

Η κατανομή στον αστικό χώρο και ο κοινωνικός διαχωρισμός ως «ταξική» συμπεριφορά: Ο ρόλος της οικονομικής τάξης, της κοινωνικής θέσης και της κατοικίας

Δημήτρης Εμμανουήλ

Εισαγωγικά

Το ζήτημα της κοινωνικής διαίρεσης του αστικού χώρου και του χωρικού διαχωρισμού μεταξύ των κοινωνικών τάξεων ή στρωμάτων είναι θεωρητικά και αξιολογικά αμφιλεγόμενο. Απαιτεί συνεπώς ιδιαίτερη εμπειρική έρευνα και τεκμηρίωση τόσο σχετικά με τη σημασία του όσο και σχετικά με τα αίτια και τις επιπτώσεις του στις συγκεκριμένες κοινωνικές συνθήκες – τεκμηρίωση που είναι πολύ περιορισμένη στον ευρωπαϊκό χώρο σε σύγκριση με τις Η.Π.Α. όπου το θέμα του ταξικού διαχωρισμού διαπλέκεται με το φυλετικό ζήτημα. Είναι ιδιαίτερα θετικό έτσι που τα τελευταία χρόνια παρατηρείται στην Ευρώπη και στην Ελλάδα αυξημένο ερευνητικό ενδιαφέρον τόσο για το κλασικό θέμα της χωρικής κατανομής των κοινωνικών τάξεων όσο και για το θέμα του κοινωνικού διαχωρισμού στον αστικό χώρο σε σχέση με τα ευρύτερα ζητήματα της κοινωνικής συνοχής και της κοινωνικής ανισότητας.¹

Οι σχετικές έρευνες ωστόσο περιορίζονται σε περιπτωσιολογικές και εκλεκτικές ως προς τα καθοριστικά ερμηνευτικά στοιχεία συγκριτικές προσεγγίσεις και δεν αντιμετωπίζουν συνολικά το θεωρητικό ζήτημα του μηχανισμού διαμόρφωσης της διαίρεσης του χώρου και του κοινωνικού διαχωρισμού. Σε αντίθεση, η θεωρία σε αυτό το τομέα κυριαρχείται από ιδιαίτερα συστηματικά οικονομικά μοντέλα για τη γαιοπρόσοδο και τη χωροθέτηση των νοικοκυριών είτε καταγόμενα από τους κλασικούς, πλέον, Alonso, Mills και Muth είτε από μοντέλα κινητι-

¹ Βλ. Preteceille (2000), Musterd & Ostendorf (1998), Musterd (2005, 2006), Maloutas (2004α&β) και τις σχετικές αναφορές. Για την Αθήνα βλ. τις αναφορές στις εργασίες των Μαλούτα, Σαγιά και Αράπογλου στον παρόντα τόμο.

κότητας των νοικοκυριών καταγόμενα από το θεωρητικό σχήμα του Tiebout. Σε όλες τις περιπτώσεις, έχουμε πολύ συγκεκριμένες θεωρητικές και αξιολογικές νεοκλασικές υποθέσεις για τη φύση της αγοράς γης και κατοικίας και τη συμπεριφορά των νοικοκυριών.

Στην εργασία που συνοψίζεται στα επόμενα με αντικείμενο την ανάλυση του μηχανισμού ταξικής κατανομής - διαχωρισμού στην ευρύτερη περιφέρεια της Πρωτεύουσας το 2001, εφαρμόστηκε ένα εναλλακτικό θεωρητικό υπόδειγμα που αρμόζει περισσότερο τόσο σε ατελείς αγορές γης και κατοικίας όσο και σε "ατελείς" (σε αντίθεση με τα αμιγώς ορθολογικά οικονομικά πρότυπα) πιθανοκρατικές μορφές συμπεριφοράς των νοικοκυριών. Επιπρόσθετα, θα εξετάσουμε το φαινόμενο της χωρικής κατανομής-διαχωρισμού ως *ταξική συμπεριφορά*: τα νοικοκυριά θα ενταχθούν σε μεγάλα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα που θα οριστούν με βάση στοιχεία ελκόμενα από τη Βεμπεριανή θεωρία της οικονομικής τάξης και η χωροθέτησή τους θα αναλυθεί στο επίπεδο της ομαδικής συμπεριφοράς – ως συμπεριφορά προσδιοριζόμενη εν πολλοίς από κοινές επιλογές και αξιολογήσεις, κοινούς αντικειμενικούς περιορισμούς και κοινές "ομάδες αναφοράς", στοιχεία που θα υποθέσουμε ότι είναι ταξικά διαφοροποιημένα. Αυτό το επίπεδο "μακροσκοπικής" στατιστικής ανάλυσης επιτρέπει την επικέντρωση στο ρόλο των πλέον βασικών προσδιοριστικών παραγόντων του μηχανισμού χωρικής κατανομής – διαχωρισμού. Μεταξύ αυτών ο περισσότερο σημαντικός από την άποψη του ταξικού διαχωρισμού είναι η ροπή συγκέντρωσης των νοικοκυριών κάθε τάξης ή στρώματος σε περιοχές με μεγαλύτερη *συνάφεια* ως προς τα μέσα μεγέθη στεγαστικής κατανάλωσης της συγκεκριμένης τάξης – και, αντίστροφα, η απώθηση από περιοχές που *αποκλίνουν* από αυτά τα χαρακτηριστικά μέσα μεγέθη – προς τα πάνω ή προς τα κάτω. Ωστόσο, οι διάφορες εναλλακτικές θεωρίες για τη χωρική κατανομή και το διαχωρισμό προκρίνουν διαφορετικά χαρακτηριστικά και *διαφορετικούς* μηχανισμούς διαμόρφωσης αυτής της ροπής προς κοινωνικο-χωρική συνάφεια καθώς και διαφορετικές σημασίες και αξιολογήσεις από τη σκοπιά των νοικοκυριών.

Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, θα μας απασχολήσουν στα επόμενα τα ακόλουθα ερωτήματα με αναφορά στην περίπτωση της Αθήνας:

- Ποιός είναι ο βασικός μηχανισμός προσδιορισμού της χωρικής κατανομής και του χωρικού διαχωρισμού των κοινωνικο-οικονομικών τάξεων;
- Ποιός είναι ο ρόλος στο μηχανισμό κατανομής και διαχωρισμού της σχετικής θέσης κάθε τάξης/στρώματος από την άποψη βασικών "Βεμπεριανών" διαφοροποιήσεων όπως η οικονομική τάξη, η κοινωνική θέση ("status") και η στεγαστική κατάσταση;

Οι κυρίαρχες θεωρίες για το μηχανισμό κατανομής - διαχωρισμού

Τα πλέον σημαντικά (δηλαδή με μεγάλη επιρροή) γενικά θεωρητικά σχήματα για την ερμηνεία του μηχανισμού κατανομής και διαχωρισμού των κοινωνικο-οικονομικών τάξεων ή στρωμάτων² στον αστικό χώρο είναι ουσιαστικά δύο: τα διάφορα μοντέλα που κατάγονται από τις απόψεις της γνωστής τριάδας Alonso, Mills και Muth (AMM) που συγκροτούν τους "κλασικούς" της σύγχρονης νεο-κλασικής αστικής οικονομικής και τα μοντέλα που κατάγονται από τη θεωρία του Tiebout για την επιλογή περιοχής κατοικίας και την επέκταση και ανάπτυξη τους μέσω της θεωρίας των ηδονοκρατικών επιλογών (hedonic choice).³

Στα μοντέλα που ακολουθούν τον Tiebout – που ενδιαφερόταν κυρίως για τη θεωρία των τοπικών δημόσιων δαπανών – η τοπική

² Εφόσον το ζήτημα της αρμόζουσας αντιμετώπισης του σχήματος διαστρωμάτωσης ή ταξικής διαίρεσης είναι θεωρητικά ανοιχτό θα αναφερόμαστε γενικά σε "τάξεις /στρώματα".

³ Σε αυτές τις δύο γενικές θεωρητικές προσεγγίσεις πολλοί θα προσέθεταν και τα μοντέλα "ατομικής δράσης" (agent based models) που κατάγονται από το φημισμένο άρθρο του Schelling (1971) για την ερμηνεία του χωρικού διαχωρισμού. Ο Schelling πρότεινε ένα εξαιρετικά απλό σχήμα όπου η πόλη χωρίζεται σε κύτταρα-γειτονιές με τυχαία φυλετική σύνθεση και οι "μονάδες δράσης" (τα νοικοκυριά) επιλέγουν μεταξύ του να παραμείνουν σε ένα κύτταρο ή να μετακινηθούν σε άλλο ανάλογα με κάποια προδιάθεση "απόθησης" που έχουν απέναντι στην άλλη φυλετική ομάδα που εξαρτάται από την ποσοστιαία σύνθεση της γειτονιάς τους. Αυτό το ευφύες μεν αλλά μάλλον φτωχό θεωρητικά υπόδειγμα έχει ενδιαφέρον περισσότερο για φαινόμενα φυλετικού ή θρησκευτικού διαχωρισμού παρά για την ταξική διαίρεση του χώρου.

φορολογία και παροχές μεταβάλλονται ενδογενώς ανάλογα με την "πελατεία" που έλκει η περιοχή. Σε πιο απλά μοντέλα κατανομής και διαχωρισμού αυτά τα τοπικά στοιχεία μπορούν να θεωρηθούν εξωγενώς δεδομένα. Σε κάθε περίπτωση, τα νοικοκυριά υπεισέρχονται σε μια διαδικασία χωρικού ανταγωνισμού και αυτοί που προσφέρουν υψηλότερη γαιπρόσοδο εκδιώκουν τους ασθενέστερους που αναγκαστικά αναζητούν την καλύτερη επόμενη λύση όπου επαναλαμβάνεται η διαδικασία ανταγωνισμού. Το αποτέλεσμα είναι μια ταξινόμηση (sorting) των νοικοκυριών στην κλίμακα των περιοχών και ο κοινωνικός διαχωρισμός κατά εισοδηματικά στρώματα και κοινές προτιμήσεις. Μετακίνηση νοικοκυριού προς περιοχή ανώτερου ή χαμηλότερου εισοδήματος θα μειώσει το επίπεδο ωφέλειας του.⁴ Έτσι και εδώ, όπως και στα μοντέλα ΑΜΜ, ο θεωρητικά προβλεπόμενος διαχωρισμός είναι πλήρης.

Αυτό το τελευταίο σημείο αποτελεί μια σημαντική αδυναμία και των δύο υποδειγμάτων καθώς είναι γεγονός ότι η ανάμιξη εισοδηματικών στρωμάτων σε μεγάλα τμήματα των πόλεων είναι πολύ συνηθισμένο φαινόμενο που δεν είναι ρεαλιστικό να αποκλειστεί θεωρητικά ή να αποδοθεί σε "ανωμαλίες". Μια προφανής επίσης κριτική αφορά τις υπερβολικά περιοριστικές επιπτώσεις της υπόθεσης συνθηκών τέλει ανταγωνισμού και ελαστικών αγορών τόσο από τη σκοπιά της ζήτησης όσο και από τη σκοπιά της προσφοράς – ιδιαίτερα μάλιστα όταν έχουμε να κάνουμε με ποικίλα χαρακτηριστικά περιοχών και κατοικιών που φαίνονται προϊόντα της ιστορίας μιας πόλης και κρατικών παρεμβάσεων – παρά προϊόντα μιας ανταγωνιστικής ελεύθερης αγοράς. Σε καταστάσεις μάλιστα όπου είναι ιδιαίτερα σημαντικές οι κρατικές παρεμβάσεις και περιορισμοί στην προσφορά κατοικίας δύσκολα γίνεται δεκτή η υπόθεση του τέλει ανταγωνισμού που εγγενώς τις αποκλείει από θεώρηση. Τέλος, ιδιαίτερα σοβαρή αδυναμία της θεωρίας ταξινόμησης και επιλογής θέσης βάσει των ηδονοκρατικών δεικτών (όπως και του απλούστερου μοντέλου του

⁴ Αυτό είναι και το σκεπτικό με το οποίο απορρίπτονται δημόσιες παρεμβάσεις που επιδιώκουν την *ad hoc* μείωση του "φυσικού" κοινωνικού διαχωρισμού στις ελεύθερες αγορές. Βλ. π.χ. Cheshire (2007).

Alonso) είναι ότι ο μόνος τρόπος να εκτιμηθούν οι παράμετροι που δείχνουν τις προτιμήσεις των νοικοκυριών είναι *μέσω των τιμών ή ενοικίων* παρά το γεγονός ότι ο μηχανισμός τιμών γενικά αλλά ιδιαίτερα στην κτηματαγορά λειτουργεί με έντονα χαοτικό και ατελή τρόπο⁵. Πρόκειται για ένα σύνολο υποθέσεων που, το λιγότερο, προκαλεί εύλογο σκεπτικισμό. Στο επόμενο μέρος θα εξετάσουμε μια, κατά την άποψή μας πολύ πιο ρεαλιστική προσέγγιση.

Ατελείς αγορές, ατελή νοικοκυριά, μονοπωλιακός ανταγωνισμός

Οι θεωρίες που παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα ακολουθούν ουσιαστικά την αρχετυπική δομή της σύγχρονης νεοκλασικής προσέγγισης για *κάθε* προϊόν. Ο Edward Chamberlin στη θεωρία του περί μονοπωλιακού ανταγωνισμού (1933, 1957) επιχείρησε να αντιπαραβάλει μια ριζικά διαφορετική θεωρία της αξίας τονίζοντας το γεγονός ότι τα περισσότερα σύγχρονα προϊόντα είναι ουσιαστικά ετερογενή: τα χαρακτηριστικά τους (συμπεριλαμβανόμενης της ιδιαίτερης ταυτότητας και ονομασίας) τα διαφοροποιούν αρκετά ώστε να προσδίδουν ισχύ σχετικού μονοπωλίου στις επιχειρήσεις που τα διαθέτουν παρά το γεγονός ότι κατά τα άλλα μπορεί να ισχύουν συνθήκες ελεύθερης αγοράς και ανταγωνισμού. Ίσως εξίσου σημαντικό είναι ότι η θεωρία του υποδεικνύει μιαν ιδιόμορφη θεωρία μαζικής καταναλωτικής συμπεριφοράς με κοινωνιολογικό ρεαλισμό⁶ που αποφεύγει τις αδυναμίες του ακραία ορθολογικού ιδεοτυπικού καταναλωτή της νεοκλασικής θεωρίας.

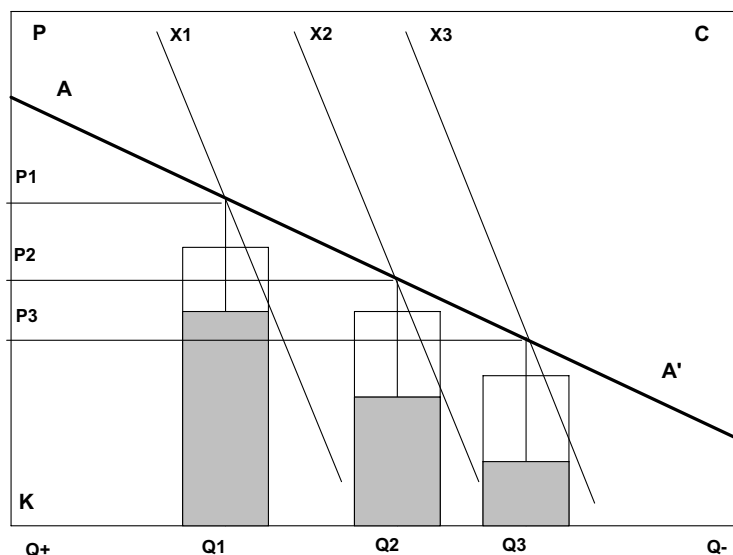
Όπως έχουμε δείξει αλλού, αυτό το παράδειγμα μπορεί εύκολα, με εύλογες προσαρμογές, να επεκταθεί στην αγορά κατοικίας (Εμμανουήλ, 1982, 1985α, 1985β, 2006). Ωστόσο, μια τέτοια προσέγγιση δεν συγκρούεται μόνο με την κυρίαρχη νεοκλασική παράδοση σε αυτό τον τομέα αλλά και με την κλασική παράδοση ανάλυσης της διαφορικής γαιοπροσόδου του Ricardo και του Von Thünen (και ουσιαστικά και του Μαρξ) και συνεπώς όλων των σύγχρονων Νεο-Ρικαρντιανών

⁵ Βλ. Farjoun & Machover, 1983.

