

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2014-2015

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΙΤΛΟΣ:

Ο εξευγενισμός μέσα από τη σύγκριση περιπτώσεων από το διεθνή και τον ελλαδικό χώρο



Όνομ/νο φοιτήτριας: Λουίζα Μανώλη | Α.Μ. : 2010060055

Επιβλέπουσα: Διμέλλη Δέσποινα

Επιτροπή: Παρθένιος Παναγιώτης | Τζομπανάκης Αλέξιος

Χανιά | Ιούνιος 2015

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	1
Περίληψη	5
Abstract	8
Πρόλογος	11
Μεθοδολογία	13

Θεωρητικό μέρος

Κεφάλαιο 1: Οικιστικές και πολεοδομικές εξελίξεις

στις δυτικές χώρες του 20 ^{ου} αιώνα	14
1.1 Προαστιοποίηση	14
1.2 Μετάβαση από την προαστιοποίηση στην αστικοποίηση	24
1.3 Οι απαρχές της εφαρμογής του εξευγενισμού	26
1.4 Οι νέοι κάτοικοι των κεντρικών περιοχών του αστικού ιστού	33

Κεφάλαιο 2: Το φαινόμενο του εξευγενισμού

2.1 Ορισμοί του φαινομένου του εξευγενισμού	38
2.2 Προσεγγίσεις του φαινομένου του εξευγενισμού από οικονομικούς και κοινωνικούς ερευνητές	41
2.2.1 Η προσέγγιση του χάσματος ενοικίου (οικονομική ερμηνεία)	41
2.2.2 Η προσέγγιση του χάσματος της αξίας (οικονομική ερμηνεία)	42
2.2.3 Η κοινωνική προσέγγιση του φαινομένου του εξευγενισμού από τον ερευνητή Chriss Hamnett (κοινωνική ερμηνεία)	43

2.2.4 Οικονομική προσέγγιση του εξευγενισμού βασισμένη στις έννοιες της παραγωγής και της κατανάλωσης.....	44
2.3 Διαδικασίες και μηχανισμοί κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού	45
2.3.1 Ποια στοιχεία συμβάλουν στην υποβάθμιση μίας περιοχής.....	45
2.3.2 Μηχανισμοί εφαρμογής εξευγενισμού	47
2.3.3 Κατηγορίες περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται ο εξευγενισμός.....	49
2.4 Τα στάδια του εξευγενισμού	50
2.5 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά εξευγενιστών	52
2.6 Οι μεταβολές που συντελούνται από την εφαρμογή του εξευγενισμού.....	57
2.6.1 Θετικά αποτελέσματα.....	57
2.6.2 Επιπτώσεις.....	61
2.7 Πολιτικές ανάσχεσης των επιπτώσεων του εξευγενισμού	63

Κεφάλαιο 3: Οικιστικές και πολεοδομικές εξελίξεις

στην Ελλάδα τον 20 ^ο αιώνα.....	69
3.1 Στοιχεία που συντέλεσαν στην διαμόρφωση του αστικού χώρου	69
3.2 Αιτίες υποβάθμισης του αστικού χώρου στην Ελλάδα και στο Αθηναϊκό λεκανοπέδιο	73

Πρακτικό μέρος

Κεφάλαιο 4: Παραδείγματα εφαρμογής

εξευγενισμού	77
4.1 Το σύστημα ιδιοκτησίας και η εφαρμογή του στην περίπτωση του εξευγενισμού – Το παράδειγμα της Αγγλίας των Η.Π.Α και της Ελλάδας.....	78
4.1.1 Σύστημα Ιδιοκτησίας.....	78
4.1.2 Εκμίσθωση κατοικιών	82
4.2 Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού σε περιοχές αμιγούς κατοικίας.....	83
4.2.1 Park Slope – Νέα Υόρκη.....	83
4.2.2 Barnsbury – Λονδίνο	89
4.2.3 Harlem – Νέα Υόρκη	93
4.2.4 Σύγκριση περιοχών μελέτης.....	102
4.3 Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού σε πρώην βιομηχανικές περιοχές.....	106
4.3.1 Soho – Νέα Υόρκη.....	106
4.3.2 Clerkenwell – Λονδίνο	110
4.3.3 Μεταξουργείο – Αθήνα.....	115
4.3.4 Σύγκριση περιοχών μελέτης.....	121
4.4 Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού σε πρώην βιομηχανικές περιοχές με έμφαση στην ανάδειξη του πολιτισμικού στοιχείου	128
4.4.1 Μητροπολιτική περιοχή του Bilbao – Ισπανία	128
4.4.2 Bilbao La Vieja – Ισπανία.....	133
4.4.3 Γκάζι – Αθήνα.....	139
4.4.4 Σύγκριση περιοχών μελέτης.....	143

<u>Κεφάλαιο 5: Συμπεράσματα</u>	149
Πηγές εικόνων	152
Βιβλιογραφία	155
Ελληνική	155
Ξενόγλωσση	157
Διαδικτυακές πηγές	162

Περίληψη

Η παρούσα εργασία έχει ως αντικείμενο την ανάλυση του φαινομένου του εξευγενισμού τόσο ως προς το θεωρητικό του σκέλος όσο και ως προς το πρακτικό, μέσω της αναφοράς στις μελέτες περιπτώσεις. Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος έγινε διότι η υποβάθμιση των κεντρικών περιοχών στον αστικό ιστό αποτελεί ένα μείζον πρόβλημα το οποίο πρέπει να αντιμετωπιστεί με σκοπό την εξυγίανση των αστικών κέντρων.

Στόχο της εργασίας αποτελεί η κατανόηση από τον αναγνώστη του φαινομένου του εξευγενισμού. Μέσα από την παράθεση διαφόρων παραδειγμάτων, στοχεύει στην διερεύνηση θεμάτων όπως ο εκτοπισμός των κατώτερων εισοδηματικών στρωμάτων από τις εξευγενισμένες περιοχές, με σκοπό τόσο τη δημιουργία προβληματισμού σε ότι αφορά τις πολιτικές ανάσχεσης που πρέπει να εφαρμοστούν όσο και στην γενικότερη βελτίωση του φαινομένου.

Η εργασία αποτελείται από πέντε κεφάλαια. Τα πρώτα τρία κεφάλαια αποτελούν το θεωρητικό μέρος, το τέταρτο αποτελεί το πρακτικό μέρος ενώ στο επόμενο και τελευταίο κεφάλαιο ακολουθεί η διεξαγωγή συμπερασμάτων. Το πρώτο κεφάλαιο ασχολείται με τις πολεοδομικές και οικιστικές εξελίξεις στις δυτικές χώρες κατά τον 20^ο αιώνα. Μέσα από τη σύντομη ανάλυση φαινομένων όπως η προαστιοποίηση, η αποβιομηχάνιση και η αστικοποίηση, ο αναγνώστης κατανοεί καλύτερα τους λόγους που συντέλεσαν και που διαμόρφωσαν το έδαφος για την εφαρμογή του εξευγενισμού.

Έπειτα από αυτή τη σύντομη ιστορική αναδρομή ακολουθεί το δεύτερο κεφάλαιο το οποίο αναλύει εις βάθος το φαινόμενο του

εξευγενισμού. Αρχικά αναφέρονται οι ορισμοί του εξευγενισμού όπως έχουν διατυπωθεί από διακεκριμένους ερευνητές αλλά και διάφορες προσεγγίσεις ερευνητών οι οποίοι προσπαθούν να ερμηνεύσουν το φαινόμενο από την οικονομική του και κοινωνικού του πλευρά. Στη συνέχεια παρατίθενται οι διαδικασίες και οι μηχανισμοί που ακολουθούνται κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού, τα στοιχεία που συμβάλουν στην υποβάθμιση των αστικών περιοχών και τέλος γίνεται μία προσπάθεια ομαδοποίησης των περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται ο εξευγενισμός ανάλογα με τα βασικά τους χαρακτηριστικά. Κατόπιν γίνεται αναφορά στα στάδια εξευγενισμού τα οποία μέχρι στιγμής ανέρχονται σε τρία φτάνοντας να κάνουμε λόγο για περιπτώσεις υπερεξευγενισμού περιοχών. Εν συνεχεία, στην επόμενη ενότητα αναλύονται τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των εξευγενιστών και τέλος παρατίθενται τα θετικά αποτελέσματα και οι επιπτώσεις του εξευγενισμού καθώς και ένα δείγμα πολιτικών ανάσχεσης που έχουν προταθεί μέχρι τώρα.

Το τρίτο κεφάλαιο ασχολείται με την οικιστική και πολεοδομική κατάσταση που διαμορφώθηκε στην Ελλάδα τον 20^ο αιώνα. Στόχο αυτού του κεφαλαίου αποτελεί η κατανόηση των στοιχείων που συντέλεσαν στην διαμόρφωση του αστικού χώρου στην Ελλάδα καθώς και των αιτιών που οδήγησαν στην υποβάθμισή του.

Στην τέταρτη ενότητα δίνεται βάρος στη διερεύνηση μελετών περίπτωσης. Πριν από την ανάλυση των παραδειγμάτων γίνεται μία σύντομη αναφορά στο σύστημα ιδιοκτησίας που ισχύει σε κάποιες χώρες του διεθνούς χώρου αλλά και στην Ελλάδα. Όσον αφορά τις μελέτες περίπτωσης, για την καλύτερη κατανόησή τους, έχουν ομαδοποιηθεί σε τρεις κατηγορίες, στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, στις πρώην βιομηχανικές περιοχές και στις πρώην βιομηχανικές

περιοχές που εξευγενίστηκαν δίνοντας έμφαση στην ανάδειξη του εξευγενισμού. Τα παραδείγματα προέρχονται τόσο από χώρες του διεθνή χώρου όσο και από την Ελλάδα. Μετά το πέρας κάθε κατηγορίας ακολουθεί ένα πίνακας συγκρίσεων των περιπτώσεων που αναλύθηκαν παραπάνω οι οποίοι στοχεύουν στη σύγκριση των ιστορικών, κοινωνικών, αρχιτεκτονικών στοιχείων κάθε περιοχής αλλά και στη σύγκριση των διαδικασιών και μηχανισμών που ακολουθήθηκαν καθώς και στα οικονομικά και κοινωνικά μεγέθη που προέκυψαν από την εφαρμογή του φαινομένου.

Η εργασία ολοκληρώνεται με την παράθεση συμπερασμάτων, με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν στην παραπάνω ενότητα.

Abstract

The following study negotiates the analysis of the phenomenon of gentrification both from its theoretical and its practical view. This topic was chosen due to the fact that the deterioration of the central areas of the urban fabric, constitute a major problem which should be faced with a view to enhance the urban centers.

The comprehension of the phenomenon of gentrification consist the main purpose of the study. The reference of several examples aim to the examination of subjects, such as the displacement of people who belong to lower economic status from the refined areas, with a view to create food for thought as for the policies of containment that have to be implemented and for the general enhancement of the phenomenon.

The study contains five chapters. The first three consists the theoretical part, the fourth the practical one and the last one the conclusion. The first chapter is about the urban development that took place in the western countries during the 20th century. Through a brief analysis of phenomena like the suburbanization, the deindustrialization and the urbanization, the reader understands better the reasons that conduce and that form the ground for the implementation of the gentrification.

After this brief historical reference, follows the second chapter which analyzes in a profound way the phenomenon of gentrification. Firstly, are mentioned the definitions of the gentrification as they have been said from eminent researchers, as well as different approaches of researchers who tried to interpret the phenomenon from its

economic and its social view. Then, the procedures and the mechanisms which are observed during the implementation of gentrification are explained, the elements which lead to the deterioration of the central areas and finally an attempt is made in order to categorize the areas in which the gentrification is implemented according to their basic characteristics. Afterwards, the stages of the gentrification are mentioned, which up to now are counted to be three and in some occasions we can refer to the super-gentrification of some areas. In the following part, the socioeconomic characteristics of the gentrifiers are analyzed and finally the positive and the negative results of the gentrification are mentioned, as well as a sample of the politics of containment which have been proposed up to now.

The third chapter is about the urban development which formed the Greece of the 20th century. The main purpose of it consist both the elements which contribute to the formation of the urban space in Greece and the reasons which lead to its deterioration.

The fourth chapter focuses on the investigation of the examples of gentrification. Brief references to the property system which exist in some countries of the international field and in Greece also, precede the analysis of the examples of gentrification. As for the examples, for a better understanding they are categorized in three categories, in unmingled residential areas, in former industrial sites and in former industrial sites which were gentrified by giving emphasis in the reinforcement of culture. The examples are both from countries of the international field and from Greece. After the end of each category follows a comparison table of the examples which were analyzed above, which focuses both on the comparison of the historical, social,

architectural elements of each area and on the comparison of the procedures and mechanisms that have been observed. Also, the economic and social elements that came from the implementation of the phenomenon are compared.

The study is completed with the conclusions which are based on what were mentioned in the above chapter.

Πρόλογος

Τα φαινόμενα της προαστισποίησης, της αποβιομηχάνισης και της αστικοποίησης, φαινόμενα τα οποία έλαβαν χώρα στις δυτικές χώρες κατά τον 20^ο αιώνα, επέδρασαν σημαντικά και διαμόρφωσαν σε μεγάλο βαθμό την εικόνα των σύγχρονων αστικών κέντρων. Η προαστιστικοποίηση καθώς και η αποβιομηχάνιση αποτέλεσαν τις δύο κυριότερες αιτίες εγκατάλειψης και υποβάθμισης του κεντρικού αστικού ιστού καθώς στην πρώτη περίπτωση το οικιστικό απόθεμα δεν ανανεωνόταν, ενώ στην δεύτερη τα πρώην βιομηχανικά κτίρια εγκαταλείπονταν παντελώς. Τη λύση στο πρόβλημα της υποβάθμισης των αστικών κέντρων ήρθε να δώσει ο εξευγενισμός των περιοχών αυτών και η επακόλουθη εισροή της μεσαίας τάξης σε αυτές.

Αρκετοί ήταν οι ερευνητές που προσπάθησαν να δώσουν την δική τους ερμηνεία στο σύνθετο αυτό φαινόμενο του εξευγενισμού, εξετάζοντας το από την κοινωνική, την οικονομική και τη γεωγραφική του σκοπιά. Παράλληλα αρκετοί ερευνητές προσπάθησαν να διατυπώσουν τα αίτια που συντέλεσαν στην εμφάνιση του φαινομένου, τους μηχανισμούς που ακολουθήθηκαν κατά την εφαρμογή του, τα χαρακτηριστικά των εξευγενιστών καθώς και τις κοινωνικοοικονομικές συνέπιες που επέφερε η εφαρμογή του εξευγενισμού.

Απόρροια της μετατροπής των πόλεων από βιομηχανικές σε μεταβιομηχανικές αποτέλεσε η δημιουργία μίας νέας μεσαίας τάξης, τα άτομα της οποίας θα αποτελούσαν τους υποστηρικτές του εξευγενισμού, τους λεγόμενους εξευγενιστές. Η ομάδα αυτή εγκαταστάθηκε στα αποκατεστημένα κτίρια των αστικών κέντρων εκτοπίζοντας τους προγενέστερους κατοίκους, οι οποίοι στην

πλειονότητα τους ανήκαν σε κατώτερα εισοδηματικά στρώματα. Σημαντικό ρόλο στην αποκατάσταση του υποβαθμισμένου οικιστικού αποθέματος διαδραμάτισε τόσο η κρατική όσο και η ιδιωτική βοήθεια. Εξίσου όμως σπουδαίο ρόλο έπαιξε και η συμβολή των καλλιτεχνών μέσω της αποκατάστασης πρώην βιομηχανικών κτιρίων και επανάχρησής τους από τους ίδιους ως χώρος κατοικίας και εργασίας.

Η μελέτη των περιπτώσεων εφαρμογής του εξευγενισμού τόσο σε διεθνές επίπεδο όσο και στην περίπτωση της Ελλάδας δείχνει ότι στις εξευγενισμένες περιοχές αποδίδεται είτε η χρήση της κατοικίας, είτε της ψυχαγωγίας και του πολιτισμού είτε ένα συνδυασμός των τριών αυτών χρήσεων. Αναμφίβολα όμως τα χαρακτηριστικά εφαρμογής του εξευγενισμού καθώς και οι διαδικασίες και οι μηχανισμοί που ακολουθούνται διαφέρουν ανάλογα με τα γεωγραφικά όρια αλλά και με τα βασικά χαρακτηριστικά κάθε επιμέρους περιοχής. Συνεπώς μία πρώην βιομηχανική περιοχή θα ακολουθήσει διαφορετική πορεία από μία περιοχή κατοικίας σε ότι αφορά τον εξευγενισμό τους και ταυτόχρονα ένα παράδειγμα εξευγενισμού από τον διεθνή χώρο θα έχει διαφορετική πορεία από ένα αντίστοιχο παράδειγμα στον ελληνικό χώρο καθώς ακολουθούνται διαφορετικές πολιτικές στην κάθε περίπτωση.

Μεθοδολογία

Για τη συλλογή του ερευνητικού υλικού ακολουθήθηκε η βιβλιογραφική έρευνα και η έρευνα στο διαδίκτυο. Το μεγαλύτερο μέρος της έρευνας βασίστηκε σε συγγράμματα από την ξενόγλωσση βιβλιογραφία. Σε αντίθεση με την ελληνική βιβλιογραφία, στην ξενόγλωσση υπάρχει ένα μεγάλο εύρος συγγραμμάτων και άρθρων τα οποία διαπραγματεύονται και αναλύουν τον όρο «εξευγενισμός», τα αίτια, τις επιπτώσεις, τις διαδικασίες που ακολουθούνται καθώς και τα χαρακτηριστικά των υποστηρικτών του. Αυτό γίνεται διότι το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι ένα αρκετά σύγχρονο φαινόμενο για τα ελληνικά δεδομένα καθώς έκανε την εμφάνισή του στην Ελλάδα μόλις στις αρχές του 21^{ου} αιώνα, ενώ στο διεθνή χώρο από το δεύτερο μισό του 20^{ου} αιώνα. Όσο για τα υπόλοιπα συγγράμματα και άρθρα που αναφέρονται στην ελληνική βιβλιογραφία, βοήθησαν αρκετά στην λήψη πληροφοριών σε ότι αφορά την κατάσταση που διαμορφώθηκε στην Ελλάδα από τον 20^ο αιώνα μέχρι σήμερα.

Παράλληλα, η κατανόηση του όρου εξευγενισμός και των διαδικασιών που το περιβάλλουν είναι μία αρκετά δύσκολη διαδικασία καθώς αποτελεί ένα πολύπλευρο θέμα. Προκειμένου να κατανοήσει κανείς εις βάθος το φαινόμενο πρέπει να το ερευνήσει τόσο από την κοινωνικοοικονομική του πλευρά όσο και από την ιστορική. Συνεπώς η έλλειψη συγγραμμάτων στην ελληνική βιβλιογραφία καθώς και η πολυπλοκότητα του φαινομένου δυσχέραναν σε μεγάλο βαθμό την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας.

Θεωρητικό μέρος

Κεφάλαιο 1: Οικιστικές και πολεοδομικές εξελίξεις στις δυτικές χώρες του 20^{ου} αιώνα

Στο κεφάλαιο αυτό παρατίθεται μία σύντομη ιστορική αναδρομή σε ότι αφορά τις οικιστικές και πολεοδομικές εξελίξεις στις δυτικές χώρες τον 20^{ου} αιώνα. Αρχικά γίνεται αναφορά στην έννοια της προαστιοποίησης και αναλύονται οι λόγοι που οδήγησαν τους κατοίκους να μεταφερθούν στα προάστια καθώς και οι επιπτώσεις που επέφερε αυτή η διαδικασία στα κέντρα των πόλεων. Έπειτα αναλύεται το φαινόμενο της αστικοποίησης όπου επεξηγούνται οι λόγοι που οδήγησαν στην επαναφορά της μεσαίας τάξης στις κεντρικές αστικές περιοχές και γίνεται μία σύντομη αναφορά στους νέους κατοίκους αυτών των περιοχών. Το φαινόμενο αυτό αποτελεί τις απαρχές της εφαρμογής του φαινομένου του εξευγενισμού στις υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές των δυτικών πόλεων.

