

ReMap: Όταν η πλατφόρμα σύγχρονης τέχνης,  
γίνεται πλατφόρμα εκτοπισμού και «εξευγενισμού».  
ΜΙΑ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ GENTRIFICATION,  
ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ



ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:

ΚΑΤΣΑΟΥΝΗ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΓΙΑΝΝΟΥΔΗΣ

ΧΑΝΙΑ, 2014

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2013-2014

## ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

### ΤΙΤΛΟΣ:

*«REMAP: Όταν η πλατφόρμα σύγχρονης τέχνης,  
γίνεται πλατφόρμα εκτοπισμού και «εξευγενισμού».*

ΜΙΑ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ GENTRIFICATION, ΜΕΣΑ ΑΠΟ  
ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ»

### ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:

ΚΑΤΣΑΟΥΝΗ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ

### ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΓΙΑΝΝΟΥΔΗΣ

### ΕΠΙΤΡΟΠΗ:

ΔΙΜΕΛΛΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ

ΤΖΟΜΠΑΝΑΚΗΣ ΑΛΕΞΙΟΣ

ΧΑΝΙΑ, 2014

Στα 10 κορίτσια μου,  
το Θανάση και τον Κουρέα...

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι οικονομικές αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στο δεύτερο μισό του 20ου αιώνα, με την αλλαγή του παραγωγικού συστήματος και τη διεθνοποίηση της οικονομίας, επέφεραν μεγάλες κοινωνικοπολιτικές μεταβολές. Η πόλη καλείται να ανταποκριθεί στο διεθνή ,πλέον, οικονομικό ανταγωνισμό καθώς και στα νέα καταναλωτικά και πολιτισμικά πρότυπα, μέσω της «ανάπτυξης» των κεντρικών περιοχών των αστικών κέντρων. Στο πλαίσιο αυτό και μέσω των συστημάτων συσσώρευσης κεφαλαίου, επιχειρείται μια ταξική ανακατανομή του πληθυσμού με αντικατάσταση των κατοίκων των χαμηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, με νέους υψηλότερων, η οποία επιφέρει μεγάλα ποσοστά κερδοφορίας στον ιδιωτικό και το δημόσιο τομέα. Μια από τις στρατηγικές ανάπτυξης των πόλεων με τέτοια χαρακτηριστικά, είναι το *gentrification*, με ένα από τα κύρια εργαλεία πραγματοποίησής της τον πολιτισμό. Το αμφιλεγόμενο αυτό φαινόμενο, έχει ανοίξει μια μάχη ιδεολογικής φύσεως τόσο για τις αλλαγές που επιφέρει στην αστική ζωή όσο και για τις επιπτώσεις του στους κατοίκους που αναγκάζονται να εκτοπιστούν.

Το ζήτημα αυτό απασχολεί έντονα τα τελευταία χρόνια και τον Ελλαδικό χώρο, λόγω της διαφαινόμενης πρόθεσης μετατροπής της Αθήνας σε μητροπολιτικό κέντρο, μέσω της εφαρμογής πολιτικών *gentrification*. Το τμήμα του κέντρου που φαίνεται να εμφανίζει τα περισσότερα δείγματα προς μια κατεύθυνση *gentrification* σε σύγχρονα πρότυπα είναι η περιοχή του Μεταξουργείου.

Στην παρούσα εργασία μελετάται το φαινόμενο μέσω της διεθνούς βιβλιογραφίας, η οποία βασίζεται στη μελέτη πόλεων, αναπτυγμένων κυρίως καπιταλιστικά χωρών της Δύσης. Στηριζόμενοι σε αυτό το θεωρητικό υπόβαθρο και στην μελέτη της τοπικής ιδιαιτερότητας της Αθήνας, αναζητείται η ύπαρξη στοιχείων *gentrification* στο Μεταξουργείο. Σε τελευταίο στάδιο, με βάση την παραπάνω έρευνα, επιχειρείται μια γενικότερη αξιολόγηση του φαινομένου.

## **ABSTRACT**

The economic shifts that took place in the second part of the 20th century, with the change in the production system and the internationalization of the economy, resulted in major sociocultural transformations. The city now has to correspond to the international financial competition as well as the new consumption and culture standards through the urban sprawl of the city/ town centres. In this respect, via the capital accumulation systems, a class reallocation is attempted generating substantial profit in the private and public sectors. Inhabitants of lower social strata are replaced with new residents of a higher social class. One of the urban sprawl strategies with such characteristics is gentrification which uses culture as an instrument for its realization. This phenomenon has become a moot point not only due to the breeding of changes in urban life but also because of its consequences for the residents made to be displaced.

This issue is also of particular concern over the last years in Greece due to the looming intention of transforming Athens into a metropolis through the application of gentrification policies. The section of the city centre that manifests the most features towards gentrification according to modern standards is the area of Metaxourgeio.

In the present study, the phenomenon is researched with the use of international bibliography based mainly on the study of Western countries' cities which have developed in a capitalist manner. The existence of gentrification features in Metaxourgeio is researched on the grounds of this theoretical background and the study of the local particularities of Athens. In the last stage, a more general evaluation of the phenomenon is attempted on the basis of the above research.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	9
ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ .....	9
ΘΕΜΑ ΚΑΙ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ .....	9
ΜΕΘΟΔΟΣ.....	10
ΔΟΜΗ.....	11

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.0

### ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION

1.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ, ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ GENTRIFICATION .....	14
1.2 ΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ ΟΡΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ .....	18
1.3 ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΑΙΤΙΩΝ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΤΟΥ GENTRIFICATION .....	21
1.3.1 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΒΑΣΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ – RENT GAP .....	21
1.3.2 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΒΑΣΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΗ ΖΗΤΗΣΗ – ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ .....	24
1.3.3 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΒΑΣΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΘΕΩΡΙΩΝ .....	26
1.4 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΣΕ ΦΑΙΝΟΜΕΝΑ GENTRIFICATION .....	31
1.5 ΣΧΕΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΜΕ ΦΑΙΝΟΜΕΝΑ GENTRIFICATION.....	35

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.0

### ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

2.1 Η ΙΔΙΟΜΟΡΦΙΑ ΤΟΥ ΑΘΗΝΑΪΚΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΑΠΤΥΓΜΕΝΕΣ ΚΑΠΙΤΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΔΥΣΗΣ.....	40
2.3 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ.....	47

2.4 Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	49
2.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΦΑΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΧΩΡΑ ΣΗΜΕΡΑ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ .....	58
2.5.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΔΙΑΣΤΡΩΜΑΤΩΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ .....	58
2.5.2 ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΟΥ.....	63
2.5.2 ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΞΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	70
2.6 ΜΕΛΕΤΗ ΔΙΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΧΩΡΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ, ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΟΛΙΑΡΟΣ.....	80
2.6.1 ΚΜ ΠΡΟΤΥΠΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ .....	83
2.6.2 REMAP ΚΜ.....	86
2.6.3 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ .....	90
2.7 ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ .	95
2.8 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION.....	102

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.0

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

3.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:.....	108
3.1.2 ΑΝΤΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ .....	1028
3.1.1 ΣΥΖΗΤΗΣΗ – ΛΙΓΑ ΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ .....	112
3.2 ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ .....	115
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	117

Ευχαριστώ τον επιβλέποντα καθηγητή μου Σωκράτη Γιαννονόδη για την πολύτιμη καθοδήγησή του. Τον κ. Θανάση Μουτσόπουλο που μου έδωσε την ιδέα για αυτό το θέμα και τη βοήθειά του. Επιπλέον για τη βοήθειά τους τον εικαστικό Θοδωρή Κωβαίο, τον διδάκτωρ Βασίλη Αράποχλου, Επίκουρος Καθηγητής και την κ. Κωνσταντίνα Βαλεριάνου, Διδάκτωρ.

Επιτρέπεται η μερική ή ολική αντιγραφή, αναδημοσίευση, διανομή και προβολή, αρκεί να μην εξυπηρετεί εμπορευματικούς σκοπούς και τα παράγωγα που πιθανώς προκύψουν να διατίθενται εξίσου ελεύθερα.



### Γενικός προβληματισμός:

Την τελευταία δεκαετία παρατηρείται μια προσπάθεια προσαρμογής της Ελλάδας, σε πολιτικοοικονομικό επίπεδο, στα πρότυπα των βορειοευρωπαϊκών και αμερικανικών χωρών, του αναπτυγμένου καπιταλιστικού κόσμου. Η προσπάθεια αυτή εντείνεται μετά το 2010, με την ελληνική κρίση χρέους, που επέφερε την σύναψη «Μνημονίου» με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την επιβολή στην χώρα ενός «αναγκαστικού καπιταλιστικού εκσυγχρονισμού». Η προσπάθεια προσαρμογής στο νεοφιλελεύθερο παγκόσμιο πολιτικό σύστημα, όπως θα δείξουμε στη συνέχεια, έχει αντίκτυπο και στον αστικό χώρο. Η επιχείρηση συγκεντροποίησης της γης στα χέρια λίγων και περιορισμού της μικροϊδιοκτησίας, σε συνδυασμό με τη δρομολόγηση της ανάπτυξης του κέντρου της Αθήνας και μετατροπής του σε σύγχρονο μητροπολιτικό κέντρο, ανοίγει τη συζήτηση για μελλοντική ανάπτυξη φαινομένων gentrification.

### Θέμα και ερωτήματα:

Στην μελέτη που θα πραγματοποιηθεί θα εξεταστεί το φαινόμενο, ως διεθνή πλέον στρατηγική ανάπτυξης των πόλεων μέσω του αστικού μετασχηματισμού υποβαθμισμένων περιοχών του κέντρου και θα συνδεθεί με το νέο διεθνή καταμερισμό εργασίας και τα νέα πολιτισμικά και καταναλωτικά πρότυπα. Η ερμηνεία του, οι ιδιαιτερότητες ανάπτυξής του ανά περιοχή και οι επιπτώσεις που αυτό επιφέρει στην ανασυγκρότηση των σύγχρονων πόλεων και στις ζωές των ανθρώπων που κατοικούν σε αυτές, καθώς και η αναζήτηση των ευρύτερων παγκόσμιων συνθηκών που σχετίζονται με την ανάπτυξή του· έχουν απασχολήσει τα τελευταία τριάντα χρόνια πολλούς ερευνητές διαφόρων κλάδων, ενώ λόγω της φύσης του αποτελεί ένα πεδίο θεωρητικής και ιδεολογικής αντιπαράθεσης. Μέσα από την επιχείρηση κατανόησης του φαινομένου με βάση τη διεθνή βιβλιογραφία, γίνεται μια προσπάθεια ερμηνείας των στοιχείων που λαμβάνουν χώρα σε τοπικό επίπεδο, επικεντρώνοντας την έρευνα στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής θεωρήθηκε ότι έχει μεγαλύτερο ενδιαφέρον, εκτός των άλλων, εξαιτίας της επιχείρησης μετασχηματισμού της μέσω του πολιτισμού. Έτσι πέρα από τη μελέτη ύπαρξης φαινομένων gentrification, διερευνούμε και το σύγχρονο ρόλο του πολιτισμού στην διαμόρφωση των πόλεων, τα νέα καταναλωτικά πρότυπα αλλά και την ιδιαίτερη σχέση με την εμφάνιση μιας νέας τάξης, τη νέα μεσαία τάξη, από την οποία προέρχονται οι gentrifiers. Το φαινόμενο του

gentrification, χρησιμοποιείται σαν θεωρητικό εργαλείο μιας ανάγνωσης των διαδικασιών που λαμβάνουν χώρα στη συγκεκριμένη περιοχή του κέντρου της ελληνικής πρωτεύουσας, σε μια προσπάθεια εξαγωγής συμπερασμάτων για το τι πρόκειται να συμβεί στην περιοχή, αλλά και γενικότερα στο κέντρο της πόλης. Στα πλαίσια αυτής της ανάγνωσης βέβαια, ξετυλίγεται ένα πλέγμα σχέσεων και διαδικασιών, εξαιρετικά πολύτιμων για την γενικότερη κατανόηση της λειτουργίας των σύγχρονων πόλεων και της οργάνωσης της ανθρώπινης ζωής σ' αυτές.

Ζητήματα που θα μας απασχολήσουν ιδιαίτερα πέρα από την εμφάνιση φαινομένων gentrification είναι η άνιση ανάπτυξη των πόλεων και η ταξική διάρθρωση και λειτουργία τους. Επίσης η νέα μορφή του πολιτισμού και του καταναλωτισμού, που επέφερε η αλλαγή του παραγωγικού μοντέλου και η ανάδυση μέσα από αυτή της νέας μεσαίας τάξης. Η διερεύνηση αυτή επιχειρείται και σε τοπικό επίπεδο μέσα από την ιδιαίτερη αναφορά στο ReMap, καλλιτεχνική έκθεση που προσδιορίζεται ως διεθνής πλατφόρμα σύγχρονης τέχνης στο Μεταξουργείο και διοργανώνεται από κτηματομεσιτική εταιρία που δραστηριοποιείται στην περιοχή. Παράλληλα επιχειρείται μια πιο συγκεκριμένη μελέτη της δράσης των κτηματομεσιτικών στην περιοχή, σαν πρωταγωνιστές και βασικούς επωφελημένους της διαδικασίας αλλά και ως παράγοντες διαμόρφωσης των σύγχρονων πόλεων. Ιδιαίτερη είναι και η προσπάθεια αναζήτησης του ρόλου της αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας στην ανάπτυξη τέτοιων φαινομένων και η διατύπωση μιας κριτικής πάνω σε αυτόν. Τέλος πολύ σημαντικός θεωρείται και ο ρόλος του κράτους, ο τρόπος που συμβάλει στην εξέλιξη τέτοιων φαινομένων αλλά και γενικότερα η μορφή που αυτό παίρνει, στα πλαίσια ενός νεοφιλελεύθερου οικονομικού συστήματος και ο τρόπος που επιδρά στην πόλη.

## **Μέθοδος :**

Σε επίπεδο μεθοδολογικής προσέγγισης, η εργασία διαιρείται σε τρία μέρη: πρώτον την ανάλυση του φαινομένου του gentrification μέσα από τη διεθνή βιβλιογραφία, δεύτερον την μελέτη των διαδικασιών που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή του Μεταξουργείου και την αναζήτηση στοιχείων gentrification και τρίτον η μελέτη της δράσης μιας κτηματομεσιτικής εταιρίας στην περιοχή, της πολιτικής της και τους παράγοντες που εμπλέκονται γύρω από αυτήν.

Για την σύνταξη της παρούσας μελέτης πραγματοποιήθηκε στο πρώτο κεφάλαιο βιβλιογραφική έρευνα κυρίως διεθνής. Το δεύτερο κεφάλαιο, συντάχθηκε κυρίως μέσω δευτερογενούς έρευνας ως προς την συγκέντρωση στοιχείων, δημοσιογραφικό υλικό και επιτόπια καταγραφή, ενώ χρησιμοποιήθηκε και ελληνική βιβλιογραφία.

## Δομή :

Αρχικά γίνεται μια προσπάθεια σκιαγράφησης του νέου παγκόσμιου πολιτικοοικονομικού πλαισίου μέσα στο οποίο αναπτύσσονται φαινόμενα gentrification. Στη συνέχεια επιχειρείται η διερεύνηση του τι είναι gentrification, γιατί δημιουργείται, σε ποιες περιοχές και από ποιούς. Οι απαντήσεις στα ερωτήματα αυτά επιδιώκεται να δοθούν, μέσα από την εννοιολογική προσέγγιση των δύο βασικών αντικρουόμενων προσεγγίσεων που έχουν διατυπωθεί (προσφοράς – ζήτησης) με κύριους εκπροσώπους τον N.Smith και τον D.Ley αντίστοιχα, καθώς και αυτών που επιχειρούν τη σύνθεσή τους μέσω κυρίως της S. Zukin. Ταυτόχρονα μελετώνται τα χαρακτηριστικά των gentrifiers, των ανθρώπων δηλαδή που ενεργοποιούν τη διαδικασία καθώς και ο ρόλος του κράτους στην εξέλιξη αυτών των διαδικασιών. Ένα θέμα που θεωρείται ότι χρίζει ιδιαίτερης αναφοράς είναι ο ρόλος του κράτους και του πολιτισμού στην εξέλιξη τέτοιων φαινομένων.

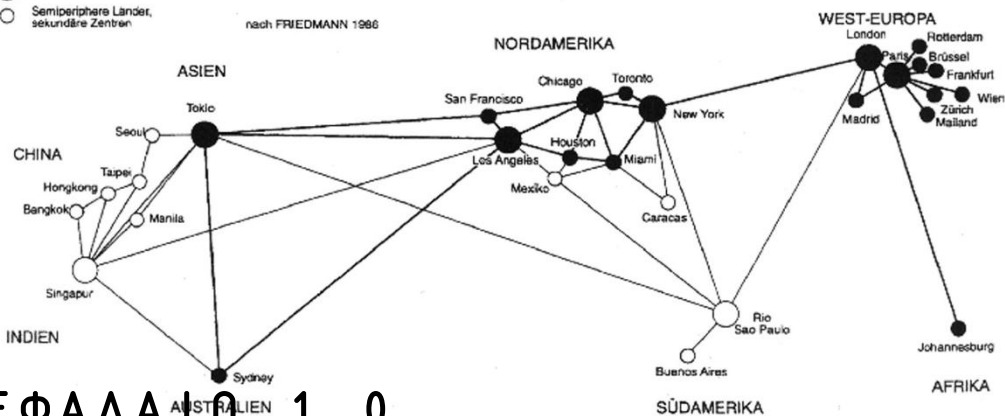
Σε δεύτερο στάδιο αναζητούνται στοιχεία gentrification στην περιοχή του Μεταξουργείου. Πριν, όμως, από την μελέτη των διαδικασιών που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά στις ιδιαιτερότητες ανάπτυξης του αστικού χώρου της Αθήνας σε σχέση με τη διεθνή βιβλιογραφία, η οποία αναφέρεται σε δυτικά πρότυπα αναπτυσσόμενων καπιταλιστικά χωρών. Ακολουθεί μια ιστορική ανασκόπηση της περιοχής μελέτης και οι λόγοι που θα μπορούσαν να αποτελέσουν πρόσφορο έδαφος για τον μετασχηματισμό της. Σε επόμενο στάδιο, μέσα κυρίως από δευτερογενή έρευνα, γίνεται προσπάθεια σκιαγράφησης της σημερινής κοινωνικής διαστρωμάτωσης και των δραστηριοτήτων της περιοχής, του καθεστώτος ενοίκησης και των παραγόντων διαμόρφωσής του. Επίσης λαμβάνονται υπόψη και οι διεργασίες από κρατικής πλευράς, οι οποίες είναι σημαντικές για την εξέλιξη του φαινομένου στην περιοχή. Παράλληλα επιχειρείται και η χωρική κατανομή των φαινομένων που εντοπίζονται, μέσω επιτόπιας έρευνας. Τη συγκέντρωση των γενικότερων στοιχείων, ακολουθεί η μελέτη πιο συγκεκριμένων διαδικασιών που εντοπίζονται στην περιοχή με σκοπό τον μετασχηματισμό της, μέσω του παραδείγματος της δράσης κτηματομεσιτικής που έχει επενδύσει σ' αυτή και των παραγόντων που σχετίζονται μαζί της. Σε αυτά τα πλαίσια, αναδύεται και ο ρόλος της τέχνης και της αρχιτεκτονικής, στη σύγχρονη ελληνική πραγματικότητα.

Μετά τη σκιαγράφηση της σημερινής κατάστασης, επιχειρούμε να δώσουμε απάντηση στο ερώτημα αν τελικά έχουμε φαινόμενα gentrification, με βάση τους παράγοντες που είδαμε στη βιβλιογραφική του ανάλυση. Στην παρούσα εργασία η εξαγωγή συμπερασμάτων γίνεται με βάση τους παράγοντες που έχει ορίσει ο Warde, ως παράγοντες που υποδηλώνουν ανάπτυξη του gentrification σε μια περιοχή. Κλείνοντας, πραγματοποιείται μια συνολική αξιολόγηση του φαινομένου και η εξαγωγή κάποιων συμπερασμάτων προς συζήτηση.



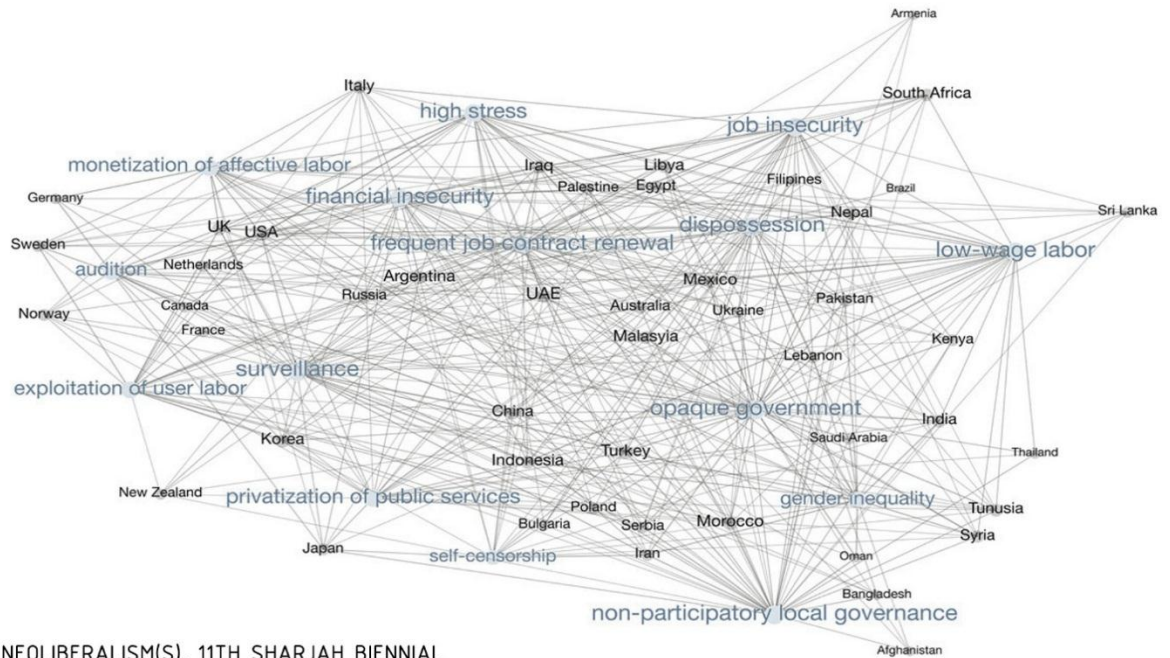
- Zentrale Länder, primäre Zentren
  - Zentrale Länder, sekundäre Zentren
  - Semiperiphere Länder, primäre Zentren
  - Semiperiphere Länder, sekundäre Zentren
- Verflechtungen zwischen primären Zentren  
— andere Verflechtungen

nach FRIEDMANN 1966



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.0

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION



# NEOLIBERALISM(S), 11TH SHARJAH BIENNIAL

Subjective network map of countries and neoliberal concepts generated .by the artist himself through taking the survey for all the countries



## 1.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ, ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ GENTRIFICATION

Αναζητώντας το κοινωνικοπολιτικό και οικονομικό πλαίσιο ανάπτυξης φαινομένων gentrification, θα λέγαμε ότι αυτό διαμορφώνεται, μετά το δεύτερο μισό του 20ου αιώνα, μέσα σε μια παγκοσμιοποιημένη οικονομία και ένα νεοφιλελεύθερο<sup>1</sup> μοντέλο ρύθμισης. Η κρίση που επέφερε το κέϋνσιανό<sup>2</sup> μοντέλο, γύρω στο 1960, οδήγησε στην επιστροφή των κυβερνήσεων των δυτικών (και έπειτα και των ανατολικών) χωρών της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής στις αρχές της οικονομίας της αγοράς και το νεοφιλελευθερισμό. Η κρίση που συνδυάζεται και με αυτή του φορντικού μοντέλου παραγωγής αλλά και των κοινωνικοπολιτικών συστημάτων της περιόδου οδήγησε στο πέραςμα, στην επονομαζόμενη από τον Daniel Bell, μεταβιομηχανική κοινωνία και τον νέο διεθνή καταμερισμό εργασίας. Η νέα κατάσταση χαρακτηρίζεται από το μοντέλο της ευέλικτης συσσώρευσης και από τη διαφοροποίηση της κοινωνικής διαστρωμάτωσης των αγορών εργασίας. Οι μεγάλες βιομηχανικές μονάδες αντικαθίστανται από μικρότερες περισσότερο ευέλικτες, οι οποίες στηρίζονται πλέον στην «εξειδικευμένη γνώση» και τη στροφή της οικονομίας από τον τομέα της παραγωγής στον τομέα της κατανάλωσης. Η απελευθέρωση της αγοράς, επέφερε και την απελευθέρωση της αγοράς εργασίας, την κατάργηση κάθε προστατευτισμού και τη μείωση των κοινωνικών κεκτημένων και δικαιωμάτων που είχαν κατακτηθεί τα προηγούμενα χρόνια.

Η οικονομική αλλαγή συνδυάζεται και με την αλλαγή του πολιτικού συστήματος, με αποτέλεσμα την ανάπτυξη του νεοφιλελεύθερου κράτους το οποίο μετατρέπεται από

---

1\_ Από πολλούς ερευνητές δεν θεωρείται δόκιμος ο όρος «νεοφιλελευθερισμός» για την περιγραφή του σημερινού μοντέλου ρύθμισης. Επειδή όμως έχει επικρατήσει αυτός ο όρος, ακόμα και σε μεγάλο μέρος της οικονομικής και γενικότερης βιβλιογραφίας και δεν είναι του αντικείμενου της παρούσας μελέτης, επιλέγεται η χρήση αυτού του όρου.

2\_ Μοντέλο ρύθμισης σύμφωνα με το οποίο η οικονομική παρέμβαση του κράτους πρέπει να στοχεύει, όχι μόνο στην οικονομική ανάπτυξη αλλά και στη δικαιότερη κοινωνική αναδιανομή του πλούτου, των πόρων και των μέσων παραγωγής, ενώ παράλληλα θα πρέπει να εξασφαλίζει την κοινωνική προστασία στο πλαίσιο της οικονομίας της αγοράς, υποστηρίζοντας τη συνολική ζήτηση και διαφυλάσσοντας την πλήρη απασχόληση. (Λεξικό Διοικητικών Όρων του Διοικητικού Επιμελητηρίου)

ρυθμιστικό παράγοντα της αγοράς σε καταναλωτικό (Smith, 1979). Πιο συγκεκριμένα με τη στροφή των κυβερνήσεων στην οικονομία της αγοράς, στην απορρύθμιση (deregulation) και τις ιδιωτικοποιήσεις, ο ρόλος του κράτους συρρικνώνεται και ο δημόσιος τομέας περιορίζεται. (Χατζής, 2004)

Η παρακμή αυτή του παραδοσιακού έθνους-κράτους οδηγεί στην αύξηση της σημασίας επιμέρους περιοχών και πόλεων, οι οποίες λειτουργούν στο παγκόσμιο σύστημα σαν αυτόνομες ανταγωνιστικές οικονομικές οντότητες. Η αστική κλίμακα μετατοπίζεται, καθώς από την κλίμακα που καθοριζόταν από τις συνθήκες της κοινωνικής αναπαραγωγής, περνάμε σε μία άλλη, στην οποία η επένδυση του παραγωγικού κεφαλαίου διατηρεί το οριστικό προβάδισμα (Smith, 1979). Η αναδιάρθρωση αυτή της κλίμακας παραγωγής προς τη μητροπολιτική κλίμακα αποτελεί μια έκφραση της παγκόσμιας αλλαγής, ενώ ταυτόχρονα πραγματώνεται στην καρδιά μιας νέας πολεοδομίας. Έτσι συγκροτείται ένα παγκόσμιο δίκτυο πόλεων, στο οποίο οι νέες παγκόσμιες πόλεις συνιστούν τους κυρίαρχους χωρικούς άξονες που κατευθύνουν τα πολύπλοκα διεθνή, οικονομικά, επικοινωνιακά και πληροφοριακά δίκτυα (Stevenson, 2007).

Η νέα πολεοδομία που αναδύεται, η νεοφιλελεύθερη πολεοδομία, αποτελεί συστατικό κομμάτι της επαναπροσδιοριζόμενης κλίμακας των λειτουργιών, των δραστηριοτήτων και των σχέσεων. Η έμφαση πλέον δίνεται στο παραγωγικό και χρηματοπιστωτικό πλέγμα του κεφαλαίου σε βάρος των ζητημάτων της κοινωνικής αναπαραγωγής. Παράλληλα περιλαμβάνει ένα μεγάλο εύρος κοινωνικών, οικονομικών και γεωγραφικών μετατοπίσεων και καθιστά τη διαδικασία του gentrification ως μια από τις πρακτικές της, καθορίζοντάς την από ένα τοπικό φαινόμενο σε παγκόσμια στρατηγική των πόλεων<sup>3</sup>. (Smith, 1979)

Στο πλαίσιο αυτών των αλλαγών και του νέου ρόλου της πόλης, το αστικό περιβάλλον μετατρέπεται σε εμπόρευμα. Η πόλη διεκδικεί τη θέση της στον παγκόσμιο ανταγωνισμό, μέσω της προβολής της ως επιθυμητό χώρο διαβίωσης, εργασίας και

---

3\_ «Πιο σημαντικό είναι ίσως, ότι μία κυρίως τοπική πραγματικότητα, που πρώτα αναγνωρίστηκε σε μερικές σημαντικές ανεπτυγμένες καπιταλιστικές πόλεις, όπως το Λονδίνο, τη Νέα Υόρκη, το Παρίσι και το Σίδνι, είναι πια κατ' ουσίαν παγκόσμια. Η εξέλιξη της ήταν ταυτόχρονα κατά μήκος και κατά πλάτος. Αφενός, το gentrification σαν διαδικασία εισέβαλε ταχύτατα στην αστική ιεραρχία· είναι εμφανές όχι μόνο στις μεγαλύτερες πόλεις, αλλά και σε πιο ασυνήθιστα κέντρα όπως σε πρωθύστερες βιομηχανικές πόλεις, σαν το Cleveland ή τη Glasgow, μικρότερες πόλεις όπως το Malmö ή η Grenada, και ακόμα πιο μικρές εμπορικές πόλεις, όπως το Lancaster, η Pennsylvania ή το Ceské Krumlov στη Δημοκρατία της Τσεχίας. Ενώ την ίδια στιγμή, η διαδικασία διαχύθηκε και γεωγραφικά, με αναφορές gentrification από το Τόκιο ως την Τενερίφη[19], από το São Paulo ως την Puebla και το Μεξικό[20], από το Cape Town[21] ως την Καραϊβική[22] και από τη Σανγκάι ως τη Σεούλ. Με μια δόση ειρωνείας, ακόμα και το Hobart, η πρωτεύουσα της Γης του Van Diemen's (Τασμανία), υφίσταται σήμερα gentrification, εκεί όπου εξορίστηκαν τον 19ο αιώνα Βρετανοί αγρότες που είχαν γίνει λαθροθήρες και αντάρτες και όπου οι ντόπιοι, ακολουθώντας, εξολοθρεύτηκαν.» (Smith, 2012: 64)

επίσκεψης. Εν ολίγοις αντιμετωπίζεται σαν προϊόν, το οποίο πρέπει να γίνει ελκυστικό προς νέες επενδύσεις. Αυτό επιτυγχάνεται μέσα από τη στρατηγική των αστικών αναπλάσεων οι οποίες επιδιώκουν την απόδοση μιας ελκυστικής ιδιαιτερότητας στην πόλη και προωθείται μέσω της προβολής του τόπου (place marketing) και της αστικής διαφήμισης (urban boosterism) (Stevenson 2007, Colomb 2012). Πρωταγωνιστικό ρόλο στη διαδικασία αυτή παίζει ο πολιτισμός. Εδώ αξίζει να επισημανθεί ότι η πλασματική προβολή της πόλης έγκειται στην ανάδειξη συγκεκριμένων σημείων της, η «λάμψη» των οποίων προσπαθεί να «κρύψει» τη φτώχεια, την εξαθλίωση και την έλλειψη αστικών υποδομών που έχουν τα σημεία που γεινιάζουν σ' αυτά και κατοικούνται από χαμηλά κοινωνικά στρώματα.

Παράλληλα η αναβάθμιση και η αλλαγή χρήσεων γης, προϋποθέτει ή επιφέρει και την μετακίνηση πληθυσμών και την επανεγκατάσταση υψηλών και μεσαίων στρωμάτων στα κέντρα των πόλεων. Η μετακίνηση αυτή, αλλά και η κατασκευή της επιθυμίας προς επιδίωξή της, σε συνδυασμό με την παγκοσμιοποιημένη οικονομία, δημιουργεί νέα πρότυπα ζωής, ανταγωνιστικά ή διαφοροποιημένα από των προαστίων. Αυτά περιλαμβάνουν τον νέο ρόλο της γυναίκας, την αλλαγή της γεωγραφίας του φύλου, την αλλαγή του προτύπου της οικογένειας και άλλων κοινωνικών περιορισμών. Τα νέα πρότυπα ζωής συμβαδίζουν βέβαια και με τα νέα πρότυπα κατανάλωσης. Η κατανάλωση αγαθών αντικαθίσταται πλέον με την κατανάλωση νέων τρόπων ζωής και δραστηριοτήτων αναψυχής, δημιουργώντας έτσι μια μετατόπιση της κατανάλωσης από τα αγαθά στις υπηρεσίες. Τα νέα πρότυπα ζωής και κατανάλωσης είναι από τα κυρίαρχα στοιχεία, που κάνουν κάποιες περιοχές των κέντρων των πόλεων ελκυστικές για μια νέα τάξη, σε πρώτο επίπεδο, που αναδύεται από τις οικονομικο-πολιτικο-κοινωνικές αλλαγές· τη νέα μεσαία τάξη.

Η νέα μεσαία τάξη, προέκυψε από τις αλλαγές που έγιναν στην παραγωγική διαδικασία, οι οποίες επέφεραν την άνοδο των διοικητικών και τεχνικών επαγγελματιών, για να καλύψουν τις νέες παραγωγικές ανάγκες. Η νέα αυτή κοινωνική ομάδα, δημιουργήθηκε από τη διόγκωση των νέων επαγγελματικών τάξεων και χαρακτηρίζεται από ανώτερη και ανώτατη πανεπιστημιακή εκπαίδευση και εξεζητημένα καταναλωτικά πρότυπα (Ley, 1996). Επιπλέον συνδεδεμένη άμεσα με τα νέα καταναλωτικά πρότυπα (Smith, 1996) και τις νέες μορφές εναλλακτικής πολιτισμικής έκφρασης, θα διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην ρύθμιση των πραγμάτων, επηρεάζοντάς τα σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό επίπεδο.

Για την ακρίβεια, η νέα μεσαία τάξη δεν εμφανίζει ενιαία χαρακτηριστικά, γι' αυτό δεν θεωρείται ως μια συμπαγής κοινωνική τάξη αλλά γίνεται αντιληπτή σε επιμέρους τμήματα - υποομάδες (Espring-Adersen, 1992 – 1999). Στην παρούσα μελέτη θα μας απασχολήσουν περισσότερο τα χαρακτηριστικά κάποιων υποομάδων της τάξης αυτής και κυρίως αυτών που αποτελούν τη λεγόμενη «δημιουργική τάξη» (creative class). Η



ομάδα αυτή ασχολείται με τα «δημιουργικά επαγγέλματα» και στελεχώνει σύμφωνα με πολλούς ερευνητές τις τάξεις των «gentrifiers» (Florida, 2002). Η ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, θα βοηθήσει στην ερμηνεία του ρόλου της ως παράγοντα διαμόρφωσης και ανάπτυξης της διαδικασίας του gentrification.

Αυτά είναι τα πλαίσια μέσα στα οποία εφαρμόζεται η διαδικασία του gentrification, σε παγκόσμια και όχι τοπική πλέον κλίμακα. Για την ερμηνεία και την απόρροια συμπερασμάτων θα επιχειρηθεί αρχικά να ερευνηθεί το θεωρητικό πλαίσιο του φαινομένου, τα αίτια αλλά και οι παράγοντες διαμόρφωσής του.

Gentrification  
is class war.

## 1.2 ΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ ΟΡΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Καθώς το gentrification είναι ένα δυναμικό φαινόμενο που εξελίσσεται συνεχώς, έχουν δοθεί κατά καιρούς διάφοροι ορισμοί για την απόδοση του όρου. Οι διαφορετικές ερμηνείες προκύπτουν από τις επιστημολογικές και ιδεολογικές προσεγγίσεις του κάθε ερευνητή. Στην παρούσα εργασία θα αναφέρουμε αυτές που θεωρήθηκαν οι πιο αντιπροσωπευτικές και έχουν απασχολήσει περισσότερο τη βιβλιογραφία γύρω από το φαινόμενο.

Ο όρος gentrification επινοήθηκε το 1964 από τη βρετανίδα κοινωνιολόγο Ruth Glass, επιχειρώντας να περιγράψει τη διαδικασία που εξελίσσονταν στις εργατικές γειτονιές Docklands του Λονδίνου. Η παραγωγή του βασίζεται στη λέξη gentry, η «αριστοκρατία των γαιοκτημόνων», αναφερόμενη σε κατώτερους ευγενείς της αγγλικής υπαίθρου, προσπαθώντας να περιγράψει τους σύγχρονους «ευγενείς» των πόλεων, που μεταλλάσσουν τις γειτονιές της εργατικής τάξης. Το φαινόμενο που περιγράφει ο όρος gentrification διατυπώνεται από την Glass σαν μια διαδικασία κατά την οποία «Μία – μία, πολλές από τις εργατικές γειτονιές του Λονδίνου κυριεύθηκαν από τις μεσαίες τάξεις –ανώτερες και κατώτερες. Χαμόσπιτα, στάβλοι και αγροικίες –δυο δωμάτια στον πάνω και δύο στον κάτω όροφο- καλύφθηκαν όταν εξαντλήθηκαν οι εκμισθώσεις τους, και έγιναν κομψές, ακριβές κατοικίες. Τα μεγαλύτερα Βικτοριανά σπίτια, που είχαν υποβαθμιστεί σε μια προηγούμενη ή πιο πρόσφατη περίοδο – που χρησιμοποιούνταν σαν καταλύματα ή που ήταν αλλιώς υπό καθεστώς πολλαπλής ενοικίασης- αναβαθμίστηκαν για μια ακόμη φορά [...] Όταν αυτή η διαδικασία «gentrification» ξεκινά σε μια περιοχή, συνεχίζει ταχέως μέχρι όλοι ή οι περισσότεροι αρχικοί ένοικοι της εργατικής τάξης να μετατοπιστούν και να αλλάξει ο συνολικός κοινωνικός χαρακτήρας της περιοχής» (Glass, 1964: xviii).

Είκοσι χρόνια αργότερα ο Αμερικανός γεωγράφος Neil Smith θα αποδώσει με αυτόν τον όρο « τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονιές της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από νέους μεσοαστικούς αγοραστές κατοικιών, από τους ιδιοκτήτες γης και κατοικίας και από τους εκφραστές του κατασκευαστικού κεφαλαίου.» ( Smith, 1982: 139)

Στα χρόνια που μεσολάβησαν ανάμεσα στους δύο ορισμούς, ο όρος καλείται να περιγράψει πιο σύνθετες διαδικασίες. Κατά τον Smith στα χρόνια που ακολούθησαν ο όρος μετασηματίστηκε προσαρμοζόμενος στα πλαίσια της αμερικάνικης κοινωνίας, τα χαρακτηριστικά του παγιώθηκαν ενώ το νόημά του έχει πλέον πάρει αρνητική χροιά σε ένα ευρύ σύνολο του πληθυσμού. Αυτό βέβαια εκτός από τη φύση του φαινομένου του Μανχάταν και τις κοινωνικές συγκρούσεις τη δεκαετία του '80 (Smith, 1996). Την ίδια σχεδόν περίοδο ο Chris Hamnett ορίζει το φαινόμενο ως: «[...] την εισβολή μεσαίων και

ορισμένων υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων σε εργατικές γειτονιές [...] και την αντικατάσταση ή εκτοπισμό των προηγούμενων κατοίκων. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει την ανακαίνιση-αναβάθμιση του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος για να μπορέσει να καλύψει τις ανάγκες των νέων ιδιοκτητών. Κατά τη διαδικασία αυτή το οικιστικό απόθεμα της περιοχής, είτε ανακαινιστεί είτε όχι, υφίσταται μια σημαντική ανατίμηση. (Hamnett, 1984: 284)

Το 1987, η Sharon Zukin θα το ορίσει ως τη «Μετατροπή ορισμένων κοινωνικά περιθωριακών εργατικών περιοχών του κέντρου της πόλης σε περιοχές κατοικίας των μεσαίων τάξεων» (Zukin, 1987: 129)

Επιπλέον το 1992, ο Peter Marcuse, θα το ορίσει ως την « αναβάθμιση μιας περιοχής κατοικίας εργατών και ατόμων χαμηλών εισοδημάτων, μέσα από μηχανισμούς αγοράς και αλλαγής της πληθυσμιακής της σύνθεσης» και θα υποστηρίξει ότι « η απομάκρυνση είναι στόχος του gentrification, όχι μια παρενέργεια.» (Marcuse, 1992)

Λόγω της αρνητικής χροιάς με την οποία έχει φορτιστεί η λέξη, επιχειρήθηκε η ανατροπή αυτής της κατάστασης από εφημερίδες, προπαγανδιστικά φυλλάδια αλλά και πολλούς θεωρητικούς, στοχεύοντας στην ωραιοποίηση του φαινομένου. Αυτό δημιούργησε και μια θεωρητική σύγχυση μέσα από τη χρήση όρων όπως revitalization, recycling, upgrading, renaissance κτλ. για την περιγραφή αυτών των διαδικασιών, οι οποίοι κατά τον Smith είναι άκρως προσβλητικοί<sup>4</sup>. Το φαινόμενο αυτό άλλωστε παρατηρήθηκε και στη χώρα μας με την ευρεία απόδοση του όρου ως «εξευγενισμός», «εξωραϊσμός» ή «εξυγίανση»<sup>5</sup>. Υπάρχουν και άλλοι πιο ακριβείς ορισμοί οι οποίοι έχουν αποδοθεί πιο περιγραφικά. Στην παρούσα εργασία θα χρησιμοποιηθεί ο αγγλικός όρος gentrification, ο οποίος είναι πιο ακριβής καθώς υποδηλώνει τον εκτοπισμό

4\_Οι παραπάνω ορισμοί, σύμφωνα με τον Smith, είναι άκρως προσβλητικοί γιατί «υποδηλώνουν ότι οι περιοχές οι οποίες «αναζωογονούνται» είναι κατά κάποιο τρόπο απονεκρωμένες (devitalized) ή πολιτισμικά μελλοθάνατες. Ενώ τις περισσότερες φορές η απονέκρωση ορισμένων πολύ ζωντανών εργατικών περιοχών, είναι αποτέλεσμα του φαινομένου του gentrification, όπου οι ανοιχτές πόρτες, το παιχνίδι στο δρόμο [...] αντικαθίστανται από σιδερένιες μπάρες και κάγκελα, σκυλιά-φύλακες και ψηλούς φράχτες». (Smith N., 1982: 1-2)

5\_Εδώ να επισημανθεί ότι το gentrification και η αστική ανάπτυξη δεν ταυτίζονται σαν όροι. Ένας γενικός περιγραφικός ορισμός θα ήταν ότι οι αναπλάσεις είναι οι πολεοδομικές παρεμβάσεις σε τμήματα του υφιστάμενου αστικού ιστού που περιλαμβάνουν το φυσικό (ανα)σχεδιασμό τους, αλλά δεν εξαντλούνται κατ' ανάγκην σε αυτόν. Στο πλαίσιο αυτό οι επιμέρους στόχοι, το θεματικό εύρος και οι εμφάσεις των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα αλλά και από γενικότερες παραμέτρους, όπως οι μεταβαλλόμενοι ρόλοι των πόλεων ή τα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα. Το βασικό στοιχείο που στην παρούσα μελέτη διαφοροποιεί τον όρο αστική ανάπτυξη από το gentrification, είναι ότι η πρώτη έννοια δεν εμπεριέχει απαραίτητα τον εκτοπισμό κατοίκων ή άλλους μηχανισμούς αναγκάσιους για ανάπτυξη φαινομένων gentrification.