⁶ Βλ. ιδιαίτερα το (1957) κεφ. 3.

επιγόνων που αποτελούν την "αξιοματική" αντιπολίτευση στην νεοκλασική θεωρία σε αυτό τον τομέα. Αυτό ίσως εξηγεί την πλήρη έλλειψη ενδιαφέροντος μεταπολεμικά για τις θεωρίες του Chamberlin στο πεδίο της αστικής γαιοπροσόδου.⁷

Διάγραμμα 1: Υπόδειγμα MA - "Πυκνότητες" ζήτησης & τιμές



Το Διάγραμμα 1 δείχνει τη σχέση μεταξύ ζήτησης και τιμών σε μια σχηματική πόλη με ομοιογενή πληθυσμό. Ας υποθέσουμε ότι έχουμε τρεις ζώνες 1,2 και 3 σε διαφορετικές αποστάσεις από το κέντρο της πόλης K και ότι σε κάθε ζώνη μπορεί να οικοδομηθεί μια ορισμένη

⁷ Η γενικότερη έλλειψη ενδιαφέροντος στο χώρο της αστικής κοινωνιολογίας για τα κλασικά ζητήματα της σχέσης της θεωρίας της γαιοπροσόδου με τον μηχανισμό κατανομής και διαχωρισμού των τάξεων τα τελευταία είκοσι-εικοσιπέντε χρόνια συμπληρώνει αυτή την εικόνα έλλειψης ενδιαφέροντος για τις απόψεις του Chamberlin. Είναι ειρωνικό, ότι την ίδια περίοδο οι μεγάλης επιρροής νεότευκτες θεωρίες των Stiglitz & Dixit, και άλλων για το διεθνές εμπόριο και την περιφερειακή ανάπτυξη σε διεθνές επίπεδο βασίζονται ρητά στις ιδέες του Chamberlin περί μονοπωλιακού ανταγωνισμού.

ποσότητα (επιφάνεια) κατοικιών λόγω των δεδομένων πολεοδομικών περιορισμών. Αυτή η επιφάνεια συμβολίζεται με τα αντίστοιχα τρία παραλληλόγραμμα (σαν δοχεία) και μπορεί να οριστεί ως η "χωρητικότητα" ή το "παραγωγικό δυναμικό" C (capacity) των ζωνών. Η πραγματοποιούμενη ζήτηση κατοικιών συμβολίζεται με το γκρίζο μέρος των "δοχείων" και καταλαμβάνει, αν υποθέσουμε ότι οι θέσεις εγγύτερα στο κέντρο είναι πιο επιθυμητές, ένα μειούμενο ποσοστό όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο.⁸ Ο λόγος της ζήτησης προς τη χωρητικότητα αντιστοιχεί στην "πυκνότητα" ζήτησης Q στην αντίστοιχη ζώνη. Σε κάθε ζώνη, από την άλλη, οι "παραγωγοί" - στην ουσία οι ιδιοκτήτες γης - κατέχουν μια μονοπωλιακή θέση και συνεπώς μπορούν να αυξήσουν τις τιμές χωρίς να απολέσουν παρά μέρος μονάχα της ζήτησης (σε αντίθεση με τις συνθήκες τέλει ανταγωνισμού). Η σχέση μεταξύ ζήτησης και τιμής εκφράζεται από τις γραμμές $X1$, $X2$ και $X3$. Με βάση τα δεδομένα της ζήτησης, οι ιδιοκτήτες μεγιστοποιούν τα ωφέλη τους παράγοντας οικοδομική επιφάνεια μέχρι ένα σημείο που, όπως αποδεικνύεται, είναι ανάλογο της "πυκνότητας" ζήτησης Q και έτσι διαμορφώνει τη γραμμή AA' που ορίζει τη σχέση μεταξύ Q και τιμής P ανά μονάδα κατοικίας ώστε στα επίπεδα πυκνοτητας ζήτησης $Q1$, $Q2$ κλπ. να αντιστοιχούν οι τιμές $P1$, $P2$ κλπ.

Αν κάνουμε την απλή υπόθεση ότι η συμπεριφορά των γαιοκτητών είναι παρόμοια και γραμμική σύμφωνα με όμοιες συναρτήσεις $X1$, $X2$ κλπ. τότε η επίδραση των τιμών γης (της γαιοπροσόδου λόγω θέσης) μειώνει την αρχική ζήτηση με ανάλογο τρόπο. Αποδεικνύεται συγκεκριμένα ότι:

$$(1) \quad P_j - P_o = Q_j / b \quad \text{όπου}$$

⁸ Πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι η ύπαρξη πλεονάζοντος παραγωγικού δυναμικού (excess capacity) είναι θεμελιώδες στοιχείο της θεωρίας ΜΑ. Τέτοιες συνθήκες (με την έννοια εδώ της πλεονάζουσας πολεοδομικής χωρητικότητας) ίσχυαν στην περίπτωση της Αθήνας για το σύνολο των ζωνών της πόλης μέχρι πολύ πρόσφατα. Ωστόσο στο μέλλον για ένα μέρος της Αθήνας και οπωσδήποτε για μεγάλα τμήματα πολλών ευρωπαϊκών πόλεων δεν θα έχουν εφαρμογή. Για αυτές τις αποκλίσεις από το υπόδειγμα ΜΑ απαιτούνται σημαντικές τροποποιήσεις που δεν μπορούν να αναπτυχθούν εδώ.

P_j η τιμή της ζώνης j , P_0 μια ελάχιστη τιμή, κοινή για την πόλη, κάτω από την οποία οι γαιοκτήτες δεν δέχονται να οικοδομήσουν⁹, Q_j η πυκνότητα ζήτησης κατοικίας ανά μονάδα πολεοδομικής χωρητικότητας και b παράμετρος που μετράει την ελαστικότητα της ζήτησης ως προς την τιμή. Αυτή η σχέση αποτελεί αφενός μια πολύ απλή αλλά περιεκτική ερμηνεία της "διαφορικής" γαιοπροσόδου και αφετέρου δείχνει ότι η αστική γαιοπρόσδοος μειώνει τη ζήτηση αναλογικά στο σύνολο της πόλης και συνεπώς *μπορεί να αγνοηθεί* από την άποψη της *κατανομής* της ζήτησης. Πιο ενδιαφέρον, δείχνει ότι αυτό που έχει σημασία είναι η σχέση ζήτησης και προσφοράς πολεοδομικού χώρου στο *σύνολο* της πόλης - μια αύξηση της ζήτησης λ.χ. με σταθερή πολεοδομική χωρητικότητα θα οδηγήσει σε γενικές αυξήσεις της γαιοπροσόδου καθώς θα μετακινήσει τη γραμμή AA' στο Διάγραμμα 3 προς τα πάνω.¹⁰

Με βάση αυτά τα γενικά αναλυτικά δεδομένα η γεωγραφική κατανομή των νοικοκυριών αποκτά καθοριστική σημασία καθώς, σε συνθήκες ισορροπίας του συστήματος, θα υποδεικνύει τους καθοριστικούς παράγοντες χωροθέτησης και τις παραμέτρους αξιολόγησης (προτιμήσεις¹¹) από τα νοικοκυριά. Η προσέγγιση του Chamberlin, επιπλέον, στο θέμα της ζήτησης μας επιτρέπει μια θεωρητική σύνθεση με τα ιδιαίτερα ρεαλιστικά πιθανοκρατικά μοντέλα κατανομής του πληθυσμού στις μελέτες αστικών μεταφορών και χρήσεων γης καθώς αυτά τα μοντέλα "διανέμουν" τον πληθυσμό ανάλογα με τη σχέση του με τη θέση εργασίας, τα χαρακτηριστικά των

⁹ Αντίστοιχη με την τιμή "ταξικού μονοπωλίου" στον Μαρξ. Βλ. Harvey (1974).

¹⁰ Αυτό το αποτέλεσμα δεν συνάγεται, βέβαια, στα νεοκλασικά και νεο-ρικαρντιανά υποδείγματα όπου οι τιμές στις διάφορες θέσεις ορίζονται απολύτως από τα ατομικά νοικοκυριά και τη σύγκριση με το αστικό "όριο" (μια έννοια που, παρεμπιπτόντως, δεν έχει ρόλο στο υπόδειγμα ΜΑ).

¹¹ Δεν είναι εδώ ο χώρος για να επεκταθούμε σχετικά με την έννοια των προτιμήσεων και το κατά πόσο εκφράζουν αμιγώς τις αυθεντικές υποκειμενικές επιθυμίες και αξιολογήσεις των ατόμων. Αρκεί να πούμε ότι αυτές επηρεάζονται επιπλέον αφενός από στοιχεία κόστους και πρακτικών περιορισμών και αφετέρου από μη-ορθολογικές προσαρμογές στους γενικότερους περιορισμούς του συστήματος όπως έχουν βιωθεί ιστορικά. Βλ. σχετικά Elster (1985).

ζωνών και τη χωρητικότητα κάθε ζώνης.¹² Αυτές τα πιθανοκρατικά μοντέλα κατανομής αναγνωρίζουν το γεγονός ότι αφενός κάθε κοινωνική κατηγορία δεν μπορεί να "εκπροσωπηθεί" από ένα ιδεοτυπικό ατομικό πρότυπο και περιέχει ένα ευρύ σχετικά φάσμα "τυχαίων" διαφοροποιήσεων στα χαρακτηριστικά και στις συμπεριφορές γύρω από ένα μέσο όρο και, αφετέρου, ότι και οι ζώνες της πόλης δεν είναι ομοιόμορφες αλλά περιέχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις που αποκλίνουν από τα κυρίαρχα χαρακτηριστικά της ζώνης. Η γενική μορφή της πιθανοκρατικής συνάρτησης κατανομής έχει δομή όπως το ακόλουθο παράδειγμα:

$$(2) \quad N_{ij} / N_i = C_j \cdot T_{ij} \cdot W_j / (\sum C_j \cdot T_{ij} \cdot W_j)$$

όπου N_{ij} είναι τα νοικοκυριά που οι αρχηγοί τους εργάζονται στη ζώνη i και εγκαθίστανται στη j , C_j η πολεοδομική χωρητικότητα της j , T_{ij} παράγοντας που μετράει το ρόλο του χρόνου μετακίνησης μεταξύ i και j , W_j ένας σύνθετος παράγοντας με τα χαρακτηριστικά της j και, τέλος, $\sum C_j \cdot T_{ij} \cdot W_j$ το άθροισμα του γινομένου των τριών τελευταίων παραγόντων σε όλες τις ζώνες της πόλης. Ο λόγος N_{ij} / N_i εκφράζει, ουσιαστικά, την πιθανότητα χωροθέτησης στη ζώνη j ενώ η διαίρεση με το άθροισμα δείχνει ότι οι παράγοντες έλξης/απόθησης της j λειτουργούν συγκριτικά με το σύνολο της υπόλοιπης πόλης (σταθμισμένοι με τις χωρητικότητες).

Τα προηγούμενα συνοψίζουν διαγραμματικά τα κύρια γενικά στοιχεία του υποδείγματος του MA - όπως προτείνουμε να εφαρμοστεί στην αστική αγορά κατοικίας - σε σύγκριση με τα κυρίαρχα νεοκλασικά μοντέλα. Ωστόσο, δεν έχουμε θίξει το καίριο ζήτημα της μορφής του χωρικού ανταγωνισμού μεταξύ διαφορετικών κοινωνικών τάξεων. Αυτό το θέμα δεν είχε φυσικά απασχολήσει τον Chamberlin ούτε συνδέεται άμεσα με τη θεωρία του και απαιτείται έτσι η προσφυγή σε συμπληρωματικές θεωρίες για τη δομή της αγοράς κατοικίας.

Θα υποθέσουμε ότι το προηγούμενο μοντέλο για ομοιογενή πληθυσμό ισχύει και για κάθε κοινωνικό-οικονομικό στρώμα ή τάξη

¹² Βλ. π.χ. Batty (1976), Anas (1982).

ξεχωριστά: σε κάθε στρώμα "διατίθεται" μέσω του χωρικού ανταγωνισμού ένα τμήμα από τη χωρητικότητα κάθε ζώνης και αυτά τα τμήματα διαμορφώνουν διαφορετικές ουσιαστικά "στεγανές" υποαγορές.¹³ Με ποιο μηχανισμό πραγματοποιείται αυτό; Κατ' αρχήν αυτό δεν μπορεί να γίνει μέσω της γαιοπροσόδου και υπό συνθήκες ισορροπίας της αγοράς. Σε μια τέτοια περίπτωση η γαιοπρόσοδος (τιμές γης) θα ήταν κοινή σε κάθε ζώνη και σε κάθε στρώμα θα αναλογούσε έκταση ανάλογη με τη συνολική δαπάνη των νοικοκυριών του στη συγκεκριμένη ζώνη. Αλλά κοινή γαιοπρόσοδος συνεπάγεται βάσει της σχέσης (1) παραπάνω ότι σε κάθε περίπτωση θα υπάρχει κοινή "πυκνότητα" ζήτησης από κάθε στρώμα για την ίδια ζώνη - πράγμα που είναι βεβαίως απορριπτέο. Η πλέον εύλογη λύση είναι ότι αυτός ο κοινωνικός "επιμερισμός" του χώρου γίνεται από την πλευρά των ιδιοκτητών γης και των παραγωγών κατοικίας ανάλογα με το οικονομικό προφίλ της ζήτησης για μια ζώνη και τα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του τομέα παραγωγής κτιριακού κεφαλαίου στη συγκεκριμένη κοινωνία και πόλη.¹⁴ Υποθέτουμε ότι το τμήμα της χωρητικότητας C_j σε μια ζώνη j που αναλογεί σε μια κοινωνική τάξη/στρώμα c ορίζεται από την ακόλουθη σχέση:

$$(3) \quad C_{c,j} = C_j \cdot f(|H_j - H_c|)$$

όπου $f(|H_j - H_c|)$ είναι μια αρνητική συνάρτηση της απόλυτης τιμής της διαφοράς μεταξύ της μέσης αξίας της κατοικίας στη ζώνη και της τυπικής αξίας κατοικίας που αντιστοιχεί στο στρώμα c . Αυτή η συνάρτηση, σύμφωνα με την (3) και την (2), θα εντάσσεται στον συγκεντρωτικό παράγοντα $W_{c,j}$ "έλξης" ή "άπωσης" του στρώματος c

¹³ Αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα ότι αυτές είναι και γεωγραφικά διαχωρισμένες: ριζικά διαφορετικά κλιμάκια κατοικίας μπορούν να συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο ή στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο - κατάσταση πολύ συνηθισμένη στην Ελλάδα.