1.1 Προαστιοποίηση

Πριν από τον 19^ο αιώνα ο όρος «προάστιο» αναφερόταν στα περίχωρα των πόλεων τα οποία ήταν δυσπρόσιτα στους κατοίκους των αστικών κέντρων καθώς δεν υπήρχαν επαρκή μέσα μετακίνησης από και προς τις περιοχές αυτές. Κατά τα τέλη του 19^{ου} αιώνα το φαινόμενο αυτό όμως άρχισε σταδιακά να μεταβάλλεται με όλο και περισσότερους κατοίκους να μετακινούνται από τα κέντρα των πόλεων στα προάστια, σε νέες περιοχές αμιγούς κατοικίας. Η προαστιοποίηση αρχικά εμφανίστηκε σε πόλεις των Ηνωμένων Πολιτειών ενώ έκανε την εμφάνισή της στην Ευρώπη μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Είναι ένα πολύπλοκο φαινόμενο που σχετίζεται

με ζητήματα οικονομικά, κοινωνικά και πολιτικά. Πριν όμως αναφερθούμε στους λόγους που συντέλεσαν στην προαστιοποίηση, θα κάνουμε μία σύντομη αναφορά στα φορντικά πρότυπα παραγωγής που υιοθετήθηκαν από τις βιομηχανίες την εποχή εκείνη, στις απαρχές του καταναλωτισμού και στον πιθανό τρόπο που μπορεί να σχετίζονται τα παραπάνω με το φαινόμενο της προαστιοποίησης.



Εικόνα 1&2 : Χιουμοριστικά σκίτσα που όμως εύγλωττα αποτυπώνουν τα χαρακτηριστικά και τις συνέπειες της αστικής διάχυσης.

Στο τέλος του 19^{ου} αιώνα, υπήρξε μία σοβαρή κρίση υπερσυσσώρευσης κεφαλαίου στους λίγους και ταυτόχρονα μία ολοένα και περισσότερο οργανωμένη και μαχητική εργατική τάξη έτοιμη να αγωνιστεί για μία ολοκληρω σειρά από αιτήματα. Στα αιτήματα αυτά δεν περιλαμβάνονταν μόνο ζητήματα στον εργασιακό χώρο όπως η αύξηση των μισθών ή οι εργάσιμες ημέρες αλλά ζητήματα που σχετίζονταν με την στέγαση και το ύψος των ενοικίων. Προς απάντηση σε αυτές τις οικονομικές και κοινωνικές προκλήσεις απέναντι στο κεφάλαιο, το καπιταλιστικό σύστημα υποβλήθηκε σε μία ευρεία ακολουθία μετασχηματισμών. Η αλλαγή αυτή σήμαινε την ανατροπή της κατανάλωσης και των βαθιά ριζωμένων κοινωνικών

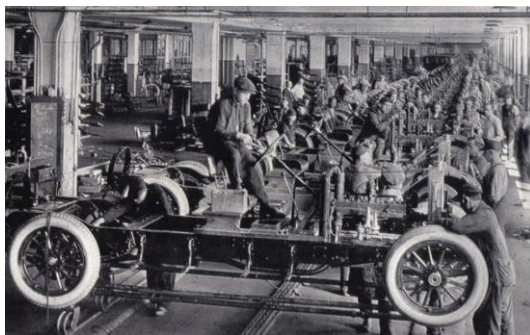
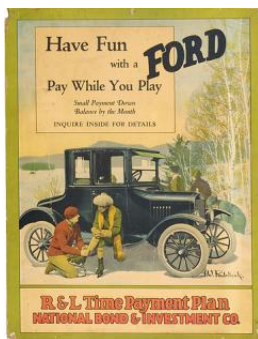
σχέσεων μεταξύ κεφαλαίου και εργασίας. Λύση για το πρόβλημα της υπερσυσσώρευσης αποτελούσε η οικονομική χειραφέτηση της εργατικής τάξης, η οποία εξελίχθηκε σε έναν ισχυρό μαγνήτη κατανάλωσης. Ήταν αυτό το εντατικό καθεστώς συσσώρευσης, που η Aglietta (Aglietta, 1979) αναφέρει ως Φορντισμό, που κυριάρχησε τις δύο δεκαετίες της δραματικής μεταπολεμικής οικονομικής ανάπτυξης, και περιελάμβανε μία άνευ προηγουμένου παρέμβαση από το κράτος.

Ο όρος Φορντισμός προέρχεται από τον αμερικάνο βιομήχανο Henry Ford ο οποίος το 1914 εγκατέστησε στο Dearborn του Michigan ένα νέο εργοστασιακό σύστημα για την παραγωγή αυτοκινήτων. Στόχος του Ford αποτέλεσε η μαζική παραγωγή αυτοκινήτων η οποία μπορούσε να επιτευχθεί μέσω της αυτοματοποίησης της παραγωγής¹.

Αρχικά, ο τρόπος παραγωγής που είχε επιλεχτεί ήταν αρκετά χρονοβόρος, δαπανηρός και απαιτούσε εξειδικευμένο προσωπικό. Έτσι ο ρυθμός παραγωγής παρέμενε χαμηλός και η τιμή των αυτοκινήτων παρέμενε αυξημένη προκειμένου να καλύψει το κόστος κατασκευής. Στόχος του Ford ήταν να παράγει μεγαλύτερο αριθμό

¹ Αρχικά, το παραγόμενο προϊόν, στην προκειμένη περίπτωση το αυτοκίνητο, παρέμενε ακίνητο πάνω στους πάγκους εργασίας με αποτέλεσμα οι μηχανικοί και οι εργάτες να μετακινούνται συνεχώς για να πάρουν και να τοποθετήσουν τα επιμέρους εξαρτήματα. Έχοντας όμως ως στόχο την αύξηση της παραγωγής και την μείωση του κόστους κατασκευής, ο Henry και οι μηχανικοί του επινόησαν μηχανές οι οποίες κατασκεύαζαν μεγάλες ποσότητες από τα εξαρτήματα που χρειαζόνταν στην κατασκευή των αυτοκινήτων, αλλάζοντας ταυτόχρονα και τον τρόπο συναρμολόγησής τους. Τοποθέτησε το παραγόμενο προϊόν πάνω σε ένα κινούμενο μιάντα ακινητοποιώντας τους εργάτες εκατέρωθεν του, οι οποίοι επαναλάμβαναν τις ίδιες κινήσεις, σε κάθε παραγόμενο προϊόν που πέρναγε εκείνη την στιγμή από μπροστά τους. Πιο συγκεκριμένα, ο σκελετός του αυτοκινήτου κινούνταν συνεχώς και σταματούσε μπροστά από κάθε εργάτη ο οποίος τοποθετούσε στον κάθε σκελετό ένα επιμέρους κομμάτι.

αυτοκινήτων, με απλούστερο σχέδιο και με όσο το δυνατόν χαμηλότερο κόστος παραγωγής. Αυτό επιτεύχθηκε μέσω της εισαγωγής των φορντικών προτύπων παραγωγής τα οποία χαρακτηριζόταν από ένα συνδυασμό ακρίβειας, συνέχειας και ταχύτητας. Με αυτόν τον τρόπο ο Ford εισήγαγε τον κόσμο στη μαζική παραγωγή. Πλέον η ιδιοκτησία αυτοκινήτων δεν περιοριζόταν μόνο στους λίγους προνομιούχους αλλά σε ένα ευρύτερο κοινό καθώς το προϊόν που παρήγαγε ήταν πλέον οικονομικά προσιτό. Παράλληλα ο Ford, αναγνωρίζοντας τη σημασία της μαζικής κατανάλωσης, καθιέρωσε για τους εργάτες του διπλάσιο ημερομίσθιο από το μέσο βιομηχανικό ημερομίσθιο της εποχής. Με αυτόν τον τρόπο τους παρείχε επαρκές εισόδημα ώστε να καταναλώνουν τα μαζικά παραγόμενα προϊόντα (Harvey, 2007).



Εικόνα 3 (αριστερά): Διαφημίσεις της εποχής για τα αυτοκίνητα Ford

Εικόνα 4 (δεξιά): Η γραμμή συναρμολόγησης, το πλαίσιο και τα όργανα κύλισης στο εργοστάσιο Ford.

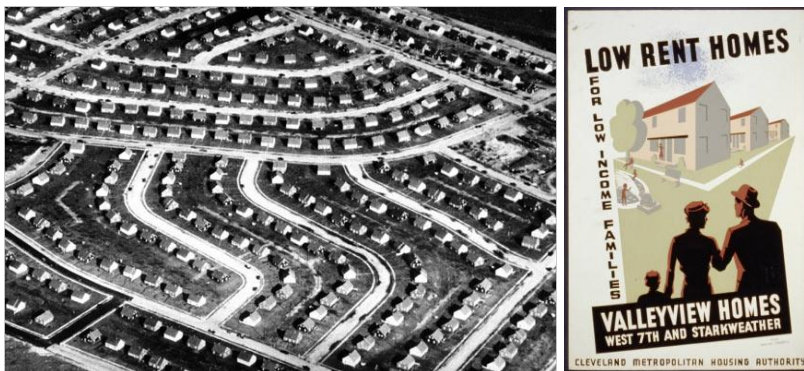
Τα φορντικά πρότυπα παραγωγής ξεκίνησαν και αναπτύχθηκαν στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και εξαπλώθηκαν στην Ευρώπη μετά το

Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Η πρόοδος της τεχνολογίας και η κατασκευή μεγάλων εργοστασιακών μονάδων σε συνδυασμό με τα φορντικά πρότυπα παραγωγής συντέλεσαν στην μαζική παραγωγή τυποποιημένων προϊόντων με όλο και πιο χαμηλό κόστος παραγωγής. Προκειμένου όμως αυτή η συσσώρευση προϊόντων να αποφέρει κέρδη έπρεπε να υπάρχει και η αντίστοιχη κατανάλωση από το αγοραστικό κοινό. Πλέον, καταναλωτικό κοινό δεν αποτελούσαν οι λίγοι, οι οποίοι είχαν την οικονομική δυνατότητα να αγοράζουν, αλλά τα μεσαία κοινωνικά στρώματα ή ακόμα και οι εργάτες².

Όσον αφορά την προαστιοποίηση, αποτελεί μία διαδικασία η οποία βασίζεται σε σημαντικές επενδύσεις κεφαλαίων στη γη, στις κατασκευές και στις μεταφορές. Αναμφίβολα ολόκληρος ο τομέας μεταποίησης θα επωφελούνταν από μία πιθανή μεταφορά των κατοίκων των πόλεων στα προάστια. Ίσως την συγκεκριμένη χρονική περίοδο η ιδιοκτησία μίας μονοκατοικίας στα προάστια να αποτέλεσε το πρότυπο που προβαλλόταν από τη αγορά, με σκοπό οι βιομηχανίες να αποκομίσουν περισσότερα κέρδη. Σε περιπτώσεις που η οικονομική ανάπτυξη παρεμποδίζεται στο βιομηχανικό τομέα, το δομημένο περιβάλλον ή το αδόμητο γίνεται στόχος για κερδοφόρες επενδύσεις. Μόνο που στην συγκεκριμένη περίπτωση η χωροταξική

² Στην αύξηση της καταναλωτικής δραστηριότητας δεν συνέβαλε μόνο η αύξηση των μισθών αλλά και η διαφήμιση. Οι διαφημίσεις, ως μηχανισμός προβολής των παραγόμενων προϊόντων, πρωτοεμφανίστηκαν στις Η.Π.Α. Οι αμερικανοί πολίτες βομβαρδίζονταν καθημερινά με διαφημίσεις προκειμένου να καταναλώνουν όλο και περισσότερο. Σύμφωνα με τον Paul Mazer της Lehman Brothers το 1928: « Η Αμερική πρέπει να περάσει από το αναγκάιο στο επιθυμητό. Ο κόσμος πρέπει να εκπαιδευτεί στο να επιθυμεί νέα πράγματα πριν ακόμα χαλάσουν τα παλαιά. Πρέπει να δημιουργήσουμε μία νέα αμερικανική νοοτροπία: οι επιθυμίες πρέπει να επισκιάσουν τις ανάγκες». Αν και στην Αμερική ο καταναλωτισμός υπήρχε από την δεύτερη δεκαετία του 20^{ου} αιώνα, στην Ευρώπη διαδόθηκε μετά από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο.

ανάπτυξη (προαστιοποίηση) και όχι η επέκταση στις κεντρικές περιοχές των πόλεων αποτέλεσε την λύση στην συνεχή ανάγκη για συσσώρευση κεφαλαίου (Smith, 2007).



Εικόνα 5 (αριστερά): Περιοχή Levittown, στο Long Island στη Νέα Υόρκη. Θεωρείται ότι αποτελεί το πρώτο παράδειγμα μεγάλης κλίμακας προαστίου στις Η.Π.Α.

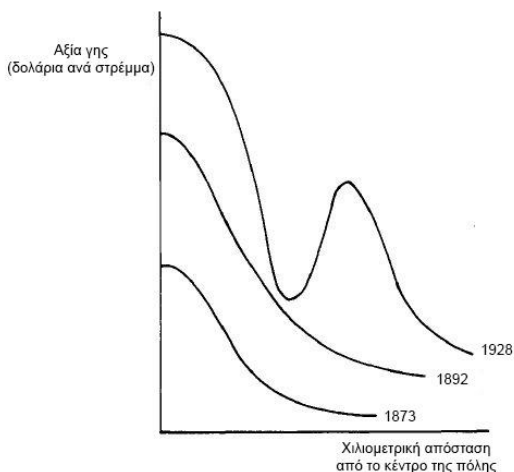
Εικόνα 6 (δεξιά): Αφίσα της εποχής για την περιοχή του Cleveland η οποία διαφημίζει κατοικίες χαμηλού ενοικίου

Πιο συγκεκριμένα, σε αστική κλίμακα, η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται ως μία περίοδος δραματικής προαστιοποίησης, ιδιαίτερα στις Η.Π.Α., όπου το κράτος χορηγούσε στην εργατική τάξη την ιδιοκτησία κατοικίας και μία σειρά από πρότυπα κατανάλωσης (Harvey, 1977). Σε παλαιότερες εποχές, η εθνική και αποικιακή επέκταση αποτέλεσε το κλειδί για την επίλυση των προβλημάτων υπερσυσσώρευσης και έλλειψης ισορροπίας μεταξύ παραγωγής και κατανάλωσης, ενώ τώρα ένα νέο “κλειδί” έρχεται για να δώσει λύση σε αυτά τα προβλήματα και να διαφοροποιήσει τον αστικό χώρο. Η προαστιοποίηση αποτέλεσε το ένα σκέλος της λύσης (Walker, 1977), ενώ το άλλο σκέλος αφορούσε την επέκταση ενός τεράστιου κράτους

πρόνοιας και γενικότερα την ανάπτυξη μίας πιο κοινωνικοποιημένης οικονομίας, όπως αναγράφεται από τον Saunders. Αυτό περιελάμβανε μία ταχεία επέκταση της συλλογικής κατανάλωσης, στη στέγαση, στην υγειονομική περίθαλψη, στην εκπαίδευση, στις μεταφορές κλπ. Η κοινωνία στο σύνολό της, αλλά και τα ίδια τα άτομα, μέσα από τις υποθήκες για τις νεόδμητες κατοικίες τους, τα δάνεια για τα αυτοκίνητα που έδιναν, τα χρέη που πιθανόν να είχαν ως καταναλωτές και τα έξοδα για την εκπαίδευση των παιδιών τους, συντηρούσαν το κεφάλαιο. Αυτή είναι η διαδικασία στην οποία ο O'Connor (1984) αναφέρεται όταν διαπιστώνει ότι οι επιμέρους ανάγκες των ιδιωτών είναι όλο και περισσότερο κοινωνικές, αλλά την ίδια στιγμή ικανοποιούνται όλο και περισσότερο μέσω της υπερκατανάλωσης. Οι αληθινές κοινωνικές ανάγκες έχουν στην πραγματικότητα αντικατασταθεί από τις πλασματικές ανάγκες.

Σαν αποτέλεσμα της παραπάνω διαδικασίας, υπήρξε η εξάλειψη των πολιτιστικών συνόρων, η ομοιογενοποίηση των προτύπων κατανάλωσης και μία συγκριτικά ήρεμη εργατική τάξη λόγω των συμφωνιών που επετεύχθησαν στα τέλη της δεκαετίας του 1940 με αρχές του 1950. Το μεγαλύτερο μέρος αυτής της κοινωνικής και οικονομικής αναδιάρθρωσης επικεντρώθηκε στους νέους ρόλους της εργατικής τάξης, δεδομένου ότι η ένταξη τους σε μία μαζική καταναλωτική κοινωνία αποτέλεσε μία από τις πιο σημαντικές εξελίξεις που διακρίνει τον Φορντισμό. Όλα τα παραπάνω είχαν ως επακόλουθο το γεγονός ότι οι τάξεις δεν ξεχώριζαν πλέον τόσο πολύ μεταξύ τους, στοιχείο που συνέβαλε στην προσδοκία για μία ομογενοποιημένη μεσαία τάξη (Smith, 1986).

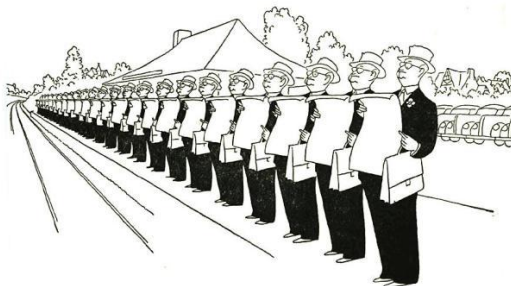
Εκτός όμως από τους παραπάνω πιθανούς λόγους που μπορεί να συντέλεσαν στη μετακίνηση των κατοίκων στα προάστια, υπάρχουν και άλλοι πιο προφανείς λόγοι. Πιο συγκεκριμένα οι πόλεις του 19^{ου} αιώνα ήταν συγκεντρωμένες περιμετρικά των αστικών κέντρων. Κατά την χρονική περίοδο αυτή, στην πλειονότητα των αναπτυγμένων δυτικών πόλεων, οι τιμές της γης ήταν υψηλές στις κεντρικές περιοχές και αντίστοιχα χαμηλές στην περιφέρεια (Smith, 2007). Με τη συνεχή όμως αστική ανάπτυξη που χαρακτήριζε τις πόλεις, η διαφορά αυτή αμβλυνόταν συνεχώς, με αποτέλεσμα οι κεντρικές περιοχές να γίνουν οικονομικά δυσπρόσιτες σε ότι αφορά την αξία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πόλη του Σικάγο όπως φαίνεται και στην εικ. 7. Άμεσο επακόλουθο της αστικής ανάπτυξης αποτέλεσε τόσο η αύξηση των αξιών όσο και η έλλειψη χώρου.



