

An Approach to the Employee of the Greek Construction Sector.

by
M. Rousias

Abstract

Work is a concept that has been a focus of interest since ancient times, obtaining different meanings over the ages, according to the author and historical references. The nature of work constitutes a dynamic social meaning, which is continuously modified. This is confirmed by the historical course of the phenomenon work, which began as a purely layman's term and evolved into a totally new and complex science. A negative meaning of work is the concept of "informal work", widely known as "black work". This "informal work" is due to the structure of the economy of a country, as well as random, temporary economic reasons. Researchers into informal work (or labour) use several different terms, methodologies and theoretical approaches to specify it. There is no universal definition of the phenomenon, but various definitions associated with the particular perspective of each research. In this context, a number of alternative terms such as "atypical", "uncommon", "flexible", or "marginal" work (or labour) on the agenda.

The purpose of this thesis is to investigate the extent and manner that the production rates of a building project participate

in the private construction sector. Particularly in regards to the participation of human resources in informal work and the impact such work has on the final quality of the building, as well as in the economy of the construction, safety of the construction process and the representation of institutional accountability to the relevant natural and legal persons

Key Words: Informal or Flexible Labour, Private Construction Sector, Quid pro quo system, Construction Practices, Illegal Contruction

Περίληψη

Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η διερεύνηση της έκτασης και του τρόπου συμμετοχής των συντελεστών παραγωγής ενός κτιριακού έργου στον τομέα των ιδιωτικών κατασκευών, ιδιαίτερα όσον αφορά τη συμμετοχή του έμψυχου δυναμικού στην άτυπη εργασία αλλά και την επίδραση της άτυπης εργασίας στην τελική ποιότητα του κτιρίου, στην οικονομία της κατασκευής, στην ασφάλεια της κατασκευαστικής διαδικασίας και στην προσωποποίηση της θεσμικής απόδοσης ευθυνών στα εμπλεκόμενα φυσικά και νομικά πρόσωπα.

Η άτυπη εργασία δεν έχει μόνο την προφανή οικονομική συνιστώσα στην οποία παραπέμπει ο όρος αλλά εν προκειμένω,

έχει μια καθοριστικής σημασίας – για την ποιότητα και την οικονομία της κατασκευής – συνιστώσα η οποία σχετίζεται με την ειδίκευση (κάθ' οιονδήποτε τρόπο), τη γνωσιολογική ανεπάρκεια και την πλήρη έλλειψη πιστοποίησης σχεδόν όλων των εμπλεκόμενων προσώπων στη διαδικασία παραγωγής ενός κτιριακού έργου.

Επιπλέον, καθιερώνεται δυσμενής διάταξη για όσους έχουν την επιστημονική ιδιότητα του μηχανικού ανεξάρτητα από τις παραπάνω περιγραφόμενες ιδιότητες με την επιβολή διοικητικών ποινών πριν την δικαστική τυχόν διερεύνηση του βαθμού ευθύνης τους¹. Το γεγονός αυτό καθιστά θεσμικά έωλο το υπάρχον πλαίσιο απόδοσης διοικητικών, ποινικών και πειθαρχικών ευθυνών κυρίως έναντι των μηχανικών, δεδομένου ότι με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, νομολογία και πρακτική των δικαστηρίων, το σύνολο των ευθυνών αποδίδεται σε αυτόν (Αρθ. 5 § 3 Ν. 3212).

Ας σημειωθεί, ότι τα άλλα δύο εμπλεκόμενα μέρη της κατασκευής, στα οποία (βάσει της νομοθεσίας) αποδίδονται ευθύνες («εργολάβος» και ιδιοκτήτης) είτε είναι πρακτικά και θεσμικά ανύπαρκτα (ο «εργολάβος»), είτε είναι ουσιαστικά αδύνατον να αναλάβουν το εύρος των ευθυνών που τους αποδίδει η τρέχουσα νομοθεσία, αφού δεν πιστοποιείται καθ'

¹ Παραβιάζεται έτσι το τεκμήριο της αθωότητας και η αρχή της ίσης μεταχείρισης.

οιονδήποτε τρόπο η οποιαδήποτε γενική ή ειδική γνώση τους (Αρθ. 22 Ν. 3212).

Συνεπώς, καθίσταται σαφές, ότι το διερευνώμενο θέμα έχει και άλλη μία παράλληλη συνιστώσα, δεδομένου ότι η έλλειψη πιστοποίησης και θεσμικής υπόστασης για σχεδόν όλα τα εμπλεκόμενα πρόσωπα στον τομέα κατασκευής των ιδιωτικών έργων, επηρεάζει αρνητικά την ασφάλεια της κατασκευής και την αξιοπιστία του τελικού παραγόμενου προϊόντος

Λέξεις Κλειδιά: Άτυπη Εργασία, Κατασκευαστικός Κλάδος, Αντιπαροχή, Αυθαίρετη Δόμηση, Κατασκευαστικές Πρακτικές

1. Introduction

In Greece, the distribution of land ownership and the distinctive nature of the Greek social set-up led to significant deviations from the common model of land development that is present in developed capitalist European economies [Tsoukalas K., 1989]. The expression of social demands and the implementation of social rights (i.e. home, work, education, etc.) were based on personal or local networks based on patronage and were achieved by individual and private business practices or by other organizational means, substituting in this way, the absence of central (or regional) planning and public intervention. The organised public intervention to post-war

European states, especially in the field of land regulation and practices, never existed in Greek reality. The ownership of subdivided land, individual - private production, and ownership of the constructed area combined with lax legislative framework and the nature of the political system generated the basis for expanded growth of informal employment and construction activities.

In addition, the role of small property in the formation of the special characteristics of the construction process of the built-up area was conclusive. The marginal subdivision of urban land prevented the concentration of land on a larger scale and therefore favoured the division of the construction sector to a number of small company units, whose characteristics were far from the production of residences of the industrially developed European countries with extensive standardisation and mechanisation in the construction of the building parts. The demands of raising capital for private construction companies to date remain small.

Minimising investment capital necessary for construction companies in the housing industry strengthened even more by the quid quo pro mechanism. This contributed to shaping the nature of construction companies; their key characteristic was not their technical expertise, equipment, or labour force to undertake a project, but only the ability to finance it. The constructor, therefore, organises, coordinates the construction

process, and is the key factor in the commercial exchange of the final constructed product, namely the building.