¹⁴ Τέτοια διαρθρωτικά χαρακτηριστικά είναι ο βαθμός ομοιογένειας των κατοικιών στις οικοδομές και στις οικιστικές υπο-ενότητες (θέμα που επηρεάζεται και από πολεοδομικές παράμετρους όπως η ζωνοποίηση (zoning)) και ο βαθμός μεροληψίας του οικοδομικού κλάδου υπέρ της ζήτησης υψηλότερων εισοδημάτων. Και τα δύο αυτά εκτιμούνται ως μάλλον σχετικά ευνοϊκά για τα χαμηλότερα εισοδήματα στην Ελλάδα αλλά φαίνεται να εξελίσσονται αρνητικά τις τελευταίες δεκαετίες τουλάχιστον όσον αφορά στα νέα προάστια για υψηλά εισοδήματα.

από τη συγκεκριμένη ζώνη (πέραν του μεγέθους της διαθέσιμης χωρητικότητας). Αυτή η τυπική διατύπωση της υπόθεσής μας φαίνεται εύλογη και από την πλευρά των καταναλωτών καθώς έχει μεγάλη συνάφεια και με τις κλασσικές θεωρίες για τη δομή της αγοράς κατοικίας που βασίζονται στο "φιλτράρισμα" (filtering - βλ. λ.χ. Smith, 1966) ή σε μοντέλα "ταιριάσματος" υπο-αγορών κατοικίας με συγκεκριμένες υπο-κατηγορίες του πληθυσμού (Grigsby, 1963).

Σύμφωνα με τη γνωστή θεωρία του "φιλτραρίσματος", ο οικοδομικός κλάδος παράγει νέες κατοικίες για τα μεσαία και ανώτερα στρώματα τα οποία εγκαταλείπουν τις παλαιότερες απαξιούμενες κατοικίες τους. Αυτές καταλαμβάνονται από τα χαμηλά εισοδήματα που μετακινούνται προς σχετικά καλύτερες συνθήκες. Η διαδικασία αυτή είναι ιεραρχική και βασίζεται στην αντιστοίχιση μεταξύ οικονομικών κλιμακίων κατοικίας ή ολόκληρων γειτονιών και κλιμακίων εισοδήματος. Αυτή η διαδικασία μπορεί προσεγγιστεί με δύο τρόπους. Πρώτον, ως μια ανταγωνιστική ταξινόμηση ανάλογη με τα μοντέλα τύπου Tiebout όπου όλοι προσπαθούν να επιτύχουν όσο το δυνατόν καλύτερη στεγαστική κατάσταση/γειτονιά και επικρατεί ο ισχυρότερος¹⁵ και, δεύτερον, ως απλή διαδικασία "ταιριάσματος" οικονομικών κλιμακίων όπου κάθε κοινωνικό στρώμα επιδιώκει την ομάδα γειτονιών ή το κλιμάκιο στεγαστικής κατάστασης που αντιστοιχεί στο τυπικό επίπεδο κατανάλωσής του ή έστω είναι ελαφρά βελτιωμένο σε σχέση με αυτό. Αυτή η δεύτερη προσέγγιση είναι συνεπής με τα περισσότερο κοινωνιολογικά νεο-κεϋνσιανά μοντέλα κατανάλωσης όπου τα νοικοκυριά κάνουν καταναλωτικές επιλογές κυρίως σε αναφορά με ένα ιστορικά διαμορφωμένο πρότυπο για το στρώμα τους που λειτουργεί ως "ομάδα αναφοράς".¹⁶ Το θέμα του ποιά διαδικασία είναι επικρατέστερη αποτελεί, εν πολλοίς, εμπειρικό πρόβλημα. Ωστόσο, νομίζουμε ότι η

¹⁵ Πράγματι στην αμερικανική αστική οικονομική το μοντέλο filtering έχει ουσιαστικά αποκτήσει τη θεωρητική δομή των μοντέλων ταξινόμησης Tiebout και ηδονοκρατικών επιλογών. Βλ. Ohls, 1975. Ας σημειωθεί ότι όταν αναφερόμαστε εδώ σε μοντέλα "τύπου Tiebout" δεν τα περιορίζουμε σε αυτά που προτάσουν τον ρόλο των τοπικών δημόσιων υπηρεσιών και της φορολογίας – που είναι και η συνηθισμένη αντίληψη για αυτά τα μοντέλα.

¹⁶ Βλ. μεταξύ άλλων Marglin, 1984.

δεύτερη προσέγγιση είναι περισσότερο κοντινή στα ελληνικά δεδομένα. Σε κάθε περίπτωση, ακόμη και με κάποια στοιχεία κινητικότητας που προσιδιάζουν στην πρώτη προσέγγιση, η σημασία του μηχανισμού "ταιριάσματος" μεταξύ ενός στρώματος και μια περιοχής/κλιμακίου κατοικίας που δηλώνεται με τη σχέση (3) είναι φανερή.

Αν δεχθούμε αυτή τη θεώρηση του μηχανισμού κοινωνικής διαίρεσης του χώρου βάσει της λειτουργίας της σχέσης ζήτησης και προσφοράς κατοικίας, το υπόδειγμα του ΜΑ ολοκληρώνεται με τρόπο που ερμηνεύει, από τυπική άποψη, πλήρως τόσο το απόλυτο ύψος και τη γεωγραφική διαφοροποίηση της αστικής γαιοπροσόδου όσο και την κοινωνική διαίρεση του χώρου και το διαχωρισμό μεταξύ κοινωνικών στρωμάτων ή τάξεων. Το συγκεκριμένο θεωρητικό υπόδειγμα δείχνει μιν ότι ο διαχωρισμός είναι εγγενής στο σύστημα αλλά ότι δεν είναι θεωρητικά απαραίτητο να είναι απόλυτος όπως στις προηγούμενες προσεγγίσεις. Διαχωρισμό μπορεί να προκαλέσουν όλοι οι παράγοντες που υπεισέρχονται στις σύνθετες μεταβλητές T_{ij} και W_{cj} ανάλογα με τις θέσεις απασχόλησης κάθε κοινωνικού στρώματος και τις παραμέτρους συμπεριφοράς που ορίζουν την, πιθανόν διαφορετική, αξιολόγηση κάθε παράγοντα από τα νοικοκυριά των διαφορετικών στρωμάτων. Ωστόσο, αναμφισβήτητα ο παράγοντας που θεωρητικά προβλέπεται να προκαλεί τις ισχυρότερες τάσεις γεωγραφικού διαχωρισμού και οικονομική διαφοροποίηση μεταξύ ζωνών είναι ο βαθμός "απόκλισης" (ή, αντίθετα, "συνάφειας" ή "ταιριάσματος"¹⁷) μεταξύ του τυπικού επιπέδου στέγασης ενός στρώματος και του μέσου επιπέδου μιας περιοχής - $f(|H_j - H_c|)$ - και το πόσο ισχυρές είναι οι παράμετροι αυτής της συνάρτησης σε σχέση με κάθε στρώμα. Αυτός ο παράγοντας διαμορφώνεται κυρίως από την πλευρά της προσφοράς γης και κατοικίας. Ωστόσο, αυτή η σχέση, όπως σημειώσαμε ήδη, επιδέχεται και "υποκειμενικές" επιρροές από την πλευρά των καταναλωτών που πιθανόν διευρύνουν και μετατοπίζουν το χαρακτήρα της σχέσης "συνάφειας" προς όψεις που ξεπερνούν την κατοικία: έχουμε μια σύγκριση μεταξύ λ.χ. του

¹⁷ Εναλλακτικά θα μπορούσαμε να χρησιμοποιήσουμε την έννοια της αρμοστικότητας" (fitness) κατ' αναλογία με τη βιολογία και την οικολογία. Ωστόσο, οι αναλογίες συνήθως προκαλούν προβλήματα παρά βοηθούν.

γενικότερου οικονομικού επιπέδου ενός στρώματος με το μέσο επίπεδο μιας περιοχής ή, αντίστοιχα, μια σύγκριση μεταξύ επιπέδων "κοινωνικής θέσης" (status) μεταξύ των δύο¹⁸. Οι τάσεις συνάφειας από αυτές τις δύο απόψεις είναι, από μια άλλη σκοπιά, συνεπείς με τις υποθέσεις για την κατανομή των νοικοκυριών στο απλό χωρικό σχήμα των θεωρητικών μοντέλων AMM και Tiebout. Αυτές οι εναλλακτικές υποθέσεις θα μας απασχολήσουν στα επόμενα για την περίπτωση της Αθήνας.

Τα δεδομένα για την Αθήνα: Διαστρωμάτωση και χωροταξική κατανομή

Για την προσέγγιση της διαστρωμάτωσης στην Αθήνα επελέγη η διάκριση των νοικοκυριών σε **τέσσερα μεγάλα κ/ο στρώματα** που το 2001 αντιπροσώπευαν στην περιοχή μελέτης (Ευρύτερη Περιφέρεια Αθήνας - ΕΠΑ) τα εξής περίπου ποσοστά: 1ο: 15%, 2ο: 32%, 3ο: 25%, 4ο: 28% - σε μια κλίμακα από το ανώτερο οικονομικά στο κατώτερο. Η διάκριση του πληθυσμού των νοικοκυριών σε μεγάλα στρώματα έγινε με την ακόλουθη μέθοδο. Τα νοικοκυριά χωρίστηκαν σε 22 υπο-ομάδες ανάλογα με τα εξής χαρακτηριστικά του αρχηγού: επάγγελμα, θέση στο επάγγελμα, ασχολία (για τους οικονομικά μη-ενεργούς) και επίπεδο εκπαίδευσης. Οι διακρίσεις με βάση αυτά τα χαρακτηριστικά έγιναν με κριτήριο το βαθμό κατά τον οποίο το συγκεκριμένο χαρακτηριστικό διαφοροποιεί **το οικονομικό επίπεδο διαβίωσης** του νοικοκυριού. Το επίπεδο διαβίωσης μετρήθηκε με την κατά κεφαλή μηνιαία καταναλωτική δαπάνη, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Οικογενειακών Προϋπολογισμών του 1998/99 και μετά την (γνωστή από τις μελέτες φτώχειας) αναγωγή των μελών του νοικοκυριού σε 'ισοδύναμους ενήλικους' ώστε να αφαιρεθεί η επιρροή των 'οικονομιών

¹⁸ Μια εύλογη, σε πρώτη ματιά, ένσταση εδώ θα μπορούσε να είναι ότι ένα χωροθετικό μοντέλο "ταιριάσματος" των κ/ο στρωμάτων είναι ταυτολογικό και συνεπώς δεν έχει ερμηνευτική αξία. Η απάντηση είναι ότι ο μηχανισμός "ταιριάσματος" λειτουργεί δυναμικά – είτε στο χρόνο είτε ως το ανάλογο μιας προσομοίωσης (simulation) – όπου ο "αυτοσυσχετισμός" μιας μεταβλητής είναι νόμιμος ερμηνευτικός παράγοντας.

κλίμακας' λόγω μεγαλύτερου αριθμού μελών. Σύμφωνα με αυτό το κριτήριο διαστρωμάτωσης, οι 22 υποομάδες νοικοκυριών με διαφορετικά κ/ο χαρακτηριστικά κατατάχθηκαν σε μια κλίμακα ανάλογα με το επίπεδο διαβίωσης και, στη συνέχεια, χωρίστηκαν σε τέσσερα μεγάλα στρώματα κατά την κρίση μας ώστε να διατηρείται όσον το δυνατό η κοινωνικο-οικονομική (κ/ο) συνάφεια στο εσωτερικό τους και οι διαχωριστικές γραμμές μεταξύ τους να έχουν νόημα από την άποψη καθιερωμένων ταξικών σχημάτων. Στον Πίνακα 1 φαίνονται οι 22 υποομάδες και τα τέσσερα κ/ο στρώματα όπου ανήκει κάθε υπο-ομάδα καθώς και το οικονομικό τους επίπεδο (μέση μηνιαία κατανάλωση ανά ισοδύναμο ενήλικο - EXPEQ) με βάση τα δεδομένα της ΕΟΠ του 1998/99 για την Αττική.

Τόσο τα στοιχεία για την κοινωνικο-οικονομική διαστρωμάτωση το 2001 όσο και τα γεωγραφικά στοιχεία που θα περιγραφούν στα επόμενα βασίζονται στο πρωτογενές υλικό της Απογραφής του 2001. Το ΕΚΚΕ σε συνεργασία με την ΕΣΥΕ ανέπτυξε ένα μηχανογραφημένο σύστημα με κατάλληλο λογισμικό που επιτρέπει την εξαγωγή πινάκων για πληθώρα δεδομένων της απογραφής με απ' ευθείας επεξεργασία των ατομικών δεδομένων¹⁹. Ωστόσο, πέραν από το πρωτότυπο υλικό που μπορούσε να αντληθεί με αυτό τον τρόπο, οι ανάγκες αυτής της έρευνας επέβαλαν πρόσθετες ειδικές αναλύσεις που δεν ήταν δυνατές με τις διαθέσιμες προκωδικοποιήσεις του συστήματος ή ήταν ιδιαίτερα χρονοβόρες. Για όλους αυτούς τους λόγους αντλήθηκε από το πρωτογενές υλικό της απογραφής δείγμα 10% για την Αττική με πλήρη στοιχεία (132.406 νοικοκυριά, 362.160 μέλη) και οργανώθηκε σε βάση δεδομένων SQL ώστε να είναι εύκολη και ταχεία η ανάλυση σε ένα κοινό σύγχρονο Η/Υ (λόγω του περιορισμένου μεγέθους της βάσης). Η ειδική βάση για την Αττική, επιπλέον, επέτρεπε την προσθήκη πληθώρας νέων κωδικών και στοιχείων που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες αυτής της έρευνας.²⁰

¹⁹ Ερευνητικό Πρόγραμμα "Πανόραμα Στατιστικών Στοιχείων" – Υπεύθυνος: Καθ. Θ. Μαλούτας.