ασθενέστερων κοινωνικών στρωμάτων, κομμάτι που όπως προαναφέραμε κατά το Marcuse (1986), είναι αναπόσπαστο και αποτελεί την ουσία της διαδικασίας. Στη θεωρία του gentrification υπάρχουν δυο κυρίαρχες τάσεις που ερευνούν τα αίτια δημιουργίας του φαινομένου. Η θεωρία της προσφοράς με κύριο εκπρόσωπο τον Neil Smith και η θεωρία της ζήτησης με κύριο εκπρόσωπο τον David Ley.



HERLEM, ΜΠΡΟΥΚΛΙΝ



TEMPLE BAR, ΔΟΥΒΛΙΝΟ



ΣΕΟΥΛ



SOHO, ΝΕΑ ΥΟΡΚΗ

## 1.3 ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΑΙΤΙΩΝ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΤΟΥ GENTRIFICATION

### 1.3.1 Προσεγγίσεις που βασίζονται στην προσφορά - rent gap

Οι θεωρητικοί που η ανάλυσή τους για το gentrification δίνει έμφαση στους παράγοντες της προσφοράς, έχουν βασίσει το έργο τους στη θεωρία του Harvey περί άνισης ανάπτυξης στην αστική κλίμακα και τα κυκλώματα συσσώρευσης του κεφαλαίου. Μέσω της μελέτης των σχέσεων αυτών, ο Harvey βλέπει την ενίσχυση του κατασκευαστικού κεφαλαίου ως εργαλείο με το οποίο ο καπιταλισμός ξεπερνά τις αντιφάσεις του και αναδεικνύει την καθοριστική σημασία που έχει η επένδυση στο αστικό περιβάλλον για το οικονομικό σύστημα<sup>6</sup>. Αυτό οδηγεί σε ένα κυκλικό τρόπο ανάπτυξης – παρακμής των πόλεων<sup>7</sup> και άλλων χωρικών μονάδων.

Στα πλαίσια αυτής της λογικής, ο Neil Smith ανέπτυξε το 1979 τον θεωρητικά πιο ακριβή απολογισμό, του γιατί συμβαίνει το gentrification και γιατί κάποιες περιοχές ευνοούν την εφαρμογή του, μέσω της θεωρίας του για το «κενό γαιοπροσόδου» ή «κενό ενοικίων» (rent gap). Το βλέπει σαν μια σύγχρονη έκφραση της άνισης ανάπτυξης και θεωρεί ότι μπαίνει σε διαδικασία εφαρμογής, τη στιγμή στην οποία η επένδυση του κατασκευαστικού κεφαλαίου σε μια κεντρική περιοχή γίνεται αποδοτικότερη από την επένδυση στην περιφέρεια. Η αναπροσαρμογή αυτή των σχέσεων προκύπτει από τη λειτουργική και κοινωνική διαφοροποίησή τους, η οποία εκφράζεται σε χωρικό επίπεδο, από τη διαφοροποίηση της γαιοπροσόδου (Smith, 1982).

---

6\_ Θεωρεί βέβαια ότι δεν είναι απλώς ένα μέσο επίλυσης των κρίσεων στη συσσώρευση κεφαλαίου, αλλά μπορεί να προκαλέσει με τη σειρά του περαιτέρω κρίσεις.

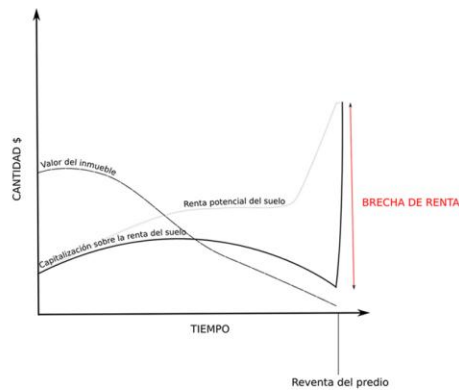
7\_ Όταν το αρχικό κύκλωμα συσσώρευσης του καπιταλισμού, η υπερ-παραγωγή αγαθών, οδηγήσει σε κρίση υπερ-συσσώρευσης κεφαλαίου, τότε οι επενδύσεις στρέφονται στο δεύτερο κύκλωμα συσσώρευσης που είναι το κατασκευασμένο κεφάλαιο (Harvey, 1982). Όταν η οικονομία «καταπραΰνεται» μετά την επένδυση του κεφαλαίου στο κατασκευασμένο περιβάλλον, ανοίγουν ξανά ευκαιρίες για τη συσσώρευσή του στο αρχικό κύκλωμα. Με την επανεπένδυσή του πίσω σε αυτό το κύκλωμα, το κεφάλαιο του δεύτερου κυκλώματος υποτιμάται και γίνεται λιγότερο ελκυστική οδός επένδυσης (Savage and Warde 2005: 97).

Πιο συγκεκριμένα μετά την εξάπλωση των προαστίων και τη μετακίνηση προς αυτά ενός μεγάλου μέρους του συνολικού επενδυτικού κεφαλαίου της πόλης, η γη του κέντρου συνεχώς απαξιώνεται. Έχουμε από τη μια την συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας στο κέντρο και την αύξηση της αξίας γης στα προάστια. Αυτό, σε συνδυασμό με το ότι οι ιδιοκτήτες γης αφήνουν τα σπίτια να χάσουν περισσότερο την αξία τους λόγω της μη απόδοσης της επένδυσης που προκαλεί τη φυσική φθορά, την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την αποχώρηση των μεσαίων στρωμάτων προς τα προάστια, οδηγεί σε όλο και μεγαλύτερη υποβάθμιση του κέντρου. Η πτώση των τιμών και των ενοικίων και η θέση κοντά στους χώρους εργασίας των περισσότερων αποτελούν πόλο έλξης των ασθενών κοινωνικών στρωμάτων. Η συσσώρευση των στρωμάτων αυτών, με όλες τις παθολογίες που επιφέρει η οικονομική εξαθλίωσή τους και η ενεργοποίηση συντηρητικών αντανakλαστικών ενός μεγάλου μέρους της κοινωνίας απέναντί τους, συμβάλουν στον αποκλεισμό του πληθυσμού αυτού και στη μείωση της ζήτησης άλλων στρωμάτων προς αυτές τις περιοχές. Σε όλα αυτά έρχεται να προστεθεί η μη δανειοδότηση από τις τράπεζες και τους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς κατοίκων ή ιδιοκτητών ακινήτων των περιοχών αυτών για τη βελτίωση του κτιριακού αποθέματος ή την ανάπτυξη επενδύσεων, λόγω της επισφάλειας της επένδυσης. Το τελευταίο αυτό στοιχείο, δείχνει και τον αυξημένο ρόλο που παίζει το τραπεζικό σύστημα στην διαμόρφωση του αστικού χώρου, αποτελώντας ένα μόνο από τους τομείς που το τραπεζικό σύστημα επεμβαίνει στο χώρο της πόλης.

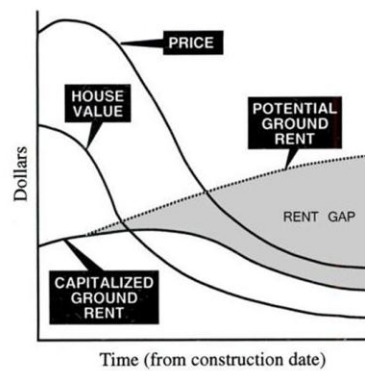
Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι η απαξίωση της περιοχής, προσφέροντας ευνοϊκές πλέον συνθήκες κερδοφορίας για επενδύσεις κεφαλαίου επί της αστικής γης και των χρήσεων. Η γη και τα κτίριά της μπορούν να αγοραστούν πολύ φθηνά και τα σπίτια που θα προσελκύσουν ενοίκους της μεσαίας τάξης, μπορούν να αποφέρουν κέρδος. Τα ευνοϊκά αυτά περιθώρια προκύπτουν από το κενό ανάμεσα στην «πρέχουσα ή πραγματική γαιοπρόσοδο» (actual ground rent) αυτή δηλαδή που αναπτύσσεται στη συγκεκριμένη περιοχή με τις χρήσεις γης στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή και τη «δυννητική γαιοπρόσοδο» (potential ground rent), η οποία είναι η γαιοπρόσοδος που θα μπορούσε να αποδώσει η ίδια περιοχή αν αύξανε την αξία της μέσα από τη βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της γης. Το κενό αυτό ονομάζεται κατά το Smith «κενό γαιοπροσόδου» (rent gap). (Smith N., 1979 και 1996)

Η θεωρία της προσφοράς, λοιπόν, θεωρεί απαραίτητο για την ύπαρξη φαινομένων gentrification εμπορικά και παραγωγικά συμφέροντα, καθιστώντας αναγκαία και απαραίτητη συνθήκη για την ανάπτυξή τους μεγάλα ποσοστά κερδοφορίας επί της γης και των χρήσεών της. Έτσι το rent gap αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία του φαινομένου και η επιστροφή στο κέντρο θεωρείται

από τον Smith επιστροφή του κεφαλαίου και των επενδύσεων, αντί για επιστροφή ατόμων .



Διάγραμμα Rent Gap  
<http://mapaalaire.agenciasubversiones.org/?attachme>



Rent Gap, nach Smith, Abb. angepasst, Quelle:  
 Smith 1996: 65





### 1.3.2 Προσεγγίσεις που βασίζονται στη ζήτηση - πολιτισμική θεώρηση

Ο ιδεολογικός και επιστημονικός αντίποδας των προσεγγίσεων που βασίζονται στην προσφορά είναι αυτές που δίνουν έμφαση στη ζήτηση και βασίζονται κυρίως στην ατομική επιλογή. Η προσέγγιση αυτή θεωρεί μονοδιάστατη τη θεωρία του «κενού ενοικίου» και δίνει έμφαση στα κοινωνικά υποκείμενα που «καταναλώνουν» το χώρο καθώς οι επιλογές τους καθορίζουν τις διαδικασίες που πραγματώνονται στον αστικό χώρο, οδηγώντας στο gentrification. Ως τέτοια διαπραγματεύεται κυρίως τα χαρακτηριστικά των gentrifiers και τις επιλογές της καθημερινής ζωής τους, που τους ωθούν στις επιλογές αλλά και την κατασκευή του αστικού χώρου.

Εν αντιθέσει λοιπόν με τη θεωρία της προσφοράς, η θεωρία αυτή αναζητά τις πολιτισμικές πλευρές της προτίμησης της διαβίωσης στην πόλη, αναγνωρίζοντας τον καταναλωτισμό ως κυρίαρχο χαρακτηριστικό της νέας αστικής κουλτούρας. Ως απόρροια αυτού δίνει έμφαση στον τρόπο με τον οποίο η κατανάλωση επηρεάζει την οργάνωση του χώρου. Κύριος εκφραστής των προσεγγίσεων αυτών είναι ο David Ley ο οποίος θεωρεί ότι η αύξηση της απασχόλησης στις υπηρεσίες έναντι της δευτερογενούς παραγωγής στις μεταβιομηχανικές πόλεις, οδηγεί σε νέα πολιτισμικά πρότυπα, τα οποία δίνουν έμφαση στην κατανάλωση και την ψυχαγωγία και όχι στην παραγωγή. Η προσέγγισή του<sup>8</sup> (Ley, 1981), επικεντρώνεται γύρω από τα πολιτισμικά χαρακτηριστικά και τις καταναλωτικές προτιμήσεις των gentrifiers ως τα υποκείμενα υλοποίησης του gentrification, αντιμετωπίζοντάς το ως χωρική έκφραση της κατανάλωσης. Σε αντίθεση με τον Smith μετατοπίζει το επίκεντρο της έρευνας από τις οικονομικές δομές στην ανθρώπινη δραστηριότητα, ως παράγοντα επιρροής και κατεύθυνσης οικονομικών διαδικασιών.

Ο Smith ασκώντας κριτική από την πλευρά του (Smith, 1996) αναφέρεται στην απουσία ερμηνείας όσον αφορά την επιλογή των περιοχών που θα εμφανιστεί το φαινόμενο, λαμβάνοντας την διαθεσιμότητά τους ως δεδομένο. Επίσης τονίζει ότι «όλες οι καταναλωτικές προτιμήσεις του κόσμου παραμένουν και θα εξακολουθούν να παραμένουν ασήμαντες χωρίς την αναγκαία χρηματοδότηση από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα» (Smith, 1996: 68). Παράλληλα έρευνες (Μουκούλης, 2008)· έχουν ασκήσει κριτική στη μερικότητα της έρευνας, που οφείλεται σε αποσπασματικές και μερικές

---

8\_ Στην προσέγγιση αυτή, δίνει μεγάλη σημασία στη μελέτη της νέας μεσαίας τάξης η οποία συνδέεται άμεσα με τον νέο κοινωνικό και χωρικό κατακερματισμό της εργασίας, ελκύεται από τις πόλεις και τον αστικό ιστό και έχει ως βασικό χαρακτηριστικό την κατανάλωση. Η ανάλυσή της προέρχεται από την σύνδεσή της με το φαινόμενο του gentrification, την αρχική του υλοποίηση και τα χαρακτηριστικά που του προσδίδει (Ley, 1981).



ερμηνείες των φαινομένων gentrification και την μη λήψη του κράτους ως παράγοντα διαδικασιών σε σχέση με το φαινόμενο, κάτι που ο Ley θα ανασκευάσει μετέπειτα (Ley, 1996).



Gentrifiers 2013

Gentrifiers 2005



ΕΞΕΖΗΤΗΜΕΝΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

### 1.3.3 Προσεγγίσεις που βασίζονται στη σύνθεση θεωριών

Ο ανταγωνισμός ανάμεσα στην επικράτηση μιας εκ των δυο θεωριών άρχισε να αλλάζει μέσα από τα έργα νεότερων ερευνητών, οι οποίοι επιχειρούν μια πιο συνδυαστική προσέγγιση. Πρωτοπόροι προς μια τέτοια πιο συνολική θεώρηση του φαινομένου ήταν η Sharon Zukin με το έργο της «Loft Living» το 1982 και ο Hamnett (Hamnett , 1984, 1991) οι οποίοι επηρέασαν αργότερα και τα μετέπειτα έργα των υπέρμαχων των δυο θεωριών. Ο Hamnett θεωρεί ότι και οι παράγοντες της προσφοράς και της ζήτησης είναι απαραίτητοι για την ερμηνεία του φαινομένου και ότι ο καθένας μεμονωμένα δεν αποτελεί ικανοποιητική συνθήκη για τη διεξαγωγή του (Hamnett , 1991). Αυτό συμβαίνει γιατί βασικό παράγοντα του gentrification αποτελεί η πιθανότητα μεγάλων ποσοστών κερδοφορίας για επένδυση, που βασίζεται στην ύπαρξη κατάλληλου κτιριακού αποθέματος αλλά ταυτόχρονα επηρεάζεται και από τις κοινωνικές μεταβολές, χωρίς τις οποίες δεν θα υπήρχε η κατάλληλη ζήτηση του προς αξιοποίηση κτιριακού αποθέματος. Πολλές σύγχρονες θεωρητικές προσεγγίσεις συνδέουν τη διαδικασία της συσσώρευσης κεφαλαίου και την τάση της αισθητικής και του τρόπου ζωής των gentrifiers, με την εμπορευματοποίηση και την ιδιοποίηση του αστικού χώρου, ως μέσο ανάκτησης συγκεκριμένης κοινωνικής ταυτότητας. Σε πολλές από τις συνδυαστικές προσεγγίσεις, όπως σε αυτές της Zukin, κύριο ρόλο κατέχει και το κράτος μέσω της εφαρμογής της στρατηγικής του gentrification ως πολιτική ανανέωσης και ανάπλασης του αστικού χώρου.

Ο συνδυασμός του οικονομικού και του πολιτιστικού κεφαλαίου διαφαίνεται και από την εξέλιξη των διαφόρων σταδίων του gentrification και τις διακυμάνσεις της ισχύος του ενός ή του άλλου ανάλογα με τους στόχους της κάθε φάσης. Θα επιχειρηθεί να πραγματοποιηθεί μια γενική και σύντομη περιγραφή της διαδικασίας, όπως παρατηρήθηκε το δεύτερο μισό του 20<sup>ου</sup> αιώνα, από διάφορες μελέτες ερευνητών σε αναπτυσσόμενες καπιταλιστικά χώρες κυρίως βορειοευρωπαϊκές και αμερικανικές.

Σύμφωνα με αυτές, το πρώτο βήμα γίνεται με την μετακίνηση σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου «μποέμ» καλλιτεχνών αλλά και ατόμων περιθωριακών νοικοκυριών (πχ. ομοφυλόφιλοι, μονογονεϊκές οικογένειες, άτομα μαχητικών πολιτικών πεποιθήσεων) τα οποία δεν εκφράζονταν από τον κατεστημένο τρόπο ζωής των προαστίων και μέσα από τον τρόπο ζωής τους και τις δημιουργικές τους τάσεις επιχειρούσαν να αμφισβητήσουν έμπρακτα τον συμβατικό τρόπο ζωής των υπόλοιπων ανώτερων τάξεων και να έρθουν σε ρήξη με τις τότε κυρίαρχες κοινωνικοπολιτικές δομές. Η αμφισβήτηση αυτή τους οδηγεί σε χωρικές

διαφοροποιήσεις οι οποίες εκφράζονται από την επιλογή του τόπου κατοικίας τους. Τα πρώτα στάδια αυτής της μετακίνησης εντοπίζονται στα τέλη της δεκαετίας του 1950 και έγιναν ευρέως γνωστά το 1970 (Zukin, 1998).

Οι τόποι αυτοί εγκατάστασης των καλλιτεχνών προσέλκυσαν και άλλες ομάδες με υψηλό πολιτιστικό κεφάλαιο, καθώς σύμφωνα με την Zukin (Zukin, 1987) παρείχαν στις ομάδες της νέας μεσαίας τάξης τη δυνατότητα διαμόρφωσης μιας όμοιας πολιτιστικής ταυτότητας και κοινωνικών χαρακτηριστικών, η οποία νομιμοποιούσε την κοινωνική τους αναπαραγωγή. Σύμφωνα με τον Ley είναι σημαντικό ότι « η αισθητική διάθεση, που επιβεβαιώνει και μεταλλάσσει την καθημερινή ζωή, είναι ταξικό χαρακτηριστικό. Ανάμεσα στο πολιτισμικό κεφάλαιο των «δημιουργών» υπάρχει μια παγιωμένη τάξη, στην οποία ανήκουν, παρ' όλη την απουσία του οικονομικού κεφαλαίου. Μέσα στο ίδιο πλαίσιο η αισθητική διάθεση περιέχει σημαντική αυτονομία ιδίως με κριτήρια αναγνώρισης και κύρους από άτομα του ίδιου τομέα» (Ley, 2003: 2530). Η νέα αυτή γενιά *gentrifiers* φέρει ένα νέο "lifestyle" με νέες ανάγκες κατανάλωσης, διασκέδασης και κατοικίας αλλάζοντας με την συγκέντρωσή της τη συμβολική σημασία της περιοχής (Rose, 1984). Αυτοί είναι συνήθως καλλιτέχνες, δημοσιογράφοι, φοιτητές, υπάλληλοι σε πολιτιστικές επιχειρήσεις και βιομηχανίες, συχνά με όχι πολύ υψηλά εισοδήματα.

Οι «δημιουργικές» ,λοιπόν, ομάδες της νέας μεσαίας τάξης αποτελούν τους πρώτους *gentrifiers* που μετακινούνται σε εργατικές γειτονιές, επιδιώκοντας να αυξήσουν το πολιτισμικό τους κεφάλαιο και την αξία της κοινωνικής τους ταυτότητας (Ley, 1996). Λαμβάνοντας υπόψη μας ότι η διαφοροποίηση στις γειτονιές αυτές ήταν περισσότερο πολιτιστική παρά έντονα οικονομική και ότι το φαινόμενο ήταν τοπικό και σποραδικό, θα λέγαμε ότι το πολιτισμικό κεφάλαιο στη φάση αυτή υπερτερεί του οικονομικού. Βέβαια μπορεί η διαφοροποίηση να μην ήταν έντονα οικονομική αλλά δεν σημαίνει ότι δεν είχε επιπτώσεις στους κατοίκους της εργατικής τάξης οι οποίοι υπέστησαν μια μικρής κλίμακας μετατόπιση.

Στο επόμενο στάδιο προσελκύεται στην περιοχή η δεύτερη γενιά *gentrifiers* που διήρκεσε μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1980 και έχει σύμφωνα με τους Hackworth και Smith ως χαρακτηριστικό την ενσωμάτωσή της μέσα σε ένα ευρύ πλαίσιο οικονομικών και πολιτιστικών διαδικασιών σε παγκόσμιο και εθνικό επίπεδο (Hackworth και Smith, 2001: 467-468). Η νέα αυτή γενιά συνδέεται περισσότερο με την τέχνη φέροντας νέα αισθητικά δεδομένα και συνήθειες όπως αυτή των *lofts*. Οι καταναλωτικές τους συνήθειες και ανάγκες επιφέρουν μεγαλύτερη αλλαγή στην οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής τόσο τη χρηστική όσο και την οικιστική. Προτιμούν τη διαμονή σε *loft* ή παλιά διαμορφωμένα πολυτελή διαμερίσματα. Στη νέα μεσαία τάξη ανήκουν κυρίως επιχειρηματίες όπως αρχιτέκτονες, φωτογράφοι, ηθοποιοί, παραγωγοί θεάτρου ή κινηματογράφου και υψηλόμισθα διοικητικά στελέχη πολιτιστικών επιχειρήσεων και εταιριών.

Η τάξη αυτή χαρακτηρίζεται από υψηλό πολιτιστικό κεφάλαιο και πιο υψηλό οικονομικό (σε σχέση με την προηγούμενη). Στο στάδιο αυτό έχουμε μεγαλύτερη επιβολή του εμπορικού κεφαλαίου έναντι του βιομηχανικού ενώ το φαινόμενο εκτοπισμού των παλιών κατοίκων και η αλλαγή στις χρήσεις γης και επιχειρήσεων γίνεται πιο εμφανής.

Σε τρίτο επίπεδο η εδραίωση των νέων καταναλωτικών προτύπων και δραστηριοτήτων καθώς και η προώθηση του νέου “lifestyle” που δίνει έμφαση στην τέχνη και την αισθητική, προσελκύει άτομα ακόμα υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων. Τα νέα αυτά στρώματα που ανήκουν στην υψηλή εισοδηματική κλίμακα κάνουν την εμφάνισή τους ως τρίτη γενιά *gentrifiers* από το 1990 μέχρι σήμερα. Η παρουσία τους είναι αποτέλεσμα της αύξησης των θέσεων εργασίας στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, χρηματιστήρια, ασφαλιστικές εταιρείες, έρευνα κ.ά. τη δεκαετία αυτή. Αποκαλούμενοι και ως *gyuppies* (*young urban professional*-νέοι αστικοί επαγγελματίες) είναι κυρίως γιατροί, δικηγόροι, επιχειρηματίες, χρηματιστές, τραπεζίτες, με ακόμα μεγαλύτερη ροπή στην κατανάλωση, με επιδεικτική σπατάλη χρημάτων σε αγαθά και υπηρεσίες υψηλού κύρους (Zukin, 1998).

Οι καταναλωτικές αυτές συνήθειες έχουν ως αποτέλεσμα την αλλαγή των χρήσεων γης για την κάλυψη των αναγκών των νέων κατοίκων με την προσέλκυση ακόμα πιο πολυτελών καταστημάτων· εμπορικών, διασκέδασης και υπηρεσιών. Ταυτόχρονα, μέσο προσέλκυσης των στρωμάτων αυτών στις συγκεκριμένες περιοχές εξακολουθεί να είναι το υψηλό πολιτιστικό κεφάλαιο· αυτή τη φορά στην ακόμη πιο έντονη εξυπηρέτηση του χρηματοοικονομικού και κτηματομεσιτικού κεφαλαίου. Με αυτό τον τρόπο συνδυάζεται η συσσώρευση κεφαλαίου, με την τέχνη και με την αντιμετώπιση τόσο αυτής όσο και των περιοχών που παράγεται σαν εμπόρευμα. Οι Tim Butler και Loretta Lees κάνουν λόγο για ένα *super-gentrification* σε ήδη *gentrified* γειτονίες (Butler- Lees, 2006: 471-482, Lees, 2003) όπου πλέον την μετατόπιση δεν υφίστανται τα ήδη εκτοπισμένα χαμηλά στρώματα αλλά η πρώτη γενιά *gentrifiers* με το υψηλό μεν πολιτιστικό κεφάλαιο αλλά χαμηλό εισοδηματικό. Οι ομάδες αυτές μέσα από αυτή τη διαδικασία λειτουργούν σαν «δούρειος ίππος» ο οποίος εξυπηρετεί τις ανάγκες του επενδυμένου κεφαλαίου. Έτσι στο στάδιο αυτό έχουμε την επικράτηση του οικονομικού κεφαλαίου έναντι του πολιτιστικού.

Τη διαδικασία αυτή περιγράφει η Sharon Zukin (Zukin, 1988) μέσα από τη μελέτη της περιοχής του SoHo του Manhattan της Νέας Υόρκης, δανειζόμενη έννοιες από τον Harvey αλλά δίνοντας έμφαση και σε πολιτιστικούς και κρατικούς παράγοντες. Πιο συγκεκριμένα αναδεικνύει πώς συγκεκριμένες αισθητικές και χρηστικές επιλογές ανθρώπων με υψηλό πολιτιστικό κεφάλαιο, έγιναν αντικείμενο προσέλκυσης και

επένδυσης κατασκευαστικών εταιριών<sup>9</sup>· συνδέοντας τη συσσώρευση κεφαλαίου με το αισθητικό γούστο ή τον τρόπο ζωής.

Τέλος ο Tom Slater (Slater, 2006) προχωρά σε μια μελέτη των θεωριών που διατυπώνονται τα τελευταία χρόνια γύρω από το gentrification, ασκώντας τους κριτική ότι ενώ κατά κύριο λόγο οι περισσότερες ασχολούνται με τα χαρακτηριστικά και τις επιθυμίες της νέας μεσαίας τάξης, πολύ λίγοι έχουν ασχοληθεί με τα χαμηλά στρώματα και το πώς αυτά επηρεάζονται και βιώνουν την διαδικασία του gentrification και την μετατόπισή τους. Ενώ πλήθος ερευνών έχει δημοσιευτεί για τις εμπειρίες της μεσαίας τάξης στις gentrified περιοχές, ελάχιστες έχουν δημοσιευτεί με τις εμπειρίες των κοινωνικών ομάδων που ζουν στις γειτονιές στις οποίες καταφθάνει μαζικά η κοσμοπολίτικη αστική τάξη και για το πώς βιώνουν την κατάσταση αυτή. Με αυτό τον τρόπο κρίνει ότι και το γεγονός της μετατόπισης γίνεται δευτερεύουσας σημασίας.

Επίσης, σε άλλο κείμενό του, σχολιάζει την νέα τάση ερευνών για το gentrification οι οποίες κάνουν σιγά σιγά μια στροφή προς την ανάδειξη των θετικών στοιχείων του φαινομένου και υποβαθμίζουν ή αποσιωπούν τις αρνητικές του επιπτώσεις. Σύμφωνα με το Slater, παράγοντας αυτής της στροφής είναι και ο νέος ρόλος των ιδιωτικών και δημόσιων ιδρυμάτων, τα οποία επιχειρηματοποιούνται. Πιο συγκεκριμένα αναφέρεται σε έρευνες όπως του Vigdor (2002) στη Boston, του Freeman

---

<sup>9</sup>To SoHo, μια πρώην βιομηχανική περιοχή ρούχων, μετά την αποβιομηχάνισή της έγινε περιοχή έλξης μποέμ καλλιτεχνών 1960-1970. Οι αποθήκες παλιών βιομηχανικών περιοχών άρχισαν να μετατρέπονται από καλλιτέχνες σε κατοικίες, καθώς σε αυτές έβρισκαν φωτεινούς και οικονομικούς χώρους όπου μπορούσαν να συνδυάσουν εργασία και κατοικία, ενώ ταυτόχρονα αποτελούσαν και έκφραση ενός συγκεκριμένου αισθητικού γούστου. Ο τύπος αυτός κατοικίας ονομάστηκε «loft» και έμελλε να αποτελέσει την αισθητική έκφραση του gentrification σε όλο τον κόσμο.

Η αίγλη όμως που απόκτησε ο τρόπος ζωής των καλλιτεχνών και οι επιλογές τους οι οποίες συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά που αναλύσαμε στη θεωρία της ζήτησης καθώς και η δημιουργία γκαλερί και εξειδικευμένων καταστημάτων που ακολούθησε την εγκατάστασή τους, έκανε την κατοίκηση των loft αλλά και της περιοχής ιδιαίτερα επιθυμητή και από άλλες ομάδες πολιτών. Η κινητικότητα αυτή και η επιθυμία των άλλων ομάδων για εγκατάσταση στην περιοχή προσέλκυσε τις κατασκευαστικές εταιρίες, οι οποίες είδαν ευκαιρία για κέρδος από την περαιτέρω επέκταση της επιθυμητής εγκατάστασης και ώθησε στην ανάπτυξη του Lower Manhattan. Η εγκατάσταση κάποιων μεσαίων στρώματων στην περιοχή, αποτέλεσε τη βάση μετά από τις κατάλληλες επενδύσεις και κινήσεις του κατασκευαστικού κεφαλαίου, πλουσιότεροι μεσοαστοί να προσέρχονται στην περιοχή και να μένουν σε loft, ανεβάζοντας τις τιμές των ενοικίων σε υψηλά επίπεδα. Χαρακτηριστικό είναι ότι οι καλλιτέχνες δεν μπορούσαν πια να ανταποκριθούν στις υψηλές τιμές ακινήτων και αποκλείστηκαν από την τοπική αγορά κατοικίας. Στη συγκεκριμένη βέβαια περίπτωση επειδή η τέχνη ήταν πόλος έλξης τουρισμού, το Δημοτικό Συμβούλιο της Νέας Υόρκης ( New York City Council) ανακήρυξε την περιοχή ως περιοχή καλλιτεχνών, προσπαθώντας να διατηρήσει την καλλιτεχνική κοινότητα στην περιοχή. Η κοινωνική αναβάθμιση του πληθυσμού, έφερε μια σειρά από νέες χρήσεις και υπηρεσίες που μεταμόρφωσαν τελείως την περιοχή ενώ ταυτόχρονα δημιούργησε τεράστια κέρδη στον κατασκευαστικό και κτηματομεσιτικό τομέα. Η αλλαγή αυτή του χαρακτήρα της βασίστηκε στην τέχνη και την ιστορική κληρονομιά. Η Zukin θα βρει αρκετά σημαντική την αναζήτηση της αιτίας που έκανε επιθυμητό τον συγκεκριμένο τρόπο ζωής τη δεδομένη χρονική στιγμή· μια διαδικασία που θα αναλύσει εκτενέστερα, και θα την δούμε σε επόμενο κεφάλαιο, δεκατρία χρόνια αργότερα.

and Braconi (2004) στη New York City και μια κρατική μελέτη από τρεις αστικούς οικονομολόγους (McKinnish *et al.* 2008) οι οποίες υποστηρίζουν ότι η μετατόπιση κατοίκων είναι αμελητέα και ότι οι επικριτές του φαινομένου σφάλουν. Αντίθετα, υποστηρίζουν ότι πρέπει να ενθαρρύνεται ως αστική πολιτική, καθώς φέρνει καλύτερες υπηρεσίες και παροχές σε γειτονιές που πλήττονται από την αποεπένδυση. Ο Slater (Slater 2006, 2009 ) προχωρά σε μια μεθοδική κριτική βήμα προς βήμα της αναξιοπιστίας αυτών των μελετών, ενώ επισημαίνει ότι καμιά από αυτές τις μελέτες, δεν περιλαμβάνει στη βιβλιογραφία της τον Marcuse, ο οποίος έχει διατυπώσει τις τέσσερις διαφορετικές μορφές μετατόπισης στις gentrified γειτονιές (direct last-resident displacement, direct chain displacement, exclusionary displacement and displacement pressure) ( Slater, 2010 ).



## 1.4 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΣΕ ΦΑΙΝΟΜΕΝΑ GENTRIFICATION

Μπορεί ο ρόλος του κράτους να μειώθηκε στο νεοφιλελεύθερο μοντέλο, ωστόσο εξακολουθεί να έχει καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση φαινομένων gentrification. Στο παρόν κεφάλαιο θα εξετάσουμε κάποιες πτυχές του ρόλου των πολιτικών φορέων εξουσίας σε κεντρικό ή τοπικό επίπεδο απέναντι σε προγράμματα αναπλάσεων ή διαδικασιών gentrification.

Κατά το Smith (Smith, 1979) ο ρόλος του κράτους ανάμεσα στην δεύτερη και την τρίτη φάση του gentrification αλλάζει. Ενώ το 1980 υπάρχει μια σχετική απόσυρση του κράτους από τις επιδοτήσεις για gentrification, το 1990 αυτό ανατρέπεται με την αύξηση των συμπράξεων ανάμεσα στο ιδιωτικό κεφάλαιο και τις τοπικές αρχές, καταλήγοντας σε μια πιο ευρεία, πιο ακριβή και πιο συμβολική ανάπτυξη. Όπως αναφέρει «Η πολιτική του αστικού χώρου δε φιλοδοξεί πια να οδηγήσει ή να ρυθμίσει την κατεύθυνση της οικονομικής ανάπτυξης, όσο να προσαρμοστεί στις κατευθύνσεις που ήδη έχουν θεσπιστεί από την αγορά, αναζητώντας μεγαλύτερα κέρδη, είτε άμεσα, είτε μέσω της φορολογίας» (Smith 1979: 66).

Μια άλλη αλλαγή στην κρατική παρέμβαση είναι το ότι ενώ κατά τις δεκαετίες 1950-70 η αστική ανανέωση αναζήτησε μία εφ' όλης της κλίμακας ανακατασκευή των κέντρων πολλών πόλεων συνενώνοντας πολλούς τομείς της οικονομίας τους, περιοριζόνταν οικονομικά και γεωγραφικά από το γεγονός ότι ήταν καθολικά εξαρτημένα από τη δημόσια χρηματοδότηση και γι' αυτό έπρεπε να ανταποκριθεί σε ζητήματα ευρείας κοινωνικής αναγκαιότητας. Για το λόγο αυτό, υπακούοντας ακόμα περισσότερο στους κανόνες της αγοράς, το νεότερο κύμα gentrification προχώρησε στην ανεξαρτητοποίησή του από το δημόσιο τομέα. Έτσι σε πολλές πόλεις, η τελευταία φάση gentrification, σηματοδοτείται από μια νέα σύμπραξη επιχειρηματικών και κρατικών δυνάμεων και πρακτικών, για ένα ακόμα πιο μεγαλεπήβολο gentrification της πόλης, σε σχέση με τα δύο προηγούμενα στάδια. (Smith, 1979)

Γενικότερα όμως, το κράτος είναι αυτό που επίσημα πολεοδομεί και ορίζει τις στοχεύσεις της πολεοδομικής επέμβασης, τις ειδικές χρήσεις στις περιοχές, τους όρους δόμηση και εκμετάλλευσης της γης καθώς και τα περιθώρια κέρδους και τα πλαίσια δραστηριοποίησης των ιδιωτών. Επίσης, παρά τη μείωση του ρόλου του, εξακολουθεί να επηρεάζει διαδικασίες επιλεκτικής εγκατάλειψης, υποβάθμισης, παραγωγής ή επαναξιοποίησης τμημάτων του αστικού χώρου. Τις περισσότερες φορές υπέρ της αποδοτικής λειτουργίας της αγοράς ακινήτων. (Βαΐου, Μαντουβάλου, 2004: 13-28)

Το κράτος, επιπροσθέτως, είναι αυτό που στις περισσότερες χώρες αποφασίζει τις αναπλάσεις περιοχών και ακόμα και τη βίαιη αλλαγή του κτιριακού αποθέματος και

χρήσεων γης τους. Η αλλαγή των συντελεστών χρήσεων γης, είναι ένας παράγοντας που επιδρά άμεσα στην καθημερινή ζωή των κατοίκων και των επαγγελματιών μιας περιοχής. Σύμφωνα με τον Stevenson «Μέσα από την αστική ανάπλαση και άλλες διαδικασίες όπως το μάρκετινγκ του τόπου και το image-making που στόχο έχουν την παραγωγή εμπορευματοποιημένων χώρων αναψυχής, τα κυβερνητικά και τα επιχειρηματικά συμφέροντα επιδιώκουν να προσελκύσουν νέες εμπορικές επενδύσεις στην πόλη και πιο συγκεκριμένα στο κέντρο της, να συγκεντρώσουν το ενδιαφέρον των τουριστών και να πυροδοτήσουν την ανάκαμψη της τοπικής οικονομίας » (Stevenson 2007: 159). Στις περισσότερες περιπτώσεις, εκτός από την ανάπλαση, στόχο αποτελεί και ο εκτοπισμός των χαμηλότερων στρώματων, μια διαδικασία την οποία εκτός από έμμεσο τρόπο αναλαμβάνει με άμεσες κινήσεις το κράτος και πολλές φορές με άσκηση βίας.

Επιπλέον οι πολιτικές του είναι που επιτρέπουν στο κεφάλαιο να δρα ανεξέλεγκτα στον αστικό χώρο, ενώ ταυτόχρονα η μέριμνά του έγκειται στην προσέλκυση κεφαλαίων και όχι στη μέριμνα για τα κοινωνικά στρώματα που πλήττονται. Χαρακτηριστικό είναι ότι ενώ μέσα από νομοθετήματα οι συνθήκες γίνονται δυσμενείς ακόμα και δυσβάστακτες για τα ασθενή στρώματα, στις επενδύσεις δίνονται κίνητρα που πολλές φορές ζημιώνουν οικονομικά ακόμα και το ίδιο το κράτος (φοροαπαλλαγή, συντελεστές δόμησης, άλλα ευνοϊκά διατάγματα κτλ.).

Ένας άλλος ρόλος που επιτελεί είναι αυτός του ρυθμιστή των κοινωνικών σχέσεων ανάμεσα στο κεφάλαιο και τους πολίτες και η επιβολή της «κοινωνικής ειρήνης» καθώς αυτό είναι που επίσημα καθορίζει, ελέγχει και επιβάλλει την «νομιμότητα». Σε αυτά τα πλαίσια αναλαμβάνει και το ρόλο της αντιμετώπισης των κοινωνικών αντιδράσεων ή της καταστολής τοπικών κοινωνικών κινήματων που εναντιώνονται στο gentrifying περιοχών. Σε πολλές περιπτώσεις λειτουργεί και στον τομέα του διωγμού κατοίκων που προϋπήρχαν στις υποβαθμισμένες περιοχές, ενώ σε πολλές περιπτώσεις αυτό γίνεται με βίαιο τρόπο (εκτοπισμός μεταναστών μέσω επιχειρήσεων «σκούπας» ή κατοίκων με άσκηση αστυνομικής βίας, εκκένωση εγκαταλελειμμένων κτιρίων από άστεγους ή καταληψίες, μετακίνηση χρηστών ουσιών κτλ.).

Ένας άλλος πολύ σημαντικός παράγοντας είναι ότι μέσω των κρατικών πολιτικών μπορεί να αλλάξει και το καθεστώς ιδιοκτησίας. Πιο συγκεκριμένα για να επενδύσει κερδοφόρα το κεφάλαιο σε μια περιοχή, πρέπει να υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση κτιριακού αποθέματος. Σε αυτή την περίπτωση περιοχές με μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι δύσκολο να δεχτούν gentrification και τα χαμηλά στρώματα να μετατοπιστούν. Αν όμως το κράτος αυξήσει το φόρο στην κατοικία, τότε τα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα δεν θα μπορέσουν να συντηρήσουν την ιδιοκτησία τους, με αποτέλεσμα την πώληση σε χαμηλές τιμές στις κτηματομεσιτικές. Έτσι αλλάζει το καθεστώς ιδιοκτησίας και από τους μικροϊδιοκτήτες μεταφέρεται στους μεγάλους επενδυτές.



Επιπλέον θεωρείται σκόπιμο να επισημανθεί, ότι και η έλλειψη μελέτης των επιπτώσεων που έχει η ανάπτυξη μιας περιοχής με κύρια τον εκτοπισμό των κατοίκων και η αδιαφορία επίλυσής τους, αλλά και τα κίνητρα που συνήθως δίνονται κατά κύριο λόγο στους επενδυτές και όχι στην μέριμνα για τα χαμηλά στρώματα που πλήττονται άμεσα, θεωρείται ότι είναι πολιτικές επιλογές και στρατηγικές και όχι τυχαία γεγονότα. Αντίθετα δείχνουν τις στοχεύσεις των πολιτικών που εφαρμόζονται.





## 1.5 ΣΧΕΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΜΕ ΦΑΙΝΟΜΕΝΑ GENTRIFICATION

Με την αλλαγή του παραγωγικού συστήματος, ο τομέας του πολιτισμού δεν θα μείνει ανεπηρέαστος και η ανάπτυξή του θα αποτελέσει σημαντικό κομμάτι για την ανάδυση πολιτικών gentrification, στα κέντρα κυρίως των πόλεων.

Ο David Harvey βλέπει την εμπορευματοποίηση του πολιτιστικού κεφαλαίου ως απόρροια των διαφορετικών πολιτισμικών και αξιακών συστημάτων και διαδικασιών που έφερε η μετάβαση από το φορντικό στο μεταφορντικό σύστημα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την εξάπλωση της εμπορευματοποίησης σε δομές και σχέσεις που είχαν μείνει ανεπηρέαστες. (Harvey, 1989). Έτσι, λοιπόν, παρατηρεί ότι εμφανίζεται μια εμπορευματοποίηση της αισθητικής αλλά και μια αισθητικοποίηση των εμπορευμάτων, η οποία επεκτείνει τον καταναλωτισμό και αυξάνει την κοινωνική αποδοχή του. Ταυτόχρονα μετατρέπει τον πολιτισμό ιδίως αυτόν της αναψυχής-ψυχαγωγίας σε εμπόρευμα, με συνέπεια την ανάπτυξη μιας πολιτισμικής βιομηχανίας (cultural industry: Castells, 1983)

Στην καταναλωτική διαδικασία, εντάσσεται πλέον και ο αστικός χώρος, ο οποίος επιφορτίζεται με ένα νέο ρόλο. Να προσελκύει όσο το δυνατόν περισσότερους «χρήστες», λειτουργώντας και ο ίδιος σαν εμπόρευμα. Η εμπορευματοποίηση αυτή δημιουργεί ένα ανταγωνισμό μεταξύ των πόλεων σε διεθνή επίπεδο, ο οποίος ενισχύεται από τον πολιτισμό. Καθώς η συγκέντρωση πολιτιστικού κεφαλαίου σε μια περιοχή προσελκύει νέες επιχειρήσεις και εταιρικές ελίτ, αυτή αποκτά ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των άλλων. «Η κουλτούρα υπονοεί τη συνοχή και τη σταθερότητα ενός καινούριου προϊόντος. Όπως κάθε εμπόρευμα το «πολιτισμικό» τοπίο έχει τη δυνατότητα να δημιουργεί άλλα εμπορεύματα.» (Zukin, 1987:12) Τα σημεία προς ανάδειξη του κέντρου της πόλης, μετατρέπονται σε πακέτα προδιαγεγραμμένης εμπειρίας για μια γρήγορη και εντυπωσιακή κατανάλωση, στοχεύοντας στην ανάπτυξη του τουρισμού και της τουριστικής βιομηχανίας και επομένως στον ανταγωνισμό για την προσέλκυση κεφαλαίων.