However, the key elements to the entire process, in order to keep the construction cost to a minimum, provide flexibility in the allocation of work and roles on the building site was and remains how the state deals with the construction process. Not as specific technical application, this must be performed in accordance with the rules of aesthetics and the engineering science, but as a simple operation – production of a commodity that can be coordinated and implemented by anyone. Therefore, the construction process takes place without any necessary guarantee on to quality. It is also clear that – from a technical perspective – informal work favours the economic informal participation of an undetermined technical work force and in the production sector of private construction, where – due to illegal construction – a totally inconspicuous component and corresponding characteristics exist.

1.1 Research Methodology

The research methodology for the development and documentation of the topic is structured into three sections.

These being:

A. Methodological tools for the research:

The previously stated theoretical approaches were investigated through the use of relevant sources (such as the Technical Chamber of Greece library, National Technical University Library, Technical Publications, Periodic Press – Daily Press, National Centre for Social Research, National Statistical Service of Greece, Real Estate agents, use of questionnaires, Associations – Associations of Engineers, Manufacturers, Brokers, Owners, Internet) that assisted in the understanding and interpretation of the topic. Whilst, also recording and investigating the quantitative and qualitative components that will determine the extent and importance of the studied subject matter. It is noted that due to the informal nature of this topic, the collection of primary data was very difficult. Furthermore, indicative of the research's difficulty, is the absence of relatively current or previous literature on the subject.

B. Comparison of the investigated parameters:

The qualitative and quantitative data was correlated and evaluated systematically and hence formulated the core of the investigation. Further research and re-evaluation of the researched data was carried out, after it was considered appropriate.

C. Conclusions:

The findings of the research are presented in accordance with the stated purpose and the possibility of extending the research in other directions is examined.

The research field was organised around the formulation of qualitative findings. The quantitative characteristics of the research do not allow for generalisations. The conclusions however are not based solely on the quantitative importance of the research field and the professional experience of the author. Utilisation of data acquired from the National Statistical Service of Greece (NSSG) was limited to the description of general trends, since there is no systematic or detailed information surveyed on work in the construction industry. One of the elements that is evidence to the “informal” characteristics of work is the fact that employees and employers are recorded in the same category as self-employed.

Interviews with contractors and workers have clarified answers that were not fully understandable from the questionnaires or they addressed more specialised topics. Data from the Analytical Periodic Statements of Technical Project submitted monthly to The Social Security Institute (IKA) were used either independently (demographic characteristics) or in relation to the actual records of the working days resulting from the supervision processes of the projects.

1.2 Assumptions and Limitations

This study will deal with conventional and traditional private housing projects i.e. residential buildings and the phenomena of informal activity that has distinct characteristics, as will be seen further in this paper.

The construction activity on large-scale building projects, despite the common use of organisational structures for the production process (e.g. subcontracting, lack of a stable workforce or fixed equipment, contracting organisation according to the provisions of the technical and administrative management) is in a transitional phase. While strict constraints and limitations are in force that impose a more “official” platform in the companies’ employment and economic behaviour².

Finally, the investigation is limited to a specific geographic region – representative of the Attica district and not to the whole of Greece as is logical, due to time constraints.

2. Formal and Informal Work in the Construction Sector

Historically, legal and contractual framework for the working standards in construction activity has been developed. The comparison with the general working standards is useful insofar as to clarify some baseline deviations of labour in the

² This observation should not lead to confusion about the apparent violation of typical characteristics of labour (i.e. wages, hours, six and seven day working week - Social Security) or budget overruns.

construction sector. The standard of "formal" labour relationship, includes [Kouzis J., 2001]:

1. Dependant salaried employment. Whereby, the salary relationship requires the existence and dependence of the worker to the employer. This is an essential prerequisite for the dependence of the conventional relationship with labour law. The legal dimension of the dependent work is established on the basis of criteria laid down by jurisprudence³ as follows:

- a. economic dependence of the employee toward the employer
- b. employer indentifies the location of the services (work) rendered on the building premises
- c. the employer indentifies the time taken to render the service
- d. method by which the services were performed by worker, whether in accordance to employer instruction

³ The science or philosophy of law.

- e. supervision and inspection of the services carried out in compliance to the employer's managerial rights (Art. 19 Law 2910/2001)
2. Stable employment. Whereby, the duration of the employment relationship is indefinite, the employee starts work with his recruitment and terminates it at retirement
 3. Full-time employment. By which, working time complies with the applicable legal and contractual limitation as to full-time employment
 4. Stable daily and weekly working hours
 5. Guaranteed remuneration, at least equal to that of the current legal minimum pay, as stipulated by the relevant union contract
 6. Inclusion of the employment relationship under the protection of insurance and labour laws, that guarantees fundamental social and employment rights

The traditional organisation of construction in Greece prevents the application of the general model structure of employment in the sector. Key points are the full implementation of the type of dependant work and stable

employment. The nature and the organisational structure of the construction companies do not allow the stable employment of the workforce. Mediation of subcontractors is the vital link for the organization of paid work against the constructor or the owner-constructor. However, the subcontractor is nonexistent in the eyes of the law, since all the responsibilities before the law (insurance, worker safety etc.) lies with the party that is granted planning permits for the construction.

A contradictory element of the union arrangement is the agreement between the Building Federation on one side, the constructors association, and the Hellenic Federation of Enterprises (SEV) on the other, whilst in fact the subcontractors are the employers in the construction of a building. The relevant legislation regulating to wages (on per day basis) covers the gap of stable employment, with the regulation of fixed-term employment contracts a practice foreign to the construction workplace.

As to the matters relating to the length of employment, remuneration, social insurance and the establishment of fundamental social and employment rights, are formed completely informally, as will be seen from the processing of the data from the research field below. The flexible set up of employment based on the location of the construction and not

the business or construction company is crucial for the creation of informal regulations.

3. The Structure of Remuneration and Employment Time

Remuneration of employment is central to the regulation of working relations. The existence of a Collective Labour Agreement, a typical feature of the employment arrangement is practically unknown by the workers. The amounts of the daily wage, as well as additional provisions, are mainly applied in the calculation of the insurance contributions. Hence there is a perception that “IKA charges some daily wages so as to collect social insurance stamps”, confusing the connection of insurance contributions with the minimum daily wage that the Collective Labour Agreement (CLA) stipulates.

A. The Collective Labour Agreement includes basic daily wages scaled according to the expertise and experience of the worker’s employment, which is certified by the amount of working days that they are insured for (i.e. 200 daily wages are equivalent to three years work), and their marital status. At the same time, the agreement allows for extra benefits in addition to the basic daily wage, with criteria, the level of education (e.g. primary or secondary education) and professional training.