²⁰ Εργασίες που έγιναν στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος "Προσφορά Πολεοδομικού Χώρου, Ζήτηση Κατοικίας και Τιμές στην Αθήνα & Αττική (1984-2004)". Βλ. Εμμανουήλ κ.ά., 2006.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Κ/Ο κατηγορίες 1999 & 2001												
SOFEGAS NOIK99			AV_EXPREQ Κατηγορίες 1999		Κατηγορίες 2001		CLASS4		NOIK99	%1999	NOIK01	%2001
1	71	541984	Ελ.Επαγγέλματα - Μη-μισθωτοί	Ελ.Επαγγέλματα - Μη-μισθωτοί	Ελ.Επαγγέλματα - Μη-μισθωτοί	1			479	16,9%	194250	14,9%
2	86	531198	Διευθυντές κ.π. - μισθωτοί	Διευθυντές κ.π. - μισθωτοί	Δ/ντές - μισθωτοί	1						
3	79	508691	Υπάλληλοι – Ανότατη Εκπαθ.	Υπάλληλοι – Ανότατη Εκπαθ.	Υπάλληλοι - Αν.Εκπαθ.	1						
4	99	478268	Δ/ντές - μη-μισθωτοί & Εισοδηματίες	Δ/ντές - μη-μισθωτοί & Εισοδηματίες	Δ/ντές εργοδότες & Εισοδηματίες	1						
5	144	447696	Ελ.Επαγ. - μισθωτοί	Ελ.Επαγ. - μισθωτοί	Ελ.Επαγγέλματα - μισθωτοί	1						
6	127	409663	Συντ/χοι - Αν.Εκπαθ.	Συντ/χοι - Αν.Εκπαθ.	Συντ/χοι - Αν.Εκπαθ.	2			831	29,4%	419240	32,1%
7	98	400860	Νοικοκυρές - Απολ. Γυμνασίου	Νοικοκυρές - Απολ. Γυμνασίου	Νοικοκυρές - Απολ. Γυμνασίου	2						
8	98	377933	Τεχνικοί Βοηθοί κ.π.	Τεχνικοί Βοηθοί κ.π.	Τεχνικοί Βοηθοί κ.π. *	2						
9	95	341207	Επαγ/τίες&Δ/ντές χωρίς μισθοτούς	Επαγ/τίες&Δ/ντές χωρίς μισθοτούς	Επαγ/τίες&Δ/ντές αυτοαπ/νοι & βοηθοί	2						
10	51	335769	Μαθητές, Σπουδαστές, Στρατιώτες	Μαθητές, Σπουδαστές, Στρατιώτες	Μαθητές, Σπουδαστές, Στρατιώτες	2						
11	167	334668	Συντ/χοι - Απ.Λυκείου & Τεχν.Σχολών	Συντ/χοι - Απ.Λυκείου & Τεχν.Σχολών	Συντ/χοι - Απ.Λυκείου & Τεχν.Σχολών	2						
12	195	327467	Υπάλληλοι χωρίς Ανότατη Εκπ.	Υπάλληλοι χωρίς Ανότατη Εκπ.	Υπάλληλοι χωρίς Αν.Εκπ.	2						
13	64	318806	Τεχνίτες&Χειριστές - Με μισθοτούς ή Οικον. Β/θοί	Τεχνίτες&Χειριστές - Με μισθοτούς ή Οικον. Β/θοί	Τεχνίτες&Χειριστές-Εργοδότες ή Οικ.Β/θοί	3			815	28,8%	318620	24,4%
14	184	288955	Πωλητές & σε Υπηρεσίες - Μισθωτοί*	Πωλητές & σε Υπηρεσίες - Μισθωτοί*	Πωλητές & σε Υπηρεσίες - Μισθωτοί	3						
15	55	286832	Πωλητές & σε Υπηρεσίες - Μη Μισθωτοί	Πωλητές & σε Υπηρεσίες - Μη Μισθωτοί	Πωλητές & σε Υπηρεσίες - Μη Μισθωτοί	3						
16	185	248074	Τεχνίτες&Χειριστές - Μισθωτοί** με Απ.Γυμνασίου κ.ά.	Τεχνίτες&Χειριστές - Μισθωτοί** με Απ.Γυμνασίου κ.ά.	Τεχνίτες&Χειριστές - Μισθωτοί & Αυτοαπ. με Απ.Γυμνασ. κ.ά.+	3						
17	327	246268	Τεχνίτες&Χειριστές - Μισθωτοί** χωρίς Απ. Γυμνασίου	Τεχνίτες&Χειριστές - Μισθωτοί** χωρίς Απ. Γυμνασίου	Τεχνίτες&Χειριστές - Μισθωτοί & Αυτοαπ. χωρίς Απ.Γυμνασ.	3						
18	441	235503	Συντ/χοι - Χωρίς Απ.Λυκείου	Συντ/χοι - Χωρίς Απ.Λυκείου	Συντ/χοι - Χωρίς Απ.Λυκείου	4			701	24,8%	373960	28,6%
19	15	235069	Γεωργοί κ.π.	Γεωργοί κ.π.	Γεωργοί κ.π.	4						
20	128	228440	Νοικοκυρές - Χωρίς Απολ. Γυμνασίου	Νοικοκυρές - Χωρίς Απολ. Γυμνασίου	Νοικοκυρές - Χωρίς Απολ. Γυμνασίου	4						
21	40	218500	Ανεργοί χωρίς επάγγ/μα & Ανίκανοι για Εργασία	Ανεργοί χωρίς επάγγ/μα & Ανίκανοι για Εργασία	Ανεργοί χωρίς επάγγ/μα	4						
22	77	177770	Ανεπίκευτοι εργάτες	Ανεπίκευτοι εργάτες	Ανεπίκευτοι εργάτες	4						
2826												

(*) και χωρίς Επάγγ. Μισθωτοί σε Υπηρεσίες (*) & Ενοπλίες Δυν. με τουλάχιστον Ανοταπ.Εκπ.

(**) και Μαθητεύοντες με αμοιβή (**) & Ένοπλες Δυνάμεις χωρίς ανώτερη+ εκπ.

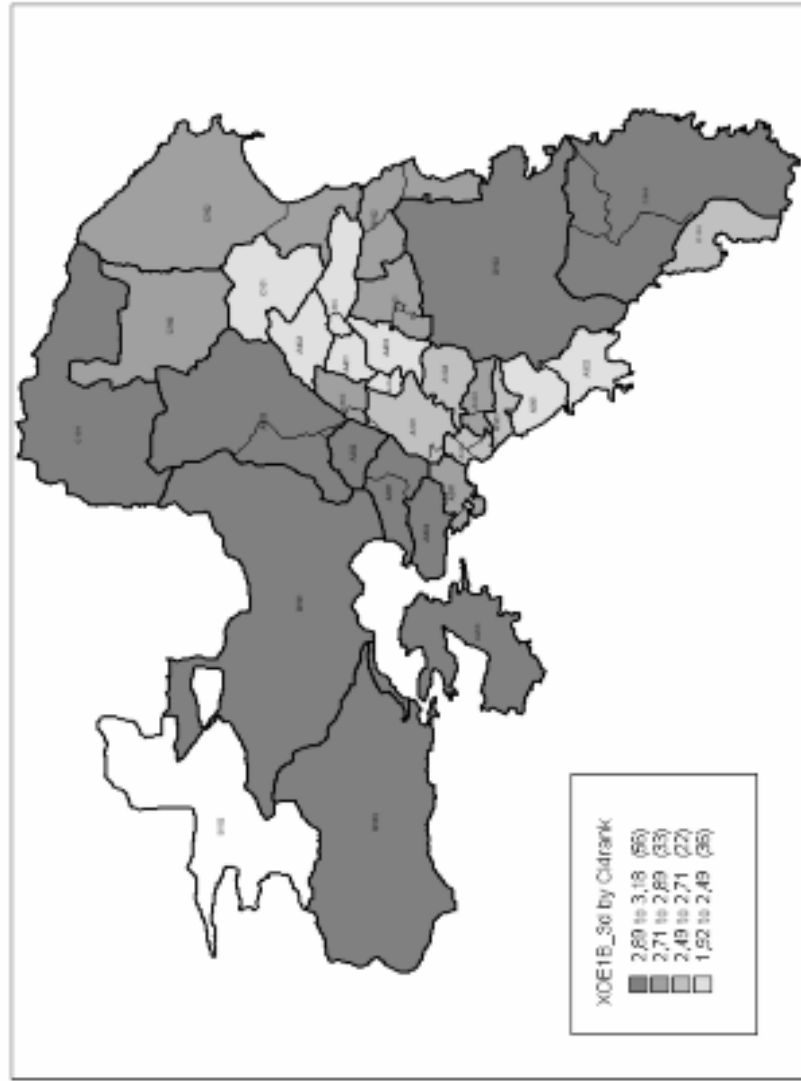
Για τον υπολογισμό των οικονομικών στοιχείων των τεσσάρων στρωμάτων το 2001 χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα της ΕΟΠ 1998/99 με κατάλληλη αναγωγή. Τα τέσσερα στρώματα παρουσιάζουν στο εσωτερικό τους ιδιαίτερα σημαντικές διαφορές ως προς τη στεγαστική κατάσταση που σε σημαντικό βαθμό σχετίζονται και με διαφορές στο γενικό επίπεδο κατανάλωσης. Για αυτό το λόγο, τα τέσσερα στρώματα χωρίστηκαν σε δύο υπο-ομάδες το καθένα ανάλογα με την κατά κεφαλήν επιφάνεια κατοικίας, με τρόπο ώστε η ανώτερη υπο-ομάδα να αντιπροσωπεύει περίπου το 40% του στρώματος – με την εξαίρεση του 1^{ου} (ανώτερου) στρώματος όπου λόγω της ιδιόμορφης εσωτερικής διαφοροποίησης αυτό το ποσοστό περιορίζεται στο 30% περίπου. Αυτές οι σύνθετοι ορισμού οκτώ ‘κοινωνικές-στεγαστικές’ υπο-ομάδες χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για τον υπολογισμό δευτερογενών στοιχείων όπου η χρήση τεσσάρων στρωμάτων ήταν πολύ χονδροειδής. Με βάση αυτό το στατιστικό υλικό καταγράφηκε η κατανομή των νοικοκυριών ανά μεγάλο κ/ο στρώμα (μεταβλητή CLASS4) και "χωροταξικά ολοκληρωμένες ενότητες" (ζώνες ΧΟΕ) στην περιφέρεια μελέτης ("Ευρύτερη Περιφέρεια Αθήνας" - ΕΠΑ) που καλύπτει την ηπειρωτική Αττική και τη Σαλαμίνα (βλ. Χάρτη 1). Στο ίδιο Χάρτη 1 φαίνεται η κ/ο διαφοροποίηση των ζωνών ΧΟΕ με βάση ένα απλό δείκτη (από 1.00 έως 4.00) ανάλογα με την ποσοστιαία κοινωνική σύνθεση κάθε ζώνης από τα 4 στρώματα ώστε να γίνει εμφανής ο κοινωνικός της χαρακτηρισμός.²¹

Οι καθοριστικοί παράγοντες της χωροθέτησης των Κ/Ο τάξεων στην Αθήνα

Στη θεωρητική εισαγωγή που προηγήθηκε έχουμε υποδείξει τη γενική μορφή του τυπικού μοντέλου για το μηχανισμό κατανομής των νοικοκυριών κάθε κοινωνικού στρώματος στον αστικό χώρο. Το

²¹ Ο διαχωρισμός σε γεωγραφικές ζώνες είχε κύριο στόχο τη διάκριση ξεχωριστών τοπικών υπο-αγορών κατοικίας. Με βάση αυτό το κριτήριο οι ζώνες "ΧΟΕ" στη μελέτη " Στρατηγικό Σχέδιο ΡΣΑ" (ΥΠΕΧΩΔΕ & ΕΜΠ, 2004) ήταν αρκετά κατάλληλες και υιοθετήθηκαν με ορισμένες μόνο μεταβολές.

ΧΑΡΤΗΣ 1: Ζώνες ΧΟΕ κατά το μέσο δείκτη CL4



μοντέλο αυτό έχει ελεγχθεί εμπειρικά σε διάφορες μορφές και για διάφορες χρονικές περιόδους για την Αθήνα με πιο πρόσφατη αυτή για το 2001 και τα δυναμικά στοιχεία της περιόδου 1991-2001 (Εμμανουήλ κ.ά., 2006). Πρέπει να υπογραμμιστεί ότι πρόκειται για *στατιστικό /πιθανοκρατικό* μοντέλο που 'ερμηνεύει' το *μερίδιο* μιας κ/ο ομάδας νοικοκυριών με συγκεκριμένες περιοχές εργασίας που θα κατοικήσει σε μια συγκεκριμένη ζώνη κατοικίας. Στο επίπεδο των ατόμων αυτό το μερίδιο αντιπροσωπεύει ένας μέγεθος που μετράει την *πιθανότητα* το εν λόγω άτομο (που ανήκει στην υπό εξέταση κ/ο ομάδα) να καταλήξει στη συγκεκριμένη περιοχή. Σύμφωνα με αυτό το στατιστικό υπόδειγμα οι καθοριστικοί παράγοντες είναι οι ακόλουθοι:

- η προσφορά **χώρου** στη ζώνη κατοικίας *j* σε σύγκριση με τη προσφορά χώρου στο σύνολο της πόλης. Αυτή την προσφορά χώρου μετρούμε συνήθως με την **πολεοδομική χωρητικότητα** σε μια ζώνη. Ας την πούμε **C_j**. Θεωρούμε ότι η "ελκυστικότητα" μιας ζώνης, παραβλέποντας κάθε άλλο παράγοντα, θα είναι ευθέως ανάλογη του μεγέθους της χωρητικότητας που προσφέρει.
- ο χρόνος της μετακίνησης μεταξύ της ζώνης εργασίας (i) και της ζώνης κατοικίας (j) υπό πραγματικές συνθήκες με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς (Ι.Χ., ταξί, δίκυκλα). Ας πούμε αυτή την μεταβλητή **T_{ij}** ή "χρονοαπόσταση". Αυτή επηρεάζει την ελκυστικότητα μιας ζώνης όχι από μόνη της αλλά σε σύγκριση με τη χρονοαπόσταση των άλλων ζωνών της πόλης. Θεωρείται ότι το συγκεκριμένο προφίλ των επιλογών μέσου μεταφοράς από μια ομάδα νοικοκυριών (ιδιωτικά, δημόσια, είδος κλπ.) εκφράζεται με την παράμετρο συμπεριφοράς της ομάδας ως προς τα δεδομένα για τους χρόνους με ιδιωτικά μέσα.
- τα πολεοδομικά και κτιριακά χαρακτηριστικά της ζώνης κατοικίας. Αυτά στις ελληνικές συνθήκες εκφράζονται κυρίως με το **μέσο συντελεστή δόμησης** (ας πούμε **G_j**). Και εδώ η επιρροή του παράγοντα πρέπει να εννοείται σε σύγκριση με την αθροιστική

επιρροή που έχουν τα χαρακτηριστικά των άλλων ("ανταγωνιστικών") περιοχών.

- ο βαθμός κατά τον οποίο η στεγαστική κατανάλωση του συγκεκριμένου κ/ο στρώματος "ταιριάζει" με τη μέση αξία των κατοικιών που προσφέρεται στη ζώνη j. Ας πούμε αυτή την μεταβλητή **Hc,j**. Ένας απλός και περιεκτικός τρόπος μέτρησης αυτού του "ταιριάσματος" είναι η απόλυτη τιμή της διαφοράς μεταξύ των δύο επιπέδων "μισθωτικής αξίας", της κοινωνικής ομάδας και της ζώνης (|Hc-Hj|). Η μισθωτική αξία, υπενθυμίζουμε, μπορεί να μετρηθεί με τα τεκμαρτά ή καταβαλλόμενα ενοίκια. Και εδώ η επιρροή του παράγοντα αυτού γίνεται συγκριτικά με τα μέσα χαρακτηριστικά των υπολοίπων περιοχών.