Η Zukin (Zukin, 1995) ορμώμενη από το παράδειγμα των Λας Βέγκας, Λος Άντζελες και Μαϊάμι μιλά για την πλασματική εικόνα ενός μέρους της πόλης, το οποίο αναπτύσσεται από μια τουριστική οικονομία, για να «πουληθεί» σε εταιρικά στελέχη. Η σύνδεση αυτή της δημόσιας με την εμπορική κουλτούρα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην κοινωνική ταυτότητα και τον κοινωνικό έλεγχο. Οι εμφανιζόμενοι ως ειδήμονες του παρελθόντος και η χρηματοπιστωτική κερδοσκοπία, θεωρεί ότι αναδιαμορφώνουν με αυτό τον τρόπο τη συλλογική μνήμη της πόλης και εμπορευματοποιούνται την εικόνα της, ωθώντας στην απώλεια της αυθεντικότητάς της. Ταυτόχρονα οι άνθρωποι που

αποτελούσαν τη συλλογική μνήμη της περιοχής εκτοπίζονται από αυτή. Σημειώνει επίσης ότι η ιστορική διατήρηση της πόλης, δεν είναι ποτέ απλά μια πολιτιστική στρατηγική καθώς η μεσολάβηση στην αισθητική ποιότητα των real estate αγορών έχει ισχυρή επίπτωση στις κοινότητες.

Η Zukin θα αναφερθεί και στους παραγωγούς του πολιτιστικού κεφαλαίου, οι οποίοι δεν είναι αμέτοχοι, ούτε αγνοούν αυτή τη διαδικασία. Αυτοί χρησιμοποιούνται από τις κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις για τη νομιμοποίηση του χώρου που αυτές σφετερίζονται, μέσω του εξανθρωπισμού και της αισθητικοποίησης των ακινήτων τους. Καταλαβαίνουμε λοιπόν ότι σημαντικοί συντελεστές σ' αυτό είναι οι καλλιτέχνες και αρχιτέκτονες, οι οποίοι αναπτύσσουν ειδικές σχέσεις με τους «εταιρικούς προστάτες». Για το λόγο αυτό οι επιχειρηματικές ελίτ, οι τράπεζες και οι οικονομικές ασφαλιστικές ή κτηματομεσιτικές είναι μεγάλοι ευεργέτες τόσο των μουσείων τέχνης όσο και της δημόσιας τέχνης, αποσκοπώντας στην τόνωση της παρουσίας της στη συμβολική οικονομία της πόλης. Όπως αναφέρει ο Garnier, «[...] η αστική τάξη δεν διατήρησε απλά την πρωτοβουλία του να αναπλάθει την πόλη σύμφωνα με τα γούστα της, αλλά, για να ολοκληρώσει το έργο της βρήκε και καινούριους συμμάχους: μια μερίδα διανοούμενων της μικροαστικής τάξης ερωτευμένων με την «αστική ανάπτυξη» (Garnier, 2010: 10)

Το κοινό στοιχείο όλων των στρατηγικών πολιτιστικής ανάπτυξης είναι ότι μειώνουν τις πολλαπλές διαστάσεις και συγκρούσεις του πολιτισμού σε μια συνεκτική οπτική αναπαράσταση. Έτσι ο πολιτισμός σαν «τρόπος ζωής» ενσωματώνεται σε «πολιτιστικά προϊόντα» τα οποία εκτίθενται, ερμηνεύονται, αναπαράγονται και πωλούνται σε ένα δυνητικό καθολικό ρεπερτόριο οπτικής κατανάλωσης. Η πολιτιστική αυτή στρατηγική φέρει διάφορες αντιφάσεις. Αντιφάσεις όπως η αναβάθμιση και η σταθεροποίηση μιας κοινότητας, μεταξύ κοσμοπολίτικης και τοπικής κουλτούρας και ανάμεσα στην οπτική συνοχή και κοινωνική διαταραχή. Σε αυτά τα πλαίσια ο πολιτισμός έχει την ικανότητα όχι μόνο να παραμείνει μια «ξεχωριστή σφαίρα» - ένας τρόπος του να αποφύγεις τη συζήτηση σε δύσκολα ζητήματα της κοινωνίας και της οικονομικής ανισότητας – έχει επίσης την ικανότητα να αναπαράγει τις διαφορές που συνδέονται με αυτά τα προβλήματα.







大慶焼



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION  
ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ



# ReMap 4



**ΠΩΛΕΙΤΑΙ**  
ΠΑΡΘΕΝΟΡΙΣ  
"ΝΕΑ ΠΗ" ΦΑΡΜΑΚΙΛΕΙΚΟΝ, 28, ΟΙΚΟΠΕΔΟ 111ΑΑ  
REAL ESTATE  
210.3474965  
693.6525108  
Τηλ: 210.3474965, κιν: 693.6525108

**ΠΩΛΕΙΤΑΙ**  
ΠΑΡΘΕΝΟΡΙΣ  
"ΝΕΑ ΠΗ" ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, 100% ΑΣΦΥΛΤΗ ΜΕ ΠΑΡΑΚΑΛΕΣΤΗΤΗΡΑ  
ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΙΣΑΓΕΙ, ΕΙΣΡΕΥΕΙ 100 μ², 11 ΟΙΚΟΠΕΔΟ 101  
100% ΑΣΦΥΛΤΗ 70 μ² ΕΙΣΡΕΥΕΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ 100 μ²  
REAL ESTATE  
210.3474965  
693.6525108  
Τηλ: 210.3474965, κιν: 693.6525108

**ΠΩΛΕΙΤΑΙ**  
ΠΑΡΘΕΝΟΡΙΣ  
"ΝΕΑ ΠΗ" ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥΣ, 21, ΟΙΚΟΠΕΔΟ 207μ  
REAL ESTATE  
210.3474965  
693.6525108  
Τηλ: 210.3474965, κιν: 693.6525108

**ΠΩΛΕΙΤΑΙ**  
ΠΑΡΘΕΝΟΡΙΣ  
"ΝΕΑ ΠΗ" ΟΙΚΟΠΕΔΟ 120μ ΟΙΚΙΑ 90μ Σ.Δ 140 ΣΕ  
112ΥΧΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ.  
REAL ESTATE  
210.3474965

## **2.1 Η ΙΔΙΟΜΟΡΦΙΑ ΤΟΥ ΑΘΗΝΑΪΚΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΑΠΤΥΓΜΕΝΕΣ ΚΑΠΙΤΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΔΥΣΗΣ**

Παραπάνω εξετάσαμε το φαινόμενο του gentrification μέσω μιας επιλεγμένης βιβλιογραφίας. Η βιβλιογραφία αυτή αναφέρεται κυρίως σε πόλεις ώριμα αναπτυγμένων καπιταλιστικών οικονομιών, σε δυτικά πρότυπα. Όσον αφορά όμως τα ελληνικά δεδομένα, έχουμε ένα διαφοροποιημένο μοντέλο ανάπτυξης, τουλάχιστον μέχρι τα τέλη του προηγούμενου αιώνα. Μέχρι την περίοδο αυτή, το μοντέλο ανάπτυξης της Ελλάδας είχε περισσότερες ομοιότητες με τις μεσογειακές και βαλκανικές χώρες παρά με τις βορειοευρωπαϊκές. Βασικό διαφοροποιητικό παράγοντα σε αστικό επίπεδο αποτελούσε το γεγονός ότι με την εμπορευματοποίηση του αστικού χώρου, στις πιο αναπτυγμένες καπιταλιστικά χώρες, ασχολούνταν το μεγάλο κεφάλαιο. Αντίθετα, στην Ελλάδα και τις γύρω χώρες, το μικρομεσαίο κεφάλαιο ήταν αυτό που κυρίως παρήγαγε - μέχρι τουλάχιστον τα τέλη του 20ου αιώνα - τον αστικό ιστό<sup>10</sup>.

Όσον αφορά την πόλη της Αθήνας, υπάρχουν σημαντικές διαφορές σε σχέση με τις αναπτυγμένες καπιταλιστικά πόλεις της βόρειας Ευρώπης και Αμερικής. Αρχικά η μετάβαση από το φεουδαρχικό στο καπιταλιστικό σύστημα πραγματοποιήθηκε με μη ομαλό τρόπο, πράγμα που αντικατοπτρίζεται στη δομή και τη μορφή της γαιοκτησίας, ενώ ταυτόχρονα το νεοελληνικό κράτος αναδύεται μέσα από μια πολιτειακή αστάθεια. Στα πλαίσια αυτά, η ατομική μικροϊδιοκτησία προκρίνεται ως η καταλληλότερη λύση για πολιτική σταθερότητα (Μαντουβάλου, 1988 και Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Στις τρεις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, έχουμε ένα αυταρχικό καθεστώς, που έχει να διαχειριστεί μια κοινωνία εξαντλημένη από τον πόλεμο και διαιρεμένη από τον εμφύλιο, το οποίο καταφέρει να αναπτύξει αναιμικά τόσο τη μεγάλη βιομηχανία όσο και το κράτος πρόνοιας (Πουλαντζάς, 1975). Αυτό γιατί στην προσπάθειά του να επιβιώσει, αποφεύγει την ανάπτυξη επενδύσεων μεγάλης κλίμακας και προοπτικής, επικεντρώνοντας στην ικανοποίηση άμεσων αναγκών και επιδιώξεων. Στο πλαίσιο αυτό αναπτύσσει μια πελατειακή σχέση με τους πολίτες, μέσω της μεταβίβασης κοινωνικών

---

<sup>10</sup> Επίσης ο αστικός ιστός, των μικρότερων αυτών οικονομιών, χαρακτηριζόταν εκτός των άλλων από την απουσία σχεδιασμού, την άναρχη δόμηση, την μικροϊδιοκτησία γης, την ιστορικότητα του περιβάλλοντος και τα υποβαθμισμένα δίκτυα μεταφορών. Πηγή: <http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3894/3/>



πόρων με διάφορους τρόπους<sup>11</sup>, μειώνοντας το κόστος ενσωμάτωσης στην κοινωνία της πόλης· σε μια περίοδο έντονης αστικοποίησης. Διαμορφώνεται έτσι ένα πλαίσιο ανάπτυξης που εν τέλει συνδυάζει τη διάδοση της ανεξάρτητης και μικρής κλίμακας οικονομική δραστηριότητα (Μαλούτας, 2008). Έναν ενδιάμεσο ρόλο ανάμεσα στην αγορά εργασίας και το σύστημα κοινωνικής προστασίας έρχεται να παίξει την περίοδο αυτή και η κατοικία. Σε οικονομικό επίπεδο αποτέλεσε τον κινητήριο μοχλό ανάπτυξης της αγοράς εργασίας και προνομιακό χώρο επένδυσης, σε μια εποχή που απουσίαζαν οι εναλλακτικές επενδύσεις και οι ανταγωνιστικές καταναλωτικές δαπάνες ήταν περιορισμένες (Οικονόμου, 1988).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αδυνατεί να διαχειριστεί επαρκώς τις οικιστικές πιέσεις, ενώ οι κρατικές αρχές υποκύπτουν στις πιέσεις των γαιοκτητών, οι οποίοι επιδίωκαν μεγάλα κέρδη από την κεφαλαιοποίηση της γης τους καθώς και την ανάδειξη της οικοδομικής δραστηριότητας σε βασικό μοχλό ανάπτυξης της οικονομίας (Σαρηγιάννης, 2000). Ταυτόχρονα λόγω της απουσίας κρατικής πρόνοιας, προς ανάπτυξη αφήνονταν και οι άτακτες και πολλές φορές εκτός νόμου πρακτικές στέγασης των χαμηλότερων στρωμάτων, σε μια προσπάθεια αποφυγής κοινωνικών προστριβών και εντάσεων (Λεοντίδου, 2001).

Η πριμοδότηση της μικρής ιδιοκτησίας γίνεται εκτός από μια σειρά ευνοϊκών διατάξεων, μέσω του συστήματος της αυθαίρετης δόμησης και της αντιπαροχής, ενώ και η αυτοστέγαση έρχεται να καλύψει τις ανάγκες ενός πλήθους που έχει ανάγκη από φθηνή κατοίκηση. Έτσι, αντιπαροχή και αυτοστέγαση εξασφάλισαν ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης. Απαλλαγμένη από τέτοιες ευθύνες, η κρατική παρέμβαση στον τομέα της στέγασης, προσδιορίστηκε κυρίως ως πολιτική πριμοδότησης που διευκόλυνε τις αυτόνομες πρακτικές στέγασης. Αυτό έγινε με μέτρα όπως αύξηση των συντελεστών δόμησης, εντάξεις στο σχέδιο πόλης, ανοχή στην αυθαίρετη δόμηση, συγκράτηση του κόστους κατασκευής κτλ. Με τον τρόπο αυτό επιδιώχθηκε η αποφυγή διεκδικήσεων απέναντι στο κράτος μέσω της αυτόνομης ρύθμισης του ατομικού ή οικογενειακού στεγαστικού προβλήματος (Μαλούτας, 1990), είτε η ενσωμάτωση των χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων και η αποπρολεταριοποίησή τους, είτε η τόνωση της κατοικίας και των συναφών με την παραγωγή κλάδων ως δυναμικών παραγωγικών και αναπτυξιακών κλάδων (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993).

<sup>11</sup> Φοροαπαλλαγή ή ανοχή στη φοροδιαφυγή, προσφορά θέσεων απασχόλησης στο δημόσιο τομέα συχνά άσχετη με τις ανάγκες των υπηρεσιών, ανοχή της μετατροπής χωρίς κόστος –αλλά και χωρίς υποδομές– αγροτικής γης σε αστικά οικόπεδα, ανοχή της αυθαίρετης δόμησης και τόνωση της αναπαραγωγής της μέσω τακτικών νομιμοποιήσεων, αύξηση συντελεστών δόμησης χωρίς υποχρεώσεις των ωφελούμενων, ανοχή της ιδιοποίησης φυσικών οικοδομικών υλικών κλπ. (Μαλούτας, 2008).

Η αντιπαροχή<sup>12</sup>, ως κύρια διαδικασία μαζικής παραγωγής οικιστικού αποθέματος της νεοελληνικής πόλης, σε συνδυασμό με την μικροϊδιοκτησία και τις διαρκείς πιέσεις για εισαγωγή νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης, οδήγησε σε μια ριζική αλλαγή του οικιστικού περιβάλλοντος της Αθήνας και σ' αυτή οφείλεται κατά ένα μεγάλο βαθμό η σημερινή της μορφή. Η κερδοσκοπική θεώρηση της γης τόσο από τους εύπορους όσο και από τους μικροϊδιοκτήτες, επέφερε την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, οδηγώντας σε μια αστική διαμόρφωση από την οποία απουσιάζουν αδόμητοι και ελεύθεροι χώροι.

Πέρα, όμως, από τα πολεοδομικά προβλήματα, η αντιπαροχή έφερε σε επαφή διαφορετικά κοινωνικά στρώματα, σε επίπεδο γειτονιάς αλλά και στην ίδια πολυκατοικία, μέσω μιας ταξικής διαστρωμάτωσης από το υπόγειο προς το ρετιρέ και από την όψη προς τον ακάλυπτο. Με τον τρόπο αυτό, σε αντίθεση με άλλες δυτικοευρωπαϊκές χώρες, δεν υπήρξαν ακραίες χωροκοινωνικές αντιθέσεις. Παράλληλα ούτε η έξοδος προς τα προάστια πήρε τόσο μεγάλες διαστάσεις όσο στις χώρες αυτές. Πέρα από αυτό όμως πολλοί κάτοικοι, από την δεκαετία του '80 και μετά, μετακομίζουν στα προάστια εγκαταλείποντας μεγάλο μέρος του κτιριακού αποθέματος του κέντρου. Το κενό αυτό κτιριακό απόθεμα, έρχεται να καλυφθεί το 1990 από την είσοδο των μεταναστών. (Βαταβάλη, Μπαλαμπανίδης, Σιατίτσα, 2011)

Από το 2000 και μετά, με την είσοδο της Ελλάδας στην ΟΝΕ τα πράγματα αλλάζουν, με την πτώση των επιτοκίων, την εξάρτηση της κατοικίας από το τραπεζικό κεφάλαιο και την τεράστια αύξηση του οικιστικού αποθέματος. Η οικονομική πολιτική στρέφεται πλέον με ταχύτερους ρυθμούς εμπορευματοποίησης, για την διευκόλυνση όχι τώρα πια του μικρομεσαίου αλλά του μεγάλου κεφαλαίου κυρίως, «το οποίο τώρα ανήκει σε τραπεζικά ιδρύματα εσωτερικού και εξωτερικού, διακινείται διεθνώς και αναζητά χώρες με υψηλό ποσοστό κέρδους» (Σαρηγιάννης, 2012). Επιπλέον πέρα από τη σύμπραξη χρηματοοικονομικού και κατασκευαστικού κεφαλαίου, οι τράπεζες είναι ένας άλλος παράγοντας διαμόρφωσης του αστικού χώρου. Με την αύξηση της δανειοδότησης για αγορά γης και κατοικίας, η εκάστοτε τράπεζα επιλέγει αν θα δανειοδοτήσει οποιαδήποτε επένδυση, ελέγχοντας τον αστικό χώρο και το παραγόμενο οικιστικό προϊόν.

Σημαντικό σημείο για την αναδιαμόρφωση της πόλης της Αθήνας, υπήρξαν οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004. Οι αγώνες συγκρότησαν και επιτάχυναν την εφαρμογή

<sup>12</sup>\_Ως αντιπαροχή ορίζεται η παράδοση οικοπέδων σε εργολάβους για οικιστική εκμετάλλευση όπου ο ιδιοκτήτης δεν λαμβάνει χρήματα για το οικόπεδο που παραχωρεί αλλά πληρώνεται σε είδος, δηλαδή με διαμέρισμα στην νεοανεγερθείσα πολυκατοικία. Βασικές προϋποθέσεις για τη λειτουργία της αντιπαροχής είναι ο κατάλληλος συνδυασμός τιμής οικοπέδου, επιφανειών που μπορούν να κτιστούν και ζήτησης. (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993)

των σύγχρονων νεοφιλελεύθερων πολιτικών στο χώρο. Οι πολιτικές που εφαρμόστηκαν ήταν η ενίσχυση του μεγάλου κατασκευαστικού κεφαλαίου μέσω νέων επενδυτικών ευκαιριών μεγάλης κλίμακας, στο πλαίσιο βελτίωσης του διεθνούς ρόλου και του γοήτρου της Αθήνας ως μητρόπολης, ως τόπου διεθνούς τουριστικού προορισμού και επιχειρηματικού ενδιαφέροντος. Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν σημειακές αναπλάσεις με την δημιουργία ολυμπιακών εγκαταστάσεων σε αδόμητες εκτάσεις, οι οποίες ήταν πολύτιμες για την ανασύσταση της κατακερματισμένης και υπερφορτισμένης πόλης. Για το λόγο αυτό είχε προβλεφθεί ως επί το πλείστο να μετατραπούν σε χώρους πρασίνου, γεγονός που ανατράπηκε με την έλευση των ολυμπιακών αγώνων. Τελικά ούτε προς κοινό όφελος χρησιμοποιήθηκαν οι χώροι αυτοί, καθώς με το πέρας των αγώνων παραχωρήθηκαν με συμβάσεις πολλών ετών ή πωλήθηκαν σε χαμηλές τιμές σε επιχειρηματικούς ομίλους.

Τα ρυθμιστικά και άλλα σχέδια των προηγούμενων δεκαετιών, έρχονται να διαδεχτούν οι μεγάλες πολεοδομικές επεμβάσεις, μέσα σε ένα «χαλαρό» και ασαφές πλαίσιο στόχων και επιδιώξεων, με ασαφείς δεσμεύσεις και με το σχεδιασμό για τις μελλοντικές επιπτώσεις να είναι ανύπαρκτος. Στόχο αποτελεί η χωρίς φραγμούς οικονομική ανάπτυξη, με την προσέλκυση κεφαλαίων μέσω της αστικής ανάπτυξης, με βάση τα ευρωπαϊκά πρότυπα, χωρίς όμως τους περιορισμούς και τα όρια που θέτουν οι ευρωπαϊκές πόλεις για την εξασφάλιση της βιωσιμότητά τους. Έχουμε, λοιπόν, μια αντιγραφή των πρακτικών των πόλεων υψηλού καπιταλισμού, οι οποίες όπως είδαμε στα πρώτα κεφάλαια επιδέχονται έντονη κριτική, χωρίς ούτε την τήρηση των όποιων κανονισμών εμφανίζονται στις πόλεις αυτές.

Ο κεντρικός σχεδιασμός αντικαθίσταται από επιμέρους πλαίσια, την έλλειψη σαφώς βελτιωμένων στόχων και τον προσδιορισμό των επεμβάσεων από νομοθετήματα τα οποία δίνουν κατευθύνσεις μητροπολιτικής εμβέλειας, με έμφαση κατά κύριο λόγο στην επιχειρησιακή διάσταση του χώρου. Η πολιτική αυτή, καθορίζει εν τέλει ως σχεδιαστή την αγορά, η οποία καθοδηγεί τις χωροθετήσεις, ενώ κύριο στόχο αποτελεί η επενδυτική και επιχειρηματική διευκόλυνση, παραμελώντας τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις, ή χρησιμοποιώντας τις ως πρόσχημα στην εξυπηρέτηση ενός «αναπτυξιακού» προγράμματος.

Ένα στοιχείο που θα προσθέταμε στην ιδιαιτερότητα της Ελλάδας είναι και ο ρόλος του κράτους. Ενώ είδαμε ότι στην νεοφιλελεύθερες οικονομίες περιορίζεται ο ρόλος του από το 1960 και μετά, στην Ελλάδα αν και υπήρξαν αλλαγές στην παραγωγική διαδικασία, αυτό εξακολουθούσε μέχρι τα τελευταία χρόνια να έχει έναν πιο αυξημένο ρόλο, ακολουθώντας μια πιο φιλελεύθερη πολιτική. Τα τελευταία χρόνια και με την οικονομική δημοσιονομική κρίση στην οποία επήλθε η χώρα, έχει γίνει στροφή προς

το νεοφιλελευθερισμό, με τον περιορισμό του δημοσίου τομέα και την ιδιωτικοποίηση

του μεγαλύτερου μέρους των δημόσιων υπηρεσιών. Ο περιορισμός του ρόλου του κράτους έχει μπει σε τροχιά, καταργούνται πολλές κοινωνικές παροχές και εργασιακά δικαιώματα προς όφελος των επιχειρήσεων, ενώ πουλιέται μεγάλο μέρος της δημόσιας γης και περιουσίας σε μεγάλα κεφάλαια. Αυτή την περίοδο, λοιπόν, και εν μέσω της οικονομικής κρίσης, δρομολογούνται φαινόμενα *gentrification* στα πρότυπα των μητροπολιτικών πόλεων τα οποία δίνουν έμφαση στον πολιτισμό και τα κτίρια επιβολής.

Διαδικασίες *gentrification* είχαν πραγματοποιηθεί και στο παρελθόν σε περιοχές όπως η Πλάκα, του Ψυρρή και το Γκάζι, αλλά αυτές δεν είχαν τόσο ανταγωνιστικά μητροπολιτικά χαρακτηριστικά. Τώρα η Αθήνα επιχειρείται να διεκδικήσει μια θέση στον παγκόσμιο ανταγωνισμό των πόλεων, η οποία δικαιολογεί την άγρια εκμετάλλευση της πόλης και των ανθρώπων από τις επενδύσεις και την αγορά και γενικά την αδιαφορία για τα αποτελέσματα στο κοινωνικό σύνολο.

## 2.2 ΛΟΓΟΙ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

Μετά την αναφορά των ιδιαιτεροτήτων αστικής ανάπτυξης της ελληνικής πρωτεύουσας, θα προχωρήσουμε σε μια πιο αναλυτική μελέτη μιας περιοχής του κέντρου της Αθήνας, του Μεταξουργείου. Αυτό που επιχειρείται είναι μια πιο λεπτομερής ανάλυση των αστικών μεταβολών στην περιοχή και η αναζήτηση στοιχείων που παραπέμπουν σε φαινόμενα *gentrification*. Ήδη αυτό που διαπιστώνουμε και παραπάνω είναι η στρόφη προς την διαμόρφωση του κέντρου της Αθήνας σε ένα σύγχρονο ανταγωνιστικό μητροπολιτικό κέντρο βορειοευρωπαϊκών προτύπων. Τα διαφορετικά τμήματα βέβαια του κέντρου, αναπτύσσονται ή όχι με διαφορετικούς τρόπους ή χρόνους προς αυτή την κατεύθυνση. Από αυτές τις υπο-περιοχές επιλέχθηκε η συγκεκριμένη, λόγω αρχικά της ύπαρξης στοιχείων ευνοϊκών για την ανάπτυξη φαινομένων *gentrification*. Η επιλογή του Μεταξουργείου, οφείλεται κατ' αρχήν στο μεταβατικό στάδιο διαμόρφωσής του. Από περιοχή λαϊκής και εργατικής συνοικίας, με χαρακτηριστικά που θεωρούνται στοιχεία υποβάθμισης, παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια μια τάση μετασχηματισμού. Πέρα από αυτό, παρουσιάζει χαρακτηριστικά που ευνοούν την ανάπτυξη φαινομένων *gentrification*. Αυτά είναι η γεωγραφική θέση της περιοχής, που την τοποθετεί στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, οι τάσεις ή η πρόθεση (από κρατικούς φορείς) μετασχηματισμού των περιοχών στις οποίες γειτνιάζει, το μεγάλο ποσοστό εγκαταλελειμμένου και αξιωμένου κτιριακού αποθέματος αλλά παράλληλα και η θέση του ως μέρος ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων. Ταυτόχρονα σημαντικά στοιχεία, σε σχέση με την νέα στρατηγική ανάπτυξης των πόλεων με βάση τον πολιτισμό, αποτελούν ο χαρακτήρας της ως περιοχή κατοικίας και ζώνης εμπορικών και πολιτιστικών χρήσεων, η χαμηλή δόμηση και η γραφικότητά της, η πολυπολιτισμικότητα και η ζωντάνια που έχει σαν περιοχή του κέντρου.

Ταυτόχρονα το ενδιαφέρον της μελέτης έγκειται στο γεγονός ότι δεν είναι περιοχή που έχει ολοκληρωθεί σε μεγάλο βαθμό μια διαδικασία, όπως στην Πλάκα και στο Ψυρρή, αλλά τώρα αρχίζουν να παρατηρούνται τα πρώτα δείγματα κοινωνικής αλλαγής αλλά και αλλαγής χρήσεων γης. Τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να ενεργοποιείται μια διαδικασία από τον κρατικό μηχανισμό και από τα κεφάλαια, αναμόρφωσής της. Ο μεταβαλλόμενος αυτός χαρακτήρας της, εκτός από ενδιαφέροντα συμπεράσματα για τις διαδικασίες που συντελούνται στον αθηναϊκό αστικό χώρο και την κοινωνία, δίνει τη δυνατότητα ερμηνείας των αλλαγών αυτών και

πρόβλεψης για το τι θα εξελιχθεί μελλοντικά.

Σημαντικό στοιχείο επιλογής υπήρξε και η αύξηση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες ωθούν στην αλλαγή της ταυτότητάς της και την καθιέρωσή της ως περιοχή πολιτισμού, με στόχο βέβαια οφέλη για τους επενδυτές. Το φαινόμενο ανάπτυξης του πολιτισμού ως εργαλείο *gentrification* μιας περιοχής το συναντήσαμε και στην διεθνή βιβλιογραφία, ως σύγχρονο μέσος ανάπτυξης μητροπολιτικών κέντρων. Δίνεται έτσι μέσω αυτού μια αφορμή για την μελέτη του ρόλου του πολιτισμού στην διαμόρφωση του αστικού χώρου.



## 2.3 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

Το Μεταξουργείο είναι από τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας, καθώς σύμφωνα με το 23-07-1998 Προεδρικό Διάταγμα ως «Μεταξουργείο» ορίζεται η περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς: Πειραιώς, Ιερά Οδό, Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης, Δεληγιάννη, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αγίου Κωνσταντίνου και Πλατεία Ομονοίας.

Το όνομα της περιοχής προέρχεται από το εργοστάσιο μεταξουργίας, που αποτέλεσε μια από τις πρώτες βιομηχανικές μονάδες στην περιοχή, λειτουργώντας την περίοδο 1854-1875 (Μπίρης, 2005). Αυτό σηματοδοτεί κατά τη δεκαετία του 1850 την μετατροπή της, σε ζώνη παραγωγικών λειτουργιών· συγκεντρώνοντας ανάλογες χρήσεις όπως βιοτεχνίες, σιδηρουργεία, αμαξοποιεία και κατοικία. Η αλλαγή αυτή επιφέρει και την αντικατάσταση της προηγούμενης (μεγάλο) αστικής τάξης, από την εργατική. Η εξάπλωση της Αθήνας προς τα δυτικά, λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της ανάγκης στέγασής του, τη δεκαετία 1875-1885, προκαλεί την ανάπτυξη του οικιστικού χαρακτήρα στην περιοχή. Με την εργατική τάξη να αποτελεί την πλειοψηφία του πληθυσμού, η φυσιογνωμία της διαμορφώνεται ως μια λαϊκή-μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο και παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της (Αγριαντώνη – Χατζηιωάννου, 1995).

Η λαϊκή κατοικία παραμένει κυρίαρχη και κατά το μεσοπόλεμο (1930 και έπειτα). Η περιοχή με την δημιουργία των σιδηροδρομικών σταθμών γίνεται είσοδος για την πόλη ενώ η Ομόνοια μετατρέπεται σε εμπορικό και πνευματικό κέντρο. Παράλληλα εγκαθίστανται πολλά θέατρα και αρχίζει πέρα πλέον από γειτονιά των λαϊκών στρωμάτων να γίνεται και πόλος έλξης για τη διασκέδαση των αστών.

Η ανάπτυξη της περιοχής αναστέλλεται με τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, την κατοχή και τον εμφύλιο. Από το 1950-1970 έχουμε τη γιγάντωση της οικοδομικής δραστηριότητας στην πόλη (Σαρηγιάννης, 2000) εξαιτίας του φαινομένου της αντιπαροχής. Στο Μεταξουργείο βέβαια δεν έχουμε διευρυμένη εφαρμογή του φαινομένου. Σε αυτό συνέβαλε η έντονη κατάτμηση των ιδιοκτησιών, τα πλάτη των δρόμων, το ενδεχόμενο ανεύρεσης αρχαιολογικών λειψάνων αλλά και ο χαρακτήρας της γειτονίας και η περιβαλλοντική υποβάθμιση. Επίσης ένα μεγάλο ποσοστό του κτιριακού αποθέματος απαξιώθηκε εξαιτίας της δυσκολίας των κατοίκων, εργάτες στην πλειοψηφία τους, να πάρουν χαμηλότοκα δάνεια για επισκευή των σπιτιών τους ή ανέγερση νέων, όπως έγινε σε άλλες περιοχές της Αθήνας. Βέβαια χτίστηκε ένας αριθμός πολυκατοικιών, οι οποίες σε συνδυασμό με το προηγούμενο κτιριακό απόθεμα

(λαϊκά σπιτία, μονόροφα, διώροφα, τα νεοκλασικά και τα κελύφη των παραγωγικών δραστηριοτήτων) διαμόρφωσαν μια περιοχή με ποικιλία στην κλίμακα του χτισμένου χώρου. (Μαρμαράς, 1991)

Παράλληλα η αύξηση της χρήσης οδών όπως η Λένορμαν και Αχιλλέως, προσελκύουν κατά τη δεκαετία 1959-60 δραστηριότητες μη συμβατές με την κατοικία, όπως συνεργεία αυτοκινήτων, αποθήκες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις κ.ά. Το γεγονός αυτό οδήγησε στην απομάκρυνση πολλών κατοίκων, με μείωση της αξίας των ακινήτων και την ερείπωση πολλών, λόγω της δυσκολίας εκμετάλλευσής τους. Έτσι διακόπτεται η κοινωνική συνοχή και η συνοικιακή ζωή της γειτονίας του Μεταξουργείου, οδηγώντας στην έντονη υποβάθμιση του οικοδομικού αποθέματος και του δημόσιου χώρου. Επιπλέον η γειτνίαση με το υποβαθμισμένο τμήμα της Ομόνοιας, νότια και δυτικά, προσέλκυσε ξενοδοχεία, μπαρ και οίκους ανοχής (Χατζιώτης, 1999).

Καθοριστικός παράγοντας για την ιστορία της περιοχής, υπήρξε η ένταξή της στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας με το Π.Δ. της 21.9.1979 (ΦΕΚ 567Δ/13.10.79). Το διάταγμα στοχεύοντας την εξυγίανση του επιβαρυσμένου περιβάλλοντος, απαγορεύει την αύξηση της ιπποδύναμης και την ίδρυση νέων βιομηχανιών. Έτσι, από τη δεκαετία του '80, η παραγωγική βάση της περιοχής πλήττεται. Ταυτόχρονα πολλά κτίρια κατεδαφίζονται, λόγω της αδυναμίας συντήρησής τους και το φόβο κήρυξης τους ως διατηρητέα. Προς το τέλος της δεκαετίας του '80 και μέχρι σήμερα, υπάρχουν πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια που εναλλάσσονται με κενά οικόπεδα. Η κτιριακή υποβάθμιση ευνόησε την εγκατάσταση κοινωνικών ομάδων με περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες όπως άστεγους και γυναίκες που λειτουργούσαν οίκους ανοχής, οικονομικούς μετανάστες και πρόσφυγες. Το '80 μετεγκαθίστανται στην περιοχή μουσουλμάνοι της Θράκης, ενώ την επόμενη δεκαετία, η προσφορά κατοικιών με φτηνό ενοίκιο και η πληθώρα εγκαταλελειμμένων σπιτιών, παρέχουν καταφύγιο σε μετανάστες και πρόσφυγες. Αυτοί εν τέλη σταθεροποιούν σ' αυτή την περίοδο τον πληθυσμό.

Αργότερα το Προεδρικό Διάταγμα του 1998 θέτει ως στόχους για την περιοχή, τον περιορισμό των οχλουσών παραγωγικών χρήσεων, την προστασία της κατοικίας και την ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής. Η απομάκρυνση των χρήσεων αυτών αποτελούσε βασική πηγή απασχόλησης των κατοίκων. Το κενό κτιριακό απόθεμα που δημιουργήθηκε από την απομάκρυνση των χρήσεων αυτών, σε συνδυασμό με την γειτνίαση με περιοχές στις οποίες έχει προηγηθεί η μετάλλαξή τους σε περιοχές αναψυχής, με έντονο βέβαια κορεσμό, δημιουργούν μια τάση στα τέλη της δεκαετίας του '90 για ένταξη νέων χρήσεων, που αφορούν κυρίως ψυχαγωγία και διασκέδαση.



## 2.4 Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Στο συγκεκριμένο σημείο, κρίθηκε σκόπιμο να αναλυθεί ο ρόλος της κρατικής πολιτικής στην περιοχή του Μεταξουργείου. Το κράτος ως θεσμικός εγγυητής και πολλές φορές ως χρηματοδότης σε έργα και δράσεις στον αστικό χώρο, παίζει καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωσή του. Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο θα αναλυθούν τα δυο πιο σημαντικά προγράμματα ανάπλασης της περιοχής που εκπονήθηκαν για λογαριασμό του δημόσιου φορέα, τα οποία βέβαια δεν υλοποιήθηκαν αλλά και το νέο σχέδιο δράσης για το κέντρο της Αθήνας. Μέσα από αυτά θα διεξαχθούν συμπεράσματα για τις προθέσεις και τις πολιτικές στοχεύσεις των κρατικών πολιτικών και πώς αυτές προτίθενται να την επηρεάσουν.

Η εκπόνηση του πρώτου από τα προγράμματα ανάπλασης, έγινε το 1990 σε ένα συνολικό πλαίσιο αναβάθμισης του κέντρου, λόγω των προβλημάτων που είχαν προκύψει από τον τρόπο παραγωγής αστικής γης και της ιδιοποίησης του οικιστικού προϊόντος. Τα προβλήματα που προέκυψαν οδήγησαν το 1989-1996 σε μια πολιτική παρεμβάσεων στο κέντρο της Αθήνας, με σκοπό την αναβάθμιση των γειτονιών του κέντρου, η οποία οδήγησε στην εκπόνηση 21 μελετών για κεντρικές περιοχές του Δήμου Αθηναίων. (Αραβαντινός, 1997). Η ανάθεση της μελέτης του Μεταξουργείου δόθηκε σε ιδιώτες (Εταιρία Μελετών Περιβάλλοντος ΕΠΕ, Ι. Δ. Δημητριάδης και Συνεργάτες) στα πλαίσια της εφαρμογής των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας και του Προγράμματος Στρατηγικών Παρεμβάσεων του δήμου Αθηναίων.

Με μια συνοπτική ματιά στους στόχους της μελέτης, κύρια προτεραιότητα δίνεται στην ενίσχυση και διατήρηση της χρήσης κατοικίας. Αυτή επιδιώκεται σε παραλληλία με την ανάδειξη της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς, μέσω της ανάδειξης-προστασίας του εναπομένοντος κτιριακού πλούτου και του αρχικού πολεοδομικού ιστού. Μεγάλο βάρος δίνεται και στην ανάδειξη της ιστορικής και/ή αρχαιολογικής σημασίας τμημάτων της περιοχής, η οποία θα δικτυώνεται με ανάλογες παρεμβάσεις που προτείνονται σε γειτονικές περιοχές. Συμπληρωματικά τίθενται η απομάκρυνση των «οχλουσών» χρήσεων και η αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος, με σκοπό τον περιορισμό της διερχόμενης κυκλοφορίας. Γενικότερα δίνεται έμφαση στην αισθητική αναβάθμιση και τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος (Δημητριάδης, 1993: 2).

Σε δεύτερο επίπεδο προτείνεται η δημιουργία ειδικών ζωνών οργανωμένης ανάπλασης (Ιερά οδός, Δημόσιο Σήμα, εργοστάσιο Δουρούτη) και ένα πλήθος σημειακών παρεμβάσεων (πλατείες, δημόσιοι ελεύθεροι χώροι) και ειδικά προγράμματα πεζοδρομήσεων, τεχνικών υποδομών και διατήρησης κτιριακού αποθέματος και η καλλιέργεια ενός πολιτιστικού προφίλ. Για την επίτευξη του δεύτερου στόχου, επιχειρείται

η προσέλκυση «καλλιτεχνών» και παραδοσιακών χειροτεχνών, που με τον κατάλληλο τύπο κατοικίας θα συνδυαστούν με τα εργαστήριά τους. Βλέπουμε δηλαδή, ότι από παλιά είχε προταθεί ο πολιτισμός σαν στοιχείο *gentrifying* της περιοχής.

Γενικότερη επιδίωξη της μελέτης αποτελεί η «εισροή κατοίκων υψηλότερου οικονομικού επιπέδου» (Δημητριάδης, 1993: 86) ενώ θεωρείται ότι η αναβίωση του χαρακτήρα της παλιάς συνοικίας, θα εξομαλύνει και θα ομογενοποιήσει τον σημερινό ρευστό πληθυσμό της περιοχής, είτε μέσω της απομάκρυνσης μεγάλων τμημάτων κυρίως εξωτερικών μεταναστών είτε μέσω της αφομοίωσής τους (Παπασπύρου, 2008). Ο εκτοπισμός εδώ είναι πρόθεση του σχεδιασμού, όχι τυχαία επίπτωση.

Το 2001, έτος ένταξης της Ελλάδας στην ΟΝΕ, θα ανατεθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ μια άλλη μελέτη για την περιοχή στο μελετητικό γραφείο Α.Καρύδη με τίτλο «Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή του Μεταξουργείου». Τα στοιχεία που θεωρείται ότι πρέπει να αναδειχθούν αφορούν την αξία χωροθέτησης στους σημαντικούς άξονες συσχέτισης με την παραγωγική ενδοχώρα, στην πύλη τεχνών ποικίλου φάσματος δημιουργών και στη λειτουργία του μνημειακού δρόμου. Επίσης προς ανάδειξη προωθείται η αμεσότητα των προτύπων λαϊκής επιβίωσης και συλλογικής ζωής στην ανθρώπινη κλίμακα και η γεινίαση και οπτική επαφή του χώρου με τα σύμβολα του δημιουργικού πνεύματος της πόλης (Καρύδη, 2001). Άλλοι στόχοι που τίθενται είναι η επανένταξη του Μεταξουργείου στην αντιληπτική ενότητα του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας και η ταυτόχρονη λειτουργική ενσωμάτωση υπηρεσιών μητροπολιτικού κέντρου, συνδυασμένη με ενότητες κατοικίας που θα έχουν ειδικά χαρακτηριστικά. Η αναζήτηση για επενδύσεις τίθεται πιο συγκεκριμένα, από την προηγούμενη μελέτη, επιδιώκοντας « μια ανανέωση και επανάχρηση της περιοχής, μέσω του μηχανισμού της αγοράς, ώστε αυτός να ανταποκριθεί στο στόχο ανάδειξης της ιστορίας της κεντρικότητας. [...] σε μια ανταγωνιστικότητα που απαιτεί προβολή και κινητοποίηση από τους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς.[...] μια αναθέρμανση της αγοράς με νέες χρήσεις που εγγυώνται την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη.» (Καρύδη, 2001).

Επιχειρώντας μια αξιολόγηση των μελετών, θα λέγαμε ότι οι λύσεις που προτείνονται έχουν μια συγκεκριμένη κατεύθυνση και δεν επιδιώκουν την σοβαρή επίλυση κάποιων βαθιά κοινωνικών ζητημάτων που πλήττουν τους κατοίκους της περιοχής. Ενώ μιλάμε για κοινωνική υποβάθμιση, στο κεφάλαιο των κοινωνικών υποδομών δεν υπολογίζονται οι ανάγκες με βάση το «ρευστό πληθυσμό», δηλαδή εσωτερικούς και εξωτερικούς μετανάστες που αποτελούν την πλειοψηφία των κατοίκων. Ταυτόχρονα οι προτάσεις «αναβάθμισης» δεν λαμβάνονται καθόλου υπόψη οι επιθυμίες, οι ανάγκες και η ταυτότητα των κατοίκων που ήδη υπάρχουν στην περιοχή, ενώ η πρόταση επίλυσης των παθογενειών είναι η αόριστη απομάκρυνση των πληθυσμών που τις φέρουν. Άλλωστε η μετατόπισή τους, χωρίς καν ένα σχέδιο για την μετακίνησή τους σε άλλες περιοχές, δείχνει και τις προθέσεις του σχεδιασμού. Αυτό που

αναδεικνύει την προσπάθεια ανάπτυξης μιας νεοφιλελεύθερης πολεοδομίας, είναι κυρίως στη δεύτερη μελέτη το γεγονός ότι θέτει ζητήματα κοινωνικής ανάπτυξης, δηλαδή την διαχείριση σημαντικών κοινωνικών ζητημάτων, σε ιδιωτικά κεφάλαια. Τέλος μεγάλη εντύπωση για το πώς γίνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα, κάνει το γεγονός ότι η επέμβαση γίνεται αποκλειστικά στο Μεταξουργείο και δεν μελετώνται καν οι επιδράσεις των κινήσεων που θα πραγματοποιηθούν στις γειτονικές ή σε άλλες περιοχές της Αθήνας.

