγάλην Βρετανίαν καὶ ἀλλαχοῦ, καθ' ὅσον συνδέεται μὲ μεταβολὴν προτιμήσεων, θὰ ὑπῆρξε θετικὸς παράγων τῆς κατ' ἔτος ἀκαθαρίστου ἐπενδύσεως εἰς κατοικίας, ἥτις παρὰ ταῦτα συνήθως δὲν ὑπερβαίνει τὸ 5 τοῖς ἑκατὸν τοῦ ὑφισταμένου οἰκιστικοῦ ἀποθέματος. Ἐφ' ὅσον, ἐξ ἄλλου, ἡ τοιαύτη μεταβολὴ συνεπιφέρει μερικὴν ἔστω ἀχρήστευσιν καὶ ἐγκατάλειψιν πύργων κλπ., τοῦτο σημαίνει κάθετον αὔξησιν τῶν ἀποσβέσεων ὡς ποσοστοῦ τῶν ἀκαθαρίστων ἐπενδύσεων καὶ μὴ παράλληλον αὔξησιν τοῦ οἰκιστικοῦ ἀποθέματος (12). Τοιοῦτοτρόπως, σταθερότης ἢ αὔξησις τῶν ἀκαθαρίστων ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας ἐνδέχεται νὰ συμβαδίζῃ μὲ μείωσιν τοῦ ἀποθέματος κατοικιῶν τοῦλάχιστον κατ' ἀξίαν μεταξὺ ἀρχῆς καὶ τέλους περιόδου.

Ἡ παρουσία καὶ ἡ ἐπίδρασις μεταβολῆς τῶν προτιμήσεων ἐπὶ τῆς μεταβολῆς τῆς συνθέσεως τοῦ ἀγαθοῦ κατοικία δὲν τυγχάνει παρὰ ταῦτα τόσον εὐχεροῦς διαβεβαιώσεως ἐν τῇ πράξει. Τοῦτο ὀφείλεται κατὰ βάσιν εἰς τὸ γεγονός ὅτι πιθανὴ μεταβολὴ εἰς τὰς προτιμήσεις λαμβάνει χώραν καθ' ὃν χρόνον ἔχομεν ἐπίσης πληθυσμιακὰς μετακινήσεις, αὔξησιν τοῦ κατὰ κεφαλὴν εἰσοδήματος καὶ τεχνολογικὰς μεταβολάς, αἱ ὅποια μεταξὺ τῶν ἄλλων συνεπάγονται καὶ μεταβολὰς τῶν σχετικῶν τιμῶν. Οὕτω, φερ' εἰπεῖν, ἡ μείωσις τοῦ μέσου μεγέθους οἰκιστικῆς μονάδος ἀποδίδεται ἐνίοτε εἰς τὸ σχετικῶς χαμηλὸν κατὰ οἰκογένειαν εἰσόδημα τῶν μεταναστῶν τῆς ὑπαιθρου πρὸς τὰς πόλεις. Κατ' ἀντιδιαστολήν, ἡ τοιαύτη μεταβολὴ δύναται νὰ ἀποδοθῇ εἰς μεταβολὴν τῶν μισθῶν ἢ τῶν εὐκαιριῶν ἀπασχολήσεως τῶν γυναικῶν ἢ ὅποια τὰς παροτρύνει εἰς ἐπικερδῆ ἐξωοικιακὴν ἀπασχολήσιν(13). Αὕτη καθίσταται σχετικῶς ἐπικερδῆς, καθὼς ἡ οἰκοκυρὰ ἐποπτεύει εὐχερέστερον τὴν μικροτέραν οἰκίαν καὶ δύναται νὰ ἀγοράσῃ ὑπὸ σχετικῶς ἀνεκτοῦς ὄρους οἰκιακὸν ἐξοπλισμὸν, ὅστις προσφέρει ὡς ἐργοστάσιον, ὑπηρεσίας ὑποκαταστάτους τῶν προσωπικῶν τῆς ὑπηρεσιῶν. Τὸ ἐρώτημα εἶναι ἐὰν ἡ ὡς

11. "Ora L. Winnick, Housing : Has There Been a Downward Shift in Consumers' Preferences, Quarterly Journal of Economics, Vol. 69, 1955, σελ. 85-98.

12. Ὑπὸ τοιαύτας συνθήκας, ἡ συχνὴ ὑπόθεσις περὶ σταθεροῦ ποσοστοῦ ἀποσβέσεως ἥτις υἰοθετεῖται παρὰ ἐρευνῶν τῆς ζήτησεως εἰς ὄρους ροῆς καὶ ἀποθέματος κατοικιῶν, δύναται νὰ ἀποτελέσῃ ἀντικείμενον σοβαρῶν ἐπιφυλάξεων.

13. "Ora H. W. Richardson and O. H. Aldcroft, ἐνθ' ἄν.

άνω βάσις —ήτις συνεπάγεται αύξησιν τοῦ βαθμοῦ ὑποκαταστάσεως μεταξὺ μικροῦ καὶ μεγάλου μεγέθους κατοικίας καὶ μεταξὺ μεγέθους κατοικίας καὶ οἰκιακοῦ ἐξοπλισμοῦ— συνιστᾷ τὸ ἀποτέλεσμα μεταβολῆς τῶν σχετικῶν τιμῶν ἢ μεταβολῆς τῶν προτιμήσεων (14). Εἰς οἷαν ἔκτασιν ἰσχύει τὸ πρῶτον, τοῦτο δύναται νὰ ἐξετασθῇ εἰς ὄρους τῶν ἐπιδράσεων «εἰσοδήματος» καὶ «ὑποκαταστάσεως» ἐκείνων οἱ ὅποιοι ὠφελήθησαν καὶ ἐκείνων οἱ ὅποιοι ἐζημιώθησαν ἐκ τῆς μεταβολῆς τῶν σχετικῶν τιμῶν.

Παρομοίαις φύσεώς ἐρώτημα προκύπτει καὶ ὅσον ἀφορᾷ τὴν ἐπίδρασιν τῆς βελτιώσεως τῆς συγκοινωνίας ἐπὶ τῆς ἀναπτύξεως τῶν προαστίων. Ἐνταῦθα πάλιν ὑπάρχουν τοῦλάχιστον δύο διακεκριμένοι περιπτώσεις, ἤτοι τῶν πρώτων κατοικῶν τοῦ κέντρου οἱ ὅποιοι μετατίθενται εἰς τὰ προάστια καὶ τῶν μετοικῶν ἐξ ἀγροτικῶν περιοχῶν. Οἱ δεῦτεροι δὲν ἔχουν δυνατότητα ἐπιλογῆς, καθ' ὅτι δὲν δύναται νὰ ἀντιμετωπίσουν τὰς ὑψηλὰς καὶ ταχέως ἀξιονομένας τιμὰς κατοικίας τε καὶ ἐνοικίων τοῦ κέντρου τῶν διευρυνομένων εἰς ἀναπτυσσομένας οἰκονομίας πόλεων. Ἀντιθέτως οἱ πρώην κάτοικοι τοῦ κέντρου ἐνδεχομένως ἔχουν ἰδιωτικὸν αὐτοκίνητον καὶ ἐπιλέγουν προάστια προνομιούχα ἀπὸ ἀπόψεως αἰσθητικῆς καὶ ὑγιεινῆς, φερ' εἰπεῖν εἰς βουνὸν καὶ πεῦκον ἢ καὶ θάλασσαν. Καὶ οὗτοι εὐρίσκουν ὅτι δὲν τοὺς εἶναι ἀφ' ἑτέρου καὶ πολὺ ἀσύμφορος ἡ διαμονὴ εἰς τὸ προάστιον, οὕτως ὥστε ἡ μεταβολὴ τῆς διαμονῆς εἶναι δύσκολον νὰ ἀποδοθῇ ἐξ ὀλοκλήρου εἰς ἐξέλιξιν τῶν προτιμήσεων. Μικροτέρα ἀμφιβολία γεννᾶται διὰ τὰς οἰκογενεῖαις αἱ ὅποιαὶ ἀγοράζουν δευτέραν κατοικίαν, ἀλλὰ καὶ πάλιν εἰς τὴν περίπτωσιν ταύτην τὸ ἐρώτημα εἶναι κατὰ πόσον ἡ δευτέρα κατοικία συνιστᾷ ἀγαθὸν ἀπλῶς ἀνωτέρου τύπου (superior commodity).