Η εφαρμογή του παραπάνω υποδείγματος με στόχο την εκτίμηση των παραμέτρων είχε ως αντικείμενο την κατανομή των νοικοκυριών στις ζώνες ΧΟΕ της ΕΠΑ κατά τη δεκαετία 1991-2001. Οι συναρτήσεις κατανομής ελέγχθηκαν για κάθε μεγάλο κ/ο στρώμα ξεχωριστά τόσο για το σύνολο κάθε στρώματος όσο και τους μετακινήθεντες 1996-2001. Η μέτρηση της 'συνάφειας' των στεγαστικών δαπανών κάθε στρώματος με τη μέση στεγαστική δαπάνη (μέσο τεκμαρτό ή χρηματικό ενοίκιο) κάθε ζώνης παρουσίασε ιδιαίτερες δυσκολίες καθώς δεν διαθέτουμε άμεσα οικονομικά στοιχεία για τις ζώνες το 2001. Μια προσεγγιστική εκτίμηση αυτών των δεδομένων έγινε στη βάση των υπολογισμών μας για τα οικονομικά χαρακτηριστικά το 2001 των οκτώ στρωμάτων που προκύπτουν από τη διαίρεση των τεσσάρων μεγάλων κ/ο στρωμάτων σε δύο τμήματα ανάλογα με τις συνθήκες κατοικίας (βλ. παραπάνω) όπως αυτά διαμορφώνονται σε κάθε περιοχή και στη βάση οικονομετρικών εκτιμήσεων τόσο για την κατά κεφαλή κατανάλωση (μεταβλητή EXPEQ) όσο και για τη στεγαστική δαπάνη (HRENT) μιας ζώνης ανάλογα με την οικονομική της σύνθεση από τα στοιχεία της έρευνας ΔΕΠΟΣ-MRC του 1998/99.²²

²² Βλ. πιο αναλυτικά στο Εμμανουήλ, 2007 όπως επίσης και για τη μέθοδο μέτρησης των πολεοδομικών χωρητικοτήτων και των συντελεστών δόμησης.

Η απόλυτη τιμή της διαφοράς ανάμεσα στις μέσες τιμές του HRENT για την ομάδα c και τη ζώνη j μετράει τη συνάφεια ή όχι της ζώνης ως προς τις οικονομικές δυνατότητες της ομάδας. Στη στατιστική ανάλυση που ακολούθησε δοκιμάστηκε εναλλακτικά και η διαφορά στις τιμές της κατά κεφαλής δαπάνης (EXPEQ) – αντί της στεγαστικής δαπάνης- με στόχο τον έλεγχο της εναλλακτικής υπόθεση ότι είναι η συνάφεια στο επίπεδο του οικονομικού στρώματος/τάξης και όχι στο επίπεδο του στεγαστικού επιπέδου που είναι καθοριστική. Η συνάρτηση ζήτησης/κατανομής κατοικίας διαφοροποιείται "εξ υποθέσεως" για κάθε μεγάλο κ/ο στρώμα και έχει την ακόλουθη οικονομετρική μορφή:

$$(i) \quad Mc_{ij} = C_j \cdot T_{ij}^{\alpha} \cdot G_j^{\beta} \cdot H_{c,j}^{\gamma} / \Sigma c_{ij}$$

όπου Σc_{ij} είναι το άθροισμα του γινομένου των παραγόντων που φαίνονται στον αριθμητή για το σύνολο των περιοχών της πόλης και α, β, γ εκθέτες που αποτελούν παραμέτρους συμπεριφοράς για κάθε κ/ο στρώμα. Το Mc_{ij} είναι το μερίδιο των νοικοκυριών του στρώματος c που εργάζεται στη ζώνη i και κατοικεί στη ζώνη j. Για να αποφύγουμε (λόγω των προφανών στατιστικών δυσκολιών) αυτή την πολύ αναλυτική μορφή του μοντέλου, θεωρήθηκε ότι το μοντέλο κατανομής της ζήτησης εφαρμόζεται στο σύνολο κάθε κοινωνικής ομάδας και ότι η σχέση με τους τόπους εργασίας εκφράζεται μέσω της κατάλληλης στάθμισης των χρονοαποστάσεων (ανάλογα με τις αντίστοιχες θέσεις εργασίας) σε μια απλούστερη μεταβλητή $WT_{c,j}$. Επιπλέον, η σχέση (i) με τη μορφή της ύψωσης των μεταβλητών σε δυνάμεις, αν και περισσότερο απλή και κατανοήσιμη, έχει το μειονέκτημα να είναι ιδιαίτερα ασταθής στις ακραίες τιμές των μεταβλητών. Για αυτό το λόγο προτιμάται η εκθετική μορφή με βάση το e (των φυσικών λογαρίθμων). Συνεπώς η σχέση (1) γίνεται

$$(ii) \quad Mc_{ij} = C_j \cdot e^{-\alpha WT_{c,j}} \cdot e^{\beta \cdot G_j} \cdot e^{\gamma H_{c,j}} / \Sigma c_{ij} \quad \text{όπου } Mc_{ij} = N_{c,j} / N_c$$

δεδομένου ότι οι παράγοντες Σc_{ij} και N_c είναι κοινοί, η (ii) απλοποιείται στη (iii):

$$(iii) \quad N_{c,j} = k \cdot C_j \cdot e^{-\alpha WT_{c,j}} \cdot e^{\beta \cdot G_j} \cdot e^{\gamma H_{c,j}} \quad \text{όπου } k \text{ σταθερά.}$$

Η σχέση (iii) μπορεί να ελεγχθεί εύκολα με τις συνήθεις μεθόδους γραμμικής παλινδρόμησης (linear regression) όταν λογαριθμίσουμε και τα δύο μέρη της εξίσωσης. Λογαριθμίζοντας τη σχέση αυτή και προσθέτοντας κατά τα καθιερωμένα ένα σταθερό συντελεστή θα έχουμε την ακόλουθη απλή γραμμική σχέση:

$$(iv) \quad \ln(N_{c,j}) = \ln(k) + \ln(C_j) + \alpha \cdot WT_j + \beta \cdot G_j + \gamma \cdot H_{c,j}$$

Στον Πίνακα 2 φαίνονται τα αποτελέσματα της στατιστικής ανάλυσης για κάθε κ/ο στρώμα και για τις δύο κατηγορίες ζήτησης (σύνολο νοικοκυριών, μετακινούμενοι 1996-2001 σε ΟΤΑ άλλους από τον αρχικό) με βάση τη μεταβλητή της στεγαστικής στάθμης στον παράγοντα συνάφειας μεταξύ στρώματος και ζώνης. Κατ' αρχήν ο συντελεστής της χωρητικότητας προσεγγίζει τη μονάδα – όπως θα έπρεπε. Αυτό ήταν, μαζί με τη θεωρητική συνέπεια των πρόσημων των συντελεστών και τον υψηλό συντελεστή προσδιορισμού, ένα βασικό κριτήριο για την επιλογή μιας συνάρτησης σε σύγκριση με κάποια άλλη με διαφορετικές μεταβλητές ή μαθηματική διατύπωση. Οι συντελεστές για τις χρονοαποστάσεις και την οικονομική συνάφεια είναι σαφώς αρνητικοί όπως είναι θεωρητικά αναμενόμενο ενώ ο δεύτερος είναι ιδιαίτερα ισχυρός – όπως επίσης προβλέπεται θεωρητικά. Ο συντελεστής του Σ.Δ. (μεταβλητή G_j ή $SD95$) είναι στην περίπτωση των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων **θετικός** - γεγονός που σε πρώτη ματιά φαίνεται παράξενο με δεδομένη τη εκφρασμένη (σε πληθώρα ερευνών) προτίμηση των περισσότερων νοικοκυριών της Αθήνας για τις μονοκατοικίες (προτίμηση που εμφανίζεται και σε παλαιότερες εκτιμήσεις ιδιαίτερα έντονη στα εργατικά στρώματα). Ωστόσο αυτή η φαινομενική «ανωμαλία» έχει παρατηρηθεί και σε παλαιότερες μελέτες μας και δείχνει ότι η δηλωμένη προτίμηση των νοικοκυριών για τα προάστια και τη χαμηλή δόμηση υπερκαλύπτεται στις πραγματικές επιλογές των μεσαίων στρωμάτων από την επιρροή του παράγοντα του πολύ μεγαλύτερου κόστους της δόμησης κατοικιών καλής στάθμης με ιδιαίτερα χαμηλό συντελεστή.²³ Ωστόσο, στην περίπτωση των μεσαίων

²³ Το γεγονός των ασθενών συντελεστών προτίμησης για χαμηλή δόμηση στα μεσαία

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΟΙ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ

	ΣΤΑΘ ln(a)	CAP	SD95	WTij/10	Hrc-Hrj/10 ⁵	R ²	R ² n
CLASS4							
1	1.1316	0.7207	0.2712	-0.3580	-1.7205	0.8979	0.9443
2	0.8675	0.7589	0.2566	-0.3425	0.0042	0.9036	0.9482
3	-1.0934	1.0231	-0.1339	-0.3364	-1.1466	0.9289	0.9777
4	-0.9954	0.9777	-0.0061	-0.1873	-1.5053	0.9307	0.9673

ΟΛΟΙ	0.1764	0.9513	0.1122	-0.2416	-0.3014	0.9266	
------	--------	--------	--------	---------	---------	--------	--

ΜΕΤΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ ΕΚΤΟΣ ΙΔΙΟΥ ΟΤΑ 1996-2001

CLASS4

1	2.2711	0.5499	0.1397	-0.2562	-1.9385	0.7978	
2	2.2662	0.5824	0.0835	-0.2988	-1.2779	0.7630	
3	-0.5609	0.9035	-0.1311	-0.3127	-1.5937	0.8749	
4	0.0091	0.7561	-0.1798	-0.1757	-1.4349	0.8595	

και ανώτερων στρωμάτων υπάρχει πιθανότητα και ένα σημαντικό τμήμα που δείχνει προτίμηση για τη στέγαση σε διαμερίσματα πολυκατοικιών σε κεντρικές περιοχές – μια μορφή στέγασης που ήταν για αυτά τα στρώματα η κυρίαρχη την περίοδο 1960-1970 μεγάλης ανάπτυξης της Αθήνας.

και ανώτερα στρώματα σε συνδυασμό με τους ισχυρότατους αρνητικούς συντελεστές «κοινωνικής συνάφειας», υποδεικνύει ότι η προαστιοποίηση των εύπορων στρωμάτων στηρίζεται κυρίως στην ισχυρή τάση για εγκατάσταση σε περιοχές με ανώτερη κοινωνική και στεγαστική στάθμη και λιγότερο σε κάποια «προαστιακά ιδεώδη».

Οι συντελεστές των τριών καθοριστικών παραγόντων της κατανομής ζήτησης (πέραν της χωρητικότητας) παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές ανάμεσα στα κοινωνικά στρώματα και τις κατηγορίες ζήτησης. Τέλος, υπάρχει γενικά καλή "εφαρμογή" των μοντέλων στα δεδομένα. Στην πραγματικότητα αυτή είναι καλύτερη από ότι φαίνεται σε πρώτη ματιά: οι συντελεστές προσδιορισμού που φαίνονται στον πίνακα αναφέρονται στους *λογαρίθμους* των μεγεθών ζήτησης. Αν συγκρίνουμε την πραγματική κατανομή των νοικοκυριών με αυτή που προβλέπει π.χ. το μοντέλο για όλα τα νοικοκυριά, οι συντελεστές είναι καλύτεροι κατά περίπου 5% ήτοι φτάνουν σε επίπεδα R^2 από 0.944 έως 0.978 στα διάφορα κ/ο στρώματα - επίπεδα στατιστικής ερμηνείας που οπωσδήποτε κρίνονται πολύ ικανοποιητικά (βλ. τελευταία στήλη στο Πίνακα 2).

Για τον έλεγχο της υπόθεσης ότι το η *οικονομική τάξη/στρώμα* (και όχι η στεγαστική στάθμη) καθορίζει τη χωροθέτηση ελέγξαμε όλες τις συναρτήσεις με αντικατάσταση της μεταβλητής τη συνάφειας στη στεγαστική δαπάνη με αυτή της συνάφειας στο **επίπεδο διαβίωσης** (με την κατά κεφαλή κατανάλωση ανά 'ισοδύναμο ενήλικο' – μεταβλητή EXPEQ). Τα στατιστικά αποτελέσματα ήταν αρκετά μετριότερα από αυτά του πίνακα 2 αλλά όχι στατιστικώς απορριπτέα. Συνεπώς παραμένει ισχυρή η υπόθεση ότι ο μηχανισμός κοινωνικής κατανομής και διαχωρισμού καθορίζεται κυρίως από την αγορά κατοικίας αλλά με τρόπο που υποδεικνύει την ισχυρή συνάφεια της αγοράς κατοικίας με την ευρύτερη κοινωνική και οικονομική διαστρωμάτωση.

Στον Πίνακα 3 φαίνονται τα αποτελέσματα των στατιστικών παλινδρομήσεων, αν υποθέσουμε ότι η στεγαστική "συνάφεια" μεταξύ του μέσου στεγαστικό επίπεδου μιας περιοχής και μιας ομάδας καθορίζεται όχι σε σχέση με το μέσο στεγαστικό επίπεδο της ομάδας αλλά από ένα *σχετικά ανώτερο επίπεδο* (κατά 15%). Είναι ενδιαφέρον ότι τόσο οι γενικοί στατιστικοί δείκτες όσο και οι συντελεστές των επιμέρους μεταβλητών²⁴ βελτιώνονται σημαντικά σε σύγκριση με τα προηγούμενα αποτελέσματα. Αυτό μπορεί να θεωρηθεί ως ένα μοντέλο σχετικά *ανώτερης ομάδας αναφοράς* όπου η χωροθέτηση των νοικοκυριών έχει

²⁴ Βλ. ειδικότερα τους συντελεστές του |Hc-Hj| ιδιαίτερα για την ομάδα 2.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 : ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ - Β

ΟΛΑ ΤΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ - ΑΝΩΤΕΡΗ ΟΜΑΔΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΤΑΞΗ)

ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

CLASS4	CAP	SD95	WTj*	HRc-HRj *	R ²
1	0.882	0.317	-0.233	-1.451	0.928
2	0.883	0.308	-0.266	-1.290	0.934
3	1.139	-0.062	-0.259	-1.726	0.945
4	1.033	-0.007	-0.151	-1.736	0.945
ΔΕΙΚΤΕΣ	T-STAT				
	CAP	SD95	WTj*	HRc-HRj *	
1	7.333	2.196	-2.934	-3.786	
2	7.935	2.203	-3.818	-2.328	
3	10.244	-0.476	-3.640	-4.593	
4	8.916	-0.054	-2.034	-5.723	

(*): $|HRc-HRj|^* = |HRc-HRj|^* / 10^5$ $WTj^* = WTj/10$

στοιχεία ανοδικής κινητικότητας. Ωστόσο, σύμφωνα με τη θεωρητική μας ανάλυση, ο παράγοντας της συνάφειας εκφράζει εδώ κυρίως τη συμπεριφορά της *προσφοράς* στέγης με βάση τα αντικειμενικά οικονομικά χαρακτηριστικά της ζήτησης – πράγμα που δεν φαίνεται συμβατό με αυτή την ερμηνεία. Από την άλλη, οι μετακινούμενοι σε κάθε χρονική περίοδο, ιδιαίτερα για απόκτηση κατοικίας, είναι συνήθως οικονομικά πιο εύποροι σε σύγκριση με το μέσο όρο μιας Κ/Ο κατηγορίας και, γενικότερα, η αλλαγή κατοικίας συχνά ακολουθεί (και εν πολλοίς προϋποθέτει) μια σχετική βελτίωση στα οικονομικά του νοικοκυριού - οπότε πιθανότατα σε αυτό οφείλονται τα βελτιωμένα αποτελέσματα του Πίνακα 3.