Εικόνα 7: Η εξέλιξη της αξίας της γης στο Σικάγο σε σχέση με την απόσταση από το κέντρο

Παράλληλα στις πρώιμες βιομηχανικές πόλεις οι βιομηχανίες ,οι οποίες ήταν στις κεντρικές περιοχές, ήρθαν επίσης αντιμέτωπες με τα παραπάνω προβλήματα. Αντιμέτωπες με την ανάγκη να διευρύνουν την κλίμακα των παραγωγικών δραστηριοτήτων τους, είτε επειδή δεν ήθελαν είτε επειδή δεν μπορούσαν να διευρυνθούν στο σημείο όπου ήταν οι εγκαταστάσεις τους, αποφάσισαν να μετακινηθούν στην περιφέρεια όπου υπήρχαν μεγαλύτερες εκτάσεις με χαμηλότερες αξίες. Η εναλλακτική λύση, δηλαδή η ανανέωση και η ανάπλαση των υφιστάμενων μονάδων στο κέντρο, θα ήταν ένα αρκετά δαπανηρό έξοδο για το ιδιωτικό κεφάλαιο με αποτέλεσμα οι βιομηχανίες να απομακρυνθούν από κεντρικές περιοχές. Η μεταφορά του βιομηχανικού κεφαλαίου έγινε μετά την ύφεση του 1893-97 και ακολουθήθηκε από κίνηση κεφαλαίου για την κατασκευή κατοικιών στα προάστια (Smith, 2007).

Επιπρόσθετα, η βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς κατέστησε εφικτή την έλευση όλων και περισσότερων κατοίκων από το κέντρο στα περίχωρα της πόλης. Έκτος όμως από τη βελτίωση των μέσων σταθερής τροχιάς, το αυτοκίνητο, ένα καινούριο μέσο μετακίνησης, συνέβαλε στην παραπάνω διαδικασία. Οι κάτοικοι των προαστίων, οι οποίοι στην πλειονότητα τους εργάζονταν σε κεντρικές περιοχές, είχαν πλέον την δυνατότητα να διανύουν μεγάλες χιλιομετρικές αποστάσεις σε λίγο χρόνο και με χαμηλό κόστος. Άρα η μεταφορά τους από την κατοικία τους στον χώρο εργασίας τους αποτελούσε πλέον μία αρκετά εύκολη διαδικασία.



A distinguishing aspect of suburban life is the commuter.

Εικόνα 8 (αριστερά): Μοντέλο αυτοκινήτου της εταιρείας Ford

Εικόνα 9 (δεξιά): Βασικό χαρακτηριστικό της ζωής στα προάστια είναι η καθημερινή χρήση του αυτοκινήτου ως μέσω μεταφοράς

Συνεπώς οι υψηλές τιμές της γης στο κέντρο σε σύγκριση με τις χαμηλότερες αξίες στην περιφέρεια, η συσσώρευση όλων και περισσότερων ατόμων στις κεντρικές περιοχές, η έλλειψη ελεύθερων χώρων, τα παλαια κτίρια, αποτέλεσαν στοιχεία τα οποία ανάγκασαν τις εύπορες οικογένειες των μεσαίων και των ανώτερων οικονομικών στρωμάτων να αναζητήσουν καλύτερες συνθήκες ζωής στα προάστια. Επίσης, στοιχεία όπως η κατασκευή νέων οδικών αξόνων, η αγορά Ι.Χ. και οι χαμηλές τιμές των καυσίμων διευκόλυναν τη μεταφορά των κατοίκων από τις κεντρικές περιοχές στα προάστια. Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, η ιδιοκτησία μίας ευρύχωρης μονοκατοικίας με κήπο σε περιοχές με χαμηλή πυκνότητα οι οποίες βρίσκονταν μακριά από το κέντρο, αποτέλεσε στόχο για πολλά άτομα.

Σε αντίθεση όμως με τα προάστια, στις ήδη ανεπτυγμένες πόλεις, η μόνη εξαίρεση που υπήρχε στην μετακίνηση κατασκευαστικού κεφαλαίου ήταν η κατασκευή ουρανοξυστών στα επιχειρηματικά

κέντρα των μεγάλων πόλεων κατά τη δεκαετία του 1920. Ίσως η κατασκευή των ουρανοξυστών αποτέλεσε τη μόνη επένδυση που έλαβε χώρα στα επιχειρηματικά κέντρα των πόλεων την εποχή εκείνη, καθώς όλα τα βλέμματα είχαν στραφεί στην ανοικοδόμηση των προαστίων. Το οικιστικό απόθεμα των πόλεων δεν ανανεώθηκε για δεκαετίες με αποτέλεσμα να αρχίσει να υποβαθμίζεται εξαιτίας των φθορών που είχε υποστεί. Άμεσο επακόλουθο αποτέλεσε η μείωση της αξίας των ακινήτων σε σύγκριση με τα προάστια και τα επιχειρηματικά κέντρα των πόλεων, των οποίων οι αξίες ήταν ανέκαθεν υψηλές. Συνεπώς από τη δεκαετία του 1940 έως και τη δεκαετία του 1960, όπου αρχίζουν και υλοποιούνται οι πρώτες προσπάθειες με στόχο τον εξευγενισμό κάποιων υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών, οι αξίες της γης μειώνονταν σταδιακά λόγω της έλλειψης επενδυτικού κεφαλαίου (Smith, 2007).

1.2 Μετάβαση από την προαστιοποίηση στην αστικοποίηση

Σύμφωνα με τον Saunders, τα τελευταία 150 χρόνια, υπήρξε μία διαδοχή από τρεις φάσεις στον τρόπο κατανάλωσης. Με βάση μία εμπειρική γενίκευση της ιστορίας, αρνείται ότι οι φάσεις αυτές είναι εξελικτικές. Η πρώτη φάση της «αγοράς» κυριάρχησε μέχρι το 19^ο αιώνα, αλλά αντικαταστάθηκε από ένα «κοινωνικοποιημένο» τρόπο κατανάλωσης και τελικά το 1970 από ένα «ιδιωτικοποιημένο» (Saunders, 1984).

Συνεπώς για τον Saunders τα πρόσφατα προγράμματα ιδιωτικοποίησης της Thatcher και του προέδρου Reagen αποτελούν μέρος μίας σημαντικής μακροπρόθεσμης αναδιάρθρωσης μακριά από την εμπλοκή του κράτους στον τομέα παραγωγής. Μία γεωγραφική

απόρροια του επιχειρήματος αυτού αποτελεί ο ισχυρισμός ότι η «αστική μεταρρύθμιση» της μεσαίας τάξης είναι η διαμόρφωση μίας μεταβιομηχανικής πόλης με ένα τοπίο κατανάλωσης αντί για ένα τοπίο παραγωγής (Ley, 1980). Ο κόσμος του βιομηχανικού παραγωγικού καπιταλισμού έχει αντικατασταθεί από την ιδεολογία του υπερκαταναλωτισμού. Η επαναφορά των κατοίκων στα αστικά κέντρα, μέσω του εξευγενισμού, είναι ένας από τους τρόπους με τους οποίους αυτή η ιστορική μεταμόρφωση εγγράφεται στο σύγχρονο τοπίο. Ένα αστικό όνειρο έρχεται να υπερσχύσει του προαστιακού ονείρου των περασμένων δεκαετιών.

Όπως και οι ιστορικές φάσεις του Saunders, ο ισχυρισμός αυτός είναι εμπειρικός – «ένα σύνολο γενικεύσεων» (Walker and Greenberg, 1982) – ανίκανος να αντέξει μία θεωρητική εξέταση. Ωστόσο, υπάρχει κάτι το ελκυστικό σε αυτόν το ισχυρισμό. Ένα σύνολο από αλλαγές γίνονται στα μεγάλα αστικά κέντρα. Μία πρώην εγκαταλελειμμένη Columbus Avenue γίνεται ο ορισμός του σικ στην Νέα Υόρκη ενώ ένα ιδιαίτερα λαμπρό Bonaventure Hotel γίνεται το σύμβολο του μεταμοντερνισμού στο Λος Άντζελες. Όλα αυτά και ακόμα περισσότερα παραδείγματα έρχονται να μας δείξουν ότι οι εποχές έχουν αλλάξει, και πράγματι, κάτι σαν αστική παιδική χαρά έχει αρχίσει να κατασκευάζεται στα αστικά κέντρα. Αλλά μήπως η όλη διαδικασία του εξευγενισμού οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η αστική μορφή δομείται από την καταναλωτική ιδεολογία και τις προτιμήσεις ζήτησης και όχι από τις απαιτήσεις της παραγωγής και τα γεωγραφικά πρότυπα της κινητικότητας κεφαλαίων (Smith, 1986).

Πριν όμως εξετάσουμε σε τι βαθμό ισχύει η παραπάνω πρόταση, θα ήταν καλό να κάνουμε μία σύντομη αναφορά στα χαρακτηριστικά

εκείνης της περιόδου καθώς και στους λόγους που οδήγησαν στην επαναφορά της μεσαίας τάξης σε περιοχές του κεντρικού ιστού της πόλης.

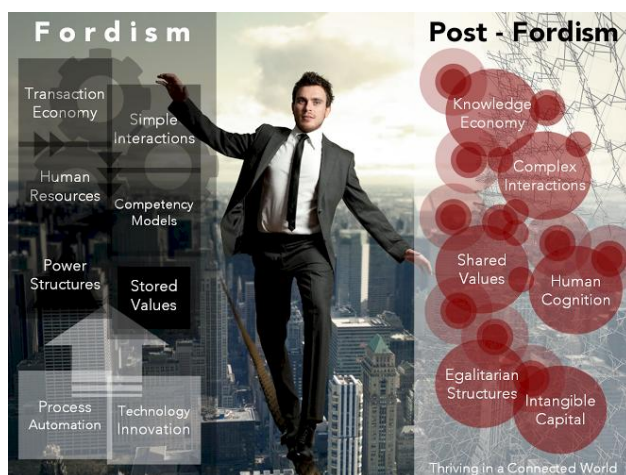
1.3 Οι απαρχές της εφαρμογής του εξευγενισμού

Τα φορντικά πρότυπα παραγωγής που υιοθετήθηκαν από τις βιομηχανίες των ανεπτυγμένων χωρών, από τις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα, άρχισαν σταδιακά να εγκαταλείπονται από τα μέσα της δεκαετίας του 1960 και ύστερα. Η αλλαγή αυτή σχετίζεται τόσο με πολιτικά, οικονομικά αλλά και εργασιακά ζητήματα. Η πετρελαϊκή κρίση του 1973³ σε συνδυασμό με τις πιέσεις του εργατικού συνδικαλισμού⁴ αποτέλεσαν τις κυριότερες αιτίες μεταβολής από την εποχή του Φοντισμού στην εποχή του Μεταφοντισμού. Αναμφίβολα, όλα τα παραπάνω γεγονότα συνέβαλαν στην κατάρρευση των οικονομιών των αναπτυγμένων χωρών του δυτικού κόσμου οι οποίες εισέρχονται σε κλοιό ύφεσης. Με σκοπό να αντιμετωπιστεί το παραπάνω φαινόμενο, οι επιχειρήσεις ανέπτυξαν ένα σύνολο στρατηγικών, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται οργανωτικές

³ Η δραματική αύξηση της τιμής του πετρελαίου, παρεπόμενο της πετρελαϊκής κρίσης, έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους παραγωγής και συνεπώς των τιμών των τελικών προϊόντων και υπηρεσιών. Άμεσο επακόλουθο της παραπάνω διαδικασίας αποτέλεσε το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης, στοιχείο που επέφερε αύξηση στα ποσοστά της ανεργίας με αποτέλεσμα τη μείωση της ζήτησης και της κατανάλωσης.

⁴ Εκτός όμως από τα αποτελέσματα της πετρελαϊκής κρίσης, ο κορεσμός της αγοράς, οι πιέσεις του εργατικού συνδικαλισμού και η κάμψη της παραγωγικότητας συνέβαλαν στην κρίση του Φοντισμού. Η δύναμη των συνδικάτων και τα εργασιακά δικαιώματα που είχαν καταχωρηθεί στους εργαζόμενους, την περίοδο του Φοντισμού, είχαν ως επακόλουθο το αυξημένο εργατικό κόστος με αποτέλεσμα να περιορίζεται η οικονομική ανάπτυξη των εταιρειών.

αλλαγές, εξερεύνηση και εφαρμογή τεχνολογικών καινοτομιών, εντατικοποίηση της εργασίας, συγχωνεύσεις, υπερβολές, έρευνα σε νέες ομάδες προϊόντων και μετεγκατάσταση σε περιφερειακές χώρες που διέθεταν περισσότερο κερδοφόρο περιβάλλον (Harvey, 2007).



Εικόνα 10: Μετάβαση από τον Φορντισμό στον Μεταφορντισμό

Όλα τα παραπάνω στοιχεία επέφεραν αλλαγή τόσο στην οικονομική βάση όσο και στον τομέα απασχόλησης των δυτικών αστικών κέντρων. Οι βιομηχανικές πόλεις του 19^{ου} αιώνα και του πρώτου μισού του 20^{ου} αιώνα μετατράπηκαν σε μεταβιομηχανικές των οποίων η οικονομία βασιζόταν στις υπηρεσίες. Όπως προαναφέρθηκε, από την δεκαετία του 1950 και μετά, ο τομέας της μεταποίησης άρχισε να παρακμάζει σταδιακά στις αναπτυγμένες χώρες του πλανήτη εξαιτίας της μεταφοράς των βιομηχανιών σε

περιοχές με χαμηλότερο κόστος παραγωγής. Σε αρκετές περιπτώσεις⁵ η παραγωγή δεν μεταφέρθηκε απλά σε άλλες περιοχές της ίδιας της χώρας, μακριά από τα αστικά κέντρα, αλλά μεταφέρθηκε σε περιοχές μακριά από τα σύνορά της όπου οι μισθοί είναι χαμηλότεροι (Σαββίδης, 2014).

Άμεσο επακόλουθο αποτέλεσε η επικέντρωση των δυτικών χωρών κυρίως στην ανάπτυξη της τεχνολογίας και τη χάραξη στρατηγικών μάρκετινγκ, παρά στην παραγωγή προϊόντων. Οι θέσεις εργασίας που δημιουργούνται σε αυτούς τους κλάδους αν και πολύ καλά αμειβόμενες είναι ελάχιστες σε σχέση με τις θέσεις που μπορούν να προκύψουν από τη μεταποίηση. Θα μπορούσαμε λοιπόν να ισχυριστούμε ότι συνέβη μία μετάβαση από το δευτερογενή στον τριτογενή τομέα παραγωγής. Ένα βασικό στοιχείο της περιόδου αυτής, μετά τη δεκαετία του 1970 και την πετρελαϊκή κρίση, είναι η άνοδος του τριτογενούς τομέα των υπηρεσιών και της οικονομίας της κατανάλωσης, σε μια οικονομική εξέλιξη που ονομάζεται μεταμοντερνισμός ή μεταβιομηχανικός καπιταλισμός (Hardt&Negri, 2000). Οι δύο αυτοί όροι συνήθως αναφέρονται και ως μετά-Φορντισμός, η δομή του σύγχρονου καπιταλισμού.

⁵Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι Η.Π.Α. όπου καταγράφηκε αρχικά μεταφορά αρκετών μονάδων παραγωγής από τις βόρειες πολιτείες στις νότιες, όπου τα συνδικάτα ήταν ασθενέστερα και οι μισθοί χαμηλότεροι, και στην συνέχεια καταγράφηκε μεταφορά αρκετών βιομηχανιών εκτός της χώρας, στο Μεξικό, αλλά και εκτός της ηπείρου, σε περιοχές της Ασίας όπως η Κίνα. Από τη δεκαετία του 1970 και έπειτα η πλειονότητα των υλικών προϊόντων που χρησιμοποιούν οι κάτοικοι των δυτικών χωρών παράγονται στην Ασία.



Εικόνα 11: Η μετάβαση από τον δευτερογενή στον τριτογενή τομέα παραγωγής

Αναμφίβολα, η δομή της απασχόλησης έχει αλλάξει δραματικά τις τελευταίες δεκαετίες εξαιτίας των παραπάνω γεγονότων, με αποτέλεσμα να συντελείται μία βαθιά κοινωνική αναδιάρθρωση στις ανεπτυγμένες χώρες του πλανήτη. Μία καινούρια ομάδα ατόμων η οποία αποτελεί προϊόν μίας αλλαγμένης επαγγελματικής δομής, η νέα μεσαία τάξη, απασχολείται συνήθως σε κλάδους του τριτογενή τομέα παραγωγής όπως είναι αυτοί των οικονομικών, των ασφαλίσεων, του real estate, της τεχνολογίας, του μάρκετινγκ αλλά και σε διοικητικές και διευθυντικές θέσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι Η.Π.Α. όπου τρεις δεκαετίες μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο ο αριθμός των εργαζομένων σε τομείς μεταποίησης μειώθηκε από το 1/3 των συνολικών εργαζομένων σε κάτω από 1/4, ενώ το ποσοστό εκείνων που απασχολούνται σε υπηρεσίες διπλασιάστηκε (Smith, 1986).

Συνεπώς θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι η ύφεση στην όποια είχε σκοντάψει το διεθνές οικονομικό σύστημα για αρκετά χρόνια, εξαιτίας του εμπάργκο πετρελαίου τον Οκτώβριο του 1973, επέδρασε

κατά πολύ συντελώντας τόσο σε μία κοινωνική αναδιάρθρωση όσο και σε μία αναδιάρθρωση στον τομέα της παραγωγής και της κατανάλωσης. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονίσουμε ότι η σχέση μεταξύ παραγωγής και κατανάλωσης είναι συμβιωτική, αλλά είναι μία συμβίωση στην οποία η παραγωγή έχει τον κυρίαρχο ρόλο. Συνεπώς, ακόμα και αν η κατανάλωση ήταν αναβαθμισμένη κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου, γειώθηκε μετά το 1973, γεγονός που αποδεικνύει ότι η κατανάλωση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την παραγωγή. Η μείωση της παραγωγής εκείνη την περίοδο σε συνδυασμό με την αύξηση της τιμής των αγαθών, οδήγησε στην μείωση της κατανάλωσης (Smith, 2007).

Αυτό όμως το γεγονός επέφερε τεράστιες χωρικές αλλαγές. Στο βαθμό που η προαστιοποίηση και η αλλαγή της αστικής μορφής ήταν μέρος της λύσης του προβλήματος του προηγούμενου καθεστώτος του κεφαλαίου, ξαφνικά εμφανίστηκε ως μέρος του προβλήματος, όταν το καθεστώς του κεφαλαίου κατέρρευσε. Οι απότομες αλλαγές στα αστικά πρότυπα από τα τέλη της δεκαετίας του 1960, δείχνουν το βαθμό στον οποίο η πόλη θα αποτελούσε κατ' ανάγκη μέρος της λύσης της σύγχρονης κρίσης (Harvey, 1985). Και όταν μιλάμε για αλλαγές στα αστικά πρότυπα αναφερόμαστε στην αναδιοργάνωση των πρότυπων κατανάλωσης, τα οποία αναδιοργανώθηκαν με την αναδιαμόρφωση της παραγωγής. Αναμφίβολα όμως οι προτιμήσεις του καταναλωτικού κοινού - όπως είναι η ζήτηση για στέγαση, οι επιλογές στο τρόπο ψυχαγωγίας και διασκέδασης - είναι στοιχεία τα οποία μπορούν να δημιουργηθούν με βάση την παραγωγή. Ο παραπάνω λόγος αποτελεί έναν από τους πολλούς λόγους που συνέβαλε στην μεταφορά των κατοίκων από τα προάστια στις αστικές κεντρικές περιοχές. Αναντίρρητα όμως υπάρχουν πιο εμφανείς λόγοι

που συντέλεσαν στην αστικοποίηση και οι οποίοι αναλύονται παρακάτω.