However, the agreement is not applied in practice and the free negotiation of wages between employer and employee prevails. Deviations from the basic daily wages of the Collective Labour Agreement depend on:

- B.** The position in the “hierarchy”. For The technicians deviation from the basic daily wages are small and usually exceed the wage threshold. For workmen, deviations are much larger and on almost all occasions are under the basic daily wage of the Collective Labour Agreement.
- C.** Nationality. Greeks, who are generally technicians, and a small percentage of immigrants (mostly Poles and to a less extent Albanians with greater work experience) are remunerated above the basic daily wage of the Collective Labour Agreement.
- D.** Age. Greeks have the highest average age in the construction sector (avg. 45 years old) and as technicians or supervisors are paid better. Younger workers, usually assistant technicians, and workmen are paid less than the basic daily wage of the Collective Labour Agreement.
- E.** Type of profession. Smaller deviations are observed in technical professions such as concreting, brick laying, mortaring (mainly Greeks and Poles) and much larger in

technical professions such as painting and flooring (e.g. tiling)

Regarding indoor professions, there are very small deviations from the agreement, due to the special circumstances, as previously mentioned. The exact size of the deviation is difficult to calculate because of the small sample size and the many parameters that must be taken into account. However, common deviations are as follows: 30% to 35% of workers are paid the basic daily wage or higher, and the rest of the workers are paid less (up to 35% less) than the basic daily wage.

The size of the daily wage is not the only point of divergence from the Collective Labour Agreement for remuneration. The correlation of pay and working time, under the collective labour agreement and Labour Law is perhaps the most critical point of regulating working relations. The basic daily wage of the Collective Labour Agreement is based on 5-day employment, 8-hour shift, and a 40-hour working week. Labour Law governs any work performed in excess of the previous outlined 40 hour workweek (i.e. overtime is paid at a rate not less than time and one-half of the regular rates payable and overtime hours worked cannot exceed 12 hours). The actual working hours, however, for almost all workers in the construction sector is beyond that of any Collective Labour Agreement and Labour Law limits. This overload in working

hours has become the norm, on no construction site does work stop at 14:00, but always one to one and a half hours later. For some workers the day does not stop there but continues as supplementary assistance to another part of the construction crew that is working on another project, overtime is paid the regular hourly rates or a lump sum. As a rule, a 6-day workweek applies, as well as a part-time Sunday employment that usually comprises of additional work or preparation for Monday. Weekend work is not paid any overtime, beside the fact that it is illegal (weekend work is permitted only in exceptional circumstances and with special notification to the Department of Labour Inspection).

In 1985, there was an effective effort of the Union for the de facto application of a 5-day 35-hour workweek, in a referendum of employees in the workplace, a fact reflected in the Collective Labour Agreement. However, after 1990 the 5-day 35-hour workweek was suspended and retracted from the Collective Labour Agreement. The recession in construction activity at the start of this decade, as well as the global financial crisis of our time, was met with the reduction of labour costs and economic coercion of workers to abandon their working rights. Presently, labourers themselves systematically violate the working time and remuneration regulations, in order to keep working. The low daily wages usually require labourers to work overtime (usually work on Saturdays at an approximate pay of 1300 - 1500 € for

the Technician per month), especially when it is taken into account, that the labourer is the only working member of the family.

4. Conclusions

Informality and *flexibility* in the construction sector seem to be the rule, since they form its structural characteristics and not interfering elements or a further development or transition of previous typical characteristics, as for example in the Post-Fordist⁴ development of the production industry or the modern organization of services [Vaiou D., Chatzimihalis K., 1997]. Similarly, qualitative phenomena are observed in the workforce as a whole in Greece, both as an object and field for political and social debate of the last decade. In a recent research of the Institute of Labor (INE), the General Confederation of Labour Greece (GSEE) and the Association of Public Servants (ADEDY), a relative decline in formal employment was discovered (for both stable and full-time employment) “in favour of a variety of different forms of flexible employment” (in companies with an average stable 21 employees). The flexibility of labour relations tend to take on typical characteristics since there it refers to the need for changes the current law, and generally relates to the political term “deregulation”.

⁴ The period after Fordism.

The interrelation between the informal and flexible labour regulation cannot be associated with the general re-organisational tendencies in production, which usually actuates similar characteristics within the global framework. In Greece, the uncontrolled structure and operation of the labour market, is both favoured and supported by the thriving black economy that correspond to 30% of the GNP, according to the estimations of the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) [Kouzis J., 2001]. The relevant regulatory framework at a political and institutional level exhibits ambiguities and gaps, thus “legalising” the informal flexibility of the organization of labour relations.

The *informal* peculiarity of the construction sector relates to its general and historical nature. The industrial, commercial, and operational structure of construction companies along with the intermediate but decisive role of sub-contracting, the relationship with small-scale ownership and its social effects, as well as favourable state policies for the re-structure of the whole system allowed the development of construction parallel to that of the official economy.

Construction remains the “life support system” of the Greek economy, despite its technological deficiencies with today’s “innovative” progress, it raises capital, uses latent resources and expands the sectoral employment in contrast to

the general tendency of the industrial manufacturing sector. For nearly fifty years, it remains one of the main labour-intensive industries. According to NSSG data, with reservations concerning the reliability of the quantitative methodology used, employment in the construction sector increased by 53% in the 90s, while data from the 2nd quarter of 2004 shows that employment in construction accounts for 36% of industrial manufacturing sector and 8.15% of total employment⁵.

The *informal* regulation of the nature of labour relations corresponds to a general modification of the traditional standards of the labour relations and is summarised as follows:

- Contractual Labour Relations
- Stable Employment
- Stable Work Shift
- Application of the Labour and Insurance Laws

The occurrences of flexibility in the organisation of labour relations are identified as follows:

- Employment Flexibility (i.e. redundancies, recruitment, job stability)
- Flexible Working Hours

⁵ NSSG data

- Flexibility on direct and indirect Labour Cost
- Flexibility of Labour content, establishment of professions and level of expertise

The issues regarding the organizational and political structuring of the Labour Union movement have weakened have weakened the possibility any collective claims and the formation of an alternative labour support plan. The echo of the traditional fighting nature of the builder's Labour Union movement operates as an alibi for the current weaknesses in the construction sector. In reality, the influence and contribution of the Labour Union or the GSEE on the development of a collective spirit on small worksites in private constructing activity is nonexistent. One of the requirements of flexibility is disdain for collective bargaining and the individualisation of labour remuneration. This refers to conditions that exist of many years, while the role of the Collective Labour Agreement has been marginal.

