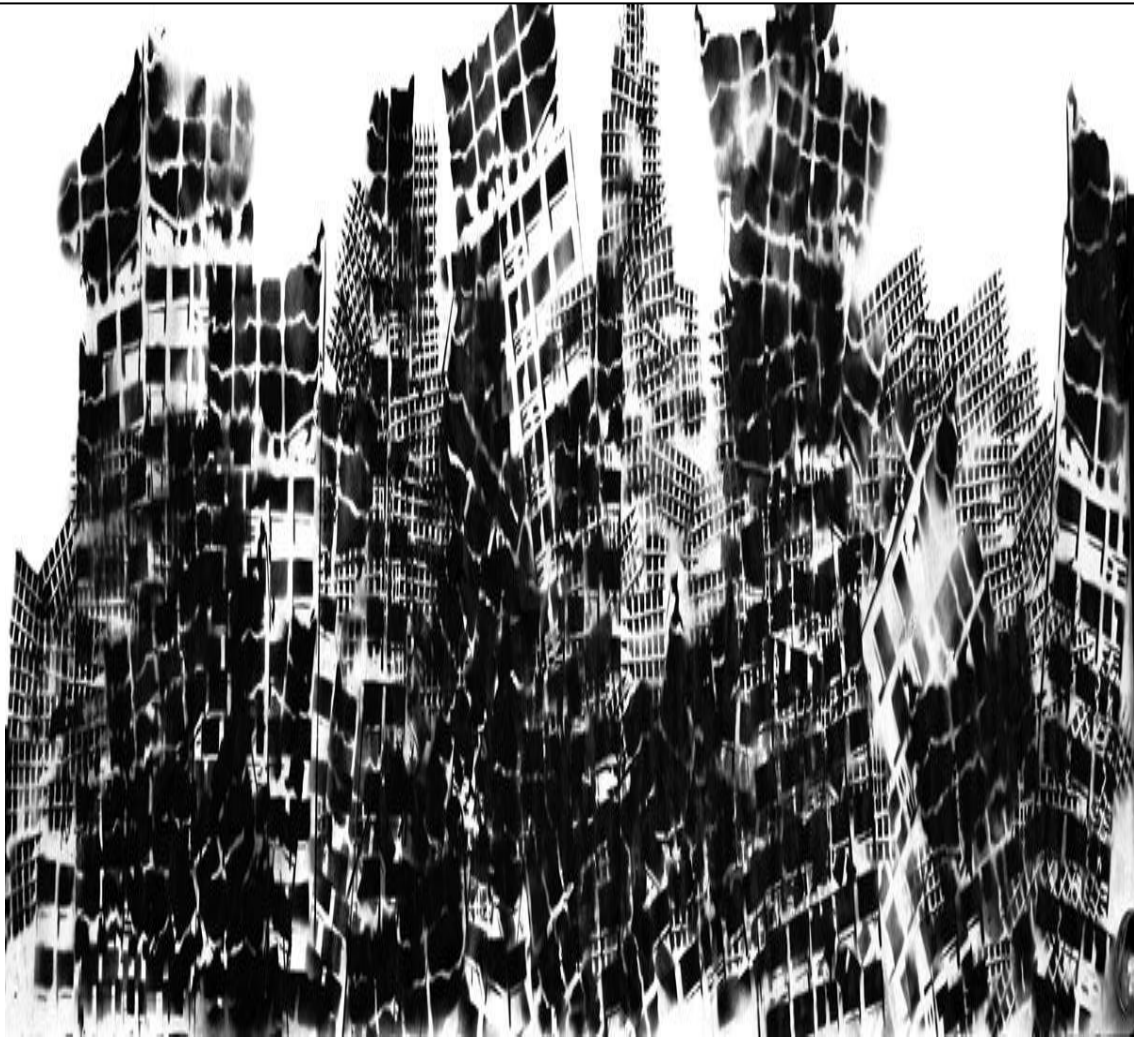


Η ΣΧΕΣΗ ΑΛΛΗΛΕΞΑΡΤΗΣΗΣ ΑΕΙΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

Ανάλυση, μελέτη και συσχέτιση όρων



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΣΧΑΛΙΝΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2016

Περιεχόμενα

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	4
ABSTRACT	5
ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΞΙΑ ΓΗΣ	8
1.1 Γενική προσέγγιση της αξίας της γης	8
1.1.1 Ορισμός και ερμηνεία του όρου «αξία» της γης	8
1.1.2 Πρόσοδος-Γαιοπρόσοδος.....	9
1.1.3 Σχέση ανθρώπου και χώρου	9
1.2 Αξία κατοικίας: μελέτη των ακινήτων	10
1.2.1 Ορισμός ακινήτου	10
1.2.2 Διάκριση ακινήτων με βάση την κατηγορία γης στην οποία ανήκουν.....	11
1.2.3 Αξία ακινήτου	11
1.2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των αστικών ακινήτων.....	13
1.2.5 Οικονομική προσέγγιση	15
1.2.6 Η έννοια της κτηματαγοράς.....	15
1.2.7 Δίκαιο ακινήτων-εμπράγματα δικαιώματα	15
1.2.8 Φορολογία ακινήτων.....	17
1.2.9 Εκτίμηση ακινήτων.....	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	19
2.1 Ερμηνεία της χρήσης της γης και δημιουργία της πόλης	19
2.1.1 Ορισμός της χρήσης γης.....	19
2.1.2 Η έννοια της πόλης.....	20
2.1.3 Διάκριση πόλεων ανάλογα με τα όρια τους:	22
2.2 Ανάπτυξη και ταξινόμηση αστικών χρήσεων γης	22
2.2.1 Εξέλιξη αστικών χρήσεων γης	22
2.2.2 Ομαδοποίηση-ζωνοποίηση χρήσεων γης	23
2.2.3 Πρώιμα μοντέλα διαίρεσης χρήσεων γης.....	23
2.3 Θέσπιση-ρυθμίσεις χρήσεων γης.....	25
2.3.1 Κανόνας ελεύθερης χρήσης γης.....	25
2.3.2 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης	25
2.3.3 Δημογραφικά στοιχεία.....	29
2.3.4 Ελαστικότητα χρήσεων γης	30

2.3.5 Συμβατότητα χρήσεων	31
2.3.6 Η βέλτιστη χρήση	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΡΩΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΠΑΝΩ ΣΤΗ ΣΧΕΣΗ ΑΛΛΗΛΕΞΑΡΤΗΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ.....	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ	33
4.1 Σχέση αξίας και αποδοτικότητας γης στη μετά-αγροτική Κίνα.....	33
4.1.1 Η περίπτωση του Πεκίνο- Γενικά χαρακτηριστικά	33
4.1.2 Σύστημα τιμολόγησης και η επίδραση του στη χρήση της γης	34
4.1.3 Εξέλιξη χρήσεων γης στο μεταρρυθμισμένο Πεκίνο.....	38
4.1.4 Η αστική επέκταση στο μεταρρυθμισμένο Πεκίνο	41
4.1.5 Οικονομική και δημογραφική ανάπτυξη στο Πεκίνο.....	42
4.1.6 Αποτελεσματικότητα χρήσεων γης.....	42
4.1.7 Μαθηματικό μοντέλο διερεύνησης της επίδρασης της τιμολόγησης της γης στην αποδοτικότητα της χρήσης της.....	43
4.1.8 Αποτελέσματα	44
4.1.9 Συμπεράσματα έρευνας.....	45
4.2 Σχέση αγοράς γης και χωρικής τακτοποίησης σε μια μετά-σοσιαλιστική κοινωνία	46
4.2.1 Η περίπτωση του Βελιγραδίου- Γενικά χαρακτηριστικά.....	46
4.2.2 Οικονομική κατάσταση της μετά-σοσιαλιστικής Σερβίας	47
4.2.3 Χωρική τακτοποίηση	47
4.2.4 Από αγροτική σε αστική γη	48
4.2.5 Κατάταξη της Σερβίας σε σχέση με την ιδιωτικοποίηση της αστικής γης	48
4.2.6 Νόμος πάνω στο σχεδιασμό και την κατασκευή (Law on Planning and Construction).....	48
4.2.7 Δημογραφικά χαρακτηριστικά Βελιγραδίου.....	49
4.2.8 Αγορά αστικής γης και πολιτικές γης	50
4.2.9 Συμπεράσματα έρευνας.....	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ	53
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	54

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 2.2.3: Ζωνοποίηση χρήσεων γης- Harland Bartholomew	
Πηγή: ιδία επεξεργασία, Ray.M.Northam (1975).....	24
Διάγραμμα 4.1.2.1: Ετήσιος αριθμός χορηγούμενων αγροτεμαχίων στο Πεκίνο	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	36
Διάγραμμα 4.1.2.2: Συνολική χορηγούμενη, ετήσια γη στο Πεκίνο	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	36
Διάγραμμα 4.1.2.3: Χωρική κατανομή των χορηγούμενων αγροτεμαχίων	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	37
Διάγραμμα 4.1.2.4: Χωρική κατανομή της χορηγούμενης γης	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	37

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 4.1.3.1: Ορισμοί από διαφορετικούς τύπους χρήσεων γης	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	39
Πίνακας 4.1.3.2: Δομή των χρήσεων γης του Πεκίνο (1992-2008)	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	40
Πίνακας 4.2.7.1: Δυναμική του αστικού πληθυσμού, οικονομικής ανάπτυξης, οικιστικής ανάπτυξης, αγροτική και αστική ανάπτυξη στη ΜΠΒ την περίοδο 1981/1991-2001	
Πηγή: Zekonić, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015).....	49
Πίνακας 4.2.8.1: Ισορροπία χρήσης αστικής γης στη ΜΠΒ, το 2005 (σε εκτάρια)	
Πηγή: Zekonić, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015).....	50

ΧΑΡΤΕΣ

Χάρτης 4.1.3.1: Μεταβολή χρήσεων γης	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014).....	39
Χάρτης 4.1.4.1: Χωρική κατανομή της ανάπτυξης της οικοδομήσιμης γης	
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016).....	41
Χάρτης 4.2.8.1: Αστική εξάπλωση Βελιγραδίου	
Πηγή: Zekonić, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015).....	50

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της συγκεκριμένης ακαδημαϊκής εργασίας είναι να μελετήσει και να ερμηνεύσει τη σχέση αλληλεξάρτησης ανάμεσα στην αξία της γης, η οποία θα μελετηθεί κατά κύριο λόγο ως η αξία της αστικής γης, δηλαδή της κατοικίας και πιο συγκεκριμένα των ακινήτων, και στις χρήσεις της γης με έμφαση σε αυτές που έχουν σχέση με την κατοικία (αμιγής και γενική κατοικία, εμπόριο, αναψυχή, τοπικά κέντρα). Ακόμη όσον αφορά το δίπτυχο αξία γης και χρήση γης, θα διερευνηθούν οι καθοριστικοί παράγοντες που επηρεάζουν την κάθε συνιστώσα του συστήματος όσο και το ίδιο το σύστημα, δηλαδή τη μεταξύ σχέση των αξιών και των χρήσεων γης, μέσα από δύο παραδείγματα συσχέτισης των δύο όρων. Το ένα παράδειγμα αφορά την πόλη του Πεκίνο ενώ το άλλο τη μητροπολιτική περιοχή του Βελιγραδίου. Εφόσον, γνωστοποιηθεί ο τρόπος σύνδεσης των δύο εννοιών θα αποσαφηνιστούν οι παράγοντες που επηρεάζουν παράλληλα αυτό το σύστημα.

Τελικός στόχος της εργασίας είναι απαντηθεί το ερώτημα, εάν η διαμόρφωση των τιμών της γης γίνεται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των χρήσεων γης που επικρατούν ή οι χρήσεις γης αναπτύσσονται μετέπειτα με βάση την αξία της γης. Ακόμη, ποιοί είναι οι παράγοντες, που επηρεάζουν και διαμορφώνουν αυτή τη σχέση επιρροής και πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

Λέξεις κλειδιά: Αξία γης, χρήση γης, ακίνητο, αξία κατοικίας, κτηματαγορά, πόλη, αλληλεξάρτηση, μαθηματικό μοντέλο, Πεκίνο, Βελιγράδι

ABSTRACT

The purpose of this research is to study and interpret the relationship of interdependence between land value, which will be investigated primarily as the value of urban land, namely housing and particularly real estate and land use, with emphasis to those relating to the dwelling (neat and general housing, trade, leisure, local centers). Regarding the diptych, land use and land value, the key factors that affect each component of the system will be examined and so will be the system itself, namely the inter relationship of values and land uses; through two examples of correlation of these two terms. One example refers to the city of Beijing and the other is about the metropolitan area of Belgrade. Since the connection of these two factors is known, these factors that affect this system will be clarified.

The ultimate goal of this project is to examine whether the configuration of land prices is in accordance with the regulations of land uses that exist or land which use these regulations are later developed based on the land value. Also, the factors that influence and shape this relationship must be known and taken into account.

Key words: land value, land use, real estate, urban land value, housing, land market, city, interrelationship, mathematical model, Beijing, Belgrade

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκε με την επίβλεψη του καθηγητή Καρανικόλα Νικόλαου (Επίκουρος Καθηγητής Τ.Μ.Χ.Α- Α.Π.Θ.) και εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο εκπόνησης ερευνητικών εργασιών του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Η χρονική περίοδος εκπόνησης της εργασίας ήταν το ακαδημαϊκό έτος 2015-2016, και αποτελεί μία εξειδικευμένη ανάλυση του θέματος «Η σχέση αλληλεξάρτησης αξίας και χρήσης γης: ανάλυση, μελέτη και συσχέτιση όρων». Για την ανάλυση του θέματος, απαιτήθηκε έρευνα στα πεδία της Εκτίμησης Ακινήτων, Αστικής Γεωγραφίας, Πολεοδομίας, Χωροταξίας, του Περιβάλλοντος και της Αστικής και Οικονομικής Ανάπτυξης.

Για τη διεξαγωγή της εργασίας μελετήθηκαν οι όροι αξία γης, ως η αξία της αστικής γης, δηλαδή των ακινήτων και η χρήση της γης, με βάση την αστική γεωγραφία και την ισχύουσα νομοθεσία. Μετέπειτα οι ίδιοι όροι εμφανίζονται ως σύστημα και μελετάται η σχέση τους μέσω παραδειγμάτων. Η χρήση της γης αυτή τη φορά ερμηνεύεται ως αποδοτικότητα της γης και μείωση της αστικής διάχυσης, ενώ η αξία της γης μελετάται ως το σύστημα αγοράς της γης.

Σκόπιμο είναι σαν πρώτο βήμα να οριστούν οι παραπάνω έννοιες, έτσι ώστε να είναι κατανοητές για την περαιτέρω ανάλυση τους. Το πρώτο τμήμα της παρούσας εργασίας, αφορά την αξία της γης. Συγκεκριμένα αναλύεται ο όρος της αξίας της γης, όπως έχει οριστεί από διάφορους ερευνητές. Στη συνέχεια γίνεται μια αναφορά στις οικονομικές θεωρίες που αναπτύχθηκαν και ειδικότερα, στην έννοια της προσόδου. Μετέπειτα εκφράζεται η σχέση του ανθρώπου και των αναγκών του με τη γη και το χώρο. Στη συνέχεια, το κεφάλαιο ειδικεύεται και αφορά τον ορισμό του ακινήτου και τη διάκριση των ακινήτων με βάση την κατηγορία γης στην οποία ανήκουν. Μελετώντας την αξία του ακινήτου και εφόσον έχει οριστεί εννοιολογικά, αναλύονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων και συγκεκριμένα των αστικών ακινήτων. Η προσφορά και η ζήτηση επηρεάζουν άμεσα την αξία των ακινήτων και είναι και οι βασικοί παράγοντες που δομούν την κτηματαγορά όπως θα αναλυθούν παρακάτω στην εργασία. Επιπρόσθετα, γίνεται μια αναφορά στο δίκαιο των ακινήτων και ειδικότερα στα εμπράγματα δικαιώματα και στη φορολογία των ακινήτων. Τέλος αναφέρονται επιγραμματικά οι μέθοδοι εκτίμησης των ακινήτων.

Το δεύτερο μισό της εργασίας ασχολείται με τις χρήσεις γης. Εφόσον έχει οριστεί η έννοια της χρήσης γης και προσεγγίζοντας το θέμα από τη σκοπιά της αστικής γεωγραφίας, δίνεται η έννοια της πόλης και γίνεται μια διάκριση των πόλεων ανάλογα με τα όρια τους. Στη συνέχεια όσον αφορά την ομαδοποίηση-ζωνοποίηση των χρήσεων γης, γίνεται μια αναφορά στα πρώιμα μοντέλα διαίρεσης χρήσεων γης και συγκεκριμένα το μοντέλο του Bartholomew. Συνεχίζοντας, αναλύονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης. Αναφορικά παραθέτονται κάποια δημογραφικά στοιχεία που αφορούν το σύνολο της χώρας και την ταξινόμηση των χρήσεων γης. Ολοκληρώνοντας το κεφάλαιο ελέγχεται η ελαστικότητα και η συμβατότητα των χρήσεων γης και ορίζεται η βέλτιστη χρήση.

Εφόσον έχουν γίνει πλήρως κατανοητοί οι δύο αυτοί όροι, μπορούμε να καταλήξουμε σε κάποιες πρώτες εκτιμήσεις, οι οποίες θα αφορούν την αξία γης, τη φορολογία και χρήση της γης. Ειδικότερα εξετάζεται η αλληλεξάρτηση των χρήσεων γης με τις αξίες της γης και γίνεται μια προσπάθεια απάντησης στο αρχικό μας ερώτημα, στο αν δηλαδή οι τιμές της γης διαμορφώνονται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των χρήσεων γης που επικρατούν ή η αγορά της γης είναι αυτή που τελικά καθορίζει και την μετέπειτα χρήση της γης.

Στο τρίτο μέρος της εργασίας, παρατίθενται κάποια παραδείγματα μελέτης της σχέσης αλληλεξάρτησης της αποδοτικότητας της γης με την αξία της. Συγκεκριμένα μελετάται το αντίκτυπο της τιμολόγησης στην αποδοτικότητα των χρήσεων γης στο μεταρρυθμισμένο Πεκίνο καθώς και η χωρική τακτοποίηση και η αγορά αστικής γης του Βελιγραδίου.

Εφόσον αναλυθούν οι δύο περιπτώσεις, πραγματοποιείται μια σύγκριση και ένας σχολιασμός των παραδειγμάτων και τέλος στο τέταρτο κεφάλαιο καταγράφονται τα τελικά πορίσματα της σχέσης αλληλεξάρτησης της χρήσης της γης με την αξία της.

Για την έρευνα του θέματος χρησιμοποιήθηκαν πηγές από πανεπιστημιακές βιβλιοθήκες (Βιβλιοθήκη Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Βιβλιοθήκη Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων, Βιβλιοθήκη Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Κεντρική Βιβλιοθήκη ΑΠΘ, Βιβλιοθήκη Τμήματος Νομικής ΑΠΘ) καθώς και διαδικτυακές πηγές από ψηφιακές βιβλιοθήκες (Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης- lib.auth.gr, Sciencedirect.com). Τέλος για τη βιβλιογραφική αναφορά έχει χρησιμοποιηθεί σύστημα αναφορών Harvard (Harvard System of Referencing).

Για τη συμβολή και διεκπεραίωση της παρούσας ερευνητικής εργασίας ευχαριστώ θερμά τον επιβλέπων καθηγητή Καρανικόλα Νικόλαο για την αμέριστη βοήθεια του σε επίπεδο ανάλυσης σύνθεσης και παραγωγής της εργασίας αλλά και σε επίπεδο προσωπικής ενθάρρυνσης και υποστήριξης για την υλοποίηση της εργασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΞΙΑ ΓΗΣ

1.1 Γενική προσέγγιση της αξίας της γης

1.1.1 Ορισμός και ερμηνεία του όρου «αξία» της γης

Η γη με την ευρύτερη έννοια του περιβάλλοντος (έδαφος, κλιματολογικές συνθήκες, φυσικοί πόροι), παρουσιάζει υψηλό βαθμό διαφοροποίησης στο γεωγραφικό χώρο (Κουρλιούρος, 2011). Για το λόγο αυτό καθίσταται δύσκολη έως και ακατόρθωτη η σύγκριση των κομματιών-γεωτεμαχίων της γης και η απόδοση της αξίας τους. Η κοινή αντίληψη της αξίας της γης αφορά την νομισματική αξία, δηλαδή την αξία της γης στην αγορά. Η αξία της γης σύμφωνα με τον Hall Tim (1968), μπορεί να θεωρηθεί με δύο έννοιες. Η μία είναι η αγοραία αξία, που αφορά την τιμή, κατόπιν διαπραγμάτευσης ενός γεωτεμαχίου την στιγμή πώλησης του. Η άλλη είναι η αντικειμενική αξία του γεωτεμαχίου, αν και γίνονται προσπάθειες για να θεωρηθούν και οι δύο αξίες σε συμφωνία, ως μία κοινή (Northam, 1975). Ο Αριστοτέλης στα "Πολιτικά" διαχωρίζει την αξία της γης σε αξία χρήσης και ανταλλακτική αξία (Ζεντέλης, 2001).

Σκόπιμο είναι εδώ να ξεχωρίσουμε την αγροτική γη από την αστική γη για την καλύτερη προσέγγιση του θέματος. Η αστική γη περιλαμβάνει όλα αυτά τα γεωτεμάχια που συμπεριλαμβάνονται στο σχέδιο πόλης και ονομάζονται οικόπεδα. Η αγροτική γη απαρτίζεται από τα αγροτεμάχια. Ως αγροτεμάχιο χαρακτηρίζεται κάθε γεωτεμάχιο, το οποίο βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ενός Δήμου (Κιόχος, 2006).

Στην προσπάθεια της μελέτης των αξιών της αστικής γης και της απόδοσης ενός ορισμού για την βέλτιστη κατανόηση του όρου αξία γης, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει μια γενική θεωρία σχετικά με τους καθοριστικούς παράγοντες των αξιών της αστικής γης. Κύρια αιτία του παραπάνω προβλήματος θεωρείται η έλλειψη παρατήρησης σχετικά με τις πωλήσεις της αστικής γης (Kok, Monkkonen, Quigley, 2013). «Ως επί των πλείστων, οι αξίες της γης εκτιμώνται από τις διακυμάνσεις στις τιμές πώλησης των κατοικιών κάνοντας υποθέσεις σχετικά με την παραγωγή λειτουργίας για στέγαση» (Davis, Heathcote, 2007). Συνεπώς καταλήγουμε στον υπολογισμό και μελέτη της αγοράς της αστικής γης με βάση τα δεδομένα της αγοράς της κατοικίας, εφόσον έχουν κοινά διαρθρωτικά χαρακτηριστικά (Τσουλούβης, 1979). Ωστόσο, αυτή η μέθοδος δεν λαμβάνει υπόψη τις διακυμάνσεις στη συνιστώσα της γης από τα παράγωγα των κατοικιών εντός των μητροπολιτικών περιοχών, και δεν αποτελεί παράγοντα ο οποίος μπορεί να διακρίνει την αξία της γης στο εντατικό περιθώριο από την αξία της γης στο εκτατικό περιθώριο, δηλαδή τη διαφορά μεταξύ της αξίας μιας πρόσθετης μονάδας γης για οικιστική ιδιοκτησία και την αξία από περιθωριακές εκτάσεις σε πολλές προσφάτως - κατασκευασμένες κατοικίες (Kok, Monkkonen, Quigley, 2013).