Μια εναλλακτική υπόθεση: Ο ρόλος της κοινωνικής θέσης (status)

Αν και σε πρώτη ματιά, ο μηχανισμός χωροθέτησης που περιγράφουν οι εμπειρικές συναρτήσεις στα προηγούμενα φαίνεται να είναι *ατομιστικός*, το συνολικό σύστημα που συντίθεται από αυτές τις συναρτήσεις έχει έντονα χαρακτηριστικά κοινωνικής αλληλεπίδρασης: πρόκειται για ένα σύστημα *κοινωνικο-χωρικής συνάφειας/χωρικού ανταγωνισμού* (spatial congruence/spatial competition). Τα νοικοκυριά κάθε τάξης/ στρώματος διεκδικούν χώρο σε μια ζώνη αφενός γιατί αυτή έχει ορισμένα επιθυμητά "φυσικά" χαρακτηριστικά (τύπο κτιρίου, πρόσβαση σε κέντρα απασχόλησης, διαθέσιμη χωρητικότητα) και αφετέρου γιατί τα οικονομικά χαρακτηριστικά της προσφοράς χώρου τους "ταιριάζουν"²⁵. Αυτό το "ταίριασμα" ή "συνάφεια" μεσολαβείται στο μοντέλο που αναπτύξαμε από το σύστημα προσφοράς και ζήτησης στέγης. Την ίδια στιγμή, η αυξημένη ζήτηση χώρου από ένα στρώμα, που εκδηλώνεται με την "εισροή" μεγαλύτερου αριθμού νοικοκυριών, αλλάζει την κοινωνική και οικονομική σύνθεση της περιοχής και συνεπώς και τη διαθέσιμη προσφορά χώρου για τα *άλλα* στρώματα – ιδιαίτερα μάλιστα αυτά που "απέχουν" περισσότερο κοινωνικά και οικονομικά (πράγμα που εκδηλώνεται στα χαρακτηριστικά της κατοικίας τους). Αυτά τα άλλα στρώματα "εκδιώκονται" με αυτό το τρόπο από τη συγκεκριμένη περιοχή – ενώ άλλα στρώματα πιο "κοντινά" στο προφίλ του "εισρέοντος" στρώματος, προσελκύονται περισσότερο. Πρόκειται σε αυτή την περίπτωση για μια τυπική διαδικασία χωρικού ανταγωνισμού.²⁶

²⁵ Πιο συγκεκριμένα, το προφίλ της προσφοράς στέγης από άποψη κόστους ταιριάζει στο τυπικό επίπεδο στεγαστικής δαπάνης της κοινωνικής ομάδας τους.

²⁶ Η περιγραφή που κάναμε φαινομενικά ακολουθεί τη μορφή της τυπικής διαδικασίας "εισβολή-διαδοχή" (invasion-succession) στην κλασσική θεωρία της "ανθρώπινης οικολογίας" της Σχολής του Σικάγου. Ωστόσο, εδώ δεν αναφερόμαστε οπωσδήποτε σε περιπτώσεις που πράγματι συμβαίνει κάτι τέτοιο σε αυτή την ιδεοτυπική μορφή (όπως λ.χ. σε σύγχρονες περιπτώσεις "έξυγениσμού" (gentrification) περιοχών) αλλά στο πως λειτουργεί ο *θεωρητικός* μηχανισμός του μοντέλου κοινωνικής διαίρεσης του χώρου. Επιπλέον, εδώ έχουμε ένα πολύ πιο "ήπιο" στατιστικό μηχανισμό συνύπαρξης και ανταγωνισμού των διαφόρων στρωμάτων: η οικολογική εκδοχή της διαδικασίας "εισδοχή-διαδοχή" θυμίζει περισσότερο το μοντέλο του Schelling για το φυλετικό διαχωρισμό.

Αυτή η θεωρητική και αναλυτική προσέγγιση είναι φυσικό να ξενίζει τους προσκεείμενους σε λιγότερο οικονομικές και περισσότερο κοινωνιολογικές προσεγγίσεις.²⁷ Για ένα κοινωνιολόγο ο μηχανισμός της "συνάφειας" και "απόθησης" θα πρέπει να βασίζεται περισσότερο στα αμιγώς κοινωνικά στοιχεία διαφοροποίησης των κοινωνικών στρωμάτων και δευτερευόντως στα οικονομικά. Ένα κατ' εξοχήν τέτοιο στοιχείο, βέβαια, είναι η κοινωνική θέση (status) με τη Βεμπεριανή έννοια – σε αντιδιαστολή, δηλαδή, με την οικονομική τάξη και τα στοιχεία πολιτικά εδρασμένης ισχύος.²⁸

Η Βεμπεριανή κοινωνική θέση ορίζεται από στοιχεία όπως τιμή, αναγνώριση, διάκριση, υπόληψη, γόητρο και κύρος – εν πολλοίς σε αντίθεση με 'αγοραία' κριτήρια και με αναφορά σε 'παραδοσιακές' κοινωνικές σχέσεις και αξίες. Κατ' αντιστοιχία με τη διαρθρωτική οικονομική θέση, η *διαρθρωτική* κοινωνική θέση θα ορίζεται από γενικά δομικά στοιχεία της κοινωνίας σε αντίθεση με προσωπικά, περιπτωσιακά ή περιστασιακά 'επιτεύγματα' ή θέσεις. Σε μια νεωτερική κοινωνία χωρίς ισχυρή ιστορική κληρονομιά διαστρωμάτωσης και ιεραρχικών θεσμών όπως η ελληνική, τα στοιχεία κοινωνικής θέσης που μπορούμε να υποθέσουμε ότι θα είναι σημαντικά είναι:

- η θέση που θεωρείται ότι προσδίδει αναγνώριση, προνόμια και ευκαιρίες
- η δυνατότητα ένταξης σε κοινότητες σχέσεων, συνδέσμων και κοινής κουλτούρας
- η δυνατότητα ένταξης σε κατηγορίες κοινών καταναλωτικών προτύπων, γούστου και 'στυλ ζωής'.²⁹

²⁷ Στο Μαλούτας (2004α) διατυπώνεται μάλιστα η κριτική ότι η υπερβολική έμφαση στο ρόλο του συστήματος αγοράς κατοικίας συνιστά ενός είδους "αναγωγισμό". Φαντάζομαι ότι δεν εννοεί ότι η κατοικία βρίσκεται σε κάποιο κατώτερο επίπεδο ανθρωπίνων λειτουργιών αλλά ότι πρόκειται για αναγωγή σύνθετων κοινωνικών φαινομένων σε απλούστερα (ατομιστικά) οικονομικά. Επί αυτού θα επανέλθουμε στις συμπερασματικές παρατηρήσεις μας.

²⁸ Βλ. Weber, 2005, Gerth & Wright Mills, 1948. Για τις διαφορές, συχνά αντικρουόμενες, ερμηνείες της Βεμπεριανής ταξικής θεωρίας βλ. Parkin, 1979, Crompton, 1998, Breen, 2005.

²⁹ Από αυτή την άποψη των κοινών προτύπων, η υπόθεση του καθοριστικού ρόλου του status είναι συνεπής τόσο με τα μοντέλα AMM όσο και με αυτά τύπου Tiebout. Και τα δύο βασίζουν τη διάκριση σε κ/ο στρώματα και την επιλογή θέσης στο

Από τα τρία αυτά στοιχεία το πρώτο – που είναι και αμιγώς Βεμπεριανό – έχει εξ ορισμού διαρθρωτικό χαρακτήρα και στις ελληνικές συνθήκες παραπέμπει, βέβαια, κυρίως στις εκπαιδευτικές διαφορές. Τα άλλα δύο – που θα λέγαμε ότι παραπέμπουν περισσότερο στο Bourdieu – είναι σημαντικά αλλά μόνον εμμέσως ανάγονται σε διαρθρωτικά κριτήρια και ιδίως, βέβαια, στο επίπεδο εκπαίδευσης. Από την άλλη, αυτά τα δύο στοιχεία υποδεικνύουν σημαντικά κίνητρα για την επιλογή περιοχής στέγασης – ιδιαίτερα στα μεσαία και ανώτερα στρώματα. Με βάση αυτές τις παρατηρήσεις θα προτείνουμε την ακόλουθη σύνθετη υπόθεση: η πλέον κοινή ισχυρή διάκριση status στην ελληνική κοινωνία που λειτουργεί παράλληλα μεν αλλά και ανεξάρτητα από την αμιγώς οικονομική διαστρωμάτωση είναι η *βαθμίδα εκπαίδευσης*. Αν και η οργάνωση της ελληνικής κοινωνίας σε μεγάλα στρώματα/τάξεις βασίζεται σε σύνθετα κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια και όχι μόνο στη διάσταση του status³⁰, η διάσταση της κοινωνικής θέσης που ορίζεται κυρίως από την εκπαιδευτική βαθμίδα είναι η πλέον καθοριστική για τις διαδικασίες κινητικότητας και "συνάφειας" – "απόθησης" που επηρεάζουν την γεωγραφική κατανομή των νοικοκυριών. Σύμφωνα με αυτή την εναλλακτική υπόθεση, η σχετική μεταβλητή "συνάφειας" στις συναρτήσεις κατανομής που εξετάστηκαν, θα πρέπει να αντικατασταθεί από μια αντίστοιχη $|S_j - S_c|$ όπου S_j είναι η μέση κοινωνική στάθμη της περιοχής j και S_c ο δείκτης μέσης κοινωνικής στάθμης των νοικοκυριών του στρώματος c .

Ποια θα είναι τα στοιχεία και κριτήρια διαβάθμισης για να μετρηθούν αυτές οι μεταβλητές; Όσον αφορά το εκπαιδευτικό επίπεδο των ατόμων, νομίζουμε ότι το καλύτερο κριτήριο διαβάθμισης είναι η ίδια η εκπαιδευτική βαθμίδα όπως είναι ιεραρχημένη από το επίσημο εκπαιδευτικό σύστημα και, για περιπτώσεις ασάφειας, επικουρικά το επίπεδο διαβίωσης των νοικοκυριών ανάλογα με την εκπαίδευση του

συνδυασμό κοινού επιπέδου εισοδήματος και κοινών καταναλωτικών προτιμήσεων. Ειρωνικά, η "κοινωνιολογική" υπόθεση της ροπής προς περιοχές με συνάφεια status, ταιριάζει περισσότερο με τα αμιγώς οικονομιστικά μοντέλα χωροθέτησης.

³⁰ Στο μοντέλο διαστρωμάτωσης που αναπτύξαμε εδώ τόσο η εκπαίδευση όσο και το επίπεδο διαβίωσης που έχουν καθοριστικό ρόλο, μπορούν να ειδικωθούν και ως στοιχεία status.

αρχηγού. Είναι γνωστό από τα στοιχεία των ΕΟΠ³¹ ότι η εκπαιδευτική βαθμίδα του αρχηγού του νοικοκυριού αντιστοιχεί σε μια σαφή κλιμάκωση του επιπέδου διαβίωσης. Αυτό υπογραμμίζει τόσο την ταξική σημασία της εκπαίδευσης όσο και την αμοιβαία ενίσχυση στην κοινωνική συνείδηση μεταξύ της διαβάθμισης status που δηλώνει η εκπαιδευτική βαθμίδα και της εξίσου σημαντικής διάστασης κοινωνικής θέσης που δηλώνεται με το επίπεδο διαβίωσης. Ωστόσο, η αποκλειστική χρήση των χαρακτηριστικών του *αρχηγού* του νοικοκυριού στην περίπτωση της εκπαιδευτικής βαθμίδας ως

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗΣ ΒΑΘΜΙΔΑΣ 1999, 2001

ΚΩΔ 1999	ΚΩΔ 2001	EDRANK	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ ΒΑΘΜΙΔΑ
8	1	8	Διδακτορικό
8	2	8	Μαστερ
8	3	8	Πτυχίο ΑΕΙ
7	4	5,5-6,5*	Πτυχίο ΤΕΙ ΚΑΤΕ ΚΑΤΕΕ Ανώτερης σχολής και Εκκλ/κής Εκπ/σης
5	5	5	Πτυχίο Μεσοδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ)
5	6	5	Απολυτήριο Γεν.Λυκείου ή 6ταξίου Γυμνασίου ή ΕΠΛ
6	7	5	Πτυχίο ΤΕΛ
6	8	5	Πτυχίο ΤΕΣ
4	9	4	Απολυτήριο 3ταξίου Γυμνασίου
3	10	3	Απολυτήριο Δημοτικού
2	11	3	Φοιτά στο Δημοτικό
1	12	3	Εγκατέλειψε το Δημοτικό αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση.
1	13	3	Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση.

(*): Ανάλογα αν έχουν γεννηθεί πριν το 1949 (ή το 1951 για το 2001) ή όχι.

³¹ Βλ. Εμμανουήλ, 2007, Πιν. 7.

δείκτη κοινωνικής θέσης, προκαλεί εύλογες ενστάσεις. Για αυτό θεωρήθηκε απαραίτητο να προσμετρηθεί και το εκπαιδευτικό επίπεδο των *συζύγων* των αρχηγών. Ο συνδυασμός, ωστόσο, των δύο διαφορετικών δεικτών των συζύγων σε ένα σύνθετο ποσοτικό δείκτη θέτει αρκετά δύσκολα θεωρητικά και μεθοδολογικά προβλήματα. Με δεδομένο τον πειραματικό και διερευνητικό χαρακτήρα αυτής της ανάλυσης, υιοθετήσαμε μια σχετικά απλή και εν πολλοίς *ad hoc* προσέγγιση. Κατ' αρχήν έπρεπε να δοθεί στην εκπαιδευτική βαθμίδα κάθε μέλους του ζεύγους ένας δείκτης που θα λειτουργεί ως βαθμός αξιολόγησης του status της βαθμίδας. Στον Πίνακα 4 φαίνονται οι εκπαιδευτικές βαθμίδες στην ΕΟΠ του 1999 και την απογραφή του 2001 και αντίστοιχοι δείκτες (EDRANK) από 3 έως 8 που βαθμολογούν κατά την εκτίμησή μας αυτές τις βαθμίδες με ρεαλιστικό τρόπο για τις ελληνικές συνθήκες.³² Στη συνέχεια, έπρεπε να οριστεί ένας τρόπος συνθετικής βαθμολόγησης των πιθανών συνδυασμών συμπεριλαμβανομένης της περίπτωσης όπου δεν υπάρχει σύζυγος του/της αρχηγού. Στο σημείο αυτό, βεβαίως, τίθενται διάφορα πολύ ενδιαφέροντα και δύσκολα ερωτήματα. Πόσο μετράει η εκπαίδευση κάθε συζύγου από την άποψη του status της οικογένειας; Έχει σημασία το φύλο; Η προσθήκη του/της συζύγου με κάποια εκπαίδευση λειτουργεί απλώς αθροιστικά ή συμψηφιστικά - οπότε πρέπει να μετρούμε τον μέσο όρο των δύο; Και αν ισχύει το δεύτερο, πια είναι η σημασία της συνεργίας δύο μελών σε αντίθεση με το ένα; Για να απλουστεύσουμε: πως βαθμολογείται στη βάση του Πίνακα 4 το status ενός απόφοιτου πανεπιστημίου χωρίς σύζυγο και ενός ζεύγους αποφοίτων πανεπιστημίου; Κατά την άποψή μας δεν είναι σωστό να εξάγεται στη περίπτωση του ζεύγους ο απλός μέσος όρος ($8+8=16$, $16/2=8$) και να βαθμολογούνται με 8 και τα δύο νοικοκυριά. Η σύζευξη με κάποιο άτομο σχετικά καλής εκπαίδευσης είναι καθ' αυτή σημαντικό κοινωνικό επίτευγμα και επιπλέον η κοινωνική δράση και συνεργασία δύο ατόμων

³² Δεν δόθηκε μεγαλύτερος βαθμός στα μεταπτυχιακά καθώς αυτά αντιπροσωπεύουν πολύ μικρό τμήμα του πληθυσμού (κάτω του 1% στο σύνολο της χώρας και κάτω του 2% στην Ευρύτερη Περιφέρεια της Αθήνας (ΕΠΑ)).