Παρά τις προσπάθειες του κράτους να προσελκύσει επενδύσεις, η κωλυσιεργία του αλλά και η δύσκολη οικονομική κατάσταση της χώρας, δεν επέτρεψαν την μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις στην περιοχή. Κανένα άλλωστε από αυτά τα σχέδια δεν πραγματοποιήθηκε, παρά μόνο κάποιες σημειακές παρεμβάσεις. Τα κεφάλαια όμως που επενδύθηκαν σ' αυτή και οι κτηματομεσιτικές που πλέον θέλουν να δουν τις επενδύσεις τους να αποφέρουν καρπούς, δεν μπορούν να περιμένουν. Απαιτούν από το κράτος την δρομολόγηση και ολοκλήρωση κάποιων έργων που θα αναδείξουν την περιοχή, θα ανεβάσουν τις τιμές ακινήτων και ταυτόχρονα θέτουν τους όρους τους για τη διαμόρφωση του αστικού χώρου και της νομοθεσίας. Χαρακτηριστικό είναι για την περιοχή του Μεταξουργείου, η πρόταση που συντάχθηκε από την εταιρία Ολίανος, κατοίκους, οργανώσεις και επαγγελματίες του Μεταξουργείου για την αναβάθμιση της περιοχής. Ένα πλάνο δεκατριών κινήσεων το οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί σε δώδεκα μήνες για την ενεργοποίηση της περιοχής<sup>13</sup>. Στη συνέχεια θα δούμε ότι ενώ οι

13\_ 1. Δημιουργία θεσμού από τον Δήμο Αθηναίων και την ΕΑΧΑ για την προσέλκυση και αξιολόγηση αρχιτεκτονικών και άλλων προτάσεων προερχόμενες από κινήσεις πολιτών ή και άλλους φορείς με σκοπό την ανάδειξη αναγκών και πρωτοβουλιών για την βελτίωση του δημόσιου και κοινού χώρου. (ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ/ΕΑΧΑ)

2. Θεσμοθέτηση προγράμματος για την διαχείριση και αξιοποίηση διατηρητέων. (ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α., ΥΠ.ΠΟ.Τ, ΕΑΧΑ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ). Ενδεικτικά:

- α. One stop shop για τον έλεγχο/ έγκριση ανακαίνισης διατηρητέων κτιρίων & αδειοδότηση εντός εξαμήνου.
- β. Καθολική φορολογική απαλλαγή για την ανακατασκευή & αξιοποίηση διατηρητέων κτιρίων
- γ. Ενεργοποίηση του μέτρου για μεταφορά συντελεστή ή αντικατάστασή του από ισοδύναμο.
- δ. Πρόγραμμα αποκατάστασης όψεων στην Σαλαμίνας, Ιάσονος και Κεραμεικού που φέρουν την μεγαλύτερη συγκέντρωση διατηρητέων στην περιοχή.

3. Διαμόρφωση της οδού Κεραμεικού σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, ποδηλατοδρόμου και διαπλατυσμένου πεζοδρομίου σε ένα επίπεδο, σχεδιασμένη με ανακυκλωμένα και οικολογικά υλικά, για την ανάδειξη της σε πολιτιστικό άξονα συνδέοντας το Εθνικό Θέατρο με την Τεχνόπολη μέσω της νέας Δημοτικής Πινακοθήκης (ΕΑΧΑ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α.) και ήπιος ανασχεδιασμός της οδού Σαλαμίνας σε συνδυασμό με την ανάδειξη του Δημοσίου Σήματος και των λοιπών αρχαιολογικών ευρημάτων στην περιοχή, με αποτέλεσμα την σύνδεση των αρχαιολογικών χώρων Κεραμεικού και Ακαδημίας Πλάτωνος. Βελτίωση της προσβασιμότητας από την μία πλευρά των γραμμών του τρένου στην άλλη (ΕΑΧΑ).

4. Προκήρυξη διαγωνισμού ιδεών για την ιδεατή επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου ΙΚΑ ώστε να λειτουργήσει ως άλλος ένας πόλος αναβίωσης του ΚΜ: πιθανώς με σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ). (ΥΠ.ΠΑ.Α, ΥΠ.ΕΡ.Κ.Α)

πολεοδομικές μελέτες που είχαν συνταχθεί δεν πραγματοποιηθήκαν, εν τούτοις οι περισσότερες από τις προτάσεις αυτές, οι οποίες συντάχθηκαν ως επί το πλείστον από επιχειρηματικά συμφέροντα, στην πλειοψηφία τους ψηφίστηκαν μέσω νομοθετημάτων. Επίσης ενώ γενικότερα μια κωλυσιεργία από τον κράτος στην εφαρμογή σχεδίων, οι προτάσεις αυτές έγιναν σχέδιο νόμου μέσα σε λίγους μήνες.

5. Θεσμοθέτηση φορολογικών και άλλων κινήτρων για την κατοικία στην περιοχή από φοιτητές και νεαρά ζευγάρια αλλά και για την παραμονή των υπαρχόντων κατοίκων, όπως και για την εγκατάσταση νέων δημιουργικών επιχειρήσεων στην περιοχή (ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΥΠ.ΟΙΚ, ΥΠ.ΠΑ.Α, ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α.).

6. Αξιοποίηση εργαλείων ευρωπαϊκής χρηματοδότησης για αστική ανάπτυξη όπως το Jessica στο ΚΜ, τα κριτήρια του οποίου ικανοποιούν οι παρούσες συνθήκες (ωρίμανση, ιδιωτικά κεφάλαια, αποκατάσταση και επανάχρηση απαξιωμένου κτιριακού αποθέματος, πιθανά ΣΔΙΤ κ.α.) (ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ/ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ)

7. Βελτίωση του αισθήματος ασφάλειας στην γειτονιά, επεκτείνοντας το πεδίο δράσης της υπό διαμόρφωση και ήδη διαμορφωμένης στρατηγικής του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη για το κέντρο. (ΥΠ.Π.Π., ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ).

8. Αυστηρή εφαρμογή των χρήσεων γης της περιοχής, πιθανή επικαιροποίηση αυτών εάν κριθεί απαραίτητο. Ενδεικτικά:

- να ελεγχθεί η κινεζική δραστηριότητα κατά τρόπο ουσιαστικό και να ρυθμιστεί η λειτουργία της και η συγκέντρωσή της (ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α./ ΥΠ.ΟΙΚ./ ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ)
- να ελεγχθούν οι οικoi ανοχής και τα studio, να ρυθμιστεί η λειτουργία τους και η συγκέντρωσή τους (ΥΠ.Π.Π./ ΥΠ.ΟΙΚ/ ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α./ ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ)

9. Ένταξη της περιοχής στο πρόγραμμα Αθήνα Αττική 2014 και στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνα 2020. Διασύνδεση της περιοχής με το υπόλοιπο κέντρο, ιστορικό και εμπορικό. Ανάδειξη της περιοχής σε πράσινη γειτονιά από το ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α. με προγράμματα για ενεργειακή αναβάθμιση κτηρίων, πράσινες ταράτσες, προώθηση χρήσης ποδηλάτου, προγραμμάτων ανακύκλωσης. (ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α./ΟΡΣΑ σε συνεργασία με άλλους φορείς του δημοσίου)

10. Ανάπλαση και τελική διαμόρφωση της Πλατείας Αυδή, με επανατοποθέτηση της μόνης Παιδικής Χαράς στην περιοχή. (ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ)

11. Την άμεση κατασκευή του ήδη σχεδιασμένου δημόσιου νηπιαγωγείου στο οικόπεδο του ΟΣΚ Σφακτηρίας και Λεωνίδου και του δημοτικού παιδικού σταθμού στο οικόπεδο του Δήμου Αθηναίων Θερμοπυλών & Λεωνίδου (ΥΠ.Π.ΔΜ.Θ., ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ)

12. Την εκτροπή της διέλευσης υπερτοπικών γραμμών λεωφορείων από το εσωτερικό της περιοχής (περνούν συνολικά 13 γραμμές). Απομάκρυνση αφετηριών και τερμάτων γραμμών λεωφορείων από την Ζήνωνος και την Πλ. Κουμουνδούρου προς τους λιγότερο κεντρικούς σταθμούς μετρό) Πιθανή εισαγωγή τοπικών γραμμών με ηλεκτρικά λεωφορεία (ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α., ΥΠ.Υ.Μ.Δ.)

13. Την εφαρμογή του μέτρου ελεγχόμενης στάθμευσης. Προώθηση και χωροθέτηση ιδιωτικών χώρων στάθμευσης όπως και χωροθέτηση για την ασφαλή στάθμευση ποδηλάτων, και μηχανών στην περιοχή. (Δήμος Αθηναίων, ΥΠ.ΕΝ.Κ.Α.)

Πηγή: <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=272>

Έτσι το 2011 ψηφίζεται το Σχέδιο Δράσης για την Αθήνα για την αντιμετώπιση των προβλημάτων του κέντρου. Πολύ σημαντικός παράγοντας ο οποίος θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό τη φυσιογνωμία του κέντρου είναι η άνοδος της φορολογίας των ακινήτων, η οποία σε περιόδους κρίσης είναι δυσβάσταχτη για μεγάλο μέρος του πληθυσμού. Αν σε αυτό υπολογίσουμε και τις κατασχέσεις ακινήτων λόγω χρεών από τις τράπεζες, τότε μιλάμε για μια δρομολογημένη μείωση της μικροϊδιοκτησίας, η οποία ήταν το τελευταίο οχηρό στην επέλαση των κεφαλαίων στον αστικό χώρο. Αν αυτό συνδυαστεί και με τις φοροαπαλλαγές στα επιχειρηματικά κίνητρα, τότε είναι ξεκάθαρα ότι ευνοείται η μεγάλη συγκέντρωση κτιριακού αποθέματος από τις μεγάλες επιχειρήσεις.

Όσον αφορά το Σχέδιο Δράσης, στρατηγικοί στόχοι ορίζονται<sup>14</sup>:

- Η εξασφάλιση συνθηκών ασφαλούς διαβίωσης, η ενδυνάμωση του κοινωνικού ιστού και η πρόληψη της βίας.
- Ο έλεγχος της υπερσυγκέντρωσης παράνομα διαμενόντων αλλοδαπών και βελτίωση των όρων κοινωνικής ένταξης των νόμιμων μεταναστών και των δικαιούχων διεθνούς προστασίας.
- Η βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος.
- Η αναζωογόνηση της οικονομικής δραστηριότητας.
- Η επιστροφή των κατοίκων και η συγκράτηση επαγγελματιών.
- Η ενίσχυση της πολιτιστικής ταυτότητας της πόλης και της αξίας της ως τουριστικός προορισμός.
- Η βελτίωση παροχής κοινωνικών υπηρεσιών με σεβασμό στα δικαιώματα των ασθενέστερων.
- Η διασφάλιση των όρων που θα επιτρέψουν την ανάκτηση του δημόσιου χώρου από τους πολίτες και την κοινωνική συμμετοχή στις γειτονιές.
- Η ενθάρρυνση της δράσης και της δημιουργίας της κοινωνίας των πολιτών.

Πέρα από τους γενικούς αυτούς στόχους, άξιοι αναφοράς είναι και κάποιοι ειδικοί όροι για το Μεταξουργείο<sup>15</sup>:

14\_ <http://government.gov.gr/wpcontent/uploads/2011/05/%CE%A3%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%B F-%CE%94%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%9A%CE%AD%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF%CF%84%CE%B7%CF%82%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82.pdf>

15 \_ Υπουργείο Οικονομικών, Γραφείο τύπου, Αθήνα, 16 Μαΐου 2011

Πηγή: [https://www.google.gr/url?sa=f&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ypeka.gr%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3D0eMsKfzTN6l%253D%26tabid%3D367%26language%3Del-GR&ei=sfz\\_Us2KJ4mN0AW1oGYBQ&usg=AFQjCNGetRvIw1cw6aumJes7TJSHzzt5MA&sig2=YaLJCTAMnHSp35iQNX3KMq](https://www.google.gr/url?sa=f&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ypeka.gr%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3D0eMsKfzTN6l%253D%26tabid%3D367%26language%3Del-GR&ei=sfz_Us2KJ4mN0AW1oGYBQ&usg=AFQjCNGetRvIw1cw6aumJes7TJSHzzt5MA&sig2=YaLJCTAMnHSp35iQNX3KMq)

- Φορολογική απαλλαγή για το κόστος αποκατάστασης των κατοικιών. Συγκεκριμένα θα εκπίπτει από τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος, επί μια δεκαετία, το 80% της συνολικής δαπάνης αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού του ακινήτου με χρήση κατοικίας (για έργα κόστους μέχρι 600 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο).
- Αντίστοιχες ρυθμίσεις, αλλά με διαφορετικά ποσοστά κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο, προβλέπονται για τα ισόγεια καταστήματα, τους κοινόχρηστους χώρους και τις όψεις των οικοδομών καθώς και για ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως γραφεία.

Προϋποθέσεις που τίθενται για τα παραπάνω είναι το ακίνητο να ιδιοκατοικηθεί ή ιδιοχρησιμοποιηθεί από τον κύριο αυτού ή μέλος της οικογένειάς του ή εάν εκμισθωθεί να εκμισθωθεί σε πρόσωπα που το δηλούμενο εισόδημα τους είναι τριπλάσιο του ενοικίου. Η προϋπόθεση αυτή δεν τίθενται για τα ισόγεια καταστήματα και τα γραφεία.

- Χορήγηση κινήτρου για τις αγοροπωλησίες ακινήτων που θα γίνουν στην περιοχή αυτή για χρονικό διάστημα 2 ετών. Συγκεκριμένα ο φόρος μεταβίβασης από 10% που είναι σήμερα μειώνεται σε 3%.
- Ανάλογη ρύθμιση γίνεται και για τον εκσυγχρονισμό και την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων. Δηλαδή, εκπίπτει κάθε χρόνο το 1/10 της συνολικής δαπάνης αποκατάστασης και μέχρι κόστος 2.000 ευρώ το τ.μ.

Βλέπουμε, λοιπόν, ευνοϊκές φοροαπαλλαγές που μειώνουν σε μεγάλο βαθμό το επιχειρηματικό ρίσκο στην περιοχή, κίνητρα για ανάπτυξη της κατοικίας μόνο για μεσαία και άνω στρώματα καθώς και μείωση του κόστους μεταβίβασης ώστε να μπορούν με λιγότερο κόστος οι κτηματομεσιτικές να αγοράσουν ακίνητα.

Επίσης θα υπάρξει στην περιοχή, όπως και σε άλλες του κέντρου αυστηρή αστυνόμευση, ομάδες ΜΑΤ σε διάφορα σημεία, συνεχείς περιπολίες όπως και οργανωμένες και συνεχείς εξακριβώσεις στοιχείων. Το κέντρο της Αθήνας θα βρίσκεται υπό συνεχή αστυνομικό κλοιό, που πέρα από την «ασφάλεια» και την καταπολέμηση της εγκληματικότητας θα είναι και ένα δυσμενές περιβάλλον για τους παράνομους μετανάστες. Γενικότερα ένα μεγάλο κομμάτι των μέτρων αναφέρονται στους μετανάστες με την εκδίωξη των παράνομων και την προσπάθεια ένταξης των νόμιμων. Χαρακτηριστικό είναι η ρύθμιση περιπολιών της Δ/σης Αλλοδαπών και Άμεσης Δράσης καθημερινά για ενέργεια ελέγχων-προσαγωγών αλλοδαπών προς καταγραφή, εξακρίβωση/ταυτοποίηση. Αναφέρεται ότι ήδη ελέγχονται και οδηγούνται στη Δ/ση Αλλοδαπών Αττικής 200 άτομα ημερησίως. Έλεγχοι θα γίνονται και για τη διακίνηση ναρκωτικών όπως και για τη λειτουργία των οίκων ανοχής και τα εκδιδόμενα πρόσωπα. Επίσης, αφού συνέβαλαν στην υποβάθμιση του κέντρου, έχουμε την «απογκετοποίηση» μονάδων ΟΚΑΝΑ από το κέντρο της πόλης και αποκέντρωσή τους.

Μέριμνα θα ληφθεί για την υγιεινή, με την ύπαρξη πέντε μετακινούμενων υγειονομικών μονάδων για την πρόληψη νοσημάτων.

Σε διαδικασία υλοποίησης μπαίνουν και οκτώ νέα σχολεία συμπεριλαμβανομένου την Ακαδημία Πλάτωνος, περιβαλλοντική αναβάθμιση υπαρχόντων αλλά και προκήρυξη διεθνή διαγωνισμού για πρότυπο βιοκλιματικό νηπιαγωγείο στην Ακαδημία Πλάτωνος.

Πέρα από τα οικονομικά κίνητρα για το Μεταξουργείο, θα υπάρξει νομοθετική ρύθμιση για κήρυξη περιοχών ως "Ζωνών Ειδικής Ανάπλασης", με στόχο «να στηριχθεί και να συγκρατηθεί ο υγιής πληθυσμός που έχει απομείνει και να προσελκυστεί νέος, ενώ πρέπει παράλληλα να ενεργοποιηθούν οι μηχανισμοί της αγοράς και να διασφαλιστεί ένα λειτουργικό σύστημα<sup>16</sup>.»

Επιπλέον το υπουργείο τουρισμού θα προχωρήσει σε σήμανση της διαδρομής του « Δημοσίου Σήματος» (σε συνεργασία με ΥΠΕΚΑ). Η δημιουργία της πορείας έχει στόχο να σημάνει την «Ακαδήμεια οδό», που στην αρχαιότητα συνέδεε τον Κεραμεικό με την Ακαδημία Πλάτωνος. Επίσης αναφέρεται ότι ολοκληρώνεται από την ΕΑΧΑ ΑΕ η μελέτη «Αρχαιολογική – Πολιτιστική πορεία από τον Κεραμεικό έως την Ακαδημία Πλάτωνος» που περιλαμβάνει καθαρισμό και αναπλάσεις του περιβάλλοντα χώρου αρχαιολογικών ανασκαφών.

Το «πράσινο Ταμείο» πρόκειται να χρηματοδοτήσει την υλοποίηση μελετών που αναδείχθηκαν πρώτες στον διαγωνισμό ιδεών "ΑθήναΧ4" της ΕΑΧΑ ΑΕ για την μετατροπή των ενδιάμεσων δρόμων οικοδομικών τετραγώνων σε χώρο αναψυχής και «καθιστικό της γειτονιάς». Τέλος ορίζονται κάποια έργα που θα προωθήσουν την χρήση του ποδηλάτου ως μέσω μετακίνησης.

Επίσης προωθείται η εφαρμογή το 2013, του έργου της Oliaros, KM Properties, μέσω της διαδικασίας ταχείας αδειοδότησης (fast track) και τη χρηματοδότηση από το πρόγραμμα JESSICA<sup>17</sup>.

Παράλληλα έχουν ενταχθεί παράπλευρα έργα στο πρόγραμμα ΕΣΠΑ, ύψους 7.000.000 ευρώ. Η πραγματοποίηση του έργου αυτού θα αλλάξει σημαντικά τη φυσιογνωμία της περιοχής και θα την προετοιμάσει να υποδεχτεί υψηλά στρώματα, καθώς προβλέπεται εκτός των άλλων την κατασκευή και μετασκευή 30 κτιρίων τα οποία ανήκουν στην εταιρία, ενώ το συνολικό έργο που θα δανειοδοτηθεί ανέρχεται στα

16\_ <http://government.gov.gr/wpcontent/uploads/2011/05/%CE%A3%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%94%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%BF-%CE%9A%CE%AD%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82.pdf>

17\_ [http://www.oliaros.com/main/data/files/%CE%94%CE%A4%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%91%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7%CF%82%2016\\_4\\_2013.pdf](http://www.oliaros.com/main/data/files/%CE%94%CE%A4%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%91%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7%CF%82%2016_4_2013.pdf)

70.000.000 ευρώ.<sup>18</sup>Το πλάνο της εταιρίας είχε ανακοινωθεί το 2010, δηλώνοντας ότι η KM Properties, προτίθεται για επενδύσεις 100.000.000 ευρώ για αναπλάσεις σε παλαιά κτίρια και κοινόχρηστους χώρους που της ανήκαν στην περιοχή, αρκεί και η πολιτεία να εφαρμόσει κάποιες ευνοϊκές προς αυτό το σκοπό ρυθμίσεις. Αυτό που βλέπουμε όμως είναι ότι, πέρα των φοροαπαλλαγών μέχρι και 80% στις ανακαινίσεις, το εντυπωσιακό ποσό που ανακοίνωσε η εταιρία για να επενδύσει, τελικά καλύπτεται στο μεγαλύτερο ποσοστό από κρατικά ή ευρωπαϊκά κονδύλια.

Με το νέο σχέδιο φαίνεται ακόμη περισσότερο η νεοφιλελεύθερη πολιτική για το χώρο. Πλέον δεν υπάρχει μια οργανωμένη, διεπιστημονική και πλήρης πολεοδομική μελέτη, αλλά επιμέρους νομοθετήματα. Σχεδιασμός δεν υπάρχει ούτε για την μετακίνηση των πληθυσμών που σχεδιάζεται να εκτοπιστούν και οι επιπτώσεις στις νέες περιοχές εγκατάστασης. Επιπλέον ορίζονται δυσβάσταχτοι φόροι για τα νοικοκυριά και τους μικροϊδιοκτήτες, κονδύλια και φοροαπαλλαγές για τους μεγάλους επενδυτές.

Η νέα αυτή πολιτική σε συνδυασμό με την έλλειψη κοινωνικής πρόνοιας, οδηγούν σε μεγαλύτερη όξυνση των κοινωνικών αντιθέσεων. Παράλληλα αυξάνεται η καταστολή και η «μηδενική ανοχή». Υποβάλλεται έτσι ένα σχέδιο ισχυρής αστυνόμευσης του κέντρου αλλά και μαζικές συλλήψεις μεταναστών και προσφύγων, σε μια περίοδο που χιλιάδες μετανάστες έχουν χάσει την παραμονή τους επειδή η ανανέωση της κάρτας τους απαιτεί διακόσια έτησίως. Χαρακτηριστικό είναι ότι ενώ γίνεται εκτενή αναφορά για τους θύτες παράνομων δραστηριοτήτων πχ. οίκοι ανοχής, χρήστες ναρκωτικών, δεν υπάρχει κάποιο οργανωμένο σχέδιο για την ουσιαστική πάταξη των μηχανισμών και των κυκλωμάτων που βρίσκονται πίσω από αυτούς.

Επίσης όπως και στις άλλες μελέτες, πέρα από το να φροντίσουν να εκτοπίσουν τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες και τα χαμηλά στρώματα, δεν υπάρχει κανένα μέτρο για την αντιμετώπιση της φτώχειας και των άλλων κοινωνικών προβλημάτων. Το αντίθετο μάλιστα. Η Ελένη Πορτάλιου<sup>19</sup> καταγγέλλει τον δήμαρχο Αθήνας, Καμίνη ότι πρότεινε την απομάκρυνση του ΟΚΑΝΑ, κατάργηση ξενώνων αστέγων, αποκέντρωση, βλέπε κλείσιμο των κεντρικών υπηρεσιών του Ιδρύματος Αστέγων, παύση λειτουργίας του Ξενώνα Κακοποιημένων Γυναικών, κ.λπ. καθώς και για την υποστήριξη της υλοποίησης χώρων συγκέντρωσης μεταναστών και απαγόρευση ενοικίασης σε όσους δεν διαθέτουν τα απαραίτητα έγγραφα.

Βλέπουμε λοιπόν ότι καταστρατηγούνται και οι στοιχειώδεις παροχές κοινωνικής πρόνοιας ή οδηγούνται προς τα προάστια, ώστε να μείνει το κέντρο «καθαρό» για τις

<sup>18</sup> [http://www.oliaros.com/main/data/files/%CE%94%CE%A4%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%91%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7%CF%82%2016\\_4\\_2013.pdf](http://www.oliaros.com/main/data/files/%CE%94%CE%A4%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%91%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7%CF%82%2016_4_2013.pdf)

<sup>19</sup> Πηγή: <http://www.anoihtipoli.gr/anakoinoseis/topothetisi-tis-anoichtis-polis-schetika-me-to-201cschedio-drasis201d-gia-to-kentro-tis-athinas>



επενδύσεις των κεφαλαίων. Αυτό βέβαια που φαίνεται να μην απασχολεί τους κρατικούς μηχανισμούς είναι τι θα γίνουν αυτοί οι άνθρωποι και το πώς θα επιβιώσουν.



Επιχείρηση "σκούπα" - "Ξένιος Ζευς"  
2012



"Χώρος κράτησης στην "Αμυγδαλέζα"

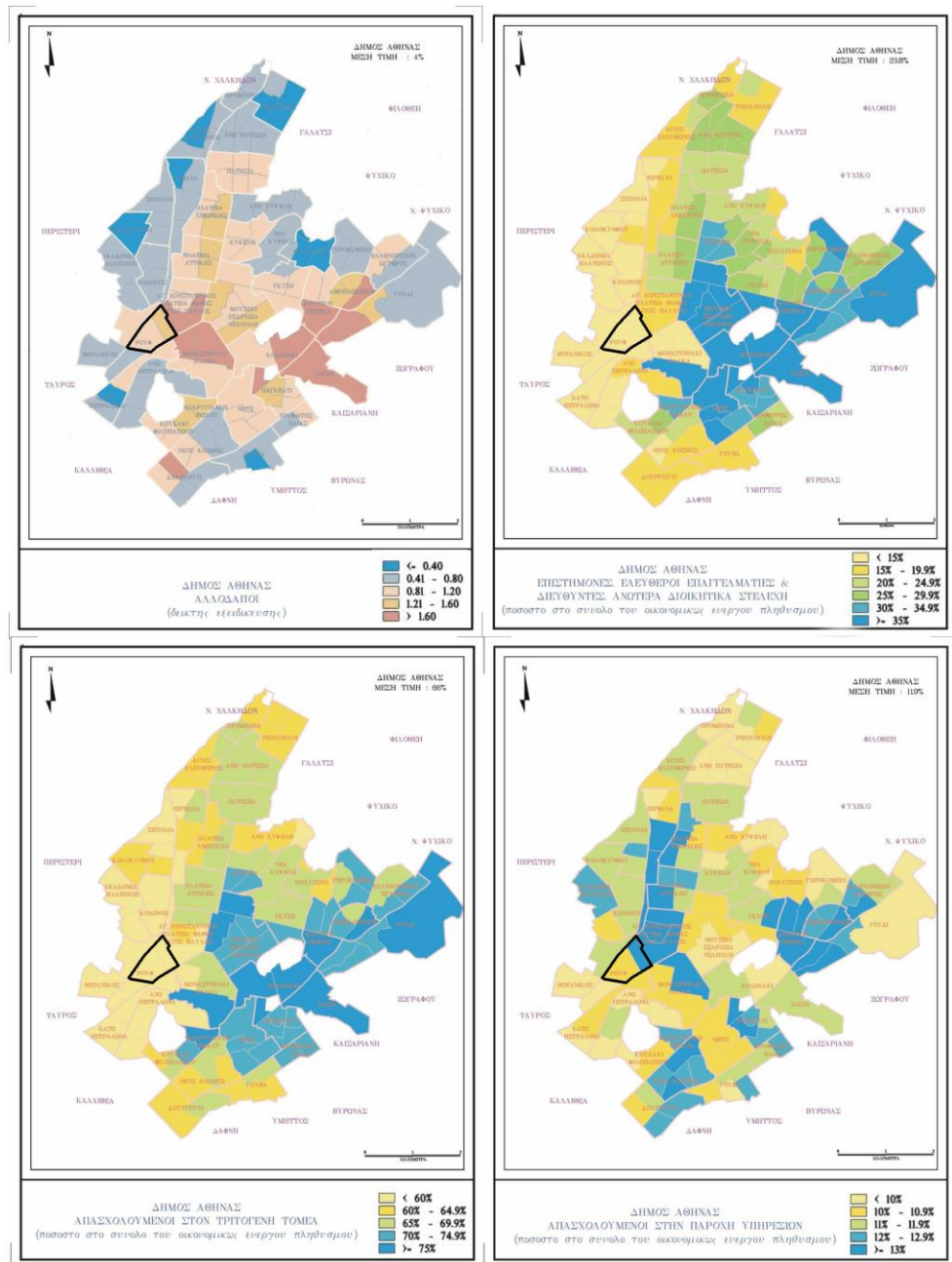
## **2.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΦΑΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΧΩΡΑ ΣΗΜΕΡΑ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ**

Το παρόν κεφάλαιο αναφέρεται στις νέες συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή του Μεταξουργείου μετά το '90. Τα στοιχεία που θα αποκομιστούν θα χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια, στην προσπάθεια εξαγωγής συμπερασμάτων σχετικά με το αν η περιοχή βρίσκεται στο δρόμο προς το gentrification. Μια αδυναμία της έρευνας είναι ότι τα στατιστικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται αναφέρονται στη δεκαετία 1991-2001, όπου έγινε η προτελευταία απογραφή. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η τελευταία έγινε το 2011 και τα στοιχεία δεν έχουν μπορέσει να αξιολογηθούν επαρκώς από ερευνητές. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην καλύπτεται το διάστημα 2002-2013, μέσα στο οποίο έχουν πραγματοποιηθεί πολλές αλλαγές. Βέβαια αρκετά από τα δεδομένα πέραν των στατιστικών, ανταποκρίνονται στην πιο πρόσφατη κατάσταση, λόγω της επιτόπιας καταγραφής κάποιων νεότερων ερευνητών στην περιοχή καθώς και από προσωπική επιτόπια έρευνα.

### **2.5.1 Κοινωνική διαστρωμάτωση και δραστηριότητες:**

Το Μεταξουργείο σήμερα, διατηρεί ως ένα μεγάλο βαθμό, τις χρήσεις που υπήρχαν τις προηγούμενες δεκαετίες. Αυτό που αλλάζει, είναι η πληθυσμιακή ταυτότητα των χρηστών και των επιχειρηματιών. Με τους μετανάστες και πρόσφυγες που υπήρχαν και πολλαπλασιάστηκαν, τους ντόπιους αλλά και το νέο προφίλ κατοίκων που ελκύει η περιοχή, συντίθεται μια ανομοιογενής ομάδα ως προς τα πολιτισμικά, εθνικά κτλ. χαρακτηριστικά. Ο συνολικός πληθυσμός δεν παρουσιάζει μεγάλες διαφορές στην κοινωνική σύνθεση, τουλάχιστον μέχρι την προηγούμενη δεκαετία, λόγω της υπεροχής των χαμηλών στρωμάτων. Αυτό διαφαίνεται και από την απογραφή του 1991-2001, στην οποία το 2001 οι απασχολούμενοι στην ανώτερη επαγγελματική κατηγορία αντιπροσώπευαν το 11% του ενεργού πληθυσμού, στη μεσαία το 51% και στη χαμηλή το 77%. ( Γιαννακοπούλου, 2009)

Η παρουσία των μεταναστών που προαναφέρθηκε, αυξάνεται ακόμα περισσότερο τη δεκαετία 1991-2001, με αύξηση 535%, η οποία είναι μεγαλύτερη από τη συνολική του δήμου Αθηναίων. Λόγω της υποβάθμισης της περιοχής, οι άνθρωποι αυτοί, μένουν μακριά από τα «φώτα» της πόλης και είναι κυρίως άνεργοι ή εργάζονται περιστασιακά ως χαμηλόμισθοι εργάτες. Εξαιτίας της θέσης τους, γίνονται προϊόν εκμετάλλευσης ιδιοκτητών παλιών και υποβαθμισμένων κατοικιών, στις οποίες ζουν



Πηγή: [www.demography-lab.prd.uth.gr](http://www.demography-lab.prd.uth.gr)

στοιβαγμένοι χωρίς πολλές φορές τις απαραίτητες υποδομές. Οι πιο εξαθλιωμένοι βρίσκουν καταφύγιο σε εγκαταλελειμμένες κατοικίες σε κατάσταση παρανομίας, όπως θεωρείτε θεσμικά και η ύπαρξή τους, σε καθεστώς ανασφάλειας και ανέχειας. Πολύ συχνές και ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, στα πλαίσια αναβάθμισης της περιοχής, είναι οι επιχειρήσεις «σκούπα» της αστυνομίας, με συνεχή καταδίωξη των ομάδων αυτών και κράτηση πολλών μεταναστών σε κέντρα- «στρατόπεδα» κράτησης. Περιθωριοποιημένοι κοινωνικά, προσπαθούν να οργανώσουν τη ζωή τους στο νέο αυτό, εχθρικό από τους ντόπιους, χώρο εγκατάστασής τους. Έτσι διαμορφώνουν ένα δικό τους δίκτυο εξυπηρέτησης των αναγκών τους, όπως και λειτουργούν δικούς τους χώρους λατρείας.

Με βάση αυτή την οργάνωση, δημιουργείται μια άλλη κατηγορία μεταναστών, που δραστηριοποιείται οικονομικά στην περιοχή με επιχειρήσεις εστίασης, αναψυχής και υπηρεσιών, όπως εμπορικά καταστήματα και εστιατόρια με προϊόντα της χώρας τους, καφενεία, ταξιδιωτικά γραφεία, κουρεία, τηλεφωνικά κέντρα κ.ά. Η νεότερη τάση αφορά εμπορικές και παραγωγικές δραστηριότητες που απευθύνονται και στην ευρύτερη αγορά, όπως τα έθνικ εστιατόρια και καταστήματα χονδρικής και λιανικής πώλησης κινέζικων ειδών.

Όσον αφορά τις δραστηριότητες που αφορούν τους κατοίκους της περιοχής είναι καταστήματα και υπηρεσίες μικρής κλίμακας, αλλά και εστίασης και αναψυχής παραδοσιακού τύπου. Η κατηγορία αυτή αποτελείται κυρίως από μικρομεσαίους επιχειρηματίες (Μουκούλης, 2008).

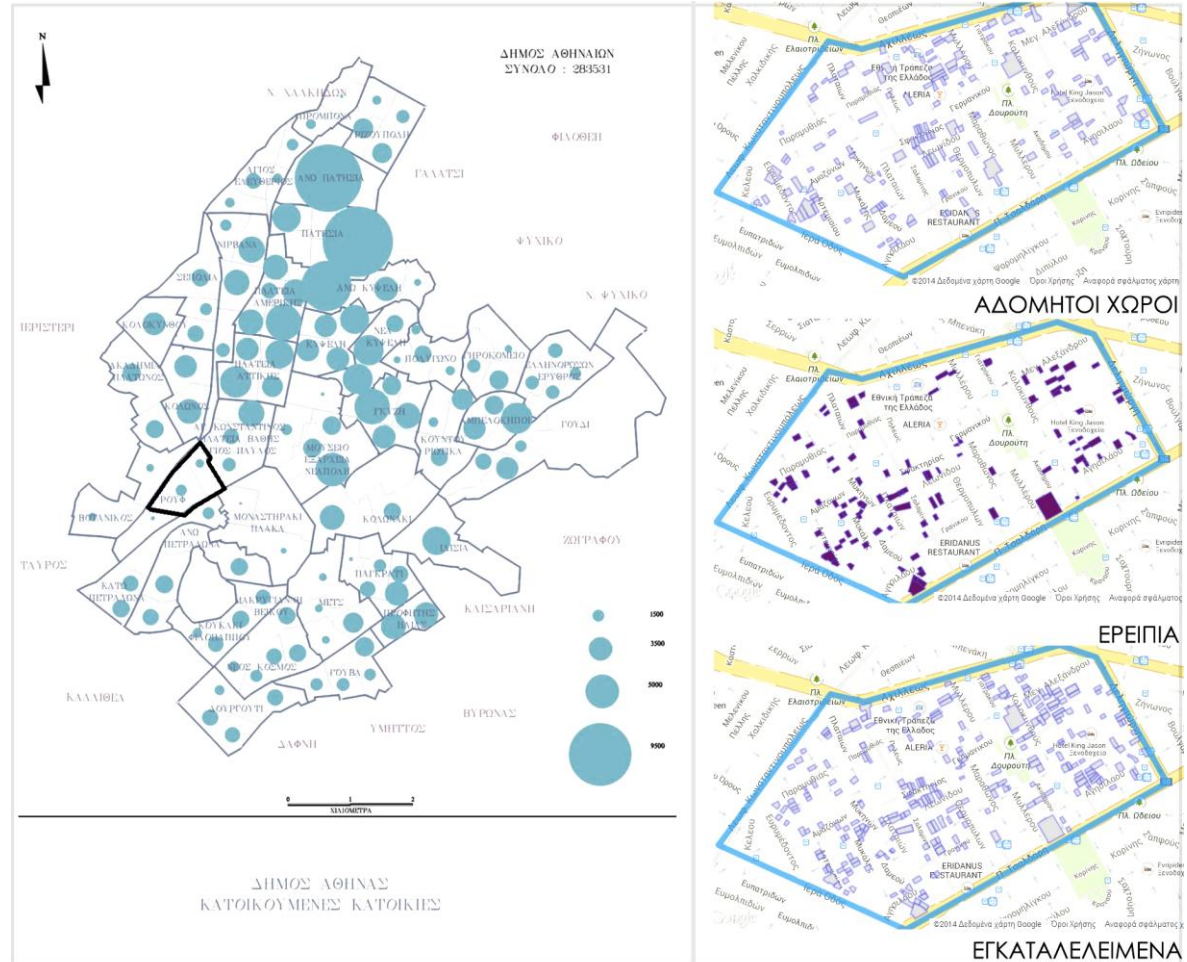
Η γοητεία που εκπέμπει η περιοχή, ο underground χαρακτήρας της σε συνδυασμό με την ιστορικότητά της, η θέση της κοντά στο κέντρο, οι χαμηλές αξίες ακινήτων καθώς και η διαφαινόμενη τάση για αναβάθμισή της, προσέλκυσε ένα νέο κοινωνικό στρώμα κατοίκων. Οι νέοι κάτοικοι έχουν κοινά κοινωνικά χαρακτηριστικά, όχι απαραίτητα οικονομικά, με κύριο την κουλτούρα και την αισθητική. Πρόκειται για άτομα που ασχολούνται κυρίως με «δημιουργικά επαγγέλματα» και είναι άνθρωποι της τέχνης και της διανοήσης. Πιο συγκεκριμένα τα χαρακτηριστικά που εμφανίζουν είναι αυτά της νέας μεσαίας τάξης, όπως τα συναντήσαμε στην ανάλυση του φαινομένου του gentrification. Η αύξηση των ατόμων αυτών στην περιοχή ανέρχεται μέχρι το 2001 στο 33%, η οποία είναι μεγαλύτερη σε σχέση με το δήμο Αθηναίων κατά 6 περίπου ποσοστιαίες μονάδες και συνεχώς αυξάνεται. «Είναι συνήθως νέα ζευγάρια, εργένηδες, άντρες και γυναίκες 25-45 χρονών, αφοσιωμένοι στην καριέρα τους και χωρίς οικογενειακές υποχρεώσεις. Οραματίζονται την περιοχή σαν μια καλλιτεχνική συνοικία με πολλές γκαλερί, θέατρα, προσεγμένα εστιατόρια και βιβλιοπωλεία με εκδόσεις τέχνης». (Αρναουτέλη : 32). Από τα χαρακτηριστικά της ομάδας αυτής, δεν πρέπει να παραβλέψουμε και την έντονη παρουσία ομοφυλόφιλων ατόμων, που δείχνει την

ανάγκη συγκρότησης ταυτότητας σε ένα χωρικό πλαίσιο και έχει αποτελέσει σε πολλές περιπτώσεις παράγοντα μετεξέλιξης μιας περιοχής. Η νέα αυτή μεσαία τάξη, εγκαθίσταται στην περιοχή και διαμορφώνει κατά ένα μέρος το κοινωνικό status και image της.

Τέλος παρατηρείται και ένα μικρό ποσοστό που τείνει να αυξηθεί από υψηλά κοινωνικά στρώματα, κυρίως από διευθυντικά και εταιρικά στελέχη. Οι νέοι αυτοί κάτοικοι, προκαλούν μια μικρή μέχρι το 2001 μετατροπή του κοινωνικοοικονομικού χαρακτήρα της περιοχής, λόγω αύξησης των κατοίκων της με υψηλότερο κοινωνικοεπαγγελματικό προφίλ. Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής, παρατηρείται αύξηση των ατόμων με πτυχίο ανώτατων και ανώτερων σχολών της τάξεως του 53%. Αντίθετα οι αναλφάβητοι παρουσίασαν μείωση που ανήλθε σε ποσοστό 13% το 2001. Συνολικά το μορφωτικό επίπεδο παρουσίασε αύξηση κατά μέσο όρο 32% (Γιανακοπούλου, 2009).

Σήμερα η μετατροπή αυτή αυξάνεται καθώς εκτός από τη συνέχιση της εισροής «νέων» κατοίκων, με τις επενδύσεις των real estate στην περιοχή, αρχίζουν να εισέρχονται υψηλότερα κοινωνικά στρώματα, με τάσεις περαιτέρω αύξησής τους. Αυτό φαίνεται και από την ανέγερση νέων πολυτελών κτιρίων, που παρέχουν υπηρεσίες υψηλού επιπέδου.

Μια άλλη οικονομική δραστηριότητα, αρκετά έντονη, είναι η παραοικονομία ή «οικονομία του εγκλήματος». Αυτή κυριαρχούσε τα προηγούμενα χρόνια με δραστηριότητες που περιέκλειαν την πορνεία μέχρι τη διακίνηση ναρκωτικών και συνεχίζει να είναι έντονη. Οι δραστηριότητες αυτές, λόγω των μεγάλων οικονομικών συμφερόντων και του εύρους των παραγόντων που εμπλέκονται, δεν είναι τόσο εύκολο ή δεν υπάρχει πρόθεση να εξαλειφτούν, όπως συμβαίνει με άλλες χαμηλών στρωμάτων ή τα θύματα των καταστάσεων αυτών (κυνήγι εκδιδόμενων γυναικών, ναρκομανών). Η δράση τους όμως έρχεται σε σύγκρουση με τα συμφέροντα των επενδυτών που ασχολούνται με την αγορά ακινήτων. Το μέλλον θα δείξει ποια από τις δυο δυνάμεις θα επικρατήσει.



Πηγή: [www.demography-lab.prd.uth.gr](http://www.demography-lab.prd.uth.gr) , <http://kmprotypigeitionia.org/>

### 2.5.2 Καθεστώς ενοίκησης και παράχοντες διαμόρφωσής του.

Στην περιοχή εισρέουν, μέσω μιας δυναμικής σχέσης, νέες δραστηριότητες μαζί με τα νέα κοινωνικά στρώματα, που αφορούν κυρίως υπερτοπικές χρήσεις. Αυτές αφορούν τον πολιτισμό, την εστίαση και αναψυχή, δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες, εναπομένουσες οχλούσες χρήσεις (φανοποιεία, συνεργεία), χρήσεις χονδρεμπορίου και μεταποίησης καθώς και δημόσιες και ιδιωτικές επιχειρήσεις (Υπουργεία απασχόλησης, ΕΡΓΟΣΕ). Οι χρήσεις αυτές, είναι οι επικρατέστερες, χωρικά και αριθμητικά. Η ύπαρξή τους στη συγκεκριμένη περιοχή δεν είναι τυχαία, αλλά βασίζεται σε μια γενικότερη πολιτική αναβάθμισής της.