Η ένταση δείχνει τη συχνότητα του φαινομένου ενώ η έκταση δηλώνει την εξάπλωση του. Η πρόσθετη μονάδα γης για οικιστική ιδιοκτησία, δημιουργείται λόγω αυξημένης έντασης του φαινομένου της ανάγκης για στέγαση, ενώ οι περιθωριακές εκτάσεις σε πολλές προσφάτως

κατασκευασμένες κατοικίες δηλώνουν την εξάπλωση του φαινομένου της οικιστικής αναγκαιότητας. Εφόσον η αξία της γης μετράται με βάση την αγορά της γης για κατοικία, δεν είναι ευδιάκριτη η διαφορά της αξίας της πρόσθετης μονάδας για την κάλυψη οικιστικών αναγκών και των περιθωριακών εκτάσεων σε καινούργιες κατοικίες και θεωρείται ως κοινή και στις δύο αυτές περιπτώσεις. Συνεπώς οι περιοχές που φιλοξενούν τις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων, δηλαδή τις πρόσθετες μονάδες γης για οικιστική ιδιοκτησία και οι περιθωριακές εκτάσεις που αναπτύσσονται λόγω της ανάγκης για κατοικία, δηλαδή τα προάστια, νοούνται ως το ίδιο αντικείμενο. Συνοπτικά καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι εφόσον δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για τις πωλήσεις της αστικής γης, δεν μπορεί να υπάρξει ένας καθολικός όρος που να μας διευκρινίζει τα χαρακτηριστικά της αξίας της γης. Έτσι και εφόσον είναι εφικτό, λόγω κοινής δομής, μελετάται η αγορά της γης σύμφωνα με τις πωλήσεις των ακινήτων για κατοικία, γεγονός το οποίο παραπέμπει σε κάποια λάθη διότι δεν λαμβάνεται υπόψη η επιρροή των παραγώγων της κατοικίας στη συνιστώσα της γης και δεν διαχωρίζεται η αξία της στο εκτατικό και εντατικό περιθώριο.

1.1.2 Πρόσοδος-Γαιοπρόσοδος

Ιστορικά η αξία της γης έχει ερμηνευτεί από πολλούς οικονομολόγους του παρελθόντος που ασχολήθηκαν τόσο με την αξία της γης όσο και με τους τρόπους που αυτή διαμορφώνεται ανάλογα με τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούν κάθε φορά. Σύμφωνα με τον Λευτέρη Τσουλούβη, δύο είναι οι κύριες θεωρίες έκφρασης της αξίας της γης. Η ορθόδοξη οικονομική θεωρία, που στηρίζεται στην έννοια της γαιοπροσόδου του Ricardo και η Μαρξιστική θεωρία, η οποία έχει προσφέρει διάφορες εννοιολογικές διακρίσεις της έννοιας της γαιοπροσόδου. Ως πρόσοδος νοείται οποιοδήποτε εισόδημα απορρέει από το κεφάλαιο, τη γη ή άλλη περιουσία (Τσουλούβης, 1979).

1.1.3 Σχέση ανθρώπου και χώρου

Ο άνθρωπος, σύμφωνα με τον Παναγιώτη Ζεντέλη, εφόσον κατοικεί στη γη και εφόσον έχει έναν απεριόριστο αριθμό αναγκών να ικανοποιήσει, διαμορφώνει και αναπτύσσει τις κατάλληλες συνθήκες με βάση τις οποίες θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες του. Οι ανάγκες αυτές πολλαπλασιάζονται και μετασχηματίζονται δια μέσου του χρόνου και ανάλογα με την πληθυσμιακή αύξηση. Έτσι δημιουργείται η ανάγκη ανάπτυξης οικονομικής δραστηριότητας και κατά συνέπεια επιρροής και μετασχηματισμού του περιβάλλοντος. Μπορούμε να κατανοήσουμε τη σχέση του άνθρωπου με το φυσικό περιβάλλον, αν σκεφτούμε την εξέλιξη της τεχνολογίας και το μετασχηματισμό των θεσμών, δηλαδή τη σχέση αλληλεξάρτησης της οικονομίας και της κοινωνικής διαμόρφωσης. Συμπερασματικά, το περιβάλλον δηλαδή ο χώρος αποτελεί το σημαντικότερο αγαθό προς “εκμετάλλευση” για την ικανοποίηση των ανθρωπίνων αναγκών. Ο άνθρωπος οφείλει να έχει μεγάλη κατανόηση του χώρου, σε όλα τα στάδια της μακροχρόνιας πορείας προς την αναζήτηση της ευημερίας του και να συνυπάρχει αρμονικά μαζί του (Ζεντέλης 2001).

Συνοψίζοντας τα παραπάνω παρατηρούμε ότι ο υπολογισμός της αξίας της γης συνεχίζει να είναι συγκεχυμένος. Οι οικονομικές θεωρίες που αναπτύχθηκαν προσπάθησαν να τον κάνουν πιο κατανοητό βασιζόμενες, είτε στα χαρακτηριστικά της γης (ποιότητα του εδάφους, γονιμότητα, απόσταση), είτε σε κοινωνικά χαρακτηριστικά (σχέση εργατικής τάξης με κεφαλαιούχους, συνθήκες εργασίας), είτε σε οικονομικά χαρακτηριστικά (σχέση προσφοράς και ζήτησης, ένταση εργασίας). Ο άνθρωπος αποτελεί την αφετηρία όλων των αλλαγών. Για την κάλυψη των αναγκών του προβαίνει σε ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων και κατά συνέπεια εκμετάλλευσης της γης και του εδάφους. Αυτή η προσαρμογή-αλλαγή του χώρου έτσι ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες του ανθρώπου, οδηγεί σε οικονομικές και κοινωνικές ανισότητες εφόσον δημιουργούνται σχέσεις εργασίας-εξουσίας. Συνεπώς η έννοια της αξίας της γης, η οποία παραμένει ασαφής, αφορά τα χαρακτηριστικά της γης και του εδάφους, επηρεάζεται από τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και διαμορφώνεται από τον ίδιο τον άνθρωπο.

Στη συνέχεια της εργασίας, για την καλύτερη κατανόηση της αξίας της γης, θα εξετάζουμε την κατοικία και συγκεκριμένα τα ακίνητα.

1.2 Αξία κατοικίας: μελέτη των ακινήτων

1.2.1 Ορισμός ακινήτου

Το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας (Ζεντέλης 2001). Σύμφωνα με τον Χ. Κούσουλα και με βάση τον αστικό κώδικα, ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, όπου ως έδαφος ορίζεται κάθε τμήμα της γήινης επιφάνειας που είναι επαρκώς οριοθετημένη (Κούσουλας, 2007).

Ακίνητο= γη +εργασία +κεφάλαιο + επιχειρηματικότητα, δηλαδή

Ακίνητο= γη + β ε λ τ ι ω σ ε ι ς ,

όπου ως γη ορίζεται το γεωτεμάχιο ή οικόπεδο, το τμήμα δηλαδή της γης που έχει έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες και αποτελεί τη βάση δημιουργίας του ακινήτου (Ζεντέλης 2001).

1.2.2 Διάκριση ακινήτων με βάση την κατηγορία γης στην οποία ανήκουν

Με βάση τον ΑΚ όπου διατηρείται η ρωμαϊκή διάκριση ακινήτων σε αστικά και αγροτικά ακίνητα, αστικά είναι τα ακίνητα που προορίζονται για ανοικοδόμηση είτε ανήκουν είτε όχι στο σχέδιο πόλης, ενώ αγροτικά είναι αυτά τα ακίνητα που προορίζονται για καλλιέργειες. Η παραπάνω διάκριση γίνεται με βάση τις αντιλήψεις των συναλλαγών και όχι την κανονική τους χρήση (Κούσουλας, 2007). Μια παρόμοια διάκριση ακινήτων αναλύεται από τον Κιόχο και είναι η παρακάτω.

Στην αστική γη εμπεριέχονται τα αστικά ακίνητα, που βρίσκονται μέσα στο σχέδιο πόλης ή στον οικισμό κάτω των 2000κατοίκων, τα περιαστικά ακίνητα, που βρίσκονται μέσα σε ζώνη πλάτους 500μ. από τα όρια του σχεδίου πόλης ή του οικισμού και τα παραλιακά ακίνητα, που βρίσκονται μέσα σε ζώνη πλάτους 500μ από τη γραμμή του αιγιαλού ή της παρόχθιας ζώνης. Ακόμη υπάρχουν και τα αγροτικά ακίνητα που προσδιορίζονται για αγροτική, γεωργική ή κτηνοτροφική χρήση και δεν ανήκουν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες (Κιόχος 2006).

1.2.3 Αξία ακινήτου

Από την εισαγωγή του κεφαλαίου καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι για να μελετήσουμε την αξία της γης πρέπει πρώτα να μελετήσουμε την αξία της κατοικίας, εφόσον η αγορά της γης στηρίζεται σε δεδομένα της αγοράς της κατοικίας λόγω κοινών διαρθρωτικών χαρακτηριστικών. Συνεπώς:

Αξία γης = Αξία ακινήτου,

Η αξία των ακινήτων άλλωστε περιλαμβάνει την αξία της γης, εφόσον εκφράζεται ως η τιμή της μονάδας επιφάνειας η οποία καθορίζεται από την πλήρη ανάπτυξη ή βέλτιστη χρήση της (Ζεντέλης 2001). Για να μπορέσουμε να προσδιορίσουμε την αξία του ακινήτου, την αξία δηλαδή που προκύπτει από την ωφελιμότητα του αγαθού και την ικανότητα του να ικανοποιεί τις ανθρώπινες ανάγκες, πρέπει αρχικά να προσδιορίσουμε ως αξία την ανταλλακτική σε χρήμα ικανότητα του. Δηλαδή την οικονομική του αξία (Ζεντέλης 2001).

Η αγοραία αξία MV (market value) είναι η πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου η οποία προϋποθέτει ηθελημένη συναλλαγή μεταξύ των ενδιαφερόντων και μπορεί να οριστεί και χωρίς να είναι απαραίτητη η πώληση (Ζεντέλης 2001). Ως αγοραία αξία σύμφωνα με τον ευρωπαϊκό σύλλογο εκτιμητών (European group of Valuers), ορίζεται ως “η τιμή, στην οποία δύναται να πουληθούν η γη και τα κτίρια μιας ιδιοκτησίας, κάτω από μια ιδιωτική συμφωνία ενός υποψηφίου πωλητή με έναν υποψήφιο αγοραστή του ακινήτου μεταξύ των οποίων δεν υφίσταται ιδιαίτερη σχέση, στην ημερομηνία της εκτίμησης της αξίας. Θεωρείται ότι η ιδιοκτησία έχει δημοσίως εκτεθεί στην κτηματαγορά, και κάτω από κανονικές συνθήκες αγοράς έχει δοθεί ένα χρονικό διάστημα σύμφωνο με τη φύση της ιδιοκτησίας, για την πραγματοποίηση της αγοραπωλησίας” (Καρανικόλας, 2010).

Ένας άλλος ορισμός σύμφωνα με την ευρωπαϊκή οργάνωση συλλόγων εκτιμητών «TEGOVA», ορίζει την αγοραία αξία ως «το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο πωλείται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης από έναν υποψήφιο πωλητή σε έναν υποψήφιο αγοραστή, μεταξύ των οποίων δεν υφίσταται ιδιαίτερη σχέση μετά από την τελική συμφωνία της τιμής, όταν τα δύο μέρη έχουν την ίδια πληροφόρηση και ενεργούν με συνετά και χωρίς πάσης φύσεως καταναγκασμούς» (TEGOVA Bluebook 2012).

Τέλος σύμφωνα με τον Ζεντέλη σε έναν ορισμό που πλησιάζει πολύ στο ορισμό που δίνεται από το αμερικανικό ινστιτούτο εκτίμησης ακινήτων (AIREA- American institute of real estate appraisers), “η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς”, ερμηνεύει την αγοραία αξία του ακινήτου (Ζεντέλης, 2001).

Με άλλα λόγια και σύμφωνα με τον R.Ratcliff, αγοραία αξία νοείται η πλέον πιθανή τιμή πώλησης. Ενώ πραγματική αξία του ακινήτου, θεωρείται ο ορισμένος μέσος όρος της αξίας που προκύπτει από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης του ακινήτου. Όταν η προσφορά και η ζήτηση εξισορροπούνται τότε η πραγματική αξία του ακινήτου ισοδυναμεί με την αγοραία αξία του (Ζεντέλης, 2001).

Ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας παρόλα αυτά θεωρείται ιδεατός και αυτό διότι στην πραγματικότητα τα άτομα δεν δρουν ελεύθερα αλλά υπό πίεση είτε χρόνου, είτε από διάφορους περιορισμούς. Συνεπώς η τιμή πώλησης διαφέρει από την αγοραία αξία. Η τελική τιμή που θα πραγματοποιηθεί τελικά η συναλλαγή ονομάζεται τρέχουσα αξία (Κιόχος 2006).

Η αντικειμενική αξία του ακινήτου εκφράζεται σύμφωνα με τον Smith, σε χρήμα και δίνει την εικόνα των τιμών (Ζεντέλης 2001). Στην ουσία αποτελεί ένα φορολογικό τεκμήριο, δηλώνει δηλαδή την αξία ενός ακινήτου εκφρασμένη ανά τετραγωνικό μέτρο και ορίζεται βάσει του Υπουργείου Οικονομικών όπου οι τιμές των ακινήτων διαφοροποιούνται αναλόγως της τοποθεσίας τους. Οι αντικειμενικές αξίες ακινήτων εντός του ίδιου δήμου μπορεί να διαφοροποιούνται ανάλογα με τη ζώνη στην οποία ανήκει το ακίνητο καθώς και αναλόγως της εμπορικότητας του δρόμου στον οποίο τοποθετούνται (Σ.Ε.-συντελεστής εμπορικότητας) (ΥΠΟΙΚ).

Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτων. Με τη θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μία συναλλαγή, ώστε να είναι εφικτός ο ορισμός από την Εφορία, του ελάχιστο αντιτίμου που δηλώνει ο αγοραστής ή ο δωρητής του ακινήτου. Για το λόγο αυτό οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται πάντα στην πραγματική αξία της συναλλαγής, αφού στην πράξη είναι πάντα χαμηλότερες από την αγοραία αξία του ακινήτου, απλώς αποτελούν φορολογικό τεκμήριο (Κιόχος, 2006).

1.2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των αστικών ακινήτων

Όπως ειπώθηκε κάποτε από έναν ανώνυμο εκτιμητή, τρεις είναι οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου: η τοποθεσία του, η τοποθεσία του και η τοποθεσία του. Με αυτό τον τρόπο φαίνεται η έμφαση στην τοποθεσία του ακινήτου ως έναν από τους βασικούς παράγοντες επιρροής της αξίας του. Αρκετές έρευνες μάλιστα που συμπεριέλαβαν ποικιλία παραγόντων για την εκτίμηση των ακινήτων, κατέληξαν ότι οι πιο σημαντικοί είναι αυτοί που αφορούν την τοποθεσία και συγκεκριμένα την προσβασιμότητα του ακινήτου κυρίως σε περιοχές εργασίας. Επιπλέον σημαντικός παράγοντας κρίθηκε η απόσταση του ακινήτου από τα τοπικά κέντρα, από τις κεντρικές υπηρεσίες της πόλης και από το κοντινότερο σταθμό αστικής συγκοινωνίας. Όλες αυτές οι μεταβλητές αποδεικνύουν τη σημασία της τοποθεσίας του ακινήτου. Συνεπώς προκύπτει το συμπέρασμα ότι όσο πιο μακριά είναι η τοποθεσία τόσο χαμηλότερη είναι η τιμή (Northam 1975).

Σύμφωνα με τον Northam οι διακυμάνσεις των αξιών των αστικών ακινήτων βασίζονται σε μια σειρά από παράγοντες, κυριότεροι εκ των οποίων είναι: 1. Η τοποθεσία ή οι χωρικές διαφορές και 2. Οι φυσικές διαφορές των αντίστοιχων αγροτεμαχίων (Northam 1975). Στην πραγματικότητα όμως την αξία ενός ακινήτου την επηρεάζουν διάφοροι, ποικίλοι παράγοντες. Αυτοί οι παράγοντες, όπως έχουν εξεταστεί από τον Καρανικόλα, μπορούν να ομαδοποιηθούν σε 2 κατηγορίες γενικών και ειδικών παραγόντων, για την βέλτιστη κατανόηση τους. Στους γενικούς παράγοντες υπάγονται οι μεταβλητές που δεν αφορούν άμεσα το ακίνητο αλλά ανήκουν σε μία άλλη κλίμακα και αναφέρονται στις συνθήκες της κτηματαγοράς. Τέτοιοι παράγοντες είναι τα δημογραφικά στοιχεία της περιοχής, το κοινωνικοοικονομικό επίπεδο, οι συνθήκες παραγωγής, οι πολεοδομικοί παράγοντες, οι υπάρχουσες πολιτικές συνθήκες καθώς και η κυβερνητική πολιτική, η κατάσταση της γύρω περιοχής, ιστορικοί παράγοντες κ.α. Ενώ στους ειδικούς παράγοντες ανήκουν όλοι εκείνοι οι παράγοντες που αφορούν άμεσα το ακίνητο, όπως είναι η θέση, το σχήμα, η τοποθεσία, το μέγεθος, η μορφολογία, η ποιότητα του εδάφους, το κλίμα, η παραγωγικότητα, το ενοίκιο, το κυκλοφοριακό δίκτυο κ.α. (Καρανικόλας 2010). Ειδικότερα, ο Ζεντέλης ταξινομεί τους παράγοντες επιρροής της αξίας του ακινήτου σε επίπεδο ακινήτου και αφορούν:

Τη θέση του τόσο στο Ο.Τ όσο και τη θέση του κτίσματος στο οικόπεδο και την ευπροσιτότητα του ακινήτου,

Τον περιβάλλον χώρο, δηλαδή την κατάσταση-αισθητική του περιβάλλοντος, την κατάσταση του τοπίου (ύπαρξη θέας) και το θόρυβο δηλαδή την ύπαρξη ηχορύπανσης λόγω σύγκρουσης χρήσεων γης,

Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, που είναι τα φυσικά χαρακτηριστικά του (έδαφος), τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του (έκταση, βελτιώσεις ακινήτου, ένταξη σε συγκεκριμένο τομέα πολεοδομικής αναφοράς) και τα ειδικά χαρακτηριστικά (εμπορικότητα δρόμου, κύρια χρήση ακινήτου, θέα),

Τα πολεοδομικά δεδομένα, που αφορούν τους όρους δόμησης του ακινήτου σύμφωνα με τον ισχύον ΓΟΚ καθώς και τις επιτρεπόμενες χρήσεις που μπορεί να φιλοξενήσει το ακίνητο.

Τη μορφή, το τρόπο και το κόστος δόμησης, που αφορά τη μορφολογία και τη σύνθεση του ακινήτου, τον τρόπο δόμησης δηλαδή όροφοι κτιρίου, αριθμός κτιρίων στο οικόπεδο, ύπαρξη βοηθητικών χώρων, πρόβλεψη για μελλοντική επέκταση, οικοδομικά υλικά που χρησιμοποιήθηκαν, χρονολογία κατασκευής και το κόστος κατασκευής ανάλογα με τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής.

Τέλος τους ειδικούς παράγοντες, στους οποίους εμπεριέχονται οι δεσμεύσεις των ακινήτων που αφορούν κυρίως την κυριότητα, η επίδραση του χρόνου στο ακίνητο, η νομική κατάσταση του ακινήτου και οι ειδικές συνθήκες της αγοράς που αφορούν την αγοραπωλησία.

Σε επίπεδο χώρας και αφορούν,

Τους πολιτικούς παράγοντες, κυβερνητική πολιτική, περιφερειακή πολιτική και πολιτική ανάπτυξης, η πολιτική γης και η πολιτική παρέμβασης

Τους κοινωνικούς παράγοντες, πληθυσμιακοί παράγοντες, ήθη, έθιμα, παραδόσεις, επιθυμητά χαρακτηριστικά και πρότυπα, ο κοινωνικός διαχωρισμός και οι κοινωνικές τάξεις

Τους οικονομικούς παράγοντες, βιοτικό επίπεδο, ΑΕΠ, οικονομική πολιτική, φορολογία, κόστος κατασκευής, επενδύσεις

Το χωροταξικό σχεδιασμό, η χωροταξική ισορροπία που προϋποθέτει την ορθολογική κατανομή των διαθέσιμων εδαφικών εκτάσεων, τον ορθολογισμένο βαθμό αστικοποίησης και το βέλτιστο συνδυασμό και κατανομή των χρήσεων γης, η ανάπτυξη του αστικού ιστού και η οργάνωση των αστικών κέντρων.

Σε επίπεδο πόλης ή τμήματος πόλης και αφορούν:

Η ανάπτυξη της πόλης, τα χαρακτηριστικά της πόλης ή του τμήματος, το σύστημα οικιστικής ανάπτυξης, τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες, οι παρεμβάσεις,

Η πολεοδομική οργάνωση της πόλης ή του τμήματος της πόλης, ο σχεδιασμός, οι δυνατότητες και οι περιορισμοί ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της πόλης ή του τμήματος,

Οι χωρικές διαφοροποιήσεις ανάλογα και με την πολιτική γης που ακολουθείται

Η ποιότητα ζωής

(Ζεντέλης, 2001).

1.2.5 Οικονομική προσέγγιση

Όπως έγινε κατανοητό από τα παραπάνω οι παράγοντες επιρροής της αξίας των ακινήτων είναι πολλοί και μπορούν να αναλυθούν και να κατηγοριοποιηθούν με πολλούς και διαφορετικούς τρόπους. Κάθε ακίνητο είναι ξεχωριστό και η αξία του επηρεάζεται από τους διάφορους παράγοντες που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη στιγμή. Συνεπώς η αξία μπορεί να υπολογιστεί εφόσον αναλυθούν οι συνιστώσες επιρροής της, την ισχύουσα χρονική στιγμή. Η ανθρώπινη συμπεριφορά που εξαρτάται από τις ανάγκες της κοινωνίας διαφοροποιείται χρονικά και από περίπτωση σε περίπτωση δημιουργώντας έτσι ανακατατάξεις στις αξίες των ακινήτων (Ζεντέλης 2001).

Από οικονομική σκοπιά, η προσφορά και η ζήτηση των ακινήτων διαμορφώνουν την αξία τους. Η ζήτηση D παρουσιάζεται από τους αγοραστές οι οποίοι επιθυμούν να αγοράσουν μια ποσότητα ακινήτων, σε μια δεδομένη χρονική περίοδο, σε όλες τις δυνατές τιμές και επηρεάζονται κατά κύριο λόγο από τη θέση των ακινήτων. Η προσφορά S παρουσιάζεται από τους ιδιοκτήτες που επιθυμούν να πουλήσουν τη δεδομένη χρονική στιγμή σε όλες τις δυνατές τιμές. Η ισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση έρχεται, σύμφωνα με το νόμο D-S, στο σημείο τομής των δύο καμπυλών. Το σημείο αυτό προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας, την τιμή δηλαδή στην οποία τα προσφερόμενα ακίνητα και τα ζητούμενα ακίνητα είναι ίσα. Ακόμη προσδιορίζει την αξία του ακινήτου και παραμένει σταθερό όταν όλοι οι παράγοντες επιρροής της προσφοράς και της ζήτησης παραμείνουν σταθεροί (Ζεντέλης 2001).