The correlation of the labour structure with the constructed product and the mechanisms of its distribution to the market have been analysed in the first part of this paper. The dominance of informal forms of work and regulations on the commercial exchange of housing and private building, have not prevented the integration of the real estate market in the formal economy. On the contrary, both the mechanisms and socio-economic

framework have contributed to its tolerance in the uncontrolled real estate market. The socio-economic framework of production of the constructed area has played a central and decisive role in organizational and labour characteristics of the private construction sector. The informal and flexible labour relations do not constitute a marginal feature of construction; instead, they form an integral part of its fundamental structure.

Therefore, informal regulation produces and supplies the organisational and operational flexibility, and vice versa, based on the specificity of capitalist development in the country distinctiveness of capitalist development in the country. It does not refer to one of the new features of deregulation based on the new international conditions of competition. This feature has a historical dimensions related to the distinctiveness of the social and state formation of Greece.

“Time is the space for a human being”. The emergence of working hours as a focal point of the Labour Union’s demands is perhaps the key factor for change in the construction sector. The formal regulation of working hours and its correlation with remuneration could cause discontinuities and gaps to the constant tendency of reducing labour costs.

The passing on of the increased labour costs to the final commercial value of the constructed product operates as a forcing argument rather than an actual consequence. House

prices have increased at uncontrollable rates in recent years, during a period of thriving informal work activity. Any attempt of formal regulation through the market (i.e. objective values) and the taxation system have proven inefficient. The intervention on the part of work could function as a modernisation and humanisation factor on labour relations in construction activity, including the overall modernisation of the construction sector and consolidation of the market. The prospect of such guarantees should not be sought in the dynamics of the institutional or legislative regulations only, but also in the social conditions and correlations that express their dynamic potential.

5. Further Research

This paper makes way for a series of new research questions. In this section reference will be made to the most important of these questions. As emphasised repeatedly in this paper, reference to fundamental productive and geographic standards of Greek formation and the role of informal work in the development of these standards requires a more integrated scientific approach than that attempted in this research. Parallel to this, the in-depth research into the reorganisation of the Greek construction sector and generalization of the conclusions of the present thesis, as well as other relevant research through the exploration of additional local or regional industrial systems.

It must be stressed that the ongoing legislative attempts around labour relations, the emergence of new flexible working standards (e.g. part-time employment in the public and employment through private agencies that provide contract work), as well as, the lack of properly guided state bodies to monitor developments in the labour market, require constant vigilance by all researchers and institutions that want to speak on behalf of the interests of the working class.

Acknowledgments

The completion of this paper is the result of several months of effort. Requirements for its completion were the help and support of some people who I would like to mention and particularly thank.

First, I would like to thank my supervisor, Professor of TEI Piraeus and good friend Mr. George Varelidis for the confidence and support he has provided me during critical points of this research project. His invaluable assistance in providing scientific research and literature, as well as friendly advice on many issues.

Finally, I would like to thank Professor of Panteion University, Pavlos Loukakis for his honorary participation to this paper. His guidance and assistance throughout were most helpful for the commencement and completion of this thesis.

References

1. **PricewaterhouseCoopers**, internet webpage:
<http://www.pwc.com/gr/en/tax-services/real-estate.jhtml>,
(August 10th, 2009)
2. **Tinios P.**, «Housing Demand and Taxation in Greece»,
Cambridge 1984, pg. 97, fig4.7, pg. 86
3. **Alpha Bank**, «Οι οικονομικοί μετανάστες στην Ελλάδα:
από τη νομιμοποίηση στην ένταξη και προσέλκυση»,
Οικονομικό Δελτίο (τριμηνιαία έκδοση της Alpha
Bank), Σεπτέμβριος 2005, τεύχος 95
4. *Βαϊου Ντ., Χατζημιχάλης Κ., (Vaiou D., Hadjimichalis
Κ.), «Με τη ραπτομηχανή στην κουζίνα και τους
Πολωνούς στους αγρούς. Πόλεις, περιφέρειες και άτυπη
εργασία», εκδ. Εξάντας, 1997 (β' έκδοση 2003)*
5. *Βαρελίδης Γ., (Varelidis G.), «Πολεοδομική Διάρθρωση
και Εξέλιξη της Ελληνικής Πόλης. Δυνατότητες
κανονιστικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων», Αθήνα:
αυτοέκδοση, 2006*
6. *Βελέντζας Κ., Καλογήρου Νίκος, Καραγιάννη Σ.,
Κάτσικας Η., Παπαμίχος Ν., Χατζηπροκοπίου Μ.,
Χλωμούδης Κ., (Velentzas K., Kalogirou N.,
Karagiannis S., Katsikas, H. Papamichos N.
Chatziprokopiou M., Chlomoudis K.), «Η κατοικία
στην Ελλάδα. Κρίση των σχέσεων παραγωγής», εκδ.*

Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1993, σ. 49-67, 87-89, 101-106, 141

7. *Δασκαλάκης Δ., (Daskalakis D.),* «Προλεγόμενα για την Εργασία και τις Εργασιακές Σχέσεις», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 2000, σ.75. *Πετρινώτη Ξ.,* «Αγορές Εργασίας», εκδ. Παπαζήσης, 1989, σελ.276
8. *Δελλαδέτσιμας Π. Μ., (Delladetsimas P. M.),* άρθρο: Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: συμβατικό – νέο πρότυπο και έργα υποδομής, Γεωγραφίες τ.7 , 2004
9. *Ιακωβίδης Μ., (Iacovidis M.),* «Η προβληματική της Κατοικίας στην Ελληνική Πραγματικότητα», ΤΟΠΟΣ, 9/1995, σ. 14, 24-27
10. *Κοτζαμάνης Β., Μαλούτας Θ., (Kotzamanis B., Maloutas I.)* «Η Κρατική Παρέμβαση στον τομέα της εργατικής – Λαϊκής Κατοικίας», Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, 1985, σ. 136
11. *Κουβέλη Αν., (Kouvelis A.),* «Μέσες συνθήκες Στέγασης στα Μεγάλα Αστικά Κέντρα της Χώρας», ΕΚΚΕ, Αθήνα 1998.
12. *Κουβέλη Αν., Οικονόμου Δ., (Kouvelis A., Economou D., 1985),* «Κρατική Στεγαστική Πολιτική», Αθήνα, ΕΚΚΕ-ΥΧΟΠ, 1985
13. *Κουζής Γ., (Kouzis J.),* «Απασχόληση και εργασιακές σχέσεις στην Ελλάδα : Πραγματικότητα, τάσεις και