Το 1991 ολοκληρώνεται στη γειτονική περιοχή του Γκαζιού η Τεχνόπολη του Δήμου Αθηναίων στο παλιό εργοστάσιο φωταερίου και δίνονται στην κυκλοφορία ο σταθμός Μετρό του Μεταξουργείου (2000) και του Μοναστηρακίου (2003). Παράλληλα ολοκληρώνονται και τμήματα του μεγάλου αρχαιολογικού περιπάτου της πόλης, όπως η πεζοδρόμηση των οδών Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Αποστόλου Παύλου (2002) και δρομολογούνται και πλήθος άλλων παρεμβάσεων που σχετίζονται με την επέκταση του μεγάλου αρχαιολογικού περιπάτου της πόλης και την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων. Οι υποδομές αυτές έρχονται να ενισχύσουν και να αυξήσουν ένα ήδη πλούσιο κοινωνικό και πολιτιστικό χαρακτήρα που υπήρχε στην περιοχή. Το Μεταξουργείο υπήρξε ένα από τα κέντρα του θεατρικού κόσμου της Αθήνας. Σε αρκετά από αυτά τα θέατρα που έχουν παραμείνει, έρχονται να προστεθούν σήμερα νέα με εναλλακτικές παραστάσεις. Παράλληλα ανοίγουν γκαλερί, πολυχώροι, σχολές χορού ή ηθοποιίας, στούντιο ηχογράφησης ή φωτογραφίας καθώς και πολλά gay στέκια. Εκτός από αυτούς τους χώρους που διαμορφώνουν ένα έντονο καλλιτεχνικό και εναλλακτικό χαρακτήρα, δημιουργούνται πολιτιστικοί χώροι οι οποίοι θέλουν να δώσουν ένα μεγαλύτερης εμβέλειας πολιτιστικό προφίλ, τόσο για να προσελκύσουν επενδύσεις όσο και να συμβάλουν στη συνολική διαμόρφωση και ανάδειξη της Αθήνας, ως σύγχρονου μητροπολιτικού κέντρου. Πλήθος πολιτιστικών εκδηλώσεων και εκθέσεων τέχνης αρχίζει να διοργανώνεται στην περιοχή, όπως το outlook 2003, η biennale σύγχρονης τέχνης από το 2007 που συνδιοργανώνεται με την καλλιτεχνική έκθεση ReMap, στην οποία θα αναφερθούμε εκτενέστερα στη συνέχεια κ.ά. Η πρόθεση αυτή, υποδηλώνεται και από την μεγάλη παρουσία πολιτιστικών χώρων τόσο στην περιοχή όσο και γειτονικά της όπως «Τεχνόπολις» (1999), «Bios» το 2001, «Nixon» 2006, «Μεταξουργείο», Athinais Tower Loft, οι οποίοι είναι όλοι χώροι παλιών εργοστασίων. Επίσης στην περιοχή ανοίγουν και πολλές γκαλερί μεταξύ των οποίων και μια από τις παλαιότερες και πιο γνωστές, της Ρεβέκκα Καμχή. Πολλά είναι και τα καλλιτεχνικά εργαστήρια που πληθαίνουν συνεχώς.



Ο χαρακτήρας αυτός ενισχύεται ακόμη περισσότερο με τη μεταφορά στο Μεταξουργείο της Ταινιοθήκης της Ελλάδος το 2009 και Δημοτικής Πινακοθήκης της Αθήνας το 2010.

Επιπλέον μαζί με την πολιτιστική, επιχειρείται και η αρχιτεκτονική αναβάθμιση της περιοχής. Όλο και περισσότερα εγκαταλελειμμένα νεοκλασικά δέχονται ανακαίνιση, νέα πολυτελή κτίρια χτίζονται ενώ διακηρύσσονται συνεχώς αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί για την ανέγερση νέων. Η κλίμακα της έντονης κατάτμησης ιδιοκτησίας σε πολλά σημεία αρχίζει να αλλάζει, με την ένωση πολλών μικρών ιδιοκτησιών σε ένα ενιαίο κτίριο. Μια νέα τάση που κυριαρχεί τα τελευταία χρόνια στο Μεταξουργείο, τόσο για να καλύψει τις ανάγκες πολυτελούς κατοίκησης χωρίς να αλλοιώνεται ο ιδιαίτερος βιομηχανικός χαρακτήρας του, αλλά κυρίως για να προσελκύσει νέα υψηλά κοινωνικά στρώματα με συγκεκριμένα πρότυπα κατανάλωσης, είναι η κατασκευή lofts, στα οποία αναφερθήκαμε στη θεωρία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα loft κατοικιών αποτελεί στο Μεταξουργείο η ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών και καταστημάτων<sup>20</sup> από την εταιρία ΓΕΚ Α.Ε. Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών. Πρόκειται για κατασκευή ενός τετραώροφου συγκροτήματος με 41 διαμερίσματα ( από 60 έως 195 τετραγωνικά μέτρα), που κοστίζουν από 230.000 έως 850.000 ευρώ. Σύμφωνα με τα πρακτικά του διαγωνισμού που διεξήχθη για το σχεδιασμό του, το συγκρότημα «φιλοδοξεί να αποτελέσει θελκτική εκδοχή εναλλακτικής κατοίκησης στο κέντρο της Αθήνας για ανθρώπους δημιουργικούς και δραστήριους, που αναζητούν την καινοτομία και την ποιότητα»<sup>21</sup>. Ένα άλλο επίσης πολυτελές συγκρότημα κατοικιών με θέα την Ακρόπολη, κοντά στην νέα πλατεία του Μεταξουργείου, που ονομάζεται «Μένω Μεταξουργείο», σύμφωνα με την ιστοσελίδα του « απευθύνεται κύρια σε νέους ανθρώπους που ζουν και εργάζονται στην πόλη μας, που ρουφούν τη ζωή από το πρωί μέχρι αργά το βράδυ στη δουλειά, τις κοινωνικές σχέσεις, την διασκέδαση<sup>22</sup>». Το ίδιο προφίλ κατοίκων επιχειρεί να προσελκύσει και ο πολυχώρος Athinais Tower Lofts, στα όριά της. Το εργοστάσιο μεταξιού «Αθηναϊδα» μετατράπηκε από τον όμιλο Μαμιδάκη σε συγκρότημα κατοικιών loft ( 72 διώροφες πολυτελείς κατοικίες, πάνω από 50 ιδιωτικές πισίνες), ο οποίος περιέχει και χώρους ψυχαγωγίας και διοργάνωσης πολιτιστικών εκδηλώσεων. Σύμφωνα με την ιστοσελίδα του «Το Athinais Tower Lofts δημιουργεί την ιδεατή κατοικία του σύγχρονου Αθηναίου, πρωταγωνιστή σε μια ζωή διαρκούς ροής όπου η εργασία, η ψυχαγωγία, ο έρωτας, η οικογένεια, η τεχνολογία, η άθληση, εναλλάσσονται συναρπαστικά και απαιτούν πλέον νέα δεδομένα στην αστική

20\_ Στο τετράγωνο που περικλείεται από τους δρόμους Μυλλέρου – Γερμανικού – Μαραθώνος- Λεωνίδου

21\_ πρακτικά διαγωνισμού ΓΕΚ ή Δομές 6/6

22\_ <http://www.menometaxourgeio.gr/Content/Idea.asp>



διαβίωση<sup>23</sup>». Το σύμπλεγμα που εμπεριέχει τον Πολυχώρο Πολιτισμού «Αθηναϊς» και τα «Αθηναϊς Tower Lofts» εκτείνεται σε 14.000τμ.

Λόγω της ετερογένειας των κτιρίων που υπάρχουν στο Μεταξουργείο, αποτυπώνοντας το πέρασμα της ιστορίας, εκτός από τα lofts, μεγάλος είναι και ο αριθμός των νεοκλασικών που ανακαινίζονται, κυρίως από ανθρώπους του καλλιτεχνικού χώρου. Επίσης με την ανακαίνιση νεοκλασικών κατοικιών ευνοείται και η εισροή οικογενειών στην περιοχή.

Οι παρεμβάσεις που προαναφέρθηκαν όπως loft, πολυχώροι και χώροι πολιτιστικών χρήσεων αλλά και οι χρήσεις αναψυχής και διασκέδασης, επηρεάζουν και δρομολογούν μηχανισμούς αναβάθμισης της περιοχής, κινητοποιώντας το σύστημα γης και οικοδομής. Στην περιοχή υπάρχουν όλα τα στοιχεία που είδαμε, τα οποία κάνουν ευνοϊκή μια τέτοια κατάσταση. Αναγκαίος παράγοντας όμως για την κινητοποίηση των κεφαλαίων είναι η υποβάθμισή της, που κάνει τις νέες επενδύσεις εξαιρετικά συμφέρουσες, λόγω του «χάσματος ενοικίου».

Από την πλευρά της προσφοράς, διαφαίνεται η τάση αναδιαμόρφωσης τμημάτων του αστικού ιστού, μέσω σημαντικών παρεμβάσεων και αναπλάσεων, από ιδιωτικά κεφάλαια που ενδιαφέρονται να επενδύσουν αλλά και από τον κρατικό μηχανισμό στον οποίο ασκούν πιέσεις τόσο για ευνοϊκές προς τις επενδύσεις νομοθετήσεις όσο και για την ολοκλήρωση μεγάλων έργων ανάπλασης. Το κατασκευαστικό κεφάλαιο έχει μπει δυναμικά στην αγορά ακινήτων (πχ. Oliaros, ΓΕΚ ΑΕ). Όπως δείχνει έρευνα του ΕΜΠ (με τίτλο «Μεταλλασσόμενοι χαρακτήρες και πολιτικές στα κέντρα πόλης Αθήνας και Πειραιά»), η οποία πραγματοποιήθηκε για λογαριασμό του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ), προέκυψαν στοιχεία για μονομερείς ιδιοκτησίες πολλών ακινήτων – ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα σε ορισμένες περιπτώσεις – περιμένουν αναξιοποίητα τις ιδανικές οικονομικές συγκυρίες μεταπώλησής τους ή μίσθωσής τους. Οι παράγοντες που δραστηριοποιούνται προς αυτή την κατεύθυνση είναι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον εφοπλιστικό τομέα, στον τομέα του εμπορίου, αλλά και στα ΜΜΕ, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και κατασκευαστικοί όμιλοι ( Τράτσα, 2012).

Επίσης όπως προαναφέραμε, πολλά λαϊκά, νεοκλασικά της εποχής του μεσοπολέμου κτίρια ανακαινίζονται, ενώ ταυτόχρονα ανεγείρονται νέες πολυτελείς κατασκευές.

Όπως αναφέρει άρθρο στην εφημερίδα «Τα Νέα» «Μετατράπηκαν σε σύγχρονα loft και μοσχοπουλιούνται ακόμη και έως 8.000 το τετραγωνικό (!)- κυρίως σε εργένηδες, ζευγάρια χωρίς παιδιά- επειδή διαθέτουν μόνο ένα υπνοδωμάτιο- και καλλιτέχνες. Τώρα, η επιστροφή αρχίζει σιγά σιγά να αφορά και οικογένειες, γι' αυτό και κατασκευάζονται

23\_ <http://www.athinaiis.com.gr/idea.html>

συγκροτήματα με κλασικές κατοικίες και όχι μόνο με lofts, όπως γινόταν μέχρι πρότινος. Όπως εξηγούν στελέχη κατασκευαστικών εταιρειών «για να προσελκύσεις κόσμο και να έχεις κέρδος πρέπει να πουλήσεις ένα ιδιαίτερο προϊόν. Έτσι εξηγούνται οι υπερκατασκευές μέσα στις φτωχές γειτονιές. Όμως η τρέλα κοστίζει, γι' αυτό και είναι τόσο ακριβά<sup>24</sup>».

Σύμφωνα με στοιχεία της διεύθυνσης τεχνικών υπηρεσιών και στέγασης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών η αύξηση των αντικειμενικών αξιών σε λιγότερο από 20 χρόνια ανέρχεται σε ποσοστό 34%, ενώ όπως αναφέρεται και στα δημοσιεύματα του τύπου, η αξία αγοράς μιας κατοικίας τύπου loft ξεπερνά τα 4000 ευρώ/τμ, 30% μεγαλύτερη κατά μέσο όρο σε σχέση με μια άλλου τύπου κατοικία στην ίδια περιοχή. Σύμφωνα με το ίδιο πάλι άρθρο των «Νέων», στην περιοχή, η αξία των ακινήτων εκτινάχθηκε στα ύψη την τελευταία πενταετία. Από 1.700 έως 1.800 ευρώ το τετραγωνικό που πωλούνταν τα διαμερίσματα το 2003, το 2008 έφτασαν τα 2.500-4.000.

Από τα παραπάνω συμπεραίνει κανείς πως σιγά σιγά δημιουργούνται οι υποδομές για εγκατάσταση υψηλών στρωμάτων στην περιοχή, ένα μικρό ποσοστό της οποίας έχουμε δει ήδη να έχει μετακινηθεί. Βέβαια τα άρθρα αυτά μιλούν για τις τιμές ακινήτων το 2008. Με την οικονομική κρίση που επήλθε στη χώρα, οι επενδύσεις αυτές δεν ξέρουμε αν θα αποδώσουν όσο ήλπιζαν οι επενδυτές. Γενικά αυτό που παρατηρείται είναι ότι οι τιμές στο κέντρο φτάνουν σε μεγάλα ύψη το 2009, ενώ μετά την κρίση χρέους το 2010 αυτές φαίνεται να πέφτουν<sup>25</sup>. Αυτό οφείλεται είτε στην ανάγκη για ρευστότητα πολλών ιδιοκτητών οι οποίοι καταλήγουν να μειώσουν τις αρχικά ζητούμενες τιμές είτε επειδή το ακίνητο βρίσκεται σε μια περιοχή με προσφορά που δεν απορροφάται από τη ζήτηση, γεγονός που συμπιέζει προς τα κάτω τις αξίες.



24\_ <http://www.tanea.gr/eliada/article/%d=1408090>

25\_ <http://metaxourgeio.wordpress.com/2013/05/04/athinaiko-downtown/>

ΧΑΡΤΗΣ ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



ΧΑΡΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

ΧΑΡΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ  
ΕΘΝΙΚΟΤΗΤΩΝ  
Πηγή: Σκούφογλου Μ., Πάλλιου, Χ.,  
διπλωματική εργασία



ΧΑΡΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΕΘΝΙΚΟΤΗΤΩΝ  
Πηγή: <http://akea2011.files.wordpress.com/2013/03/2lt.jpg>





ΛΕΩΝΙΔΟΥ



ΛΕΩΝΙΔΟΥ



ΛΕΩΝΙΔΟΥ



ΛΕΩΝΙΔΟΥ



ΛΕΩΝΙΔΟΥ



Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ



ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ



ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ



ΓΕΡΜΑΝΙΚΟΥ



ΔΕΛΗΓΙΩΡΓΗ



ΔΕΛΗΓΙΩΡΓΗ



ΓΕΡΜΑΝΙΚΟΥ





ΚΑΛΛΕΡΓΗ



ΚΟΛΩΝΟΥ



ΙΑΣΩΝΟΣ



ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥΣ



ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥΣ



ΓΙΑΤΡΑΚΟΥ



ΜΥΛΛΕΡΟΥ



ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ



ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ



ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ



ΠΛΑΤΑΙΩΝ



ΜΥΚΗΝΩΝ

### 2.5.3 Χωρική κατανομή των χαρακτηριστικών της περιοχής

Επειδή η περιοχή δεν εμφανίζει σε όλο το εύρος της ομοιογενή χαρακτηριστικά, επιχειρείται μια χωρική κατανομή των χαρακτηριστικών που παρουσιάζει, η οποία θα μας βοηθήσει τη συνέχεια στην εξαγωγή συμπερασμάτων για το πού παρατηρούνται στοιχεία gentrification.

Το τμήμα της περιοχής που βρίσκεται πάνω από την οδό Αχιλλέως και περιβάλλεται από την οδό Δηλιγιάννη και τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως, κατοικείται κυρίως από Έλληνες κατοίκους μεσαίων στρωμάτων, ενώ το ποσοστό μεταναστών είναι χαμηλό. Παρατηρείται η ύπαρξη κυρίως ψηλών πολυκατοικιών. Πρόκειται κατά κύριο λόγο για περιοχή κατοικίας με κάποιες βασικές εμπορικές λειτουργίες τοπικής κλίμακας, ενώ δεν υπάρχουν ιδιαίτερες πολιτιστικές χρήσεις. Υπάρχουν επίσης και οχλούσες χρήσεις, οι οποίες στην πλειοψηφία τους συγκεντρώνονται κοντά στο σταθμό του τρένου. Εκεί εντοπίζονται και κάποιοι οίκοι ανοχής. Αυτές είναι και οι υπερτοπικές χρήσεις, ενώ υπάρχουν και δύο γνωστά θέατρα και μια μουσική σκηνή που προσελκύουν κόσμο. Όσον αφορά την απεύθυνση σε υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα, δεν έχουμε κάποιο ιδιαίτερο δείγμα με εξαίρεση κοντά στη νέα πλατεία του Μεταξουργείου, τη δημιουργία δύο ακριβών εστιατορίων και την ολοκλήρωση του πολυτελούς συγκροτήματος «Μένω Μεταξουργείο» που έχει προαναφερθεί. Επίσης δεν υπάρχουν ιδιαίτερες προϋποθέσεις για μεγάλες επενδύσεις καθώς ούτε μεγάλο «κενό γαιοπροσόδου» υπάρχει, ούτε αρκετοί άδαιοι και ανεκμετάλλευτοι χώροι.

Η δυτική πλευρά του μετρό της Ομόνοιας, πάνω από την οδό Δεληγιώργη κατοικείται κυρίως από μετανάστες, αραβικών χωρών, Κίνας, Ρωσίας και Αφρικής. Εδώ λόγω της ύπαρξης ξενοδοχείων έχουμε και εμφάνιση τουριστικού πληθυσμού. Επίσης παρατηρείται μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα, ενώ δεν υπάρχουν δείγματα εισροής υψηλών στρωμάτων. Κι εδώ κυριαρχούν τα πολυώροφα κτίρια και η πολυκατοικία αν και η χρήση κατοικίας είναι πιο περιορισμένη. Εντοπίζονται πολλές υπηρεσίες, έντονη εμπορική χρήση και αρκετά ξενοδοχεία, τα περισσότερα χαμηλής κατηγορίας. Αυξημένες είναι και οι χρήσεις που απευθύνονται σε μετανάστες. Η περιοχή παραλαμβάνει πολλά από τα γνωρίσματα της πλατείας Ομόνοιας, όπως εμπορία και χρήση ναρκωτικών. Ένα άλλο στοιχείο είναι ότι και λόγω των χρήσεων αλλά και λόγω των μεταφορών – μετρό Ομόνοιας, δρομολόγια λεωφορείων προς δυτικά προάστια και Πειραιά- υπάρχει έντονη κινητικότητα στην περιοχή και μια υπερτοπική προσέλκυση κόσμου, όχι όμως ιδιαίτερα για καταναλωτικούς ή ψυχαγωγικούς λόγους. Λόγω του



χαρακτήρα της περιοχής και της λεγόμενης «υποβάθμισης», τα τελευταία χρόνια έχει αυξηθεί έντονα η αστυνομική επιτήρηση. Ούτε σε αυτό το τμήμα υπάρχουν αρκετοί άδαιοι και ανεκμετάλλετοι χώροι.

Στο κεντρικό τώρα τμήμα του Μεταξουργείου, που περιβάλλεται από τις οδούς Αχιλλέως, Δεληγιώργη, Τσαλδάρη και Θερμοπυλών, παρατηρείται η μεγαλύτερη οικονομική και πολιτισμική μείξη. Οι περισσότεροι μετανάστες είναι συγκεντρωμένοι πάνω από την οδό Κολοκυνθούς, κατοικώντας όμως σε αντίθεση με τους προηγούμενους σε χαμηλά κτίρια και όχι τόσο σε πολυκατοικίες. Με αυτό τον τρόπο έχουν και μεγαλύτερη επαφή με το δημόσιο χώρο, ενώ διατηρούν το χαρακτήρα της εργατικής γειτονιάς. Στο βόρειο αυτό τμήμα, υπάρχουν κοινωνικές παθογένειες λόγω επίσης της γειννίας με την Ομόνοια, όπως και στην προηγούμενη περιοχή, σε μικρότερο όμως βαθμό ενώ εδώ συγκεντρώνονται και οι περισσότεροι οίκοι ανοχής. Κάτω από την οδό Κολοκυνθούς προς την Θερμοπυλών εξακολουθούν να υπάρχουν μετανάστες αλλά κατοικείται κυρίως από Έλληνες. Στην περιοχή αυτή εμφανίζονται και τα μεγαλύτερα ποσοστά κατοίκων υψηλών στρωμάτων και σύμφωνα με τα νέα κτίρια που ανεγείρονται, το ποσοστό αυτό αναμένεται να αυξηθεί. Παράλληλα υπάρχουν και χώροι εργασίας για τα νέα αυτά στρώματα. Το μεγαλύτερο κομμάτι τους ασχολείται με «δημιουργικά επαγγέλματα», αλλά παρατηρούνται και στελέχη επιχειρήσεων κτλ. Στο κέντρο του Μεταξουργείου, όπως θα δούμε και στην συνέχεια, συγκεντρώνονται και οι πολιτιστικές δραστηριότητες.

Η κλίμακα των κτιρίων μικραίνει όπως και οι συντελεστές δόμησης. Περνάμε σε μια περιοχή όπου κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας ενώ μεγάλος είναι και ο αριθμός των πεζοδρομών. Εδώ έχουμε μια πλέξη χαμηλών εργατικών κατοικιών, κατοικιών, κατοικιών, πολλών εγκαταλελειμμένων, άδειων οικοπέδων αλλά και πολλά νεοκλασικά ανακαινισμένα ή μη καθώς και πολυτελείς κατοικίες και lofts (σε μικρότερο βαθμό βέβαια). Όταν το πλάτος του δρόμου μεγαλώνει, συναντάμε και αρκετές πολυώροφες πολυκατοικίες. Σε όλη την περιοχή συναντάμε πολλά θέατρα, γκαλερί και γενικότερα χώρους και εργαστήρια πολιτιστικών χρήσεων. Κέντρο της περιοχής αποτελεί η πλατεία Αυδή, γύρω από την οποία έχουν αρχίσει να συγκεντρώνονται οι νέες χρήσεις της περιοχής που απευθύνονται στα υψηλά στρώματα. Οι αντικειμενικές αξίες γύρω της έχουν αυξηθεί, ενώ κοντά και πάνω στην πλατεία βρίσκονται κτίρια της κτηματομεσιτικής Oliaros, η Πινακοθήκη δήμου Αθηναίων, ανεγείρεται νέο μεγάλο συγκρότημα γραφείων και πολιτισμού, ενώ απέναντι από την πλατεία έχει ανεγερθεί και το συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ. Ένα στοιχείο που παρατηρήθηκε είναι ότι, όπως προείπαμε, τα περισσότερα υψηλά στρώματα κατοικούν στην περιοχή ανάμεσα στην Κολοκυνθούς και την Ιερά Οδό. Τα περισσότερα όμως κτίρια που έχει αγοράσει η εταιρία Oliaros ( κατοχή τουλάχιστον 50 ακινήτων), στα οποία διεξάγεται η καλλιτεχνική διοργάνωση ReMap, βρίσκονται στην πιο «υποβαθμισμένη» περιοχή πάνω από την Κολοκυνθούς, εκεί που κατοικούν πιο ευπαθείς ομάδες, διασκορπισμένες στο εύρος της

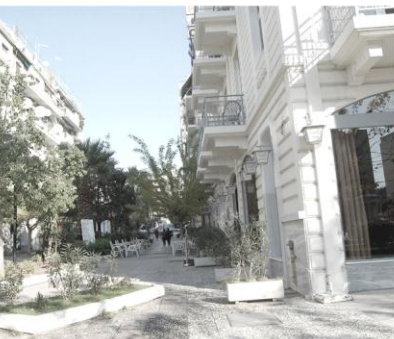
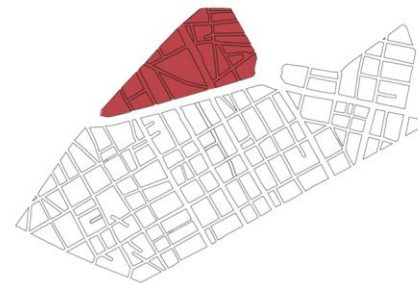
περιοχής. Αυτό το στοιχείο αξιολογείται ότι παραπέμπει σε πρόθεση μελλοντικού *gentrification* και εκτοπισμού των σημερινών στρώματων αλλά και των λειτουργιών, καθώς είναι δύσκολο να φανταστούμε ότι τα υψηλά στρώματα από τις «ασφαλείς» και περιφρουρημένες γειτονιές τους θα έρθουν να μείνουν σε μια περιοχή όπου υπάρχει φτώχεια, εξαθλίωση, διακίνηση και χρήση ναρκωτικών και οίκοι ανοχής. Στο βόρειο τμήμα της, κάτω από την οδό Δεληγιώργη που συνορεύει με την προηγούμενη περιοχή, έχουμε κυρίως χρήσεις εμπορικές και μη που εξυπηρετούν κυρίως μετανάστες, οι οποίοι αποτελούν και την πλειοψηφία των κατοίκων. Αυξημένη είναι επίσης η ύπαρξη οίκων ανοχής, με πιο χαρακτηριστική την οδό Ιάσωνος, η οποία έχει και υψηλή αρχιτεκτονική αξία. Επίσης υπάρχουν κάποιες υπηρεσίες στην οδό Πειραιώς, ενώ βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις κάνουν την εμφάνισή τους στην οδό Κολοκυνθούς. Σημαντικό στοιχείο του τμήματος αυτού είναι και οι οδικοί άξονες Κολοκυνθούς και Θερμοπυλών, όπου η πρώτη ενώνει τα δυτικά προάστια με την περιοχή του Ψυρρή και η δεύτερη ενώνει τις λεωφόρους Αθηνών και Πειραιώς και οδηγεί στο Θησείο. Κατά μήκος αυτών των δύο οδών συγκεντρώνονται και οι περισσότερες εμπορικές χρήσεις όπως και στην οδό Πειραιώς. Και οι δυο περιοχές που οδηγούν οι οδοί αυτοί, Ψυρρή και Θησείο, είναι *gentrified* περιοχές μέσω της ανάπτυξης της ψυχαγωγίας. Ανάμεσα σ' αυτές τις οδούς συναντάμε και τις νεοανεγερμένες πολυτελείς κατοικίες και είναι η καρδιά του μεταβαλλόμενου χαρακτήρα της περιοχής. Επίσης συναντάμε υπηρεσίες «δημιουργικών επαγγελμάτων» οι οποίοι συνδυάζουν συνήθως εργασία και κατοικία. Χαρακτηριστικό της μείξης χρήσεων είναι η οδός Αγησιλάου, που αποτελεί την καρδιά του κινέζικου εμπορίου.

Στο τμήμα αυτό του Μεταξουργείου ως την Ιερά Οδό υπάρχουν μεγάλα ποσοστά άδειων ή αναξιποίητων κτιρίων (211 εγκαταλελειμμένα) και πολλά κενά οικοπέδα. Λόγω αυτών των παραμέτρων και της σχετικής υποβάθμισης έχουμε ένα ικανό «κενό γαιοπροσόδου»

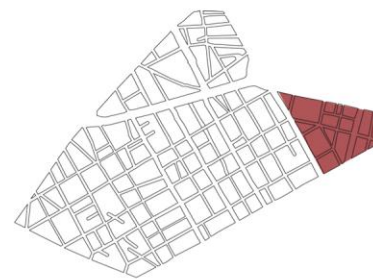
Τέλος το νοτιοδυτικό τμήμα που γειτνιάζει με το Γκάζι και βρίσκεται ανάμεσα στη Θερμοπύλων και την Ιερά Οδό, επίσης κατοικείται από Έλληνες κυρίως με μειωμένο αριθμό μεταναστών. Λόγω της γειτνίασης με το Γκάζι κατοικείται και από υψηλά στρώματα και πολλούς καλλιτέχνες. Επίσης υπάρχουν χαμηλά και μεσαία στρώματα ντόπιου πληθυσμού, πολλοί από τους οποίους είναι παλιοί κάτοικοι. Τα πιο υψηλά εισοδηματικά στρώματα συγκεντρώνονται στις περιοχές που γειτνιάζουν με τις περιοχές του Γκαζιού και του Ψυρρή και στους πόλους που συγκεντρώνονται οι περισσότερες καλλιτεχνικές και εμπορικές δραστηριότητες, σε μια αμφίδρομη σχέση αυτών των δύο παραγόντων. Αυτοί βέβαια είναι εγκατεστημένοι προς τα ενδότερα της περιοχής, όπου υπάρχει μεγαλύτερη αρχιτεκτονική ποιότητα, ενώ πάνω στους μεγάλους οδικούς άξονες κατοικούν κυρίως μετανάστες. Η κλίμακα των κτιρίων είναι χαμηλή, εκτός από αυτά που βρίσκονται στο μέτωπο των μεγάλων οδικών αξόνων. Εδώ υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός νεοκλασικών μη αξιοποιημένων αλλά και αρκετά ανακαινισμένα που

κατοικούνται από υψηλά εισοδηματικά στρώματα. Παράλληλα οι οχλούσες χρήσεις της Κωνσταντινουπόλεως συνεχίζονται. Λόγω της γειτνίασης με το Γκάζι, εντοπίζονται πολλά χαρακτηριστικά του, όπου παλιοί βιοτεχνικοί χώροι ή συνεργεία, μετατρέπονται σε χώρους ψυχαγωγίας, εστιατόρια, καφετέριες και lofts. Γενικά στο τμήμα αυτό, συναντάμε τα περισσότερα καφέ, εστιατόρια και μπαρς και ιδίως στην οδό Πλαταιών και Μ. Αλεξάνδρου που έχουν περισσότερο εμπορική χρήση. Αντίθετα στο προηγούμενο τμήμα, το κέντρο του Μεταξουργείου, συναντάμε τα περισσότερα θέατρα. Κι εδώ υπάρχουν θέατρα και πολιτιστικοί χώροι, ενώ κατοικούν και γνωστά ονόματα του καλλιτεχνικού κόσμου. Οι εμπορικές λειτουργίες έχουν τοπικό χαρακτήρα και καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες των κατοίκων.

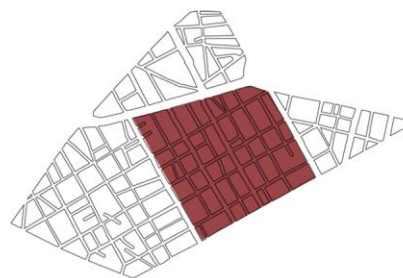
Οι πιέσεις από τις γειτονικές περιοχές, αποτυπώνονται και στην ανάπτυξη των χρήσεων. Έτσι στο βορειοδυτικό τμήμα έχουμε την κλασική εικόνα του μεσοαστικού κέντρου της Αθήνας, ως περιοχή κατοικίας με πολυώροφες πολυκατοικίες, βορειοανατολικά την επιρροή από την πλατεία Ομονοίας, με την ανάπτυξη πολλών κοινωνικών παθογενειών. Στο κέντρο έχουμε την επίδραση του Κεραμεικού και της Πειραιώς ως προς τον πολιτισμό ενώ στα νότια την πίεση που όπως προαναφέραμε ασκεί η περιοχή του Γκαζιού, στο επίπεδο της διασκέδασης κυρίως.



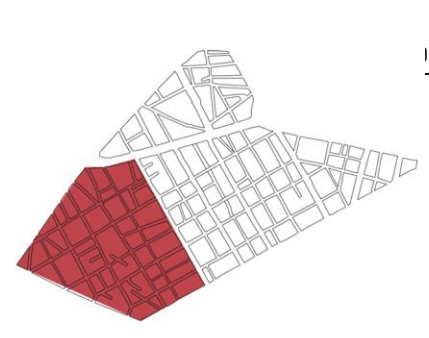












## 2.6 ΜΕΛΕΤΗ ΔΙΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΧΩΡΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ, ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΟΛΙΑΡΟΣ

Αφού διεξήχθη μια έρευνα για τα γενικότερα στοιχεία που εντοπίζονται στην περιοχή του Μεταξουργείου σχετικά με το μετασχηματισμό και τη σύνθεση της περιοχής, υπήρξε η επιθυμία της ανάδειξης κάποιων επιμέρους διεργασιών που συντελούνται σε αυτή γύρω από τη δρομολόγηση του φαινομένου. Αυτό επιλέχθηκε να γίνει μέσω της μελέτης των κινήσεων μιας κτηματομεσιτικής εταιρίας, Ολίαρως, που επενδύει στην περιοχή και των σχέσεων που αναπτύσσει με τους μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς, την τέχνη και την αρχιτεκτονική. Η συγκεκριμένη εταιρία επιλέχθηκε γιατί πέρα από την επένδυση, επιχειρεί μέσω συνεργασιών να προχωρήσει σε γενικότερες και πιο καθολικές αλλαγές του χαρακτήρα της περιοχής. Σημαντικό στοιχείο για την επιλογή της είναι η χρήση του πολιτισμού ως εργαλείο για την επίτευξη του επενδυτικού της πλάνου. Το παράδειγμα αυτό εκτός από την ανάδειξη κάποιων ζητημάτων προς συζήτηση, θα συμβάλει και στην εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την δρομολόγηση διαδικασιών gentrification.

Πιο συγκεκριμένα η Ολίαρως είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επένδυσης Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.)<sup>26</sup>. Στόχος της, όπως ανακοινώνεται στο δελτίο της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου είναι: « η αναβάθμιση τμημάτων του αθηναϊκού κέντρου [...] με τελικό σκοπό τη δημιουργία υψηλών αποδόσεων για τους επενδυτές του σχήματος<sup>27</sup>. Πρώτο έργο της εταιρίας ήταν το Antiparos Design Properties, το 2004 στην περιοχή της Αντιπάρου και από το καλοκαίρι του 2006, αρχίζει να δραστηριοποιείται στο Μεταξουργείο. Πέρα από την επενδυτική δραστηριότητα στην περιοχή, στοχεύει σε περεταίρω και πιο συνολικές αλλαγές σ' αυτή. Όπως αναφέρει στο site της, διατηρεί μια ολιστική προσέγγιση με σκοπό την επανενεργοποίηση της περιοχής την οποία χαρακτηρίζει «εγκαταλελειμμένη». Στην προσέγγιση αυτή θα συμπεριληφθούν και μη κερδοσκοπικές πρωτοβουλίες, με σκοπό να επιληφθούν μια σειρά από κοινωνικά, αστικά και άλλα θέματα τα οποία επηρεάζουν την καθημερινή ζωή των κατοίκων.

---

26\_H Ολίαρως, Ανώνυμη Εταιρεία Επένδυσης Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), ελέγχεται ρυθμιστικά από την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, γεγονός που σημαίνει ότι είναι καταχωρημένη ως διεθνές συμμετοχικό επενδυτικό σχήμα με την επωνυμία « KM Real Estate Investment Fund» στο μητρώο της εν λόγω τράπεζας. Αντίστοιχα, αποτελεί «Investment advisor» και φαίνεται εγγεγραμμένη ως « Oliaros Real Estate Investment Advisor».

27\_“ultimate creating higher returns for the investors of the scheme”,  
<http://www.capital.gr/news.asp?id=1083531>



Περεταίρω στόχος της είναι «να συμβάλλει στη δημιουργία μιας νέας πολιτιστικής και αστικής ταυτότητας για την Αθήνα εισάγοντας ένα κοινωνικά συνολικό μοντέλο που αναγνωρίζει το ρόλο της σύγχρονης αρχιτεκτονικής τόσο στον ιδιωτικό όσο και στον δημόσιο χώρο»<sup>28</sup>.

Έχουμε αναφέρει τον αυξημένο ρόλο που παίζουν οι εταιρίες στον αστικό χώρο. Τον ίδιο ρόλο επιχειρεί να αναλάβει και η συγκεκριμένη, προσπαθώντας να επιληφθεί θέματα της δικαιοδοσίας του κράτους, με πιο σημαντικό την επέμβαση σε σημαντικά κοινωνικά προβλήματα. Το γεγονός όμως ότι μια εταιρία επιχειρεί την αλλαγή της ταυτότητας μιας περιοχής, με ότι αυτό εμπεριέχει, πέρα από την κρατική αποδοχή, χρειάζεται και την κοινωνική νομιμοποίηση του εγχειρήματος. Μια τέτοια διαδικασία, προκαλεί αντιπαραθέσεις ή και συγκρούσεις και το κεφάλαιο χρειάζεται ένα μεγάλο μέρος της κοινωνίας ως υποστηρικτές των κινήσεων που θα γίνουν. Ταυτόχρονα ο Κεραμικός-Μεταξουργείο είναι μια περιοχή με έντονα προβλήματα, με αποτέλεσμα για να μετακινηθούν τα μεσαία και υψηλά στρώματα σε αυτή, χρειάζονται κίνητρα, όπως η προβολή μιας πρωτοτυπίας και ενός lifestyle, το οποίο θα γοητεύσει τους μελλοντικούς κατοίκους στους οποίους απευθύνεται. Ως απόρροια αυτού η εταιρία θα εφαρμόσει διάφορες πολιτικές, κάποιες από τις οποίες αναλύονται στη συνέχεια.

Αφού έχει συγκεντρώσει στην κατοχή της ένα σημαντικό κτιριακό απόθεμα στην περιοχή, η Oliaros, πριν ανακοινώσει τα επενδυτικά της σχέδια (2010), προχωρά στην δημιουργία τριών συμμαχιών<sup>29</sup>:

- Την ίδρυση το 2007 του μη κερδοσκοπικού φορέα ReMapKM, με σκοπό την επιμέλεια, παραγωγή, δημιουργία και προώθηση σύγχρονων πολιτιστικών δράσεων στην περιοχή του Κεραμικού- Μεταξουργείου (KM).
- Το 2008 την ίδρυση , του μη κερδοσκοπικού οργανισμού KM Πρότυπη Γειτονιά, ο οποίος αποτελεί μια φυσική και εικονική κοινωνική πλατφόρμα, που σκοπό έχει την ανταλλαγή ιδεών, έρευνας και προτάσεων για την περιοχή αλλά και την άσκηση πιέσεων προς την πολιτεία, για την πραγματοποίησή τους.
- Κινήσεις για καθιέρωσή της στους αρχιτεκτονικούς κύκλους και την αρχιτεκτονική αναβάθμιση της περιοχής. Τέτοιες κινήσεις είναι η συνεργασία με την αρχιτεκτονική κοινότητα για θέματα που αφορούν την πόλη, πρόσκληση σε συμπόσιο αρχιτεκτονικής, διακήρυξη αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, ανάθεση έργων σε μεγάλα αρχιτεκτονικά

28\_ <http://www.oliarosblog.com/?lang=gr&p=about>

29\_ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=about>

γραφεία καθώς και χορηγίες ερευνητικών προγραμμάτων αρχιτεκτονικών σχολών που αφορούν την περιοχή.

Όλα αυτά βέβαια δεν θα ήταν τόσο αποτελεσματικά χωρίς την κάλυψη από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης. Η εταιρία υποστηρίζεται από εναλλακτικές free press εφημερίδες (πχ. Lifo), πολλές σελίδες στο διαδίκτυο αλλά και από τον τύπο. Ο διευθύνων σύμβουλος δίνει πολλές συνεντεύξεις για την παρουσίαση του «οράματός» του στην περιοχή, ενώ πολλά άρθρα εξαιρούν την προσπάθειά του.

Η κίνηση όμως που δημιουργήσε περισσότερους υποστηρικτές και άσκησε ακόμα μεγαλύτερες πιέσεις στην πολιτεία είναι η ανακοίνωση το 2010 της πρόθεσης της εταιρίας να υλοποιήσει επένδυση ύψους 100.000.000 ευρώ για την βιώσιμη αναζωογόνηση της περιοχής Κεραμεικού – Μεταξουργείου (ΚΜ), όπως προέκυψε από την συνεργασία της με δεκαεννιά Έλληνες και ξένους διακεκριμένους αρχιτέκτονες. Το έργο αυτό ονομάζεται ΚΜ PROPERTIES<sup>30</sup>. Όλα αυτά αναφέρεται ότι θα δρομολογηθούν, αν και η πολιτεία πραγματοποιήσει από τη μεριά της κάποιες ευνοϊκές προς αυτόν το σκοπό κινήσεις. Στόχος, όπως αναφέρει στην ανακοίνωση του επενδυτικού της προγράμματος είναι η ανάδειξη της περιοχής Κεραμεικού-Μεταξουργείου σε μια πρότυπη, ισορροπημένη, πολυπολιτισμική, σύγχρονη γειτονιά κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας<sup>31</sup>.

Ένα μέρος της πολιτικής που θα ακολουθήσει για την επίτευξη αυτού του στόχου θα αναλυθεί στη συνέχεια, μέσω των σχέσεων που αναπτύσσει με τους τρεις παράγοντες που προαναφέρθηκαν. Μια επισήμανση στην ανάλυση των στοιχείων είναι ότι ενώ το ReMap πραγματοποιήθηκε χρονικά πρώτο, εδώ θα αναφερθεί μετά το ρόλο της πρότυπης γειτονιάς, γιατί ο ρόλος του σχετίζεται περισσότερο με την αρχιτεκτονική που ακολουθεί.

30\_ Η εταιρία ανακοινώνει ότι έχει αποκτήσει δεκάδες ακίνητα στη συγκεκριμένη περιοχή συνολικής επιφάνειας 400 στρεμμάτων και έχει προγραμματίσει ένα πλάνο το οποίο μέλλεται να υλοποιηθεί σε πέντε φάσεις σε πέντε χρόνια. Τα ακίνητα που θα αξιοποιηθούν περιλαμβάνουν κατοικίες σε ποσοστό 43%, γραφεία 9%, open Space plans 19%, εμπορικούς χώρους 21%, αποθηκευτικούς χώρους 8%. Έμφαση δίνεται και στην περιβαλλοντική διάσταση της προσέγγισης με σχεδιασμό 2800 μ<sup>2</sup> κήπων, 1800 μ<sup>2</sup> πράσινων ταρασών, 1500 μ<sup>2</sup> φωτοβολταϊκών συστημάτων και 800 μέτρων κάθετων κήπων. Παράλληλα προβλέπεται η δημιουργία 260 θέσεων παρκινγκ ιδιωτικής χρήσης. Ο προγραμματισμός αρχίζει από το 2010 με την κατασκευή τεσσάρων κτιρίων και το πρόγραμμα αναπλάσεων θα ολοκληρωθεί το 2016. Για την υλοποίηση του προγράμματος συνεργάστηκε με δεκαεννιά Έλληνες και ξένους αρχιτέκτονες: Ανδρέας Αγγελιδάκης, Αριστίδης Αντονάς, Atelier Bow Wow (Ιαπωνία), Bjarke Ingels Group (Δανία), Boyd Cody Architects (Ιρλανδία), Camilo Rebelo (Πορτογαλία), decaARCHITECTURE, Divercity, doxiadis+, Ηλίας Ζέγγελης, Harry Guggler Studio (Ελβετία), Jean-Frederic Luscher Architect (Ελβετία), Παύλος Καλλιγός, RKITEKTS, VOIS, Oliveira-Ruivo (Πορτογαλία) Τους ξένους αρχιτέκτονες υποστηρίζουν τοπικά οι: Διονύσης Ζαχαριάς, Επαμεινώνδας Δασκαλάκης, Νίκος Σαρρής, Νίκος Νικολαΐδης ), <http://www.euro2day.gr/news/economy/124/articles/612124/Article.aspx>

31\_ <http://www.euro2day.gr/news/economy/124/articles/612124/Article.aspx>

### 2.6.1 ΚΜ Πρότυπη γειτονιά<sup>32</sup>:

Ο μη κερδοσκοπικός οργανισμός ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά, που φέρεται νομικά ως «ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά Αστική Μη Κερδοσκοπική Εταιρεία», δημιουργήθηκε στα πλαίσια της πολιτικής της εταιρίας Ολίαρος σε συνεργασία με επτά κατοίκους και επαγγελματίες της περιοχής. Σύμφωνα με την ιστοσελίδα της εταιρίας, πρόκειται για μια ανοιχτή πλατφόρμα επικοινωνίας, δράσης και προβληματισμού με σκοπό με ποικίλους τρόπους την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής σ' αυτή. Επίσης επιδίωξή του αποτελεί η συνεργασία με τους διάφορους φορείς που μπορούν να συμβάλλουν στην εξέλιξη της περιοχής, όπως Κυβερνητικοί και Δημοτικοί φορείς, τα ΜΜΕ, οι Εμπορικοί Σύλλογοι<sup>33</sup> κ.λπ.