1.2.6 Η έννοια της κτηματαγοράς

Η παραπάνω πληθώρα παραγόντων επηρεάζουν είτε άμεσα είτε έμμεσα την αγοραία αξία των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι ίδιοι που διαμορφώνουν την κτηματαγορά (Καρανικόλας 2010). Ως κτηματαγορά ορίζεται η συναλλαγή ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσω ενός μηχανισμού διαμόρφωσης τιμών ο οποίος διέπεται από ένα σύνολο κανόνων, θεσμών και σχέσεων (Κιόχος 2006).

1.2.7 Δίκαιο ακινήτων-εμπράγματα δικαιώματα

Το εμπράγματο δίκαιο αποτελεί ένα πλήθος κανόνων δικαίου που αφορά τα ενσώματα αντικείμενα (πράγματα) και μέσω του οποίου καθορίζονται οι νομικές σχέσεις των προσώπων προς αυτά τα αντικείμενα όσο και προς τρίτα πρόσωπα, τα οποία είναι σχετικά με τα παραπάνω αντικείμενα-πράγματα. Οι εμπράγματα σχέσεις όπως αναλύονται με βάση τον Χρίστο Λ. Κούσουλα και του οποίου την ανάλυση θα παραθέσουμε παρακάτω, χαρακτηρίζονται από το γεγονός ότι το συγκεκριμένο πράγμα έχει νομική και όχι μόνο υπόσταση, δηλαδή ορίζεται ως περιουσιακό στοιχείο συγκεκριμένου προσώπου που είτε ανήκει στη διάθεση μόνο του συγκεκριμένου προσώπου με απαγόρευση οποιασδήποτε

παρέμβασης από τρίτους, είτε δίδεται, με άλλοτε περιορισμένη και άλλοτε απεριόριστη νομική δυνατότητα επέμβασης και εκμετάλλευσης-ωφέλειας, σε έναν τρίτο «φορέα» . Οι σχέσεις αυτές εκδηλώνονται με τη μορφή της νομής, της κατοχής και των εμπράγματων δικαιωμάτων. Τα εμπράγματα δικαιώματα που εντάσσονται στο αστικό δίκαιο και με βάση τον αστικό κώδικα «είναι τα δικαιώματα παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάντων στο πράγμα». Αυτά είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη (Κούσουλας, 2007).

Τα κατιδίαν εμπράγματα δικαιώματα

Η κυριότητα ως το πιο ισχυρό εμπράγματο δικαίωμα, παρέχει στον φορέα του την άμεση, καθολικά και απόλυτη εξουσία να διαθέτει υλικά και νομικά το πράγμα κατ'αρέσκεια και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω στο πράγμα, στα πλαίσια πάντοτε του νόμου (Κούσουλας, 2007).

Τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, όπου ο φορέας του πράγματος έχει περιορισμένη εξουσία επί του πράγματος (Κούσουλας, 2007).

Οι δουλείες, πραγματικές ή προσωπικές, παρέχουν σε κάποια άτομα δικαιώματα ωφέλειας ή αρμοδιότητα εξουσίας ξένου πράγματος (Κούσουλας, 2007).

Το ενέχυρο, που συστήνεται από τον ίδιο τον οφειλέτη ή τρίτον σε ξένο προς το δανειστή κινητό πράγμα, προς εξασφάλιση της απαίτησης του δανειστή (Κούσουλας, 2007).

Η υποθήκη, που συστήνεται από τον ίδιο τον οφειλέτη ή τρίτον σε ξένο προς το δανειστή ακίνητο και κατ'εξαίρεση σε κινητό πράγμα προς εξασφάλιση της απαίτησης του δανειστή (Κούσουλας, 2007).

Κατοχή

Με βάση τον ΑΚ 974 όπως αναλύεται από τον Χ. Κούσουλα, ορίζεται η φυσική εξουσία επί συγκεκριμένου πράγματος, η οποία χωρίζεται σε 2 υποκατηγορίες: α) την «υλική εξουσίαση του πράγματος», δηλαδή την πραγματική σχέση μεταξύ προσώπου ή ορισμένου αντιπροσώπου και πράγματος που επιτρέπει την επίδραση θετική ή αρνητική πάνω στην φύση και ουσία του πράγματος και β) την θέληση εξουσίασης, η οποία είναι βασική προϋπόθεση για την ύπαρξη της φυσικής εξουσίας και κατοχής του πράγματος. Υπάρχει περεταίρω διάκριση κατοχής σε καθολική κατοχή, κατοχή μέρους, αποκλειστική κατοχή, οιονεί κατοχή, συγκατοχή και κλιμακωτή κατοχή. Ακόμη και ο κάτοχος μπορεί να διακριθεί σε έμμεσο ή άμεσο (Κούσουλας, 2007).

Νομή

Η διαφορά της νομής με την κατοχή είναι ότι η νομή ενώ ορίζεται ως φυσική, καθολική εξουσία συγκεκριμένου πράγματος, ασκείται με διάνοια κυρίου, που εκφράζει τη θέληση του προσώπου να ασκήσει εξουσία πάνω στο πράγμα. Η νομή διακρίνεται σε καθολική νομή και οιονεί νομή. Η καθολική νομή επιτυγχάνεται όταν η φυσική εξουσία ασκείται με διάνοια κυρίου, ενώ η οιονεί νομή όταν ασκείται με διάνοια δικαιούχου, δηλαδή φορέα περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (Κούσουλας, 2007).

1.2.8 Φορολογία ακινήτων

Τα ακίνητα ως πάγια κεφαλαιουχικά αγαθά υπόκεινται σε φόρους επί των ρών και σε φόρους επί των αποθεμάτων .Η φορολογία των ακινήτων δημιουργήθηκε στην Ελλάδα με το Ν.Δ. 3/3/1923 ως φορολογία κεφαλαίου, από τότε έως σήμερα έχει δημιουργηθεί ένα πλήθος νόμων που βασίζονται στην αξία των ακινήτων και επιβάλλουν φορολογία με διάφορους τρόπους (Ζεντέλης 2001). Ο Καλδής και οι συνεργάτες του αναλύουν την φορολογία των ακινήτων ξεκινώντας από μια σύντομη ιστορική αναδρομή. Παρακάτω παρατίθεται αυτή η ανάλυση.

Ορατό είναι λοιπόν ότι μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, με το Ν.Δ. της 3-3-1923 επεβλήθη εφάπαξ φορολόγησης της συνολικής κινητής και ακίνητης περιουσίας, η συνολική αξία της οποίας υπερέβαινε τις 50.000 δραχμές (Ζεντέλης 2001).

Το 1953, με το Ν.Δ. 2709/1953 επεβλήθη εισφορά υπέρ του Δημοσίου στην αύξηση της αξίας των παρακείμενων ακινήτων σε εκτελούμενα έργα με κεφάλαια της Ανασυγκρότησης και του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων.

Το 1958, με το Β.Δ. της 24-9-1958 επεβλήθη Ειδική Εισφορά υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων στην υπεραξία των ακινήτων από την εκτέλεση δημοτικών έργων.

Το 1973, με το Ν.Δ. 1370/1973 επεβλήθη έκτακτο τέλος στα μεταβιβαζόμενα εξ επαχθούς αιτίας ακίνητα, που καταργήθηκε από 5-3-1974 με το Ν.Δ. 333/1974.

Ο ετήσιος φόρος επί της προσόδου των ακινήτων (Ν4045/60)επεβλήθη το 1960 στα εισοδήματα του ιδιοκτήτη του νομέα ή επικαρπωτή από μισθώσεις, ιδιοκατοίκηση ή επίταξη. Ακόμα ένας ετήσιος φόρος επεβλήθη στους ιδιοκτήτες εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων στην Ελλάδα με τον Ν.11/1975, που ακολούθως καταργήθηκε με τον Ν.1078/1980, για να επανέλθει με τα άρθρα 19-36 του Ν.1249/1982, που ακολούθως καταργήθηκε από 1-1-1993 με το άρθρο 37 του Ν.2065/1992, και στη θέση του, με το άρθρο 24 του Ν.2130/1993, εισήχθη το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) ως ετήσιος ανταποδοτικός φόρος επί της φορολογητέας αξίας, ο οποίος εισπράττεται υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης και ο οποίος παραμένει σε ισχύ μέχρι και σήμερα, δηλαδή μετά την ψήφιση του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Παρουσιάζεται επαναφορά του ετήσιου φόρου το έτος 1997, με τις διατάξεις των άρθρων 21 επ. του Ν.2459/1997, όπου παρουσιάζεται ως Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, που υπολογίζεται επί της συνολικής φορολογητέας αξίας των Ακινήτων ιδιοκτησίας φυσικών ή νομικών προσώπων και ισχύει παράλληλα με το ΤΑΠ. Ο νόμος αυτός καταργείται το 2008 (Ν.3634/2008), ενώ επιβάλλεται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ) για τα έτη 2008 και 2009, το οποίο υπολογιζόταν, όπως προηγουμένως και ο ΦΜΑΠ, με διαφοροποιημένο όμως τρόπο, στην «αντικειμενική αξία» των ακινήτων (Ζεντέλης 2001). Συνεχίζοντας, το 2010, επανήλθε ο ΦΑΠ με βάση τον Ν.3842/2010, ο οποίος, για μεν τα ακίνητα των νομικών προσώπων υπολογιζόταν στη βασική «αντικειμενική αξία» του προαναφερθέντος Ν.1249/1982, ενώ για τα φυσικά πρόσωπα προβλέφθηκε μια διαφοροποιημένη «αντικειμενική αξία» με το άρθρο 36 του Ν.3842/2010. Το έτος 2011,

επεβλήθη, με το άρθρο 53 του Ν.4021/2011, το Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), κοινώς «χαράτσι», το οποίο για το έτος 2013 μετονομάστηκε σε Ε.Ε.Τ.Α. με το άρθρο πρώτο υποπαρ. Α 7 του Ν.4152/2013. Ολοκληρώνοντας τη νομοθεσία περί φορολογίας των ακινήτων, το 2003 καταργείται το ΕΕΤΑ καθώς και ο ΦΠΑ του Ν.3842/2010 και μετέπειτα επιβάλλεται ο νέος βαρύτατος φόρος στην κατοχή ακίνητης περιουσίας με την ονομασία Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α).

1.2.9 Εκτίμηση ακινήτων

Ο Καρανικόλας διακρίνει 6 μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, δηλαδή μεθόδους καθορισμού της αγοραστικής αξίας των ακινήτων:

- ✚ Η συγκριτική μέθοδος,
- ✚ Η επενδυτική μέθοδος,
- ✚ Η μέθοδος των κερδών και των προσόδων,
- ✚ Η υπολειμματική ή αφαιρετική μέθοδος,
- ✚ Η μέθοδος αντιπαροχής και
- ✚ Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης

Η πιο συνηθισμένη μέθοδος εκτίμησης είναι η συγκριτική μέθοδος όπου η ιδιοκτησία συγκρίνεται με άλλες ιδιοκτησίες που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά και για τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί εμπορικές συναλλαγές (Καρανικόλας 2010).

Ολοκληρώνοντας το κεφάλαιο και εφόσον έχει εξεταστεί εκτενώς η έννοια του ακινήτου, της αξίας του και των παραγόντων επιρροής της, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η αξία του ακινήτου είναι μία πολυσύνθετη έννοια η οποία επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες. Διαμορφώνεται από διάφορα χαρακτηριστικά τόσο του ακινήτου όσο και της κοινωνίας και της οικονομίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Τα πορίσματα λοιπόν, της αξίας της γης και της αξίας του ακινήτου, συγκλίνουν στο γεγονός ότι η αξία διαμορφώνεται με βάση τον άνθρωπο και τις ανάγκες του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

2.1 Ερμηνεία της χρήσης της γης και δημιουργία της πόλης

2.1.1 Ορισμός της χρήσης γης

Οι άνθρωποι, κατοικούν και δουλεύουν στη πόλη καταλαμβάνουν, οργανώνουν και χρησιμοποιούν το χώρο της γήινης επιφάνειας. Έχουν ανάγκες για χώρο για διαφορετικούς σκοπούς χρήσης και ο χώρος που χρειάζεται είναι αφιερωμένος σε διαφορετικές χρήσεις (Northam, 1975). Ως χρήση γης νοείται η λειτουργική δραστηριοποίηση του χώρου (Μέλισσας,2010). Σύμφωνα με τον κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας, άρθρο 1 &4, χρήση χώρου αποτελεί ο τρόπος της ενδεδειγμένης λειτουργικής χρησιμοποίησης ζώνης, περιοχής ή τμήματος του χερσαίου και του θαλάσσιου χώρου, με τους σε αυτούς περιλαμβανόμενους φυσικούς πόρους, ύδατα, κτίσματα και έργα υποδομής (Μέλισσας,2010). Όχι μόνο υπάρχουν διαφορετικές χρήσεις φτιαγμένες από τον αστικό χώρο, αλλά υπάρχουν και διαφορετικά μεγέθη της ανάγκης για χώρο για διαφορετική χρήση. Παρόλα αυτά υπάρχουν κανονικότητες στα σχέδια της χρήσης του αστικού χώρου και της χωρικής του οργάνωσης (Northam, 1975).

Από τα παραπάνω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο χώρος και οι διάφορες μορφές του σχηματίζονται από τη δυναμική της κοινωνικής οργάνωσης. Ο αστικός χώρος ικανοποιεί τις ανάγκες των κατοίκων του φιλοξενώντας τις διάφορες χρήσεις που αναπτύσσονται σε αυτόν. Αν το σκεφτούμε αντίστροφα, στη διαμόρφωση του χώρου εκφράζεται η συνθετότητα των κοινωνικών σχέσεων, η δυναμική των κοινωνικών διαδικασιών και καταγράφονται ο ρόλος του δημοσίου και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ο βαθμός ενσωμάτωσης των κοινωνικών ομάδων και η άσκηση της επιρροής τους (Μέλισσας,2010). Η διαμόρφωση του χώρου επίσης εκφράζει το βαθμό εξέλιξης των παραγωγικών δυνάμεων, καθώς και το συσχετισμό τους και αντανακλά στο έδαφος την κοινωνική και οικιστική ανάπτυξη (Μέλισσας,2010).

Ο «αστικός χώρος» είναι ένας αρκετά ευρύς ορισμός και περιλαμβάνει τις επιφάνειες γης των πόλεων, οι οποίες είναι, οποιοδήποτε έδαφος-χώμα ή γη, τις υδάτινες περιοχές των πόλεων, ειδικά αυτές που είναι μικρού μεγέθους, και τον τρισδιάστατο χώρο άνω της επιφάνειας της πόλης (Northam, 1975). Όπως ο Harland Bartholomew υποστηρίζει, με βάση την ανάλυση του Northam, «η γη με την οποία ασχολούμαστε, μπορεί να περιγραφεί σαν γη η οποία τώρα χρησιμοποιείται για σκοπούς που είναι χαρακτηριστικά αστικοί» (Northam, 1975). Οι τύποι του αστικού χώρου που πρέπει να ληφθούν υπόψη εδώ, ενόψει αυτής της δήλωσης, είναι ανεπτυγμένοι αφοσιώνοντας την γη στις αστικές χρήσεις και συγγενεύοντας τις μικρές υδάτινες επιφάνειες με τη γειτονική ανεπτυγμένη γη. Παραδοσιακά, ο αστικός χώρος πάνω από την επιφάνεια, δεν συμπεριλαμβάνεται στην μελέτη της αστικής γης (Northam, 1975).

Αυτή η μελέτη της αστικής γης ασχολείται κυρίως με τη αξιοποίηση της επιφάνειας της γης. Η περισσότερη από τη γη της πόλης είναι αφοσιωμένη στο να γεμίζει πλήρως μια ή

περισσότερες λειτουργίες ή τύπους της αξιοποίησης .Μερικές φορές η χρήση που φτιάχνεται από τη γη είναι εντατική, για παράδειγμα, η εμπορική γη με πολλούς χρήστες ανά στρέμμα, ενώ άλλες φορές η χρήση της αστικής γης μπορεί να είναι εκτενής, για παράδειγμα η γη που χρησιμοποιείται για αναψυχή με λιγότερους χρήστες ανά στρέμμα, αλλά σε κάθε περίπτωση η γη ικανοποιεί κάποια αστική ανάγκη των κατοίκων (Northam, 1975).

Συμπερασματικά η χρήση της γης και συγκεκριμένα της αστικής γης (πόλη) γεννάται από τις ανάγκες των κατοίκων της. Ακόμα διαμορφώνεται από την κοινωνική οργάνωση της πόλης και αυτή με τη σειρά της διαμορφώνει κοινωνικές σχέσεις.

2.1.2 Η έννοια της πόλης

Η έννοια της πόλης θα αναλυθεί παρακάτω κατά κύριο λόγο όπως αυτή εξετάστηκε από τον Ray M. Northam το 1975. Με βάση τους Jean-Luc Pinol και Francois Walter ,η επιστημονική κοινότητα του 19ου αιώνα δεν κατέληξε σε έναν κοινό ορισμό της πόλης και όπως ισχυρίζεται και ο Roncayolo(1990), υπό τον όρο πόλη δεν αποτυπώνεται αυστηρώς επιστημονικά μια έννοια παρά συγκεντρώνεται ένα σύνολο ιστορικών εμπειριών (Northam, 1975).

Αστικό-αστυφιλία: Σύμφωνα με τον κοινωνιολόγο Nels Anderson, ορίζεται ένας τρόπος ζωής ενός ανθρώπου ή η κατάσταση του ανθρώπου που χαρακτηρίζεται από συγκεκριμένες συμπεριφορές όπως είναι η παροδικότητα, η επιπολαιότητα και η ανωνυμία.

Οι γεωγράφοι από την άλλη κλίνουν πιο πολύ σε μία έννοια του «αστικού» που ορίζεται όχι ως τρόπος συμπεριφοράς αλλά ως ένας καταλαμβανόμενος χώρος . Έτσι προσεγγίζεται περισσότερο η τοποθεσία και όχι ο τρόπος ζωής. Ακόμα, οι περισσότεροι γεωγράφοι θα δεχόντουσαν έναν ορισμό του «αστικού» που θα υποστήριζε ότι αστικό είναι ένα γεωγραφικό περιβάλλον στο οποίο η πυκνότητα της κατοίκησης είναι αισθητά πιο υψηλή από αυτή του γενικού πληθυσμού, οι κάτοικοι του συγκεκριμένου περιβάλλοντος δεν ασχολούνται με αγροτικές δραστηριότητες, ούτε με οικονομικές δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα και τέλος η τοποθεσία του συγκεκριμένου περιβάλλοντος ευνοεί για να γίνει ένα οικονομικό, διοικητικό κέντρο κουλτούρας και πολιτισμού της περιφέρειας. Το αστικό όπως ορίζεται παραπάνω παραπέμπει σε ένα σύνολο ανθρωπίνων δραστηριοτήτων που συσσωρεύονται σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία ή χώρο.

Πόλη

Η σημασία αυτής της λέξης δεν είναι τόσο ξεκάθαρη αν και χρησιμοποιείται συχνά. Το πρόβλημα με τον ορισμό είναι ότι χρησιμοποιείται για να εκφράσει διαφορετικά περιβάλλοντα. Μία έννοια παραπέμπει σε μια διακριτή περιοχή με διακριτό πληθυσμό που έχει νομική υπόσταση και τα όρια αυτής της διακριτής περιοχής, δηλαδή τα όρια της πόλης, έχουν νομικό ορισμό και αναγνώριση. Αυτός ο νομικίστικος ορισμός είναι πιο επίσημος από τον γενικό ορισμό και χρησιμοποιείται για να εκφράσει την έννοια της λέξης "πόλη".

Ένας άλλος πιο γενικός και διαδεδομένος ορισμός της πόλης είναι αυτός που χαρακτηρίζει την πόλη ως μια τοποθεσία που συγκεντρώνει μια μετρήσιμη συσσώρευση ανθρώπων που έχουν τα χαρακτηριστικά αστικών όντων. Αυτός ο ορισμός δεν τηρεί ξεκάθαρα την ενσωμάτωση των νομικών ορίων της πόλης και δεν εμβαθύνει στη νομική της υπόσταση. Πολύ συχνά η χρήση της λέξης "πόλη" είναι αρκετά γενική όπως και ο όρος "όρια πόλης" όταν απευθύνεται στα όρια μιας οικοδομήσιμης περιοχής με πυκνότητες πληθυσμού μεγαλύτερες από αυτές που επικρατούν σε αγροτικές περιοχές. Η παλιά πόλη συμβολιζόταν στον χώρο με τον οχυρωματικό της περίβολο σύμφωνα με τους Jean-Luc Pinol, Francois Walter, ήταν σαφώς διακριτή από το γύρω περιβάλλον της και καθώς κατείχε περίοπτη θέση προσέφερε και την ευχαρίστηση του τοπίου. Συνεπώς παρατηρούμε ότι από παλιά η έννοια της πόλης συνδεόταν με την έννοια της διακριτής περιοχής και των ορίων που την ξεχώριζαν από τις γύρω περιοχές (Northam, 1975). Συμπερασματικά ως πόλη νοείται ένας συγκεκριμένος χώρος που καθορίζεται από συγκεκριμένα όρια και διέπεται από συγκεκριμένους κανόνες, στον οποίο συγκεντρώνονται άνθρωποι οι όποιοι έχουν κοινά "αστικά" χαρακτηριστικά.

Συνεχίζοντας στην περαιτέρω ανάλυση των πόλεων παρατηρούμε ότι το μόνο συνεπές πράγμα σχετικά με τις πόλεις είναι ότι συνεχώς αλλάζουν. Ταξινομώντας και καταλαβαίνοντας την πρόοδο της αστικής αλλαγής προλαμβάνονται προβλήματα για τους γεωγράφους και για άλλους που ασχολούνται με τη μελέτη της πόλης. Οι πόλεις από την αρχή τους είχαν αποδείξει, σταδιακή, τμηματική αλλαγή μέσα από διαδικασίες προσαύξησης προσθήκης ή κατεδάφισης. Αυτού του είδους η αλλαγή μπορεί να θεωρηθεί σε μεγάλο βαθμό καλλυντική και οι βασικές διαδικασίες της αστικοποίησης και η συνολική δομή της πόλης παραμένουν σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητες. Παρόλα αυτά σε συγκεκριμένες περιόδους ριζικά διαφορετικές διαδικασίες αστικοποίησης έχουν προκύψει. Το αποτέλεσμα ήταν ότι το ποσοστό των αστικών αλλαγών έχει επιταχυνθεί και νέες ευδιάκριτες διαφορετικές αστικές μορφές έχουν αναπτυχθεί. Αυτό συνέβη για παράδειγμα με την αστικοποίηση που συνδέονται με την εκβιομηχάνιση του Ηνωμένου Βασιλείου κατά τον δέκατο ένατο αιώνα (Hall Tim, 1998).

Οι Γεωγράφοι πρέπει συνεχώς να αναρωτιούνται αν οι αλλαγές που παρατηρούν είναι κομμάτι της συνεχούς αύξησης της τμηματικής αλλαγής ή αν είναι κομμάτι από πιο ριζικές διαδικασίες. Μια τέτοια συζήτηση έχει καταλάβει τους γεωγράφους, κοινωνιολόγους και άλλους κοινωνικούς επιστήμονες στο τελευταίο μέρος της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990. Το ζήτημα του κατά πόσον είμαστε μάρτυρες της ανάδειξης νέων τύπων των πόλεων έχει επίσης εγείρει ερωτήματα σχετικά με την επάρκεια και καταλληλότητα των γεωγραφικών μοντέλων και θεωριών που αναπτύχθηκαν κατά το παρελθόν και είχαν σκοπό να καταλάβουν τις πόλεις (Hall Tim, 1998).