Εικόνα 12 (αριστερά): Η αστικοποίηση τον 20^ο και τον 21^ο αιώνα

Εικόνα 13 (δεξιά): Αστικοποίηση

Από οικονομικής απόψεως η επιστροφή των κατοίκων στο κέντρο αποτελούσε μία λιγότερο δαπανηρή λύση. Καθώς το κόστος των νεόδμητων κατοικιών αυξανόταν με ραγδαίους ρυθμούς, η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών αποτελούσε μία πιο βιώσιμη οικονομικά λύση. Τα παλαιά κτίρια μπορούσαν να αγοραστούν και να αποκατασταθούν με λιγότερα έξοδα συγκριτικά με την κατασκευή μίας εξολοκλήρου νέας κατοικίας στα προάστια. Παράλληλα σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών στον τομέα κατασκευών καταγράφηκε επίσης και αύξηση των τιμών σε ότι αφορά τις μεταφορές. Το υψηλό κόστος μετακίνησης αποτέλεσε άμεσο επακόλουθο της πετρελαϊκής κρίσης με αποτέλεσμα να σημειωθεί αύξηση στη τιμή της βενζίνης για τα Ι.Χ. και αύξηση στην τιμή των εισιτηρίων στα μέσα μαζικής μεταφοράς (Smith, 2007). Οι μεταφορές εκείνη την περίοδο αποτελούσαν μια πολυέξοδη διαδικασία με αποτέλεσμα να αρχίσει να εγκαταλείπεται από πολλούς. Συνεπώς όλο και περισσότεροι κάτοικοι των προαστίων ίσως επέλεγαν να

μετακινηθούν στις περιοχές του κέντρου προκειμένου να απαλλαγούν από τα επιπλέον έξοδα μετακίνησης.

Παράλληλα πρέπει να επισημάνουμε ότι η αστικοποίηση θα μπορούσε να λειτουργήσει σαν όριο εξάπλωσης. Η προαστικοποίηση που συντελέστηκε μέχρι και το πρώτο μισό του 20^{ου} αιώνα είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη αστική διάχυση. Η διαρκής και ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της περιφέρειας επέφερε αρνητικά αποτελέσματα τόσο στο γεωργικό όσο και στο φυσικό τοπίο. Μεγάλες εκτάσεις, στις οποίες ανεγέρθηκαν ευρύχωρες μονοκατοικίες, καταπατήθηκαν με αποτέλεσμα την αλλοίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος. Ταυτόχρονα η συνεχόμενη απομάκρυνση των κατοίκων από τις κεντρικές περιοχές είχε ως επακόλουθο την αυξημένη κατανάλωση ενέργειας. Η συνεχόμενη χρήση του αυτοκινήτου και των μέσων μεταφοράς οδήγησε στην κατανάλωση όλο και περισσότερων καυσίμων, γεγονός που συνέβαλε στην μόλυνση του περιβάλλοντος εξαιτίας της εκπομπής διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα. Αναμφίβολα, η προσπάθεια επαναφοράς των κατοίκων στις αστικές κεντρικές περιοχές θα αποτελούσε τροχόπέδη στην ανεξέλεγκτη αστική διάχυση.

Επιπρόσθετα, το φαινόμενο της αστικοποίησης, αποτέλεσε μία λύση στο πρόβλημα της υποβάθμισης των κεντρικών περιοχών. Όπως προαναφέρθηκε, η ανοικοδόμηση των προαστίων είχε ως επακόλουθο την μη ανανέωση του οικιστικού αποθέματος του κέντρου. Από τη στιγμή που όλο το βάρος είχε πέσει στην ανάπτυξη της περιφέρειας, το κέντρο είχε εγκαταλειφθεί με αποτέλεσμα να υποβαθμιστεί η αξία του. Το υποβαθμισμένο περιβάλλον με τις χαμηλές αξίες ακινήτων, έλκυε όλο και περισσότερα άτομα τα οποία

άνηκαν σε οικονομικά υποδεέστερες κοινωνικές ομάδες. Τα άτομα αυτά άνηκαν συνήθως σε περιθωριοποιημένες ομάδες ή σε μειονότητες με αποτέλεσμα να αρχίσουν σταδιακά να οικειοποιούνται τις περιοχές που καταλάμβαναν. Συνεπώς αρκετές περιοχές του κεντρικού αστικού ιστού φάνταζαν απροσπέλαστες στα μάτια των υπόλοιπων κατοίκων των πόλεων με αποτέλεσμα να μιλάμε για περιοχές-γκέτο όπου τον έλεγχο είχαν ομάδες ατόμων που χαρακτηρίζονταν από χαμηλά εισοδήματα και από τάσεις επιθετικότητας. Αναντίρρητα, η αστικοποίηση, μέσω της αποκατάστασης του οικιστικού αποθέματος αποτελεί λύση στο παραπάνω πρόβλημα καθώς πλέον το κέντρο θα προσεγγιζόταν από άτομα με μεγαλύτερα εισοδήματα και με μεγαλύτερο μορφωτικό επίπεδο. Όλα τα παραπάνω στοιχεία θα συνέβαλαν στην αναβάθμιση των κεντρικών αστικών περιοχών και στην αύξηση της αξίας των ακινήτων.

1.4 Οι νέοι κάτοικοι των κεντρικών περιοχών του αστικού ιστού

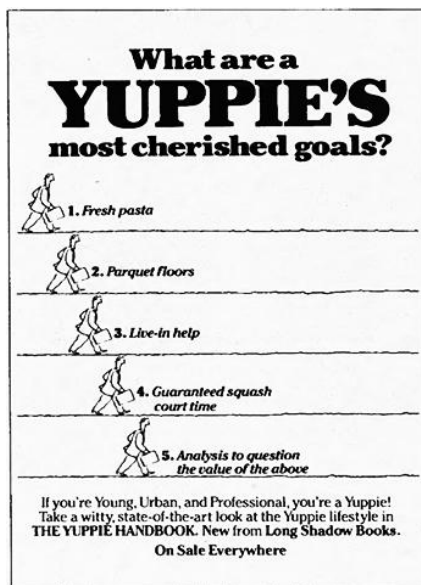
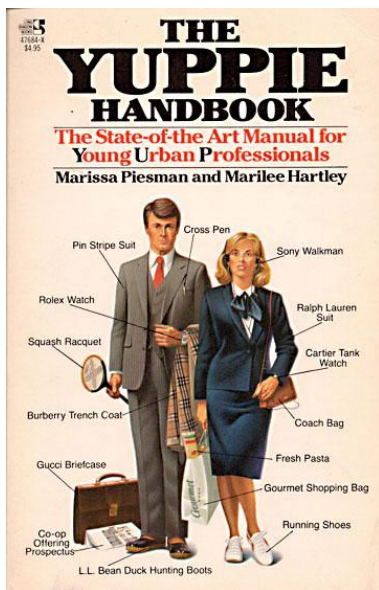
Μέχρι και τη δεκαετία του 1950 οι κεντρικές αστικές περιοχές κατοικούνταν στην πλειονότητά τους από την εργατική τάξη. Η μεσαία τάξη η οποία ζούσε μέχρι πρότινος στις περιοχές αυτές μέχρι και τα μέσα του 19^{ου} αιώνα άρχισε σταδιακά να απομακρύνεται και να μετακινείται στα προάστια. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν, περιοχές όπως το Islington στο Λονδίνο και το Brooklyn στη Νέα Υόρκη (Hamnett, 2003). Με την αποβιομηχάνιση ο τριτογενής τομέας παραγωγής άρχισε να ανθίζει στα αστικά κέντρα με αποτέλεσμα η εργατική τάξη να αρχίσει να μειώνεται και να αυξάνεται η μεσαία τάξη, ιδιαίτερα αυτή με εκπαιδευτικές ικανότητες (Butler, 1997). Τότε τη δεκαετία του 1970 εμφανίστηκε το φαινόμενο

του εξευγενισμού. Το 1973 ο Bell επισήμανε ότι η αποβιομηχανοποίηση δημιούργησε μια μεταβιομηχανική κοινωνία με διαφορετική δομή απασχόλησης, πολιτιστικές προτιμήσεις και φιλοδοξίες.

Οι οικονομικές απολαβές της νέας αυτής τάξης των εξευγενιστών ήταν αρκετά μεγάλες με αποτέλεσμα να μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά στις προσαγωγές των καταναλωτικών προτύπων της ομάδας τους. Πιο συγκεκριμένα στα πρότυπα κατανάλωσης συμπεριλαμβάνονται η επιλογή της τοποθεσίας της κατοικίας, η ίδια η κατοικία, οι ψυχαγωγικές και πολιτιστικές επιλογές αλλά και η μόρφωση των παιδιών τους. Η νέα μεσαία τάξη δεν διακρίνει τον εαυτό της, από τις άλλες κοινωνικές ομάδες, με βάση το εισόδημα αλλά με βάση τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν (επιλογή κατοικίας, πολιτιστικές προτιμήσεις κλπ) τα όποια όμως μπορούν να επιτευχθούν μόνο με τη βοήθεια ενός αρκετά υψηλού εισοδήματος. Ακόμα και αν το ποσό του εισοδήματος δεν αποτελεί έγκυρο κριτήριο για την διαφοροποίηση μίας κοινωνικής ομάδας από την άλλη, στην συγκεκριμένη περίπτωση αποτελεί, καθώς η κοινωνική άνοδος αυτής της ομάδας επιτεύχθηκε μέσω της αύξησης του εισοδήματός των ατόμων που την αποτελούν (Smith, 1986). Συνεπώς αν δεν υπήρχε αυτή η αλλαγή στις καταναλωτικές συνήθειες δεν θα μπορούσε να εφαρμοστεί το φαινόμενο του εξευγενισμού καθώς δεν θα υπήρχε η ομάδα εκείνη των ανθρώπων που θα επέλεγε να αφήσει τα προάστια και να μετακινηθεί σε πιο κεντρικές περιοχές του αστικού ιστού.

Το φαινόμενο του εξευγενισμού θα μπορούσε να ορισθεί καλύτερα ως η αλλαγή μίας βιομηχανικής κοινωνίας σε μεταβιομηχανική. Η αλλαγή αυτή έχει ως αποτέλεσμα αλλαγές στην κοινωνική δομή,

καθώς καταγράφεται αύξηση της μεσαίας τάξης με άμεσο επακόλουθο την αλλαγή των καταναλωτικών συνηθειών και των πολιτιστικών προτιμήσεων. Συμφώνα με τον ίδιο ο εξευγενισμός αποτελεί αποτέλεσμα της συνεχόμενης οικονομικής αλλαγής των μεγάλων δυτικών πόλεων από βιομηχανικά κέντρα σε επιχειρηματικά και πολιτιστικά κέντρα. Η μεταβολή αυτή επέφερε αλλαγές στον τομέα της απασχόλησης, στη διανομή του εισοδήματος, στην αγορά ακινήτων και στις πολιτιστικές προτιμήσεις. Άμεσο επακόλουθο αποτέλεσε η αντικατάσταση της εργατικής τάξης από τη μεταβιομηχανική μεσαία τάξη, η αποκατάσταση του οικιστικού αποθέματος και η αύξηση της αξίας των ακινήτων (Badcock, 1995).



Εικόνα 14 (αριστερά): Το εγχειρίδιο της νέας μεσαίας τάξης

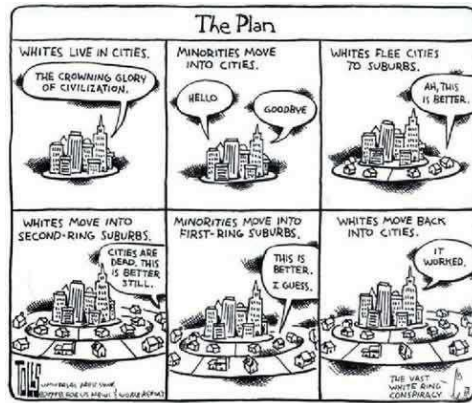
Εικόνα 15(δεξιά): Οι στόχοι της νέας μεσαίας τάξης

Ένα άλλο βασικό χαρακτηριστικό της εποχής, που συνέβαλε στην επέκταση του φαινομένου του εξευγενισμού, αποτέλεσε σύμφωνα με τον Markusen η κατάρρευση της πατριαρχικής οικογένειας (Markusen, 1981). Πλέον οι γυναίκες εργάζονταν σε καλά αμειβόμενα επαγγέλματα και ήταν σε θέση να συντηρήσουν οικονομικά τους εαυτούς τους. Υπήρχαν νοικοκυριά τα οποία απαρτιζόνταν από ένα άτομο, ανύπαντροι άντρες ή γυναίκες αντίστοιχά, από μονογονεϊκές οικογένειες, από ζευγάρια τα οποία εργάζονταν σε κεντρικές περιοχές και τα οποία αναζητούν μία κεντρική περιοχή για την κατοικία τους προκειμένου να αποφύγουν τις μεγάλες αποστάσεις. Η κατοικία τους βρισκόταν δίπλα στην εργασία τους, δίπλα στην αγορά και γενικότερα στις σύγχρονες ανέσεις που προσφέρει μία πόλη (Smith, 1986). Αν δεν είχε τροποποιηθεί ο θεσμός της πατριαρχικής οικογένειας τότε δεν θα αυξανόταν και η ζήτηση για εύρεση κατοικίας στις κεντρικές περιοχές, στοιχείο που συνέβαλε στην εφαρμογή του εξευγενισμού, καθώς οι ανύπαντρες γυναίκες και άντρες αντίστοιχα και τα ανύπαντρα ζευγάρια θα κατοικούσαν ακόμα κάτω από την ίδια στέγη με τις οικογένειές τους και δεν θα επέλεγαν να ακολουθήσουν τα τρόπο ζωής της νέας μεσαίας τάξης.

Κεφάλαιο 2: Το φαινόμενο του εξευγενισμού

Στην ενότητα αυτή γίνεται προσπάθεια εκτενούς ανάλυσης του φαινομένου του εξευγενισμού. Σε μία πιο επιφανειακή προσέγγιση ο εξευγενισμός σαν διαδικασία αναφέρεται στην επιστροφή της μεσαίας τάξης στις κεντρικές περιοχές του αστικού ιστού έπειτα από την αποκατάσταση του υποβαθμισμένου οικιστικού αποθέματος. Βέβαια η προσέγγιση του φαινομένου δεν είναι τόσο εύκολη όσο μπορεί να ακούγεται. Σύμφωνα με την Rose, 1984, ο εξευγενισμός αποτελεί μία χαοτική διαδικασία. Το βασικό σημείο της είναι ότι οι όροι εξευγενισμός και εξευγενιστές, όπως συνήθως χρησιμοποιείται στην βιβλιογραφία, είναι χαοτικές έννοιες, οι οποίες αποκρύπτουν το γεγονός ότι μία ποικιλία διαδικασιών και όχι μία μοναδική αιτία, προκαλούν κοινωνικοοικονομικές αλλαγές στο κέντρο των πόλεων.

Στις σελίδες που ακολουθούν παρατίθενται οι ορισμοί του εξευγενισμού, όπως έχουν διατυπωθεί από επιφανείς γεωγράφους, κοινωνιολόγους και οικονομολόγους, οι μηχανισμοί και οι διαδικασίες που ακολουθούνται κατά την εφαρμογή του φαινομένου, τα χαρακτηριστικά των εξευγενιστών, τα θετικά και αρνητικά αποτελέσματα που επιφέρει η εφαρμογή του εξευγενισμού καθώς και οι πολιτικές που έχουν ακολουθηθεί για την ανάσχεση των αρνητικών επιπτώσεων του φαινομένου.



Εικόνα 16 (αριστερά): Οι επιπτώσεις της εφαρμογής του εξευγενισμού

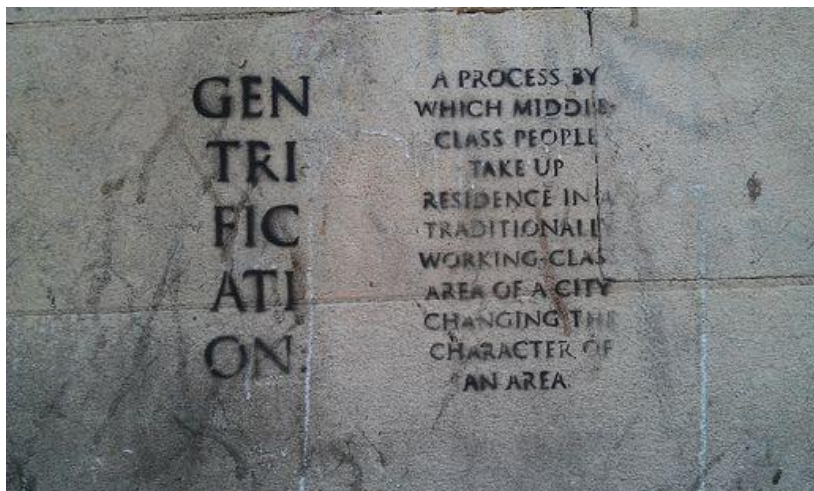
Εικόνα 17 (δεξιά): Αστικοποίηση και προαστικοποίηση

2.1 Ορισμοί του φαινομένου του εξευγενισμού

Ο εξευγενισμός είναι ένα συνεχώς εξελισσόμενο φαινόμενο το οποίο αφορά κυρίως τις υποβαθμισμένες περιοχές των αστικών κέντρων των δυτικών πόλεων. Για την καλύτερη κατανόηση του όρου αρκετοί επιφανείς γεωγράφοι, κοινωνιολόγοι, οικονομολόγοι έχουν προσπαθήσει κατά καιρούς να ορίσουν αυτό το φαινόμενο βασιζόμενοι κάθε φορά στις δικές τους επιστημονολογικές και ιδεολογικές προσεγγίσεις.

Στα αγγλικά ο όρος διατυπώνεται ως «gentrification». Ο όρος προέρχεται από την λέξη gentry. Με την κυριολεκτική σημασία η λέξη αυτή αναφέρεται στους κατώτερους ευγενείς της αγγλικής υπαίθρου, ενώ μεταφορικά χρησιμοποιείται για τα μεσαία κοινωνικά στρώματα που χαρακτηρίζονται από οικονομική άνεση. Στα ελληνικά έχουν γίνει

πολλές προσπάθειες μετάφρασης του όρου όπως «αναβάθμιση», «εξευγενισμός», «αστική αναδιάρθρωση» και «αστικός εξωραϊσμός» (Καλαντίδης 2005).



Εικόνα 18: Εξευγενισμός

Ο όρος εξευγενισμός επινοήθηκε από την κοινωνιολόγο Ruth Glass το 1964 προκειμένου να περιγράψει τη διαδικασία που εξελίσσονταν στις εργατικές γειτονιές Docklands του Λονδίνου. Η ρίζα του όρου προέρχεται από την λέξη gentry, η «αριστοκρατία των γαιοκτημόνων». Αναφερόμενη σε κατώτερους ευγενείς της αγγλικής υπαίθρου προσπάθησε να περιγράψει τους σύγχρονους «ευγενείς» των πόλεων οι οποίοι 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 –δύο 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 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[...] (Ruth Glass, 1964: xviii).

Το 1982 ο αμερικανός γεωγράφος Neil Smith θα προσπαθήσει να δώσει την δική του ερμηνεία στο φαινόμενο σύμφωνα με την οποία ο όρος αφορά [...] τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονιές της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από τους νέους μεσοαστούς αγοραστές κατοικιών, από τους ιδιοκτήτες γης και κατοικίας και από τους εκφραστές του κατασκευαστικού κεφαλαίου[...] (Neil Smith, 1982: 139).

Δύο χρόνια αργότερα, το 1984, 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. (Chris Hamnett, 1984: 284).

Το 1987, η Sharon Zukin θα ορίσει το φαινόμενο ως τη [...] μετατροπή ορισμένων κοινωνικά περιθωριακών εργατικών περιοχών του κέντρου της πόλης σε περιοχές κατοικίας των μεσαίων τάξεων [...] (Sharon Zukin, 1987: 129). Το 1992, ο Peter Marcuse επινοεί τον ακόλουθο ορισμό κατά τον οποίο το gentrification είναι [...] Η αναβάθμιση μιας

περιοχής κατοικίας εργατών και ατόμων χαμηλών εισοδημάτων, μέσα από μηχανισμούς αγοράς και αλλαγής της πληθυσμιακής της σύνθεσης[...] υποστηρίζοντας ότι [...] η απομάκρυνση είναι στόχος του εξευγενισμού, όχι μια παρενέργεια [...] (Peter Marcuse, 1992).