Εἶναι χρήσιμον νὰ σημειωθῇ ὅτι ὁ ρυθμὸς μετακινήσεως τοῦ πληθυσμοῦ πρὸς τὰ προάστια ἐξαρτᾶται ἐξ ἀριθμοῦ τινος παραγόντων, μεταξὺ τῶν ὁποίων συγκαταλέγεται ὠρισμένη ἀπέχθεια εἰς τὴν μεταφορὰν διὰ συγκοινωνίας εἰς τὴν ἐργασίαν, τὸ κόστος ταύτης, ἢ προτίμησις γειτνιάσεως πρὸς τὴν ἀγορὰν, τὰ σχολεῖα, τὰ νοσοκομεῖα, τὰς εὐκολίας ἀναψυχῆς, ἢ τέλος οἱ κανόνες πολεοδομίας οἱ ὅποιοι καθορίζουν ἀριθμοὺς ὁρόφων εἰς ἐπὶ μέρους συνοικίας τοῦ κέντρου καὶ τὸ σχέδιον πόλεως καὶ τὰς δαπάνας κοινωνικῆς ὑποδομῆς εἰς τὰ προάστια. Διὰ τοῦτο δὲν δύναται ἄνευ ἀναφορᾶς εἰς τὸ πλῆθος τῶν παραγόντων αὐτῶν νὰ γίνῃ γενίκευσις τοῦ βρεττανικοῦ προτύπου βαθμιαίας σταθερᾶς ἐπαναπτώσεως τοῦ ρόλου τοῦ κέντρου τῆς πόλεως κατόπιν μιᾶς περιόδου ἀνθήσεως. Ἐφ' ὅσον πρόκειται περὶ πτώσεως κατόπιν ἀνθήσεως, τότε δυσκολεῖται τις νὰ δεχθῇ χωρὶς ἐπιφυλάξεις τὴν ἄποψιν ὅτι ἡ παρουσία πολυορόφων-οἰκοδομῶν εἰς τὰς χώρας τῆς Εὐρώπης καὶ ἡ σχετικὴ ἀπουσία αὐτῶν εἰς Μεγάλην Βρεττανίαν ὀφείλεται ἀποκλειστικῶς εἰς διάφορον σημασίαν καὶ ἀπέχθειαν τοῦ ταξιδίου δι'

14. Εἰς τὴν ἐπιλογὴν οἰκίας μικροτέρου ὄγκου διαδραματίζει ἴσως ἐπὶ πλέον ρόλον καὶ τὸ γεγονός ὅτι οὕτω περιορίζονται καὶ τὰ τρέχοντα ἐξοδα (running costs) τῆς κεντρικῆς θερμάνσεως. Συνεπῶς ἡ μείωσις τοῦ μεγέθους οἰκιστικῆς μονάδος ἐνδέχεται νὰ μὴ ἀποτελῇ χειροτέρευσιν ποιότητος ἀλλ' ἀπλῶς μεταβολὴν τῶν προτιμήσεων.

ἐργασίαν¹⁵) καὶ ὄχι εἰς τὴν ταυτόχρονον συρροὴν ἄλλων ἐκ τῶν προαναφερθέντων παραγόντων.

Εἰς τὴν περίπτωσιν πάντως ἀναπτυσσομένης οἰκονομίας χαρακτηριζομένης ἀπὸ σχετικῶς ταχείας πληθυσμιακᾶς ἀνακατατάξεις μὲ δεσπόζουσιν κατεύθυνσιν ἀπὸ τὸ χωρίον πρὸς τὴν πόλιν, ὡς ἡ Ἑλλάς, ὁ ρόλος τῆς μεταβολῆς τῶν προτιμήσεων εἰς ἐνδεχομένην διεύρυνσιν τοῦ ὄγκου τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας δύναται ν' ἀναμένεται σχετικῶς μικρός. Παρὰ ταῦτα ἡ σπουδαιότης τοῦ παράγοντος τῶν προτιμήσεων εἰς τὴν διαμόρφωσιν τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας δύναται νὰ αὐξηθῆ εἰς πλεόν ὄριμον στάδιον ἀναπτύξεως συμφώνως καὶ πρὸς τὴν διεθνή πείραν.

Ἐν ὄψει τῆς ὡς ἄνω προοπτικῆς, εἶναι ἄξιον σημειώσεως τὸ ὅτι αἱ ἐμπειρικαὶ μελέται τόσον διὰ κατοικίαν ὅσον καὶ δι' ἄλλα ἀγαθὰ ἢ κατηγορίας ἀγαθῶν συνήθως συγκεντροῦν τὴν προσοχὴν των εἰς τὴν ἐκτέλεσιν τῶν ἀποφάσεων καὶ ὄχι τόσον εἰς τὸν τρόπον διαμορφώσεως τῶν προτιμήσεων καὶ τὰ στάδια τὰ ὅποια ἡ τοιαύτη διαμόρφωσις ἀκολουθεῖ (*habit formation*). Γενικῶς ὁμιλοῦντες, ὁ δείκτης προτιμήσεως (*U*) δύναται νὰ θεωρηθῆ ὅτι διαμορφοῦται μέσῳ ἐνὸς ἐξωθεν ἐπηρεασμοῦ (*stimulus* : *S*) καὶ ἀνταποκρίσεως εἰς τὸν ἐπηρεασμὸν (*response* : *R*).

$$S \rightarrow U \rightarrow R \quad (\text{II.1})$$

Ὁ παράγων *S* δύναται νὰ καθορισθῆ ὡς ἐν διάνυσμα ὀρισμένων προσδοκωμένων μεταβλητῶν (*expectation variables*), ὅπως τὸ εἰσόδημα, αἱ σχετικαὶ τιμαί, κτλ. καὶ τὸ *R* ὡς ἐν διάνυσμα τῶν παραγόντων δράσεως τοῦ ἀτόμου (οἰκονομικῆς μονάδος). Περιληπτικῶς, ἡ σχέσις μεταξὺ τῶν διανυσμάτων *R* καὶ *S* δύναται νὰ διατυπωθῆ ὡς συναρτησιακὴ τοιαύτη :

$$R = f(S) \quad (\text{II.2})$$

Υφίσταται σαφῶς δυναμικὴ σχέσις ἀνατροφοδοτήσεως εἰς τὸν χρόνον μεταξὺ τῶν διανυσμάτων *R* καὶ *S*, ἢ ὅποια δύναται νὰ παρασταθῆ ὡς μία διαδικασίᾳ κατανεμημένων ὑστερήσεων (*distributed lags*) ὡς ἀκολουθῶς :

$$R_t = F(S_t, R_{t-1}, R_{t-2}, \dots) \quad (\text{II.3})$$

$$\text{ἢ ὡς} \quad R_t = F(S_t, S_{t-1}, S_{t-2}, \dots) \quad (\text{II.4})$$

ἐφ' ὅσον τὸ R_{t-1} ἀντικατασταθῆ εἰς τὴν σχέσιν (II.3) συμφώνως πρὸς τὴν σχέσιν (II.2).

ὑποτιθεμένου ὅτι ἡ ὑφισταμένη διαμόρφωσις (*past performance*) ἐπηρεάζει τὴν νέαν τοιαύτην εἰς μίαν συνεχῆ διαδικασίαν, ἡ συνάρτησις *F* δύναται νὰ θεωρηθῆ ὡς μεταβλητὴ ἐν τῷ χρόνῳ, ὅποτε πρόκειται περὶ πλήρους ἐφαρμογῆς τῆς καλουμένης ἐκπαιδευτικῆς διαδικασίας (*learning process*) :

$$R_t = F_t(S_t, R_{t-1}, R_{t-2}, \dots) \quad (\text{II.5})$$

Οὕτως ὀδηγούμεθα εἰς μίαν δυναμικὴν διαμόρφωσιν τοῦ δείκτη προτιμήσεως (U_t), ὅστις δύναται συνεπῶς νὰ περιληφθῆ ἀμέσως εἰς τὸ ὑπόδειγμα :

$$R_t = F(U_t, S_t, R_{t-1}, R_{t-2}, \dots) \quad (\text{II.6})$$

Περαιτέρω δύναται νὰ γίνῃ διάκρισις τῶν παραγόντων τοῦ δείκτη προτιμή-

15. Ὁρ. L. Needleman, ἐνθ' ἀν.

σεων εις εξωτερικούς παράγοντας (outer factors), όπως ή ηλικία, αί οικογενεια- και συνθήκαι (family status), ή απασχόλησις, τὸ ἐπίπεδον ἐκπαιδεύσεως, κτλ. και εις ἐνδογενεῖς παράγοντας (inner factors), όπως αἱ προκαταλήψεις (attitudes), τὰ κίνητρα (motivations), αἱ φιλοδοξίαι (aspirations), ή προσωπική γνώμη (opinion), ή κρίσις (norms of judgment) και ή ἐκτίμησις τῶν ἀναγκῶν (evaluation of needs). Ἡ πρώτη ὁμάς τῶν παραγόντων καθορίζουν τὸ γεωγραφικὸν περιβάλλον (geographical environment), ἐνῶ ή δευτέρα ὁμάς καθορίζει τὴν προσωπικήν ἀντίληψιν τοῦ γεωγραφικοῦ περιβάλλοντος και συνιστᾷ τὸ λεγόμενον περιβάλλον συμπεριφορᾶς τοῦ ἀτόμου (behavioural environment). Κατὰ συνέπειαν ή σχέσις (II.6) δύναται νὰ λάβη τὴν ἀκόλουθον μορφήν :

$$R_t = F(G, P, S_t, R_t, R_{t-2}, \dots) \quad (II.7)$$

ὅπου, G καθορίζει τοὺς ἐξωτερικοὺς παράγοντας και P τοὺς ἐνδογενεῖς παράγοντας τοῦ δείκτου προτιμήσεων.

Ὑποθέτοντες τώρα ὅτι ή οἰκονομία ἀποτελεῖται ἐξ η οἰκονομικῶν μονάδων και ὅτι ὑφίσταται ἀλληλεξάρτησις εις τὰς συναρτήσεις προτιμήσεων, ἀντιλαμβάνομεθα ὅτι ή ἐκπαιδευτικὴ διαδικασία ἔχει κοινωνικὴν ὑπόστασιν, μέσῳ τῆς ὁποίας διαχέεται εις τὴν οἰκονομίαν. Κατόπιν τούτου ὁ ἐπηρεασμὸς τοῦ ἀτόμου i κατὰ τὴν διάρκειαν τῆς περιόδου t δύναται νὰ ἐκκληφθῆ ὡς ἀπλή κατανομή καθυστερήσεως ἐναντι τῶν ἄλλων ἀτόμων κατὰ τὴν περίοδον $t-1$.

$$R_{it} = F_i(S_i, R_{i(t-1)}, R_{2(t-1)} \dots R_{n(t-1)}) \quad (II.8)$$

Διαφορίζοντες τὴν σχέσιν ταύτην λαμβάνομεν :

$$dR_{it} = \frac{\partial F_i}{\partial S_i} dS_i + \sum_{j=1}^n \frac{\partial F_i}{\partial R_j} dR_j \quad (t-1) \quad (II.9)$$

ή εις ὄρους μητρῶν

$$dR_t = \frac{\partial F}{\partial S} dS + F dR \quad (t-1) \quad (II.10)$$

ὅπου F εἶναι ἐνταῦθα μία τετράγωνος μήτρα $\partial F_i / \partial R_i$.