2.1.3 Διάκριση πόλεων ανάλογα με τα όρια τους:

Με βάση το σύγγραμμα του Northam οι πόλεις διακρίνονται ανάλογα με τα όρια τους. Παρακάτω εξετάζουμε αυτή την κατηγοριοποίηση.

A) Αληθινά οριοθετημένες (truebounded)

Σε αυτή την περίπτωση η αστική τακτοποίηση περιορίζεται σε μια περιοχή εντός των νόμιμων ορίων της πόλης και πρακτικώς όλη αυτή η περιοχή είναι κατειλημμένη από κατοίκους.

B) Υπέρ-οριοθετημένες (overbounded).

Σε αυτή την περίπτωση η αστική τακτοποίηση καταλαμβάνει μόνο μια μερίδα της περιοχής που περιλαμβάνεται μέσα στα νόμιμα αστικά όρια.

Γ) Υπό-οριοθετημένες (underbounded).

Σε αυτή την περίπτωση η αστική τακτοποίηση εξαπλώνεται έξω από τα νόμιμα όρια της πόλης, μια πολύ συνηθισμένη περίπτωση στα μεγάλα αστικά κέντρα. Αυτό το είδος πόλεων είναι το επικρατέστερο μιας και τα όρια της πόλης είναι σχετικά στατικά ενώ η αστική τακτοποίηση είναι χωρικά δυναμική.

Τα δυο σημαντικότερα φυσικά χαρακτηριστικά της αστικής ανάπτυξης στην Δ. Ευρώπη στην μεταπολεμική περίοδο, σύμφωνα με τον Laborde, είναι η αυξανόμενη ένταση στην χρήση της αστικής γης και η επέκταση της πέρα από τα όρια της αρχικά δομημένης επιφάνειας. Οι πόλεις ως χώροι συγκέντρωσης ανθρώπων και δραστηριοτήτων μη αγροτικών, θεσπίζονται από όρια που βοηθούν στην οργάνωση και στον περιορισμό τους.

2.2 Ανάπτυξη και ταξινόμηση αστικών χρήσεων γης

2.2.1 Εξέλιξη αστικών χρήσεων γης

Η αστική ανάπτυξη πέραν των ορίων της πόλης δίνει το έναυσμα για την μεταβολή του τρόπου οργάνωσης των πόλεων. Το βιοτικό επίπεδο βελτιώνεται μέσω του εκσυγχρονισμού και της τεχνολογίας. Εφόσον οι κάτοικοι και τα όρια των πόλεων μεγεθύνονται και επιπλέον παρατηρείται μια κλίση προς την άνεση και το καλύτερο επίπεδο ζωής στις πόλεις, απαιτείται περισσότερος χώρος και συνεπώς καλύτερη οργάνωση των πόλεων (Northam, 1975). Στην Γερμανία το μέσο μέγεθος κατοικίας αυξήθηκε από 79τ.μ. το 1960 σε 109τ.μ. το 1980. Ακόμα αυξήθηκε η ζήτηση αγαθών, υπηρεσιών και ελεύθερου χρόνου καθώς η εισοδηματική ικανότητα έγινε πιο ελαστική και η προσφορά εργασίας αυξήθηκε. Το γεγονός αυτό συμβάλλει στην γέννηση των αστικών χρήσεων γης μεγάλης κλίμακας καθώς οι τοπικές ανάγκες διευρύνονται και σε συνδυασμό με την κατασκευή περιφερειακών δρόμων και την περαιτέρω ανάπτυξη του συγκοινωνιακού δικτύου εμφανίζονται οι μαζικές

χρήσεις γης που εξυπηρετούν μεγαλύτερο πλήθος κατοίκων της πόλης (Οικονόμου, Πετρακος, 2007).

Συνοπτικά οι πόλεις, καθότι συγκεντρώνουν μη αγροτικές δραστηριότητες αποτελούν κόλπους γέννησης των αστικών χρήσεων γης. Οι χρήσεις γης εμφανίστηκαν από τους ίδιους τους ανθρώπους για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες τους. Όσο οι ανάγκες αυτές και το πλήθος των ανθρώπων αυξάνεται τόσο θα εξελίσσονται και οι χρήσεις γης.

2.2.2 Ομαδοποίηση-ζωνοποίηση χρήσεων γης

Όπως και σε κάθε οργανωμένη έρευνα η ταξινόμηση είναι ζωτικής σημασίας στη μελέτη των χρήσεων γης. Είναι αδύνατον να αντιμετωπιστεί ένας τεράστιος όγκος αστικών χρήσεων γης χωρίς να έχει προηγηθεί μια ζωνοποίηση των παρόμοιων χρήσεων γης, δηλαδή των χρήσεων γης με κοινά χαρακτηριστικά. Η ομαδοποίηση αυτή των χρήσεων γης δεν πρέπει να γίνεται αυθαίρετα πρέπει να πληροί κάποιες προϋποθέσεις που να ωφελούν την ανάπτυξη και αναγκαίο είναι να υπάρχει ένα μέτρο εκτεταμένης εφαρμοσιμότητας που να αντιστοιχεί όχι μόνο σε μια συγκεκριμένη πόλη αλλά στο σύνολο των πόλεων. Βέλτιστη κρίνεται η ύπαρξη μιας κοινής δομής της ταξινόμησης των χρήσεων γης που να είναι εφαρμόσιμη σε πολλές, αν όχι σε όλες, τις πόλεις (Northam, 1975).

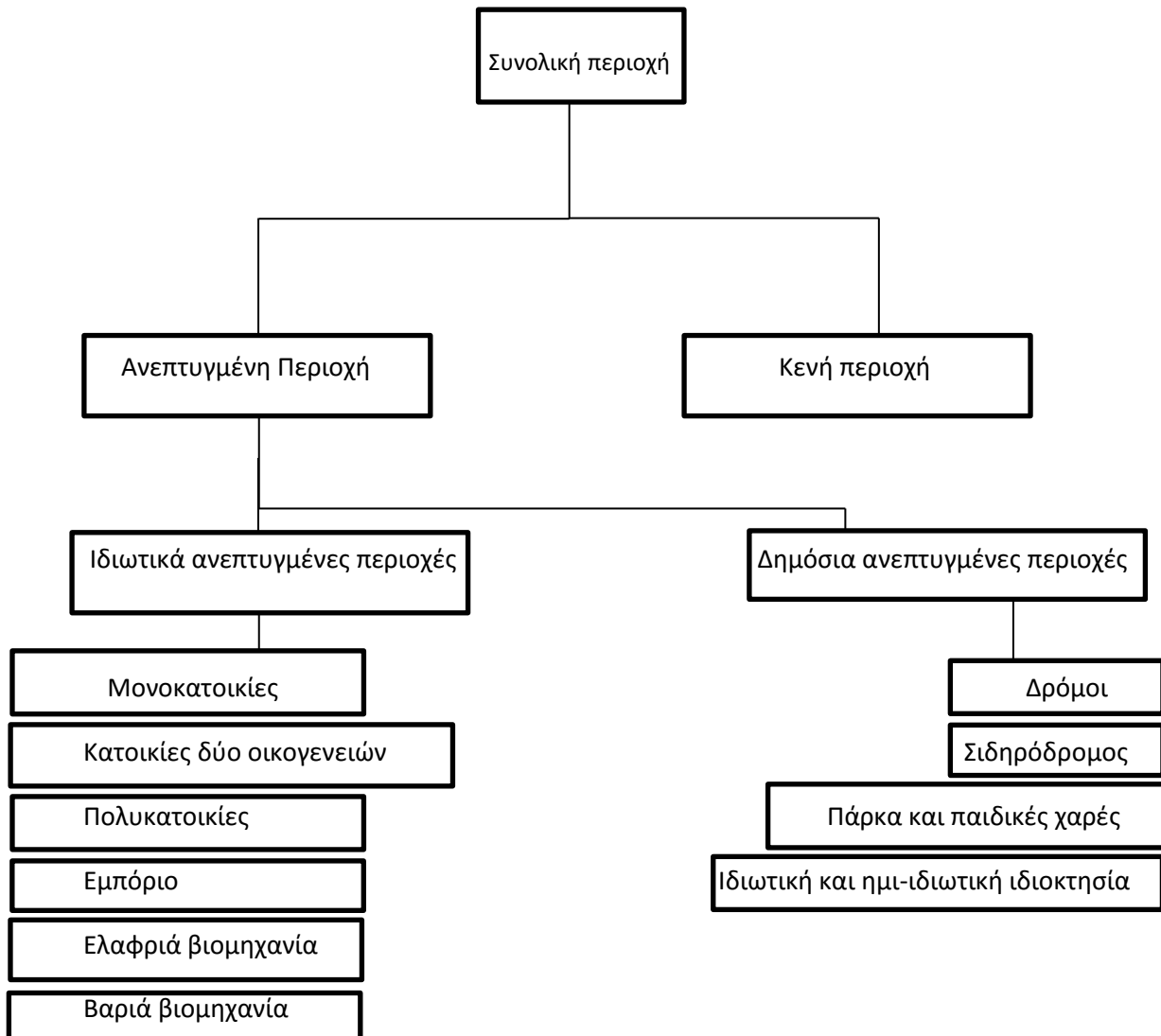
Οι περισσότερες ταξινομήσεις αστικών χρήσεων γης οργανώθηκαν σε επίπεδο αστικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών μιας μοναδικής πόλης ή ενός σχετικού μικρού αριθμού πόλεων. Αποτέλεσμα αυτού είναι να μην έχει αναπτυχθεί ένα κοινό, γενικό σύστημα ταξινόμησης των χρήσεων γης στο σύνολο των πόλεων. Ακόμα πολύ συχνά ταυτίζεται η χρήση της γης του οικοπέδου με αυτή του ακινήτου. Σύνηθες είναι να θεσπίζονται χρήσεις για τα ακίνητα και όχι για τα οικόπεδα, γεγονός το οποίο ελλοχεύει κινδύνους καθώς ο σχεδιασμός των χρήσεων περιορίζεται σε όρους δόμησης και όχι σε καθολικό αστικό σχεδιασμό (Northam, 1975). Το γεγονός αυτό παρατηρείται και στον πρώιμο ελληνικό σχεδιασμό χρήσεων γης του 1923, όπως αναφέρεται από τον Δημήτρη Κ. Μέλλισα, συνδέεται το ζήτημα των χρήσεων γης με τους όρους δόμησης, με αποτέλεσμα οι περιορισμοί για τις χρήσεις γης στην πραγματικότητα να αποτελούν περιορισμούς στη δόμηση των κτηρίων (Μέλλισας, 2010).

2.2.3 Πρώιμα μοντέλα διαίρεσης χρήσεων γης

Μια από τις πρώτες προσπάθειες για επισημοποίηση της ζωνοποίησης των χρήσεων γης στις ΗΠΑ έγινε από τον Harland Bartholomew. Το σύστημα του Harland, αναλύθηκε από πολλούς ερευνητές και από τον Ray M. Northam. Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση του Northam για το μοντέλο του Bartholomew. Το μοντέλο αυτό είναι πολύ σημαντικό, αρχικά γιατί χρησιμοποιούταν αρκετά συχνά από την εταιρία σχεδιασμού με επικεφαλής του σχεδιασμού τον εντολέα του ισχύοντος συστήματος χρήσεων γης των ΗΠΑ. Ακόμα πολλοί

μεταγενέστεροι ερευνητές χρησιμοποίησαν το μοντέλο του Harland ως οδηγό τους στην εύρεση ενός εφαρμοστέου μοντέλου διαίρεσης των χρήσεων γης.

Διάγραμμα 2.2.3: Ζωνοποίηση χρήσεων γης- Harland Barthollomew



Πηγή: ίδια επεξεργασία, Ray.M.Northam(1975)

Όπως απεικονίζεται παραπάνω δύο είναι τα κρίσιμα σημεία που μπορούν να αναφερθούν σε σχέση με αυτό το σύστημα, πρώτον σημείωσε τη διάκριση που έγινε στις αρχές του συστήματος, μεταξύ ιδιωτικά ανεπτυγμένων περιοχών και δημόσια ανεπτυγμένων περιοχών, γεγονός το οποίο υποδηλώνει απομάκρυνση του συστήματος από το θέμα της χρήσης γης προς το θέμα της ιδιοκτησίας της γης και της περαιτέρω ανάπτυξης της. Δεύτερον, το μοντέλο του Harland περιλαμβάνει την κατηγορία χρήσης γης που

αναγνωρίζεται ως δημόσια και ημι-δημόσια, η οποία δημιουργεί μια επιπλέον σύγχυση όσον αφορά τη χρήση γης με την ιδιοκτησία της γης.

Η παραπάνω κατηγορία, δημόσιας ημι-δημόσιας ιδιοκτησίας, δημιουργεί αρκετά προβλήματα στην ταξινόμηση αρκετών ειδικών χρήσεων όπως π.χ. των δημοτικών σχολείων είτε αυτά είναι ιδιωτικά είτε είναι δημόσια, ενώ τα νεκροταφεία ανήκουν ξεκάθαρα σε αυτή την κατηγορία. Ωστόσο δεν είναι ευκρινείς η διάκριση και δεν θα έπρεπε να γίνεται στην ίδια κατηγορία. Ακόμα προβληματική φαντάζει η κατηγοριοποίηση της βιομηχανίας σε ελαφριά και βαριά καθώς δεν αποτελούν ρητά ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης και είναι αρκετά δύσκολο να καθοριστούν ποιες επακριβώς χρήσεις γης ανήκουν σε αυτές τις κατηγορίες.

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, ενώ το σύστημα του Harland αποτέλεσε ορόσημο της κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης και οδηγό εφαρμοσμένου συστήματος, παρατηρείται μια δυσλειτουργία στην εφαρμογή του συστήματος καθώς υποστηρίζει κάποιες όχι και τόσο ξεκάθαρες θέσεις. Παρόλα αυτά, είχε σημαντικό αντίκτυπο στη μελέτη των χρήσεων γης και στον σχεδιασμό τους στις ΗΠΑ.

2.3 Θέσπιση-ρυθμίσεις χρήσεων γης

2.3.1 Κανόνες ελεύθερης χρήσης γης

Με βάση τον Μέλισσα: «Κάθε χρήση μπορεί να αναπτυχθεί οπουδήποτε, εφόσον δεν υπάγεται σε ειδικό κανονιστικό καθεστώς, είτε η συγκεκριμένη έκταση γης από πλευράς επιτρεπόμενων χρήσεων, είτε η συγκεκριμένη χρήση». Μια περιοχή μπορεί να αναπτύξει ελεύθερα μια χρήση εφόσον αυτή η περιοχή είναι εκτός σχεδίου πόλεως, δεν πρέπει να πληροί συγκεκριμένες διατάξεις, δεν ρυθμίζεται βάσει σχεδίων (Ρυθμιστικό σχέδιο, ΓΠΣ) και δεν υπάγεται σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς (δασικό-περιβαλλοντικό-αρχαιολογικό) (Μέλισσας, 2010).

2.3.2 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

Μέχρι την θέσπιση του συντάγματος του 1975, παρατηρείται έλλειψη αναφοράς στις χρήσεις γης, η οποία χαρακτηρίζεται ως ατομία του νομοθέτη του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, ο οποίος κατά κύριο λόγο έδωσε έμφαση στην οικοδομική δραστηριότητα καθώς και στην αντιμετώπιση των αναγκών που προέκυψαν λόγω εισροής των προσφύγων. Αργότερα οι επιτρεπτές χρήσεις γης σύμφωνα με τις κανονιστικές πράξεις του 1933 και 1935 καθορίστηκαν κατά περιοχές, όμως ο σχεδιασμός τους ήταν περισσότερο τοπικός και δεν εξυπηρετούσε πλήρως τις ανάγκες των πόλεων. Έτσι θεσπίστηκε το π.δ. 81/1980, το οποίο αποτέλεσε πρόδρομο του π.δ. της 23.2/6.31987, με το οποίο ταξινομήθηκαν οι χρήσεις γης

σε επίπεδο πέραν του τοπικού. Στο συγκεκριμένο διάταγμα γίνεται για πρώτη φορά η διάκριση στις χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας (Μέλισσας 2010).

Αργότερα και σύμφωνα με το ΦΕΚ 166 Δ', 6/3/1987, οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:

A) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Αμιγής κατοικία
2. Γενική κατοικία
3. Πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης- τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
4. Μη οχλούσα βιομηχανία- βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή- μέση όχληση)- «Βιομηχανικό πάρκο (ΒΙΠΑ)- Βιοτεχνικό πάρκο (ΒΙΟΠΑ) προς εξυγίανση»
5. Οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία (υψηλή όχληση)
6. Χονδρεμπόριο
7. Τουρισμός – αναψυχή
8. Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο
9. Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις

B) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Κατοικία
- Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβιβαστού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ.)
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
 3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
 4. Γραφεία, Τράπεζα, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί
 5. Διοίκηση
 6. Εστιατόρια
 7. Αναψυκτήρια
 8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
 9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα κινηματογράφοι αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.)
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.)
12. Κτίρια εκπαίδευσης
 - πρωτοβάθμιας
 - δευτεροβάθμιας
 - τριτοβάθμιας
 - ειδικής εκπαίδευσης
13. Θρησκευτικοί χώροι
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα παιδικοί σταθμοί οίκοι ευγηρίας κλπ.).
15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία κλινικές)
16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής μέσης υψηλής όχλησης)
17. α) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής μέσης υψηλής όχλησης), β) Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής μέσης υψηλής όχλησης)
18. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης
19. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
20. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου
21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
22. Εγκαταστάσεις γεωργικών δασικών κτηνοτροφικών αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων
23. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα»
24. Αθλητικές εγκαταστάσεις
25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες πάρκα άλση οδοί παιδικές χαρές κλπ.)
26. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.)

Όπως γίνεται κατανοητό ο νομοθέτης προσπαθεί να κατηγοριοποιήσει τις χρήσεις γης σε γενικές και ειδικές ανάλογα με την πολεοδομική λειτουργία τους. «Με την γενική πολεοδομική λειτουργία ο νομοθέτης επιδιώκει να καθορίσει την επιθυμητή χωρική

αξιοποίηση της αστικής και περιαστικής περιοχής, στην οποία επεκτείνεται το ΓΠΣ» (Μέλισσας, 2010).

Συγκεκριμένα παρατηρούμε 9 κατηγορίες γενικών χρήσεων γης και 27 κατηγορίες ειδικών χρήσεων γης. Σε κάθε μια από τις γενικές χρήσεις γης αντιστοιχούν συγκεκριμένες χρήσεις από τις ειδικές χρήσεις γης. Η ταξινόμηση αυτή των ειδικών χρήσεων γης στις γενικές πολεοδομικές λειτουργίες εφόσον δεν δικαιολογείται χαρακτηρίζεται ως εμπειρική και γεννά άλλα προβλήματα, κυρίως λόγω κοινωνικής εξέλιξης και αδυναμίας αντιστοιχίας των πιθανών καινούργιων χρήσεων γης που θα προκύψουν, με κάποια από τις υπάρχουσες 27 κατηγορίες που θεσπίζονται βάσει του παραπάνω νόμου (Μέλισσας 2010). Συνεπώς επιτακτική ήταν η ανάγκη ύπαρξης ενός νέου νομοθετικού πλαισίου που θα προέβλεπε τις πιθανές κοινωνικές εξελίξεις και αλλαγές των χρήσεων γης και θα ήταν πιο ευέλικτο και προσιτό προς τις ανάγκες των κατοίκων των περιοχών. Έτσι, με το Ν4269 του 2014 θεσπίστηκαν νέες κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες όπως αναγράφονται στο κεφάλαιο Β', άρθρο 14 είναι οι εξής:

Κατηγορίες χρήσεων γης

1. Οι χρήσεις γης οι οποίες επιτρέπονται από τον εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σε κατηγορίες ως εξής:

1.1. Κατοικία (Κ1)

1.2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)

1.3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ)

1.4. Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ)

1.5. Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)

1.6. Εγκαταστάσεις Κοινής ωφέλειας (ΚΩ)

1.7. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο (ΠΡ)

1.8. Χονδρικό εμπόριο (ΧΕ)

1.9. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)

1.10. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας (ΑΥ)

1.11. Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)

1.12. Παραγωγικές δραστηριότητες πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ)

1.13. Τεχνολογικό πάρκο (ΤΠ)

1.14. Εμπορευματικό κέντρο (ΕΚ)

1.15. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)

1.16. Ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΧ)

1.17. Οριοθετημένοι οικισμοί (ΟΟ)

1.18. Κύριο Οδικό Δίκτυο Πόλεων (ΚΟΔ)

Στη συνέχεια αναλύεται η κάθε κατηγορία ξεχωριστά, όπου εξηγείται η επιτρεπόμενη χρήση, πως αυτή προέκυψε με βάση συγκεκριμένων προϋποθέσεων καθώς και οι επιτρεπόμενες επιπλέον χρήσεις, οι περιορισμοί που διέπουν την συγκεκριμένη χρήση.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι αυτός ο νόμος διαφοροποιείται από τους προηγούμενους και αποστασιοποιείται από τον κλασικό διαχωρισμό της χρήσης της κατοικίας σε γενική και αμιγή κατοικία, συγκεκριμένα χωρίζει την κατοικία σε 3 επίπεδα: κατοικία (Κ1), κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2) και κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ). Ο διαχωρισμός αυτός, είναι συγκεκριμένος καθώς παρέχει οδηγίες για την κάθε υποκατηγορία, οι οποίες στοχεύουν στην κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της συγκεκριμένης περιοχής. Ο νόμος αυτός φαίνεται να καλύπτει επαρκώς τις ατέλειες του προηγούμενου, γεγονός λογικό αν σκεφτεί κανείς ότι πέρασε μια 24ετία μέχρι την θέσπιση του.

2.3.3 Δημογραφικά στοιχεία

Αναφορικά βάσει στοιχείων της απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ, της 1^{ης} Δεκεμβρίου του 2000, για το σύνολο της Ελλάδας, το σύνολο των κτιρίων είναι 3.990.970, εκ των οποίων τα 3.577.355 δηλαδή το 89,64% έχει αποκλειστική χρήση ενώ τα υπόλοιπα 413.615, δηλαδή το 10,37% έχει μικτή χρήση. Οι κατοικίες συγκεντρώνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά τόσο σε αμιγή χρήση (77% αμιγής κατοικία) όσο και στις μικτές χρήσεις γης, είτε σαν κύρια χρήση (76% κατοικίες), είτε σαν δευτερεύουσα χρήση (22% κατοικίες). Τα δεύτερα μεγαλύτερα ποσοστά παρατηρούνται στη χρήση γης «καταστήματα-γραφεία», που συγκεντρώνουν το 3,11% των αμιγών χρήσεων γης, το 9,5% της κύριας χρήσης μικτών χρήσεων γης και τέλος το 46% της δευτερεύουσας χρήσης κτιρίου με μικτή χρήση γης. Στα κτίρια αποκλειστικής χρήσης, υψηλά ποσοστά παρατηρούνται στη χρήση γης για εκκλησίες και θρησκευτικούς χώρους (1,2% κτίρια αποκλειστικής χρήσης), χαμηλά ποσοστά εντοπίζονται στις χρήσεις για ξενοδοχεία και σχολικά κτίρια (0,64% και 0,47% αντίστοιχα) ενώ τα χαμηλότερα ποσοστά παρατηρούνται στις χρήσεις της γης για νοσοκομεία (0,05%) και για χώρους στάθμευσης (0,01%). Στα κτίρια μικτής χρήσης, ως κύρια χρήση μεγάλα ποσοστά συγκεντρώνουν μετά τις κατοικίες, τα καταστήματα-γραφεία με 9,48%, τα ξενοδοχεία με 2,4% και τα εργοστάσια-εργαστήρια με 1,2%. Χαμηλά ποσοστά έχουν και πάλι οι χρήσεις που αφορούν την περίθαλψη και τους χώρους στάθμευσης (0,08% και 0,10%). Τέλος ως δευτερεύουσα χρήση κτιρίου με μικτή χρήση, μονοπωλεί η χρήση καταστημάτων-γραφείων με 46%, και ακολουθεί η χρήση κατοικίας με 22%. Χαμηλά ποσοστά παρατηρούνται από τις δευτερεύουσες χρήσεις που αφορούν την περίθαλψη-υγεία, την εκπαίδευση και τους χώρους στάθμευσης (ΕΛΣΤΑΤ, 2001).