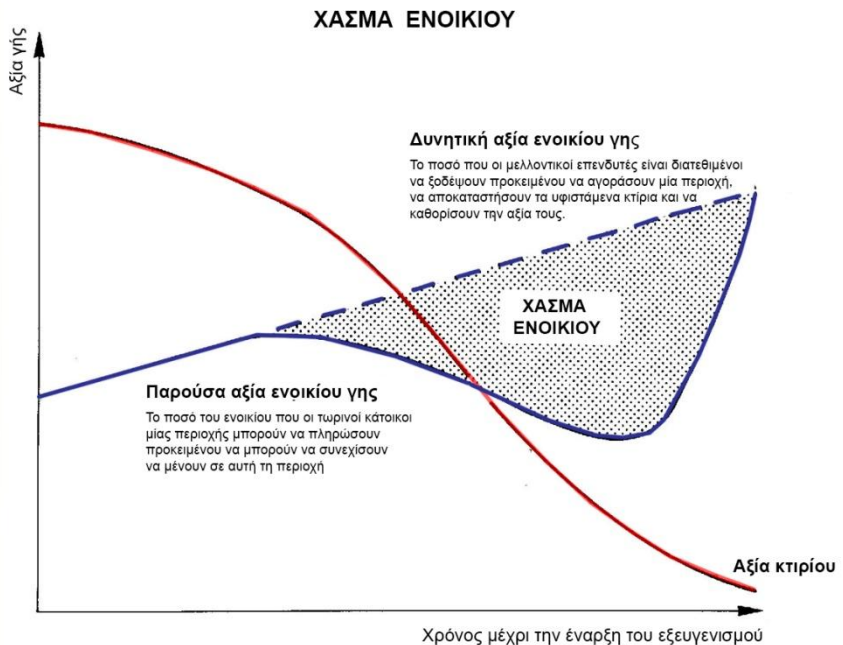
Τα τελευταία χρόνια όλο και πιο πολλοί Έλληνες ερευνητές θέλουν να δώσουν την δική τους εκδοχή στο θέμα. Πιο συγκεκριμένα το 1995 ο Στεφάνου αναφέρει ότι [...] η ανάγκη για ανάπτυξη μπορεί να προκαλείται από προβλήματα κελύφους, π.χ. παλαιότητα κτιρίου, προβλήματα χρήσεων γης, καθώς σε παλαιές περιοχές παρατηρείται συχνά υποβάθμιση και σύγκρουση χρήσεων, προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού, που αφορούν σε κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά των κατοίκων ή λόγω αναγκών 'πολιτιστικής υφής', δηλαδή πολιτιστικής αναβάθμισης ιστορικών κέντρων, αισθητικής ανάδειξης και διατήρησης φυσιογνωμίας μιας περιοχής [...] (Στεφάνου, 1995).

2.2 Προσεγγίσεις του φαινομένου του εξευγενισμού από οικονομικούς και κοινωνικούς ερευνητές

2.2.1 Η προσέγγιση του χάσματος ενοικίου (οικονομική ερμηνεία)

Το 1979 ο ερευνητής Neil Smith εισήγαγε την έννοια του χάσματος ενοικίου. Ως χάσμα ενοικίου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής του ενοικίου κάτω από τις παρούσες χρήσεις γης και της τιμής που θα μπορούσε να έχει εάν υπήρχαν διαφορετικές χρήσεις γης. Όταν αυτές οι δύο τιμές απέχουν πολύ μεταξύ τους τότε μπορεί να εφαρμοστεί το φαινόμενο του εξευγενισμού (Neil Smith, 1979) (εικ.19). Η προαστιοποίηση και η παρακμή των κεντρικών περιοχών οδήγησε στη

μείωση της αξίας των ακινήτων σε περιοχές όπου τα οικοπέδα θα μπορούσαν να έχουν υψηλότερες αξίες αν δεν είχε επέλθει η υποβάθμιση. Η μείωση αυτή ανοίγει τον δρόμο σε προσοδοφόρες επενδύσεις.



Εικόνα 19: Απεικόνιση του rent gap σε διάγραμμα

2.2.2 Η προσέγγιση του χάσματος της αξίας (οικονομική ερμηνεία)

Για την καλύτερη ερμηνεία του φαινομένου του εξευγενισμού οι Hamnett (1984) και Randolph (1986) χρησιμοποίησαν την έννοια του χάσματος της αξίας. Ως χάσμα αξίας, ορίζεται η διαφορά μεταξύ της αξίας που έχει μία ιδιοκτησία όταν είναι κενή και την αξία της όταν έχει εκμισθωθεί. Το πρώτο είναι το μέτρο της μελλοντικής τιμής

πώλησης του ακινήτου όταν αυτό μετατραπεί σε ιδιοκατοίκηση και το δεύτερο αποτελεί το μέτρο του ετήσιου εισοδήματος από την εκμίσθωση του ακινήτου. Οι τιμές και των δύο είναι συνήθως παρόμοιες αλλά όταν η ζήτηση για αγορά ακινήτων αυξάνεται το χάσμα διευρύνεται, ειδικά αν οι έλεγχοι και οι περιορισμοί για το ποσό του ενοικίου αποτρέπουν τους ιδιοκτήτες από την αύξηση του. Υπό αυτές τις συνθήκες οι ιδιοκτήτες ελκύονται από τα κέρδη που θα μπορούσε να τους αποφέρει η πιθανή πώληση των ακινήτων τους καταλήγοντας να πωλούν τις περιουσίες τους στους επενδυτές, συμβάλλοντας με αυτό τον τρόπο στην εφαρμογή του εξευγενισμού.

Συνεπώς, η θεωρία του χάσματος ενοικίου μπορεί να εξηγήσει καλύτερα περιπτώσεις όπου οι τιμές της γης είναι σημαντικότερος παράγοντας από την αξία του ακινήτου, ενώ η θεωρία του χάσματος της αξίας εξηγεί καλύτερα περιπτώσεις όπου ισχύει το αντίστροφο φαινόμενο.

2.2.3 Η κοινωνική προσέγγιση του φαινομένου του εξευγενισμού από τον ερευνητή Chriss Hamnett (κοινωνική ερμηνεία)

Ο Hamnett εκτός από την ερμηνεία που έδωσε στο φαινόμενο του εξευγενισμού μέσω του χάσματος της αξίας, προσπάθησε να επεξηγήσει το φαινόμενο από την κοινωνική του πλευρά. Σύμφωνα με τον Hamnett εάν τα μέλη της καινούριας μεσαίας τάξης τα οποία δούλευαν σε οικονομικές, επιχειρηματικές, πολιτιστικές βιομηχανίες στο κέντρο μίας πόλης δεν ενδιαφέρονταν να ζουν σε αυτές τις περιοχές και δεν ελκύονταν από τις παροχές τους (πολιτιστικές δραστηριότητες, χρήσεις εστίασης-διασκέδασης) ο εξευγενισμός δεν θα μπορούσε να εφαρμοστεί. Η τάξη αυτή, θα μπορούσε να μην

κατοικεί σε πολυτελή διαμερίσματα στο κέντρο αλλά να κατοικεί στα προάστια. Στην περίπτωση που τα μέλη της μεσαίας τάξης ή τουλάχιστον η πλειονότητά τους επέλεξαν τις περιοχές του κέντρου, η κοινωνική και χωρική δομή των πόλεων θα ήταν πολύ διαφορετική και οι αξίες γης θα είχαν εκτοξευτεί στα ύψη. Σε αυτή την περίπτωση υπάρχει όμως και ένα ποσοστό της μεσαίας τάξης το οποίο δεν μπορεί να ανταπεξέλθει οικονομικά στις συνθήκες κατοίκησης στις κεντρικές περιοχές και αναγκάζεται να μείνει πολύ πιο μακριά όπου οι αξίες γης είναι πιο χαμηλές. Τέτοιες περιπτώσεις έχουν καταγραφεί σε κεντρικές περιοχές του Λονδίνου, του Άμστερνταμ, στο Παρίσι και σε αρκετές περιοχές στο Μανχάταν (Hamnett, 2003).

2.2.4 Οικονομική προσέγγιση του εξευγενισμού βασισμένη στις έννοιες της παραγωγής και της κατανάλωσης

Ο εξευγενισμός δεν είναι ένα φαινόμενο που μπορεί να ερμηνευτεί σύμφωνα με τις ενέργειες των εξευγενιστών και μόνο, αγνοώντας τον ρόλο των κατασκευαστών, των επενδυτών, των ιδιοκτητών, των δανειστών, των κυβερνητικών υπηρεσιών, των κτηματομεσιτών, των ενοικιαστών, των υποθηκών κλπ. Μία ευρύτερη θεωρία του εξευγενισμού πρέπει να λάβει υπόψη τον ρόλο των παραγωγών και των καταναλωτών. Όταν αυτό γίνει θα φανεί ότι η ανάγκη για παραγωγή και ειδικότερα η ανάγκη για αποκόμιση κέρδους, μέσα από την κατανάλωση των παραγόμενων προϊόντων, αποτελεί μία πιο αποφασιστική πρωτοβουλία σε σύγκριση με τις προτιμήσεις των καταναλωτών. Η λεγόμενη αστική ανανέωση έχει υποκινηθεί περισσότερο από οικονομικές παρά από πολιτιστικές δυνάμεις. Παρόλα αυτά όμως κατά την αποκατάσταση των κεντρικών περιοχών,

οι προτιμήσεις των καταναλωτών και όχι η προτίμηση για κέρδος φαίνεται να αποτελεί την κύρια αιτία εφαρμογής του εξευγενισμού ακόμα και αν δεν ισχύει κάτι τέτοιο (Smith, 2007).

2.3 Διαδικασίες και μηχανισμοί κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού

2.3.1 Ποια στοιχεία συμβάλουν στην υποβάθμιση μίας περιοχής

Από τη δεκαετία του 1920 και μετά οι αστικές κεντρικές περιοχές του δυτικού κόσμου ήρθαν αντιμέτωπες με αρκετά προβλήματα τα οποία συντέλεσαν στην υποβάθμισή τους. Μεταξύ των πιο σημαντικών λόγων που οδήγησαν στην παρακμή των αστικών κεντρικών περιοχών ήταν η προαστιοποίηση, φαινόμενο το οποίο έλαβε χώρα τόσο σε περιοχές της Νέας Υόρκης αλλά και της Αθήνας, αλλά και η αποβιομηχάνιση, δηλαδή η μεταφορά επιχειρήσεων, εργοστασίων και βιομηχανιών μακριά από το κέντρο, όπως συνέβη σε περιοχές του Λονδίνου. Άμεσο επακόλουθο της παραπάνω κατάστασης αποτέλεσε η εγκατάλειψη και η ερημοποίηση των κεντρικών περιοχών με αποτέλεσμα την υποβάθμισή τους και την μείωση της αξίας των οικιστικών τους αποθεμάτων.

Με τις τιμές των ενοικίων να είναι ιδιαίτερα χαμηλές, οι περιοχές αυτές μετατρέποντουσαν σε πόλο έλξης για ομάδες ατόμων που αντιμετώπιζαν οικονομικά προβλήματα, όπως ήταν η εργατική τάξη, οι μετανάστες, οι αφραμερικάνοι - κυρίως σε περιοχές της Νέας Υόρκης - και γενικότερα άτομα που άνηκαν σε κατώτερα εισοδηματικά στρώματα. Κύρια χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών ήταν το φθηνό οικιστικό απόθεμα το οποίο δεν ανανεωνόταν εξαιτίας της γενικότερης υποβάθμισης, των αυξημένων επιπέδων

εγκληματικότητας καθώς και της διακίνησης ναρκωτικών ουσιών. Όλα αυτά είχαν σαν άμεση απόρροια τον χαρακτηρισμό των περιοχών αυτών ως περιοχές-γκέτο, με αποτέλεσμα να μετατραπούν σε απρόσιτα μέρη για τις υπόλοιπες κοινωνικές ομάδες.



Εικόνα 20: Η γκετοποιημένη περιοχή του Harlem

Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις όπου τα υφιστάμενα κτίρια παύουν να εκμισθώνονται και εγκαταλείπονται. Αυτό το φαινόμενο κάνει την εμφάνιση του όταν οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν πλέον να αποκομίσουν ένα ικανοποιητικό χρηματικό ποσό από το ενοίκιο το οποίο θα καλύπτει τα απαραίτητα έξοδα. Το φαινόμενο αυτό συνήθως δεν εμφανίζεται απομονωμένο αλλά στο σύνολο της γειτονιάς. Τα κτίρια δεν εγκαταλείπονται γιατί δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν πια αλλά γιατί δεν μπορούν να αποφέρουν κέρδη στους ιδιοκτήτες τους. Δεν λείπουν άλλωστε και οι περιπτώσεις στις οποίες οι ιδιοκτήτες καταστρέφουν μερικώς τις περιουσίες τους, μέσω εμπρηστικών ενεργειών, προκειμένου να αποκομίσουν το ποσό της ασφάλειας (Smith, 2007).

Εκτός όμως από τις περιθωριοποιημένες ομάδες που εγκαθίστανται σε μία περιοχή και τους ιδιοκτήτες που εγκαταλείπουν τις περιουσίες τους, υπάρχουν και οι κτηματομεσίτες οι οποίοι συμβάλουν στην υποβάθμιση μίας γειτονιάς. Οι κτηματομεσίτες συνήθως ενεργούν σε υποβαθμισμένες περιοχές όπου κατοικούν κυρίως άτομα διαφορετικών εθνικοτήτων και πιο συγκεκριμένα σε περιοχές με αφροαμερικάνους. Αγοράζουν κατοικίες σε σχετικά χαμηλές τιμές και τις πουλάνε σε οικογένειες αφροαμερικάνων με υψηλότερα εισοδήματα οι οποίοι επιθυμούν να αγοράσουν την πρώτη τους κατοικία. Καθώς όμως η παραπάνω διαδικασία συμβαίνει, περαιτέρω μείωση της αξίας λαμβάνει χώρα, εξαιτίας των φουσκωμένων τιμών στις οποίες πουλήθηκαν οι κατοικίες και της επακόλουθης έλλειψης πόρων για την συντήρηση και την πληρωμή των υποθηκών (Smith, 2007).

Όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία συντελούν στην γενικότερη αλλοίωση του ποιοτικού επιπέδου μίας περιοχής, με αποτέλεσμα η εφαρμογή του εξευγενισμού να αποτελεί πλέον την πιο επισφαλή πρόταση στην λύση του προβλήματος.

2.3.2 Μηχανισμοί εφαρμογής εξευγενισμού

Σύμφωνα με τον ερευνητή Neil Smith ο εξευγενισμός μπορεί να αρχίσει να εφαρμόζεται σε μία περιοχή όταν η διαφορά μεταξύ της τιμής του ενοικίου κάτω από τις παρούσες χρήσεις γης και της τιμής που θα μπορούσε να έχει εάν υπήρχαν διαφορετικές χρήσεις γης έχει αμβλυνθεί πάρα πολύ (Smith, 1979). Η μείωση αυτή της αξίας του οικιστικού αποθέματος ανοίγει τον δρόμο στις προσοδοφόρες

επενδύσεις. Βέβαια δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις στις οποίες, κατά την έναρξη της εφαρμογής του εξευγενισμού, οι δανειστές ήταν επιφυλακτικοί με αποτέλεσμα να αρνιούνται να χρηματοδοτήσουν τη διαδικασία καθώς οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονταν από φτωχό οικιστικό απόθεμα. Συνεπώς στην πλειοψηφία των περιπτώσεων εφαρμογής εξευγενισμού οι κρατικές επιχορηγήσεις αποτελούσαν την κινητήριου δύναμη σε ότι αφορά την υλοποίηση της διαδικασίας. Συνήθως μέσα από προγράμματα διευκολύνσεων όπως είναι τα δάνεια με χαμηλό επιτόκιο, τα φορολογικά κίνητρα και οι φοροαπαλλαγές, οι επιχορηγήσεις αλλά και μέσω δημοπρασιών που πραγματοποιούνται από τις τοπικές αρχές, προσπαθεί να βελτιώσει και να αποκαταστήσει το οικιστικό απόθεμα διατηρώντας όμως την αρχιτεκτονική αξία των κτιρίων κάθε περιοχής. Βέβαια δεν λείπουν και οι περιπτώσεις της ιδιωτικής ενίσχυσης, όπου επενδυτές χρηματοδοτούν τα έργα αποκατάστασης των υφιστάμενων κτιρίων. Τις περισσότερες όμως φορές η ιδιωτική ενίσχυση είναι μία μεταγενέστερη διαδικασία και συνήθως ακολουθεί την κρατική βοήθεια. Δύσκολα η ιδιωτική ενίσχυση ξεκινάει την εφαρμογή του εξευγενισμού καθώς κατά την έναρξη του φαινομένου οι επενδυτές κρατάνε μία πιο επιφυλακτική στάση.

Υπάρχουν τρεις κατηγορίες ατόμων οι οποίες παίζουν καθοριστικό ρόλο στην αποκατάσταση του οικιστικού αποθέματος. Πρώτη κατηγορία είναι αυτή των επαγγελματιών επενδυτών οι οποίοι αγοράζουν τα υφιστάμενα κτίρια, τα ανακαινίζουν και τα πουλάνε προκειμένου να αποκομίσουν κέρδος. Δεύτερη κατηγορία είναι αυτή των ιδιωτών οι οποίοι αγοράζουν ένα κτίριο ή ένα διαμέρισμα, το αποκαθιστούν και το χρησιμοποιούν για κατοικία τους. Συνήθως τα άτομα αυτά βάζουν σαν υποθήκη το κτίριο που αγόρασαν σε

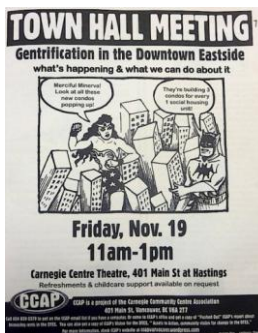
περίπτωση που πάρουν κάποιο δάνειο. Τελευταία κατηγορία είναι αυτή των ιδιοκτητών οι οποίοι αφού ανακαινίσουν τις κατοικίες τους τις εκμισθώνουν.

2.3.3 Κατηγορίες περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται ο εξευγενισμός

Κατά κύριο λόγο υπάρχουν τρεις κατηγορίες αστικών κεντρικών περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται ο εξευγενισμός. Πρώτη κατηγορία είναι οι αμιγείς περιοχές κατοικίας οι οποίες και πριν αλλά και μετά την εφαρμογή του φαινομένου έχουν ως κύρια χρήση τους την κατοικία. Δεύτερη κατηγορία αποτελούν οι πρώην βιομηχανικές περιοχές οι οποίες λόγω της αποβιομηχάνισης έχουν ερημώσει. Οι χρήσεις στις περιοχές αυτές μετά την εφαρμογή του εξευγενισμού ποικίλουν καθώς στο αποκατεστημένο οικιστικό απόθεμα μπορεί να υπάρξουν είτε χρήσεις κατοικίας, είτε χρήσεις εστίασης, ψυχαγωγίας, πολιτιστικές, γραφεία κλπ. Ταυτόχρονα στις περιοχές αυτές κάνουν και την εμφάνισή τους τα διαμερίσματα “lofts”. Τα lofts είναι αποκατεστημένοι όροφοι εγκαταλελειμμένων εργοστασίων οι οποίοι χαρακτηρίζονται από μεγάλους ενιαίους χώρους με ελεύθερες κατόψεις, που διακόπτονται από τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, και από μεγάλα παράθυρα με σιδερένια κουφώματα. Τα διαμερίσματα αυτά είτε χρησιμοποιούνται ως χώροι κατοικίας είτε ως ατελιέ για τους καλλιτέχνες. Τέλος η τρίτη κατηγορία αποτελεί τις πρώην βιομηχανικές περιοχές στις οποίες κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού δίνεται έμφαση στην ανάδειξη του πολιτισμού. Συνήθως στις εξευγενισμένες αυτές περιοχές υπάρχει κάποιο κτίριο το οποίο αποτελεί πολιτιστικό σύμβολο της περιοχής όπως είναι η Τεχνόπολις στο Γκάζι ή το Guggenheim Museum στην μητροπολιτική περιοχή του Bilbao.