Λύσις τῆς ὡς ἄνω διαφορικῆς ἐξισώσεως (II.10) διὰ τοῦ πολλαπλασιασμοῦ μήτρας (matrix multiplier) δίδει τὴν δυναμικὴν πορείαν τοῦ dR_t . Ἐὰν ή ἐκπαιδευτικὴ πορεία περιληφθῆ ἐπίσης εις τὴν κοινωνικὴν ἀνατροφοδότησιν, ή ἐξίσωσις (II.8) λαμβάνει τὴν ἀκόλουθον μορφήν :

$$R_{it} = F_i(G_{it}, P_{it}, S_i, R_{i(t-1)}, \dots, R_{n(t-1)}) \quad (II.11)$$

Ἡ σχέσις αὕτη ὑποθέτει ὅτι, μέσῳ τῆς ἐκπαιδεύσεως, οἱ ἐνδογενεῖς παράγοντες R_{it} μεταβάλλονται ἐπίσης ἐν τῷ χρόνῳ. Οὗτοι δύναται εἰδικώτερον νὰ ἐκκληφθοῦν ὡς συνάρτησις τῆς συμπεριφορᾶς τῶν ἄλλων ἀτόμων εις τὸ παρελθόν.

II. 3. Ἡ Κατοικία ὡς Μορφή Ἐπενδύσεως

Πρὸς ἀποφυγὴν συγχύσεως ὀφειλομένης εις διάφορον χρῆσιν τοῦ ὅρου ἐπένδυσις παρὰ τῆς ἐθνικῆς λογιστικῆς ἀφ' ἐνὸς και παρὰ τῶν ἰδιωτῶν ἀφ' ἑτέρου, θὰ χρησιμοποιοῦμεν ἐνταῦθα τὸν ὅρον «ἐπενδύσεις» ὡς ἀντιστοιχοῦντα εις τὴν ἐθνικολογιστικὴν ὀρολογίαν και τὸν ὅρον «ἐπένδυσις» ὡς χρησιμοποιεῖται συνήθως παρ' ἀτόμων.

Ἡ κατοικία ἀποτελεῖ ὁσημέραι γενικώτερον κατ' αὐξάνοντα ρυθμὸν ἔν ἐκ τῶν μέσων διακρατήσεως πλούτου. Οὕτως, ἡ ἀπόκτησις ἰδιοκτητοῦ κατοικίας εἰς τὰς πλείστας τῶν χωρῶν καὶ εἰδικώτερον εἰς τὰ ἀστικά κέντρα, βασιζέται ἐπὶ κριτηρίων ἀποδόσεως ἔν σχέσει μὲ ἑτέρας μορφᾶς τοποθετήσεως. Ἡ τοιαύτη μετατόπισις ἀπὸ τῆς λειτουργίας τῆς κατοικίας ὡς μέσου παροχῆς ὑπηρεσιῶν στεγασέως εἰς μέσον διακατοχῆς πλούτου δύναται νὰ ἀποδοθῆ εἰς παράγοντας οἰκονομικοῦ καὶ θεσμολογικοῦ χαρακτῆρος.

Εἰς ἐκ τῶν γενικωτέρων οἰκονομικῶν παραγόντων φαίνεται ὅτι εἶναι ἡ προϊούσα μείωσις τῆς ἀποδόσεως εἰς τὴν βιομηχανίαν εἰς τὰς ἀνεπτυγμένας οἰκονομίας. Ἡ τοιαύτη ἐξέλιξις καθιστᾷ ἔν τελευταία ἀναλύσει τίτλους ἐπὶ βιομηχανιῶν παρακράτουμένους ὑπὸ ἀτόμων, ὀλιγώτερον ἑλκυστικοὺς ἄλλων μορφῶν τοποθετήσεων. Ἡ ἐνδεχομένη μείωσις κατὰ τὰς τελευταίας δεκαετίας τῆς εὐρυτέρας λαϊκῆς συμμετοχῆς εἰς τοιοῦτους τίτλους (16) ἐνδέχεται νὰ εἶναι ὑπὲρ τῆς ὑποστηριζομένης ἐνταῦθα ἀπόψεως.

Ὁ ἔρπων πληθωρισμὸς τῆς μεταπολεμικῆς περιόδου ἀποτελεῖ πιθανῶς ἕνα πρόσθετον παράγοντα ὑπὲρ τῆς ὑποκαταστάσεως ἄλλων μορφῶν ἀποταμιεύσεως διὰ κατοικιῶν. Οὕτως, ὁ πληθωρισμὸς συνεπάγεται μείωσιν τῆς πραγματικῆς ἀποδόσεως τῶν ἀπαιτήσεων αἰτινες εἶναι ἐκπεφρασμένοι εἰς σταθερὰς χρηματικὰς μονάδας. Τοῦτο σημαίνει ὅτι ὁ πληθωρισμὸς αὐξάνει τὸ κόστος τῆς ρευστότητος (εὐρέως νοουμένης ὡς διαφόρων βαθμῶν ὥστε νὰ περιλαμβάνῃ περιουσιακὰ στοιχεῖα συμφώνως πρὸς κατωτέρω ἀναλυόμενον ὄρισμὸν) καὶ παροτρύνει φυγὴν ἐκ τίτλων περιωρισμένης τοιαύτης (ὁμολογιῶν καὶ μετοχῶν), ἐφ' ὅσον ἡ ἀποζημίωσις δὲν εἶναι ἀναλόγως μεγαλυτέρα.

Μία τρίτη κατηγορία παραγόντων θεσμολογικῆς φύσεως δύναται ἐπίσης νὰ ἀναφερθῆ ἐνταῦθα. Αὕτη θὰ ἠδύνατο νὰ τιτλοφορηθῆ ὡς ἀσύμμετρος ἀνάπτυξις τῶν ἐπὶ μέρους τμημάτων τῆς ἀγορᾶς κεφαλαίου σχετικῶς πρὸς τὴν ἀνάπτυξιν τῆς ἀγορᾶς κατοικιῶν καὶ ἐνοικιάσεων. Χωρὶς νὰ χρειάζωμεθα ἐνταῦθα νὰ καταφύγωμεν εἰς τὰ λεπτομερῆ χαρακτηριστικὰ τῆς κεφαλαιαγορᾶς - ὅπως ὀργάνωσις, βάθος, συχνότης, εὐρος διακυμάνσεων κτλ. - ἐκφράζομεν ἄπλως τὴν ἄποψιν ὅτι ἡ ἀγορὰ τίτλων (χρηματιστήριον) ἐνδέχεται νὰ μὴ ἀναπτύσσεται ὅσον οἱ λοιποὶ τομεῖς πιστωτικῆς ἀγορᾶς. Τοῦτο σημαίνει ὅτι οἱ τίτλοι γίνονται ὀλιγώτερον ἑλκυστικοὶ διὰ τοὺς ἰδιώτας ἀποταμιευτὰς, πρᾶγμα τὸ ὁποῖον δυσχεραίνει τὴν διασπορὰν τοῦ πλούτου μέσῳ τῆς ὁποίας οὗτοι θὰ ἠδύναντο νὰ ἐλαχιστοποιήσουν τὸν συνολικὸν κίνδυνον τὸν συνδεόμενον μὲ τὴν κατοχὴν πλούτου. Ταυτοχρόνως διευρύνονται βαθμιαίως αἱ δυνατότητες/πιστώσεώς των δι' ὑποβοήθησιν πρὸς ἀγορὰν ἐνὸς ἀδιαιρέτου παγίου στοιχείου ὅπως ἡ κατοικία, εἰς τὴν ἀπόφασιν τῆς ἀγορᾶς τῆς ὁποίας ὡσαύτως παίζει ρόλον καὶ ἡ βελτίωσις τῆς ἀγορᾶς ἐνοικίου. Αἱ τοιαῦται μεταβολαὶ διαδραματίζουσι σχετικῶς μέγαν ρόλον εἰς χώρας ὅπου διαρθρωτικῆς φύσεως ἐξελίξεις δύναται νὰ λαμβάνουν χώραν ἐντὸς σχετικῶς βραχείων περιόδων ὡς π.χ. δεκαετία, τοιαῦται δὲ χῶραι εἶναι αἱ ἐν ἀναπτύξει χῶραι.

Ἐὰν καὶ κατὰ ποσὸν αἱ ὡς ἄνω πιθανολογούμεναι διεθνεῖς ἐξελίξεις καθιστοῦν

16. Ὅρα Ο. Ε. C. D., Capital Markets Study, General Report, Volume 1, Paris, 1967.