με καλή εκπαίδευση βελτιώνει την κοινωνική θέση και αναγνώριση του νοικοκυριού πολύ περισσότερο από το επίπεδο ενός ατόμου. Νομίζουμε ότι αυτό ισχύει και στις χαμηλότερες εκπαιδευτικές βαθμίδες. Για να μετρηθούν αυτές οι "θετικές οικονομίες κλίμακας" θεωρήσαμε ότι στα ζευγάρια το άθροισμα των ατομικών δεικτών EDRANK πρέπει να προσανξάνεται κατά *δύο μονάδες* και μετά να εξάγεται ο μέσος όρος. Με αυτή τη μέθοδο, οι διάφοροι συνδυασμοί μας δίνουν 17 κατηγορίες – βαθμίδες εκπαιδευτικού status με αντίστοιχο δείκτη EDRANK.

Για αυτές τις 17 κατηγορίες για την περίπτωση της Αττικής και με τα στοιχεία της Έρευνας Οικογενειακών Προϋπολογισμών του 1998/99 υπολογίστηκαν οι μέσοι όροι για το επίπεδο διαβίωσης (της μηνιαίας κατανάλωσης ανά ισοδύναμο ενήλικο) και η μέση μηνιαία στεγαστική δαπάνη ώστε να μπορεί να ελεγχθεί η σχέση μεταξύ της διαβάθμισης της κοινωνικής θέσης και του οικονομικού επιπέδου διαβίωσης. Για να έχουμε κάποια πιο αδρά εργαλεία ανάλυσης, οι 17 ομαδοποιήθηκαν σε τέσσερα *στρώματα εκπαιδευτικού status* (EDCLASS 1-4) με τρόπο που να έχουμε, κατά το δυνατόν, το ακόλουθο σχηματικό μοντέλο:

- ανώτερο	20%
- ανώτερο μεσαίο	20%
- κατώτερο μεσαίο	30%
- κατώτερο	30%

Με ανάλογη λογική και κριτήρια έγινε και η κατάταξη των νοικοκυριών της περιοχής μελέτης (ΕΠΑ) για το δείγμα 10% των νοικοκυριών του 2001 με αντίστοιχους οικονομικούς και στεγαστικούς δείκτες (υπολογισμένους εδώ έμμεσα) που δείχνουν το σχετικό επίπεδο διαβίωσης και το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού και της κατοικίας κάθε κατηγορίας. Και εδώ οι 17 υπο-κατηγορίες ομαδοποιήθηκαν σε τέσσερα μεγάλα στρώματα (EDCLASS) σύμφωνα με το παραπάνω σχήμα.

Στους πίνακες 5 και 6 που ακολουθούν φαίνονται τα στατιστικά αποτελέσματα από τις παλινδρομήσεις με την νέα μεταβλητή ("μοντέλο κοινωνικής θέσης") σε σύγκριση με το αρχικό "μοντέλο αγοράς κατοικίας" καθώς και ένα μοντέλο που συνδυάζει τις δύο μεταβλητές. Τα τρία αυτά μοντέλα ελέγχονται τόσο για το σύνολο των νοικοκυριών (Πιν. 5) όσο και για τους μετακινηθέντες στο διάστημα 1996-2001 εκτός

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΤΩΝ ΜΟΝΤΕΛΩΝ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΑΝΑ Κ/Θ ΣΤΡΩΜΑ

ΜΕΤΑΚΙΝΗΘΕΝΤΕΣ 1996-2001												
B1. ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ												
CLASS4	CAP	SD95	WTj*	HRC-HRj *	R^2	T-STAT						
1	0.550	0.140	-0.256	-1.939	0.798	CAP	SD95	WTj*	HRC-HRj *	---		
2	0.582	0.083	-0.299	-1.278	0.763					3.551	0.745	-2.509
3	0.903	-0.131	-0.313	-1.594	0.875					3.611	0.411	-2.959
4	0.756	-0.180	-0.176	-1.435	0.859					5.912	-0.754	-3.223
B2. ΜΟΝΤΕΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ												
CLASS4	CAP	SD95	WTj*	ERC-ERj	R^2	T-STAT						
1	0.784	-0.079	-0.138	-0.917	0.848	+	CAP	SD95	WTj*	ERC-ERj	---	
2	0.735	0.066	-0.147	-0.598	0.800	+					5.194	-0.498
3	1.045	-0.109	-0.173	-0.924	0.893					4.635	0.353	-1.376
4	0.750	-0.062	-0.180	-0.579	0.839	--				8.092	-0.679	-2.160
B3. ΜΟΝΤΕΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ - ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ												
CLASS4	CAP	SD95	WTj*	HRC-HRj *	R^2	T-STAT						
1	0.816	-0.135	-0.127	-1.102	0.527		CAP	SD95	WTj*	ERC-ERj	HRC-HRj *	---
2	0.723	0.084	-0.164	-0.536	-0.768					4.981	-0.709	-1.266
3	1.022	-0.112	-0.193	-0.833	-0.221					4.549	0.448	-1.522
4	0.776	-0.215	-0.162	0.198	-1.832	+				6.625	-0.683	-1.791
										HRC-HRj * =		
										HRC-HRj * / 10^5		
										WTj* =		
										WTj/10		
										0.553		
										-1.013		
										-0.280		
										-1.957		

του αρχικού ΟΤΑ διαμονής τους (Πιν. 6). Για αυτή τη δεύτερη περίπτωση ελέγχθηκε και ένα μοντέλο "ανώτερης ομάδας αναφοράς status" με κάποια δυναμική κοινωνικο-γεωγραφικής κινητικότητας όπου τα μετακινηθέντα νοικοκυριά εξ υποθέσεως έλκονται περισσότερο από τις περιοχές που έχουν μέσο EDRANK κατά 15% μεγαλύτερο από το δικό τους. Αυτή η εκδοχή, ωστόσο, δεν έδειξε ουσιαστικά κάποια βελτίωση.

Κρίνοντας από τα αποτελέσματα στους πίνακες 5 και 6, το εναλλακτικό μοντέλο με βάση την κοινωνική θέση των νοικοκυριών και των περιοχών με αποκλειστικό κριτήριο την εκπαιδευτική βαθμίδα δίνει, στην ουσία, εξίσου καλά αποτελέσματα με το μοντέλο της αγοράς κατοικίας και, μάλιστα, στην περίπτωση των ανώτερων Κ/Ο τάξεων 1 και 2 ελαφρά καλύτερα – αν και ελαφρά χειρότερα στην περίπτωση των μετακινηθέντων φτωχότερων νοικοκυριών της Κ/Ο τάξης 4. Αυτές οι βελτιώσεις του συντελεστή προσδιορισμού R^2 στις περιπτώσεις των Κ/Ο στρωμάτων 1 και 2 είναι ωστόσο πολύ μικρές – της τάξης του 2,5% - 5% και διαπιστώνονται σε σύγκριση με το απλό μοντέλο κατοικίας και όχι αυτό με τάσεις βελτίωσης που φαίνεται στον Πίνακα 3. Από την άλλη, υπάρχουν και κάποιες μεταβολές στους συντελεστές των επιμέρους μεταβλητών που φαίνονται αρκετά εύλογες και φαίνεται να βελτιώνουν τη συνολική εικόνα του μοντέλου. Τέτοιες περιπτώσεις είναι η αλλαγή του παράγοντα της "συνάφειας" για την Κ/Ο τάξη 2 από το παράδοξο 0.004 στο πολύ πιο εύλογο -0.596, η μείωση του συντελεστή του SD95 (συντελεστής δόμησης) στην περίπτωση της Κ/Ο τάξης 1 και η αύξηση των συντελεστών της χωρητικότητας CAP προσεγγίζοντας τη μονάδα για τα στρώματα 1 και 2.

Όλα αυτά αφορούν τα βασικά μοντέλα για το σύνολο των νοικοκυριών και τους μετακινηθέντες είτε με τη μια είτε με την άλλη μεταβλητή "συνάφειας". Ο συνδυασμός των δύο μεταβλητών κατοικίας και κοινωνικής θέσης στο σύνθετο μοντέλο 3 (A3, B3, Γ3) δεν προσθέτει τίποτε στην στατιστική επιτυχία και το ίδιο ουσιαστικά ισχύει για το εναλλακτικό μοντέλο status με ανώτερη ομάδα αναφοράς.

Αυτό καθ' αυτό το γεγονός της εξίσου καλής στατιστικής απόδοσης του μοντέλου του κοινωνικού/εκπαιδευτικού status είναι αρκετά εντυ-

πωσιακό και η σχετικά καλύτερη στατιστική επιτυχία στην περίπτωση των δύο ανώτερων Κ/Ο τάξεων³³ - που επιδέχεται εύλογη ερμηνεία από τη σημασία που έχει η εκπαίδευση για αυτές τις κατηγορίες - προσθέτει στο κύρος του μοντέλου. Τι σημαίνει αυτό θεωρητικά; Θα πρέπει να δεχθούμε την υπόθεση του καθοριστικού ρόλου της κοινωνικής θέσης ως εξίσου ισχυρή σε σύγκριση με την υπόθεση του καθοριστικού ρόλου της ζήτησης και προσφοράς κατοικίας; Όπως είναι γνωστό η επιλογή ανάμεσα σε εναλλακτικές θεωρίες δεν κρίνεται στη βάση κάποιων απλών στατιστικών ελέγχων με στοιχεία που ούτως ή άλλως είναι ατελή. Θα μπορούσαμε συνεπώς να καταλήξουμε ότι έχουμε εδώ δύο εναλλακτικές προσεγγίσεις - μια περισσότερο "κοινωνιολογική" (με στοιχεία και από το μοντέλο Tiebout) και μια περισσότερο οικονομική με έμφαση στην αγορά κατοικίας που - τουλάχιστον σ' αυτό το στάδιο και με βάση τα στατιστικά δεδομένα μεγάλης κλίμακας - φαίνονται λίγο-πολύ εξίσου ρεαλιστικές για την περίπτωση της Αθήνας. Ωστόσο, υπάρχουν σημαντικοί λόγοι που επιβάλλουν την απόρριψη αυτής της συμβιβαστική θέσης όπως και την απόρριψη μιας αμιγώς "κοινωνιολογικής" εκδοχής.

Κατ' αρχήν, μπορεί την εκπαιδευτική βαθμίδα να την ταυτίσαμε με βαθμίδα *status* στο "κοινωνιολογικό" μοντέλο αλλά αυτή έχει στις ελληνικές συνθήκες και ισχυρότατο ρόλο στη διαμόρφωση των *οικονομικών* τάξεων. Στην πραγματικότητα, αυτή η σχέση είναι αμφίδρομη: η εκπαίδευση ορίζει εν πολλοίς τη κοινωνική τάξη και η κοινωνική τάξη την εκπαίδευση. Αυτό το τελευταίο ισχύει βεβαίως για τα παιδιά των νοικοκυριών κάθε κοινωνικής τάξης και συνεπώς δεν επηρεάζει τη διάκριση σε τάξεις αλλά ισχύει και για τις *συζύγους* και συνεπώς υπεισέρχεται στον προσδιορισμό τόσο των πραγματικών οικονομικών συνθηκών ενός νοικοκυριού όσο και του *status* του όπως ορίστηκε εδώ. Ως συνέπεια η σύνθετη εκπαιδευτική βαθμίδα του νοικοκυριού έχει σαφώς έντονη σχέση με την οικονομική βαθμίδα του και τις συνθήκες διαβίωσής του. Έχει επίσης εντονώτατη σχέση με τα

³³ Αυτό ωστόσο δεν ισχύει για το ειδικότερο μοντέλο με ανώτερη ομάδα (μισθωτική τάξη) αναφοράς (βλ. Πίνακα 3) που παρουσίασε εξίσου καλούς στατιστικούς δείκτες και εξίσου καλούς επιμέρους συντελεστές των μεταβλητών.

οικονομικά στοιχεία του επιπέδου στέγασής του. Συνεπώς, η καλή στατιστική επιτυχία του μοντέλου του status οφείλεται εν πολλοίς στο ότι τα στοιχεία της σύνθετης εκπαιδευτικής βαθμίδας του νοικοκυριού αντανακλούν αφενός τη γενική και αφετέρου τη στεγαστική *οικονομική* του κατάσταση.

Αυτή η έντονη σχέση μεταξύ του σύνθετου εκπαιδευτικού δείκτη του νοικοκυριού και της οικονομικής και στεγαστικής κατάστασης ισχύει και στις περιπτώσεις που υπάρχει αντιφατική "ταξική τοποθέτηση" του νοικοκυριού δηλαδή στις "ανώμαλες" περιπτώσεις των συνδυασμών CLASS4 και EDCLASS όπου οι δύο κατατάξεις διαφέρουν σημαντικά (υψηλή τάξη με χαμηλό εκπαιδευτικό status ή το αντίθετο). Στις δύο ακραίες περιπτώσεις αντίφασης (CLASS4=1, EDCLASS=4 και αντίστροφα) υπερισχύει φαινομενικά στη χωροθέτηση η EDCLASS.³⁴ Αυτό όμως δεν οφείλεται στην ισχυρή επιρροή του status αλλά στο γεγονός ότι το μέγεθος κατοικίας σε αυτές τις περιπτώσεις αντιστοιχεί σε πολύ διαφορετική οικονομική τάξη και συνδυάζεται μάλιστα με σημαντικές διαφορές στην ηλικία του αρχηγού. Συνεπώς, η καλύτερη λειτουργία της μεταβλητής του status ουσιαστικά οφείλεται και εδώ στη περισσότερο ρεαλιστική του σχέση με τις συνθήκες κατοικίας. Αυτή η σχέση EDCLASS και μεγέθους κατοικίας διαπιστώνεται και στις άλλες "ανώμαλες" περιπτώσεις – αν και σε μικρότερο βαθμό. Βασικός λόγος για τον ισχυρό οικονομικό ρεαλισμό της μεταβλητής του status είναι ο συνυπολογισμός του εκπαιδευτικού επιπέδου της/του συζύγου. Αν στην αρχική κατασκευή του "Βεμπεριανού" μοντέλου οικονομικής τάξης και την εκτίμηση των οικονομικών στοιχείων του νοικοκυριού και της στέγασής είχε ληφθεί υπόψη και η οικονομική τάξη της/του συζύγου θα είχαμε μια πολύ πιο αναλυτική και ρεαλιστική προσέγγιση της οικονομικής και οικιστικής στάθμης τόσο των κ/ο τάξεων όσο και των περιοχών. Στην ουσία ο σύνθετος δείκτης EDRANK στις συνθήκες μιας

³⁴ Ο έλεγχος της χωροθέτησης έγινε συγκρίνοντας στατιστικά (με το R) τους "συντελεστές χωροθέτησης" (location quotients) της κατανομής της "ανώμαλης" περίπτωσης με αυτούς για τις αντίστοιχες CLASS4 και EDCLASS.