2.4 Τα στάδια του εξευγενισμού

Ως πρώτο στάδιο εξευγενισμού χαρακτηρίζεται η περίοδος κατά την οποία αρχίζει να εφαρμόζεται το φαινόμενο. Έπειτα από την αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων καταγράφεται αύξηση της αξίας τους με αποτέλεσμα οι καινούριοι κάτοικοι της περιοχής να ανήκουν σε μεγαλύτερα εισοδηματικά στρώματα σε σχέση με τους προηγούμενους κατοίκους, οι οποίοι εκτοπίζονται. Μεταξύ των καινούριων κατοίκων υπάρχουν άτομα ανύπαντρα ή νέα ζευγάρια τα οποία απασχολούνται σε επαγγελματικές θέσεις και λιγότερο σε διευθυντικές, φοιτητές, ή ακόμα και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες αλλά πιο σπάνια. Παράλληλα δεν έχουν λείψει και οι περιπτώσεις όπου κινητήριο δύναμη του εξευγενισμού αποτέλεσαν οι καλλιτέχνες. Σε παραδείγματα όπως το Soho, οι πρώτοι κάτοικοι που έδωσαν ξανά ζωή στην περιοχή ήταν οι καλλιτέχνες οι οποίοι εκμεταλλεύτηκαν τα πρώην βιομηχανικά κτίρια και τα χρησιμοποίησαν αποδίδοντάς τους διπλή χρήση, αυτή του χώρου εργασίας και αυτή της κατοικίας. Τέλος ένα άλλο αξιοσημείωτο παράδειγμα αποτελεί το παράδειγμα εφαρμογής εξευγενισμού στο Harlem, όπου οι πρώτοι εξευγενιστές της περιοχής ήταν αφροαμερικάνοι με μεγαλύτερο εισόδημα από τους αφροαμερικάνους που κατοικούσαν πριν στην περιοχή. Στο αρχικό στάδιο δεν καταγράφηκε καμία εισροή λευκών εξευγενιστών. Οι λευκοί εξευγενιστές ήταν επιφυλακτικοί με την ιδέα της μετακίνησης τους στην περιοχή λόγω της μεγάλης εγκληματικότητας.



Εικόνα 21: Συγκεντρώσεις εκτοπισμένων ενάντια στους εξευγενιστές

Εικόνα 22: Αντιδράσεις εκτοπισμένων εναντίων της διαδικασίας του εξευγενισμού

Κατά το δεύτερο στάδιο εφαρμογής του φαινομένου, η αξία των ακινήτων έχει αρχίσει να αυξάνεται ραγδαία με αποτέλεσμα η μεσαία τάξη να αρχίσει να κατακλύζει την περιοχή με γρήγορους ρυθμούς. Άτομα με υψηλότερα εισοδήματα και με υψηλότερο μορφωτικό επίπεδο έρχονται στην περιοχή με αποτέλεσμα να εκτοπίζονται σταδιακά ασθενέστερα οικονομικές ομάδες, όπως είναι αυτές των καλλιτεχνών, καθώς δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά στα αυξημένα ενοίκια.

Στο τρίτο στάδιο της εφαρμογής του φαινομένου συναντάμε το φαινόμενο του υπερεξευγενισμού. Οι αξίες έχουν εκτοξευτεί στα ύψη με αποτέλεσμα ακόμα και τα άτομα που ανήκουν στην μεσαία τάξη να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά και να αναγκάζονται να βρουν κατοικία σε πιο οικονομικά προσιτές περιοχές. Ο νέος πληθυσμός της περιοχής απασχολείται κατά βάση σε διευθυντικές θέσεις και χαρακτηρίζεται από απλησίαστα εισοδήματα.

Τα τρία στάδια του εξευγενισμού γίνονται πιο εμφανή σε περιοχές όπου ο εξευγενισμός άρχισε να εφαρμόζεται από τη δεκαετία του 1960 έως και σήμερα. Αντιπροσωπευτικά παραδείγματα αποτελούν το Park Slope στη Νέα Υόρκη και το Barnsbury στο Λονδίνο τα οποία χαρακτηρίζονται ως περιοχές ώριμου εξευγενισμού. Το φαινόμενο αυτό δεν αποτελεί μία διαδικασία η οποία μπορεί να σταματήσει έπειτα από την αποκατάσταση των κτιρίων, αντιθέτως αποτελεί ένα φαινόμενο που εξελίσσεται διαρκώς στο πέρασμα του χρόνου.

Κατά την εφαρμογή του φαινομένου, για δεκαετίες, παρατηρείται ένας συνεχής εκτοπισμός κατώτερων εισοδηματικών στρωμάτων από ανώτερα, τα οποία δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στις νέες συνθήκες που δημιουργούνται. Όσο όμως το φαινόμενο αυτό εξελίσσεται οι κοινωνικές ομάδες που εκτοπίζονται δεν ανήκουν μόνο στην εργατική τάξη αλλά και στην μεσαία καθώς άτομα με υψηλά εισοδήματα μπορούν να εκτοπιστούν από άτομα με ακόμα υψηλότερα εισοδήματα.

2.5 Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά εξευγενιστών

Οι εξευγενιστές κατά κύριο λόγο αποτελούν τμήμα της νέας μεσαίας τάξης οι οποίοι διαφοροποιούνται από τους υπόλοιπους λόγω του υψηλού μορφωτικού και πολιτιστικού τους επιπέδου και από τα καταναλωτικά τους πρότυπα.

Σε αυτή την ομάδα έχουν δοθεί κατά καιρούς διάφορες ονομασίες. Εκτός από την ονομασία « νέα μεσαία τάξη», η κοινωνική επιστημονική βιβλιογραφία είναι γεμάτη από έννοιες όπως «νέα εργατική τάξη» (Miller, 1965), «νέα τάξη» (Bruce-Briggs, 1979), «ένα

ενδιάμεσο στρώμα» (Aronowitz, 1979), «μία επαγγελματική διευθυντική τάξη» (Ehrenreich, 1979), « μία μισθωτή μεσαία τάξη» (Gould, 1981), καθώς και ως «μία μεσαία τάξη εργασίας» (Zussman, 1984).

Σύμφωνα με τον ιστορικό Wiebe (1967) αυτή η ομάδα αστικών επαγγελματιών, διευθυντών και υπαλλήλων βίωσαν μία «επανάσταση στην ταυτότητά τους» καθώς το αναδυόμενο αστικό βιομηχανικό σύστημα τους έδωσε ολοένα και πιο σημαντικό ρόλο. Σύμφωνα με τον ίδιο, τα άτομα αυτά διαποτίστηκαν με την αυτοπεποίθηση της ποιότητάς τους και έτρεφαν ένα διακαή πόθο να ξαναφτιάξουν τον κόσμο σύμφωνα με το δικό τους μοντέλο. Το 1975 ο Νίκος Πουλαντζάς υποστήριξε ότι η νέα αυτή μεσαία τάξη τοποθετείται μεταξύ της εργατικής και της καπιταλιστικής τάξης. Αποτελεί μία ομάδα η οποία ούτε κατέχει τα μέσα παραγωγής αλλά ούτε ασκεί παραγωγική εργασία, απλά συμμετέχει πολιτικά και ιδεολογικά στην κυριαρχία της εργατικής τάξης. Τρία χρόνια αργότερα, το 1978, ο Wright επισημαίνει ότι η νέα αυτή τάξη μετακινείται από εδώ και από εκεί, ανάλογα με τις οικονομικές επιδιώξεις της πάνω ομάδας από αυτούς, το πολιτικό δυναμικό της κάτω τάξης από αυτούς και από τις ιδεολογικές επιταγές των καθημερινών τους απασχολιών.

Η νέα μεσαία τάξη αποτελείται κατά κύριο λόγο από άτομα που εργάζονται σε επαγγελματικούς και διευθυντικούς τομείς απασχόλησης και τα οποία διακρίνονται για το υψηλό τους μορφωτικό επίπεδο. Οι περισσότεροι από αυτούς εργάζονται σε κεντρικές περιοχές, σε γραφεία τα οποία βρίσκονται σε μοντέρνα κτίρια με μεγάλους ενιαίους χώρους. Ένα κριτήριο επιλογής της

κατοικίας τους αποτελεί το πόσο κοντά βρίσκεται στο χώρο εργασίας τους προκειμένου να γλιτώνουν τις μεγάλες αποστάσεις. Επιπρόσθετα, στις οικογένειες των εξευγενιστών όταν και οι δύο γονείς εργάζονται σε κεντρικές περιοχές επιλέγουν συνήθως οι κατοικίες τους να είναι κοντά στην απασχόλησή τους προκειμένου να διαχειρίζονται καλύτερα την φροντίδα των παιδιών τους (Butler, 1997). Ταυτόχρονα οι εξευγενιστές επιλέγουν να κατοικούν σε κεντρικές περιοχές καθώς αυτές παρέχουν ποικιλία πολιτισμικών και ψυχαγωγικών επιλογών καθώς και μία πληθώρα διαθέσιμων ακίνητων με υψηλή αισθητική.

Η νέα μεσαία τάξη έχει διαφορετική αντιμετώπιση στα οικονομικά ζητήματα σε σχέση με τις αντίστοιχες προγενέστερες ομάδες. Αναζητάνε την πρόσχερη ικανοποίηση και σπαταλάνε λεφτά προκειμένου να αποδειχτούν λάτρεις του καλού γούστου σε τομείς όπως είναι η επιλογή κατοικίας, οι πολιτιστικές τους και ψυχαγωγικές τους επιλογές, η μόρφωση των παιδιών τους αλλά ακόμα και οι γαστρονομικές τους επιλογές, καθώς πιστεύουν ότι αποτελεί κρίσιμης σημασίας δείκτη για την κατηγορία τους. Χρησιμοποιούν την οικονομική τους ευχέρεια ως μέσο ανάδειξης και διαφοροποίησης από τις κατώτερες από αυτούς κοινωνικές τάξεις. Αυτά τα άτομα αποτελούν ένα συγκεκριμένο τμήμα της μεσαίας τάξης που χαρακτηρίζεται πιο πολύ από το πολιτιστικό κεφάλαιο και λιγότερο από το χρηματικό (Butler, 1997).

Παράλληλα σε ότι αφορά τις πολιτικές τους πεποιθήσεις χαρακτηρίζονται από σχετικά φιλελεύθερες κοινωνικές και πολιτικές απόψεις και αλληλεπιδρούν με άτομα που έχουν παρόμοια ιδανικά με αυτούς (Butler, 1997). Ακόμα και εάν αυτό δεν μπορεί να ισχύει

για όλους τους εξευγενιστές, υπάρχει ένα μεγάλο ποσοστό με τα παραπάνω χαρακτηριστικά. Σύμφωνα με το Wiebe τα άτομα αυτά ήταν σαφώς προοδευτικά στο πλαίσιο της προοδευτικής εποχής, ενώ σύμφωνα με το Ehrenreich (1979) απεικονίζουν τους ηγέτες της νέας αριστεράς.



Εικόνα 23 (αριστερά): Αμερικάνοι εξευγενιστές

Εικόνα 24 (μέση): Η χρονιά των yuppies

Εικόνα 25 (δεξιά): Η νέα μεσαία τάξη

Μία άλλη κατηγορία ατόμων οι οποίοι συνέβαλλαν στην εφαρμογή του εξευγενισμού είναι αυτή των καλλιτεχνών (ζωγράφοι, μουσικοί, σχεδιαστές, γλύπτες κ.λπ.). Συνήθως αποτελούν το πρώτο κύμα εξευγενιστών σε μία περιοχή, όπως έγινε στην περίπτωση του Soho και του Bilbao La Vieja, δίνοντας το έναυσμα για την εφαρμογή της διαδικασίας του εξευγενισμού. Κατά κύριο λόγο επιλέγουν πρώην βιομηχανικές περιοχές καθώς τα μεγάλα κτίρια – πρώην εργοστάσια – με τους ενιαίους μεγάλους χώρους και το μεγάλο ύψος είναι ιδανικά για τους καλλιτέχνες που μπορούν να τα αξιοποιήσουν ως επαγγελματικούς χώρους. Παράλληλα η χαμηλή αξία των συγκεκριμένων κτιρίων, εξαιτίας της γενικότερης υποβάθμισης που υφίσταται η περιοχή, δίνει τη δυνατότητα στους καλλιτέχνες να τα

αγοράσουν και να τα αξιοποιήσουν αποδίδοντάς τους διπλή χρήση, αυτή της κατοικίας και αυτή της εργασίας. Συνήθως όμως η παραπάνω κατηγορία εκτοπίζεται από τους ευκατάστατους μεσοαστούς, οι οποίοι αποτελούν το δεύτερο κύμα εξευγενιστών. Η αξία των κτιρίων ανεβαίνει με αποτέλεσμα οι καλλιτέχνες να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά και να αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή εκτός βέβαια αν τους προστατεύσουν οι τοπικές αρχές, όπως στην περίπτωση του Soho.



Εικόνα 26 (αριστερά): Κτίριο στο Soho



Εικόνα 27 (δεξιά): Κατάστημα στο Soho

Επιπρόσθετα όμως υπάρχουν και περιπτώσεις αμερικάνικων πόλεων όπου ο εξευγενισμός, τουλάχιστον στα αρχικά του στάδια, εκπροσωπήθηκε από αφροαμερικάνους στο ρόλο των εξευγενιστών και όχι από λευκούς ευκατάστατους μεσοαστούς. Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί η περιοχή του Harlem στο Manhattan όπου υπήρχε αμιγής πληθυσμός αφροαμερικάνων. Κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού δεν παρατηρήθηκε καμία φυλετική αλλαγή με αποτέλεσμα να μπορούμε να κάνουμε λόγο για μία διαδικασία εξευγενισμού εκπροσωπούμενη από αφροαμερικάνους ως το πρώτο κύμα εξευγενιστών. Μετά από χρόνια στην περιοχή και όταν είχε

αρχίσει να μειώνεται το ποσοστό των αφροαμερικών να αρχίσει να κάνει την εμφάνισή της η μεσαία τάξη των εξευγενιστών.

2.6 Οι μεταβολές που συντελούνται από την εφαρμογή του εξευγενισμού

Κατά την εφαρμογή του φαινομένου του εξευγενισμού σε διάφορες υποβαθμισμένες αστικές περιοχές καταγράφηκαν τόσο θετικές όσο και αρνητικές συνέπειες. Βεβαίως οι επιπτώσεις του εξευγενισμού , αποτελούν ένα αμφιλεγόμενο πολιτικά θέμα, με ορισμένες τοπικές αρχές, οι οποίες προσπαθούν να επωφεληθούν από το κέρδος, να καλωσορίζουν την επανεγκατάσταση της μεσαίας τάξης στο κέντρο της πόλης. Αντίθετα, ένας μεγάλος αριθμός ατόμων αντιτίθεται στο φαινόμενο, λόγω των επιπτώσεων του στη μετατόπιση των φτωχών και των ευάλωτων (Atkinson, Bridge, 2005). Σύμφωνα με τον Rowland Atkinson, οι αρνητικές επιπτώσεις του εξευγενισμού υπερβαίνουν τις θετικές, γεγονός που θα έπρεπε να έχει οδηγήσει σε περαιτέρω έρευνα, προτού να ενσωματωθούν στις Κυβερνητικές πολιτικές στρατηγικές που οδηγούν τόσο στον εξευγενισμό όσο και στην άνιση αστική ανάπτυξη (Atkinson 2002).

2.6.1 Θετικά αποτελέσματα

Ένα από τα σημαντικότερα αποτελέσματα του εξευγενισμού είναι η αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου ή του υποβαθμισμένου οικιστικού αποθέματος. Κύριος στόχος κατά την εφαρμογή του φαινομένου αποτελεί η αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων. Τα κτίρια αυτά στην πλειονότητά τους χρονολογούνται από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα με αποτέλεσμα μέσω της αποκατάστασής τους να

διαφυλάσσεται η αρχιτεκτονική τους αξία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Soho στο Manhattan καθώς διαθέτει τη μεγαλύτερη συλλογή αρχιτεκτονικής χυτοσιδήρου στον κόσμο. Αναμφίβολα η αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος συντέλεσε στην διαιώνιση αυτής της αρχιτεκτονικής. Συνεπώς, όλα τα παραπάνω στοιχεία συντελούν αδιαμφισβήτητα στην γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής και στη βελτίωση της ποιότητας της.



Εικόνα 28: Κτίριο κατοικιών στη Νέα Υόρκη, πριν (αριστερά) και μετά (δεξιά) τον εξευγενισμό της περιοχής



Εικόνα 29: Εργοστάσιο στην Νέα Υόρκη το οποίο αποκαταστάθηκε και επαναχρησιμοποιήθηκε ως κτίριο κατοικίας

Ταυτόχρονα, από οικονομικής άποψης, η βελτίωση της περιοχής συμβάλει στην αύξηση της αξίας των ακινήτων με αποτέλεσμα όλο και πιο εύποροι κάτοικοι να εγκαθίστανται στην περιοχή. Αυτή η οικονομική πρόοδος μπορεί να προσελκύσει ακόμα περισσότερους επενδυτές, οι οποίοι δεν θα είναι πλέον επιφυλακτικοί όπως ήταν στην αρχή της διαδικασίας. Το στοιχείο αυτό θα οδηγήσει σε περαιτέρω βελτίωση της περιοχής - διαρκής εφαρμογή του εξευγενισμού - φτάνοντας σε αρκετές περιπτώσεις να μιλάμε για υπερεξευγενισμό.

Παράλληλα, ταυτόχρονα με τη γενικότερη αναβάθμιση της εκάστοτε περιοχής, είτε αναβαθμίζονται οι υποδομές, οι υπηρεσίες, οι εμπορικοί χώροι, οι χώροι εστίασης και οι χώροι ψυχαγωγίας και πολιτισμού που διαθέτει, είτε προστίθενται και άλλες χρήσεις σαν και αυτές. Η παραπάνω ευημερία προσελκύει όλο και περισσότερα άτομα με αποτέλεσμα οι περιοχές αυτές να αποτελούν πόλο έλξης τόσο για τα ευκατάστατα άτομα που θα την επιλέξουν ως περιοχή κατοικίας αλλά και για τους επισκέπτες που θα την επιλέξουν ως περιοχή ψυχαγωγίας. Ταυτόχρονα, οι εξευγενισμένες περιοχές που έχουν ως βάση την ανάδειξη του πολιτισμού, όπως η μητροπολιτική περιοχή του Bilbao, αποτελούν πόλο έλξης για τους τουρίστες με αποτέλεσμα να καταγράφεται τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή. Αναντίρρητα, τα παραπάνω χαρακτηριστικά των εξευγενισμένων περιοχών αποφέρουν οικονομικά οφέλη τόσο στις επιχειρήσεις της περιοχής όσο και στις τοπικές αρχές.