τήν κατοικίαν ἔν καθ' ὅλα περιουσιακὸν στοιχεῖον (asset) καὶ μορφήν ιδιωτικῆς ἐπενδύσεως ὑπὸ ιδιωτικοοικονομικὴν ἔννοιαν, χρῆζει κατ' ἀρχὴν ἐννοιολογικῶν διευκρινήσεων. Τὸ ἐρώτημα τίθεται ποῖα εἶναι τὰ χαρακτηριστικὰ ἐκεῖνα στοιχεῖα πὺ συνθέτουν τὸν ὄρισμὸν τοῦ περιουσιακοῦ στοιχείου. Συμφώνως πρὸς τὴν μέχρι τοῦδε συζήτησιν, τὰ περιουσιακὰ στοιχεῖα θὰ πρέπει νὰ ἀποτελοῦν μίαν ὁμάδα σχετικῶς ὑψηλοῦ βαθμοῦ ὑποκαταστάσεως μεταξύ των, ἐν σχέσει μὲ τὸν ἀντίστοιχον τοιοῦτον μεταξύ ἑνὸς ἐκάστου τούτων καὶ οἰουδήποτε τῶν ἀγαθῶν ἐκτὸς τῆς ὁμάδος ταύτης. Τοῦτο ἀποτελεῖ ἕν καθαρῶς ἐμπειρικὸν ἐρώτημα.

Κατωτέρω ἐκτίθενται ἐν περιλήψει διάφορα κριτήρια τὰ ὁποῖα ἔχουν κατὰ καιροὺς ὑποστηριχθῆ ὡς βασικὰ διὰ τὸν ὄρισμὸν τῶν περιουσιακῶν στοιχείων. Τὰ κριτήρια ταῦτα ἐκπηγάζουν ἐκ τῶν βασικῶν λειτουργιῶν τῆς συσσωρεύσεως «πλούτου» παρὰ τῶν ιδιωτῶν καὶ τῶν ιδιωτικῶν ἐπιχειρήσεων καὶ ὀδηγοῦν εἰς ὑψηλὸν βαθμὸν ὑποκαταστάσεως τῶν διαφόρων μορφῶν πλούτου (assets).

Ἐκτενὴς ἐνασχόλησις μὲ τὴν θεωρητικὴν διαφιλονικίαν περὶ τῶν βασικῶν λειτουργιῶν τοῦ πλούτου διαπεραιοῖ τὸν Adam Smith διὰ νὰ ἀσχολήσῃ τὸν John Keynes καὶ ἐκτενέστερον τὴν νεοκλασσικὴν διδασκαλίαν¹⁷). Τὸ πρόβλημα ἐνταῦθα εἶναι πῶς θὰ παρουσιάσωμεν μίαν περιληπτικὴν ταξινόμησιν τῶν λειτουργιῶν τοῦ πλούτου (wealth) καὶ τῶν περιουσιακῶν στοιχείων (assets) μὲ ἔμφασιν τὴν κατοικίαν.

Διὰ νὰ εἴμεθα ἀκριβεῖς καὶ διὰ νὰ ἀποφύγωμεν περιπλοκάς συνδεομένας μὲ τὴν οικονομικὴν τῆς εὐημερίας (welfare economics), παρακάμπτομεν ἐρωτήματα συνδεδόμενα μὲ ποῖον σύστημα ἀξιών (system of values) εἶναι συνεπῆς ὁρισμένος ρυθμὸς συγκεντρώσεως πλούτου παρ' ἀτόμων, ἐπιχειρήσεων καὶ κρατῶν. Τοιοῦτοτρόπως δεχόμεθα ἀπλῶς ὡς δεδομένον ὅτι ὁ πλοῦτος ἀποτελεῖ πηγὴν ἀνθρωπίνης ἱκανοποιήσεως. Ὁ ὄρισμὸς οὗτος εἶναι πολὺ ἀσαφῆς καὶ ἀρκετὰ εὐρὺς ὑπὸ τὴν ἔννοιαν ὅτι πᾶν ἀγαθὸν ἐπιτελεῖ ἀφ' ἑαυτοῦ παρομοίαν ἀποστολὴν διὰ τὸν ἄνθρωπον.

Φαίνεται ὅμως ὅτι ἀκόμη καὶ εἰς τόσον ἀσαφῆς ὄρισμὸς εἶναι ἐπαρκῆς διὰ τὸν ἀποκλεισμὸν τοῦλάχιστον τῶν ἀνθρωπίνων πλασμάτων ἐκ τῆς ἐννοίας τοῦ πλούτου. Εἰς τὴν πραγματικότητα ὁ τοιοῦτος ἀποκλεισμὸς εἶναι συνεπῆς πρὸς τὴν κατάργησιν τῆς δουλείας καὶ τοῦ ἐμπορίου ἀνθρώπων. Περαιτέρω τίθεται τὸ ἐρώτημα ἀποκλεισμοῦ τοῦ ἀνθρωπίνου πλούτου (human wealth) ὡς ἰδίας κυριότητος ἐκάστου ἐπὶ τοῦ ἑαυτοῦ του καὶ τῆς ἐπιλογῆς μεταξύ ἐργασίας καὶ ἀναπαύσεως (work - leisure). Συμβατικῶς γίνεται δεκτὸν ὅτι τὰ κριτήρια συμπεριφορᾶς ἔναντι τῶν ἑαυτῶν μας διαφέρουν ἐκεῖνων ἔναντι τοῦ ὕλικου πλούτου, οὕτως ὥστε, τὰ πρῶτα νὰ ἐξετάζωνται ὑπὸ τοῦ εἰδικοῦ τομέως τῆς ἐργατικῆς οικονομικῆς.

Ὁ ὡς ἄνω ἀποκλεισμὸς παρὰ ταῦτα τοῦ ἀνθρωπίνου πλούτου δημιουργεῖ περαιτέρω περιπλοκάς ἐφ' ὅσον συνεπάγεται ὅτι καὶ αἱ δαπάναι τοῦλάχιστον διὰ

17. Ὁρα φερ' εἰπεῖν B. P e s e k and T. R. S a v i n g, Money Wealth and Economic Theory, The MacMillan Company, New York, 1968, B. I. Moore, An Introduction to the Theory Finance, Asset Holder Behavior under Uncertainty, Free Press, The MacMillan Company, New York, 1968.

τὴν βελτίωσίν του μέσῳ εὐρέως ὀριζομένης ἐκπαιδεύσεως (know - how) δὲν ἀνταγωνίζονται καθ' οἰονδήποτε τρόπον ἐτέρας μορφᾶς συσσωρεύσεως πλούτου. Τοῦτο ἔρχεται εἰς ἄμεσον ἀντίθεσιν μὲ τὴν θεωρίαν τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως (economic development) ἐν μέσῳ περιορισμένων δυνατοτήτων καὶ τὴν θεωρίαν τῆς τεχνολογικῆς προόδου (technological change) (18).

Ἡ ἀλήθεια εἶναι ὅτι ἀγορὰ πρὸς δανεισμὸν διὰ τὴν βελτίωσιν τοῦ ἀνθρωπίνου κεφαλαίου — ἢτοι δανειακὴ ἀγορὰ δι' ἐκπαίδευσιν — δὲν ὑφίσταται κατὰ κανόνα, οὕτως ὥστε ἡ ἐκπαίδευσίς, ἰδίᾳ ἡ τέκνων, νὰ ἀποτελεῖ μίαν βασικὴν ἴσως αἰτίαν ἀποταμιεύσεως ἀνταγωνιζομένην εὐλόγως ἄλλας μορφᾶς ταύτης. Παρὰ ταῦτα ὁ ἀποκλεισμὸς τῆς ἐκπαιδεύσεως ἐκ τῶν δαπανῶν ἐπενδύσεων δικαιολογεῖται λόγῳ τῆς μὴ ἀποκλειστικῆς ἐπενδυτικῆς λειτουργίας τῆς ἐκπαίδευσῆς (καταναλωτικὴ συνιστώσα), τοῦ ὅτι χρειάζεται μακρὸν χρόνον ἢ τε ἀπόκτησις καὶ ἡ μετάδοσις τῆς καὶ τοῦ ὅτι ἡ δαπάνη ἐκπαιδεύσεως ἀναλαμβάνεται σήμερον κατὰ σχετικῶς μεγάλον μέρος ὑπὸ τοῦ κράτους (19).

Τὸ χρησιμοποιηθὲν κριτήριον μὴ ἀνταλλαξιμότητος τοῦ ἀνθρωπίνου παράγοντος διὰ τὸν ἀποκλεισμὸν του ἐκ τοῦ ὀρισμοῦ τοῦ πλούτου ὀδηγεῖ εἰς τὴν υἱοθέτησιν τοῦ ὀρισμοῦ τοῦ οἰκονομικοῦ πλούτου ὡς μέσου ἐλέγχου τῶν ἀγαθῶν καὶ ὑπηρεσιῶν τὰ ὅποια εἶναι ἐπιθυμητὰ (20). Διὰ τῆς λέξεως ἔλεγχος ἐννοεῖται κυριότης χρήσεως καὶ ἐξουσία μεταβιβάσεως χωρὶς νὰ ἀποκλείωνται ὀρισμένοι περιορισμοὶ ἀπαιτούμενοι εἰς κατ' ἰδίαν μορφᾶς πλούτου (π.χ. μετοχάς), αἵτινες συνδέονται μὲ ποικίλους συνδυασμοὺς δικαιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων ἢ κανόνας δικαίου περὶ ἰδιοκτησίας ἢ χρήσεως ἀγαθῶν.