2.3.4 Ελαστικότητα χρήσεων γης

Εφόσον έχουν μελετηθεί παραπάνω οι κατηγορίες των χρήσεων γης που θεσπίζονται και ισχύουν βάσει ΦΕΚ, έχουμε κατανοήσει την έννοια και την κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης. Σημαντικό είναι εδώ να αναφερθεί το γεγονός της ελαστικότητας των χρήσεων γης, της ευκολίας δηλαδή αλλαγής της χρήσης γης ενός ακινήτου. Ο όρος ελαστικότητα χρήσεων γης χρησιμοποιείται στα πλαίσια της παρούσας εργασίας και δεν αποτελεί όρο που πηγάζει από βιβλιογραφική αναζήτηση.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, και με την ανάλυση του Μέλισσα, η αλλαγή της χρήσης του ακινήτου εφόσον αυτό δεν υπάγεται σε σχέδιο πόλης και δεν εμπεριέχεται σε κάποιο σχέδιο-πλαίσιο, είναι εφικτή από τον ιδιοκτήτη χωρίς περιορισμούς. Τα περισσότερα ακίνητα παρόλα αυτά εμπεριέχονται στο σχέδιο πόλης και οι χρήσεις τους ορίζονται από το χωρικό σχεδιασμό και ταξινομούνται με βάση τις παραπάνω κατηγορίες και προδιαγραφές του ΦΕΚ.

Υπάρχουν ωστόσο χρήσεις οι οποίες είναι πιο ελαστικές από άλλες όπως για παράδειγμα η χρήση της γενικής κατοικίας ή του πολεοδομικού κέντρου. Στις συγκεκριμένες χρήσεις εμπεριέχεται ένα σύνολο άλλων χρήσεων και δίνετε έτσι η ευκαιρία αλλαγής χρήσης ενός ακινήτου εφόσον ανήκει στη γενική αυτή κατηγορία των χρήσεων γης. Συγκεκριμένα και με βάση τον νέο γενικό οικοδομικό κανονισμό ΓΟΚ, μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Για τη μεταβολή απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επιμέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη (Μέλισσας 2010).

2.3.5 Συμβατότητα χρήσεων

Σύμφωνα με την ανάλυση των Vaughan Reimersa και Val Clulowb, στο άρθρο τους με τίτλο: «Retail concentration: a comparison of spatial convenience in shopping strips and shopping centres», που δημοσιεύτηκε το 2004 στο περιοδικό Εμπορίου και Καταναλωτικών Υπηρεσιών (Journal of Retailing and Consumer Services 11), η συμβατότητα των χρήσεων γης, αφορά κυρίως εμπορικούς χώρους και αναφέρεται στη δυνατότητα ανταλλαγής πελατών μεταξύ των επιχειρήσεων. Ειδικότερα αφορά κυρίως εμπορικές χρήσεις σε συνδυασμό με χρήσεις αναψυχής και υπηρεσιών και εκφράζει το βαθμό που μπορούν οι χρήσεις αυτές να συμπληρώνουν η μία την άλλη και να είναι συμβατές.

2.3.6 Η βέλτιστη χρήση

Ο όρος βέλτιστη χρήση, ορίζεται από την AIREA (Air Commercial Real Estate Association) και αναφέρεται από τον Ζεντέλη, ως η πλέον επικερδής χρήση, η χρήση δηλαδή στην οποία μπορεί να προσαρμοστεί-τεθεί μια ιδιοκτησία και να αποτελεί αντικείμενο ζήτησης στο άμεσο μέλλον. Είναι δηλαδή «η σύντομη χρήση που αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία». Η χρήση αυτή οφείλει να είναι λογική, δηλαδή να ανταποκρίνεται στις ανάγκες και στη ζήτηση της αγοράς, να είναι εφικτή, δηλαδή να μπορεί να υλοποιηθεί χωρίς κάποιο εξωφρενικό κόστος βελτιώσεων και προσαρμογής της γης, να είναι νόμιμη και τέλος να είναι ικανή να αποφέρει κέρδος. Μπορεί να υπάρξει μια μεταβατική χρήση η οποία θα είναι ουσιαστικά η ενδιάμεση στάση της γης για την μετάβαση στη βέλτιστη χρήση. Είναι μια ενδιάμεση χρήση και χρησιμεύει συνήθως σε περιπτώσεις εντατικοποίησης της υπάρχουσας χρήσης, ή στην μετάβαση της χρήσης από μια κατηγορία σε μια άλλη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΡΩΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΠΑΝΩ ΣΤΗ ΣΧΕΣΗ ΑΛΛΗΛΕΞΑΡΤΗΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω η χρήση αποτελεί βασικό στοιχείο στον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου. Αυτό συμβαίνει διότι ανάλογα με το σχεδιασμό των χρήσεων γης καθώς και του συστήματος μεταφοράς, προκύπτει η ανάγκη για ιδιοκτησία. Ο σχεδιασμός αυτός αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των ανθρώπινων αναγκών μέσω της διαθεσιμότητας της γης για συγκεκριμένο σκοπό. Η ανάγκη για ιδιοκτησία τροφοδοτεί όλη την αγορά γης και ακινήτων καθώς αποτελεί τον παράγοντα της ζήτησης της ιδιοκτησίας. Συνεπώς η ζήτηση για ακίνητα αλληλεπιδρά με την προσφορά των ακινήτων και καθορίζουν, μαζί με ένα σύνολο άλλων παραγόντων, την αξία τους.

Ακόμα οι ρυθμίσεις και οι περιορισμοί των χρήσεων γης επηρεάζουν επίσης την ζήτηση και κατ' επέκταση την αξία της γης. Αυτό συμβαίνει είτε λόγω αύξησης της δημοτικότητας και χρησιμότητας της περιοχής μέσου των χρήσεων γης που εξυπηρετούν κοινωφελείς σκοπούς, είτε λόγω μείωσης της δημοτικότητας μιας περιοχής λόγω εφαρμογής χρήσεων γης που έρχονται σε ρήξη με την κατοικία.

Από τον ορισμό της βέλτιστης χρήσης γίνεται κατανοητό ότι μια χρήση μπορεί να επηρεάσει άμεσα την αξία της γης, ωστόσο μπορεί να ισχύσει και το αντίστροφο. Δηλαδή οι αξίες γης μιας συγκεκριμένης περιοχής είναι εφικτό να καθορίσουν τις μετέπειτα χρήσεις γης που θα εφαρμοστούν στην συγκεκριμένη περιοχή (μέσα στα πλαίσια των επιτρεπόμενων χρήσεων), διότι ανάλογα με την εμπορικότητα του δρόμου σε συνδυασμό με χαμηλές αξίες γης γεννιούνται πυρήνες όμοιων χρήσεων γης με κύρια εξ αυτών τη χρήση της αναψυχής. Έχει παρατηρηθεί άλλωστε σε πολλές αστικές περιοχές, οι οποίες φιλοξενούσαν άλλες χρήσεις (εμπορικές) στο παρελθόν, οι χρήσεις γης να στρέφονται προς την αναψυχή λόγω χαμηλών αξιών γης και εμπορικότητας της περιοχής. Ολοκληρώνοντας, θέλοντας να απαντήσουμε στο αρχικό ερώτημα που θέσαμε, προκύπτει ότι το δίπτυχο αξίες γης και χρήσεις γης παρότι είναι αλληλοσυνδεδεμένο, δεν είναι ξεκάθαρο ποίο από τα δύο συστήματα, αυτό των αξιών ή αυτό των χρήσεων γης, θα επηρεάσει το άλλο, αλλά εξαρτάται από τις διάφορες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούν κάθε φορά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Τα παρακάτω παραδείγματα βασίζονται στην ανάλυση τριών άρθρων-ερευνών με θέμα τη μελέτη της σχέσης αξιών και χρήσεων γης σε μεταρρυθμισμένες κοινωνίες. Αυτά τα παραδείγματα κρίνονται σκόπιμα για την περαιτέρω κατανόηση της σχέσης αλληλεξάρτησης των όρων αξίας και χρήσης γης καθώς και για την αποσαφήνιση των βασικών παραγόντων επιρροής του συστήματος.

4.1 Σχέσεις αξίας και αποδοτικότητας γης στη μετά-αγροτική Κίνα.

4.1.1 Η περίπτωση του Πεκίνο- Γενικά χαρακτηριστικά

Η περίπτωση του Πεκίνο αναλύεται με βάση τα δύο δημοσιευμένα άρθρα , το :Land pricing and its impact on land use efficiency in post-land-reform China: A case study of Beijing των Jinfeng Du ,Jean-Claude Thill και Richard B. Peiser και το: Urban land market and land-use changes in post-reform China: A case study of Beijing, των Jinfeng Du ,Jean-Claude Thill ,Richard B. Peiser και Changchun Feng, που δημοσιεύτηκαν στα επιστημονικά περιοδικά “CITIES” και “Landscape and urban planning” αντίστοιχα.

Η Κίνα, παρουσιάζει έντονη σχέση ανθρώπου-γης και γοργούς ρυθμούς αστικοποίησης. Συνεπώς η βελτίωση της αποδοτικότητας της χρήσης της γης είναι κυρίαρχος παράγοντας ισορροπίας της προστασίας της αγροτικής γης σε συνεργασία με τις κοινωνικοοικονομικές εξελίξεις (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)). Η αστική μεταρρύθμιση της Κίνας έβαλε τέλος στα λεγόμενα 3-όχι (όχι τιμή, όχι χρονικός περιορισμός, όχι μεταφορά), δημιουργώντας ένα σύστημα βασιζόμενο στην αρχή -πληρώνω για χρήση- το οποίο έπαιξε καθοριστικό ρόλο στη χωρική διάρθρωση αλλά και στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)). Κατά τη διάρκεια της προγραμματισμένης οικονομικής εποχής, η γη παρέχόταν δωρεάν για ανάπτυξη. Έτσι οι χρήστες της γης καταλάμβαναν περισσότερη γη από όση πραγματικά χρειαζόντουσαν. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα τη μαζική απώλεια καλλιεργήσιμης γης στις αγροτικές περιοχές και την αναποτελεσματική χρήση γης σε αστικές περιοχές. Συγκεκριμένα, από το 1956 έως το 1978, η έκταση των καλλιεργούμενων εκτάσεων μειώθηκε κατά 12.440.000 εκτάρια σε εθνικό επίπεδο και η ετήσια απώλεια ανερχόταν σε 5652 τετραγωνικά χλμ. Η αστική μεταρρύθμιση, που ήταν βασισμένη στην αρχή -πληρώνω για χρήση- ξεκίνησε στα τέλη του 1980 με την προσδοκία ότι οι τιμές της γης θα βελτιώσουν τη χρήση της γης. Ειδικότερα, το κόστος της χρήσης της γης θα ανάγκαζε τους χρήστες να χρησιμοποιούν τη γη πιο οικονομικά και ως εκ τούτου θα βελτίωνε την αποδοτικότητα των αστικών χρήσεων γης, θα αύξανε την έκταση της καλλιεργήσιμης γης και θα παρείχε κεφάλαια για την ανάπτυξη της γης. Πράγματι από το 1978-1996 η απώλεια της καλλιεργήσιμης γης μειώθηκε κατά το ήμισυ (2628 τχλμ). Ωστόσο, σύμφωνα με την εθνική έρευνα της γης, η ετήσια απώλεια καλλιεργήσιμης γης αναρριχήθηκε στα 8263 τχλμ κατά την περίοδο 1996 έως 2006. Κατά συνέπεια, παραμένει ασαφές εάν ο μηχανισμός της αγοράς συνέβαλε στη βελτίωση της αποδοτικότητας της χρήσης γης όπως αναμενόταν (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Από τη μια πλευρά η μεταρρύθμιση αυτή έδωσε τη δυνατότητα δημιουργίας νέων φορέων, με τη μορφή επιχειρήσεων στις πόλεις ή στα χωριά, οι οποίες είχαν τη δυνατότητα εκμετάλλευσης της γης σε σχεδόν μηδενική τιμή και κατοχής πλεονάσματος εργατικού δυναμικού, ειδικά στις αρχές της δεκαετίας του '80. Ακόμα κερδισμένες ήταν και οι τοπικές κυβερνήσεις που απέκτησαν μεγάλα έσοδα από τη διάδοση του μηχανισμού της αγοράς της αστικής γης. Από την άλλη πλευρά, ενώ η νεοσύστατη αυτή αρχή φαίνεται να λύνει τα προβλήματα απώλειας της αγροτικής γης και αναποτελεσματικότητας της χρήσης της αστικής γης, δημιουργεί προβλήματα αστικής διάχυσης και κακής οργάνωσης του χώρου (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

Αν και έχουν πραγματοποιηθεί αρκετές έρευνες, για να δικαιολογήσουν την απώλεια της καλλιεργήσιμης γης καθώς και την αναποτελεσματικότητα των αστικών χρήσεων γης, δεν έχουν καταλήξει σε μία δομημένη και τεκμηριωμένη άποψη. Η τεχνητή προώθηση της αστικοποίησης με γρήγορους-πιστικούς ρυθμούς και η εξάρτηση των τοπικών κυβερνήσεων από την οικονομία της γης είναι βασικοί λόγοι πρόκλησης αδρανοποίησης της αστικής γης και ανάπτυξης χαμηλών πυκνοτήτων (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)). Ακόμα οι πολιτικές αστικού σχεδιασμού και τα μαζικά γεγονότα όπως οι ολυμπιακοί του Πεκίνο του 2008 και τα Ασιατικά παιχνίδια του 1990 στο Πεκίνο, φαίνεται να έχουν δημιουργήσει μεγάλη επιρροή στην αλλαγή των χρήσεων γης (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)). Η αποδοτικότητα των χρήσεων γης, επηρεάζεται από τους παράγοντες επιρροής της τιμολόγησης της γης. Παράγοντες όπως το δικαίωμα ιδιοκτησίας, ο μηχανισμός της αγοράς, η διοίκηση και η τεχνολογία, οι κεφαλαιουχικές επενδύσεις, η τοποθεσία και η ποιότητα του εδάφους καθώς και το μορφωτικό επίπεδο των αγροτών (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.1.2 Σύστημα τιμολόγησης και η επίδραση του στη χρήση της γης

Σύμφωνα με τη θεωρία αστικής μίσθωσης της γης, η γη που χρησιμοποιείται για αστική ανάπτυξη, ανταγωνίζεται με την αγροτική χρήση. Η μίσθωση της γης που προορίζεται για αστική χρήση μειώνεται όσο αυξάνεται η απόσταση από το αστικό κέντρο. Ενώ η γεωργική χρήση είναι λιγότερο ευαίσθητη σε σχέση με το χώρο. Με βάση τους Alonso, Brueckner, Glaeser and Kahn, Wheaton, η αστική γη ορίζεται ως το σημείο τομής, όπου το ενοίκιο της γης για αστική χρήση ισούται με το ενοίκιο της γης για αγροτική χρήση. Συγκριτικά με το προηγούμενο σύστημα όπου η γη παρεχόταν δωρεάν για εκμετάλλευση, το νέο καθορισμένο σύστημα τιμολόγησης της γης, το οποίο καθιερώθηκε οριστικά το 1992, προβλεπόταν να βοηθήσει στη μείωση της αστικής διάχυσης και στην καλύτερη και αποδοτικότερη χρήση της γης με βάση την αρχή της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης. Για να λειτουργήσει η αγορά γης, χρειάζεται συνεχή προσοχή για να καλύψει τις ελλείψεις και τις στρεβλώσεις του συστήματος τιμολόγησης. Όταν η αστική αγορά γης εισήχθη αρχικά, δεν υπήρχε αναφορά για τον προσδιορισμό της τιμής της γης. Οι αρχές ανέπτυξαν ένα σύστημα αστικών τιμών αναφοράς της γης με την αξιολόγηση και την ανάπτυξη μιας κατάταξης της αστικής γης και με τον καθορισμό τιμών αναφοράς αναλόγως. Για την αποφυγή της κερδοσκοπίας και της αποθησαύρισης, οι τοπικές κυβερνήσεις είχαν τη

δυνατότητα να αποσύρουν τα δικαιώματα χρήσης γης, χωρίς αποζημίωση, εάν η γη είχε παραμείνει αδρανής για δύο χρόνια (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Η δημιουργία της αγοράς γης πέρασε τα εξής στάδια:

1. Ο αρχικός πειραματισμός με την αγορά γης (1992-1996)

Παρότι οι δημοπρασίες ήθελαν να εισαγάγουν τις αντιπαροχές δεν τα κατάφεραν και συνεχίστηκαν μέχρι τα μέσα του 1996, όπου χορηγήθηκαν λιγότερο από 200 αγροτεμάχια των 18 περιφερειών του Πεκίνο. Οι μεγαλύτερες εκτάσεις που χορηγήθηκαν, ήταν από τα προάστια και όχι από τον αστικό πυρήνα. Ετησίως χορηγούνταν λιγότερα από 10 τετραγωνικά χιλιόμετρα γης, γεγονός που υπογραμμίζει τη νωθρότητα της νεοσύστατης αγοράς (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

2. Η ταχεία ανάπτυξη της αγοράς (1997-2001)

Από το 1997 έως το 2001, ο αριθμός των αγροτεμαχίων που χορηγούνταν ετησίως σε ιδιώτες για ανάπτυξη αυξήθηκε σταθερά, από 374 που ήταν το 1971 σε 736 το 2001. Η αύξηση αυτή φαίνεται να συγκεντρώνεται στα προάστια του εσωτερικού δακτυλίου, ενώ τα εξωτερικά προάστια και οι περιοχές του αστικού πυρήνα αυξήθηκαν με πιο αργό ρυθμό (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

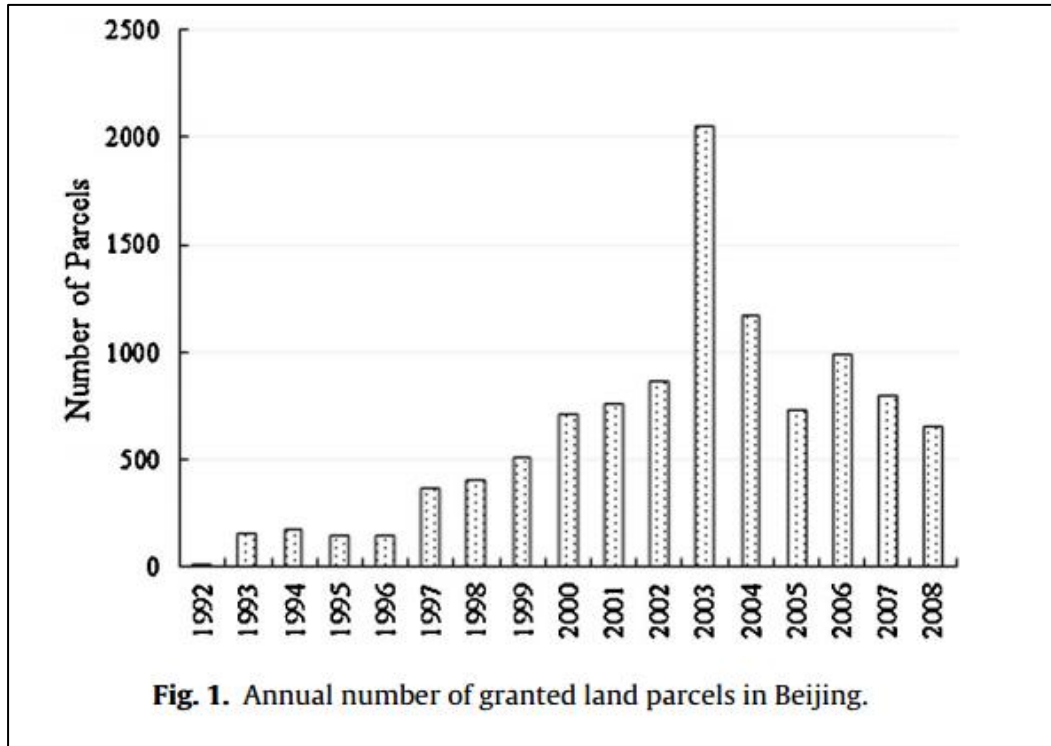
3. Ενισχυμένη εμπορευματοποίηση της γης (2002-2004)

Μετά από αίτημα του Υπουργείου γης και πόρων, το Πεκίνο προχώρησε στην ίδρυση ενός Τραπεζικού Κέντρου, τον Φεβρουάριο του 2002, με στόχο την ενίσχυση της διαχείρισης της γης και τη δημιουργία μιας πιο διαφανούς και δίκαιης αγοράς γης. Από την 1 Ιουλίου του 2002, το σύνολο του εδάφους που χορηγούταν για χρήσεις εμπορίου, τουρισμού, ψυχαγωγίας, και για στεγαστικούς σκοπούς έπρεπε να πραγματοποιείται σε αυτό το κέντρο και να περνάει από έναν νομοθετικά κατοχυρωμένο και ανοιχτό διαγωνισμό ή αλλιώς δημοπρασία ή διαδικασία λίστας. Η απευθείας διαπραγμάτευση δεν επιτρεπόταν πλέον για αυτούς τους τύπους των χρήσεων γης. Συνεπώς η αγορά της γης και η ανάπτυξης της γης υπέστησαν σημαντική μεταβολή ως αποτέλεσμα αυτής της μεταρρύθμισης (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

4. Πολιτική γης ως εργαλείο μακροοικονομικού ελέγχου (2005-2008)

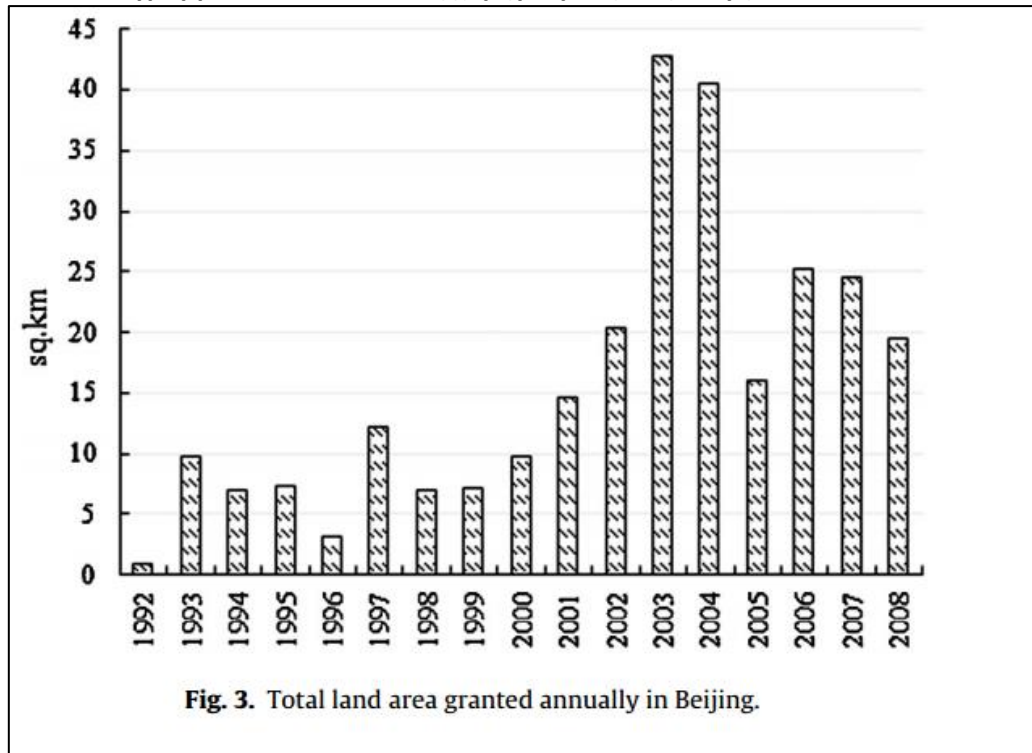
Η γη που προοριζόταν για βιομηχανική εξέλιξη χορηγούταν μέσω δημοπρασίας ή διαδικασίας λίστας. Το μερίδιο των εκτάσεων που παραχωρήθηκαν σε ιδιώτες επιχειρηματίες μέσω δημοπρασιών αυξήθηκε σταδιακά από 13% σε 61% από το 2005 έως το 2008. Δημιουργείται έτσι ένα χωρικό μοτίβο, δεδομένου ότι η μείωση ήταν μικρής σημασίας στον αστικό πυρήνα και εντονότερη σε μεγαλύτερες αποστάσεις από το αστικό κέντρο (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