προοπτικές», Τετράδια του ΙΝΕ ΓΣΕΕ ΑΔΕΔΥ, ειδικό τεύχος, Αθήνα 2002

14. *Κουζής Γ., (Kouzis J.), «Εργασιακές σχέσεις και Ευρωπαϊκή ενοποίηση. Ευελιξία και απορρύθμιση η αναβάθμιση της εργασίας», σειρά Μελέτες του ΙΝΕ ΓΣΕΕ-ΑΔΕΔΥ, Αθήνα 2001*
15. *Λεοντίδου Α., (Leontidou L.), «Πολεοδομική Οργάνωση και Κοινωνικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα 1914 – 1985», στο «Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940 -1985», ΥΠΠΟ/ΣΑΔΑΣ, Αθήνα 1985, σ. 82*
16. *Οικονόμου Δ., (Economou D.), «Σύστημα Γης και Κατοικίας στη Μεταπολεμική Ελλάδα. Λειτουργικές Ισοδυναμίες με το Κεϋνσιανό Κράτος Πρόνοιας», στο «Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα – Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις», επιμ Μαλούτας Θ. – Οικονόμου Δ., εκδ. Εξάντας, Αθήνα, 1998, σ. 62, 63, 67, 58-66*
17. *Παπαδοπούλου – Συμεωνίδου Π., (Papadopoulou - Symeonidou P.), «Στεγαστική Πολιτική», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1987, σ. 13, 16, 54. Επιμ. Γετίμης Π. – Γράβαρης Δ., «Κοινωνικό Κράτος και Κοινωνική Πολιτική. Σύγχρονη Προβληματική», εκδ Θεμέλιο, 1993, σ. 335-356.*
18. *Περεσιάδου – Τσαγκαράκη Κλ., (Peresiadou – Tsagkaraki Kl.), «Η Κοινωνική Κατοικία στην Ελλάδα*

και οι προοπτικές της», Ανακοίνωση στο Συνέδριο
ΟΕΚ-ΓΣΕΕ-ΣΕΒ, Αθήνα, 1998

19. *Τσουκαλάς Κ.*, (**Tsoukalas K.**), «Κοινωνική ανάπτυξη
και κράτος. Η συγκρότηση του δημόσιου χώρου στην
Ελλάδα», εκδ. Θεμέλιο, Αθήνα, 1989

«ΑΤΥΠΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

A. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

1. Εισαγωγή στο Κοινωνικοπολιτικό Πλαίσιο Ανάπτυξης του Αντικειμένου της Μελέτης.

Η πολιτική διαχείριση της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης της Ελλάδας παρουσιάζει σημαντικές ιδιομορφίες σε σχέση με τα αντίστοιχα διεθνή δεδομένα. Αν και η πολιτική αυτή διαφέρει από την σαφώς οριοθετημένη και παρεμβατική πολιτική των βορειοευρωπαϊκών χωρών, άσκησε μια έμμεση ή ακόμα και μία άτυπη παρέμβαση, προκειμένου να στηρίξει την ανάπτυξη ενός ευρύτατου ιδιωτικού τομέα παροχής κατοικίας. Ο τομέας αυτός στηρίχθηκε στο θεσμό της αντιπαροχής, χαρακτηρίζεται από την ελάχιστη κλίμακα τόσο της απαιτούμενης προς οικοδόμηση γης όσο και του αντίστοιχου κεφαλαίου και αντιμετωπίστηκε με ιδιαίτερη ελαστικότητα από πολιτικούς, θεσμικούς και διοικητικούς μηχανισμούς. Η ελαστικότητα αυτή συνίσταται – κυρίως – στα εξής βασικά σημεία:

A. Δεν υπήρξε ποτέ έως σήμερα ένας μηχανισμός συστηματικού ελέγχου της εφαρμογής των εγκεκριμένων μελετών, ούτε κατά τη φάση της κατασκευής αλλά ούτε και μετά τη θεωρητική αποπεράτωση των εργασιών, δηλαδή κατά τη διάρκεια της ζωής της οικοδομής. Ο πολεοδομικός και

κτιριολογικός έλεγχος του δομημένου περιβάλλοντος εναπόκειται είτε στη μη υποχρεωτική αυτοψία που δύναται να διενεργήσει η πολεοδομική υπηρεσία κατά την «παραλαβή» της αποπερατωμένης οικοδομής είτε στην – επώνυμη ή ανώνυμη – καταγγελία κάποιου ιδιώτη (συνήθως γείτονα) προς την αρμόδια υπηρεσία. Ο ανύπαρκτος έλεγχος των κατασκευών που περιγράφηκε είναι προφανές, ότι συντελεί άτυπα στην αύξηση των περιθωρίων κέρδους για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη στη διαδικασία παραγωγής του δομημένου χώρου. Τα περιθώρια αυτά αυξάνονται ακόμα περισσότερο, αν ληφθεί υπόψη ότι υπήρξε ανέκαθεν μια ιδιαίτερη ανοχή ως προς τον ποιοτικό έλεγχο του οπλισμένου σκυροδέματος, ως προς τις πρακτικές εξασφάλισης υλικών (παράνομη αμμοληψία, παράνομη λειτουργία λατομείων κ.λπ.) και ως προς την εφαρμογή κανονισμών ασφαλείας στα κτίρια.

B. Η πολιτική γης είχε διαχρονικά δύο χαρακτηριστικά καθοριστικής σημασίας. Αφ' ενός, ήταν ο κυριότερος ίσως μηχανισμός μείωσης του κόστους κατασκευής των κατοικιών ενώ αφ' ετέρου, είχε ελάχιστο δημοσιονομικό κόστος. Το χαμηλό δημοσιονομικό κόστος επιτεύχθηκε: α) Μέσω της ελαχιστοποίησης των επενδύσεων σε τεχνική υποδομή και κοινωνικό εξοπλισμό στις νέες επεκτάσεις των πόλεων. β) Με την υιοθέτηση θεσμικών κυρίως μηχανισμών για την αύξηση του οικοδομήσιμου εδάφους και των δυνατοτήτων εκμετάλλευσής του. Οι μηχανισμοί αυτοί περιλαμβάνουν τη

συστηματική αύξηση των συντελεστών δόμησης, τις ευνοϊκές ρυθμίσεις για τις αρτιότητες εκτός σχεδίου και για την αντιπαροχή, η οποία λειτουργούσε ως κίνητρο εισόδου στην αγορά των οικοπέδων με παραδοσιακά κτίσματα. Θεσμικού χαρακτήρα, με την αρνητική έννοια, ήταν εξάλλου και η ανοχή της παράνομης κατάτμησης των αγροτικών περιοχών, που συμβάδιζε βέβαια με την ανοχή της αυθαίρετης δόμησης. Αποτέλεσμα αυτής της – όχι κατ' ανάγκη συνειδητής – πολιτικής στον τομέα της ιδιωτικής ανοικοδόμησης υπήρξε η εντυπωσιακή άνθηση της αντιπαροχής ως μηχανισμού παραγωγής κατοικίας (στις εντός σχεδίου περιοχές) στη δεκαετία του '50 και ιδιαίτερα στη δεκαετία του '60.