Ἐν τῇ οὐσίᾳ ἐδέχθημεν ἤδη ἐμμέσως ἐν κριτήριον ὀρισμοῦ τοῦ πλούτου, τὸ ὅποῖον συνήθως ἀποκαλεῖται κριτήριον ἐμπορευσιμότητος (market criterion). Εἶναι σαφές ὅτι τὸ κριτήριον τοῦτο προϋποθέτει τὴν ὑπαρξίν ἀγορᾶς (market) νοουμένης ὄχι ἀπλῶς ὡς πράξεως ἀνταλλαγῆς, ἀλλ' ὡς ὀργανωμένου θεσμοῦ μὲ συχνότητα τινὰ συναλλαγῶν. Παρὰ ταῦτα ἡ ἀνταλλαγὴ ἐνὸς ἀγροτικοῦ οἰκίσκου, ἐνῶ δὲν δημιουργεῖ ἀγορὰν, ἐν τούτοις δυσχερῶς τὸ ἀνταλλασσόμενον δύναται νὰ ἀποκλεισθῇ παντελῶς τῆς ἐννοίας τοῦ πλούτου ἐπειδὴ δὲν ἔχει ὀργανωμένην ἀγορὰν, ἀντιθέτως ἐνδεχομένως πρὸς τὰ ἀστικά ἀκίνητα. Περαιτέρω, ὡς τονίζεται ὑπὸ τῆς καθηγητρίας Joan Robinson, μέγα μέρος προσωπικῶν ὑπηρεσιῶν καὶ δὴ τῶν παρὰ τῶν οἰκοδεσποινῶν παρεχομένων δὲν μετρεῖται, ἐνῶ μέρος τοῦ παγίου φυσικοῦ κεφαλαίου ὡς ἔθνηκαὶ ὁδοί, πάρκα, κτλ. ἀνήκουν εἰς τὴν ὀλότητα καὶ δὲν ἀποτελοῦν ἀντικείμενον ἀνταλλαγῆς (21).

18. Ὅρα π.χ. Joan Robinson, *The Accumulation of Capital*, MacMillan and Co, Ltd, Papermac III, Second Edition, London, 1965.

19. Καθ' ἣν ἔκτασιν ἡ δαπάνη Research and Development γίνεται παρὰ ἐπιχειρήσεων καὶ θεωρεῖται ὡς τρέχον κόστος παραγωγῆς μᾶλλον παρὰ ὡς αὔξησις τοῦ κεφαλαιακοῦ ἀποθέματος, ἀμφότερα ἐπενδύσεις παγίου κεφαλαίου καὶ καθαρὸν εἰσόδημα ὑποεκτιμῶνται. Ὅρα F.T. J u s t e r, *Household Capital Formation and Financing, 1897-1962*, National Bureau of Economic Research, General Series, No 83, New, York, 1966.

20. Ὅρα Joan Robinson, ἐνθ' ἀν., σελ. 15, 17.

21. Τὰ τελευταῖα συνιστοῦν πράγματι κοινωνικὸν πλοῦτον ὑπὸ τὴν ἐννοίαν ὅτι ἡ χρῆσις

Ἡ ὑπαρξίς ὀργανωμένης ἀγορᾶς συμφώνως πρὸς τὸ σκιαγραφηθὲν κριτήριον συνδέεται μὲ τὴν βασικὴν λειτουργίαν τῶν περιουσιακῶν στοιχείων ὡς μέσου διαφυλάξεως ἀξίας (store of value), ἤτοι ἀγοραστικῆς δυνάμεως μελλούσης νὰ χρησιμοποιηθῆ ὅτε ἔχει προγραμματισθῆ (planned consumption) ἢ ὅτε ἀπροόπτως θέλει καταστῆ ἀπαραίτητον (emergencies). Τοιουτοτρόπως, ἐνδιαφερόμεθα ἐν τῇ οὐσίᾳ διὰ τὴν ὑπαρξίν ἀγορᾶς ἐπαναπωλήσεως (resale market), ἣτις εἶναι ἀναγκαία ἵνα δώσῃ τὴν δυνατότητα τῆς ἐπιτελέσεως τῆς ὡς ἄνω λειτουργίας τῶν περιουσιακῶν στοιχείων (22).

Ὡς πρὸς τὴν διάκρισιν τῶν ἀγορῶν ὁ καθηγητὴς John Hicks (23), σχολιάζων σχετικὸν ὄρισμὸν τοῦ Keynes περὶ «ρευστῶν» περιουσιακῶν στοιχείων (24) διέκρινε τὰς μορφὰς τοῦ πλοῦτου αἱ ὁποῖαι δύνανται νὰ πωληθοῦν κατόπιν διαπραγματεύσεως ὡς ἐμπορεύσιμα ἀγαθὰ (marketable) καὶ ἐκεῖνας ποῦ ἀπολαμβάνουν ὀργανωμένων ἀγορῶν καὶ δὲν ἔχουν ἀνάγκην προσωπικῆς διαπραγματεύσεως ὡς τελείως ἐμπορεύσιμα (perfectly marketable). Τὰ τελευταῖα δύνανται νὰ ἔχουν ὀρισμένον βαθμὸν ρευστότητος ἕκαστον (liquidity). Ρευστότης νοεῖται κατὰ τὸν Hicks ἡ ιδιότης τὴν ὁποίαν ἔχουν μετὰ μεγάλης πιθανότητος ὀρισμένα περιουσιακὰ στοιχεῖα νὰ πωλοῦνται ἄνευ μακρᾶς ἀγγελίας (at short notice) καὶ ἄνευ ζημίας ἐκ τοῦ λόγου τούτου (without loss). Ἄλλως, ἡ συνθήκη ἄνευ ζημίας ἀναφέρεται εἰς τὸν χρόνον πωλήσεως καὶ ὄχι εἰς τὴν τιμὴν ἀγορᾶς εἰς τὸ παρελθόν. Ὡς ἐτόνισεν ὁ καθηγητὴς Ball (25) ἡ συμπερίληψις τοῦ στοιχείου τῆς ἀβεβαιότητος ὑπὸ τοῦ Hicks δίδει ἔμφασιν τοῦ ὀρισμοῦ τῆς ρευστότητος εἰς τὴν κενύσαντὴν ὑποκατάστασιν μεταξὺ περιουσιακῶν στοιχείων, ἐνῶ ἂν ἀναφερόμεθα εἰς τὴν ὑποκατάστασιν μεταξὺ περιουσιακῶν στοιχείων καὶ καταναλωτικῶν ἀγαθῶν θὰ ἐνδιαφερόμεθα ἀπλῶς διὰ τὴν ταχύτητα μεθ' ἧς τὰ πρῶτα δύνανται νὰ πωληθοῦν ἐν σχέσει πρὸς τὴν ἀξίαν των.

Εὐλογον εἶναι ὅτι ἡ ἀστικὴ κατοικία συνιστᾷ μὴ τελείως ἐμπορεύσιμον πε-

των βασιζέται ἐπὶ τῆς ἀρχῆς τῆς προσφορᾶς εἰς ἕκαστον συμφώνως πρὸς τὰς ἀνάγκας του καὶ συνεισφορᾶς αὐτοῦ συμφώνως πρὸς τὴν φοροδοτικὴν τοῦ ἱκανότητα, ποῦ συνιστᾷ ὡς γνωστὸν τὸ λεγόμενον κράτος εὐημερίας. Ὅρα, J o a n R o b i n s o n, ἐνθ' ἂν. Εὐλογον εἶναι ὅτι ὁ ἀποκλεισμός τῶν δημοσίων ἀγαθῶν, τῶν ὑπηρεσιῶν τῆς οἰκοκυρᾶς, κλπ., ἐκ τῶν ἀντικειμένων τῆς ἀγορᾶς, ἀποδίδεται εἰς τὴν συγκεκριμένην μορφήν κοινωνικῆς ὀργανώσεως ποῦ ἐπικρατεῖ σήμερον. Αἱ συζητήσεις φερ' εἰπεῖν περὶ τοῦ συστήματος ὁμαδικῆς συμβιώσεως ἢ γενικεύσεως τῆς χρήσεως τοῦ οἰκιακοῦ ἐξοπλισμοῦ (consumer durables) περιλαμβάνει τὸ opportunity cost τῶν ὑπηρεσιῶν τῆς οἰκοκυρᾶς (αἱ ὁποῖαι καθ' αὐτὰς δὲν περιλαμβάνονται εἰς τὴν μέτρησιν τοῦ ἐθνικοῦ εισοδήματος ὑπὸ τὸ ὑπάρχον σύστημα ἐθνικῶν λογαριασμῶν).

22. Ὁ καθηγητὴς J. T o b i n ἐτόνισεν ὡς ἐν ἐκ τῶν βασικῶν χαρακτηριστικῶν τῶν περιουσιακῶν στοιχείων τὸν βαθμὸν τῆς ἀντιστρεψιμότητος (reversibility), ὀριζόμενον ὡς δυνατότητα ἀμέσου ἐπαναπωλήσεως τοῦ ἀγορασθέντος ἀντικειμένου ἄνευ οὐδεμιᾶς ζημίας. Ὅρα J. T o b i n, *The Theory of Portfolio Selection*, εἰς F. H. Hahn and F. P. R. Brechling (eds), *The Theory of Interest Rates, Proceedings of a Conference held by International Economic Association*, MacMillan and Co, Ltd., London, 1965.

23. Ὅρα J. R. H i c k s, *Liquidity*, *Economic Journal*, December, 1962.

24. Ὅρα J. M. K e y n e s, *A Treatise on Money*, MacMillan and Co, London, 1930.

25. Ὅρα R. J. B a l l, *Inflation and the Theory of Money*, *The Minerva Series*, No 10, George Allen and Unwin Ltd., London, 1964.