Διάγραμμα 4.1.2.1: Ετήσιος αριθμός χορηγούμενων αγροτεμαχίων στο Πεκίνο



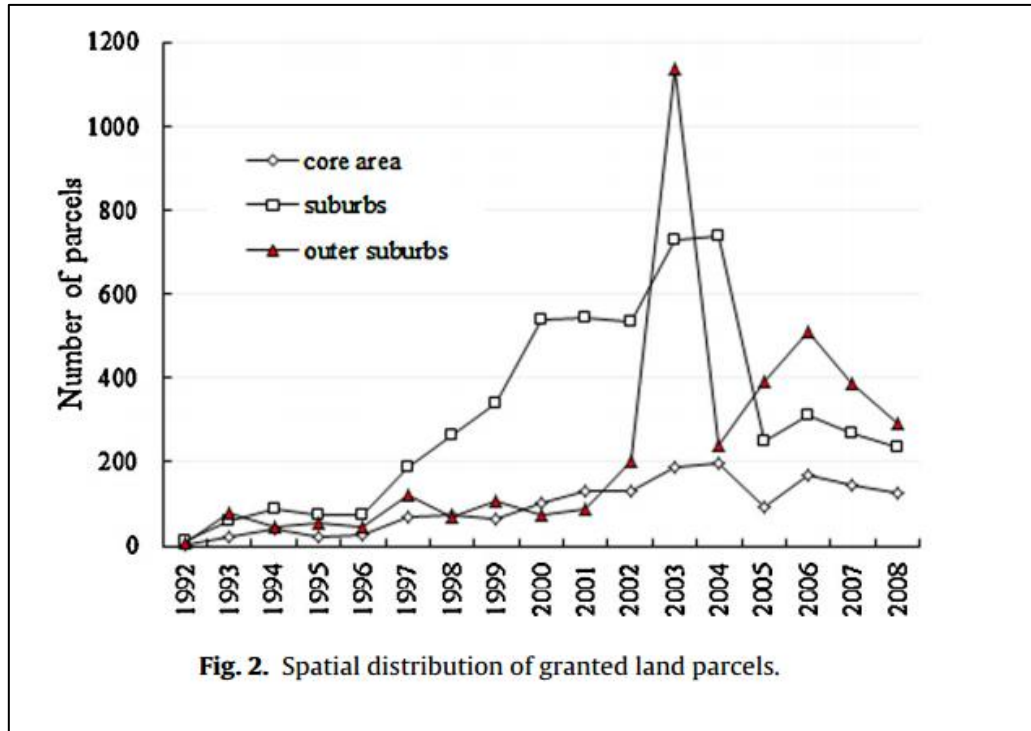
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)

Διάγραμμα 4.1.2.2: Συνολική χορηγούμενη, ετήσια γη στο Πεκίνο



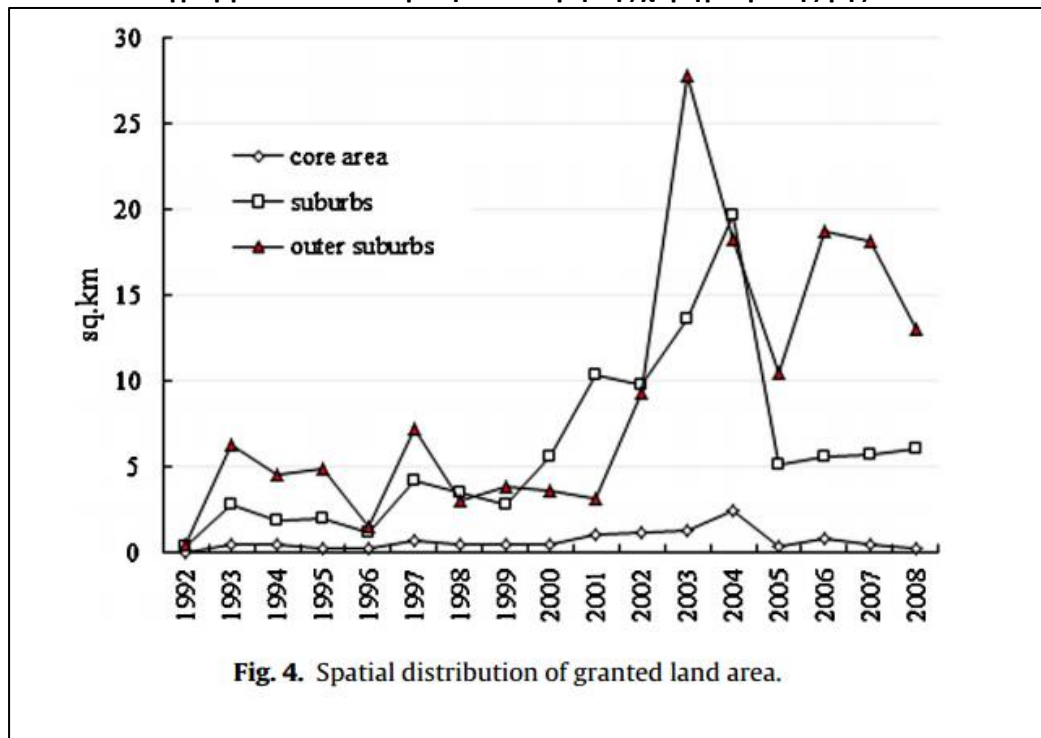
Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)

Διάγραμμα 4.1.2.3: Χωρική κατανομή των χορηγούμενων αγροτεμαχίων



Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)

Διάγραμμα 4.1.2.4: Χωρική κατανομή της χορηγούμενης γης



Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)

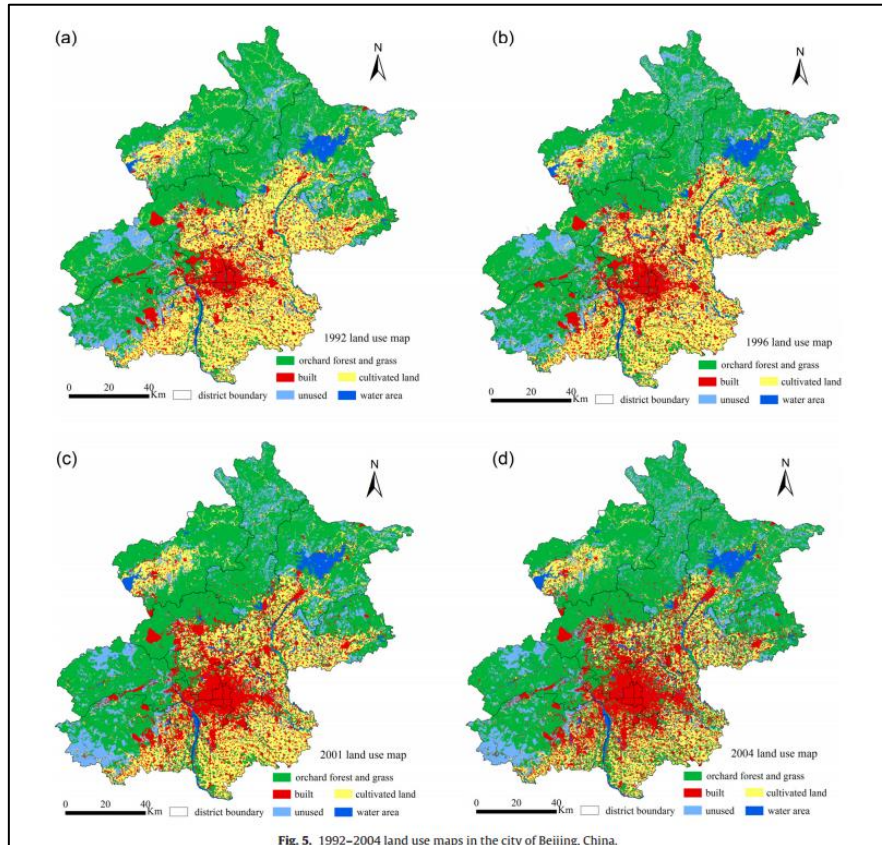
Ακόμα αρκετές ήταν οι στρεβλώσεις του συστήματος που έπρεπε να ληφθούν υπόψη. Όπως το ότι δεν υπήρχε τιμολόγηση της αγροτικής γης και η αγροτική γη που προοριζόταν για αστική χρήση έπρεπε να απαλλοτριωθεί. Οι αποζημιώσεις για την απαλλοτρίωση όμως ήταν χαμηλότερες από τις τιμές που ίσχυαν στην ελεύθερη αγορά γης. Επίσης πρόβλημα αποτέλεσε και το μονοπώλιο της παροχής της γης από τις τοπικές κυβερνήσεις και όχι μόνο από τον μηχανισμό της αγοράς. Η γη χορηγείται είτε μέσω δημοπρασιών είτε μέσω διαπραγματεύσεων. Οι τιμές της γης που χορηγείται μέσω διαπραγμάτευσης είναι συνήθως μικρότερες από αυτές μέσω δημοπρασιών, δημιουργώντας έτσι μια ανισότητα. Τέλος ελλείψεις παρατηρήθηκαν και στο σύστημα φορολόγησης της γης, από τις τοπικές κυβερνήσεις, που φορολογούν τη γη αυθαίρετα και χωρίς να λαμβάνουν υπόψη τους διάφορους τύπους χρήσης γης, προκειμένου να μεγιστοποιήσουν το κέρδος τους (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.1.3 Εξέλιξη χρήσεων γης στο μεταρρυθμισμένο Πεκίνο

Το σύστημα τιμολόγησης της αστικής γης στο Πεκίνο πραγματοποιήθηκε το 1992. Στα 2 άρθρα που αναλύονται στην συγκεκριμένη εργασία χρησιμοποιούνται στοιχεία από τους χάρτες της χρήσης της γης του Πεκίνο, του 1992, 1996, 2001, 2004, και 2006 στην πρώτη, ενώ στη δεύτερη έρευνα προστίθενται στοιχεία του 2010, και του 2012. Εξετάζεται ακόμα εν συντομία το μέγεθος της αστικής επέκτασης κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες της μεταρρύθμισης, οι τάσεις οικονομικής και δημογραφικής ανάπτυξης και ποσοτικοποιούνται οι προκύπτοντες βαθμοί απόδοσης των αστικών χρήσεων γης (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

Οι χρήσεις γης όπως απεικονίζονται στους παρακάτω χάρτες, σύμφωνα με το εθνικό πρότυπο ταξινόμησης χρήσεων γης του 2001, χωρίζονται σε 8 κατηγορίες: καλλιεργήσιμη γη, οπωρώνες, δασικές εκτάσεις, αστική γη, αγροτικοί οικισμοί, εξορμητική και βιομηχανική γη, υδάτινοι χώροι και τέλος γη χωρίς χρήση. Οι κατηγορίες αυτές των χρήσεων γης αναλύονται περισσότερο στον παρακάτω πίνακα (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

Χάρτης 4.1.3.1: Μεταβολή χρήσεων γης



Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)

Πίνακας 4.1.3.1 Ορισμοί από διαφορετικούς τύπους χρήσεων γης

Table 1

Definition of different land use types.

Name	Land use
Cultivated land	Includes farmland and land for vegetable crops
Orchard land	Includes land for fruit, tea and other kinds of perennial plants
Forest land	Includes the types defined by NLUCS as "forest land" <i>sensu stricto</i> and "pasture land"
Urban and town land	Includes the NLUCS types of "urban land", "town land", "transportation land" and "special land"
Mining and industrial land	Is land occupied by mining and manufacturing businesses outside settlements
Rural settlement land	The NLUCS definition is modified to emphasize land occupied by construction projects or other non-farming land use types, including rural settlements <i>sensu stricto</i> , rural roads, animal and livestock farms in rural areas (xu qin si yang), garden and other crop farms and fields (she shi nong ye and shai gu chang)
Water area	Includes land for water facilities, fish ponds, fishery aquiculture, and irrigation
Unused land	Includes land left unused, land unsuitable to use, rivers, lakes, and dikes (tian kan)

Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)

Από το 1992 έως το 2008, η διάρθρωση των χρήσεων γης του Πεκίνου άλλαξε δραματικά, όπως φαίνεται και στους χάρτες. Οι αλλαγές αυτές των χρήσεων γης ποσοτικοποιούνται στον παρακάτω πίνακα και αναλύονται με βάση αυτά δεδομένα. Η πιο εντυπωσιακή αλλαγή παρατηρείται στην καλλιεργήσιμη γη η οποία σημείωσε απότομη μείωση, με αποτέλεσμα το 2008 να καταλαμβάνει τη μισή περιοχή στην μητροπολιτική περιοχή των 18-περιφερειών του Πεκίνο, από αυτή που καταλάμβανε το 1992. Συνολικά οι καλλιεργούμενες εκτάσεις έχασαν 2.337,7 τετραγωνικά χλμ, και το ποσοστό τους μειώθηκε από 28,4% που ήταν το 1992 σε 14,1% το 2008. Περισσότερα από 146 τχλμ της καλλιεργούμενης γης μετατράπηκαν σε άλλες χρήσεις γης ετησίως. Επίσης, οι τρεις τύποι χτισμένης γης (αστική γη, βιομηχανική-εξορυκτική γη και αγροτικοί οικισμοί) επεκτάθηκαν δραματικά κατά τη διάρκεια αυτού του χρονικού πλαισίου. Η αστική γη και η εξορυκτική-βιομηχανική γη διπλασιάστηκαν ενώ οι αγροτικοί οικισμοί παρουσιάζουν σχεδόν 50% αύξηση. Η αστική γη από 3,6% έφτασε το 7% το 2008, της συνολικής έκτασης του δήμου. Συγκεκριμένα η αστική γη αύξησε την έκταση της κατά 575,3 τχλμ. Η εξορυκτική βιομηχανική γη βίωσε επίσης μια σημαντική αύξηση από 3,2% σε 6,6% για το σύνολο του δήμου και συγκεκριμένα αύξησε την έκταση της κατά 556,9 τχλμ (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

Πίνακας 4.1.3.2: Δομή των χρήσεων γης του Πεκίνο (1992-2008)

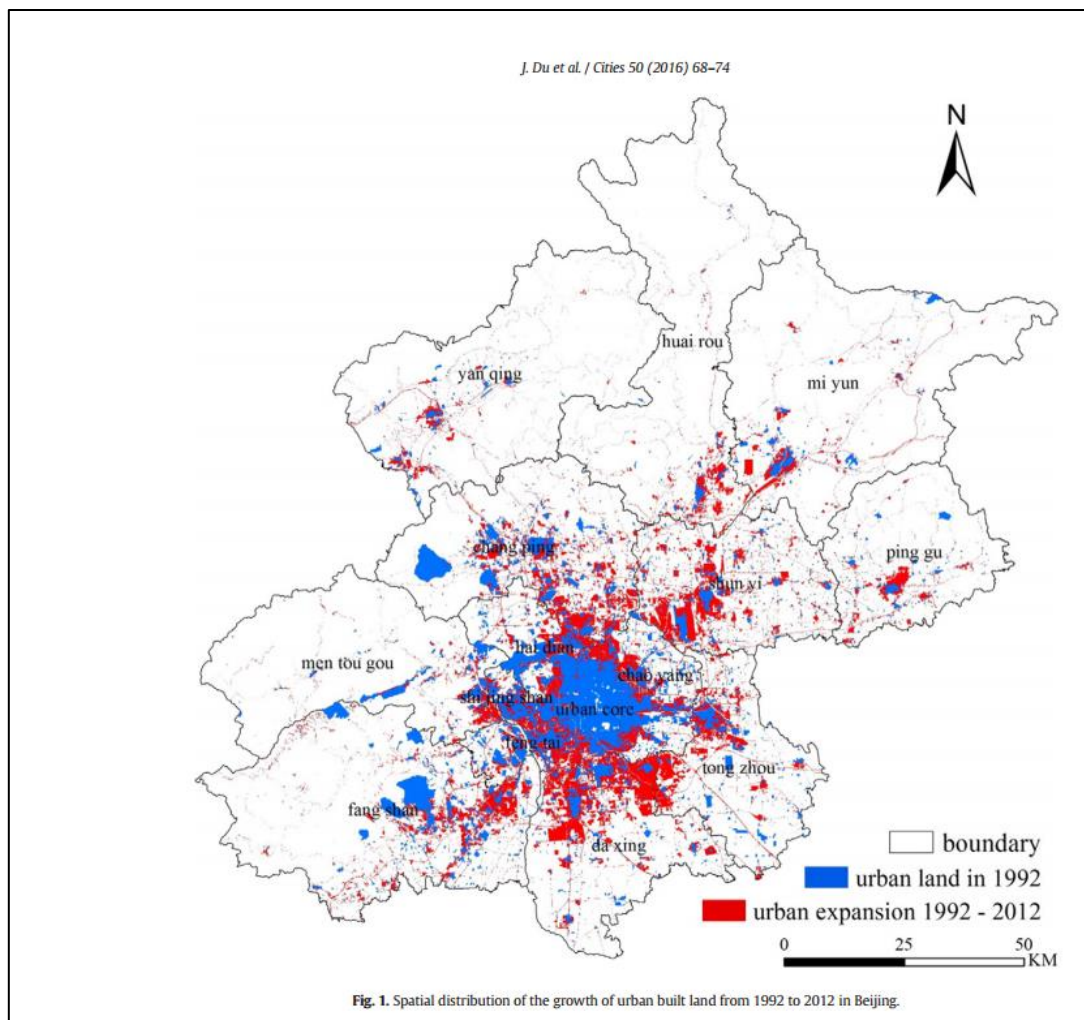
Year	Cultivated land	Orchard land	Forest land	Urban and town land	Rural settlement land	Mining/industrial land	Water area	Unused land	Total
1992	28.4	5.1	38.7	3.6	5.3	3.2	3.7	12.0	100.0
1996	25.0	6.6	39.9	3.9	5.5	4.2	4.0	10.9	100.0
2001	20.3	6.9	41.9	4.8	6.0	5.7	4.1	10.3	100.0
2004	15.8	7.8	42.4	5.5	6.3	6.4	2.6	13.2	100.0
2008	14.1	7.3	42.0	7.0	7.8	6.6	2.6	12.6	100.0

Πηγή: (Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014)).

4.1.4 Η αστική επέκταση στο μεταρρυθμισμένο Πεκίνο

Κατά τη διάρκεια των δύο τελευταίων δεκαετιών 1992-2012, όπως απεικονίζεται στον παρακάτω χάρτη, η αστικά δομημένη γη έχει υπερδιπλασιαστεί, με συνολική αύξηση 118%. Δεδομένου ότι η αστική περιοχή του πυρήνα αναπτύχθηκε πλήρως πριν από το 1992, η αύξηση είναι κυρίως συγκεντρωμένη στις γύρω 14 επαρχίες/ περιοχές, γύρω από την υπάρχουσα κατοικημένη περιοχή, και έχει επεκταθεί προς τα έξω. Οι οικονομικές και αναπτυξιακές ζώνες που βρίσκονται στις περιοχές Daxing και Tongzhou μαρτυρούν την πιο δραματική αστική επέκταση. Οι επαρχίες και τα νομαρχιακά κέντρα, μαζί με τους διαδρόμους που τους συνδέουν με το κέντρο της πόλης έχουν επίσης παρουσιάσει σημαντική αύξηση (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Χάρτης 4.1.4.1: Χωρική κατανομή της ανάπτυξης της οικοδομήσιμης γης



Πηγή: Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)

4.1.5 Οικονομική και δημογραφική ανάπτυξη στο Πεκίνο

Από την αστική μεταρρύθμιση του 1992, το Πεκίνο έχει γνωρίσει ραγδαία ανάπτυξη, ανεξάρτητα από το αν έχει μετρηθεί από οικονομικούς ή δημογραφικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια της περιόδου μελέτης, το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (ΑΕΠ) αυξήθηκε ελαφρώς για τον πρωτογενή κλάδο, αλλά αυξήθηκε σημαντικά για τους δευτερογενή και τριτογενή τομείς. Συγχρόνως, ο συνολικός πληθυσμός του Πεκίνου αυξήθηκε από 11,02 σε 20,69 εκατομμύρια, μεταξύ των οποίων, οι μη γεωργικοί κάτοικοι αυξήθηκαν κατά 58%, ενώ οι προσωρινά διαμένοντες αυξήθηκαν 8,7 φορές. Το μέσο μέγεθος των μη αγροτικών νοικοκυριών μειώθηκε από 2,95 έως 2,55 πρόσωπα (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.1.6 Αποτελεσματικότητα χρήσεων γης

Όπως παρουσιάζεται σε αυτή τη μελέτη, η αποτελεσματικότητα των αστικών χρήσεων γης μετράται, μέσω του υπολογισμού της πυκνότητας του πληθυσμού και της απασχόλησης, και της οικονομικής απόδοσης ανά μονάδα εδάφους, για την αστικά δομημένη γη σε γενικό βαθμό και για τις εκτάσεις εντός διοικητικά οριοθετημένων ζωνών ανάπτυξης ειδικότερα.