Παράλληλα, η ιδιότυπη «ανεκτικότητα» και ο χειρισμός του κράτους απέναντι στις ανάγκες, τα αιτήματα και τις πρακτικές του ιδιωτικού τομέα ανοικοδόμησης διαμόρφωσε το πλαίσιο των βασικών χαρακτηριστικών του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα στην μεταπολεμική Ελλάδα. Τα χαρακτηριστικά αυτά απορρέουν και αντανακλούν το ευρύτερο σύστημα γης και κατοικίας κατά τη μεταπολεμική περίοδο και είναι σε πολύ γενικές γραμμές τα ακόλουθα:

α) Η κατασκευή κατοικίας εμφάνισε ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό συμμετοχής στο σύνολο της μεταπολεμικής οικονομικής δραστηριότητας (25,9% του συνολικού ακαθάριστου σχηματισμού κεφαλαίου για την περίοδο 1948-1985 και 5,5% - 9,0% του ΑΕΠ). Τα ποσοστά αυτά είναι υψηλά

με βάση τα διεθνή δεδομένα, ιδιαίτερα μάλιστα για χώρες με επίπεδο ανάπτυξης αντίστοιχο με της Ελλάδας.

β) Η ανοικοδόμηση κατοικίας και η αντικατάσταση του παλαιότερου οικιστικού αποθέματος βασίστηκε σχεδόν εξ' ολοκλήρου στον ιδιωτικό τομέα. Με εξαίρεση την τριετία 1948-1950, η κρατική κατασκευαστική παραγωγή υπήρξε ελάχιστη και αντιπροσωπεύει μόλις το 1,7% του συνολικού αποθέματος κατοικίας που κτίστηκε μεταπολεμικά και μάλιστα χωρίς σε αυτό να συνυπολογιστεί το τεράστιο οικιστικό απόθεμα της αυθαίρετης δόμησης*. Η αντίστοιχη συμμετοχή του δημόσιου τομέα στις χώρες της Ε.Ε. είναι πολλαπλάσια μεγαλύτερη, σε βαθμό τέτοιο που είναι δύσκολο να γίνουν συγκρίσεις των στεγαστικών προγραμμάτων του ευρωπαϊκού κράτους πρόνοιας με τα παρόμοια στόχων προγράμματα στον ελλαδικό χώρο, αν δεν τηρηθούν οι αναλογίες και τα μεγέθη της κάθε περίπτωσης.

Όσον αφορά τον ιδιωτικό τομέα παροχής κατοικίας, διακρίνεται στην αντιπαροχή και στην ανέγερση κατοικίας κατά παραγγελία του ιδιοκτήτη (νόμιμη ή αυθαίρετη αυτοστέγαση). Η οργανωτική και τεχνολογική «καθυστέρηση» του οικοδομικού κλάδου στην Ελλάδα δεν είχε – τουλάχιστον μέχρι τη δεκαετία του '80 – επιφέρει σημαντικές αυξήσεις στο κόστος κατασκευής ενώ η ελάχιστη συγκέντρωση κεφαλαίου και η

* Ούτως ή άλλως θα ήταν αδύνατος ο υπολογισμός αυτού του οικιστικού αποθέματος δεδομένου ότι τα αυθαίρετα είναι εξ' ορισμού μια μορφή άτυπης ανοικοδόμησης, δεν καταγράφονταν ποτέ (ούτε καταγράφονται) και συνεπώς είναι αντικειμενικά άγνωστος ο αριθμός τους.

βιοτεχνική – εμπορευματική δομή του κλάδου διαφαίνεται ότι λειτούργησε αποτελεσματικά σε συνδυασμό με την οριακά κατακερματισμένη έγγεια ιδιοκτησία.

γ) Επειδή η αντιπαροχή λειτούργουσε ως αυτοχρηματοδοτούμενος μηχανισμός και δεδομένου ότι το (από επίσημους ή άδηλους πόρους) αποταμιευτικό κεφάλαιο διοχετεύτηκε σε μεγάλο βαθμό στην απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας, οι στεγαστικές πιστώσεις κυμάνθηκαν σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα (16,4% την περίοδο 1958-1985). Το φαινόμενο αυτό είναι μάλλον μοναδικό σε διεθνές επίπεδο, δεδομένου ότι η ισχυρή και επιδοτούμενη δανειοδότηση (σε επίπεδο της τάξης 50% της συνολικής χρηματοδότησης) αποτελεί κεντρικό στοιχείο της στεγαστικής πολιτικής στο σύνολο σχεδόν των χωρών του ΟΟΣΑ.

δ) Η ανοχή και η έμμεση ισχυρή υποστήριξη του κράτους προς την αντιπαροχή, την ιδιοκατοίκηση και τις πρακτικές των οικοδομικών επιχειρήσεων αποτέλεσε κατά κάποιο τρόπο μία ελληνικού τύπου «εφαρμογή των «οικονομικών της προσφοράς», που στις αναπτυγμένες χώρες εμφανίστηκαν ως πολιτική μόνο κατά τη δεκαετία του '80». Πέρα από την κρατική πολιτική που ευνόησε την αύξηση των περιθωρίων κέρδους, υπήρξε μία σειρά θεσμικών μηχανισμών ή «θεσμοθετημένων» πρακτικών για την αύξηση της προσφοράς οικοδομήσιμου εδάφους, χωρίς όμως το δημοσιονομικό κόστος της αντίστοιχης τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού

εξοπλισμού. Η σχεδόν απόλυτη ελαστικότητα της προσφοράς οικοδομήσιμης γης (ή - πιο σωστά - οικοδομικού αποθέματος) επιτεύχθηκε με τη μεγάλη κατάτμηση της διαθέσιμης γης (δηλαδή με τη μικρή ιδιοκτησία γης) και με τους αυξημένους συντελεστές εκμετάλλευσης (Σ.Δ.) αυτής της δεδομένης διαθέσιμης γης (έως το τέλος της δεκαετίας του '70). Όπου και για όποια κοινωνικά στρώματα οι μηχανισμοί αυτοί δεν υπήρξαν επαρκείς, αναπτύχθηκε η αυθαίρετη δόμηση ως μορφή αυτοστέγασης με κόστος μάλιστα σημαντικά αυξημένο σε σχέση με τη νόμιμη.