ριουσιακὸν στοιχεῖον, ἐνῶ ἐπιφυλάξεις δύνανται νὰ διατυπωθοῦν ὅσον ἀφορᾷ εἰς οἰανδήποτε ἐμπορευσιμότητα τῆς ἀγροτικῆς κατοικίας. Δὲν δυνάμεθα ὅμως νὰ εἴπωμεν πολλὰ περισσότερα περὶ αὐτοῦ, καθ' ὅτι ὁ ὡς ἄνω ὀρισμὸς τῆς ἀγοραστικῆς δυνάμεως τοῦ πλοῦτου (purchasing power)—ὅπως τὸν ἀποκαλεῖ ἡ Robinson—δὲν ἀσχολεῖται explicitly μὲ τὸ ἐπίπεδον καὶ τὴν πορείαν τῆς ἀναπτύξεως τῶν ἀγορῶν. Εἶναι γεγονὸς ὅτι ἡ ὑπαρξὶς ἀνεπτυγμένης ἀγορᾶς ἐπαναπωλήσεως (resale market) καὶ ἐνοικιάσεως (rental market) ἐπηρεάζει τὴν εὐκολίαν (convenience), τὰ συναλλακτικὰ ἐξοδα (transaction costs) καὶ ἄλλους παράγοντας ποῦ διαμορφοῦν τὰς σχετικὰς ἀποδόσεις ἐξ ἰδιοκατοικήσεως ἐναντι ἐνοικιάσεων. Ἡ ὑπαρξὶς ἀγορᾶς ἐνοικιάσεως καθ' ἑαυτὴν δίδει τὴν δυνατότητα καταναλώσεως μιᾶς προγραμματισθείσης διαχρονικῆς ἀπολαύσεως (stream) ὑπηρεσιῶν, χωρὶς τὴν ἀνάγκην προγενεστέρας ἀποταμιεύσεως καὶ ἀγορᾶς παρὰ τοῦ ἰδίου τοῦ χρησιμοποιοῦντος, ἢ τὴν δυνατότητα πωλήσεως καὶ εἰσόδου εἰς ἐνοίκιον, ἐφ' ὅσον τοῦτο ἐπιβάλλεται ἐκ τῶν συνθηκῶν.

Εἶναι γνωστὸν ὅτι ἡ παραμέλησις τοῦ ρόλου τῆς ὀργανώσεως τῆς ἀγορᾶς παρὰ τῆς θεωρίας ἐν γένει συνδέεται μὲ τὴν ὑπόθεσιν ὅτι ἐσωτερικαὶ οἰκονομίαι (internal economies) δὲν δύνανται νὰ ὑπάρξουν πλεον τῶν ἤδη ἀξιοποιηθεισῶν ὑπὸ πλήρως ἀνταγωνιστικᾶς συνθήκας. Τοιοῦτοτρόπως ἡ ὀργάνωσις τῆς ἀγορᾶς θὰ ἠδύνατο νὰ λάβῃ χώραν μόνον ὡς ἐξωτερικὴ οἰκονομία (external economy) ὑπὸ τὴν μορφήν μειώσεως τῶν ἐξόδων συναλλαγῶν, κυρίως μέσῳ βελτιώσεως τῶν μεταφορῶν καὶ τῆς μεταξὺ τοπικῶν ἀγορῶν ἐπικοινωνίας⁽²⁶⁾.

Ἔχει ὑποστηριχθῆ ὅτι ἡ θεσμολογικὴ ἀνάπτυξις (institutional development) ἐπηρεάζει τὴν τε ἀπόδοσιν (rate of return) καὶ τὸν κίνδυνον (risk), ἤτοι δύο ἐκ τῶν πλεόν βασικῶν παραγόντων ἐπιλογῆς τῆς συνθέσεως τοῦ πλοῦτου ὑπὸ συνθήκας ἀβεβαιότητος. Οὕτω φερ' εἰπεῖν, σχετικῶς ὑψηλὰ ἐξοδα συναλλαγῶν δι' ἐπένδυσιν ἢ καὶ ἀποεπένδυσιν ἐπιμηκύνουν τὴν μέσσην διάρκειαν τῆς ἐπιλεγησομένης συνθέσεως τοῦ πλοῦτου (durability of investment portfolio)⁽²⁷⁾. Ὡσαύτως ἡ ἀνάπτυξις συγκεκριμένης ἀγορᾶς ἐπιδρᾷ ἀνασταλτικῶς ἐπὶ τοῦ εὐρους τῶν παρ' αὐτῇ διακυμάνσεων τιμῶν, τὸ ὁποῖον δύνανται νὰ ἔχῃ κάποιαν σχέσιν μὲ τὸν ἀντικειμενικῶς δεδομένον κίνδυνον τῆς ἐπενδύσεως (risk) καὶ ἴσως μὲ τὴν ὑποκειμενικῶς ἐκτιμωμένην ἀβεβαιότητα uncertainty⁽²⁸⁾. Θεσμολογικὴ ἀνάπτυξις αὐξάνει

26. Ἐὰν ἡ ἀνάπτυξις τῆς ἀγορᾶς ἐκλαμβάνεται ὡς μεταβολὴ τοῦ βαθμοῦ ἀνταγωνισμοῦ μᾶλλον παρὰ ὡς τεχνολογικὴ μεταβολὴ (technological change), θὰ ἔχωμεν μεταθέσεις καμπυλῶν προσφορᾶς καὶ/ἢ ζητήσεως μᾶλλον παρὰ ἀλλαγὴν κλίσεως αὐτῶν. Ὅρα C. P. Kindleberger, Economic Development, Economic Handbook Series, McGraw Hill Book Company, New York, 1958.

27. Ὅρα John Hicks ἐνθ' ἂν., James Tobin ἐνθ' ἂν. Ἡ ἐν λόγῳ ἐπίδρασις δὲν φαίνεται νὰ ἔχῃ ἀρκούντως προσεχθῆ παρ' ἡμῖν κατὰ τὴν σχετικὴν συζήτησιν τοῦ φόρου μεταβιβάσεως ἀκινήτων ἐν συσχετίσει πρὸς διαφόρους μορφὰς φορολογίας περιουσίας. Ὅρα π.χ. G. Break and R. Turvey. Studies in Greek Taxation, Research Monograph Series, Vol. 11, CEPE, Athens, 1964.

28. Ὅρα π.χ. G. Wolf Jr., Institutions and Economic Development, εἰς B. Okun and R. W. Richardson (eds), Studies in Economic Development, Holt Rinehart and Winston Inc., New York, 1962.

ἐξ ἄλλου τὸν βαθμὸν τῆς ἰκανότητος τῶν ἀτόμων νὰ προβοῦν εἰς οἰανδήποτε ἀξιόπιστον πρόβλεψιν τοῦ μέλλοντος δι' ἐκτιμήσεως τῶν συνεπειῶν ἐναλλακτέων πράξεων καὶ ἐπιλογῶν. Οὕτως, ὁ θεσμολογικὸς προγραμματισμὸς (institutional planning) ἐπηρεάζει τὴν συσσώρευσιν πλούτου καὶ τὴν σύνθεσιν τούτου μέσῳ τοῦ βαθμοῦ κινδύνου ἐν γένει ἢ τῆς ἀβεβαιότητος ἐν σχέσει πρὸς ὠρισμένην μορφήν περιουσιακῶν στοιχείων (29).

Εἶδομεν ἤδη ὅτι ὁ χαμηλὸς βαθμὸς θεσμολογικῆς ἀναπτύξεως καὶ τὰ ὑψηλὰ ἔξοδα συναλλαγῶν αὐξάνουν τὴν μέσιν διάρκειαν τῆς συνθέσεως τῆς περιουσίας. Ἐμμεσον προϋπόθεσιν ἐφαρμογῆς τοῦ κανόνος τούτου πρὸς ἀμφοτέρας τὰς κατευθύνσεις ἀποτελεῖ βεβαίως ἡ ὑπαρξίς μορφῶν περιουσίας μὲ σχετικῶς μεγάλην διάρκειαν ζωῆς. Ὑπάρχει περαιτέρω καὶ ἡ ἀποψίς ὅπως ἡ διάρκεια ζωῆς καθ' ἑαυτὴ ἀποτελέσει ἓνα διαζευκτικὸν κριτήριον ὀρισμοῦ τοῦ πλούτου καὶ συμπεριλήψεως τῶν διαφόρων μορφῶν του (durability criterion). Τὸ κριτήριον τοῦτο συνδέεται μὲ τὴν φιλολογίαν περὶ τῆς κοινωνικῆς λειτουργίας τοῦ «κεφαλαίου» ὅτι ἡ παραγωγή ἀναγκαιοῦ χρόνον, ὅπως καὶ ἡ «παραγωγή» ὑπηρεσιῶν τοῦ προσωπικῶς διακατεχομένου πλούτου ἀπαιτεῖ ὡσαύτως χρόνον (30). Σημασίαν ἔχει νὰ ἀναφερθῇ κυρίως ἐνταῦθα ὅτι ἐνδέχεται ὑπὸ συνθήκας προσδοκωμένου πληθωρισμοῦ (expected inflation), ὄχι τόσον ἀσυνήθους φαινομένου εἰς ὑπαναπτύκτους οἰκονομίας, νὰ περιληφθῶν ἐντὸς τῆς συνθέσεως τῆς περιουσίας καὶ σχετικῶς μεγάλαι ποσότητες μὴ ταχέως φθαρτῶν τροφίμων, κονσερβῶν, κλπ.