Ένα ακόμα θετικό στοιχείο της εφαρμογής του φαινομένου αποτελεί η συσσώρευση ενός μεγάλου τμήματος της μεσαίας τάξης στις κεντρικές περιοχές. Τις προηγούμενες δεκαετίες η πλειονότητα του

πληθυσμού αυτού, κατοικούσε στα προάστια ενώ περιοχή εργασίας τους αποτελούσε κατά κύριο λόγο το κέντρο. Με την συγκέντρωση τους στις κεντρικές περιοχές μειώθηκαν ταυτόχρονα και οι καθημερινές μεταφορές αυτών των ατόμων από την περιοχή κατοικίας τους στην περιοχή εργασίας τους. Συνεπώς η μείωση των μεταφορών, τόσο στην χρήση Ι.Χ. όσο και στην χρήση μέσων συγκοινωνίας, συνέβαλε στον περιορισμό της χρήσης καυσίμων αλλά και στην μείωση της ρύπανσης στις αστικές περιοχές. Η πλειονότητα των εξευγενιστών επιλέγουν την κατοικία τους με κριτήριο την απόσταση από το χώρο εργασίας τους. Συνεπώς οι περισσότεροι μπορεί να μετακινούνται από την κατοικία τους στην εργασία τους και αντίστροφα είτε περπατώντας, είτε με τη χρήση ποδηλάτου και είτε με κάποιο μέσο μαζικής μεταφοράς. Άμεσο επακόλουθο αποτελεί η αποφυγή της κυκλοφοριακής συμφόρησης στα αστικά κέντρα σε περιπτώσεις όπου οι κάτοικοι χρησιμοποιούσαν τα αυτοκίνητα τους ως μέσω μετακίνησης από τα προάστια στους χώρους εργασίας τους.

Εν κατακλείδι ένα άλλο στοιχείο υπέρ του εξευγενισμού αποτελεί η συγκέντρωση ατόμων διαφορετικών εθνικοτήτων σε κάποια παραδείγματα εξευγενισμένων περιοχών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Harlem στο Manhattan. Θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι η πολυπολιτισμικότητα που χαρακτηρίζει μία περιοχή την μετατρέπει σε πόλο έλξης για τους επίδοξους μελλοντικούς κατοίκους ή επισκέπτες. Δεν είναι άλλωστε λίγα τα άτομα που ελκύονται από αυτό το χαρακτηριστικό καθώς αναζητούν την ποικιλομορφία.

2.6.2 Επιπτώσεις

Η αύξηση της αξίας των ακινήτων λόγω της γενικότερης αναβάθμισης της περιοχής αποτελεί θετικό χαρακτηριστικό της διαδικασίας του εξευγενισμού καθώς αποφέρει πολλά οικονομικά οφέλη. Το γεγονός αυτό αποτελεί όμως την μία όψη του νομίσματος. Στην άλλη όμως όψη του νομίσματος η αύξηση της αντικειμενικής αξίας σε συνδυασμό με τους αυξημένους φόρους ακινήτων συντελούν στον εκτοπισμό των υφιστάμενων κατοίκων. Ο εκτοπισμός των οικονομικά ασθενέστερων κατοίκων από τις περιοχές που εξευγενίζονται αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του εξευγενισμού. Οι ιδιοκτήτες προβαίνουν στην αύξηση των τιμών των ακινήτων τους, προκειμένου να εξασφαλίσουν υψηλότερο κέρδος από την ακριβότερη πώληση ή ενοικιάσή τους, αναγκάζοντας τους υφιστάμενους ενοικιαστές να αποχωρίσουν (Pitt, 1977). Η παραπάνω διαδικασία οδηγεί στην ακούσια μετακίνηση των ατόμων αυτών και στην αντικατάστασή τους από ανώτερα κοινωνικά στρώματα.

Βέβαια, ο εκτοπισμός αυτός δεν συντελείται μόνο κατά την έναρξη της εφαρμογής της διαδικασίας, με τον εκτοπισμό της εργατικής τάξης, αλλά συνεχίζει και στα επόμενα στάδια. Πιο συγκεκριμένα ο εκτοπισμός αυτός συνεχίζεται τόσο στην μετάβαση από το πρώτο στάδιο του εξευγενισμού στο δεύτερο όσο και από το δεύτερο στάδιο στο τρίτο, με την μόνη διαφορά ότι την θέση των εκτοπισμένων παίρνουν άτομα τα οποία ανήκουν στη μεσαία τάξη. Τα άτομα αυτά αντικαθίστανται από άτομα με πολύ πιο υψηλότερα εισοδήματα από αυτούς. Συνεπώς η ακούσια μετακίνηση πληθυσμού δεν περιορίζεται μόνο στο αρχικό στάδιο αλλά αποτελεί μία συνεχή διαδικασία η

οποία εκτυλίσσεται όσο χρονικό διάστημα λαμβάνει χώρα το φαινόμενο του εξευγενισμού.

Επιπρόσθετα, είναι αδιαμφισβήτητο το γεγονός ότι ο εξευγενισμός συντελεί στην αναβάθμιση των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών οι οποίες μαστίζονται από προβλήματα όπως είναι η συσσώρευση μεταναστών, η φτώχεια, τα αυξημένα επίπεδα εγκληματικότητας, η βία, η διακίνηση ναρκωτικών ουσιών κλπ. Από την αντίθετη όμως πλευρά η διαδικασία του εξευγενισμού να μεν φαινομενικά εξαλείφει τα αρνητικά χαρακτηριστικά μίας περιοχής αλλά δεν τα αντιμετωπίζει. Ουσιαστικά, τις περισσότερες φορές, μιλάμε για μία μετατόπιση του προβλήματος στις γειτονικές περιοχές από αυτήν που εξευγενίζεται. Τα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα, έπειτα από τον εκτοπισμό τους, αναγκάζονται να μετακινηθούν σε πιο οικονομικές περιοχές οι οποίες σταδιακά αρχίζουν και υποβαθμίζονται, ιδιαίτερα όταν τα άτομα που μετακινούνται σε αυτές ανήκουν σε περιθωριοποιημένες ομάδες. Πολλές φορές όμως τα άτομα αυτά αδυνατούν να βρουν άμεσα κατοικία με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο αριθμός των αστέγων. Οι κοινωνικές κατοικίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν λύση στο πρόβλημα καθώς θα μπορούσαν να στεγάσουν τους εκτοπισμένους πολίτες μειώνοντας με αυτό τον τρόπο τα αρνητικά επακόλουθα του εξευγενισμού.

Τέλος ένα ακόμα αρνητικό χαρακτηριστικό της διαδικασίας του εξευγενισμού αποτελούν οι διαμάχες μεταξύ των υφιστάμενων κατοίκων και των εξευγενιστών. Οι υφιστάμενοι κάτοικοι αντιμετωπίζουν τους εξευγενιστές ως πηγή των προβλημάτων τους καθώς εξαιτίας τους αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή τους. Άμεσο επακόλουθο αποτελούν οι συγκρούσεις μεταξύ αυτών

των δύο ομάδων και οι δημόσιες διαμαρτυρίες από την πλευρά των πρώτων.



Εικόνες 31, 32, 33: Αντιδράσεις ενάντια στους εξευγενιστές

2.7 Πολιτικές ανάσχεσης των αρνητικών επιπτώσεων του εξευγενισμού

Όπως προαναφέρθηκε, ο εκτοπισμός των οικονομικά ασθενέστερων κατοίκων από μία περιοχή που εξευγενίζεται αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αρνητικές επιπτώσεις του εξευγενισμού. Τα άτομα αυτά αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την κατοικία τους λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων.

Ο εκτοπισμός των προγενέστερων κατοίκων, που οφείλεται στον εξευγενισμό, επηρεάζει περισσότερο τους οικονομικά ασθενέστερα λευκούς και τα νοικοκυριά των λευκών (σε μικρό ποσοστό), τους ηλικιωμένους, τις μονογονεϊκές οικογένειες όπου ο αρχηγός της οικογένειας είναι η μητέρα καθώς και τα άτομα που ανήκουν στην εργατική τάξη (Atkinson, 2002). Εξαιτίας της επερχόμενης αναβάθμισης της περιοχής, οι ιδιοκτήτες βρίσκουν την ευκαιρία να αυξήσουν τις τιμές των ενοικίων οδηγώντας με αυτό τον τρόπο στον εκτοπισμό των υφιστάμενων ενοικιαστών. Ένας εκτοπισμένος ενοικιαστής από μία γειτονιά της Νέας Υόρκης αναφέρει (Newman and Wyly, 2006: 44):

[...] Το 1999, ο ιδιοκτήτης διπλασίασε το ενοίκιο στο διαμέρισμά που ενοικίαζα χωρίς να μπορούμε να καταλάβουμε το γιατί...Το ενοίκιο αυξήθηκε από 750 δολάρια σε 1.200 δολάρια. Συνεπώς, σχεδόν το διπλασίασε. Υπήρχαν άλλες πέντε οικογένειες στο κτίριο, μία από το Εκουαδόρ, μία από την Κολομβία... εργάζονταν σε εργοστάσια όλη τους την ζωή, ζούσαν εκεί για 28 χρόνια. Εμείς κατοικούσαμε εκεί για 8 χρόνια. Το διαμέρισμα μου ενοικιάστηκε από ένα ζευγάρι. Ο ιδιοκτήτης ανέφερε πάντα ότι ήθελε να βελτιώσει το κτίριο φυτεύοντας δέντρα στην αυλή... Έβαλε δέντρα σε αυτό, έφτιαξε τις πύλες και στην συνέχεια έστειλε σε όλους τους ενοίκους μία επιστολή λέγοντας ότι το ενοίκιο διπλασιάστηκε. Ποτέ δεν θέλησε να το βελτιώσει για τους ίδιους τους ενοίκους. Αυτό είναι το σημείο που ο εξευγενισμός αρχίζει να επηρεάζει τους υφιστάμενους κατοίκους. Προσπάθησε να βελτιώσει την εμφάνιση του κτιρίου με σκοπό να προσελκύσει άτομα με μεγαλύτερα εισοδήματα [...]

Στα μέσα της δεκαετίας του 1980 ο Peter Marcuse γράφει ένα δοκίμιο με θέμα την αποεμπορευματοποίηση της στέγασης. Αρκετοί πολιτικοί ερευνητές μπορεί πιθανόν να απορρίψουν αυτό το δοκίμιο ως ένα είδος ριζοσπαστικού ιδεαλισμού. Αντίθετα όμως με αυτόν τον ισχυρισμό, ένα μεγάλο μέρος αυτού του δοκιμίου είναι εξαιρετικά σχετικό με τη σημερινή κατάρρευση των συνθηκών στέγασης. Σύμφωνα με το δοκίμιο (Achtenberg & Marcuse, 1986):

[...] Τώρα που η πολιτική αντεπίθεση για στέγαση είναι σε πλήρη ισχύ και οι στεγαστικές και οικονομικές συνθήκες επιδεινώνονται, υπάρχει μία ευκαιρία να αναπτυχθεί ένα ευρύ προοδευτικό οικιστικό κίνημα το οποίο θα μπορεί να ενώσει χαμηλούς και μέτριους εισοδηματικά

ενοικιαστές και ιδιοκτήτες, γύρω από το κοινό τους συμφέρον, σε αξιοπρεπείς, οικονομικά προσιτές κατοικίες σε επαρκείς γειτονιές... Αυτό που χρειάζεται είναι ένα πρόγραμμα που μπορεί να αλλάξει τους όρους των υφιστάμενων συζητήσεων σε ότι αφορά την στέγαση, το οποίο θα θέτει σε αμφισβήτηση την εμπορική φύση της κατοικίας και του ρόλου της στο οικονομικό και κοινωνικό σύστημα και το οποίο θα δείχνει το πώς οι νόμιμες στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων μπορούν να καλυφθούν μέσα από μία εναλλακτική προσέγγιση[...] (Achtenberg&Marcuse, 1986: 475).

Ο Achtenberg και Marcuse περιγράφουν προσεκτικά τον στόχο ενός τέτοιου προγράμματος:

[...] Στόχος του προγράμματος αποτελεί το να παρέχουμε σε κάθε άτομο στέγαση η οποία να είναι οικονομικά προσιτή, επαρκής σε μέγεθος και αξιοπρεπούς ποιότητας, με ασφάλεια σε ότι αφορά το συμβόλαιο εκμίσθωσης η οποία θα βρίσκεται σε περιοχή αρεσκειάς του εκάστοτε ενδιαφερόμενου, με αναγνώριση των ειδικών προβλημάτων στέγασης που αντιμετωπίζουν οι καταπιεσμένες ομάδες [...] (Achtenberg&Marcuse, 1986: 476)

Μακροπρόθεσμα, η αποεμπορευματοποίηση της κατοικίας θα αποτελεί τη μοναδική άμυνα ενάντια στις αρνητικές επιπτώσεις του εξευγενισμού (Smith και Williams, 1986). Η παραπάνω στρατηγική αποτελεί μία προσπάθεια σε ότι αφορά τον περιορισμό του κέρδους σε αποφάσεις που σχετίζονται με την στέγαση. Πιο συγκεκριμένα η στρατηγική αυτή περιλαμβάνει την κοινωνική παραγωγή και ιδιοκτησία των κατοικιών, το δημόσιο έλεγχο του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου της στέγασης, τον κοινωνικό έλεγχο της γης, τον έλεγχο

των γειτονιών από τους κατοίκους, την επιλογή της στέγασης και την δίκαιη κατανομή των πόρων (Slater, 2009).

Αναμφίβολα λοιπόν, οι περιοχές με υψηλά επίπεδα κοινωνικής κατοικίας είναι λιγότερο επιρρεπείς στις αρνητικές συνέπειες του εξευγενισμού, καθώς αποτελούν προστατευτικές ζώνες για τους κατοίκους τους, οι οποίοι διαφορετικά θα είχαν εκτοπιστεί, εάν εκμίσθωναν κατοικία ιδιώτη (Atkinson, 2002).

Εκτός όμως από την πρόταση του Achtenberg και Marcuse για την αποεμπορευματοποίηση της κατοικίας, ως λύση για τις αρνητικές επιπτώσεις του εξευγενισμού, η Βρετανική κυβέρνηση, μέσω της αστικής πολιτικής ατζέντας που πρότείνει, προσπαθεί να αναζωογονήσει τις βρετανικές πόλεις. Με σκοπό να συγκρατήσει την αστική παρακμή, η κυβέρνηση προσπαθεί να ενισχύσει την βιωσιμότητα, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής και αυξάνοντας την κοινωνική πολυμορφία των Βρετανικών πόλεων.

Δύο ήταν οι κύριες αιτίες που οδήγησαν την Βρετανική κυβέρνηση στην δημιουργία της ατζέντας τη δεκαετία του 1990 με αρχές του 21^{ου} αιώνα. Πρώτη αιτία αποτέλεσε ο φόβος για μαζική αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών (4.000.000 τα επόμενα 25 χρόνια), στοιχείο το οποίο μπορεί να οδηγούσε σε εξάπλωση των πόλεων στα προάστια. Δεύτερον, ο οικονομικός ρόλος των πόλεων μπορεί να ενθαρρυνθεί μόνο εάν η παλίρροια της μετανάστευσης προς τα περίχωρα των πόλεων⁶ αντιστραφεί. Αυτοί οι στόχοι έχουν

⁶ Η μεταφορά των κατοίκων προς τα περίχωρα των πόλεων οδηγείται από στοιχεία όπως είναι η αύξηση της εγκληματικότητας, η κακή ποιότητα του περιβάλλοντος, η αποκέντρωση των εργασιακών ευκαιριών κλπ.

μεταφραστεί σε ένα σύνολο πολιτικών οι οποίες επικεντρώνονται στις γειτονιές των πόλεων και είναι παρόμοιες με τις ανησυχίες των Η.Π.Α. το 1997.

Πρώτη κίνηση από την κυβέρνηση αποτέλεσε η σύσταση μίας ειδικής ομάδας με επικεφαλή τον βρετανό αρχιτέκτονα Richard Rogers. Η ομάδα εργάστηκε για δύο συνεχόμενα χρόνια προκειμένου να δημιουργήσει μία αστική ατζέντα, πιστή στην χάραξη της βρετανικής πολιτικής, η οποία θα είχε ως στόχο τη βελτίωση των αστικών δημόσιων χώρων και των γειτονιών και την ενθάρρυνση της επιστροφής της μεσαίας τάξης πίσω στην πόλη. Ακόμα, τα μέλη της ομάδας πρότειναν τη δημιουργία Εταιρειών Αστικής Ανάπλασης οι οποίες θα σχετίζονταν με οικιστικές και περιβαλλοντικές αναπλάσεις και οι οποίες θα είχαν την εξουσία της απαλλοτρίωσης⁷. Η αναγέννηση των εγκαταλειμμένων εσωτερικών περιοχών των πόλεων στόχευε στον κατεναυσμό της πίεσης για νέες κατοικίες σε περιοχές των προαστίων και συγχρόνως στην επαναφορά ενός μεγάλου ποσοστού νέων νοικοκυριών στις πόλεις. Παράλληλα, έγινε πρόταση για δημιουργία κοινωνικά μικτών περιοχών με σκοπό οι διακρίσεις μεταξύ της αγοράς και της κοινωνικής στέγασης να γίνουν δυσδιάκριτες (Atkinson, 2002).

Προκειμένου να μπορέσουν να υλοποιηθούν όλες οι παραπάνω προτάσεις κρίθηκε αναγκαία η θέσπιση μίας σειράς φορολογικών διευκολύνσεων στις υποβαθμισμένες περιοχές. Τα μέτρα αυτά είχαν σχεδιαστεί με στόχο να ενθαρρύνουν το ενδιαφέρον του ιδιωτικού

⁷ Οι εταιρείες αυτές εμφάνιζαν αρκετές ομοιότητες με τις επιχειρήσεις αστικής ανάπτυξης οι οποίες ενθάρρυναν τον εξευγενισμό. Άμεσο επακόλουθο αποτελούσε η απώλεια οικονομικά προσιτών επιλογών στέγασης στις περιοχές αυτές.

τομέα στις υποβαθμισμένες περιοχές και να συμβάλουν στην ανάπτυξη της αγοράς σε περιοχές με μειωμένη δραστηριότητα. Τα μέτρα⁸ τέθηκαν σε εφαρμογή στον προϋπολογισμό του 2001.

Παρά όμως τις όλες προσπάθειες υπήρχε πιθανότητα η όλη διαδικασία να οδηγήσει σε εξευγενισμό των υποβαθμισμένων περιοχών και όχι στη δημιουργία βιώσιμων γειτονιών οι οποίες απευθύνονταν σε ένα ευρύ φάσμα πολιτών. Βέβαια, υπήρχε και η πιθανότητα οι περιοχές που υπόκεινται σε πιέσεις εξευγενισμού να ήταν πιο ελκυστικές στα μάτια των επενδυτών, κάμπτοντας έτσι αντί να κατευθύνει τις επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα στις υποβαθμισμένες περιοχές (Atkinson, 2002).

⁸ Τα μέτρα περιελάμβαναν:

- Φορολογικές διευκολύνσεις στις συναλλαγές ακινήτων στις πιο μειονεκτικές περιοχές της Βρετανίας με σκοπό την ενθάρρυνση της μεταφοράς των οικογενειών και των επιχειρήσεων σε αυτές.
- Πίστωση 150% σε ότι αφορά την κάλυψη των εξόδων για την εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών, προκειμένου να ενθαρρυνθεί η οικιστική ανάπτυξη σε αυτές.
- Μείωση συντελεστή Φ.Π.Α. σε 5% για το κόστος μετατροπής των κατοικιών σε διαφορετικών αριθμών επιμέρους κατοικιών – διαμερίσματα – και μείωση του Φ.Π.Α. στο 0% στην πώληση ανακαινισμένων κατοικιών οι οποίες ήταν κενές για 10 χρόνια ή και περισσότερο.