Από το 1992 έως το 2012, η πυκνότητα τόσο των γεωργικών όσο και των μη γεωργικών κατοικιών μειώθηκε, το μέγεθος της μεταβολής ανέρχεται σε 54,4% και 14,6%, αντίστοιχα. Η πυκνότητα αστικής απασχόλησης μειώθηκε κατά 24,1%. Ωστόσο, αν λάβουμε υπόψη τους προσωρινούς κατοίκους και τους καταγράψουμε ως μέρος της αστικής απασχόλησης και του αστικού πληθυσμού, τότε, η πυκνότητα της απασχόλησης αυξάνεται κατά 40,0%, ενώ η πυκνότητα του πληθυσμού αυξάνεται κατά 32,8%. Ως εκ τούτου, η προσωρινή κατοικία έχει σημαντικές επιπτώσεις για τη μέτρηση της αποδοτικότητας της χρήσης της γης, χωρίς προσωρινούς κατοίκους, η αποδοτικότητα της χρήσης γης θα μειωθεί σημαντικά, μετρούμενη είτε με βάση την οικιστική πυκνότητα ή την πυκνότητα απασχόλησης. Αντίθετα, λαμβάνοντας υπόψη τους προσωρινά διαμένοντες, η αποδοτικότητα της χρήσης της γης αυξάνεται σημαντικά. Η μέση παραγωγή του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα στην αστικά δομημένη-γη αυξήθηκε κατά ένα συντελεστή 5,38 και 30,77, αντίστοιχα. Αυτό καθορίζει την οικονομική λογική της επέκτασης δομημένης γης από στατιστική άποψη. Το ίδιο ισχύει και για τις αναπτυξιακές ζώνες, όπου η πυκνότητα των επενδύσεων και η πυκνότητα του κέρδους αυξήθηκε κατά ένα συντελεστή 1,74 και 107,12 αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, τα ευρήματά μας δείχνουν ότι με την ανάπτυξη των επιχειρήσεων στο εσωτερικό των αναπτυξιακών ζωνών, η αποδοτικότητα της χρήσης γης σε σχέση με την παραγωγικότητα βελτιώθηκε δραματικά (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.1.7 Μαθηματικό μοντέλο διερεύνησης της επίδρασης της τιμολόγησης της γης στην αποδοτικότητα της χρήσης της

Για να μπορέσει να ερευνηθεί η επίδραση του συστήματος τιμολόγησης της γης στην παραγωγικότητα της αστικής γης, στο μεταρρυθμισμένο Πεκίνο, αναπτύχθηκε το παρακάτω μαθηματικό μοντέλο:

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 * X_{1it} + \dots + \beta_m * X_{mit} + u_i + e_{it},$$

Όπου, Y_{it} δηλώνει την παραγωγικότητα της αστικής γης,

Το X_{mit} δηλώνει το διάνυσμα της ανεξάρτητης μεταβλητής, το m δείχνει τον αριθμό των ανεξάρτητων μεταβλητών, το i αντιπροσωπεύει την περιοχή και το t αντιπροσωπεύει το χρονικό διάστημα,

Το β_s είναι ο συντελεστής παλινδρόμησης, το u_i είναι ο συντελεστής που ειδικεύεται σε κάθε περιοχή για να εντοπίσει απαρατήρητες επιδράσεις, τέλος το e_{it} είναι ο συντελεστής σφάλματος.

Η έρευνα χρησιμοποιεί το έτος 1992 ως σημείο αναφοράς.

Με βάση την ανάλυση του Glaeser και όπως αναφέρεται από τους Jinfeng Du, Jean-Claude Thill και Richard B. Peiser, από τη σκοπιά των εισροών των συντελεστών παραγωγής, η αύξηση της παραγωγικότητας της αστικής γης μπορεί να προέρχεται από την τεχνολογική πρόοδο, τη βελτίωση των δεξιοτήτων του εργατικού δυναμικού, την αύξηση της έντασης των επενδύσεων, και τη βελτίωση της συνολικής διαχείρισης των επιχειρήσεων. Ακόμα η αύξηση της πυκνότητας των αστικών πληθυσμών μπορεί επίσης να παρακινήσει την αστική παραγωγικότητα μέσω της διευκόλυνσης της ανταλλαγής γνώσεων. Συνεπώς οι παράγοντες αυτοί πρέπει να ληφθούν υπόψη στη δημιουργία του παραπάνω μοντέλου. Για το λόγο αυτό και με βάση την διαθεσιμότητα των δεδομένων, το μέσο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν του δευτερογενή και τριτογενή τομέα στο αστικά δομημένο περιβάλλον, χρησιμοποιείται για την μέτρηση της εξαρτημένης μεταβλητής, δηλαδή της παραγωγικότητας της αστικής γης (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Ο μέσος όρος των περιοχών/επαρχιών που δίνουν τιμές γης για κάθε έτος της χρονικής περιόδου μελέτης, χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση της λειτουργίας του συστήματος τιμολόγησης της γης. Η προβλεπόμενη αναλογία εμβαδού επιφάνειας δαπέδου, χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο για την ένταση της χρήσης της γης. Ο μέσος όρος των επενδύσεων πάγιου κεφαλαίου σε αστικά δομημένη γη, είναι ο διακομιστής μεσολάβησης για την ένταση των επενδύσεων. Το μέσο ποσοστό κέρδους του κλάδου της βιομηχανίας είναι η μεσολάβηση για το οικονομικό περιβάλλον και την ποιότητα της διαχείρισης των επιχειρήσεων. Το ανθρώπινο κεφάλαιο λογαριάζεται ως η παραλαβή υψηλότερης τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Η πυκνότητα του πληθυσμού είναι ο συνολικός αστικός πληθυσμός (άθροισμα των εγγεγραμμένων μη γεωργικών κατοίκων και προσωρινούς κατοίκους) διαιρούμενη δια του εμβαδού της συνολικής αστικά δομημένης γης. Τέλος για να αποφευχθούν οι επιπτώσεις της τοποθεσίας, χρησιμοποιούνται οι σταθμισμένες μέσες

αποστάσεις για τα διευρυμένα οικόπεδα των τριών τύπων της αστικής γης που χτίστηκε στο αστικό κέντρο, στην πλατεία Τιεν αν μεν (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Επειδή δεν μπορεί να αγνοηθεί η πιθανότητα ενδογένειας της μεταβλητής της τιμής της γης, αρχικά λόγω αστικής παραγωγικότητας, η οποία επηρεάζει το επίπεδο των τιμών της γης και δευτερεύοντα λόγω σφαλμάτων μέτρησης. Η τοπική κυβέρνηση, ως προμηθευτής γης και οι χρήστες της γης, ως καταναλωτές γης, αποφασίζουν για τη χρήση της γης με βάση τις τρέχουσες τιμές γης αλλά και τις μελλοντικές τιμές της γης. Για την αποφυγή σφαλμάτων λόγω ενδογένειας, ελέγχετε η κατάταξη των τιμών της γης για κάθε περιοχή, για διαφορετικές χρονικές περιόδους και χρησιμοποιείται ως καθοριστική μεταβλητή. Πραγματοποιούνται 2 έλεγχοι-τεστ για το μοντέλο. Η πρώτη δοκιμή δεν μπορεί να απορρίψει τη μηδενική υπόθεση, ότι η τιμή της γης είναι μια εξωγενής μεταβλητή, ενώ η δεύτερη απορρίπτει τη μηδενική υπόθεση σε επίπεδο σημαντικότητας 5%. Δεδομένης της σημαντικότητας των αντικρουόμενων συμπερασματικών δηλώσεων, οι δύο σταθερές ενέργειες του πίνακα μη-IV εκτίμηση και IV εκτίμηση πρέπει να αναφερθούν (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.1.8 Αποτελέσματα

Τα αποτελέσματα από τις δύο εκτιμήσεις είναι σε μεγάλο βαθμό συγκρίσιμα και συνεπή. Σε σύγκριση με την εκτίμηση IV, τα αποτελέσματα από την εκτίμηση μη-IV, παρουσιάζουν πτωτική κλίση για τις επιπτώσεις των τιμών γης σε αστική γη υψηλής παραγωγικότητας. Οι συνέπειες του συστήματος τιμολόγησης της γης σε αστική γη υψηλής παραγωγικότητας άλλαξαν με την πάροδο του χρόνου. Πριν από το 2004, τα σημάδια για τις επιπτώσεις του συστήματος τιμολόγησης γης ήταν διαφορετικά ανάλογα με τις δύο εκτιμήσεις. Τα αποτελέσματα δεν ήταν σημαντικά και στις δύο εκτιμήσεις εκτός για την εκτίμηση μη-IV κατά την πρώτη περίοδο: σύμφωνα με την εκτίμηση μη-IV, τα αποτελέσματα ήταν αρνητικά στις τρεις πρώτες περιόδους, ενώ τα αποτελέσματα ήταν όλα θετικά στην εκτίμηση IV. Μετά την πλήρη εφαρμογή της απαγόρευσης της διαπραγμάτευσης για τη χορήγηση ενίσχυσης για τις δραστηριότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα, το 2004, το σύστημα τιμολόγησης γης προώθησε σημαντικά τη βελτίωση της παραγωγικότητας της γης, σύμφωνα με τις δύο εκτιμήσεις (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Όσον αφορά τις μεταβλητές ελέγχου, το ανθρώπινο κεφάλαιο, τη βιομηχανική κερδοφορία, και την αστική πυκνότητα του πληθυσμού, όλα είναι θετικά και σχετίζονται σημαντικά με την αύξηση της παραγωγικότητας της αστικής γης. Η σταθμισμένη απόσταση από το αστικό κέντρο παρουσιάζει επίσης θετική και σημαντική επίδραση, υποδεικνύοντας ότι οι απομακρυσμένες αστικές αναπτύξεις παρουσίασαν εντονότερη βελτίωση της παραγωγικότητας κατά τη διάρκεια των δύο τελευταίων δεκαετιών μετά την ίδρυση της μεταρρύθμισης της γης στο Πεκίνο. Ως εκ τούτου, η παραγωγικότητα αυξήθηκε πιο γρήγορα στις εξωτερικές περιοχές από ό, τι στο εσωτερικό αυτών (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

Γενικά η οικονομική ανάπτυξη μπορεί επίσης να επηρεάσει την παραγωγικότητα της γης. Βάσει των αποτελεσμάτων, η γενική οικονομική ανάπτυξη τείνει να βελτιώσει την παραγωγικότητα της γης πριν από το 2004, ενώ, το αποτέλεσμα γίνεται αρνητικό, με όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, μετά το 2004, ιδιαίτερα μετά το 2010. Τέλος, η τιμολόγηση της αστικής γης επίσης μπορεί να συμβάλλει στην αύξηση της παραγωγικότητας της αστικής γης, με την προώθηση εντατικότερων επενδύσεων γης, η οποία με τη σειρά της συμβάλλει θετικά στην αποδοτικότητα της γης. Η ανάλυση των τιμών του μοντέλου, αποδεικνύουν ότι η τιμολόγηση της γης έχει προωθήσει σημαντικά την ένταση των επενδύσεων κατά τη διάρκεια της περιόδου μελέτης μας. Οι συνέπειες του συστήματος τιμολόγησης στην ένταση των επενδύσεων, γίνονται ιδιαίτερα σημαντικές μετά το 2004, με το μέγεθος αυτό της επίδρασης να αυξάνεται δραματικά μετά το 2004 (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.1.9 Συμπεράσματα έρευνας

Ενώ η γενική οικονομική ανάπτυξη φαίνεται να επιδρά θετικά στην αποδοτικότητα της χρήσης μετά το 2004 εμφανίζονται αρνητικές επιρροές. Αυτή η μελέτη δείχνει, πως η Κίνα προσπαθεί να αναπτύξει μια πιο αποτελεσματική αστική αγορά γης και το πώς το βελτιωμένο σύστημα τιμολόγησης της γης συνέβαλε στην αύξηση της αποδοτικότητας της χρήσης της γης. Με την αύξηση της αναλογίας της γης που παρέχεται μέσω της χορήγησης, και με την οικοδόμηση μιας πιο ανταγωνιστικής αγοράς της γης μέσω περιορισμών σχετικά με την εφαρμογή των διαπραγματεύσεων κατά τη χορήγηση της γης, το Πεκίνο έχει κάνει πολλά υποσχόμενη πρόοδο όσον αφορά την ανάπτυξη ενός αποτελεσματικού συστήματος τιμολόγησης της γης. Ως εκ τούτου, μετά το 2004, το αστικό σύστημα τιμολόγησης της γης ήταν σε θέση να προωθήσει πιο παραγωγικές χρήσεις γης (Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016)).

4.2 Σχέση αγοράς γης και χωρικής τακτοποίησης σε μια μετά-σοσιαλιστική κοινωνία

Η παρακάτω ανάλυση του θέματος βασίζεται στην έρευνα και εργασία των Zekonić, S., Vujošević, M., & Maričić, T., πάνω στο θέμα: Χωρική τακτοποίηση, μέσα σχεδιασμού της αστικής αγοράς γης σε μια μετά-σοσιαλιστική κοινωνία: Η περίπτωση του Βελιγραδίου, όπως αυτή δημοσιεύθηκε στο περιοδικό Habitat International το έτος 2015. Τα στοιχεία της συγκεκριμένης έρευνας παρατίθενται παρακάτω.

4.2.1 Η περίπτωση του Βελιγραδίου- Γενικά χαρακτηριστικά

Μετά τη διάλυση του «σοβιετικού μπλοκ», ακολουθούμενη από την επακόλουθη μεταβατική πτώση όλων σχεδόν των μακροοικονομικών δεικτών, δηλαδή, του ΑΕΠ, της απασχόλησης, του βιοτικού επιπέδου, κλπ, οι ευρωπαϊκές σοσιαλιστικές χώρες αναγκάστηκαν να εισαγάγουν μεταρρυθμίσεις στην αγορά. Αυτό το νέο μοντέλο των μεταρρυθμίσεων σύμφωνα με τους Nellis και Stiglitz, όπως αναλύεται από τους Zekonić, S., Vujošević, M., & Maričić, T, τάχθηκε υπέρ του βαθμιαίου και τόνισε τη σημασία του θεσμικού και νομικού πλαισίου και την ελαχιστοποίηση του κοινωνικού κόστους των μεταρρυθμίσεων, αλλά συχνά κατέληξε σε διάφορες αρνητικές συνέπειες. Οι συνέπειες αυτές προσδιορίστηκαν ευρέως από τα διεθνή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και άλλους υποστηρικτές. Το μεταβατικό χάσμα παρουσίασε λάθη στις εισαχθείσες μακροοικονομικές πολιτικές και σε ετοιμότητα για τις μεταρρυθμίσεις της αγοράς. Ακόμα εμφανίστηκαν ελλείψεις ορισμένων αναγκαίων μέτρων για τη μεταρρύθμιση και περιορισμοί στο πλαίσιο του πολιτικού συστήματος. Εστιάζοντας στο συγκεκριμένο πλαίσιο της μετά-σοσιαλιστικής Σερβίας (πολιτική και κοινωνική αλλαγή, οικονομική ανάπτυξη, αστική αλλαγή, κλπ) η έρευνα, που παρατίθεται παρακάτω, στοχεύει στη παροχή μιας ολοκληρωμένης ανάλυσης των μεταβολών στην αστική αγορά γης και προαστιακή επέκταση που σχετίζονται με χωρικές τακτοποίησης και υφιστάμενων μέσων σχεδιασμού στην μητροπολιτική περιοχή του Βελιγραδίου (ΜΠΒ) κατά τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου.

Ο πληθυσμός του Βελιγραδίου αυξήθηκε δραματικά κατά την δεκαετία του '90. Υπολογίζεται ότι 230.000 πρόσφυγες ήρθαν αυτή την περίοδο από την Κροατία, τη Βοσνία, το Κόσσοβο και τη Μετόχια και εγκαταστάθηκαν στη μητροπολιτική περιοχή του Βελιγραδίου δημιουργώντας έτσι τεράστια πίεση στην υφιστάμενη αγορά κατοικίας. Η διαδικασία αυτή, σε συνδυασμό με την ήδη υπάρχουσα τάση αστικοποίησης, που προκαλείται από μια μεταμόρφωση των αστικών κατοικιών είτε λόγω ιδιωτικοποίησης των κρατικών διαμερισμάτων, είτε λόγω μαζικής παράνομης στέγασης, ή ιδιωτικής κατασκευής κατοικιών στα προάστια και βασιζόμενες στην αγορά κατοικιών, αυξάνει την πίεση που προκαλείται στην ΜΠΒ. Η μεγάλη διεθνή βιβλιογραφία σχετικά με τη μετατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού και των κατοικιών σε μεταβατικές χώρες δείχνει την κυρίαρχη τάση της αστικοποίησης και της αστικής εξάπλωσης. Ακόμα υποστηρίζει ότι τα

πρώην σοσιαλιστικά προάστια στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης αντιπροσωπεύουν τη πιο θεαματική διαδικασία κοινωνικό-χωρικής διαφοροποίησης, η οποία μπορεί να επηρεάσει τις μεγάλες πόλεις.

4.2.2 Οικονομική κατάσταση της μετά-σοσιαλιστικής Σερβίας

Οι δυνάμεις της αγοράς κυριαρχούν στη μετάβαση της οικονομίας της Σερβίας, αλλά ο κρατικός τομέας παραμένει μεγάλος και υπάρχει ακόμη η ανάγκη για πολλές θεσμικές μεταρρυθμίσεις. Η σημερινή οικονομία στηρίζεται στην παραγωγή και στις εξαγωγές που οφείλονται σε μεγάλο βαθμό από τις άμεσες ξένες επενδύσεις. Η Σερβία έχασε κατάφωρα το κύμα του οικονομικού εκσυγχρονισμού που πραγματοποιήθηκαν στην Ευρώπη κατά τη διάρκεια των δύο τελευταίων δεκαετιών του εικοστού αιώνα. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990, η Σερβία αντιμετώπισε βαθιά οικονομική κρίση, όταν το ΑΕΠ της μειώθηκε περισσότερο από 50%. Ο μέσος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ κατά την περίοδο 2000 με 2012 ήταν 3,1% ετησίως, σε σύγκριση με τον μέσο όρο του 3,4% στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, με αποτέλεσμα όλοι οι κοινωνικοί, οικονομικοί και περιβαλλοντικοί δείκτες να έχουν επιδεινωθεί. Ακόμα ζωτικής σημασίας ήταν οι συνέπειες για την αστική και περιφερειακή ανάπτυξη. Δεδομένου ότι δεν συνέβη μια ριζική αναδιάρθρωση της οικονομίας και της κοινωνίας, η γενική τάση μπορεί να περιγραφεί ως «ανάπτυξη χωρίς ανάπτυξη».

4.2.3 Χωρική τακτοποίηση

Στη σημερινή μετά-σοσιαλιστική Σερβία το σύστημα διαχείρισης της αστικής γης είναι ακόμα υπανάπτυκτο και δεν έχει εναρμονιστεί πλήρως με το κυρίως θέμα της μεταρρύθμισης και αλλαγής, με άμεσες συνέπειες στην χωροταξική και πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας. Η αστική αγορά γης βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο και δεν έχει σχηματίσει τους βασικούς θεσμούς και μηχανισμούς που απαιτούνται για τη λειτουργία της. Επιπλέον εμφανίζονται προβλήματα χρηματοδότησης για την ανάπτυξη της αστικής γης. Ο μηχανισμός μίσθωσης της αστικής γης είναι ατελής, χωρίς να συμβάλει στην ορθολογική χρήση της αστικής γης και στην κοινωνικά αποδεκτή κατανομή του κόστους και του κέρδους μεταξύ των διαφόρων μερών. Στην πραγματικότητα, η βασική προσέγγιση εξακολουθεί να είναι κυρίως διοικητική. Αυτό έχει μια σειρά από αρνητικές συνέπειες, όπως τα παραδοσιακά οικονομικά εργαλεία της πολιτικής της αστικής γης (αμοιβές ανάπτυξης, τέλος της χρήσης γης, οι τοπικοί φόροι κοινής ωφέλειας) να έχουν αποδειχθεί ιδιαίτερα ευάλωτα και αναποτελεσματικά για τον περιορισμό της εξάπλωσης των πόλεων.

4.2.4 Από αγροτική σε αστική γη

Η μετατροπή των δασικών εκτάσεων σε αστική γη ορίστηκε από μια σειρά εθνικών και τοπικών νομικών πράξεων, αλλά χωρίς καμία αναφορά ή μέτρο περιορισμού της αστικής διάχυσης. Σύμφωνα με τον Zakon o planiranju i izgradnji, ο νόμος περί σχεδιασμού και κατασκευής δημιουργήθηκε, για τη ρύθμιση θεμάτων ιδιοκτησίας ορίζοντας, τη νομική βάση για τη μετατροπή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (ιδιωτικοποίηση των αστικών / οικοδομήσιμων εκτάσεων), δηλαδή, τη μετατροπή του δικαιώματος χρήσης των δημόσιων εκτάσεων αστικής δόμησης στο δικαίωμα της ατομικής ιδιοκτησίας σε ιδιώτες χωρίς αποζημίωση, και σε νομικές οντότητες εγκατεστημένες στο κράτος, σε επαρχίες και σε δήμους.

4.2.5 Κατάταξη της Σερβίας σε σχέση με την ιδιωτικοποίηση της αστικής γης

Με βάση τους Salukvadze (2008) και Wehrmann (2010), όπως αναλύονται από τους Zeković, S., Vujošević, M., & Maričić, T., το γεγονός ότι η Σερβία είναι λιγότερο προηγμένη όσον αφορά τους κανόνες, τις διαδικασίες και τις δομές μέσω των οποίων γίνονται οι αποφάσεις που αφορούν την πρόσβαση στη γη και τη χρήση, την καθιστά στην ομάδα Γ με τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης όσον αφορά τις δυσκολίες των χωρών στη σφαίρα της διαχείρισης της ανάπτυξης γης και της διακυβέρνησης. Οι χώρες που υπάγονται σε ομάδες Α και Β, περιλαμβάνουν τις «περιφερειακές πρωταθλήτριες» (Εσθονία, Λιθουανία και Σλοβακία) και τις "υποψήφιους συμμετέχοντες» (Βουλγαρία, Κροατία, Δημοκρατία της Τσεχίας, τη Γεωργία, την Ουγγαρία, Λετονία, τη Μακεδονία, την Πολωνία, τη Ρουμανία και τη Σλοβενία). Η Σερβία ταξινομείται μεταξύ των «δυσνητικών οπαδών", μαζί με την Αλβανία, τη Βοσνία-Ερζεγοβίνη και το Μαυροβούνιο. Ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα σχετίζεται με την έκδοση των οικοδομικών αδειών, μια διοικητική διαδικασία που έχει μεγάλες δυνατότητες να επηρεάζει την πολιτική γης και την αστική ανάπτυξη.

4.2.6 Νόμος πάνω στο σχεδιασμό και την κατασκευή (Law on Planning and Construction)

Με βάση τους Μπέγκοβιτς, Μιγιάτοβιτς και Haber, όπως αναφέρονται, από τους Zeković, S., Vujošević, M., & Maričić, T., δύο πιθανοί τρόποι αστικής κατασκευής, ιδιωτικοποίησης της γης στη Σερβία έχουν συζητηθεί. Αρχικά η λεγόμενη "ιδιωτικοποίηση μετά την αποκατάσταση", και η "άμεση ιδιωτικοποίηση και διαδοχικές εθνικοποιήσεις».

Ο νόμος σχεδιασμού και κατασκευής (LCP), ρυθμίζει επίσης το θέμα της ιδιωτικοποίησης. Επιτρέπει νομικές οντότητες συσταθείσες από το κράτος, σε επαρχίες και κοινότητες να μετατρέψουν το δικαίωμα στη χρήση των αστικών οικοδομήσιμων εκτάσεων στο δικαίωμα της δημόσιας περιουσίας, χωρίς αποζημίωση. Ο LCP ακόμα, επιτρέπει στα άτομα με το δικαίωμα μίσθωσης στην κρατική, κατασκευασμένη γη να παραμένουν υπεύθυνα να

πληρώσουν τη μίσθωση. Ειδικότερα, το άρθρο 103 ορίζει ότι στις περιπτώσεις των κρατικών κατασκευών αστικής γης με το δικαίωμα χρησιμοποίησης να κατέχεται από εταιρείες και άλλα νομικά πρόσωπα που έχουν φθάσει σε αυτό το καθεστώς κατά τη διάρκεια της ιδιωτικοποίησης, ή είναι αφερέγγυοι, το δικαίωμα χρήσης μπορεί να μετατραπεί σε δικαίωμα ιδιοκτησίας αποδίδοντας την αγοραία αξία της γης αφαιρούμενου του κόστους της εξαγοράς της. Ακόμη, το άρθρο 108 ορίζει ότι η κυβέρνηση θα πρέπει να καθορίζει τα κριτήρια για τον προσδιορισμό του ποσού της αποζημίωσης, μολονότι το άρθρο 103 δηλώνει ότι αυτό θα πρέπει να είναι η αγοραία αξία. Το βασικό πρόβλημα είναι ότι ο LPC δεν έχει ορίσει ρυθμιστικούς κανόνες, μηχανισμούς της αγοράς και τα μέσα για τη διεξαγωγή των κατασκευών και αστικών πολιτικών διαχείρισης της γης (ιδιαίτερα για την αξιολόγηση της γης), και των συναλλαγών γης.