Ἐν συμπεράσματι, ἡ κατοικία φαίνεται νὰ ἰκανοποιῇ εἰς διάφορον ἔκτασιν τὰ πλεῖστα τῶν προαναφερθέντων κριτηρίων τοῦ ὀρισμοῦ τῶν περιουσιακῶν στοιχείων. Ἡ συζήτησις αὕτη, ἐξ ἄλλου, κατέστησε σαφές ὅτι ἡ ἐλκυστικότης τῆς κατοικίας ὡς μορφῆς ἐπενδύσεως δὲν εἶναι ἐντελῶς ἀνεξάρτητος τοῦ κατὰ ποσὸν ὑφίστανται ἄλλα ἀντικείμενα χρησιμότητος ποῦ πληροῦν ἐπαρκῶς τὰ διάφορα κριτήρια ὀρισμοῦ τῶν περιουσιακῶν στοιχείων. Ἐὰν δηλονότι ὑποθέσωμεν ὅτι ἔχομεν δύο χώρας καθ' ὅλα ὁμοίας καὶ διαφερούσας μόνον κατὰ τὸ ὅτι ἡ μία ἔχει ἀνεπτυγμένην κεφαλαιαγοράν, δυνάμεθα νὰ ἀναμένωμεν ὅτι ἡ ζήτησις κατοικίας δι' ἐπένδυσιν θὰ εἶναι μείζων εἰς τὴν ἐτέραν χώραν. Οὐδὲν βεβαίως περιουσιακὸν στοιχεῖον, περιλαμβανομένης καὶ τῆς κατοικίας, πληροῦ ἐξ ἴσου ἐπαρκῶς ἅπαντα τὰ προαναφερθέντα κριτήρια. Ἡ ἀτελής ὑποκατάστασις ἀκριβῶς μεταξὺ τῶν περιουσιακῶν στοιχείων ἀποτελεῖ τὴν γενεσιουργὸν αἰτίαν τῆς ἐφαρμογῆς τῆς ἀρχῆς τῆς διασπορᾶς τοῦ πλούτου (diversification rule).

Καθίσταται ἤδη περισσότερον σαφές ὅτι αἱ δυνατότητες ἀνακατανομῆς τῶν ἐπενδύσεων παρὰ τῶν φορέων τοῦ προγράμματος οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως

29. Ὅρα C. Wolf Jr. ἐνθ' ἄν., σελ. 355.

30. Θεωροῦμεν ἐκτὸς τοῦ ἀμέσου ἐνδιαφέροντός μας ἐνταῦθα τὴν λεπτομερῆ ἀναφορὰν εἰς τὴν μείζονα θεωρητικὴν διαφιλονικίαν μεταξὺ τῆς σχολῆς τοῦ Wicksell (ποῦ ἐξετάζει τὸ κεφάλαιον καὶ τὸν θετικὸν τόκον ἀπὸ πλευρᾶς παραγωγῆς) καὶ τῶν Böhm-Bawerk καὶ Fisher (ποῦ βασιζοῦν τὸν τόκον στὴν preference theory καὶ ὑποθέτουν ὅτι μέρος τῆς ἀποταμιεύσεως πραγματοποιεῖται ἐκτὸς τῆς ἐπιχειρήσεως). Ὅρα π.χ. J. W. Conrad, An Introduction to the Theory of Interest, University of California Press, 1959.

ἐπηρεάζονται ἐκ τῆς καταναλωτικῆς καὶ τῆς ἐπενδυτικῆς συνιστώσης τῆς συνολικῆς ζητήσεως διὰ κατοικίας. Ἐφ' ὅσον δηλονότι σχετικῶς μέγαλον μέρος τῆς συνολικῆς ζητήσεως ἔχει ἐπενδυτικὸν χαρακτήρα, ἡ τοιαύτη ἀνακατανομή διευκολύνεται ἐκ τῆς οἰκονομικῆς πολιτικῆς, ἥτις θὰ ὀδηγήσῃ εἰς μεταβολὴν τῶν σχετικῶν ἀποδόσεων καὶ κινδύνων τῶν ἐπὶ μέρους κατηγοριῶν ἐπενδύσεων (ὁ ἀριθμὸς τῶν ὁποίων δύναται ὡσαύτως νὰ θεωρηθῆται ὡς ἐνδεχομένως μεταβαλλόμενος μακροχρονίως). Εἰς οἷαν ἔκτασιν, ἐξ ἄλλου, αἱ ἐπενδύσεις εἰς κατοικίαν συνιστοῦν μέσον πολυτελοῦς καταναλώσεως (luxury dwellings), ἡ ἐν λόγῳ ἀνακατανομή δύναται δυσκόλως νὰ ἐπιτευχθῆ ἄνευ μέσων ἀμιγῶς δημοσιονομικῆς πολιτικῆς.

Στατιστικὴ διερεύνησις μόνη δὲν δύναται νὰ καταλήξῃ εἰς ἀκριβῆ μέτρησιν τῆς ἐπενδυτικῆς συνιστώσης καὶ τῆς συνιστώσης τῆς πολυτελοῦς καταναλώσεως τῶν ἐπενδύσεων εἰς κατοικίας. Τοῦτο διότι αἱ ἀποφάσεις πρὸς ἐπένδυσιν εἰς κατοικίας λαμβάνονται συνδεδασμένως, ἤτοι κατόπιν σταθμίσεως ὄλων τῶν προσδοκωμένων ὠφελειῶν καὶ κόστων. Τὸ ἀτυχές δὲ εἶναι ἐν προκειμένῳ ὅτι ὠρισμένοι ἐκ τῶν μεταβλητῶν ποῦ χρησιμοποιοῦνται εἰς τὴν ἐμπειρικὴν ἀνάλυσιν π.χ. εἰσόδημα, συνδέονται τόσον μὲ τὴν καταναλωτικὴν ὅσον καὶ μὲ τὴν ἐπενδυτικὴν λειτουργίαν τῆς ἐπενδύσεως εἰς κατοικίαν. Τὸ γεγονός εἶναι ὅτι ὑφίσταται ἀγορὰ ἐνοικιάσεων λόγῳ τῆς ὁποίας ἡ κατανάλωσις συνήθων ὑπηρεσιῶν οἰκήσεως δὲν προϋποθέτει προγενεστέραν ἐπένδυσιν τοῦ ἰδίου τοῦ ἀντλοῦντος τὰς ὑπηρεσίας⁽³¹⁾. Τοῦτο σημαίνει ὅτι εἰς τὰς ἀστικὰς τοῦλάχιστον περιοχάς, ἡ ἐπένδυσις εἰς κατοικίας θὰ πρέπει νὰ ἔχῃ δυσαναλόγως μεγάλην ἐπενδυτικὴν συνιστώσαν καὶ τοιαύτην πολυτελοῦς καταναλώσεως. Αἱ δαπάναι αὐτοστεγιάσεως τῶν μετοίκων εἰς τὰς πόλεις ἐκ τῶν ἀγροτικῶν περιοχῶν δύνανται, παρὰ ταῦτα, νὰ ἐνισχύσουν δυσαναλόγως τὴν καταναλωτικὴν συνιστώσαν τῆς συνολικῆς δαπάνης ἐπενδύσεων εἰς κατοικίαν. Αἱ δαπάναι αὗται δύνανται νὰ θεωρηθοῦν ὡς μεταβατικῆς φύσεως μακροχρονίως, ἤτοι νὰ ἀφοροῦν κυρίως τὸ μνημονευθὲν ἤδη στάδιον τῶν σοβαρῶν πληθυσμιακῶν μετακινήσεων εἰς μίαν ἀναπτυσσομένην οἰκονομίαν.

Ἄκόμη καὶ αἱ δαπάναι οἰκήσεως τῆς τελευταίας κατηγορίας δύνανται νὰ θεωρηθοῦν ὅτι περιλαμβάνουν ἐπενδυτικὰ στοιχεῖα, διότι, μεταξὺ τῶν ἄλλων, βασίζονται ἐπὶ ἐνδεχομένης ἀδυναμίας συνεχοῦς πληρωμῆς τοῦ ἐνοικίου κανονικῶν κατοικιῶν εἰς τὰ κέντρα τῶν πόλεων. Τεχνητὴ γενικὴ μείωσις ὡς ἐκ τούτου τῆς σχετικῆς ἀποδόσεως τῆς κατοικίας δυνατὸν νὰ προσθέσῃ ἐμπόδια εἰς τὴν ὀλοκλήρωσιν τῶν κατοικιῶν τῶν πτωχῶν μεταναστῶν ἐκ τῆς ὑπαίθρου. Τοῦτο δύναται ἐνδεχομένως νὰ παρακαμφθῆ διὰ τῆς θεσπίσεως δανειοδοτήσεως τούτων ὑπὸ διαφορικῶς εὐνοϊκοῦς ὄρους, κατὰ τὸ πρότυπον φερ' εἰπεῖν τοῦ ἐφαρμοσθέντος ἤδη συστήματος FHA εἰς τὰς Ἠνωμένας Πολιτείας⁽³²⁾.

31. Ὅπως ἐτονίσθη ὑπὸ τοῦ καθηγητοῦ Tobin, ἡ ὑπόθεσις περὶ ὑπάρξεως τελείων ἀγορῶν ἐνοικιάσεων ἀποδεσμεύει τὴν διαχρονικὴν ροὴν τῆς καταναλώσεως ἐκ τῆς προϋποθέσεως προγενεστέρως ἀποταμιεύσεως καὶ ἐπενδύσεως παρὰ τοῦ ἀτόμου.

32. Ὅρα π.χ. Leo G re b l e r, Housing Issues in Economic Stabilization Policy, National Bureau of Economic Research, Occasional Paper 72, 1960.