ε) Το κόστος της στέγασης – είτε ως κόστος ενοικίασης είτε ως κόστος κατασκευής – κυμάνθηκε σε επίπεδα προσιτά ως προς το μέσο οικογενειακό εισόδημα, παρά το ότι για μεγάλες χρονικές περιόδους δεν υπήρξε κανένας κρατικός έλεγχος των μισθωμάτων. Αντίθετα, στις αναπτυγμένες χώρες του κεντρικού καπιταλισμού το κόστος στέγασης αυξήθηκε, επιβαρύνοντας δυσανάλογα το πραγματικό εισόδημα.

στ) Η μεταπολεμική ραγδαία βελτίωση της ποιότητας και της ποσότητας του στεγαστικού αποθέματος (από 2,5 άτομα/δωμάτιο το 1940 σε 1,03 το 1970 επιτεύχθηκε χωρίς τα στεγαστικά προβλήματα και τις επακόλουθες κοινωνικές αναταραχές που υπέστησαν οι πόλεις της κεντροδυτικής και βόρειας Ευρώπης, ιδιαίτερα την περίοδο 1960 - 1980. Επίσης, οι στεγαστικές συνθήκες και οι αντίστοιχοι δείκτες στην Ελλάδα είναι ανάλογοι ή και αρκετά καλύτεροι από χώρες που

εμφανίζουν υψηλότερο επίπεδο γενικότερης οικονομικής ανάπτυξης. Παράλληλα, είναι ιδιαίτερα χαρακτηριστικό το γεγονός, ότι η ιδιοκατοίκηση στις πόλεις κυμαίνεται σταθερά και διαχρονικά σε πολύ υψηλά ποσοστά με βάση τα οποιαδήποτε διεθνή standards και μάλιστα παρά την ταχεία αγροτική έξοδο από την ύπαιθρο και τη μαζική συσσώρευση εισερχόμενου πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα και ιδίως στην πρωτεύουσα, (η ιδιοκατοίκηση ανέρχεται σε ποσοστό 55,34% - Κουβέλη Αν., «Μέσες συνθήκες Στέγασης στα Μεγάλα Αστικά Κέντρα της Χώρας», ΕΚΚΕ, Αθήνα 1998).

ζ) Η ιδιοκτησία ενοικιαζόμενων κατοικιών διαχέεται σε όλα τα κοινωνικά στρώματα (όπως άλλωστε και η ιδιοκατοίκηση) και η συμμετοχή της ως ποσοστό του συνολικού δηλωθέντος εισοδήματος αυξάνει αντιστρόφως ανάλογα σε σχέση με το ύψος του εισοδήματος. Αποκτά δηλαδή μεγαλύτερη σημασία, όσο χαμηλώνει η κλίμακα του φορολογητέου εισοδήματος.

Από τα τέλη της δεκαετίας του '70 και κυρίως από τη δεκαετία του '80 ο κλάδος της ιδιωτικής ανοικοδόμησης στην Αθήνα περνάει σε μια φάση χρόνιας και διαρθρωτικού χαρακτήρα κρίσης που οφείλεται στην κάλυψη των βασικών στεγαστικών αναγκών των μεταπολεμικών δεκαετιών μέσω της αντιπαροχής και της αυθαίρετης δόμησης και ενισχύεται από την οργανωτική και τεχνολογική καθυστέρηση του κλάδου κατασκευής κατοικιών και τον καθοριστικό ρόλο του έγγειου

παράγοντα (οριακά κατακερματισμένη ιδιοκτησία, περιορισμένο απόθεμα οικοδομήσιμης γης, πλήρης και οριακή εκμετάλλευση του οικοδομήσιμου εδάφους, ιδιαίτερα στις κεντρικές αστικές περιοχές).

Ο κορεσμός σε ιδιοκατοικούντες και εκμισθωτές ιδιοκτήτες αντανακλά τον κορεσμό της αντιπαροχής ως μέσου κάλυψης της μεταπολεμικής στεγαστικής ζήτησης και η σταθεροποίηση ή και αναστροφή της αύξουσας πορείας των Σ.Δ. οριοθετούν ως φαινόμενα τη μετατόπιση των κοινωνικοοικονομικών προσανατολισμών από το ποσοτικό αίτημα για περισσότερη στέγη (οικοδομικό απόθεμα) στο ποιοτικό αίτημα για βελτίωση του ευρύτερου πολεοδομικού περιβάλλοντος και για αναβάθμιση του επιπέδου των συλλογικών αστικών εξυπηρετήσεων. Η αντιπαροχή παύει σταδιακά να λειτουργεί με τους ίδιους ρυθμούς και εμφανίζεται μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας ενώ δεν είναι τυχαίο, ότι τα δύο αυτά φαινόμενα συμβαδίζουν παράλληλα με τους φθίνοντες ρυθμούς αύξησης του πληθυσμού του συγκροτήματος της Αθήνας και τους αντίστοιχους ιδιαίτερα υψηλούς των βορείων – κυρίως – προαστίων, όπου, λόγω των χαμηλότερων Σ.Δ., δεν υπάρχει πεδίο για ανάλογης με το κέντρο ανάπτυξη της αντιπαροχής (4,28% ετήσιος ρυθμός αύξησης για Αγ. Παρασκευή, Χολαργό, Χαλάνδρι, Μαρούσι και Κηφισιά). Παρότι εξακολούθησαν να εφαρμόζονται από την πλευρά του κράτους διάφοροι μηχανισμοί υποστήριξης της κατασκευής με

κοινό χαρακτηριστικό πάντα το χαμηλό δημοσιονομικό κόστος, υπήρξε αύξηση του κατασκευαστικού κόστους (υλικά και ημερομίσθια), αύξηση των τιμών πώλησης και άνοδος των ενοικίων, ιδιαίτερα στις εκτός κέντρου προαστιακές περιοχές.

1.1. Οι άτυπες εργασιακές και κατασκευαστικές πρακτικές μέσα στο πλαίσιο των κυρίαρχων μηχανισμών οικιστικής ανοικοδόμησης.