Η ομάδα αυτή, βέβαια, όπως φαίνεται και από τη σύστασή της, δεν αποτελεί ουσιαστικά μια πρωτοβουλία γειτονιάς, παρά μια πρωτοβουλία επιχειρηματιών. Πρόκειται για μια ομάδα με συγκεκριμένα άτομα και συγκεκριμένες επιδιώξεις στην οποία ο διευθύνων σύμβουλος της Ολίαρος καταβάλει το 86% (49.000€)<sup>34</sup> του ποσού σύστασης του κεφαλαίου της μη κερδοσκοπικής εταιρίας. Πρόκειται λοιπόν για μια σύσταση ατόμων, τα συμφέροντα των οποίων έρχονται εκ των πραγμάτων σε αντίθεση με αυτά της πλειοψηφίας των κατοίκων της υπάρχουσας γειτονιάς.

Οι δράσεις που πραγματοποιούν αγγίζουν διάφορα πεδία. Περιλαμβάνουν κινήσεις για την αισθητική αναβάθμισή της περιοχής με δράσεις όπως η δημιουργία των «ΚΜ Προσωρινοί Κήποι», αξιοποιώντας και φυτεύοντας τρία οικόπεδα στην περιοχή, τη μεταμόρφωση ενός τμήματος ενός ανενεργού οικοπέδου του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων σε χώρο παιχνιδιού για τα παιδιά της γειτονιάς, κινήσεις για ευαισθητοποίηση των κατοίκων για ανακύκλωση κ.ά<sup>35</sup>. Επίσης μέσω του οργανισμού ασκούνται με διάφορες κινήσεις πιέσεις προς την πολιτεία<sup>36</sup>, για αναβάθμιση και αστυνόμευση. Οι δράσεις του χαίρουν της κάλυψης και της συμπάθειας ενός μεγάλου μέρους του τύπου, καθώς και την πολιτειακή υποστήριξη.

Πέρα από αυτές τις ενέργειες, υπάρχουν και κάποιες άλλες πτυχές της δράσης του. Χαρακτηριστικά το Σεπτέμβριο του 2010 καλείται, με πρωτοβουλία του οργανισμού, συνάντηση ανάμεσα σε κατοίκους και εργαζομένους της περιοχής με το Γενικού Διευθυντή της Γενικής Αστυνομικής Διεύθυνσης Αττικής. Σκοπό αποτελεί

32\_ <http://kmprotypigeitonia.org/>

33\_ <http://www.oliarosblog.com/?lang=gr&p=about>

34\_ [http://kmprotypigeitonia.org/files/file/AoA\\_Protypi\\_Geitonia.pdf](http://kmprotypigeitonia.org/files/file/AoA_Protypi_Geitonia.pdf)

35\_ <http://kmprotypigeitonia.org/index.php?p=activities&id=demosiosemail>

36\_ <http://kmprotypigeitonia.org/?p=news&id=letteristorikoghetto>

διάλογος για τα προβλήματα της περιοχής και την επίλυσή τους στο ξενοδοχείο Classical Imperial Hotel<sup>37</sup>. Όπως αναφέρεται σε άρθρο μετά από τις διαμαρτυρίες των όσων παραβρέθηκαν στη συνάντηση για τη μη βιωσιμότητα της περιοχής ο γενικός διευθυντής της αστυνομίας ανακοίνωσε ότι στις 5 Οκτωβρίου ξεχύνονται στους δρόμους 1.350 αστυνομικοί. Από τη συνάντηση δεν έλειψαν, σύμφωνα με τα μέσα, τα ρατσιστικά «κρούσματα» και αναφορές<sup>38</sup>.

Επίσης από μαρτυρία εργαζόμενου<sup>39</sup> στο ξενοδοχείο που παρακολούθησε τη συζήτηση αναφέρθηκε ότι συζητήθηκε να γίνουν εκτεταμένες επιχειρήσεις "σκούπα" από την ΕΛ.ΑΣ. σε Μεταξουργείο, Κεραμεικό, Πατησίων, Κολωνό και Ομόνοια. Από τη μεριά τους οι επιχειρηματίες συμφώνησαν να προσφέρουν πλήρη και καταιγιστική καθημερινή επικοινωνιακή κάλυψη μέσω εφημερίδων, τηλεοράσεων, ραδιοφώνων, free press και να φροντίσουν ώστε τα ΜΜΕ να έχουν μια κοινή κατεύθυνση. Παράλληλα κανονίστηκε οι συλληφθέντες κατά τη διάρκεια αυτών των επιχειρήσεων να οδηγηθούν σε προσωρινούς χώρους κράτησης μέχρι και το τέλος Ιανουαρίου 2011, ώστε να "λειτουργήσει η χριστουγεννιάτικη αγορά".

Οι ισχυρισμοί αυτοί δεν είναι αποδεδειγμένοι. Γεγονός όμως αποτελεί ότι ο τύπος κινήθηκε προς αυτή την κατεύθυνση, συνεπικουρούμενος και από δηλώσεις καλλιτεχνών. Παράδειγμα αποτελεί ένα από τα άρθρα, στην ηλεκτρονική σελίδα της «Ελευθεροτυπίας»<sup>40</sup> με τις διαμαρτυρίες των Βαγενά, Γαλάνη, Τερζόπουλου για την εγκληματικότητα και την υποβάθμιση της περιοχής, μετά από τη συμμετοχή τους στην προαναφερθείσα συνάντηση. Σύμφωνα με το άρθρο στόχος τους είναι «να εξασφαλίσουν «εδώ και τώρα» τη δέσμευσή τους για την εκκαθάριση της γκετοποιημένης ζώνης, όπου έχουν τα θέατρα, τις γκαλερί, τις επιχειρήσεις και τα σπίτια τους.»<sup>41</sup> Μια συζήτηση εύστοχα στραμμένη προς τους ναρκομανείς και την εγκληματικότητα, μη θίγοντας τα πιο βαθιά πολιτικά ζητήματα που έχουν επιφέρει και τις παθογένειες που εμφανίζονται στην περιοχή.

Επίσης εκτός από επιμέρους επιχειρήσεις «σκούπας» που πραγματοποιούνται, τον Αύγουστο του 2012 ξεκινά γιγαντιαία επιχείρηση στο κέντρο της Αθήνας με την κωδική ονομασία «Ξένιος Ζεύς», για τον εντοπισμό παράνομων μεταναστών και τη μεταφορά τους σε χώρους κράτησης. Επίσης στρατολογήθηκαν κλιμάκια αστυνομικών για τον εντοπισμό χρηστών ναρκωτικών και εκδιδόμενων γυναικών, καθώς και της Οικονομικής Αστυνομίας για τον έλεγχο καταστημάτων υγειονομικού και μη

37\_ <http://www.kmprotypigeitonias.org/?p=news&id=meetingwithpolice>

38\_ <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=208886>

39\_ [https://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article\\_id=1211735](https://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article_id=1211735)

40\_ <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=208886>

41\_ <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=208886>

ενδιαφέροντος που λειτουργούν χωρίς άδεια ή απασχολούν παράνομα εργαζομένους κυρίως αλλοδαπούς και άλλες παραβάσεις<sup>42</sup>.

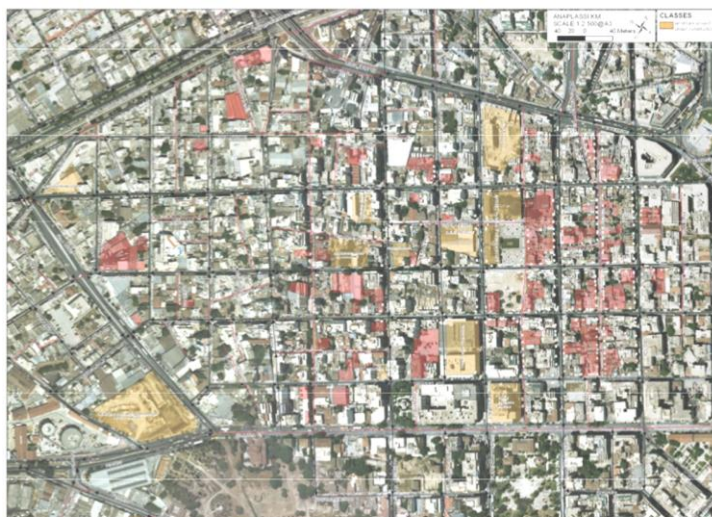
Γενικά ο οργανισμός επιχειρεί να καλλιεργήσει στον τύπο ένα προφίλ κοινωνικά ευαίσθητων, δραστήριων και δημιουργικών κατοίκων, οι οποίοι παλεύουν για το δημόσιο καλό. Όπως αναφέρει ο Θωμάς Δοξιάδης, ένας από τους αρχιτέκτονες που έχουν επιστρατευτεί από την Ολίγας, μιλώντας για τη δημιουργική τάξη της περιοχής και την δημιουργική αντίστασή της «μπρος στην επέλαση της υποβάθμισης, κάποιοι κάτοικοι αντιστέκονται ενεργά, οργανώνοντας ομάδες κατοίκων όχι για να εκδιώξουν τους μετανάστες και τους ναρκομανείς, αλλά για να ανακυκλώσουν σκουπίδια, να φυτέψουν κοινοτικούς κήπους»<sup>43</sup>. Πίσω όμως από αυτή την εικόνα, όπως δείχνουν οι κινήσεις του, υπάρχει η κάλυψη κάποιων άλλων διεργασιών οι οποίες στρέφονται ενάντια στο σύνολο των κατοίκων της περιοχής με τελικό στόχο την εκδίωξή τους. Ταυτόχρονα δημιουργείται μια εικόνα ενός επιθυμητού «πρότυπου» κατοίκου του Μεταξουργείου, που παλεύει για τη δημιουργία μιας «πρότυπης γειτονιάς». Μια εικόνα που έρχεται να λειτουργήσει ανταγωνιστικά με το προφίλ των περισσότερων κατοίκων, οι οποίοι κατηγορούνται ότι είναι υπεύθυνοι για τη σημερινή υποβάθμιση, καλλιεργώντας μια νοοτροπία πολιτισμικής και ταξικής ανωτερότητας.

Υπάρχουν βέβαια και κάποιοι που αναγνωρίζουν έναν άλλο ρόλο του οργανισμού. Όπως αναφέρουν οι εκδόσεις *futura* με αφορμή κάποιες δράσεις του, «Ο ταξικός πόλεμος δεν αφορά πια μόνο την αντιπαράθεση κεφαλαίου-εργασίας [...], στερώντας από όλο και περισσότερους ακόμη και τα στοιχειώδη μέσα επιβίωσης, αλλά την άγρια αντιπαράθεση μεταξύ αποκλεισμένων και όσων αγωνίζονται να διατηρήσουν τα προνόμιά τους. Το απαρτχάιντ είναι το καθεστώς μιας κοινωνίας σε βαθιά κρίση και η ιδεολογία της «δημιουργικής τάξης» δεν είναι παρά η κυνική δικαιολόγησή του.»<sup>44</sup>

42\_ <http://www.tovima.gr/society/article/?aid=469841>

43\_ κοντέινερ, τ.14, σελ. 36, Φεβρουάριος 2011

44\_ [http://futura-blog.blogspot.gr/2010/10/blog-post\\_12.html](http://futura-blog.blogspot.gr/2010/10/blog-post_12.html)



Ιδιοκτήτες ακινήτων, κάτοικοι,  
επαγγελματίες\*

Χάρτης ιδιοκτηριών όσων  
δραστηριοποιούνται στο ΚΜ Πρωτοτύπη  
Γειτονιά  
/Πηγή: <http://kmprototypigeitonia.org>

### 2.6.2 ReMap ΚΜ<sup>45</sup>:

Η εταιρία Oliaros στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της για την περιοχή Κεραμεικός – Μεταξουργείο, ιδρύει το 2007 το μη κερδοσκοπικό φορέα ReMapΚΜ, με σκοπό τη διαμόρφωση σ' αυτή ενός πολιτιστικού χαρακτήρα. Η σημασία της τέχνης για το μετασχηματισμό της, φαίνεται από το γεγονός ότι η επένδυση στην ανάπτυξη των καλλιτεχνικών δράσεων ήταν η πρώτη κίνηση της εταιρίας, μέσα από την οποία έγινε γνωστή, αφού είχε συγκεντρώσει εξηνταπέντε ακίνητα στα περισσότερα από τα οποία πραγματοποιήθηκαν και οι εκθέσεις του ReMap<sup>46</sup>. Η κίνηση αυτή, δέχτηκε αντιθετικές κριτικές. Από την μια την επιδοκιμασία από τα περιοδικά lifestyle, σελίδες στο διαδίκτυο και από μεγάλο μέρος του τύπου. Από την άλλη δέχτηκε σκληρή κριτική και αποδοκιμασία από όσους έβλεπαν, όχι απλά μια έκθεση τέχνης, αλλά την ενεργοποίηση διαδικασιών gentrification. Την αποδοκιμασία δέχτηκε και από αντιφασιστική ομάδα η οποία προχώρησε και σε ακτιβιστικές δράσεις εναντίον της.<sup>47</sup>

Μέχρι τώρα έχουν πραγματοποιηθεί τέσσερις εκθέσεις: το ReMap 1 (2007), το ReMap 2 (2009), το ReMap 3 (2011), το ReMap 4 (2013). Σύμφωνα με τους συντελεστές του, το ReMap είναι μια διεθνής πλατφόρμα σύγχρονης τέχνης, ανοικτή για το κοινό,

45\_ <http://remapkm.org/4/>

46\_ <http://www.lifo.gr/mag/columns/3593>

47\_ Στις 6 Οκτωβρίου 2011, ομάδα αντιφασιστών προχώρη στην ρίψη περιπτωμάτων σε τρεις εκθεσιακούς χώρους του ReMap, ως συμβολική κίνηση για το ρόλο που καλείται να παίξει η τέχνη στην περιοχή.

που πραγματοποιείται κάθε δύο χρόνια στην περιοχή του Κεραμεικού-Μεταξουργείου (ΚΜ), παράλληλα με την Μπιενάλε της Αθήνας<sup>48</sup>. Στόχοι του είναι· η ανάδειξη της περιοχής σε σημείο αναφοράς της σύγχρονης δημιουργίας και σε διεθνές κέντρο παραγωγής και προβολής σύγχρονου πολιτισμού, η δημιουργία ενός εναλλακτικού τρόπου επαφής του κοινού με την τέχνη και η δημιουργία μιας νέας, σύγχρονης ελληνικής πολιτιστικής ταυτότητας, μέσω ενός σύγχρονου εκθεσιακού προγράμματος<sup>49</sup>.

Κι ενώ η πρόθεσή του φαίνεται να είναι η προώθηση της τέχνης, από το πρώτο ReMap άρχισαν οι καταγγελίες για την εκδίωξη των αστέγων από τα «άδεια» κτίρια, προκειμένου να εκθέσουν οι καλλιτέχνες τα έργα τους και για αύξηση της αστυνομικής επιτήρησης στην περιοχή. Η Ελένη Τζιριτζιλάκη καταγγέλλει την εκδίωξη αστέγων από τους χώρους που πραγματοποιήθηκαν οι εκθέσεις, γεγονός που αναφέρει ότι εντόπισαν και κάποιοι καλλιτέχνες που συμμετείχαν σ' αυτή<sup>50</sup>. Το θέμα αυτό καταγγέλλει και η Μαρία Μαραγκού στην «Ελευθεροτυπία»<sup>51</sup>, η οποία υποστηρίζει ότι κτίρια στα οποία ο νομάρχης Αττικής είχε αναφέρει στους αρμόδιους υπουργούς ως πολυπληθή σε αριθμό μεταναστών, πραγματοποιήθηκαν εκθέσεις ReMap. Το γεγονός αυτό βέβαια, δεν εμπόδισε τους καλλιτέχνες να εκθέσουν τα «κοινωνικά ευαίσθητα» έργα τους.

Από την άλλη οι διοργανωτές της έκθεσης αρνούνται κάτι τέτοιο<sup>52</sup>. Εδώ όμως επανέρχεται το γεγονός ότι η εταιρία που το διοργανώνει μαζί με κατοίκους ζήτησαν, όπως είδαμε, μετά από τρία χρόνια και επίσημα επιχειρήσεις «σκούπα» στην περιοχή για μετανάστες και χρήστες ουσιών. Ερωτήματα επίσης δημιουργεί και το γεγονός ότι αφού στα κτίρια είχαν εντοπιστεί ακόμα και από το δήμο άστεγοι, πώς αυτά βρέθηκαν «άδεια» για την πραγματοποίηση των εκθέσεων;

Ένα άλλο γεγονός, είναι ότι τρεις μήνες πριν την έναρξη της έκθεσης του πρώτου ReMap, εκκενώθηκε η κατάληψη που στεγάζονταν στο κτίριο που βρίσκονταν στη γωνία Μυλλέρου και Γερμανικού, η οποία λειτουργούσε ως αυτοδιαχειριζόμενος κοινωνικός χώρος.

Γενικά το ReMap και η Athens Biennale (γειτονικά της περιοχής) άνοιξαν μια μεγάλη συζήτηση, καθώς για όσους είχαν γνώση για την ανάπτυξη φαινομένων gentrification, η εμφάνιση κτηματομεσιτικών και τέχνης άρχισε να προμηνύει την ανάπτυξη του φαινομένου στην περιοχή, σε μια περίοδο (2007) που δεν υπήρχαν ακόμα αρκετά δείγματα. Αυτό φαίνεται και από την αύξηση των φοιτητικών εργασιών

48\_ <http://www.remapkm.com/index.php#kerameikos>

49\_ <http://www.remapkm.com/index.php#about>

50\_ [http://www.reconstruction.gr/actions\\_dtls.php/48](http://www.reconstruction.gr/actions_dtls.php/48)

51\_ <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=55712>

52\_ <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=57029>

και ακαδημαϊκών ερευνών γύρω από το θέμα. Γεγονός όμως είναι ότι αυτό λίγο πτόησε το μεγαλύτερο μέρος των καλλιτεχνών και γενικότερα των ανθρώπων που παράγουν πολιτισμό. Ενώ το θέμα του gentrification στο Μεταξουργείο, οι επιπτώσεις που επιφέρει και ο ρόλος του ReMap έχουν πάρει μεγάλες διαστάσεις, με αναφορές σε πολλές εφημερίδες και σε σελίδες στο διαδίκτυο, εν τούτοις έχουν συμμετάσχει σ' αυτό περισσότεροι από επτακόσιοι καλλιτέχνες. Ειδικά φέτος (2013) που οι διαθέσεις όχι μόνο για το Μεταξουργείο αλλά για όλο το κέντρο, είναι πλέον ξεκάθαρες, όλο και περισσότεροι μετανάστες συλλαμβάνονται στα πλαίσια ανάπλασης του κέντρου και κρατούνται αιχμάλωτοι σε χώρους κράτησης (Αμυδαλέζα), το ενδιαφέρον συμμετοχής της καλλιτεχνικής κοινότητας υπήρξε εντονότερο από όλες τις άλλες χρονιές<sup>53</sup>.

Αυτό που κάνει όμως μεγαλύτερη εντύπωση είναι οι αντιθέσεις και ο κυνισμός που αναδεικνύονται. Έργα με κοινωνική ευαισθησία που θέλουν να προκαλέσουν τον προβληματισμό της κοινωνίας, εκτίθενται σε χώρους όπου άνθρωποι πετάχτηκαν στην καλύτερη περίπτωση στο δρόμο, για να τους αφήσουν άδειους στην υπηρεσία της Τέχνης. Το Μεταξουργείο παρουσιάζεται σαν ένα γραφικό μέρος, όπου ο πραγματικός πόνος των ανθρώπων και η εξαθλίωση προβάλλονται σαν σκηνικό μιας underground αισθητικής, απονοηματοδοτώντας την ουσία τους και διαχωρίζοντάς τα από τις βίαιες και άθλιες σχέσεις που τα δημιουργούν. Ταυτόχρονα από τη μια «πουλιέται» η πολυπολιτισμικότητα και οι αντιφάσεις και από την άλλη τα υποκείμενα που τις παράγουν προβάλλονται από τους ίδιους, σαν μια προβληματική κατάσταση η οποία πρέπει να αλλάξει. Επιπλέον ακόμη και το κινέζικο χονδρεμπόριο θεωρείται ότι πρέπει να απομακρυνθεί, καθώς δεν συνάδει με την αισθητική των «δημιουργικών» κατοίκων.

Παράλληλα επιδιώκεται η παρουσία και η προβολή στο χώρο της εικόνας του μορφωμένου μεσοαστού, η οποία έρχεται σε αντίθεση με την πλειοψηφία των κατοίκων της περιοχής. Η προβολή της αντίθεσης αυτής, του «επιθυμητού κατοίκου» που θα φέρει ανάπτυξη και του «προβληματικού» που φέρει την υποβάθμιση, η οποία κυριαρχεί και στο δημόσιο λόγο, μετατρέπει ζωντανές κοινωνικές ομάδες που έχουν προβλήματα σε ανθρώπους που αποτελούν πρόβλημα. Έτσι δικαιολογείται εκ των προτέρων στις συνειδήσεις του κόσμου η περαιτέρω υποτίμησή τους, μέχρι το βαθμό της υποτίμησης της ίδιας της παρουσίας και της ζωής τους. Η καλλιέργεια αυτής της λογικής θεωρείται ότι συμβάλει ή ενισχύει μια ρατσιστική νοοτροπία ενάντια σε μετανάστες, ναρκομανείς και ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, στοχοποιώντας τους ως υπεύθυνους για την αστική κρίση και τη μη βιωσιμότητα της πόλης. Ήδη είδαμε ότι το κράτος κάνει διαχωρισμό σε επιθυμητούς, «υγιείς» πολίτες, που πρέπει να επιστρέψουν στα κέντρα για να αντικαταστήσουν τους προβληματικούς. Και όλα αυτά σε μια πόλη όπου τα

53\_ [http://remapkm.org/4/wp-content/uploads/PR\\_ReMap4\\_GR\\_23.9.2013.pdf](http://remapkm.org/4/wp-content/uploads/PR_ReMap4_GR_23.9.2013.pdf)



κρούσματα ρατσιστικής βίας έχουν ανθίσει τα τελευταία χρόνια, με ένα σημαντικό μέρος της κοινωνίας να προσφέρει πλέον κοινωνική συναίνεση<sup>54</sup>.

Αυτό που αναδεικνύει τελικά το ReMap, είναι ότι στο Μεταξουργείο δεν πουλιούνται έργα τέχνης ή εναλλακτικά διαμερίσματα, αλλά αυτά μέσα σε ένα underground και μεταβαλλόμενο περιβάλλον, όπου ο ανθρώπινος πόνος, η εκμετάλλευση και η εξαθλίωση, δεν αντιμετωπίζονται ως κοινωνικές σχέσεις αλλά σαν το σκηνικό μιας urban ατμόσφαιρας. Επιτυγχάνεται έτσι μια απονοηματοδότηση των κοινωνικών σχέσεων και παθογενειών, οι οποίες μέσα σε ένα εμπορευματοποιημένο περιβάλλον μετατρέπονται κι αυτές εν τέλει σε εμπορεύσιμο προϊόν.



54\_Αυτό θεωρείται ότι σημαίνουν τα αυξημένα ποσοστά του ακροδεξιού κόμματος, ενώ πλέον είναι σε όλους γνωστή δράση τους και διώκονται και ποινικά.

### **2.6.3 Αρχιτεκτονική:**

Η αρχιτεκτονική είναι ένας κλάδος που επιτελεί κι αυτός τον δικό του ρόλο ως προς το gentrification στην περιοχή. Αυτός αναγνωρίζεται σε τέσσερα κύρια επίπεδα· σε πολεοδομικό, σε επίπεδο αισθητικής αναβάθμισης, σε επίπεδο παραγωγής πολιτισμού και σε επίπεδο ακαδημαϊκής έρευνας. Έτσι από τα πρώτα της βήματα, σημαντικό κομμάτι της πολιτικής της εταιρίας είναι η δράση της και στα τέσσερα αυτά επίπεδα.

Πιο συγκεκριμένα επιχειρεί να εισάγει ένα κοινωνικά συνολικό μοντέλο που να αναγνωρίζει το ρόλο της σύγχρονης αρχιτεκτονικής στον ιδιωτικό και στο δημόσιο τομέα. Άλλωστε μιλάμε και για μια γενικότερη προσπάθειά της να κατοχυρωθεί στους καλλιτεχνικούς χώρους και στις συνειδήσεις των πολιτών και από αυτή δεν θα μπορούσε να λείπει η αρχιτεκτονική η οποία εκπροσωπεί το λόγο του «ειδικού» στα θέματα της πόλης και του χώρου.

Στα πλαίσια αυτής της πολιτικής η εταιρία αναπτύσσει το KM Properties<sup>55</sup>, που είναι το επενδυτικό της σχέδιο για την περιοχή του Μεταξουργείου, προϊόν της συνεργασίας με δεκαεennιά Έλληνες και ξένους διακεκριμένους αρχιτέκτονες και το KM Research Projects, που σκοπό έχει την υποστήριξη μελετών και έρευνας για τον Κεραμεικό - Μεταξουργείο και ευρύτερα το κέντρο της Αθήνας.

Κάποιες κινήσεις είναι:

- Κηρύξεις αρχιτεκτονικών διαγωνισμών<sup>56</sup>.
- Ανάθεση κτιρίων σε γνωστά ελληνικά γραφεία και χρηματοδότηση διαφόρων αρχιτεκτονικών project.<sup>57</sup>
- Κάλεσμα το 2009, στα πλαίσια της έκθεσης ReMap KM, για διοργάνωση Διεθνούς Συμπόσιου Αρχιτεκτονικής (Site Specific Strategies) με σκοπό τη δημιουργία μιας διεπιστημονικής πλατφόρμας έρευνας ,αφιερωμένης στην ανάδειξη του ρόλου της αρχιτεκτονικής στην εξέλιξη του Κεραμεικού και Μεταξουργείου (KM) στα επόμενα 3-5 χρόνια. Στόχο αποτελούσε η εκπαίδευση όλων των παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν αυτή την εξέλιξη και ειδικότερα αρχιτέκτονες, κατοίκους, τον Τύπο, φορείς, πολιτεία, επιτροπές κλπ. Η νέα πλατφόρμα φιλοδοξούσε να συμπεριλάβει

---

<sup>55</sup><http://www.oliaros.com/?lang=gr&c=29&title=KM-Properties>

<sup>56</sup>[http://www.upto35.com/assets/docs/UPTO35%20PR\\_gr.pdf](http://www.upto35.com/assets/docs/UPTO35%20PR_gr.pdf)

<sup>57</sup><http://www.oliaros.com/?lang=gr&query=category&qp=29&title=KM-Properties>

ετησία συμπόσια κατά τα οποία θα γίνεται επισκόπηση αλλά και διεύρυνση της συνεχιζόμενης έρευνας και συζήτησης για την περιοχή.

- Υποστήριξη και/ή χρηματοδότηση ακαδημαϊκών ερευνών για την περιοχή στο εξωτερικό, οι οποίες συνεργάστηκαν με μαθήματα αστικού σχεδιασμού ελληνικών σχολών αρχιτεκτονικής. Έκδοση του « οδηγός σχεδιασμού και διαχείρισης του αστικού δημόσιου χώρου με όρους φιλικούς προς το περιβάλλον» μέσω της συνεργασίας με το γραφείο μελετών doxiadis ενώ έχει χρηματοδοτήσει και τη διεξαγωγή θεωρητικών ή αστικών μελετών για την περιοχή του Μεταξουργείου, την ιστορία της αλλά και την υπάρχουσα κατάσταση.
- Επίσης έχει συμμετάσχει στις 9/2/2011 σε ευρωπαϊκό συνέδριο που διοργανώθηκε στις Βρυξέλες<sup>58</sup>. Ο διευθυντής της Oliaros I. Τσάκωνας ήταν ομιλητής, για τη δράση της KM PROPERTIES στην ενότητα «τα διαφορετικά επίπεδα διακυβέρνησης και πώς αυτά αλληλεπιδρούν στη δημιουργία ενός βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος»
- Συμμετοχή της Oliaros στη συζήτηση που διοργανώνεται στις 15 Μαΐου 2012 από το Harvard Graduate School of Design, στο πλαίσιο της έκθεσης Made in Greece Plus: Architecture Now, με θέμα “Συζητώντας το design και την καινοτομία σε περιόδους κρίσης”<sup>59</sup>.

Η εδραίωσή της στα ελληνικά αρχιτεκτονικά πράγματα φαίνεται και με την παρουσίαση, το 2012, του συνολικού έργου KM Properties στη 13η Διεθνή Έκθεση Αρχιτεκτονικής - La Biennale di Venezia «COMMON GROUND», ως μέρος της Ελληνικής συμμετοχής με τίτλο "Made in Athens". Σύμφωνα με τους αρχιτέκτονες Πάνο Δραγώνα<sup>60</sup> και Άννα Σκιαδά, επιτρόπους/επιμελητές της ελληνικής συμμετοχής, η έκθεση επιδιώκει να αναδείξει τις θετικές δυνάμεις που διαμορφώνονται μέσα στο κρίσιμο παρόν και να σκιαγραφήσει ένα καλύτερο μέλλον για την πόλη και την αρχιτεκτονική της<sup>61</sup>.

58\_Πρωτοβουλία του European Forum of Architectural Policies (EFAP) και του Urban Housing Intergroup και θέμα "Non-city? Καινοτόμες αντιλήψεις για θέματα που αφορούν το ευρωπαϊκό αστικό περιβάλλον".

59\_ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=341&title=%CE%97-OLIAROS-%CF%83%CF%85%CE%BC%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%AD%CF%87%CE%B5%CE%B9-%CF%83%CE%B5-%CF%83%CF%85%CE%B6%CE%AE%CF%84%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CF%84%CE%BF%CF%85-Harvard-Graduate-School-of-Design-GSD>

60\_ Αναπληρωτής Καθηγητής Αρχιτεκτονικού και Αστικού Σχεδιασμού στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πανεπιστημίου Πατρών

61\_ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=346&title=%CE%A4%CE%BF-%CE%9A%CE%9C-Properties-project-%CF%83%CF%84%CE%B7-13%CE%B7-%CE%94%CE%B9%CE%B5%CE%B8%CE%BD%CE%AE-%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7-%CE%91%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82-%CE%9C%CF%80%CE%B9%CE%B5%CE%BD%CE%AC%CE%BB%CE%B5-%CE%92%CE%B5%CE%BD%CE%B5%CF%84%CE%AF%CE%B1%CF%82>

Βλέπουμε, λοιπόν, μια έντονη ανάμειξη της εταιρίας στα αρχιτεκτονικά πράγματα, με την προσπάθεια ανάπτυξης στην περιοχή και των τεσσάρων επιπέδων αρχιτεκτονικής παρέμβασης που αναφέρθηκαν προηγουμένους. Το επιχειρηματικό πλάνο της KM Properties, δέχεται και την διεθνή αναγνώριση όχι μόνο της αρχιτεκτονικής των κτιρίων που θα ανοικοδομήσει, αλλά και του συνολικού έργου της στην περιοχή. Η προβολή του επίσης από αρχιτεκτονικούς φορείς δείχνει και την αποδοχή και νομιμοποίηση του έργου της από ένα μεγάλο μέρος της αρχιτεκτονικής κοινότητας και την αναγνώρισή της σαν θετικό παράγοντα ανάπτυξης της περιοχής.

Πέρα από τον γενικότερο ρόλο της αρχιτεκτονικής στο επίπεδο της πολεοδομίας και της παραγωγής αρχιτεκτονικού χώρου, μια μεγάλη συζήτηση άνοιξε και η ανάμειξη της εταιρίας στην αρχιτεκτονική εκπαίδευση. Το γεγονός που υπήρξε η αφορμή και προκάλεσε την αντίδραση μιας μερίδας φοιτητών στους πανεπιστημιακούς κύκλους, ανοίγοντας μια συζήτηση ιδεολογικής φύσεως για το ρόλο της αρχιτεκτονικής και της ακαδημαϊκής εκπαίδευσης είναι η παρουσία του διευθύνοντος συμβούλου της Oliaros σε παρουσιάσεις του μαθήματος αστικού σχεδιασμού στο ΕΜΠ (Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο). Πιο συγκεκριμένα το μάθημα που εμπεριείχε και την περιοχή του Μεταξουργείου έγινε σε συνεργασία με το εργαστήριο αστικού σχεδιασμού LAPA της EPFL (Πολυτεχνειακή σχολή της Λοζάνης), στα πλαίσια ερευνητικού το οποίο χρηματοδοτούνταν εκτός των άλλων από την κτηματομεσιτική Oliaros, η οποία είναι άμεσα συνδεδεμένη με τα φαινόμενα *gentrification* στο Μεταξουργείο<sup>62</sup>. Να σημειωθεί το γεγονός, ότι το εργαστήριο αυτό σε σχολή του εξωτερικού, είχε δεχτεί χορηγίες και από άλλους ελληνικούς παράγοντες και από το ελληνικό κράτος<sup>63</sup>. Επιπλέον την ίδια πάλι χρονιά ο σχεδιασμός μικρότερου εξαμήνου στο Μετσόβιο Πολυτεχνείο ήταν πάλι στην περιοχή του Κεραμεικού, ενώ παράλληλα, η ίδια εταιρία υποστήριξε έρευνα

62\_Χρηματοδότησε ερευνητικό πρόγραμμα στο εργαστήριο αστικού σχεδιασμού LAPA της EPFL (Swiss Federal Institute of Technology Lausanne) το οποίο πραγματοποιήθηκε σε δύο εξάμηνα και αναπτύχθηκε σε δύο θεματικές: «Αθήνα, Πόλη Μεταναστών» (χειμερινό εξάμηνο 2010) και «Αθήνα: Αρχιτεκτονική Ενοποίησης» (θερινό εξάμηνο 2011). Η μελέτη εκπονήθηκε κατά το Ακαδημαϊκό έτος 2010/2011, με εστίαση σε αστικά θέματα μεγάλου τοπικού ενδιαφέροντος για το κέντρο των Αθηνών και με ευρύτερη επέκταση σε μεγαλύτερη κλίμακα. Το ερευνητικό αυτό έγινε σε συνεργασία με το ένατο εξάμηνο του αστικού σχεδιασμού στο ΕΜΠ (Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο). Τα αποτελέσματα παρουσιάστηκαν σε μια έκθεση και δημοσίευση στο αρχιτεκτονικό συμπόσιο «Αθήνα σε Κρίση», που πραγματοποιήθηκε στις 28 Νοεμβρίου στο Μουσείο Μπενάκη. Μεταξύ των ομιλητών του συμποσίου ήταν άτομα που εκπροσωπούν μια νεοφιλελεύθερη πολιτική και αρκετά τα οποία δουλεύουν για το *gentrification* του κέντρου, ενώ βλέπουμε ότι δεν υπάρχουν σαν ομιλητές άτομα τα οποία έχουν διεξάγει χρόνια έρευνα για τα φαινόμενα *gentrification* στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Πηγή:<http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=202&title=%CE%A3%CF%85%CE%BC%CF%80%CF%8C%CF%83%CE%B9%CE%BF-%E2%80%9CCE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1-%CF%83%CE%B5-K%CF%81%CE%AF%CF%83%CE%B7%E2%80%9D-%CF%83%CF%84%CE%BF-%CE%9C%CE%BF%CF%85%CF%83%CE%B5%CE%AF%CE%BF-%CE%9C%CF%80%CE%B5%CE%BD%CE%AC%CE%BA%CE%B7>

63\_ΥΠΕΚΑ, Ίδρυμα Ι. Λάτση, Δήμος Αθηναίων, Holcimfoundation

στο Berlage Institute, με θέμα «Labor, City, Architecture: Towards a Common Architectural Language» το οποίο έγινε σε συνεργασία με το τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πανεπιστημίου της Θεσσαλίας. Όλα αυτά το 2010, τη χρονιά ανακοίνωσης του επενδυτικού πλάνου της.

Παρατηρείται, λοιπόν, μια κινητικότητα στις φοιτητικές εργασίες γύρω από την περιοχή του Μεταξουργείου, οι οποίες εκτείνονται και σε πολεοδομικό επίπεδο. Επίσης, το θέμα της άμεσης χρηματοδότησης προπτυχιακών μαθημάτων στην Ευρώπη από κτηματομεσιτικές, αναδεικνύει και τις κατευθύνσεις που παίρνει η εκπαίδευση στις σχολές αυτές. Αξίζει να σημειωθεί, ότι το 2010 χρηματοδοτούνται από το ΥΠΕΚΑ ερευνητικά προγράμματα στο ΕΜΠ με σκοπό την ανάπλαση της Πανεπιστημίου ως άξονα ανασυγκρότησης του κέντρου της Αθήνας<sup>64</sup>.

Στο σημείο αυτό επανέρχεται στην μνήμη μας και η αναφορά του Slater, προς την αλλαγή της στάσης της ακαδημαϊκή έρευνας τα τελευταία χρόνια γύρω από το φαινόμενο του gentrification. Σε ένα σύγχρονο πανεπιστήμιο βέβαια που εξαρτάται όλο και περισσότερο από τη χρηματοδότηση εταιριών, αλλά και που μεγάλα πανεπιστήμια προχωρούν τα ίδια σε gentrification περιοχών<sup>65</sup>.

Τελικά μέσω των κινήσεων αυτών, πιθανώς και άλλων, η εταιρία εξασφαλίζει την καθιέρωσή της στους καλλιτεχνικούς και πολιτιστικούς κύκλους καθώς και την υποστήριξη των κινήσεων που επιθυμεί να πραγματοποιήσει. Ένας βασικός στόχος της επιτυγχάνεται, καθώς και μέσω της δημοσιότητας που έχει πάρει, εξασφαλίζει ευνοϊκές συνθήκες και κίνητρα από το κράτος για την κερδοφορία και τη μείωση του ρίσκου της επένδυσής της. Όπως είδαμε ψηφίστηκαν ευνοϊκά νομοθετήματα και φοροαπαλλαγές για το έργο της<sup>66</sup>. Σε επίπεδο πολεοδομικής παρέμβασης ψηφίστηκαν οι περισσότερες από τις προτάσεις που είχε κάνει σε συνεργασία με επαγγελματίες της περιοχής για την

64\_Το Μάιο του 2010 ανατέθηκε από το ΥΠΕΚΑ στο ΕΜΠ εκπόνηση του ερευνητικού προγράμματος «Διερεύνηση της δυνατότητας αποκλειστικής χρήσης της Λεωφόρου Πανεπιστημίου από τη δημόσια συγκοινωνία-τον πεζό και τον ποδηλάτη». Τον Αύγουστο του 2010 ακολουθεί δεύτερη Προγραμματική Σύμβαση με το Μετσόβιο με τίτλο «Μεταλλασσόμενοι χαρακτήρες και πολιτικές στα κέντρα πόλης Αθήνας και Πειραιά», το οποίο αναφέρεται σε μια πιο συνολική ανάπλαση του κέντρου της Αθήνας. Αυτό αποτέλεσε τη βάση και προσδιόρισε το πλαίσιο για τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό Rethink Athens την μετατροπή της Πανεπιστημίου σε πεζόδρομο, ώστε να αποτελέσει τον άξονα ανασυγκρότησης του κέντρου.

65\_ «Στο Νιου Χειβεν, το οποίο δεν διαθέτει δικούς του πόρους για επανεπένδυση στην πόλη, το πανεπιστήμιο του Γέιλ, ένα από τα πλουσιότερα πανεπιστήμια του κόσμου, είναι εκείνο που σχεδιάζει εκ νέου μεγάλο μέρος του ιστού της πόλης, έτσι ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες του. Το πανεπιστήμιο Τζονς Χόπκινς κάνει το ίδιο στην ανατολική Βαλτιμόρη, ενώ το Πανεπιστήμιο Κολούμπια σχεδιάζει να κάνει κάτι αντίστοιχο για κάποιες περιοχές της Νέας Υόρκης.» (Harvey, 2012: 69)

66\_ <http://government.gov.gr/wp-content/uploads/2011/05/%CE%A3%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%94%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%BF-%CE%9A%CE%AD%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82.pdf>

«αναβάθμισή» της και παράλληλα προωθείται από το υπουργείο ανάπτυξης, από τα 100.000.000 ευρώ που είχε ανακοινώσει ότι θα επενδύσει η Ολίarios στην περιοχή για το έργο KM Properties, η χρηματοδότησή του με 70.000.000 ευρώ, μέσω κοινοτικών προγραμμάτων<sup>67</sup>. Επιπλέον μέσω των κινήσεων αυτών δημιουργεί το έδαφος για τη δημιουργία ευνοϊκών συνθηκών ζήτησης.



ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΛΑΝΟ: ΟΛΙΑΡΟΣ KM PROPERTIES

<sup>67</sup> [http://www.oliaros.com/main/data/files/%CE%94%CE%A4%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%91%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7%CF%82%2016\\_4\\_2013.pdf](http://www.oliaros.com/main/data/files/%CE%94%CE%A4%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CE%91%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7%CF%82%2016_4_2013.pdf)

## **2.7 ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ**

Η αξιολόγηση αν στην περιοχή εμφανίζονται φαινόμενα gentrification, επιχειρείται να γίνει σε σύγκριση με τις τέσσερις παραμέτρους που όρισε ο Warde (Slater, Warde, 2005: 125), η εμφάνιση των οποίων θεωρεί ότι δηλώνει ύπαρξη φαινομένου gentrification.

### **1. Επανεγκατάσταση και κοινωνική συγκέντρωση που εμπεριέχει την απομάκρυνση μιας ομάδας κατοίκων από μια άλλη με υψηλότερη κοινωνική θέση.**

Όπως είδαμε και παραπάνω στο Μεταξουργείο έχουμε μια σημαντική εισροή πληθυσμού της νέας μεσαίας τάξης, που δεν ανήκει στην υψηλή οικονομική ιεραρχία αλλά διαθέτει υψηλό πολιτιστικό κεφάλαιο. Σιγά σιγά, όμως, παρατηρείται και μια τάση για εγκατάσταση στην περιοχή υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων. Προς το παρόν δεν έχουμε ένα σημαντικό βαθμό μετατόπισης αν και πρέπει να σημειωθεί ο βίαιος εκτοπισμός μεταναστών χωρίς άδεια παραμονής. Αν και φαίνεται ότι το ποσοστό εγκατάστασής τους είναι μεγάλο, λόγω του καθεστώτος παρανομίας που ζουν δεν είναι ένας μετρήσιμος πληθυσμός.