B I B Λ Ι Ο Γ Ρ Α Φ Ι Α

- Abrams C.*, Housing in the Modern World, Faber and Faber, London, 1964.
- Atkison T.*, Aid for Latin American Housing, The George Washington Land Review, Volume 31, No. 3, March 1963.
- Ball R.J.*, Inflation and the Theory of Money, The Minerva Series, No. 10, George Allen and Unwin Ltd., London, 1964.
- Bauer P.T. and Yamey P.S.*, The Economics of Underdeveloped Countries, Cambridge University Press, London, 1957.
- Break G. and Turvey R.*, Studies in Greek Taxation, Research Monograph Series, Volume 11, CEPE, Athens, 1964.
- Cairncross A.K.*, The Place of Capital in Economic Progress, in G.M. Meier (ed.).
- Chenery H.B.*, Patterns of Industrial Growth, Rostow W.W. (ed.), The Economics of Take-off into Sustained Growth, MacMillan and Co. Ltd., London, 1963.
- Chenery H.B.*, Programming Approach to Resource Allocation in G.M. Meier (ed.).
- Conard J.W.*, An Introduction to the Theory of Interest, University of California Press, 1959.
- Denison E.F.*, Why Growth Rates Differ, The Brookings Institution, 1967.
- Donnison D.V.*, The Political Economy of Housing, Nevitt A.A. (ed.).
- Duesenberry James*, Income, Savings and the Theory of Consumer Behavior, Harvard University Press, 1949.
- Duesenberry James*, Savings of Individuals, Heller W.W. et al. (eds), Savings in a Modern Economy: A Symposium, Minneapolis, Minnesota, 1953.
- Elliott S.M.*, Financing Latin American Housing, Domestic Savings Mobilization and U.S. Assistance Policy, Frederick A. Praeger Inc., New York, 1968.
- Frankenhoff C.A.*, The Economic Impact of the Construction Sector in Puerto Rico, General Outline for Research, San Juan, April 1964.
- Gilbert M. and Kravis I.B.*, An International Comparison of National Products and the Purchasing Power of Currencies, O.E.C.D., 1954.
- Grebler Leo*, Housing Issues in Economic Stabilization Policy, National Bureau of Economic Research, Occasional Paper 72, 1960.
- Grebler Leo*, The Role of Housing and Community Facilities in Economic Development, U.S. Congress Senate, Committee on Banking and Currency, Subcommittee of Housing, Study of International Housing, 88th Congress, 1st Session, 1963.

- Grebler L. and Winnick L.*, Capital Formation in Residential Real Estate, N.B.E.R., 1956.
- Hagen E.*, What we don't know about the Economics of Development, Martin K. and Knapp J. (eds), The Teaching of Development Economics, Frank Cass and Co. Ltd., London, 1967.
- Harberger A.* (ed.), Demand for Durable Goods, University of Chicago Press, Chicago, 1960.
- Harris W.D. and Gillis J.*, Capital Formation for Housing in Rapidly Expanding Economies, Some Major Issues, Panamerican Union, Washington, D.C., 1963.
- Harrod R.F.*, Towards a Dynamic Economics, MacMillan and Company Ltd., London, 1948.
- Heller W.W. et al* (eds), Savings in a Modern Economy: A Symposium, Mineapolis, Minnesota, 1953.
- Hicks John*, Liquidity, Economic Journal, Volume LXXII, 1962, σελ. 787-802.
- Hicks U.*, Development from Below, Clarendon Press, Oxford, 1961.
- Howenstine J.*, Appraising the Role of Housing in Economic Development, International Labour Office, Geneva, 1957.
- International Labour Office*, Housing Policy, Montreal, 1945.
- Johnson H.C.*, The Market Mechanism as an Instrument of Development, G.M. Meier (ed.).
- Juster F.T.*, Household Capital Formation and Financing, 1897 - 1962, National Bureau of Economic Research, General Series, No. 88, New York, 1966.
- Kahn A.E.*, Investment Criteria in Development Programmes, Quarterly Journal of Economics, Volume LXV February 1951, σελ. 38 - 61.
- Keynes John Maynard*, A Treatise of Money, MacMillan and Company Ltd., London, 1930.
- Keynes J.M.*, The General Theory of Employment, Interest and Money, Harcourt, Brace and Co., New York, 1935.
- Kindleberger C.P.*, Economic Development, Economic Handbook Series, McGraw Hill Book Company, New York, 1958.
- Klassen L.H. and Burns L.S.*, Capital Formation for Housing in Latin America, Pan-American Union, Washington D.C., 1963, σελ. 108 - 20.
- Kuznets S.*, Quantitative Aspects of Economic Growth of Nations, Part V, Capital Formation Proportions, Part VI, Long-term Trends in Capital Formation Proportions, Economic Development and Cultural Change, July 1960, July 1961.
- Leibenstein H.*, Economic Backwardness and Economic Growth, John Willey and Sons Ltd., New York, 1957.
- Marsh J.G. and Simon H.A.*, Organizations, New York, 1958.
- Meier G.M.* (ed.), Leading Issues in Development Economics, Oxford University Press, Inc., New York, 1964.

- Millikan Max F.*, The Economist's View of the Role of Housing, in Housing and Economic Development, Massachusetts Institute of Technology, Cambridge Massachusetts, 1955.
- Moore B.I.*, An Introduction to the Theory of Finance, Assetholder Behavior under Uncertainty, Free Press, MacMillan Company, New York, 1968.
- Needleman L.*, The Economics of Housing, Staples Press, London, 1965.
- Nevitt A.A.* (ed.), The Economic Problems of Housing, Proceedings of a Conference held by the International Economic Association, MacMillan Co., New York, 1967.
- Newcomb Robinson*, Housing and Economic Development, in U.S. Congress Senate, Study of International Housing, σελ. 26 - 39.
- Nurkse R.*, Problems of Capital Formation in Underdeveloped Countries, Oxford, 1953.
- O.E.C.D.*, Capital Markets Study, General Report, Volume 1, Paris, 1967.
- Pesek B. and Saving T.R.*, Money, Wealth and Economic Theory, The MacMillan Company, New York, 1968.
- Pjanic L.*, Housing Problems in Developing Countries, *Nevitt A.A.* (ed.), ενθ. άνωτ., σελ. 189 - 99.
- Polak J.J.*, Balance of Payments Problems of Countries Reconstructing with the Help of Foreign Loans, Quarterly Journal of Economics, Volume LVII, February 1943, σελ. 208 - 40.
- Richardson H.W. and Aldcroft O.H.*, Building in the British Economy Between the Wars, University of Glasgow, Social and Economic Studies, New Series, No. 14, George Allen and Unwin Ltd., London, 1968.
- Robinson Joan*, The Accumulation of Capital, MacMillan and Company Ltd., Papermac III, Second Edition, London, 1965.
- Rockefeller R.P.*, On the Role of Private Enterprise, Study of International Housing, U.S. Congress Senate, ενθ. άνωτ., σελ. 103 - 11.
- Strassman W.P.*, The Construction Sector in Economic Development, Scottish Journal of Political Economy, Volume XVIII, No. 3, November 1970, σελ. 391 - 410.
- Thayer L.O.*, Some Sociopolitical Aspects of Housing, U.S. Congress Senate, ενθ. άνωτ., σελ. 39 - 51.
- Tobin James*, The Theory of Portfolio Selection, Hahn F. H. and Brechling F.P.R. (eds), The Theory of Interest Rates, Proceedings of a Conference held by the International Economic Association, MacMillan and Co. Ltd., London, 1965.
- Turvey Ralph*, Economics of Real Property, Allen and Unwin Ltd., London, 1956.
- United Nations*, Use of Models in Programming in G.M. Meier (ed.), σελ. 465-76.
- United Nations*, ECAFE, Survey of Criteria for Allocating Investment Resources, Economic Bulletin for Asia and Far East, June 1961, σελ. 30 - 33.
- United Nations*, Problems of Social Development Planning, Report of a Group of Experts, New York, 1964.

- United Nations*, Industrialization of Building, Economic and Social Council, Geneva, 1967.
- Weissman Ernest*, Importance of Physical Planning in Economic Development, in Housing and Economic Development, M.I.T., 1955.
- Winger A.R.*, An Approach to Measuring Potential Upward Demand in the Housing Market, Review of Economics and Statistics, Volume XLV, 1963, σελ. 239 - 44.
- Winnick L.*, Has There Been a Downward Shift in Consumers' Preferences?, Quarterly Journal of Economics, Volume 69, 1955, σελ. 85 - 98.
- Wolf G. Jr.*, Institutions and Economic Development, Okun B. and Richardson R.W. (eds.), Studies in Economic Development, Holt Rinehart and Winston Inc., New York, 1962.

“ ΔΕΛΤΙΟΝ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ „
(BUSINESS ADMINISTRATION BULLETIN)
ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΙΣ
ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
Έτος ίδρύσεως 1962

Έκαστον τεύχος (περίπου 100 σελίδων) ισοδυναμεί προς πλήρες εκπαιδευτικόν σεμινάριον και περιέχει :

1) Άρθρα και μελέτας :

Όργανώσεως και Διοικήσεως Έπιχειρήσεων, Διοικήσεως Προσωπικοῦ, Παραγωγῆς, Μάρκετινγκ, Άνθρωπίνων Σχέσεων, Δημοσίων Σχέσεων, Διαφημίσεως, Κόστους, Στατιστικῆς κλπ.

2) Βιβλιογραφίαν :

Έπί τῶν ἐπιστημονικῶν κλάδων τῆς Όργανώσεως και Διοικήσεως τῶν Έπιχειρήσεων και τῶν συγγενῶν αὐτῶν ἐπιστημῶν.

3) Εἰδήσεις :

Σχόλια, ἀνακοινώσεις και νέα ἀπὸ τὴν διεθνή και Ἑλληνικὴν κίνησιν τῆς Διοικήσεως τῶν Έπιχειρήσεων και τῆς ἐπιχειρηματικῆς δραστηριότητος.

Γραφεῖα : Ρηγίλλης 26, Ἀθήναι, 138,

Τηλ. 735.736, 735.737 και 735.738