μεγάλης ελληνικής πόλης μπορεί να δηλώνει θεωρητικά το status του νοικοκυριού αλλά ουσιαστικά δείχνει την Κ/Ο του στάθμη.³⁵

Τέλος, πέρα από τις προηγούμενες εμπειρικού χαρακτήρα παρατηρήσεις, υπάρχει και ένα καθοριστικό επιχείρημα θεωρητικού χαρακτήρα. Η "κοινωνιολογική" προσέγγιση της χωροθέτησης των νοικοκυριών από την πλευρά του status είναι ουσιαστικά *ad hoc*: δεν βασίζεται σε κάποιο συγκροτημένο θεωρητικό μοντέλο της κοινωνικής διαίρεσης του αστικού χώρου όπως αυτό που αναπτύξαμε στη βάση της αγοράς γης και κατοικίας. Αν ταιριάζει θεωρητικά κάπου η έμφαση στη σημασία του status των περιοχών και στις ανάλογες επιλογές και προτιμήσεις των νοικοκυριών, είναι στα μοντέλα Tiebout για την ιεραρχική κατάταξη των περιοχών και την αντίστοιχη ταξινόμηση των νοικοκυριών. Σε αυτά τα μοντέλα τα νοικοκυριά επιδιώκουν τη χωροθέτηση σε όσο το δυνατότερο "καλύτερη" περιοχή. Λαμβάνοντας ωστόσο υπόψη και παράγοντες κόστους μεγιστοποιούν την ωφέλειά τους καταλήγοντας τελικά στη γειτονιά που ταιριάζει στο επίπεδό τους. Αλλά, μια τέτοια προσέγγιση δεν συμβιβάζεται με την ανάλυση που επιχειρήσαμε και, ούτως ή άλλως, παρουσιάζει, όπως σημειώσαμε στα εισαγωγικά, σοβαρές θεωρητικές και εμπειρικές αδυναμίες.

Συμπερασματικές παρατηρήσεις: Η σημασία του στεγαστικού-οικιστικού μοντέλου

Η προηγούμενη ανάλυση μας οδηγεί στο ακόλουθο βασικό συμπέρασμα: η κοινωνική διαίρεση του χώρου και ο ταξικός διαχωρισμός δεν προσδιορίζονται *άμεσα* από την οικονομική τάξη ή την κοινωνική θέση (status). Ο καθοριστικός μηχανισμός είναι το σύστημα προσφοράς και ζήτησης κατοικίας στο πλαίσιο του συστήματος μονοπωλιακού ανταγωνισμού στην αστική αγορά γης. Ο μηχανισμός αυτός στο επίπεδο του συσχετισμού μεταξύ ευρέων κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων με μεγάλες γεωγραφικές ζώνες που σχημα-

³⁵ Παρεμπιπτόντως, αυτό το εύρημα καταδεικνύει και την ισχυρότατη αμφίδρομη σχέση μεταξύ της εκπαίδευσης και της οικονομικής διαστρωμάτωσης στην ελληνική κοινωνία.

τίζουν διακριτές υπο-αγορές κατοικίας, διαπιστώνεται εμπειρικά με βάση τη δομή ενός τυπικού πιθανοκρατικού μοντέλου κατανομής.³⁶

Παρά το γεγονός ότι οι ευρωπαϊκές μελέτες της κοινωνικής διαίρεσης του χώρου και του διαχωρισμού βρίθουν από αναφορές που στηρίζουν την υπόθεση του καθοριστικού ρόλου του συστήματος γης και κατοικίας, συχνά συγκεντρώνουν την προσοχή τους και σε μια σειρά άλλους παράγοντες που φαίνονται εξίσου ή και περισσότερο σημαντικοί. Τέτοιοι παράγοντες είναι, για να αναφέρουμε ορισμένους ενδεικτικά, οι τοπικές ιδιαιτερότητες της ταξικής δομής και οι μετασχηματισμοί της στο πλαίσιο των τάσεων αλλαγής που επιφέρει η "μεταφορντική" παγκοσμιοποιημένη οικονομία, οι οικονομικές ανισότητες, ο ρόλος του κράτους πρόνοιας και οι επιπτώσεις από το ιδιαίτερο σε κάθε χώρα "προνοιακό καθεστώς", ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης και ο ανταγωνισμός μεταξύ ΟΤΑ στο επίπεδο των παροχών και της φορολογίας και, τέλος, οι ιδιαιτερότητες του θεσμικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος στο πεδίο της αστικής κτηματαγοράς και της διάρθρωσης των χρήσεων γης. Μήπως η έμφαση της ανάλυσής μας στο μηχανισμό της κατοικίας υποτιμά αυτούς τους εμφανώς σοβαρούς παράγοντες;

Νομίζω ότι εδώ έχουμε να κάνουμε με θεωρητικές παρεξηγήσεις που οφείλονται στην έλλειψη διάκρισης μεταξύ της αναλυτικής μεθόδου (που επικρατεί στα οικονομικά) και ενός είδους ιστορικο-συγκριτικής ερμηνευτικής προσέγγισης που φαίνεται να επικρατεί στη σύγχρονη ευρωπαϊκή κοινωνική γεωγραφία και αστική κοινωνιολογία. Η αναλυτική προσέγγιση ενός συγκεκριμένου αντικειμένου προσπαθεί βεβαίως να είναι γενική ώστε να υπάρχει ευρεία εφαρμογή της ανάλυσης αλλά έχει ως κύριο μέλημα την κατανόηση του *μηχανισμού* που ερμηνεύει τα φαινόμενα και επιτρέπει, πιθανόν, προβλέψεις στο συγκεκριμένο γεωγραφικό και χρονικό πλαίσιο. Τα σημαντικά θεσμικά και δομικά χαρακτηριστικά της κοινωνίας και οι μεγάλης κλίμακας τάσεις αλλαγής αποτελούν σε μια αναλυτική προσέγγιση *παράγοντες πλαισίου* και *εξωγενή δεδομένα*. Αντίθετα, σε μια ιστορικο-συγκριτική

³⁶ Αυτό σημαίνει ότι δεν καλύπτονται εδώ τα θέματα της συμπεριφοράς των νοικοκυριών και της οργάνωσης του χώρου στη μικροκλίμακα.

προσέγγιση αυτοί οι παράγοντες αναδεικνύονται ως περισσότερο ενδιαφέροντες και σημαντικοί. Ωστόσο, μια λίστα πιθανών σημαντικών παραγόντων που βασίζονται σε ορισμένες εμπειρικές ιστορικο-συγκριτικές παρατηρήσεις δεν συνιστά ερμηνεία ούτε συνεκτική θεωρία. Ο ερευνητής πρέπει προφανώς να έχει κατά νου κάποιο μηχανισμό που υλοποιεί την επιρροή αυτών των παραγόντων με το τρόπο που ο ίδιος υποθέτει.

Θεωρητικά, βέβαια, ένα σωστό μοντέλο ανάλυσης ενός τοπικού μηχανισμού πρέπει να καλύπτει έστω και μερικώς τους κατά την κρίση μας ουσιώδεις γενικούς παράγοντες που μεταβάλλονται στο χρόνο ή μεταξύ διαφορετικών κοινωνιών. Αυτό γίνεται σε μεγάλο βαθμό στο μοντέλο που αναλύσαμε όσον αφορά τη ταξική δομή και γενικότερα την οικονομική δομή και χωροθέτηση της απασχόλησης και τη σχέση της με το σύστημα κυκλοφορίας και συγκοινωνιών, τις οικονομικές ανισότητες όπως εκφράζονται στη στεγαστική κατανάλωση και, τέλος, τις μεγάλες αλλαγές στο επίπεδο εισοδήματος και στα καταναλωτικά πρότυπα – που πάλι εκφράζονται μέσω των συντελεστών συμπεριφοράς σε σχέση με τους κτιριακούς τύπους, τη στεγαστική δαπάνη και τις μετακινήσεις μεταξύ εργασίας και κατοικίας. Κρατικές δράσεις προνοιακού ή άλλου χαρακτήρα που εκδηλώνονται με δημοσιονομικά μέσα πρέπει να επιφέρουν αλλαγές στις στεγαστικές δαπάνες και στις προτιμήσεις τις σχετικές με τους κτιριακούς τύπους και τις μετακινήσεις ώστε να έχουν καθοριστική σημασία στο μοντέλο κατανομής. Για όλες αυτές τις σημαντικές "μακροσκοπικές" επιρροές στις παραμέτρους ή μεταβολές στα εξωγενή δεδομένα του μοντέλου μπορεί να γίνει συστηματική αξιολόγηση σχετικά με τις ποσοτικές επιπτώσεις τους στους δείκτες λ.χ. του διαχωρισμού και να τεκμηριωθεί έγκυρα ο ερμηνευτικός ρόλος του στη συγκριτική ανάλυση.³⁷

³⁷ Εξίσου σημαντική είναι η *δυναμική* διάσταση του μοντέλου που δεν καλύπτεται με τις στατικές σχέσεις που εξετάσαμε. Τόσο κατά την ανάπτυξη των μεταβολών στο χρόνο όσο και κατά τη δυναμική των σχέσεων χωρικού αναταγωνισμού υπεισέρχονται θεσμικοί και ιστορικοί παράγοντες που επιτρέπουν την καλύτερη περιγραφή των ειδικών συνθηκών της περίπτωσης της Αθήνας σε σύγκριση με άλλες πόλεις ή ιστορικές περιόδους. Βλ. σχετικά την ανάλυση στο Εμμανουήλ, 2007, κεφ. 10.

Βιβλιογραφικές αναφορές

- Alonso, W., 1960, "A theory of the urban land market", *Papers and Proceedings of the Regional Science Association* 6: 149-57.
- 1964, *Location and Land Use*, Cambridge, Mass.
- Anas, A., 1982, *Residential Location Markets and Urban Transportation*, Academic Press, London.
- Batty, M., 1976, *Urban Modelling: Algorithms, Calibrations, Predictions*, Cambridge, U.P.
- Breen, R., 2005, "Foundations of a Neo_Weberian Class Analysis", pp. 31-50 in Wright, E. O. (ed) *Approaches to Class Analysis*, Cambridge U.P.
- Chamberlin, E.H., 1933, 1962, *Theory of Monopolistic Competition*, Harvard U.P., Cambridge, Mass.
- 1957, *Towards a More General Theory of Value*, Oxford U.P., N.Y.
- Cheshire, P., 2007, *Segregated neighbourhoods and mixed communities: A critical analysis*, Joseph Rowntree Foundation, (<http://www.jrf.org.uk/bookshop/details.asp?pubID=891>)
- Crompton, R., 1998, *Class and Stratification: An Introduction to Current Debates*, Polity Press, Cambridge
- Elster, J., 1985, *Sour Grapes: Studies in the Subversion of Rationality*, Cambridge U.P.
- Εμμανουήλ, Δ., 1982, 1987 *Τιμές Γης και Κατανομή της Ζήτησης Κατοικίας: Θεωρητική Ανάλυση, Τάσεις στην Περιοχή της Πρωτεύουσας και Συμπεράσματα Πολιτικής*, ΔΕΠΟΣ, Έκθεση Εργασίας, Αθήνα.
- 1985α, "Urban Land Prices and Housing Distribution: Monopolistic Competition and the Myth of the "Law" of Differential Rent" *Urban Studies*, 22, 1985, 461-480.
- 1985β, "Πολιτική Γής και Κατοικίας και το Ζήτημα των Οικιστικών Επεκτάσεων: Ένα Πλαίσιο Ανάλυσης και Προγραμματισμού για την Αθήνα", στο Γ. Κανκαλάς κ.α. (επιμ.), *Πολεοδομικός Προγραμματισμός: Θεωρία, Θεσμοί, Μεθοδολογία*, εκδοτικός οίκος "Παρατηρητής", Θεσσαλονίκη 1985, 135-191.
- 2002, "Κοινωνικός Διαχωρισμός, Πόλωση και Ανισότητες στη Γεωγραφία της Αθήνας: Ο Ρόλος των Μηχανισμών της Αγοράς Κατοικίας και

- Οικιστικής Ανάπτυξης (1980-2000)", *Γεωγραφίες*, 3, Εκδ. Εξάντας & Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, σελ. 46-70.
- Εμμανουήλ, Δ. με τη συνεργασία των Κ. Γκόρτσου & Π. Καμούτση, 2006, *Προσφορά Πολεοδομικού Χώρου, Ζήτηση Κατοικίας και Τιμές στην Αθήνα & Αττική (1984 –2004)*, Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΚΚΕ – Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, Τελική Έκθεση.
- Εμμανουήλ, Δ., 2007, "Κοινωνική διαίρεση του χώρου και ταξικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Ο ρόλος της οικονομικής τάξης, του status και της κατοικίας", Έκθεση, Ερευνητικό Πρόγραμμα *Τάσεις κοινωνικού μετασχηματισμού στον αστικό χώρο: κοινωνική αναπαραγωγή, κοινωνικές ανισότητες και κοινωνική συνοχή στην Αθήνα του 21^{ου} αιώνα*, ΕΚΚΕ, ΙΑΑΚ.
- Farjoun, E. & Machover, M., 1983, *Laws of Chaos*, New Left Books, London.
- Gerth, H. H. & Wright Mills, C. (eds), 1948, *From Max Weber: Essays in Sociology*, Routledge & Kegan Paul, London.
- Grigsby, W., 1963, *Housing Markets and Public Policy*, Philadelphia, 1963.
- Harvey, D., 1974, "Class-Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution", *Regional Studies*, 8,3, pp. 239-255.
- Maloutas, T., 2004α, "Segregation and Residential Mobility: Spatially Entrapped Social Mobility and its Impact on Segregation in Athens", *European Urban and regional Studies*, 11(3): 195-211.
- 2004β, "Introduction" in "Special Issue: Urban Segregation and the European Context", *Greek Review of Social research*, 113.
- Marglin, S. A., 1984, *Growth, Distribution and Prices*, Cambridge, Mass., Harvard U.P..
- McFadden, D., 1978, "Modelling the Choice of Residential Location", pp. 75-96 in Karlqvist, A., Lundqvist, L., Snickars, F., Weibull, J. (eds) *Spatial Interaction Theory and Planning Models*, North Holland, Amsterdam.
- Mills, E.S., 1972, *Studies in the Structure of the Urban Economy*, John Hopkins U.P., Baltimore.
- Musterd, S., 2005, "Social and ethnic segregation in Europe: levels, causes and effects", *Journal of Urban Affairs*, 27(3), pp. 331–348.
- 2006, "Segregation, Urban Space and the Resurgent City", *Urban Studies*, Vol. 43, No. 8, 1325–1340.

- Musterd, S. & Ostendorf, W. (Eds), 1998, *Urban Segregation and the Welfare State*, Routledge, London.
- Muth, R.F., 1969, *Cities and Housing*, Chicago U.P., Chicago.
- Ohls, J.C., 1975, "Public Policy Toward Low Income Housing and Filtering in Housing Markets", *Journal of Urban Economics*, 2, 144-71.
- Parkin, F., 1979, *Marxism and Class Theory: A Bourgeois Critique*, Tavistock, London.
- Preteceille, E., 2000, "Segregation, Class and Politics in Large Cities", pp. 74-97 in Bagnasco, A. & Le Galès, P. (Eds) *Cities in Contemporary Europe*, Cambridge U.P..
- Schelling, T. C., 1971, "Dynamic models of segregation", *Journal of Mathematical Sociology*, 1:143-186.
- Smith, W.F., 1966, "The Income Level of New Housing Demand" in University of California, Real Estate Research Program, *Essays in Urban Land Economics in Honor of Leo Grebler*, Los Angeles, 1966, pp. 143-178.
- Tiebout, Charles, 1956, "A Pure Theory of Local Expenditures." *Journal of Political Economy*, October 1956, 64(5), pp. 416-24.
- Weber, Max, 2005, *Οικονομία και Κοινωνία: Κοινωνιολογικές Έννοιες, Μετάφραση-Επιμέλεια, Θ. Γκιούρας, Σαββάλας, Αθήνα*.
- ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ, 2004, *Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική, Σύνοψη*, ΕΜΠ, Αθήνα.