Επιπλέον αυτό που πρέπει να συνυπολογιστεί είναι ότι μπορεί να μην υπάρχει μεγάλη μετατόπιση αρχικά, λόγω της εξελισιμότητας της διαδικασίας, ούτε μεγάλη εισροή υψηλών στρωμάτων ωστόσο βλέπουμε ότι δρομολογούνται έργα και κινήσεις με σκοπό τον εκτοπισμό των χαμηλότερων στρωμάτων. Αυτό αποτελεί και στόχο του κρατικού σχεδιασμού για την αντικατάστασή τους από τον «υγιή», όπως αναφέρεται, πληθυσμό και τα ανώτερα στρώματα.

### **2. Μεταμόρφωση του κατασκευασμένου περιβάλλοντος με την επίδειξη ξεχωριστών αισθητικών χαρακτηριστικών και η δημιουργία νέων τοπικών υπηρεσιών.**

Ένα βασικό χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η ιστορικότητα, τόσο σε επίπεδο αρχαιολογικών χώρων αλλά και σε επίπεδο κτιριακού αποθέματος. Το πέρασμα από

μεγαλοαστική περιοχή σε εργατική έχει αφήσει τα ίχνη του στην αρχιτεκτονική των κτιρίων, δίνοντάς της μια ξεχωριστή αισθητική. Επίσης λόγω της μη αξιοποίησής της και της μη άνθισης της αντιπαροχής, είναι από τις λίγες περιοχές του κέντρου που διατηρούν χαμηλή δόμηση και χαρακτήρα γειτονιάς.

Η υπάρχουσα κατάσταση έρχεται να ενισχυθεί και με νέες χρήσεις στην περιοχή που εξυπηρετούν τις ανάγκες των νέων κατοίκων αλλά έχουν και υπερτοπική ισχύ. Οι χρήσεις αυτές χαρακτηρίζονται από αρχιτεκτονική ποιότητα, καθώς απευθύνονται σε ένα κοινό με συγκεκριμένα αισθητικά πρότυπα. Νέοι πολιτιστικοί χώροι, πολλά εναλλακτικά μπαρ, εστιατόρια και καφέ μετατρέπουν σιγά σιγά την περιοχή σε πολιτισμικό κέντρο της Αθήνας. Είδαμε ότι εκτός από τις γκαλερί και το πλήθος θεάτρων, πολιτιστικών χώρων και εργαστηρίων τη μεταφορά στην περιοχή της Πινακοθήκης της Αθήνας και της Ταινιοθήκης της Ελλάδος. Επίσης η Μπιενάλε κυρίως αλλά και το Remap έχουν καθιερωθεί πλέον σαν μεγάλα πολιτιστικά γεγονότα με τη συμμετοχή πλήθος καλλιτεχνών της χώρας μας αλλά και του εξωτερικού. Ένα πολύ σημαντικό στοιχείο είναι η επανένταξη του Μεταξουργείου στην αντιληπτική ενότητα του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας και η ολοκλήρωση της μελέτης για τη δημιουργία αρχαιολογικής και πολιτιστικής πορείας από τον Κεραμικό έως την Ακαδημία Πλάτωνος, η οποία περιλαμβάνει καθαρισμό και αναπλάσεις του περιβάλλοντος, των αρχαιολογικών ανασκαφών, χώρου. Παράλληλα πρέπει να συνυπολογιστεί και η ένταξή του στη κήρυξη "Ζωνών Ειδικής Ανάπλασης", με σκοπό τη δημιουργία κινήτρων για την προσέλκυση κατοίκων υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων και κεφαλαίων.

Επίσης βλέπουμε την ανέγερση όλο και περισσότερων lofts με σύγχρονη αρχιτεκτονική αισθητική, την ανακαίνιση νεοκλασικών αλλά και υψηλής αρχιτεκτονικής ποιότητας αποκαταστάσεις. Παράλληλα κάποια από τα κτίρια που μέλλεται να ανεγερθούν έχουν δεχτεί διεθνή αναγνώριση για την αισθητική τους.

### **3. Συγκέντρωση προσώπων με υποτιθέμενη κοινή κουλτούρα και τρόπο ζωής, ή τουλάχιστον με κοινές καταναλωτικές προτιμήσεις που έχουν σχέση με την τάξη.**

Όπως είδαμε η περιοχή με την ανάπτυξη του πολιτιστικού της χαρακτήρα έχει συγκεντρώσει ένα σημαντικό ποσοστό κατοίκων που ανήκουν στη νέα μεσαία τάξη και διαθέτουν υψηλό πολιτισμικό κεφάλαιο και κοινή κουλτούρα. Αυτό αποτυπώνεται και στην αρχιτεκτονική των κτιρίων που ανεγείρονται, στην αισθητική των εμπορικών καταστημάτων, των εστιατορίων, των καφέ και των μπαρς, τα gay στέκια· που απευθύνονται στους νέους κατοίκους και στα οποία αποτυπώνεται μια εναλλακτική κουλτούρα. Το προφίλ άλλωστε του νέου κατοίκου, περιγράφεται, όπως είδαμε και στην προώθηση κατοικίας των κτηματομεσιτικών. Να προσθέσουμε εδώ ότι και τα περισσότερα θέατρα είναι πειραματικά, εκφράζοντας μια εναλλακτικότητα. Αυτό μπορεί κάποιος να το παρατηρήσει και με μια επίσκεψη στην περιοχή, στο ντύσιμο και lifestyle



των ανθρώπων που κινούνται στους χώρους αυτούς· ενώ και η αγορά ακινήτων απευθύνεται σε ένα συγκεκριμένο προφίλ κατοίκου.

Επιπλέον είδαμε ότι στην περιοχή ζουν και εργάζονται άνθρωποι της νέας μεσαίας τάξης που ασκούν «δημιουργικά επαγγέλματα». Οι κινήσεις που γίνονται και ο όλο και μεταβαλλόμενος χαρακτήρας της προς μια κατεύθυνση που υπακούει στα καταναλωτικά πρότυπα και των αισθητική των στρωμάτων αυτών, προμηνύει ακόμα μεγαλύτερη αύξησή τους.

#### **4. Οικονομική ανακατάταξη των αξιών ιδιοκτησίας, μια εμπορική ευκαιρία για την κατασκευαστική βιομηχανία, και συχνά μια επέκταση του συστήματος ιδιοκτησίας της οικιακής περιουσίας.**

Και το τέταρτο στοιχείο εμφανίζεται, αν και με κάποιες διακυμάνσεις. Στην περιοχή με την ερείπωση πολλών κτιρίων και τη γενικότερη «υποβάθμισή» της, σε συνδυασμό με την αυξημένη εγκληματικότητα, φαίνεται να έχει δημιουργηθεί ένα ικανοποιητικό «κενό γαιοπροσόδου». Σε αυτό πρέπει να προστεθεί ο μεγάλος αριθμός εγκαταλελειμμένων κτιρίων και τα κενά αναξιοποίητα οικόπεδα. Επίσης με τις φοροαπαλλαγές που έχουν οριστεί πλέον από το κράτος και τα κίνητρα, οι πιθανότητες ζημίας για τους επενδυτές είναι περιορισμένες. Πολλά οικόπεδα αγοράζονται φθηνά και πωλούνται σε υψηλές τιμές στην νέα μεσαία τάξη που επιδιώκει να εγκατασταθεί στην περιοχή. Βέβαια ενώ το 2009, οι τιμές ανεβαίνουν κατακόρυφα, μετά την οικονομική κρίση του 2010, παρουσιάζουν σημαντική πτώση. Το γεγονός που προβληματίζει είναι οι συνθήκες ζήτησης που μέλλεται να υπάρξουν, καθώς είχαν υπολογιστεί αυξημένα ποσοστά της, αλλά υπάρχει περίπτωση έντονης συρρίκνωσης της μεσαίας τάξης. Ταυτόχρονα το καθεστώς ενοίκησης στην περιοχή φαίνεται να μεταβάλλεται σημειακά.

#### **2.7.1 Συμπεράσματα :**

Από τα παραπάνω διαπιστώνουμε ότι στο Μεταξουργείο παρουσιάζονται στοιχεία που μπορούν να οδηγήσουν σε gentrification, όχι όμως ότι έχει πραγματοποιηθεί gentrification. Από τη χωρική κατανομή των χαρακτηριστικών της περιοχής, διαπιστώνουμε ότι στα τμήματα που βρίσκονται πάνω από την οδό Αχιλλέως και Κωσταντινουπόλεως, δεν έχουμε δείγματα gentrification ούτε κάποια ιδιαίτερη ένδειξη μελλοντικής ανάπτυξής του. Ίσως σε περίπτωση που αλλάξει ο χαρακτήρας ολόκληρου του κέντρου της Αθήνας. Τα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν στη διερεύνηση σε σχέση με τις παραμέτρους που έχει θέσει ο Warde και αξιολογούνται, παρουσιάζονται κυρίως στο τμήμα της περιοχής που περιβάλλεται από την Κολοκυνθούς, Πειραιώς, Ιερά Οδό, Κωνσταντινουπόλεως και Αχιλλέως. Η διαδικασία είναι προς εξέλιξη, καθώς

εκτοπισμός εμφανίζεται σε αρκετά μικρό ποσοστό προς το παρόν. Βέβαια, με την δρομολόγηση της κατάργησης της μικροϊδιοκτησίας αυτό θα αλλάξει, ενώ θα ευνοηθεί και η ακόμα μεγαλύτερη συγκέντρωση κτιριακού αποθέματος από τις επενδύσεις, που είναι απαραίτητη συνθήκη για την εξέλιξη του φαινομένου.

Αυτό που εντοπίζεται είναι τα πρώτα στάδια μετασχηματισμού της περιοχής που υποδηλώνουν περαιτέρω ανάπτυξη του φαινομένου, ενώ έχουν ενεργοποιηθεί οι συνθήκες της «προσφοράς» και έχει δρομολογηθεί προσπάθεια να αυξηθεί το ποσοστό της «ζήτησης», ώστε να υπάρχει ένα κερδοφόρο «κενό γαιοπροσόδου». Στο τμήμα αυτό λοιπόν, παρατηρείται ένα πρώτου, προς δεύτερου επιπέδου gentrification, όπου έχει μετακινηθεί στην περιοχή ένα σημαντικό ποσοστό «δημιουργικής μεσαίας τάξης» και έχουμε μικρής κλίμακας εκτοπισμό. Μιλάμε κυρίως για την εγκατάσταση ατόμων που δεν έχουν τόσο υψηλό οικονομικό κεφάλαιο, αλλά έχουν υψηλό πολιτιστικό. Βέβαια είδαμε στο Μεταξουργείο ότι έχουν έρθει να εγκατασταθούν και άτομα υψηλότερης οικονομικά κλίμακας, αλλά αποτελούν μικρό ποσοστό. Επίσης εργαλείο ανάπτυξης gentrification στη συγκεκριμένη περιοχή είναι ο πολιτισμός. Όπως διαφαίνεται η εξέλιξη της περιοχής στοχεύει κυρίως στην ανάπτυξη κατοικίας και πολιτιστικών χρήσεων.

Επιπλέον στοιχεία που διαθέτουν gentrified περιοχές και τα παρατηρούμε και στο Μεταξουργείο είναι η κεντρικότητα και η προσβασιμότητα στην περιοχή. Την τελευταία δεκαετία έχουν δημιουργηθεί δύο σταθμοί μετρό που εξυπηρετούν την περιοχή, ο ένας του «Κεραμεικού» στο Γκάζι και του «Μεταξουργείου», στο Μεταξουργείο. Η βορειοανατολική πλευρά του εξυπηρετείται από το μετρό της Ομόνοιας, ενώ από εκεί περνούν και πολλά λεωφορεία από και προς τα δυτικά προάστια.

Επίσης δεν πρέπει να ξεχνάμε και τις γειτονικές περιοχές που περιβάλλουν το Μεταξουργείο οι οποίες είτε είναι είτε πρόκειται να γίνουν gentrified. Το Γκάζι και η περιοχή του Ψυρρή έχουν είδη μετασχηματιστεί, με άξονα την ψυχαγωγία και τη διασκέδαση ενώ η περιοχή του Βοτανικού, έχει προγραμματιστεί να αναπλαστεί και να ανεγερθεί το νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού. Εδώ πρέπει να συνυπολογιστεί και το σχέδιο ανάπλασης της πλατείας της Ομόνοιας και της οδού Πανεπιστημίου. Βλέπουμε, λοιπόν, μια γενικότερη τάση για gentrification, όλου του κέντρου της Αθήνας, στο οποίο το Μεταξουργείο καλείται να παίξει το ρόλο του πολιτιστικού κέντρου και της περιοχής κατοικίας. Άλλωστε όπως είδαμε, από κρατικής πλευράς, στόχο αποτελεί απροσχημάτιστα όχι η ανάπλαση αλλά το gentrification της περιοχής και ο εκτοπισμός επιδιώκεται ως επιθυμητή λύση.

Το παράδειγμα της δράσης της εταιρίας Ολίαντος μας έδειξε ότι ήδη υπάρχει μια συγκέντρωση μεγάλου μέρους του κτιριακού αποθέματος από εταιρίες, ενώ οι κινήσεις και οι διαδικασίες που έχουν δρομολογηθεί, δείχνουν την πρόθεση για gentrification σε



ΔΕΙΓΜΑΤΑ GENTRIFICATION

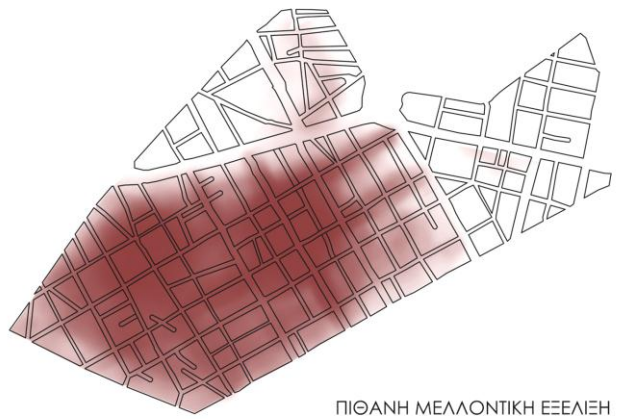
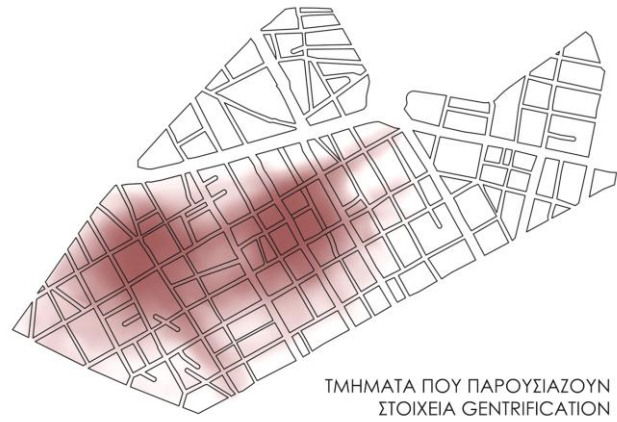
σύγχρονα πρότυπα. Η ανάπτυξη του πολιτισμού και της αρχιτεκτονικής, όπως εντοπίζονται τα πρώτα στάδια και δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα.

Επιπροσθέτως, σημαντικό δείγμα είναι η εκστρατεία που έχει ξεκινήσει και από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης. Συνεχώς βλέπουμε στον τύπο και στο διαδίκτυο άρθρα που προωθούν τη δρομολόγηση και την αναγκαιότητα gentrification του κέντρου. Επίσης για το Μεταξουργείο, υπάρχουν και ιστοσελίδες, έχοντας ως θεματική την περιοχή και προωθούν σε κάθε άρθρο είτε το μετασχηματισμό της είτε μια κατάσταση τρομοκρατίας για την υπάρχουσα κατάσταση. Ειδικά το τελευταίο στοιχείο της τρομοκράτησης γύρω από την «εγκληματικότητα» και τους μετανάστες, που έχει ξεκινήσει και από τους κρατικούς φορείς και από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης είναι ιδιαίτερα έντονο. Παράλληλα με αυτό, έρχεται και η προπαγάνδα για τις επιχειρήσεις που πλήττονται, λόγω των κοινωνικών αγώνων που εκφράζονται στο κέντρο και το συνολικό οικονομικό πλήγμα της χώρας. Καλλιεργώντας το φόβο, τον ρατσισμό, την εναντίωση στους κοινωνικούς αγώνες και υπό το φόβο της κρίσης την άκριτη αποδοχή των όρων της αγοράς, στοχεύουν στην αποδοχή του gentrification από το κοινωνικό σύνολο, ως σωτήρια λύση.

Υπάρχει βέβαια μια επιφύλαξη στο κατά πόσον τελικά η καλλιέργεια της τρομοκρατίας ευνοεί, εν τέλει, την ενεργοποίηση διαδικασιών gentrification. Από τη μια έχει τα πολιτικά οφέλη που αναφέραμε, από την άλλη η δημιουργία κλίματος ανασφάλειας σε συνδυασμό με την οικονομική ανασφάλεια, δεν προσφέρει ένα ευνοϊκό περιβάλλον για την ανάπτυξη μεγάλων επενδύσεων στην περιοχή.

Ένας σημαντικός παράγοντας είναι και το γεγονός ότι ενώ έχουν ενεργοποιηθεί πολλές διαδικασίες για την ανάπλαση της περιοχής, η χώρα βρίσκεται τα τελευταία χρόνια σε κρίση. Θα φανεί στα επόμενα χρόνια αν αυτός είναι ένας παράγοντας που θα αποτρέψει την ολοκλήρωσή της και σε επίπεδο διάθεσης κρατικών κονδυλίων και στο ζήτημα της ζήτησης· καθώς αν η οικονομία δεν ανακάμψει, μέλλεται η συρρίκνωση της νέας μεσαίας τάξης. Το είδαμε άλλωστε και στην πτώση των τιμών ακινήτων μετά το 2010. Επίσης αναμένεται να δούμε πόσο η κρίση θα επηρεάσει και αν θα συρρικνώσει και τα πιο υψηλά εισοδηματικά στρώματα.

Η παράμετρος βέβαια της κρίσης, δεν ξέρουμε τι αποτελέσματα θα επιφέρει. Από τη μία μειώνεται η παράμετρος της ζήτησης και έτσι μπορεί οι επενδύσεις να μην είναι πολύ κερδοφόρες, από την άλλη ευνοείται η συγκέντρωση μεγάλου όγκου ακινήτων από τα μεγάλα κεφάλαια ώστε να αξιοποιηθούν όταν οι συνθήκες θα το ευνοήσουν. Αυτό θα είναι ένα αντικείμενο διερεύνησης των επόμενων μελετητών.



## 2.8 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ GENTRIFICATION

Σε μια καπιταλιστική κοινωνία που ανθούν αντικρουόμενα συμφέροντα και είναι δομημένη πάνω στην εκμετάλλευση των υψηλών έναντι των χαμηλών τάξεων, δεν μπορούμε να μιλήσουμε αντικειμενικά για θετικές και αρνητικές επιπτώσεις, ενός φαινομένου το οποίο επιδρά σε πολλές εκφάνσεις της κοινωνικής ζωής. Οι αξιολογήσεις του κάθε ερευνητή και η καταγραφή των αρνητικών και των πλεονεκτημάτων, υπόκειται στην δική του ιδεολογική θεώρηση και αντίληψη των πραγμάτων. Σύμφωνα με τον Atkinson οι πιο φιλελεύθερες προσεγγίσεις θεωρούν ότι σωτηρία για τις περιοχές του κέντρου της πόλης είναι η ιδιωτική αγορά, υποστηρίζοντας ότι το gentrification εξασφαλίζει την αναγέννηση του δομημένου περιβάλλοντος. Από την άλλη οι πιο αριστερές προσεγγίσεις δείχνουν την καταστρεπτική περιχαράκωση των ανταγωνιστικών κοινωνικών σχέσεων, τη μετατόπιση των φτωχών πληθυσμών σε συνδυασμό με την απουσία καθαρού κέρδους για τις πόλεις (Atkinson 2002, 2004). Η αξιολόγηση επίσης του φαινομένου εξαρτάται και από τις περιοχές που ο κάθε μελετητής έχει διεξάγει την έρευνά του, το οποίο άλλες φορές είναι πιο ήπιο και άλλες πολύ βίαιο. Ως εκ τούτου θα επιχειρήσουμε μια αξιολόγηση του φαινομένου, προσπαθώντας να εντοπίσουμε κάποιες πτυχές της επίδρασής του στην κοινωνία, την πολιτική και την οικονομία.

Όπως είδαμε και πιο πάνω το gentrification όταν συνδέεται με την επανεπένδυση στο κέντρο και άρα με την ενίσχυση του κατασκευαστικού κεφαλαίου λειτουργεί ως εργαλείο για την επίλυση κρίσεων συσσώρευσής του. Ταυτόχρονα η επένδυση στο αστικό περιβάλλον έχει μεγάλα οφέλη για το οικονομικό σύστημα και κάποια ιδιωτικά κεφάλαια. Συνεπώς σαν διαδικασία προσφέρει θετικά στοιχεία στη λειτουργία του καπιταλιστικού συστήματος, στα κατασκευαστικές επιχειρήσεις, στις κτηματομεσιτικές εταιρίες, τις τράπεζες και στους παράγοντες γενικότερα απολαμβάνουν τα οφέλη μιας τέτοιας διαδικασίας. Αυτό που είναι το πιο θετικό στοιχείο της διαδικασίας από τη σκοπιά της νεοφιλελεύθερης πολιτικής είναι η προσέλκυση επενδύσεων στην περιοχή. Πολλές φορές η αναβάθμιση μιας περιοχής συμβάλει στην μετατροπή της πόλης σε μητροπολιτικό κέντρο και την προσέλκυση επενδύσεων ευνοϊκών για την οικονομία της χώρας. Η αλλαγή αυτή εκτός από οικονομικό όφελος αλλάζει και την θέση της στην διεθνή πολιτική σκηνή. Επιπλέον πολλές φορές αναπτύσσεται και ο τουρισμός.

Ο μετασχηματισμός της για την υποδοχή υψηλών στρωμάτων, σημαίνει και δημιουργία αισθητικά καλύτερου και πιο βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος.

Έτσι σε πολλές περιοχές γίνονται έργα, αποκαθίστανται κτίρια ή αναγείρονται νέα με υψηλή αρχιτεκτονική ποιότητα, δημιουργούνται χώροι πρασίνου και αναψυχής κτλ.

Το αρνητικό είναι βέβαια ότι αυτό δεν γίνεται για όλους τους κατοίκους μιας περιοχής αλλά για τα υψηλότερα στρώματα. Έτσι κάποιες κατηγορίες ανθρώπων δεν μπορούν να απολαύσουν μια καλύτερη ποιότητα αστικού περιβάλλοντος. Το αντίθετο μάλιστα. Το gentrification μιας περιοχής, μέσω αναπλάσεων, έχει αρνητικές συνέπειες για τα χαμηλά ή ευάλωτα κοινωνικά στρώματα. Οι κοινωνικές άλλωστε σχέσεις που υπάρχουν στον καπιταλισμό αποτυπώνονται και στον αστικό χώρο, αντιμετωπίζοντας τα χαμηλά στρώματα σαν το «απόβλητο» που υπάρχει στην πόλη, το οποίο κάθε φορά ωθείται στις περιοχές που σε εκείνη την συγκυρία δεν είναι ωφέλιμες στα υψηλότερα στρώματα. Έτσι ο εκτοπισμός είναι ένα από τα βασικά προβλήματα της διαδικασίας αυτής, καθώς άτομα χαμηλών στρωμάτων ξεριζώνονται από τον τόπο που μένουν. Οι άνθρωποι αυτοί διώχνονται από τις περιοχές αυτές στις οποίες έβρισκαν φθηνή στέγαση ή είχαν μεγαλώσει εκεί από παιδιά και μένουν είτε άστεγοι, είτε σε χώρους κράτησης ή αναζητούν κατοικία σε άλλες πια «υποβαθμισμένες» περιοχές. Για πολλούς η διαδικασία αυτή εκτός από το βιοποριστικό κόστος έχει και ψυχολογικό, καθώς σπάει ο δεσμός με τη γειτονιά και οι κοινωνικές σχέσεις που είχαν δημιουργηθεί και μεταναστεύουν σε ξένες πια γειτονιές γι' αυτούς. Για πολλούς όπως οι μετανάστες διακόπτονται οι σχέσεις και με τους ομοεθνείς τους. Σε πολλές μάλιστα περιπτώσεις δεν μεταναστεύουν μόνο σε άλλα σημεία της πόλης, αλλά εκτοπίζονται τελείως από αυτή, ωθούμενοι προς τις προαστιακές περιοχές. Πολλές φορές η αναζήτηση νέας κατοικίας συνδυάζεται και με απώλεια εισοδήματος, καθώς η απομάκρυνση από το κέντρο μπορεί να σημαίνει και απώλεια ή μη δυνατότητα συνέχισης της εργασίας τους. Η διαδικασία αυτή έχει και μεγάλες ψυχολογικές επιπτώσεις για τις ομάδες αυτές. Γενικότερα η διαδικασία εκτοπισμού των χαμηλών στρωμάτων είναι μια ιστορία που έχει στηριχθεί στη βία, έμμεσα αλλά πολλές φορές και άμεσα. Το ίδιο ισχύει και για τον ελληνικό χώρο, αλλά σε πιο ήπια μορφή, καθώς δεν υπάρχει τόσο έντονη ταξική πόλωση όπως σε άλλες χώρες που εξετάζονται στη βιβλιογραφία. Στην Ελλάδα γίνεται με πιο έμμεσους τρόπους αν και ήδη διεξάγεται δικαστήριο για μία από τις μαφίες των κτηματομεσιτικών, που μέσω απειλών, έπαιρναν σπίτια στο κέντρο της Αθήνας σε εξευτελιστικά χαμηλές τιμές. Αυτοί που δέχονται άμεση βία είναι τα μεταναστευτικά στρώματα, οι κοινωνικά περιθωριοποιημένες ομάδες αλλά και χώροι που αμφισβητούν την ιδιοκτησία και οργανώνουν τη ζωή τους σε κατειλημμένους χώρους. Επιπλέον, πρόβλημα δεν είναι μόνο ο εκτοπισμός αλλά και η απώλεια των προσιτών στεγαστικών λύσεων που πρόσφερε παλιότερα το κέντρο.

Παράλληλα η συνοχή που υπήρχε σε πολλές γειτονιές χαμηλών στρωμάτων και τα δίκτυα αλληλεγγύης που αναπτύσσονταν μεταξύ τους αλλά και αντίστασης στην ακόμη μεγαλύτερη εξαθλίωση της ζωής τους, σπάνε με την ανάμειξη των τάξεων και τον εκτοπισμό. Η κοινωνική ανάμειξη με διαφορετικά συμφέροντα και η διάσπαση όπως

είπαμε του κοινωνικού ιστού της γειτονιάς, οδηγεί σε μείωση των συλλογικών αντιδράσεων πάνω σε κοινωνικά ζητήματα και ζητήματα της ζωής τους γενικότερα. Οι νέοι κάτοικοι δεν ενδιαφέρονται για διεκδικήσεις αξιοπρεπούς διαβίωσης του συνόλου, παρά για την αισθητική αναβάθμιση της περιοχής και την εγκαθίδρυση των δικών τους προτύπων ζωής. Αυτό το εντοπίζουμε όπως είδαμε και στην περιοχή του Μεταξουργείου. Το αντίθετα μάλιστα, η νέα τάξη που εισέρχεται αυτό που επιδιώκει για την επίλυση των κοινωνικών προβλημάτων που υπάρχουν είναι ο εκτοπισμός τους σε άλλες περιοχές, ώστε να μην έρχονται σε επαφή με αυτά, παρά η επίλυσή τους. Έτσι απαλλάσσεται από «προβληματικούς» χώρους και «προβληματικούς» ανθρώπους και μετατρέπεται σε μια πλέον «εξευγενισμένη», «αναβαθμισμένη», «εξυγιασμένη» και «εξωραϊσμένη» κατοικία μεσαίων και υψηλών τάξεων.

Αυτή η επίπτωση της ανάμειξης των κοινωνικών τάξεων δεν εκλαμβάνεται με αυτό τον τρόπο από άλλες σκοπιές. Η προσέλκυση στο κέντρο νέων κοινωνικών ομάδων και κυρίως της νέας μεσαίας τάξης, θεωρείται από τους υπέρμαχους του gentrification ως μια διαδικασία που ενώνει τους ανθρώπους στο κέντρο της πόλης, δημιουργεί ευκαιρίες για κοινωνική αλληλεπίδραση, ανεκτικότητα και πολιτισμική ποικιλία. Ταυτόχρονα για όσους διαθέτουν πολιτισμικό κεφάλαιο θεωρείται θετική η ανάπτυξη νέων χώρων τέχνης και πολιτισμού (στις περιοχές που το gentrification γίνεται με βάση τον πολιτισμό) και πολλοί από αυτούς ευνοούνται κοινωνικά και επαγγελματικά από αυτή την εξέλιξη.

Θετική θα μπορούσε να θεωρηθεί σε κάποια στάδια του gentrification και η συνύπαρξη διαφορετικών κοινωνικών τάξεων στις περιοχές. Τις περισσότερες φορές όμως αυτό ισχύει για πολύ λίγο, όταν τα ποσοστά νέων κατοίκων είναι ακόμη μειωμένα και δεν έχει υπάρξει μεγάλος εκτοπισμός. Ταυτόχρονα, απ' ότι έχουμε δει, μόνο αρμονική δεν είναι η συνύπαρξη μεταξύ των διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων. Αρμονική ίσως γίνεται αφού μετά το βίαιο εκτοπισμό των χαμηλών, παραμείνουν κάποια μικρά ποσοστά προηγούμενων κατοίκων, για να προσθέτουν μια «νότα» ετερογένειας στην περιοχή ή να εξυπηρετούν κάποιες ανάγκες.

Επίσης αξιολογείται ότι αυτή η αρμονική συνύπαρξη και πολυμορφία είναι μια επιφανειακή θεώρηση και μια αλλοίωση των πραγματικών συγκρούσεων που υπάρχουν καθημερινά στο αστικό πεδίο. Μια θεώρηση από αυτούς που νιώθουν ότι η πόλη τους ανήκει και ο καθημερινός πόνος και εξαθλίωση των ανθρώπων είναι ένα αισθητικό ερέθισμα. Αυτή η εικόνα και η λογική προωθείται και από το μεγαλύτερο μέρος του σημερινού καλλιτεχνικού κόσμου, το οποίο ευνοείται από φαινόμενα gentrification, αλλά δεν θέλει να αντιληφθεί τον πραγματικό του ρόλο του στην περιοχή. Το στοιχείο αυτό εντοπίστηκε μέσα από το ReMap και την στάση της πλειοψηφίας της καλλιτεχνικής κοινότητας, απέναντι στα ζητήματα που αναδείχθηκαν. Επιπλέον, πολλές φορές επειδή διαθέτουν πρόσβαση και στα μέσα ενημέρωσης, μέσα από τις δικές τους πλασματικές εικόνες, νομιμοποιούν στις συνειδήσεις τον πολίτη τέτοιες πρακτικές.



Γι' αυτό άλλωστε σπεύδουν τράπεζες, επιχειρηματίες και κτηματομεσιτικές να τους χρηματοδοτήσουν.

Επιπροσθέτως, αυτή η διαδικασία εισροής υψηλών στρωμάτων δεν γίνεται πάντα παθητικά από τα χαμηλά στρώματα. Σε αρκετές περιπτώσεις έχουμε πολιτισμικές συγκρούσεις (Williams 1988, Smith 1989, Sprain 1993). Σε αυτές τις περιπτώσεις οι παλαιότεροι κάτοικοι βλέπουν στους νέους την κύρια πηγή των προβλημάτων τους, ενώ θα προσθέταμε ότι ίσως βλέπουν σ' αυτούς και την άνιση κατανομή προνομίων και αγαθών. Από τη μια άνθρωποι εξαθλιωμένοι που πεινάνε και από την άλλη αυτοί που απολαμβάνουν πολλών προνομίων και πολυτέλειας. Χαρακτηριστική είναι η εκστρατεία «τραμπούκησε-έναν-γιάπη» (*mug-a-yurpie campaign*) που παρατηρήθηκε στο Λονδίνο και στο Σαν Φρανσίσκο. Αυτή ίσως είναι και μια αντίδραση κατοίκων που επιδιώκουν να προλάβουν τον εκτοπισμό τους από την εγκατάσταση και άλλων γιάπηδων στην περιοχή. Στην περιοχή του Μεταξουργείου βέβαια, λόγω της πολυσυνθετότητας των ευπαθών ομάδων που υπάρχουν στην περιοχή και εξαιτίας του γεγονότος ότι δεν έχει πάρει μεγάλες διαστάσεις ο εκτοπισμός, δεν έχουμε κάποια μαζική οργανωμένη αντίδραση απέναντι στο φαινόμενο. Υπάρχουν βέβαια κάποιες πιο μικρής κλίμακας κινήσεις εναντίωσης.

Ταυτόχρονα η κοινωνική και ταξική αλλαγή σύστασης αλλάζει και τη συνολική φυσιογνωμία της περιοχής. Οι νέοι κάτοικοι έχουν μεγαλύτερη δύναμη και εξουσία από τους προηγούμενους, που σημαίνει μεγαλύτερη πρόσβαση και στους μηχανισμούς λήψης αποφάσεων. Έτσι εκτός από την επιβολή των καταναλωτικών τους συνηθειών και της ύπαρξής τους στην περιοχή, επιβάλουν και τις θέσεις τους, οι οποίες εναρμονίζονται συνήθως με αυτές των τοπικών αρχών. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την εφαρμογή πολιτικών μηδενικής ανοχής σε φαινόμενα όπως η επαιτεία, οι πλανόδιοι μικροπωλητές, οι χρήστες ουσιών ή ακόμα και οι καταλήψεις στέγης ή οποιεσδήποτε εστίες αμφισβήτησης του κυρίαρχου ιδεολογικού και πολιτικού ρεύματος.

Το πιο θετικό ίσως στοιχείο του *gentrification* είναι η αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος. Εγκαταλελειμμένα κτίρια ξαναφτιάχνονται και κατοικούνται ξανά, ενώ διασώζονται πολλά με αρχιτεκτονική αξία. Το θετικό σε αυτό το στοιχείο είναι και η κλίμακα που συνήθως στα αποκαταστημένα κτίρια είναι πιο μικρή σε σχέση με την ανέγερση καινούριων. Με αυτό τον τρόπο διασώζεται σε κάποιες περιοχές η μικρή κλίμακα και η εικόνα της γειτονιάς.

Μια άλλη άποψη είναι ότι έχουμε αποσυγκέντρωση της φτώχειας (Kennedy and Leonard, 2001), λόγω κυρίως της ιδιοκατοίκησης στην περιοχή. Η διαπίστωση αυτή φαίνεται τελείως ανακριβής και αποπροσανατολιστική, καθώς στις περισσότερες έρευνες η φτώχεια δεν μειώνεται αλλά οι φτωχοί πληθυσμοί μετακινούνται σε άλλες περιοχές. Ίσως κάποιες ομάδες που ασχολούνται με υπηρεσίες ή εμπόριο να επωφελούνται από την αλλαγή.

Ένα άλλο θετικό στοιχείο για κάποιους επιχειρηματίες, όχι απαραίτητα μεγάλους, είναι ότι με την εγκατάσταση νέων υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων στην περιοχή, δημιουργούνται νέες ευκαιρίες για νέες επενδύσεις, οι οποίες θα καλύπτουν τις καταναλωτικές συνήθειες των νέων κατοίκων. Αυτό είναι βέβαια ένας παράγοντας που ευνοεί και μικροεπιχειρηματίες, αλλά δεν ευνοεί τα χαμηλά στρώματα ούτε τους επιχειρηματίες που δρούσαν από πριν στην περιοχή, καθώς οι αυξημένες υπηρεσίες σημαίνουν και μεγαλύτερο κόστος ζωής για τους μεν και συνήθως υψηλά ενοίκια και φυγή του αγοραστικού τους κοινού για τους δε. Σε πολλές μελέτες στις οποίες εντοπίζεται μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων με αναβαθμισμένες υπηρεσίες, παρατηρείται σε σύντομο χρονικό διάστημα μείωση των παραδοσιακών υπηρεσιών που εξυπηρετούσαν τα φτωχότερα στρώματα.

Η αύξηση των τιμών των ακινήτων είναι επίσης ένας θετικός παράγοντας για τους ιδιοκτήτες τους, εις βάρος όμως των νοικοκυριών που δεν μπορούν να ανταποκριθούν στην άνοδο των τιμών αλλά θα επιθυμούσαν να ζήσουν στην περιοχή.

Τέλος ένα άλλο στοιχείο που θεωρείται ως πλεονέκτημα, από κάποιους ερευνητές, είναι η μείωση της εγκληματικότητας με την εισροή των νέων κατοίκων και η ενθάρρυνση των επενδύσεων λόγω της αύξησης της βιωσιμότητας της περιοχής (McDonald, 1986). Η αλήθεια είναι ότι όπου υπάρχει εξαθλίωση, στις σύγχρονες πόλεις υπάρχει και αυξημένη εγκληματικότητα με άμεσο τρόπο (κλοπές, εμπόριο γυναικών κτλ), το οποίο δημιουργεί προβλήματα στη βιωσιμότητα της περιοχής. Ως προς τη μείωση της εγκληματικότητας γενικά, θα πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι ένας αριθμός από τα νέα στρώματα που εγκαθίστανται στην περιοχή ασκούν συνήθως με έμμεσους τρόπους μεγαλύτερης κλίμακας εγκληματικές πράξεις (σκάνδαλα χρηματιστηρίου, πλουτισμός με μη θεμιτούς τρόπους, ζημία δημοσίου, εργατικά ατυχήματα). Ο παράγοντας αυτός όμως και οι επιπτώσεις του στο κοινωνικό σύνολο δεν εξετάζεται περισσότερο· είτε λόγω της συνήθειας η εγκληματικότητα να ταυτίζεται με τις πιο ευπαθείς ομάδες, αλλά κυρίως γιατί σπανίως δίδονται άνθρωποι που ασχολούνται με τέτοιες δραστηριότητες.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.0

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

### 3.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Στην παρούσα εργασία έγινε μια προσπάθεια ανάλυσης και κατανόησης των γενικότερων χαρακτηριστικών του φαινομένου *gentrification*, το οποίο με διάφορες αλλαγές κατά τόπους, εφαρμόζεται σαν παγκόσμια στρατηγική ανάπτυξης των πόλεων. Μέσα από μια επιλεγμένη βιβλιογραφία, η οποία κρίθηκε ως πιο αντιπροσωπευτική, είδαμε τους παράγοντες που ευνοούν την εμφάνισή του, τις διαδικασίες που ενεργοποιούνται για την πραγματοποίησή του αλλά και τα χαρακτηριστικά των κεντρικών περιοχών των πόλεων που ευνοούν την ανάπτυξη τέτοιων διαδικασιών.

Εξετάστηκε επίσης ο ρόλος του πολιτισμού στην εξέλιξη του φαινομένου αλλά και ο ρόλος της κρατικής πολιτικής.

Η διαδικασία αυτή μελετήθηκε σε σχέση με τις νέες οικονομικές, πολιτικές και κοινωνικές αλλαγές, με τις οποίες έχει άμεση σύνδεση και εξάρτηση. Μέσα από τη διερεύνηση των χαρακτηριστικών του, θεωρείται ότι το φαινόμενο αυτό αποτελεί άμεση έκφραση των κοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων στον αστικό χώρο.

Οι αλλαγές σε παγκόσμιο επίπεδο, εντοπίζονται και στον ελλαδικό χώρο και επηρεάζουν άμεσα την πόλη της Αθήνας, η οποία φιλοδοξεί να εξελιχθεί σε σύγχρονο και ανταγωνιστικό μητροπολιτικό κέντρο, μέσω της «αναβάθμισης» του κέντρου της. Το θέμα είναι βέβαια με ποιες επιπτώσεις στο κοινωνικό σύνολο. Έτσι επιλέχθηκε να μελετηθεί ένα τμήμα του κέντρου της πόλης, η περιοχή του Μεταξουργείου, το οποίο εμφανίζει σημάδια ανάπτυξης φαινομένων *gentrification* σε σύγχρονα πρότυπα, με εργαλείο τον πολιτισμό. Αυτό που ορίστηκε ως στόχος ήταν η εξέταση του θέματος που έχει ανοίξει τα τελευταία χρόνια και απασχολεί τόσο την πανεπιστημιακή κοινότητα αλλά και πολλά τμήματα της κοινωνίας, που είναι αν όντως εντοπίζεται το φαινόμενο του *gentrification* στο Μεταξουργείο και πώς αυτό θα εκφραστεί μελλοντικά. Αυτό που διαπιστώθηκε είναι ότι εμφανίζονται στοιχεία του φαινομένου, τα οποία βρίσκονται όμως σε αρχικό στάδιο και εξέλιξη. Έχει αρχίσει βέβαια να δημιουργείται ένα ικανοποιητικό «κενό γαιοπροσόδου», το οποίο ίσως αυξηθεί σε συνδυασμό με τα επενδυτικά κίνητρα που έχουν οριστεί, τα οποία δημιουργούν ικανοποιητικά ποσοστά κερδοφορίας. Επιπλέον έχει ήδη πραγματοποιηθεί συγκέντρωση τμημάτων αστικής γης από επενδυτές, η οποία με την προσπάθεια κατάργησης της μικροϊδιοκτησίας από κρατικής πλευράς, μέλλεται να αυξηθεί. Η επισφάλεια στις επενδύσεις έγκειται κυρίως στις συνθήκες ζήτησης. Αυτές δεν έχουν επιτευχθεί ακόμη σε ικανοποιητικό για τις επενδύσεις βαθμό. Για το λόγο αυτό έχουν αρχίσει από επενδυτικής και κρατικής πλευράς, διάφορες κινήσεις για την αλλαγή της κοινωνικής σύστασης και του χαρακτήρα της περιοχής. Θα μπορούσαμε να έχουμε πιο ασφαλή συμπεράσματα,

αν τα τελευταία χρόνια με την οικονομική και δημοσιονομική κρίση της χώρας, δεν είχε διαταραχθεί η εξέλιξή του. Ένας παράγοντας που δεν ξέρουμε πώς θα λειτουργήσει σε σχέση με την περαιτέρω εξέλιξη του φαινομένου. Επίσης εντοπίστηκε μια έντονη κρατική παρέμβαση με σκοπό την ανάπτυξη του φαινομένου στην περιοχή· μέσω έργων αναβάθμισης, κινήσεων για την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης του κέντρου, νομοθετικές διατάξεις και ενεργοποίηση των δυνάμεων καταστολής, με κίνητρα προς τους επενδυτές αλλά και την ανάθεση ενός κομματιού του ρόλου του ίδιου του κράτους σε αυτούς. Το αρχικό στάδιο βέβαια που βρίσκεται το φαινόμενο, δεν σημαίνει ότι δεν έχουν δρομολογηθεί κάποιες διαδικασίες, με κύρια την προσπάθεια ανάπτυξης της τέχνης και την ανάδειξη του Μεταξουργείου ως πολιτιστική γειτονιά του κέντρου. Εξετάζονται έτσι οι αλλαγές που έχουν παρατηρηθεί στον παρόν, αλλά κυρίως οι κοινωνικές επιπτώσεις που μέλλεται να επιφέρει η μελλοντική εξέλιξή του. Αυτό θεωρείται και ένας από τους κυριότερους σκοπούς αυτής της εργασίας· η κατανόηση των διεργασιών που συντελούνται στην περιοχή και πώς μελλοντικά πρόκειται να εξελιχθούν. Η γνώση αυτή οδηγεί από τη μια στην έκφραση μιας θέσης απέναντι στο φαινόμενο από πλευράς του ερευνητή αλλά και τη δυνατότητα ερμηνείας του φαινομένου σύμφωνα με την προσωπική θεώρηση του αναγνώστη. Σε δεύτερο επίπεδο είναι η παρότρυνση για ενέργειες αποφυγής του μεγαλύτερου δυνατού κοινωνικού κόστους.