4.2.7 Δημογραφικά χαρακτηριστικά Βελιγραδίου

Η μητροπολιτική περιοχή Βελιγραδίου καλύπτει 3223 τχλμ ή 3,6% της Δημοκρατίας της Σερβίας. Είναι το σπίτι 1,66 εκατομμυρίων ανθρώπων ή του 23% του πληθυσμού της χώρας. Το 2005, η αστική έκταση καταλάμβανε 695.415 εκτάρια ή το 9% του εδάφους της Σερβίας και το 38,4% της διοικητικής επικράτειας του Βελιγραδίου, όπου περισσότερο από το 50% του αστικού χώρου ανήκε στο κράτος. Στη Σερβία, η οικοδομημένη αστική γη φτάνει μέχρι 194.441 εκτάρια, ή το 28% του συνόλου των οικοδομήσιμων εκτάσεων. Τα υπόλοιπα 500.974 εκτάρια είναι οικοδομήσιμες εκτάσεις εκτός των συνόρων της αστικής κατασκευασμένης γης (47,5%). Το μεγαλύτερο μερίδιο των οικοδομήσιμων εκτάσεων στην συνολική έκταση της γης είναι στην ΜΠΒ (πάνω από 38%), ενώ το μεγαλύτερο μερίδιο των αστικών κατασκευών στο σύνολο των οικοδομήσιμων εκτάσεων βρίσκεται στην περιοχή του Βελιγραδίου (50,9%). Η πόλη του Βελιγραδίου καταλαμβάνει 63.005 εκτάρια, από τα 194.441 εκτάρια της δημόσιας γης της Σερβίας. Η επιφάνεια της συνολικής γης σε ιδιωτική ιδιοκτησία στην πόλη του Βελιγραδίου είναι 1.972,95 χλμ² ή 61,2%. Κατά την περίοδο 1991 με 2011, ο δείκτης πληθυσμού της μητροπολιτικής περιοχής του Βελιγραδίου, αυξήθηκε κατά 103,57%, ενώ η αστική γη τριπλασιάστηκε, όπως φαίνεται από τον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 4.2.7.1: Δυναμική του αστικού πληθυσμού, οικονομικής ανάπτυξης, οικιστικής ανάπτυξης, αγροτική και αστική ανάπτυξη στη ΜΠΒ την περίοδο 1981/1991-2001

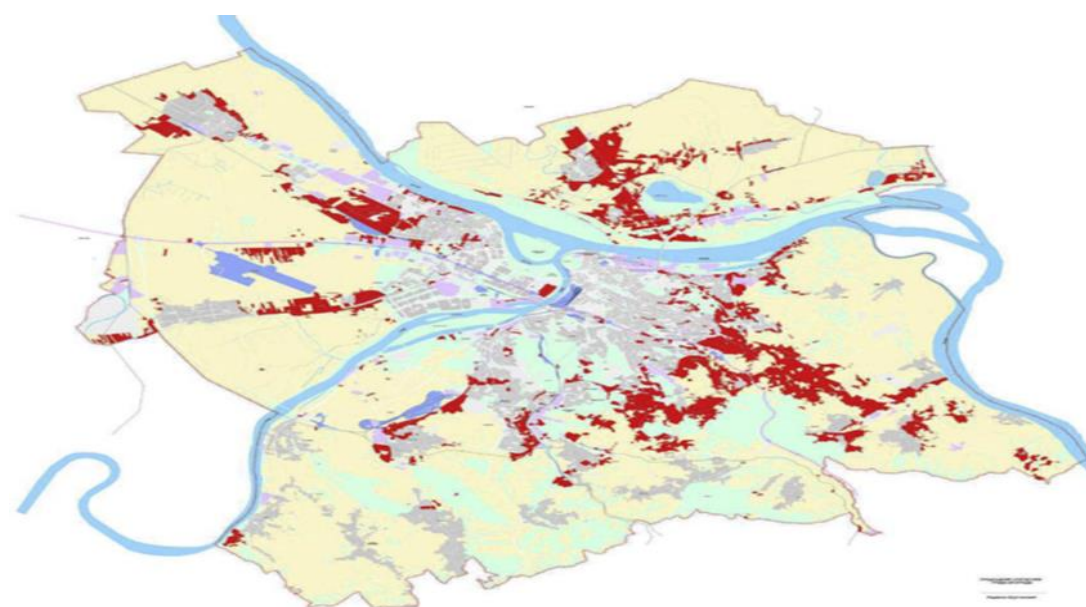
	1981	1991	2002	2011	Index 2011/1981
1. Number of inhabitants	1,470,073	1,602,226	1,576,124	1,659,440	112.8
2. GDP – total (billion €)		8.5	5.76	12.78 ^a	150.35
3. GDP (€/per capita)		5,305	3,656.3	7,708	145.3
4. Urban land (ha)	–	37,331.8 ^b	–	111,260.7 ^c	298.0
5. Urban land consumption (m ² /p.c)	–	233.0	–	670.47	287.7
6. Agriculture land (ha)	233,191	229,280	222,345	136,389–211,000	–58.5 to –90.5
7. Agriculture land p.c (m ²)	1,586	1,431	1,410	821–1,271	–51.8 to –80.1

Πηγή: Zeković, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015)

4.2.8 Αγορά αστικής γης και πολιτικές γης

Υπάρχει μεγάλη συσχέτιση μεταξύ της αύξησης των οικοδομήσιμων εκτάσεων (298%) και της μέσης αστικής κατανάλωσης γης (287,7%). Οι δείκτες αυτοί παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και δείχνουν αναμφίβολα μια έντονη διαδικασία της αστικής διάχυσης στην ΜΠΒ, όπως αυτή εμφανίζεται στον παρακάτω χάρτη, ιδίως όσον αφορά το καθεστώς των παράνομων κατασκευών. Η αύξηση της αστικής κατανάλωσης γης κατά την περίοδο 1991 με 2011 από 233τμ έως 670,5τμ ήταν συνέπεια της αύξησης του εισοδήματος, της εντατικής μετανάστευσης των προσφύγων, της εκτεταμένης χρήσης της γης κατά μήκος των προαστίων, καθώς και της έλλειψης της κατάλληλης πολιτικής για την διαχείριση της αστικής γης. Παραδόξως, σε αυτή την περίοδο, η οικονομική ανάπτυξη της Σερβίας ήταν πολύ χαμηλή (αρνητική μεταξύ του 1991 και του 2000, με το ποσοστό του ΑΕΠ 6,3%).

Χάρτης 4.2.8.1: Αστική εξάπλωση Βελιγραδίου



Πηγή: Zeković, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015)

Πίνακας 4.2.8.1: Ισορροπία χρήσης αστικής γης στη ΜΠΒ, το 2005 (σε εκτάρια)

	Total land	Construction land	Agricultural land	Forest land	Other
Urban municipalities of Belgrade	132,516.43	70,089.60	51,538.01	7,354.50	3,534.50
Suburban municipalities of Belgrade	190,662.69	53,583.69	109,247.55	23,711.85	4,119.55
Total BMA (NUTS 2)	323,179.12	123,673.00	160,785.56	31,066.35	7,654.05

Πηγή: Zeković, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015)

Η κατανάλωση οικοπέδων για οικιστική ανάπτυξη, η οικονομική ανάπτυξη, η απασχόληση, η αύξηση του πληθυσμού και οι μεταφορές έχουν δημιουργήσει διάφορες πιέσεις στις αστικές περιοχές. Κατά συνέπεια, διαφορετικές πολιτικές και μέσα προσπαθούν να αποτρέψουν την υπερβολική κατανάλωση γης και να εκτιμήσουν τις επιπτώσεις των αλλαγών χρήσης γης στις αστικές περιοχές, καθώς και διάφορα είδη χωρικής διακυβέρνησης (ισχυρή, μαλακή, αδύναμη, ή πολύ-επίπεδη, πολύ-τομεακή, πολύ-λειτουργική, «ολοκληρωμένη διαχείριση των περί-αστικών εδαφών»). Τα τοπικά έσοδα του προϋπολογισμού θα πρέπει να εξαρτώνται από τον όγκο, τη δυναμική των κατασκευών, τις αξίες των ακινήτων της αγοράς και τη δυνατότητα για την προετοιμασία της ανάπτυξης της γης. Οι κανονισμοί των χρήσεων γης πρέπει να βελτιστοποιήσουν τις τιμές της γης. Στην περίπτωση της Σερβίας, οι αστικές τιμές γης (η αμοιβή της ανάπτυξης και της αποζημίωσης για αστική χρήση γης) δημιουργούν 5 με 25% των τοπικών εσόδων του προϋπολογισμού. Στο Βελιγράδι, το ποσοστό αυτό ήταν 11,44% το 2011.

Η φθηνότερη αστική γη εντοπίζεται στα προάστια, ενώ η πιο ακριβή γη εντοπίζεται κατά μήκος των διαδρόμων τις εθνικής οδού και της περιοχής του αεροδρομίου. Η περιοχή αυτή προσελκύει επίσης νέους επενδυτές και νέους κατοίκους στο Βελιγράδι. Η φθηνότερη, υπανάπτυκτη γη, με τη χαμηλότερη φορολογία, εντοπίζεται στις περιφερειακές ζώνες του Βελιγραδίου, οι οποίες έχουν άριστη προσβασιμότητα λόγω νέων ΜΜΜ, ανεπτυγμένο πράσινο, ενδείκνυνται για την ανάπτυξη νέων οικονομικών ζωνών και ενθαρρύνουν την αστική εξάπλωση. Η μέση τιμή αγοράς των οικοδομήσιμων εκτάσεων στη ΜΠΒ κυμαίνεται μεταξύ 50 με 1500 ευρώ / τμ. Το μερίδιο της αγοράς ακινήτων και οι σχετικές δαπάνες των αστικών κατασκευών, κυμαίνονται μεταξύ 25 και 35% της αγοραίας αξίας ενός κατασκευασμένου κτιρίου. Το 2011, οι μεγαλύτερες τιμές για τη στέγαση στη Σερβία καταγράφηκαν στην ΜΠΒ, δηλαδή, 540 V / τμ, και 900 V / τμ το 2012. Μια εκτίμηση από τον αρμόδιο οργανισμό, με βάση ένα δείγμα 2273 συναλλαγών στην αγορά των περιουσιακών στοιχείων, έριξε τη μέση τιμή της αστικής κατασκευασμένης γης σε 148 V / τμ το 2012. Οι τιμές στην αγορά της αστικής γης για επιχειρηματικούς και εμπορικούς σκοπούς, επίσης ποικίλουν και φτάνουν τα 1200 με 2240 V / τμ στο πιο διάσημο σημείο της πόλης (Marina Dor col; στον Δούναβη), ενώ οι μέσες τιμές της αγοράς για τις οικονομικές τοποθεσίες (βιομηχανικοί χώροι, αποθήκες, κ.α.) κυμαίνονται εντός του διαστήματος των 50 με 120 V / τμ για οικοδομήσιμες εκτάσεις. Τα τελευταία χρόνια, έχει υπάρξει μια σημαντική μείωση των τιμών της αγοράς, μετά από μια συνολική κάτω πτώση της αγοραστικής δύναμης και της υπερπροσφορά των διαθέσιμων επιχειρηματικών χώρων.

4.2.9 Συμπεράσματα έρευνας

Μετά από μια εκτενή ανάλυση όλων των παραγόντων επιρροής της εξέλιξης της αστικής γης, εύλογο είναι το συμπέρασμα ότι οι παράγοντες αυτοί ποικίλουν. Συγκεκριμένα, οι πολιτικές διαχείρισης της αστικής γης αποτελούν παράγοντα αστικής εξάπλωσης. Ακόμη η κατανάλωση της γης για οικιστικούς σκοπούς, η οικονομική ανάπτυξη, η απασχόληση, η αύξηση του πληθυσμού και η ανάπτυξη συστήματος μεταφορών δημιουργούν πιέσεις στην αστική γη. Επιπλέον, οι αλλαγές των χρήσεων γης επηρεάζουν την αγορά της αστικής γης αλλά και οι τιμές της γης καθορίζουν τη μετέπειτα χρήση της. Το παραπάνω σύστημα αποτελείται από πολλούς και ποικίλους παράγοντες που είναι σε συνεχή αλληλεξάρτηση μεταξύ τους.

Όσον αφορά το Βελιγράδι, μετά την περίοδο της αναπτυξιακής στασιμότητας στη δεκαετία του 1980, των διεθνών κυρώσεων και της απομόνωσης της Σερβίας στη δεκαετία του 1990, το βομβαρδισμό του NATO το 1999, και την επιλεκτική και ανεπαρκή αύξηση και ανάπτυξη μετά το 2000, εξακολουθεί να αναζητεί την επαρκή κατάταξη του στο ευρωπαϊκό και περιφερειακό δίκτυο μετά-σοσιαλιστικών αστικών κέντρων. Ως προς αυτό, η μελλοντική του θέση κατατάσσεται διαφορετικά στα διάφορα περιφερειακά και αστικά συστήματα, παράλληλα με τη σχετική ακαδημαϊκή συζήτηση σχετικά με το θέμα αυτό, καθώς και από τις ταυτόχρονες πολιτικές δυναμικές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τα παραπάνω παραδείγματα μελέτης της σχέσης αλληλεξάρτησης της αξίας με τη χρήση της γης, γίνεται κατανοητό ότι αυτοί οι δύο όροι επηρεάζουν άμεσα και έμμεσα ο ένας τον άλλο και μαζί με ένα σύνολο άλλων παραγόντων διαμορφώνουν την εξέλιξη της αστικής γης. Οι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν ακόμη υπόψη, όπως μελετήθηκαν στα δύο παραδείγματα, είναι η πυκνότητα πληθυσμού, η απασχόληση, το ΑΕΠ, η τεχνολογική εξέλιξη, ο βαθμός επενδύσεων, το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο κ.α.

Σε διαμορφωμένες κοινωνίες, όπου υπάρχει ισχύον νομοθετικό πλαίσιο καθώς και δομημένη αγορά γης, είναι σχεδόν αδύνατο να μελετηθεί η αλληλεξάρτηση των χρήσεων γης με τις αξίες της γης, και συγκεκριμένα η αποδοτικότητα της αστικής γης ανάλογα με τη χρήση και την αξία της. Αυτό συμβαίνει διότι τα δεδομένα αλλάζουν συνεχώς, βάσει κοινωνικοοικονομικών συνθηκών και δεν είναι δυνατή η μέτρηση τους. Στα παραδείγματα που μελετήθηκαν παραπάνω, χρησιμοποιήθηκαν δύο χώρες οι οποίες ήταν υπό κομμουνιστικά ή σοσιαλιστικά καθεστώτα και η γη από κρατική μετά την πτώση των καθεστώτων έγινε ιδιωτική. Αυτή η παραδοχή εξυπηρετεί την μελέτη της αλληλεξάρτησης της αξίας με τη χρήση της γης, διότι μπορεί να μελετηθεί εξ αρχής η δημιουργία της αγοράς της γης καθώς και της αξιοποίησης της γης. Στο παράδειγμα του Πεκίνο, η ανάπτυξη είναι ραγδαία, τόσο πληθυσμιακά όσο και οικονομικά. Η ιδιωτικοποίηση της γης καθώς και η δημιουργία αγοράς γης, αρχικά είχε θετικά αποτελέσματα στην αποδοτικότητα της χρήσης της γης. Στη συνέχεια υπήρξε μείωση της αποτελεσματικότητας της γης παρά την ανάπτυξη της κτηματαγοράς. Τελικά όταν εξελίχθηκε το σύστημα της αγοράς της γης εμφανής ήταν και η αύξηση της αποδοτικότητας της γης, δηλαδή της αποτελεσματικότερης χρήσης της.

Το παράδειγμα του Βελιγραδίου διαφοροποιείται από αυτό του Πεκίνο διότι η ανάπτυξη δεν υπήρξε σε αυτή την περίπτωση. Αντιθέτως ραγδαία ήταν η μείωση των δεικτών μετά την πτώση του σοβιετικού μπλοκ. Η δημιουργία ενός ορθού συστήματος χρήσεων γης που θα κάλυπτε τις ανάγκες της περιοχής και θα περιόριζε την αστική εξάπλωση, σε συνδυασμό με τη δημιουργία της αγοράς της γης που θα βοηθούσε στην οικονομική εξέλιξη της πόλης, υπήρξαν βασικοί παράγοντες αναδόμησης της οικονομίας του Βελιγραδίου και της αύξησης της αποδοτικότητας της χρήσης της γης σε σχέση με την αξία της.

Παρατηρείται λοιπόν ότι η συσχέτιση των δύο όρων, αξίας και χρήσης της γης δεν μπορεί να γίνει μεμονωμένα για αυτές τις δύο έννοιες, και αυτό διότι είναι άμεσα συνδεδεμένες με άλλους παράγοντες όπως οι συνθήκες της κοινωνίας, οικονομικοί δείκτες, χωρικά πρότυπα, θεσμικό πλαίσιο κ.α. συγκεκριμένα στην ανάλυση του Πεκίνο διαπιστώσαμε ότι η αποτελεσματικότητα των χρήσεων γης μελετάται με βάση την πυκνότητα πληθυσμού, την απασχόληση και την οικονομική απόδοση ανά μονάδα εδάφους. Η παραγωγικότητα της αστικής γης από την άλλη μετράται με βάση την τεχνολογική πρόοδο, την βελτίωση των δεξιοτήτων του εργατικού δυναμικού, την αύξηση της έντασης των επενδύσεων, την βελτίωση της συνολικής διαχείρισης των επενδύσεων, την αύξηση της πυκνότητας των αστικών πληθυσμών και την ανταλλαγή γνώσεων. Στην ανάλυση του Βελιγραδίου μελετώνται η πληθυσμιακή ανάπτυξη, το θεσμικό πλαίσιο, οι οικονομικοί δείκτες καθώς και οι τιμές της αγοράς γης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Davis, Morris A. & Heathcote, Jonathan, (2007). *The price and quantity of residential land in the United States*: Journal of Monetary Economics, Elsevier.

Du, J., Thill, J.-C., Peiser, R. B., & Feng, C. (2014). Urban land market and land-use changes in post-reform China: A case study of Beijing. *Landscape and Urban Planning*, 124, 118–128. (Πρόσβαση στο: <http://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2014.01.012>).

Du, J., Thill, J.-C., & Peiser, R. B. (2016). Land pricing and its impact on land use efficiency in post-land-reform China: A case study of Beijing. *Cities*, 50, 68–74. (Πρόσβαση στο: <http://doi.org/10.1016/j.cities.2015.08.014>).

Hall, T. (1998). *Urban Geography*, Routledge contemporary human geography series.

Nils Kok a, Paavo Monkkonen b, John M. Quigley c. (2013). *Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis*, Journal of Urban Economics, Science direct.

Northam, R.M. (1975). *Urban Geography*. New York: publisher John Wiley & Sons.

Reimers, V., & Clulow, V. (2004). Retail concentration: a comparison of spatial convenience in shopping strips and shopping centres. *Journal of Retailing and Consumer Services* 11, 207–221.

TEGoVA. (2012). Bluebook seventh edition: EVS-European Valuation Standards.

Zeković, S., Vujošević, M., & Maričić, T. (2015). Spatial regularization, planning instruments and urban land market in a post-socialist society: The case of Belgrade. *Habitat International*, 48, 65–78. (Πρόσβαση στο: <http://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.03.010>).

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Ζεντέλης, Π. (2001). Real estate Αξία. εκτιμήσεις. ανάπτυξη. επενδύσεις. Διαχείριση. Αθήνα: εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Ιωάννου, Κ. (2011). Αξίες/Εκτιμήσεις ακινήτων και χρήσεις γης. Μια θεωρητική διερεύνηση. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και ανάπτυξης, επιβλέπων καθηγητής: Καρανικόλας Νικόλαος, Βέροια.

Καλδής, Γ.Δ. & επιστημονικοί συνεργάτες. (2014). Περιοδικό: Δελτίο φορολογικής νομοθεσίας: δεκαπενθήμερη επιθεώρηση φορολογικού δικαίου. Έτος 68^ο, τόμος 68^ο, αριθμός 1530. (Πρόσβαση στο: <http://www.dfn.gr/>).

Καρανικόλας, Ν. (2010). *Η Εκτίμηση των Ακινήτων*. Θεσσαλονίκη. Εκδόσεις Δίσιγμα.

Κιόχος, Π. (2010). *Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*, Αθήνα: Εκδόσεις Ελένη Κιόχου.

Κουρλιούρος, Η. (2011). *Διαδρομές στις θεωρίες του χώρου*, Εκδόσεις προπομπός.

Κούσουλας, Λ.Χ. (2007). *Εμπράγματο δίκαιο*, Πανεπιστημιακές παραδόσεις, Αθήνα-Θεσσαλονίκη. Εκδόσεις Σακκούλα.

Κωτσάκης, Δ. (1987). *Η Γαιοπρόσδοος σαν στοιχείο της οικονομικής λειτουργίας του χώρου (Μελέτη στη θεωρία της αξίας του Μάρξ)*. Διδακτορική διατριβή: ΑΠΘ. Θεσσαλονίκη.

Μέλισσας, Δ. (2010). *Οι χρήσεις γης, το γενικό πολεοδομικό σχέδιο & η ζώνη οικιστικού ελέγχου*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη. Εκδόσεις Σακκούλα.

Μυρωνίδης, Δ.(2006). *Οικονομική ανάλυση της αγοράς των ακινήτων: Η περίπτωση των νότιων προαστίων της Αθήνας*. Πτυχιακή εργασία. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο: Τμήμα Γεωγραφίας, Αθήνα: Φεβρουάριος.

Οικονόμου, Δ., Πετρακος, Χ. (2007). *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων, διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*. Θεσσαλία, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, Gutenberg, 1999.

Τσουλούβης, Λ.(1979). *Αξία γης, κοινωνική στρωμάτωση, κρατική πολιτική και διάρθρωση των χρήσεων γης στη Θεσσαλονίκη*. Θεσσαλονίκη: Πολυτεχνική σχολή. Έδρα Πολεοδομίας Α.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4269, «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση Βιώσιμη ανάπτυξη» ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ, Αρ. Φύλλου 142, 28 Ιουνίου 2014,

Π.Δ 23-2-87 (ΦΕΚ 166 Δ 6-3-87), Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

Ν.Δ. 17.7/18.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων»,

ΓΟΚ, «Γενικός Οικονομικός Κανονισμός»

Νέος ΓΟΚ, 4067, αριθμός φύλλου 79, 9 Απριλίου 2012,

ΠΟΛ.1118/13.8.2008, «Καθορισμός συντελεστών προσδιορισμού αξίας ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου για τον υπολογισμό του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων φυσικών προσώπων»

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΣΕΛΙΔΕΣ

<http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teelar/NOMOTHESIA/KTIRIOOIKODOMIKOS%20KSNONISMOS>

www.ypeka.gr

<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece>

<http://www.tegova.org/>

<http://geodata.gov.gr/geodata/>

http://www.gsis.gr/gsis/info/gsis_site/Services/polites.html

www.dfn.gr

www.sciencedirect.com