Είναι προφανές ότι το καθεστώς γαιοκτησίας που επικράτησε, με τον υψηλό κατακερματισμό της αστικής γης, διαμόρφωσε σε μεγάλο βαθμό τον τρόπο παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος, ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιφέρεια της πρωτεύουσας, η οποία αποτέλεσε πρότυπο και για την ανάπτυξη των περισσότερων αστικών κέντρων στην Ελλάδα. Ο οριακός τρόπος κατάτμησης της αστικής γης δεν επέτρεψε την οποιαδήποτε προσπάθεια συγκέντρωσής της σε μεγαλύτερη κλίμακα και συνεπώς ευνόησε τη διαίρεση της παραγωγής στον τομέα της οικοδομής σε ένα πλήθος μικρών μονάδων, των οποίων ο χαρακτήρας απέχει πολύ από την εκκαπιταλισμένη παραγωγή κατοικίας των βιομηχανικά ανεπτυγμένων χωρών με την εκτεταμένη τυποποίηση και μηχανοποίηση στην κατασκευή των οικοδομικών μελών. Παράλληλα, το εμπλεκόμενο κεφάλαιο αυτών των μονάδων στον τομέα της κατασκευής είναι από μικρό έως σχεδόν μηδενικό και οι αντίστοιχες επιχειρήσεις είναι είτε προσωπικές είτε εταιρικές με κεφάλαιο – έως τις αρχές της δεκαετίας του 80 – κάτω από 5 εκατομμύρια δραχμές και

προσωπικό έως 5 άτομα. Η ελαχιστοποίηση του αναγκαίου προς επένδυση κεφαλαίου των οικοδομικών επιχειρήσεων στον τομέα της κατοικίας ενισχύθηκε ακόμα περισσότερο από τον τρόπο λειτουργίας του μηχανισμού της αντιπαροχής, ο οποίος, μαζί με την αυθαίρετη δόμηση, αποτέλεσαν μεταπολεμικά τους εμφανέστερους παράγοντες της προβληματικής μορφής και διάρθρωσης του αστικού εποικοδομήματος στην Ελλάδα, όσον αφορά βέβαια τον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης.

1.2. Συμπέρασμα

Στην Ελλάδα, η κατανομή της ιδιοκτησίας γης και ο ιδιόμορφος χαρακτήρας συγκρότησης του ελληνικού κοινωνικού σχηματισμού οδήγησαν σε σημαντικές αποκλίσεις από το σύνηθες μοντέλο ανάπτυξης του έγγειου παράγοντα που συναντάται στις καπιταλιστικά αναπτυγμένες ευρωπαϊκές οικονομίες. Η έκφραση συλλογικών αιτημάτων και η υλοποίηση κοινωνικών δικαιωμάτων (κατοικία, εργασία, εκπαίδευση κ.λπ.) βασίστηκε σε προσωποπαγή ή τοπικιστικά δίκτυα πελατειακών σχέσεων και πραγματοποιήθηκε με εξατομικευμένες πρακτικές και ιδιωτικά επιχειρησιακά ή οργανωτικά μέσα, αντικαθιστώντας την απουσία κεντρικού (ή περιφερειακού) σχεδιασμού και δημόσιας παρέμβασης. Η οργανωμένη δημόσια παρέμβαση των μεταπολεμικών ευρωπαϊκών κρατών, ειδικά στο πεδίο των χωρικών ρυθμίσεων και πρακτικών, δεν υπήρξε ποτέ στην νεοελληνική πραγματικότητα. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης, η ατομική - ιδιωτική παραγωγή και

οικειοποίηση του δομημένου χώρου σε συνδυασμό με το ισχυρό θεσμικό πλαίσιο και τα χαρακτηριστικά του πολιτικού συστήματος παρήγαγαν τη βάση για την διευρυμένη ανάπτυξη άτυπων εργασιακών και κατασκευαστικών δραστηριοτήτων.

Επίσης, ο ρόλος της μικρής ιδιοκτησίας στην διαμόρφωση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της διαδικασίας παραγωγής του δομημένου χώρου υπήρξε καθοριστικός. Το οριακό μέγεθος κατάτμησης της αστικής γης δεν επέτρεψε την συγκέντρωσή της σε μεγαλύτερη κλίμακα και συνεπώς ευνόησε τη διαίρεση της παραγωγής στον τομέα της οικοδομής σε ένα πλήθος μικρών μονάδων (βασισμένων στην ένταση εργασίας), των οποίων ο χαρακτήρας απέχει πολύ από την παραγωγή κατοικίας των βιομηχανικά ανεπτυγμένων χωρών με την εκτεταμένη τυποποίηση και μηχανοποίηση στην κατασκευή των οικοδομικών στοιχείων. Οι απαιτήσεις συγκέντρωσης κεφαλαίου των ιδιωτικών κατασκευαστικών μονάδων εξακολουθούν έως σήμερα να είναι μικρές.

Η ελαχιστοποίηση του αναγκαίου προς επένδυση κεφαλαίου οικοδομικών επιχειρήσεων στον τομέα της κατοικίας ενισχύθηκε ακόμα περισσότερο από τον τρόπο λειτουργίας του μηχανισμού της αντιπαροχής. Το γεγονός αυτό συνέτεινε στη διαμόρφωση του χαρακτήρα των «κατασκευαστικών» επιχειρήσεων. Βασικό χαρακτηριστικό τους δεν αποτέλεσε η τεχνογνωσία, ο τεχνολογικός εξοπλισμός ή ακόμα και η συγκέντρωση εργατικού δυναμικού αλλά η ικανότητα

χρηματοδότησης του έργου. Ο «κατασκευαστής» δηλαδή, είναι αυτός που οργανώνει και συντονίζει την κατασκευαστική διαδικασία και κυρίως ο βασικός συντελεστής της εμπορευματικής ανταλλαγής του παραγόμενου προϊόντος, του κτιρίου.

Όμως, το βασικό στοιχείο της όλης διαδικασίας, προκειμένου το κόστος της κατασκευής να συμπιεστεί και να υπάρχει ευελιξία στην κατανομή εργασιών και ρόλων στο εργοτάξιο, ήταν και παραμένει η αντιμετώπιση της κατασκευαστικής πράξης από το κράτος – όχι ως εξειδικευμένης τεχνικής εφαρμογής που οφείλει να εκτελείται σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης αλλά – ως απλής διεκπεραίωσης - παραγωγής ενός εμπορευματικού αγαθού που μπορεί να συντονιστεί και να υλοποιηθεί από οποιονδήποτε χωρίς να είναι απαραίτητη η οποιαδήποτε διασφάλιση της ποιότητάς του. Είναι επίσης προφανές, ότι η – από τεχνική άποψη – άτυπη εργασία ευνοεί παράλληλα την οικονομικά άτυπη συμμετοχή ενός απροσδιόριστου εργατοτεχνικού δυναμικού και μάλιστα στον παραγωγικό τομέα των ιδιωτικών κατασκευών που – λόγω αυθαίρετης δόμησης – έχει μία σημαντική τελείως αφανή συνιστώσα και αντίστοιχα χαρακτηριστικά.