Τέλος ένας άλλος στόχος της εργασίας αυτής είναι η καταγραφή του πώς εκφράζεται το φαινόμενο σε τοπικό επίπεδο, μέσω της μελέτης του φαινομένου σε μια μεσογειακή, βαλκανική χώρα, με τις δικές της τοπικές ιδιαιτερότητες.

Μια τέτοια πολυσύνθετη διαδικασία, ανοίγει βέβαια πολλά επιμέρους ζητήματα τα οποία θα μπορούσαν να αποτελέσουν από μόνα τους αντικείμενο μεγάλης έρευνας. Η θέση του ερευνητή πάνω στο φαινόμενο, εκφράζεται σε διάφορα σημεία του κειμένου, αναλόγως με το θέμα που εξετάζεται.

Στην ενότητα αυτή θα επιχειρηθεί η διατύπωση μιας θέσης ως προς τη διατύπωση προτάσεων για την αποτροπή ή μείωση των αρνητικών επιπτώσεων του φαινομένου. Σε τελευταίο στάδιο, λόγω του ότι η εργασία συντάσσεται στα πλαίσια της σχολής αρχιτεκτόνων, ανοίγεται ένα θέμα προς συζήτηση και του ρόλου των αρχιτεκτόνων απέναντι στο φαινόμενο.

### **3.1.1 ΑΝΤΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ**

Στο κεφάλαιο αυτό θα μπορούσαν να γίνουν κάποιες προτάσεις για την εξομάλυνση ή αποφυγή των επιπτώσεων του gentrification, στις κοινωνικές ομάδες.

Αυτό που απορρέει σαν συμπέρασμα, όμως από την ιδεολογική σκοπιά αυτής της εργασίας, είναι ότι η κυριαρχία των αγορών εις βάρος του συνόλου είναι πολιτική επιλογή και στρατηγική των κυβερνήσεων. Το νεοφιλελεύθερο μοντέλο μπορεί να επιλέχθηκε σαν μέσω διαφυγής από την κρίση που είχαν επιφέρει τα προηγούμενα μοντέλα, αλλά επιχειρήθηκε η διάσωση του καπιταλιστικού συστήματος ή έστω η επιλογή της κυριαρχίας της αγοράς ως λύση και όχι η γέννηση ενός νέου κοινωνικά πιο δίκαιου συστήματος. Επιπλέον σαν σύστημα επιλέχθηκε από τις κυβερνήσεις και όχι αυθαίρετα από τα κεφάλαια. Θεωρούμε, λοιπόν, ότι ο ρόλος του κράτους ταυτίζεται με τα συμφέροντα των αγορών, τα οποία είναι αυτά πλέον που στο μεγαλύτερο βαθμό καθορίζουν και την πολιτική.

Υπό αυτή την οπτική, εκλύσεις εξομάλυνσης του φαινομένου μέσω θεσμικών μέσων, θεωρείται ότι δεν έχουν κάποιο ιδιαίτερο νόημα. Ειδικά όταν, όπως επανειλημμένος έχει αναφερθεί, ο βίαιος εκτοπισμός κατοίκων είναι σκοπός, όχι παρενέργεια. Θεωρείται ότι δεν υπάρχει καλό και κακό gentrification. Ίσως θα μπορούσαμε να πούμε ότι υπάρχει πιο ομαλή και πιο απάνθρωπη και βίαιη μορφή. Είναι μια στρατηγική με συγκεκριμένους στόχους και αποτελέσματα και η αξιολόγησή του είναι ιδεολογική και ταξική. Οι επιπτώσεις στο κοινωνικό σύνολο είναι συγκεκριμένες και σίγουρα δεν λύνονται μέσω απλά του σχεδιασμού. Επίσης οι περισσότερες από τις λύσεις που προτείνονται για μείωση των επιπτώσεων, δεν αφορούν καν όλο το πλέγμα των πληγέντων του gentrification, αλλά μια μερίδα των χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων που διαθέτει ένα αξιοπρεπές εισόδημα.

Δεν μπορούμε βέβαια να μην αναγνωρίσουμε τις ποικίλες κοινωνικές παθογένειες που υπάρχουν στο κέντρο της πόλης και την μειωμένη ποιότητα ζωής που προσφέρει. Αυτές όμως δεν μπορούν να λυθούν με λύσεις σαν το gentrification, το οποίο δεν λύνει το πρόβλημα παρά το εκτοπίζει. Η εφαρμογή του, προσφέρει καλύτερες συνθήκες διαβίωσης στην πόλη αλλά όχι για όλους· κυρίως για αυτούς που ούτως ή άλλως μπορούσαν να ζουν βιώσιμα και σε άλλες περιοχές. Άλλωστε η λύση των κοινωνικών παθογενειών δεν είναι και στόχος της στρατηγικής, για τις οποίες μια σοβαρή λύση δεν υπάρχει σε καμία πρόταση από αυτές που εξετάσαμε. Επιδίωξη αποτελεί το «θάψιμό» τους σε περιοχές που δεν θα είναι ορατές από τους επενδυτές, τους τουρίστες και τους καταναλωτές. Ίσα ίσα αυτό που επιχειρείται από κρατική πλευρά είναι η εξάλειψη και μιας από τις τελευταίες άμυνες του πληθυσμού απέναντι στην επέλαση των κεφαλαίων και την εξαθλίωση, το δικαίωμα στην στέγαση.

Επίσης θεωρείται αποπροσανατολιστικό από πολλούς αρχιτέκτονες και πολεοδόμους, το ότι από την μια επικροτούν ή συμμετέχουν σε διαδικασίες *gentrification*, όπως σε αυτή του Μεταξουργείου, από την άλλη τοποθετούν στις προτάσεις την πριμοδότηση και συγκράτηση ενοικίων στα ασθενέστερα στρώματα, για να αποφευχθεί ο εκτοπισμός. Συνεργάζονται, λοιπόν, με ένα κρατικό μηχανισμό ο οποίος προωθεί τη συνεχώς μεγαλύτερη εξαθλίωση του πληθυσμού, την μείωση των κοινωνικών παροχών και των τελευταίων εναπομενόντων δικαιωμάτων αξιοπρεπούς εργασίας, την κατάργηση της μικροϊδιοκτησίας και του ζητούν κίνητρα συγκράτησης στο κέντρο ομάδων, τις οποίες το ίδιο στους στόχους του έχει δηλώσει ότι επιθυμεί να φύγουν από αυτό.

Σαν αντίλογος βέβαια, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι αναπτύσσεται περισσότερο η συνολική οικονομία της χώρας επομένως εμμέσως επωφελούνται και τα υπόλοιπα στρώματα. Κάποια κοινωνική εξομάλυνση πάντως, που να οφείλεται σε τέτοιες στρατηγικές δεν έχει εντοπιστεί από τη μελέτη. Το αντίθετο μάλιστα, η νεοφιλελεύθερη πολιτική σαν σύστημα, στρατηγική της οποίας είναι και το *gentrification* μεγαλύτερη κοινωνική πόλωση και βαρβαρότητα προωθεί σε εγχώριο ή παγκόσμιο επίπεδο.

Αφού λοιπόν ο καπιταλισμός δημιουργεί ανταγωνιστικές σχέσεις και σχέσεις εκμετάλλευσης στην πόλη, ίσως θα μπορούσαν να υπάρξουν σαν λύσεις καλυτέρευσης της ζωής στα πλαίσια του υπάρχοντος συστήματος, προτάσεις αυτοοργάνωσης κάποιων κοινωνικών ομάδων σε εξωθεσμικά πλαίσια και αυτονόμησής τους μέσα στον αστικό χώρο. Τέτοιου είδους εγχειρήματα, έχει επιχειρηθεί να αναπτυχθούν σε διάφορες περιοχές, αντιμετωπίζοντας πάντα την κρατική καταστολή. Μια τέτοια πρόταση βέβαια εμπεριέχει περαιτέρω έρευνα, η οποία δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί στα πλαίσια αυτής της εργασίας, αλλά μπορεί να υπάρξει αντικείμενο μελλοντικών.

Μέσα σε αυτά τα πλαίσια, αυτό που προτείνεται ως η δυσκολότερη αλλά θεωρητικά πιο αποτελεσματική πρόταση, είναι η ανάπτυξη κοινωνικών κινήματων. Μέσω της επιτυχίας αυτών, θεωρείται ότι υπάρχουν μεγαλύτερες πιθανότητες να επιδιωχθούν κοινωνικά πιο δίκαιες λύσεις. Μερικές αρχικά, ίσως μεγαλύτερες στη συνέχεια. Οι ίδιοι οι κάτοικοι πρέπει να διεκδικήσουν τη ζωή τους μέσα στην πόλη και την αξιοπρέπειά τους. Η διεκδίκηση αυτή όμως δεν μεταφράζεται μόνο σε εναντίωση στο κράτος και τα κεφάλαια που είναι βέβαια απαραίτητα, αλλά και το πλάσιμο της πόλης σύμφωνα με τις επιθυμίες τους. Ο Harvey, πιστεύει ότι το δικαίωμα στην πόλη συνολικά, μπορεί να επανακτηθεί μέσω μιας παγκόσμιας εξέγερσης των πόλεων.

Ουτοπικό βέβαια, αλλά όσο ουτοπικό και το να ζητάμε κοινωνικά δίκαιες λύσεις μέσα σε ένα σύστημα με τα χαρακτηριστικά που αναλύσαμε.

### 3.1.2 ΣΥΖΗΤΗΣΗ - ΛΙΓΑ ΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Η παρούσα ενότητα περιέχει κυρίως μια προσωπική κριτική πάνω σε κάποια αρχιτεκτονικά ζητήματα. Αυτό που επιχειρείται είναι - με δεδομένο τα γεγονότα που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο για τη σχέση της αρχιτεκτονικής εκπαίδευσης με το *gentrification* - μια κριτική στην αρχιτεκτονική ακαδημαϊκή εκπαίδευση, κυρίως στον τομέα του πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού. Εδώ πρέπει να διευκρινιστεί ότι η κριτική είναι πάνω σε συγκεκριμένα γεγονότα και δεν εμπερικλείει όλες τις εκφάνσεις της ακαδημαϊκής εκπαίδευσης.

Τα γεγονότα, λοιπόν, που προαναφέρθηκαν με την εμπλοκή του πανεπιστημίου σε φαινόμενα *gentrification*, μέσω της ανάληψης ερευνητικών προγραμμάτων και την χρηματοδότηση προπτυχιακών μαθημάτων, άνοιξαν μια μεγάλη συζήτηση για την αρχιτεκτονική παιδεία που δίνεται στο πανεπιστήμιο αλλά και την ανάμειξη εταιριών στην εκπαίδευση. Δεν αναφερόμαστε βέβαια μόνο στα ελληνικά πλαίσια (τα οποία παρουσιάζουν μικρότερη επιχειρηματοποίηση σε σχέση με τα ευρωπαϊκά). Εδώ πρέπει να διευκρινιστεί ότι υπάρχουν και φωνές που αντιτίθενται σε τέτοιες διαδικασίες, οι οποίες βέβαια αποτελούν μειοψηφία. Επίσης και η σιωπή ή η αδιαφορία εκλαμβάνονται ως θέση.

Τα ζητήματα που αναδύονται είναι σε δύο επίπεδα. Από τη μια το τι εκπαίδευση δίνεται στους φοιτητές και τι αρχές σχεδιασμού, όταν τα μαθήματα ή οι καθηγητές επηρεάζονται από εταιρίες και σε ένα πανεπιστήμιο αναζητά συνεχώς νέους χρηματοδότες; Και πιο ειδικά όταν ο αστικός σχεδιασμός χρηματοδοτείται από κτηματομεσιτικές ή άλλες εταιρίες;

Αυτό βέβαια δεν είναι ένα πρωτόγνωρο ζήτημα που τώρα άνοιξε στο πανεπιστήμιο. Πάντα υπήρχε το θέμα της συσχέτισης της εκπαίδευσης με την ιδεολογία της άρχουσας τάξης, μια σχέση που κατά εποχές έχει διακυμάνσεις. Στην συγκεκριμένη ιστορική συγκυρία, τέτοιες κινήσεις αναδεικνύουν αυτό που ούτως ή άλλως είναι φανερό πλέον· την άμεση επιρροή της εκπαιδευτικής διαδικασίας όχι πια μόνο από το κράτος ή τις άρχουσες τάξεις αλλά κυρίως από τα εταιρικά συμφέροντα. Αυτό βέβαια δεν αποδεικνύεται μόνο με τη χρηματοδότηση ή όχι από εταιρίες. Αφορά γενικότερα τις ιδεολογικές κατευθύνσεις που παίρνει η εκπαίδευση, μια συζήτηση όμως που δεν έγκειται στα πλαίσια της εργασίας αυτής. Κάτι επιπλέον που πρέπει να προστεθεί είναι ότι οι επιλογές ερευνητικών προγραμμάτων από το εκάστοτε πανεπιστήμιο, δείχνουν και τον προσανατολισμό των ερευνών που επιλέγονται, καθώς και τη μεθοδολογία ανάλυσης και σύνθεσης της οργάνωσης του χώρου.

Ειδικά στην συγκεκριμένη περίπτωση, δεν αναφερόμαστε σε ένα απλό δημόσιο έργο, το οποίο έχει τη λογική της άρχουσας τάξης. Αναφερόμαστε σε μια διαδικασία με ξεκάθαρα πολιτικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, η οποία θα επιφέρει μεγάλες επιπτώσεις στις ζωές χιλιάδων ανθρώπων. Δεδομένου επίσης ότι αναφερόμαστε σε



ερευνητικά, οι χρηματοδότες των οποίων έχουν διατυπώσει ξεκάθαρα τους στόχους και τις επιδιώξεις τους, θεωρείται ότι δεν μιλάμε για ένα «αθώο αστικό σχεδιασμό». Αντιθέτως, θα λέγαμε ότι στα αντικρουόμενα συμφέροντα των διαφόρων κοινωνικών ομάδων, των κεφαλαίων και της εξουσίας ο πολεοδομικός σχεδιασμός εκφράζει τη θέση αυτού που τον πραγματοποιεί. Το με ποιόν αυτός που τον ασκεί επιλέγει να συνεργαστεί, ο τρόπος σχεδιασμού αλλά και η θεωρητική του τεκμηρίωση δείχνει και τις προθέσεις του. Στην προκειμένη, αυτό που κρίνεται από τη συγκεκριμένη εργασία ότι επιδιώκεται μέσω της ακαδημαϊκής «ταμπέλας» στα ερευνητικά που προαναφέρθηκαν είναι η απόκρυψη, μέσω της συναίνεσης των «ειδικών» της πόλης, της βίας που ασκείται σε διάφορα κοινωνικά κομμάτια, του εκτοπισμού και της στοχοποίησης ανθρώπων σαν «μη ωφέλημα» στοιχεία. Σαν προέκταση, η αλλοίωση των υπαρχόντων κοινωνικών σχέσεων με σκοπό τη δημιουργία νέων, επιθυμητών, ελεγχόμενων και κερδοφόρων. Παράλληλα σε ένα πανεπιστήμιο το οποίο επιδιώκει συνεχώς την χρηματοδότηση ερευνητικών προγραμμάτων από εταιρίες, επί της ουσίας σταματά να ασκείται ιδιαίτερα δημόσια κριτική (δημόσια γιατί θεωρούνται πιο ακίνδυνες οι ακαδημαϊκές έρευνες που «θαύονται» στα ράφια των βιβλιοθηκών) απέναντι σε θέματα που βλάπτουν τα συμφέροντα των επιδιωκόμενων χορηγών. Αυτό ίσως αιτιολογεί και την έντονη σιωπή, πέραν κάποιων εξαιρέσεων, και της πλειοψηφίας των ακαδημαϊκών απέναντι σε τόσο σημαντικά ζητήματα.

Η θέση αυτή δεν υπονοεί ότι πρέπει τα προβλήματα που υπάρχουν στον αστικό χώρο να διατηρηθούν ως έχουν. Ούτε το πανεπιστήμιο να μείνει έξω από αυτά, μένοντας σε ένα θεωρητικό πεδίο. Αυτό που επικρίνεται είναι οι «προοδευτικές» λύσεις – μπαλώματα οι οποίες από τη μια δεν λύνουν το πρόβλημα (δεν αντιμετωπίζονται οι παθογένειες, απλά μετατοπίζονται χωρικά), δεν δίνουν απάντηση στο ζήτημα των κοινωνικών σχέσεων που επιβάλλει ένας ορισμένος τρόπος οργάνωσης του χώρου αλλά αντίθετα ενισχύουν τον εγκλωβισμό των ευπαθών και περιθωριοποιημένων κοινωνικών ομάδων στη δίνη της κυκλοφορίας και συσσώρευσης του κεφαλαίου. Χρησιμοποιώντας τα λόγια του Παπαδολαμπάκη θα λέγαμε ότι: «Συνήθως η θεωρητική δουλειά τους είναι προϊόν σκοπιμότητας και τακτικής: ν' αποκρύψουνε μέσω της τάχα ουδέτερης επιστημονικής και τεχνολογικής γλώσσας την ίδια την πραγματικότητα, να μην αφήσουμε να φανούν οι συγκρουσιακές συνιστώσες της (η ταξική πάλη, π.χ.) που είναι οι μόνες στην ουσία δυνάμεις παραγωγής χώρου. Από το σημείο αυτό και πέρα – άπαξ δηλαδή κι έχει γίνει αυτή η απόκρυψη – είναι εύκολο το στήσιμο οποιασδήποτε θεωρίας για το χώρο, για την «έλλειψη λειτουργικότητας των πόλεων μας» κτλ.! Είναι συμφέρον αυτών των ανθρώπων ν' αποκρύπτουνε τον τρόπο παραγωγής του χώρου (από και για τα οργανωμένα συμφέροντα), γιατί έτσι αποκρύπτουνε και το δικό τους ρόλο σ' αυτή την παραγωγή και ταυτόχρονα τον δικαιολογούνε και τον υπερασπίζονται...» (Παπαδολαμπάκης, 1976:192)

Βλέπουμε, λοιπόν, ότι και οι αρχιτέκτονες είμαστε ταξικά προσδιορισμένοι. Το θέμα είναι για ποια τάξη παλεύουμε. Και εδώ επανέρχεται ο προβληματισμός του Harvey, «... ας συμφωνήσουμε ότι η ιδέα του δικαιώματος στην πόλη δε προέρχεται βασικά από διάφορα πνευματικά πάθη και μόδες.[...] Γεννιέται βασικά στους δρόμους, στις γειτονιές, ως κραυγή καταπιεσμένων ανθρώπων για βοήθεια και επιβίωση σε εποχές απελπισίας. Ποια λοιπόν είναι η απάντηση των ακαδημαϊκών και των διανοούμενων [...] σε αυτή την κραυγή και σ' αυτό το αίτημα;». (Harvey, 2013:27)

Πέρα από την κριτική στην αρχιτεκτονική εκπαίδευση, είναι επιθυμητό στο κεφάλαιο αυτό να αναδειχτούν και δύο άλλοι τρόποι επέμβασης στον αστικό χώρο, πέρα από τον επίσημο πολεοδομικό ή αστικό σχεδιασμό. Οι κατευθύνσεις αυτές δεν προτείνονται σαν λύση, αλλά ως μια άλλη οπτική του ρόλου του αρχιτέκτονα.

Η πρώτη πρόταση γίνεται βασιζόμενη στην θεώρηση ότι τα βασικά ζητήματα του αστικού χώρου είναι πρωτίστως κοινωνικά και όχι τεχνικά-σχεδιαστικά. Έτσι ο πολεοδομικός σχεδιασμός εξαρτάται άμεσα από πολιτικο-κοινωνικο-οικονομικές αλλαγές, τις οποίες δεν μπορεί να λύσει μόνος του. Με αυτή την παραδοχή θα λέγαμε ότι θεωρείται ότι πρέπει να βρεθούν τα πολιτικά μέσα, με τη μορφή αγώνων, ώστε να υπάρξουν οι κοινωνικές μεταβολές οι οποίες έπειτα θα χρησιμοποιήσουν τα εργαλεία του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ζητήματα που δεν μπορούν να λυθούν με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ίσως μπορούν να λυθούν με εκτεταμένες κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές. Σε αυτό το επίπεδο ο αρχιτέκτονας δεν καλείται να αναλάβει το ρόλο του σχεδιαστή, αλλά να δράσει σαν πολιτικό και κοινωνικό υποκείμενο στην διεκδίκηση της αστικής και κοινωνικής διαμόρφωσης που επιθυμεί.

Δεύτερο ζήτημα που τίθεται είναι ότι ένας πολεοδομικός σχεδιασμός που δεν υπακούει στους στόχους της πολιτείας, δεν θα εγκριθεί από αυτή οπότε και δεν θα πραγματοποιηθεί τουλάχιστον «νόμιμα». Για το λόγο αυτό θα έπρεπε να ανοίξει η συζήτηση για συμμετοχή σε μη θεσμοποιημένα εγχειρήματα, τα οποία δεν χρηματοδοτούνται από τον κρατικό μηχανισμό ή εταιρίες, αλλά προκύπτουν από την ουσιαστική ανάγκη των κατοίκων για μια άλλη μορφή πόλης που καλύπτει περισσότερο τις επιθυμίες τους.

Οι προτάσεις αυτές δεν είναι πρωτότυπες. Έχουν ακολουθηθεί από πολλούς αρχιτέκτονες και στην Ελλάδα αλλά και σε πολλές χώρες του κόσμου, αντιμετωπίζοντας σε πολλές περιπτώσεις και την άγρια καταστολή. Ο λόγος που αναφέρονται είναι η ανάδειξη ότι υπάρχουν και άλλοι τρόποι που οι αρχιτέκτονες μπορούν να δράσουν, αν το επιθυμούν, υπέρ των χαμηλότερων κοινωνικών ομάδων. Τρόποι βέβαια που δεν προσφέρουν οικονομικές απολαβές, επικερδείς γνωριμίες και δημοσιότητα.

Ως επίλογος του κεφαλαίου αυτού θα είναι τα λόγια του Bookchin: «Μέχρι η πολεοδομία ν' ανταποκριθεί στην ανάγκη για ριζοσπαστική κριτική της κυρίαρχης κοινωνίας και ν' αντλήσει τα στοιχεία του σχεδιασμού της από μια επαναστατική μεταμόρφωση των κυρίαρχων κοινωνικών σχέσεων, θα παραμείνει μια απλή ιδεολογία – ο υπηρέτης της ίδιας ακριβώς της κοινωνίας που γεννάει την αστική κρίση της εποχής μας.» (Bookchin, 1979:103)

### 3.2 ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ

Κύρια επιδίωξη μέσα από τη μελέτη του φαινομένου του gentrification ήταν η ανάδυση των αντιθέσεων και των συγκρούσεων που υπάρχουν μεταξύ των κοινωνικών ομάδων μέσα στην πόλη. Ο αστικός χώρος, μέσα από το καπιταλιστικό σύστημα μετατρέπεται σε ένα ανταγωνιστικό πεδίο αντικρουόμενων συμφερόντων και διαχωρισμού. Από τη μια η παραγωγή συσσώρευσης μέσω της στέρησης και της εκμετάλλευσης των πιο χαμηλών στρωμάτων και από την άλλη η διαδικασία εξασφάλισης όλο και περισσότερου χώρου για την απόλαυση ή τα συμφέροντα των πιο πλούσιων.

Σε αυτό τον ανταγωνισμό προστίθεται στη νεοφιλελεύθερη πόλη και ο καταναλωτισμός σαν παράγοντας διαμόρφωσής της. Συμπεραίνουμε, λοιπόν, μέσα από την έρευνα που προηγήθηκε ότι η ιδιωτικοποίηση ως αναδιανομή του πλούτου δίνει το δικαίωμα επιλογών τρόπων ζωής σε αυτούς που έχουν τη δυνατότητα να προστατευτούν από τον βίαιο τρόπο και τις ληστρικές πρακτικές που αυτή εκφράζεται. Όπως αναφέρει ο Harvey «Οι ρωγμές ωστόσο στο εσωτερικό του συστήματος είναι κι αυτές εμφανείς. Ζούμε όλο και περισσότερο σε διαιρεμένες, κατακερματισμένες και συγκρουσιακές πόλεις. Ο τρόπος με τον οποίο βλέπουμε τον κόσμο και ορίζουμε τις πιθανότητες εξαρτάται από την πλευρά με την οποία έχουμε ταχθεί και από το είδος του καταναλωτισμού στον οποίο έχουμε πρόσβαση. Κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, η νεοφιλελεύθερη στροφή επανέφερε την ταξική ισχύ στις πόλεις.[...] Τα αποτελέσματα αυτής της αυξανόμενης πόλωσης στην κατανομή του πλούτου και της δύναμης αποτυπώνονται ανεξίτηλα στις χωρικές μορφές των πόλεων μας, οι οποίες γίνονται όλο και περισσότερο πόλεις οχυρωμένων θραυσμάτων, περιφραγμένων κοινοτήτων και ιδιωτικοποιημένων δημόσιων χώρων που βρίσκονται υπό συνεχή επιτήρηση. Η νεοφιλελεύθερη προστασία των δικαιωμάτων ατομικής ιδιοκτησίας και των αξιών τους μετατρέπεται σε κυρίαρχη μορφή άσκησης πολιτικής , ακόμα και για την κατώτερη μεσαία τάξη. » (Harvey, 2012: 55)

Οι ανισότητες αυτές, σε συνδυασμό με τη μάχη του κεφαλαίου για την επιβολή της βούλησής του στη διαδικασία της πόλης και την προσπάθεια ελέγχου ολόκληρων πληθυσμών, δημιουργεί ταξικούς αγώνες και συγκρούσεις. Οι ταξικοί αγώνες στην πόλη έχουν μεγάλη ιστορία. Μέσα σ' αυτούς έχουν πραγματοποιηθεί κι αυτοί ενάντια σε διαδικασίες gentrification. «Από το Άμστερνταμ στο Σίδνεϊ, από το Βερολίνο στο Βανκούβερ, από το Σαν Φρανσίσκο στο Παρίσι, το δεύτερο κύμα gentrification ακολουθήθηκε από την ανάπτυξη εκατομμυρίων κινημάτων αστέγων, κινημάτων καταλήψεων, κινημάτων στέγης και άλλων αντι- gentrification κινημάτων και οργανώσεων που συχνά οργανώνονταν χαλαρά γύρω από αλληλεπικαλυπτόμενα ζητήματα.» (Smith, 2012:66-67). Τα κινήματα αυτά δέχτηκαν την καταστολή, τις

περισσότερες φορές με άγρια μορφή, δείχνοντας και τη σημασία που είχε η ανάπτυξη των ακινήτων στην νέα οικονομία των πόλεων. Η ρεβανσιστική πολεοδομία παίρνει πια παγκόσμιες διαστάσεις. Συναντιέται με το δόγμα της «μηδενικής ανοχής» από τη Νέα Υόρκη και το São Paulo ως την σημερινή Αθήνα και σε όλο τον κόσμο, το γκρέμισμα κατοικιών και περιουσίας όσων κατοικούσαν στους λόφους γύρω από την πόλη της Σεούλ (1990), στις καμπάνιες ενάντια στις καταλήψεις στο Άμστερνταμ (1980), στις επιθέσεις σε καταυλισμούς αστέγων στο Παρίσι. Όσο η πόλωση στον αστικό χώρο οξύνεται και μεγάλες μερίδες του πληθυσμού αντιμετωπίζουν την εξαθλίωση αλλά και την περιθωριοποίηση σ' αυτόν, θα προκύπτει συνεχώς η ανάγκη αντίστασης των καταπιεσμένων, αναδύοντας το δικαίωμα στη ζωή και ως εκ τούτου και στην ίδια την πόλη.

Ανακύπτει, λοιπόν, η ανάγκη για μια πόλη που θα προσφέρει τους πόρους της σε όλους αλλά και το ζήτημα διαμόρφωσής της σύμφωνα με τις επιθυμίες των ανθρώπων που ζουν σε αυτή. Μια ανάγκη που δεν προκύπτει μόνο στον αστικό χώρο, αλλά όπου υπάρχουν κοινωνικές ομάδες.



### Ξενοχλωσση Βιβλιογραφία:

**Butler, T. and Lees, L.** 2006, "Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the Neighbourhood", *Urban Studies*, Vol.43: 719-30

**Bell, D.** 1960, *The End of Ideology: On the Exhaustion of Political Ideas in the Fifties*, New York: Collier

**Castells, M.** 1983, *City and Culture: The San Francisco Experience. The Castells Reader on Cities and Social Theory*, Susser I. (eds.) Oxford: Blackwell.

**Esping-Adersen, C.** 1992, *Changing Classes: Stratification and Mobility in Post Industrial Societies*, London: Sage

**Florida, R.** 2002, *The Rise of the Creative Class: and How It's transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York: Basic Books

**Glass, R.** 1964, *London : Aspects of Change*, London : MacGibbon and Key

**Garnier, J.P.** 2010, *Une violence éminemment contemporaine. Essais sur la ville, la petite bourgeoisie intellectuelle et l' effacement des classes populaires*, Marseille:Agone

**Hackworth, J. and Smith, N.** 2001, "The changing state of gentrification", *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, Vol. 92, No. 4: 464-77

**Hamnett, C.** 1984, "Gentrification and residential location theory: a review and assessment", in Herbert, D.T. and Johnston, R.J. (eds.) *Geography and the urban environment. Progress in research and applications*, Vol. 6: 283-319

**Hamnett, C.** 1991, " The blind men and the elephant: the explanation of gentrification", *Transactions of the Institute of British Geographers*, NS 16:173-89.

**Harvey, D.** 1982, *The Limits to Capital*, Oxford: Basil Blackwell

**Harvey, D.** 1989, *The Condition of Postmodernity*, Oxford: Basil Blackwell

**Lees, L.** 2003, " Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City", *Urban Studies*, Vol.40: 2487-2509

**Ley D.** 1981, "Inner-City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study", *Annals of the Association of American Geographers*, 25: 124-148.

**Ley, D.** 1996, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford: Oxford University Press.

**Marcuse P.** 1986, " Abandonment, Gentrification and Displacement: The Linkages in New York City" in Smith N. and Williams P. (eds.), *Gentrification of the City*, London: Unwin Hyman.

- Rose, D.** 1984, " Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory", *Environment and Planning D: Society and Space*, 2: 47-74.
- Slater, T.** 2006, "The eviction of critical perspectives from gentrification research", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30: 737-57.
- Slater, T.** 2009, "Missing Marcuse: on gentrification and displacement", *CITY: Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*, Vol. 13: 292-311.
- Slater, T.** 2011 "Gentrification of the City", in Bridge, G. and Watson, S. (eds.), *The New Blackwell Companion to the City*, Oxford: Wiley - Blackwell
- Smith, N.** 1979, "Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill", *Antipode*, Vol. 24-35
- Smith, N.** 1979, "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people", *Journal of the American Planners Association*, vol. 45: 538-48
- Smith, N.** 1982, "Gentrification and Uneven Development", *Economic geography*, Vol. 58:139-155
- Smith, N.** 1996, *New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London:Routledge
- Zukin, S.** 1995, *The culture of cities*, Oxford: Basil Blackwell
- Zukin, S.** 1987, "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core", *Annual Review of Sociology*, Vol. 13: 129-47
- Zukin, S.** 1988, *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, London: Radius
- Zukin, S.** 1998, "Urban lifestyles: diversity and standardization in spaces of consumption", *Urban Studies*, Vol. 35: 825-839.

## Ελληνική Βιβλιογραφία

- Αραβαντινός, Α.** 1997, Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του αστικού Χώρου, Αθήνα: Συμμετρία
- Αγριαντώνη Χ. – Χατζηιωάννου Μ. Χ.** 1995, Το Μεταξουργείο της Αθήνας, Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών-Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών
- Βαϊου, Μαντουβάλου, Μαυρίδου,** 2004, «Στα μονοπάτια της παγκοσμιοποίησης», Γεωγραφίες τεύχος 7: 13-28
- Βαταβάλη Φ., Μπαλαμπανίδης Δ., Σιατίτσα Δ.,** 2011, «Κατοικία στο κέντρο της Αθήνας: πώς και για ποιούς;», <http://encounterathens.wordpress.com/category/%CE%BA%CE%B5%CE%AF%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%B1->

%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%B1%CF%83%CE%AF%CE%B1%CF%82/%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1/

**Bookchin, M.** 1979, Τα όρια της πόλης, Αθήνα: Ελεύθερος Τύπος

**Harvey, D.** 2013, Εξεγερμένες πόλεις, Αθήνα: ΚΨΜ

**Λεοντίδου, Λ.** 1989, Πόλεις της σιωπής : εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940, Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα Ε.Τ.Β.Α.

**Μαλούτας, Θ.** 1990, Αθήνα – κατοικία – οικογένεια, Αθήνα: Εξάντας.

**Μαντουβάλου Μ. και Μαυρίδου, Μ.** 1993, «Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», Δελτίο του συλλόγου αρχιτεκτόνων, τεύχος 7

**Μαλούτας, Θ.** 2008, «Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας» στο Εμμανουήλ Δ., Ζακοπούλου Ε., Καυταντζόγλου Ρ., Μαλούτας Θ., Χατζηγιάννη Α. (επιμ.), Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21<sup>ο</sup> Αιώνα, Αθήνα, ΕΚΚΕ: 27-60

**Μαλούτας, Θ.** , «Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της κρίσης στην Αθήνα. Από τις ρυθμίσεις του πελατειακού κράτους στην κρίση των ελλειμάτων», [http://www.grsr.gr/pdf/134\\_135\\_51-70.pdf](http://www.grsr.gr/pdf/134_135_51-70.pdf)

**Μαρμαράς, Μ.** 1991, *Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας*, Αθήνα: Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως.

**Μπίρης, Κ.** 2005 (α' έκδοση 1971), *Αι τοπωνυμίες της πόλεως και των περιχώρων των Αθηνών*, Αθήνα: Γενική Διεύθυνση αρχαιοτήτων και αναστηλώσεως

**Πουλαντζάς, Ν.** 1975, *Πολιτική εξουσία και κοινωνικές τάξεις*, Αθήνα: Θεμέλιο

**Σαρηγιάννης, Γ.** 2012, «Από τον 19ο αιώνα ως τις πρώτες εντολές του ΔΝΤ (Βαρβαρέσος) του 1952. (Μέρος Α)», <http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=164&id=5864>

**Σαρηγιάννης, Γ.** 2000, *Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές*, Αθήνα: Συμμετρία

**Stevenson, D.** 2007, *Πόλεις και Αστικοί Πολιτισμοί*, Αθήνα: Κριτική

**Savage, M. and Warde, A.** 2005, *Αστική Κοινωνιολογία, Καπιταλισμός και Νεωτερικότητα*, Αθήνα: Παπαζήσης

**Χατζιώτης, Κ.** 1999, *Γειτονίες της παλιάς Αθήνας. Το Μεταξουργείο Κολωνός Ακαδημία Πλάτωνος*, Αθήνα: Δήμος Αθηναίων: πολιτισμικός οργανισμός

**Οικονόμου, Δ.** 1988, «Συστήματα γης και κατοικίας», στο Οικονόμου, Δ., Μαλούτας, Θ. (επιμ.), *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*, Αθήνα, Εξάντας: 32-54

**Florida R., Tinagil I.** 2004, «Europe in the creative age», [www.creativeclass.gr](http://www.creativeclass.gr)

**Χατζής, Α.** 2004, «Η Επίσημη Ιδεολογία της Παγκοσμιοποίησης:«Νεοφιλελευθερισμός», Φιλελευθερισμός και Οικονομική Επιστήμη», <http://old.phs.uoa.gr/~ahatzis/Neoliberalism.htm>



## Σπουδαστικές Εργασίες :

**Αρναουτέλη, Ε.** 2007, *Οι επεμβάσεις στον πυρήνα του Μεταξουργείου, Υφιστάμενες και νέες δραστηριότητες: Σύγκριση ή Συνύπαρξη;*, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, προπτυχιακή εργασία

**Γιαννακοπούλου, Μ.** 2009, *Νέες κοινωνικοοικονομικές μεταβολές των κεντρικών περιοχών της πόλης. Η περίπτωση της περιοχής «Μεταξουργείο – Γκάζι» στην Αθήνα*, Κατεύθυνση Ανάπτυξη και Διαχείριση του Ευρωπαϊκού Χώρου, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, μεταπτυχιακή εργασία ΠΜΣ

**Δρίτσα Α.** 2009, *Αναπλάσεις αστικών περιοχών – φαινόμενα gentrification*, Το παράδειγμα του Μεταξουργείου, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, διδακτορική εργασία

**Μουκούλης Π.,** 2008, *Φαινόμενα "Gentrification" στην Αθήνα; Διερεύνηση των χωρικών, λειτουργικών και κοινωνικών αναδιαρθρώσεων και σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, διδακτορική εργασία ΔΠΜΣ.

**Στεφανάτου, Ρ.** 2010, *Φαινόμενα gentrification: διερεύνηση του αστικού εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, Τομέας Περιβάλλον και Ανάπτυξη, ΕΜΠ, μεταπτυχιακή εργασία ΔΠΜΣ

**Παπασπύρου, Β** 2008, *Μετασχηματισμοί-Σχεδιασμοί Κεντρικών Περιοχών: Το παράδειγμα του Μεταξουργείου*, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, δημοσίευτη σπουδαστική μεταπτυχιακή εργασία

## Μελέτες :

**ΓΓΕΤ/ΥΒΕΤ/ΕΜΠ** 1995, *Τελική Έκθεση Ερευνητικού Προγράμματος Έρευνα δυνατοτήτων εφαρμογής μιας εξειδικευμένης πολιτικής κατοικίας, στα πλαίσια της πολεοδομικής εξέλιξης – αναβάθμισης, ιστορικών περιοχών του κέντρου της Αθήνας: η περίπτωση του Μεταξουργείου*, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, δημοσίευτη

**Δημητριάδης Ι.** 1993, *Μεταξουργείο - Μελέτη Αναβάθμισης*, Γ φάση, Αθήνα

**Καρύδη, Α.** 2001, *Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων για την περιοχή Μεταξουργείου*, ανάδοχος Γραφείο Α. Καρύδη με ειδικούς συνεργάτες, Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων (ΕΑΧΑ), Αθήνα

**ΥΠΕΧΩΔΕ** 2007, *Σχέδιο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης για το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό,*

## Διευακού Τόποι :

[http://aderfixanion.blogspot.com/2010/03/blog-post\\_559.html](http://aderfixanion.blogspot.com/2010/03/blog-post_559.html)

<http://www.anoihtipoli.gr/anakoinoseis/topothetisi-tis-anoichtis-polis-schetika-me-to-201cschedio-drasis201d-gia-to-kentro-tis-athinas>

<http://www.anoihtipoli.gr/anakoinoseis/topothetisi-tis-anoichtis-polis-schetika-me-to-201cschedio-drasis201d-gia-to-kentro-tis-athinas>

[http://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article\\_id=1222776](http://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article_id=1222776)

[https://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article\\_id=1211735](https://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article_id=1211735)

<http://www.athinais.com.gr/idea.html>

<http://www.athinorama.gr/>

<http://www.avgi.gr/ArticleActions/show.action?articleID=535966>

<http://www.capital.gr/news.asp?id=1083531>

[http://www.danos.gr/uploads/File/ATHENS%20RESIDENTIAL%20AGGELIES/Metaxourgeoio%20\\_katoikies.pdf](http://www.danos.gr/uploads/File/ATHENS%20RESIDENTIAL%20AGGELIES/Metaxourgeoio%20_katoikies.pdf)

<http://edromos.gr>

<http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=208886>

<http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=11379&subid=2&tag=8334&pubid=532488><http://www.euro2day.gr/news/economy/124/articles/612124/Article.aspx>

<http://www.exodos.gr/>

[http://futura-blog.blogspot.gr/2010/10/blog-post\\_12.html](http://futura-blog.blogspot.gr/2010/10/blog-post_12.html)

<http://government.gov.gr/wp-content/uploads/2011/05/%CE%A3%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%94%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%BF-%CE%9A%CE%AD%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82.pdf>

<http://www.greekarchitects.gr/gr/republic-space/%CE%B3%CE%BA%CE%AC%CE%B6%CE%B9-%CE%BF-%CE%B5%CE%BA%CE%BB%CE%B1%CF%8A%CE%BA%CE%B5%CF%85%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%BF%CF%82-%CE%B5%CE%BE%CE%B5%CF%85%CE%B3%CE%B5%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-id2729>

<http://www.greekarchitects.gr/gr/republic-space/%CE%B3%CE%BA%CE%AC%CE%B6%CE%B9-%CE%BF-%CE%B5%CE%BA%CE%BB%CE%B1%CF%8A%CE%BA%CE%B5%CF%85%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%BF%CF%82-%CE%B5%CE%BE%CE%B5%CF%85%CE%B3%CE%B5%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-id2729>

[www.kathimerini.gr/6/1/2009](http://www.kathimerini.gr/6/1/2009)

<http://kmprototypigeitonia.org/>

<http://kompreser.espivblogs.net/2011/04/02/enantiastilithi-metaksourgeoio/>

<http://www.lifo.gr/mag/columns/3593>

<http://www.menometaxourgeo.gr/Content/Idea.asp>  
<http://metaxourgeo.wordpress.com/2013/05/04/athinaiko-downtown/>  
<http://www.minenv.gr/download/2007-05-02.KYA-eidiko.orotaxiko.plaisio.toyrismoy.doc>  
<http://networknomadicarchitecture.blogspot.com/>  
[http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w/articles\\_ell\\_1\\_11/11/2001\\_566](http://news.kathimerini.gr/4dcgi/w/articles_ell_1_11/11/2001_566)<http://futura-blog.blogspot.com/2007/09/remap-km.html>  
<http://old.phs.uoa.gr/~ahatzis/Neoliberalism.htm>  
<http://www.oliaros.com/>  
[http://www.reconstruction.gr/actions\\_dtls.php/48](http://www.reconstruction.gr/actions_dtls.php/48)  
<http://remapkm.org/4/>  
<http://www.tanea.gr/ellada/article/?aid=1408090>  
[http://todayfocus.gr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3603:2010-10-13-10-42-52&catid=201:city-focus&Itemid=1201](http://todayfocus.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=3603:2010-10-13-10-42-52&catid=201:city-focus&Itemid=1201)  
<http://www.tovima.gr/society/article/?aid=469841>  
[http://www.upto35.com/assets/docs/UPTO35%20PR\\_gr.pdf](http://www.upto35.com/assets/docs/UPTO35%20PR_gr.pdf)  
<http://www.urbandot.gr/>