Κεφάλαιο 3: Οικιστικές και πολεοδομικές εξελίξεις στην Ελλάδα τον 20^ο αιώνα

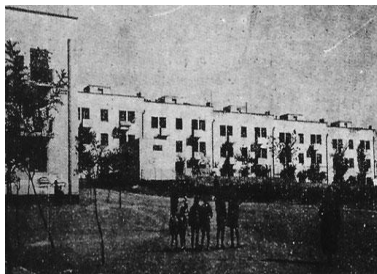
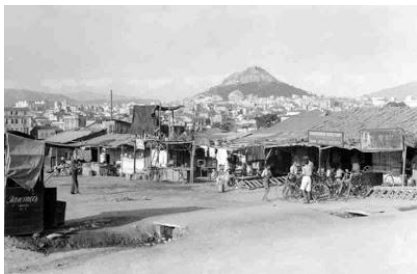
Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται μία σύντομη αναφορά στις πολεοδομικές και οικιστικές εξελίξεις που συνέβησαν στην Ελλάδα τον 20^ο αιώνα. Αρχικά παρατίθενται τα βασικότερα ιστορικά, κοινωνικά, πολεοδομικά και νομοθετικά στοιχεία που συντέλεσαν στην διαμόρφωση του αστικού χώρου στην Ελλάδα. Η τελευταία θεματική του κεφαλαίου αναφέρεται στα αίτια που οδήγησαν στην υποβάθμιση τόσο των ελληνικών πόλεων στο σύνολό τους όσο και της Αθηναϊκής πρωτεύουσας.

3.1 Στοιχεία που συντέλεσαν στην διαμόρφωση του αστικού χώρου

Οι πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα βρήκαν την Ελλάδα να έχει μόλις εξέλθει από τον ελληνοτουρκικό πόλεμο του 1897 και να έρχεται αντιμέτωπη με επικίνδυνες εμπλοκές όπως είναι οι Βαλκανικοί Πόλεμοι, ο Α΄ Παγκόσμιος Πόλεμος και η Μικρασιατική καταστροφή. Επακόλουθο των παραπάνω γεγονότων αποτέλεσαν οι μεγάλες μετακινήσεις ομογενειακών πληθυσμών τόσο από τις Βαλκανικές χώρες όσο και από την Μικρά Ασία. Η πλειονότητα αυτών συσσωρεύτηκαν κατά κύριο λόγο στην πρωτεύουσα του ελληνικού κράτους, όπου και σημειώθηκε πληθυσμιακή αύξηση της τάξεως του 76%, μεταξύ του 1920 και του 1928.

Τη «μεταρρυθμιστική» ατμόσφαιρα της δεκαετίας του 1910, με την πληθώρα πολεοδομικών προτάσεων που διατυπώθηκαν, διαδέχθηκε η δυσμενής κατάσταση που συνόδευσε τη δεκαετία του 1920 με την Μικρασιατική καταστροφή. Κύριο μέλημα δεν αποτελούσε η

πολεοδομική οργάνωση της Αθήνας αλλά η στέγαση των προσφύγων⁹. Η αποκατάσταση των προσφύγων είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία λαϊκών και εργατικών συνοικιών ενώ αντίστοιχα τα ανώτατα κοινωνικά στρώματα αποσύρθηκαν στις δικιές τους συνοικίες μακριά από τους πρόσφυγες.



Εικόνα 34 (αριστερά): Πρόσφυγες στην Αρχαία Αγορά την περίοδο του Μεσοπολέμου

Εικόνα 35 (δεξιά): Προσφυγικές πολυκατοικίες στη λεωφόρου Αλεξάνδρας

Στη διάρκεια των πρώτων δεκαετιών του 20^{ου} αιώνα καταγράφηκε έντονη οικιστική ανάπτυξη εξαιτίας των παραπάνω φαινομένων. Εκείνη τη χρονική περίοδο αρχίζει και η πρώτη ουσιαστική εμπορευματική ανάπτυξη του τομέα των πολυώροφων κτιρίων¹⁰ (Μαρμαράς, 2012). [...] *Εξαιτίας αυτής της ραγδαίας οικιστικής ανάπτυξης, κρίθηκε αναγκαία η διατύπωση μεταρρυθμίσεων στον οικοδομικό τομέα. Άμεσο αποτέλεσμα μπορούν να θεωρηθούν τα νομοθετικά μέτρα που έλαβε η πολιτεία αρχικά το 1929, με την*

⁹ Μεταξύ των ετών 1925 και 1930 κατασκευάστηκαν από την ΕΑΠ 11.870 νέες κατοικίες.

¹⁰ Τα κτίρια αυτά, γνωστά και ως πολυκατοικίες, εξυπηρετούσαν διτλό σκοπό. Πρώτον, το νέο αυτό πρότυπο κατοικίας αποτέλεσε τον βασικό τρόπο διαμονής των ανώτερων και μεσαίων κοινωνικά στρωμάτων που εγκαθίστανται στις κεντρικές περιοχές κατά τον Μεσοπόλεμο. Δεύτερον, ο τύπος αυτός της κατοικίας χρησιμοποιήθηκε ως η λύση στο πρόβλημα της μαζικής στέγασης.

προώθηση του Νόμου της «οριζόντιας ιδιοκτησίας»¹¹ (ν. 3741/1929) και του πρώτου «γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (ΓΟΚ/1929) και στη συνέχεια το 1934, με την έκδοση του ΠΔ που όριζε τα «ανώτατα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων» στο Αθηναϊκό λεκανοπέδιο [...] (Μαρμαράς, 2012:129).

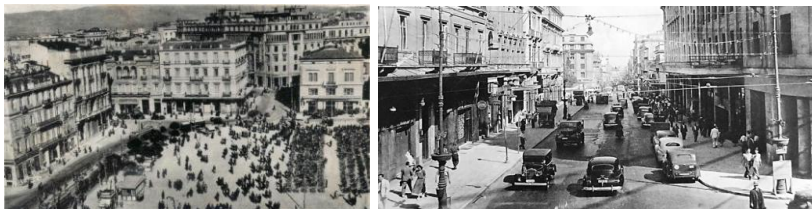
Όσον αφορά τη διαδικασία χρηματοδότησης των αθηναϊκών πολυκατοικιών, ενώ μέχρι το 1929 υπήρχε ένα μόνο πρόσωπο το οποίο χρηματοδοτούσε την ανέγερση ενός κτιρίου, μετά την εισαγωγή του νόμου της «οριζόντιας ιδιοκτησίας» εμφανίζονται δύο νέοι τρόποι. Ο πρώτος τρόπος αναφέρεται στην σύμπραξη ομάδας μικρο-κεφαλαιούχων¹² ενώ ο δεύτερος τρόπος αποτελεί το σύστημα της «αντιπαροχής»¹³.

¹¹[...] Σύμφωνα με την νομική έννοια του όρου, η ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία υποδηλώνει την κατοχή μίας οικοδομής από διάφορα φυσικά πρόσωπα, κάθε ένα από τα οποία έχει στην απόλυτη κυριότητα του έναν μόνο όροφο του κτιρίου αυτού ή ένα διαμέρισμα απλώς του ορόφου[...] (Μαρμαράς, 1991:16).

[...]Με τον νόμο αυτό είναι πλέον δυνατόν να υπάρχει και χωριστή – διαιρεμένη – ιδιοκτησία σε όροφο ή διαμέρισμα του ορόφου μίας οικοδομής, έτσι ώστε η διαιρεμένη ιδιοκτησία να μην εξαρτάται από την κυριότητα του θεωρητικά αντίστοιχου τμήματος του οικοπέδου[...] (Μαρμαράς, 1991:16).

¹²[...]Η ομάδα αυτή ήταν εκπρόσωποι των μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων φιλικά προσκείμενο μεταξύ τους οι οποίοι έκτιζαν από κοινού την πολυκατοικία αποβλέποντας κατά κανόνα στην ιδιοκατοίκηση τους. Ο τρόπος αυτός εγκαταλείπεται προς το τέλος της δεκαετίας του 1930 κυρίως διότι ήταν δύσκολος ο σχηματισμός της ομάδας και προβληματική η συνεργασία στη φάση της κατασκευής [...](Μαρμαράς, 2012: 134).

¹³ [...] Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, στο σχηματισμό του αναγκαίου αρχικού κεφαλαίου για την ανοικοδόμηση συμμετέχει εκτός του παραγωγού – κατασκευαστή και ο οικοπεδούχος, προσφέροντας στην επιχείρηση την ιδιοκτησία του και παίρνοντας ως αντάλλαγμα τμήμα του παραγόμενου κτηριακού προϊόντος μόλις αυτό ολοκληρωθεί[...] (Μαρμαράς, 2012:134). [...] Η έναρξη του φαινομένου της αντιπαροχής τοποθετείται γύρω στο 1932. Με την διαδικασία αυτή ξεπεράστηκαν προβλήματα που υπήρχαν τόσο στον τρόπο που λειτουργούσε ο κατασκευαστής – μεταπρατής, ο οποίος χρειαζόταν μεγάλο σχετικά αρχικό κεφάλαιο για την αγορά του οικοπέδου, όσο και η ομάδα σύμπραξης των χρηματοδοτών, όπου οι διαφωνίες ήταν δυνατόν να εκδηλωθούν σε ολόκληρη τη φάση που κρατούσε η κατασκευή του έργου[...] (Μαρμαράς, 1991: 165).



Εικόνα 36 (αριστερά): Πλατεία Συντάγματος περίοδος Μεσοπολέμου

Εικόνα 37 (δεξιά): Οδός Σταδίου περίοδος Μεσοπολέμου

Μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε το κλειδί για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος των λαϊκών στρωμάτων, τα οποία συνέρρεαν στην Αθήνα με φρενήρεις ρυθμούς (Μαρμαράς, 2002). Οι εσωτερικοί μετανάστες έκτιζαν παράνομα, είτε σε καταπατημένες δημόσιες εκτάσεις είτε σε δικά τους οικοπέδα αλλά με παράνομο τρόπο. Αποτέλεσμα της παραπάνω διαδικασίας ήταν η δημιουργία αρκετών αυθαίρετων οικισμών στο λεκανοπέδιο. Είχε πλέον αρχίσει να διακρίνεται ο γεωγραφικός διαχωρισμός των κοινωνικών ομάδων στο λεκανοπέδιο, σε ανατολικές και δυτικές, με άξονα συμμετρίας τον ποταμό Κηφισό (Μαρμαράς, 2002).

[...]Η αυξημένη ζήτηση σε οικοπέδα σε συνδυασμό με την έλλειψη στοιχειώδους πολεοδομικής πολιτικής, μετέτρεψε το λεκανοπέδιο της Αθήνας, περισσότερο τη δεκαετία του 1960, σε αντικείμενο κτηματικής κατάτμησης που τροφοδοτούσε ένα παράνομο εμπόριο οικοπέδων[...] (Μαρμαράς, 2002: 203). Η ουσιαστική απουσία πολιτικής για την αστική γη, από την μία πλευρά, και το γεγονός ότι το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 απαγόρευε τη σύνταξη ιδιωτικών

ρυμοτομικών σχεδίων και τις πωλήσεις αγροτεμαχίων, από την άλλη, οδήγησαν στην αναζήτηση ενός μηχανισμού που θα λειτουργούσε παράνομα μεν, αλλά με την ανοχή του κράτους¹⁴ (Φιλιππίδης, 1990).

Αν και πολεοδομικά το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 ήταν άρτιο, δεν αναφερόταν σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εκτάσεις αλλά ούτε καθόριζε τους οικονομικούς πόρους για έργα υποδομών. [...] Απάντηση στα παραπάνω προβλήματα ήρθαν να δώσουν οι συνταγματικές διατάξεις σε σχέση με τις αρμοδιότητες της πολιτείας σε θέματα ρύθμισης του χώρου (Σύνταγμα 1975, άρθρο 24) και με την ίδρυση του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Νόμος 1032 του 1980), και αφετέρου με τις εκδόσεις του Νόμου 360 του 1976 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 151, 1976) και του Νόμου 947 του 1979 «περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 169, 1979)[...] (Μαρμαράς, 2002: 205).

3.2 Αιτίες υποβάθμισης του αστικού χώρου στην Ελλάδα και στο Αθηναϊκό λεκανοπέδιο

Η διαδικασία οικοδόμησης που αναπτύχθηκε στη χώρα μας κατά τη διάρκεια του 20^{ου} αιώνα εκφράστηκε μέσα από δύο βασικούς τρόπους παραγωγής της κατοικίας, την αυτοστέγαση¹⁵ και την

¹⁴ Βασική εκτροπή από την νομοθεσία, η οποία μεθοδεύτηκε μέσω της λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών, θεωρείται η δυνατότητα που αυτοί είχαν να κατανέμουν τη γη στις παραλιακές λεωφόρους από 4 στρέμματα που ήταν ζ(τα οποία είχαν καθοριστεί αρχικά ως άρτια) σε μικρά οικόπεδα έκτασης 100-200 τ.μ. (Φιλιππίδης, 1990).

¹⁵ Στην περίπτωση της αυτοστέγασης, προϋποθέτεται η ανάληψη πρωτοβουλίας για την οικοδόμηση της κατοικίας από τον ενδιαφερόμενο οικιστή (Μαρμαράς, 2002: 209).

οργανωμένη δόμηση¹⁶ (Μαρμαράς, 2002). Στην Ελλάδα ο τρόπος παραγωγής που επικράτησε ήταν αυτός της αυτοστέγασης και πιο συγκεκριμένα αυτοστέγαση με μικροοικοδόμηση¹⁷.

Βασική αιτία υποβάθμισης του αστικού χώρου αποτέλεσε η έλλειψη οργανωμένων και σχεδιασμένων πολεοδομικών επεκτάσεων. Οι οργανωμένες επεκτάσεις αντικαταστάθηκαν από το μηχανισμό ενός ανεξέλεγκτου εμπορίου οικοπέδων, τα οποία προέκυπταν από τον οικοπεδικό μετασχηματισμό της αγροτικής γης. Σε δεύτερη φάση, στα οικοπέδα αυτά χτίζονταν παράνομα κτίσματα χωρίς να έχει προηγηθεί η εκπόνηση πολεοδομικής άδειας. Παράλληλα, κατά τη διάρκεια ανοικοδόμησης ασκούσαν πιέσεις προκειμένου να εξασφαλιστεί η παροχή ρεύματος και ύδρευσης στο κτίσμα. Τέλος, και έπειτα από το πέρας κατασκευής αρκετών κτισμάτων στην περιοχή, οι εκάστοτε τοπικές αρχές και κάτοικοι προσπαθούσαν να εντάξουν την οικιστικά διαμορφωμένη περιοχή στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης.

[...] Παράλληλα, η μέτρια εισοδηματική κατάσταση των οικιστών είχε ως αποτέλεσμα η χωροθέτηση των οικισμών αυτοστέγασης με μικροοικοδόμηση να κινηθεί προς τις δυσμενέστερες αστικές περιοχές από άποψη γειννίας με οχλούσες χρήσεις (π.χ. κοντά σε βιομηχανίες, σε νεκροταφεία κ.λπ.). Συνήθως οι περιοχές αυτές

¹⁶ Αναφέρεται στην μαζική παραγωγή και γενικότερα στην ανάπτυξη μεγάλων αστικών περιοχών κάτω από ενιαία εποπτεία. Αποτελεί εκείνο τον τρόπο οικιστικής ανάπτυξης που περιλαμβάνει όχι μόνο την τεχνική αλλά και τη θεσμική, την οικονομική, την κοινωνική και την πολεοδομική διάσταση (Αραβαντινός, 1997: 319).

¹⁷ Αυτός ο τρόπος παραγωγής αναπτύσσεται σε αστικές περιοχές που διαθέτουν κατά κανόνα χαμηλό συντελεστή δόμησης και ταυτόχρονα εφαρμόζεται σε αστικό έδαφος όπου επικρατεί μικρή σε μέγεθος οικοπεδική κατάτμηση (Μαρμαράς, 2002:214).

αξιολογούνταν με τη σχετικά μικρότερη εμπορική αξία[...] (Μαρμαράς, 2002: 216).

Συνοψίζοντας, η μειωμένη κρατική παρουσία στον πολεοδομικό τομέα και η μη εκπόνηση εγκεκριμένων ρυθμιστικών σχεδίων πολεοδομικής ανάπτυξης είχε ως επακόλουθο οι αστικές περιοχές στην Ελλάδα, με κύρια χρήση τους την κατοικία, να χαρακτηρίζονται από αρκετά προβληματικά στοιχεία. Μερικά από τα στοιχεία αυτά αφορούσαν ελλείψεις σε κοινόχρηστες επιφάνειες και εγκαταστάσεις, απουσία συνδέσεων, ετερογένεια σε ότι αφορά τις χρήσεις (περιοχές κατοικίας με βιοτεχνίες, κέντρα ψυχαγωγίας κλπ.), μεγάλες πυκνότητες, μεγάλοι συντελεστές δόμησης και τέλος ανομοιομορφία σε ότι αφορά τα ύψη των κτιρίων.

Επιπρόσθετα ένας άλλος σημαντικός λόγος που συνέβαλε στην υποβάθμιση αποτελεί η αποβιομηχανισή των κεντρικών περιοχών του λεκανοπεδίου. Η βιομηχανική ανάπτυξη περιοχών όπως είναι ο Ελαιώνας, το Μοσχάτο, η Πειραιώς κ.λπ. αρχίζει να παρακάμζει μετά τη δεκαετία του 1950, εξαιτίας της μεταφοράς των βιομηχανικών μονάδων στις εθνικές οδούς της χώρας οι οποίες είχαν αρχίσει να αποπερατώνονται. Γενικά μετά την δεκαετία του 1970 η βιομηχανική ζώνη της Αθήνας αρχίζει να παρακάμζει με αποτέλεσμα να υπάρχει πληθώρα εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων στον αστικό ιστό.



Εικόνα 38 (αριστερά): Το παλιό εργοστάσιο φωταερίου στο Γκάζι

Εικόνα 39 (δεξιά): Εργοστάσιο αυτοκινήτων στο Μεταξουργείο, τέλη 20^{ου} αιώνα

Εν κατακλείδι, το φαινόμενο της προαστιοποίησης συνέβαλε και αυτό με την σειρά του στην γενικότερη υποβάθμιση των κεντρικών περιοχών. Μετά την αποβιομηχάνιση του κέντρου, οι κεντρικές περιοχές εγκαταλείφθηκαν από τα μεσαία και τα ανώτερα κοινωνικά στρώματα, τα οποία μεταφέρθηκαν στα προάστια, και κατοικήθηκαν από χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα.

Πρακτικό μέρος

Κεφάλαιο 4: Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού

Στην ενότητα αυτή θα γίνει εκτενής αναφορά σε αντιπροσωπευτικά παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού τόσο σε περιοχές της Ευρώπης και της Αμερικής όσο και σε περιοχές της Ελλάδας. Αρχικά, γίνεται μία σύντομη αναφορά στο σύστημα ιδιοκτησίας που ισχύει στις Η.Π.Α., στην Αγγλία και στην Ελλάδα αλλά και στο τι ισχύει κατά την εκμίσθωση ακινήτων. Στόχος αυτή της υποενότητας είναι να βοηθήσει τον αναγνώστη να καταλάβει τα παραδείγματα που ακολουθούν και ιδιαίτερα αυτά που αναφέρονται σε περιοχές κατοικίας. Ταυτόχρονα για την καλύτερη κατανόηση των παραδειγμάτων παρατίθενται τρεις κατηγορίες περιοχών εφαρμογής του εξευγενισμού. Ο διαχωρισμός έγινε με βάση τα κοινωνικά, οικονομικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Πρώτη κατηγορία αποτελούν οι περιοχές αμιγούς κατοικίας – Park Slope, Barnsbury, Harlem - οι οποίες πριν και μετά τον εξευγενισμό είχαν σαν κύρια χρήση τους την κατοικία. Τη δεύτερη κατηγορία αποτελούν οι πρώην βιομηχανικές περιοχές – Soho, Clerkenwell, Μεταξουργείο – οι οποίες υποβαθμίστηκαν εξαιτίας της αποβιομηχάνισης. Τέλος παρατίθενται οι πρώην βιομηχανικές περιοχές – Μητροπολιτική περιοχή του Bilbao, Bilbao La Vieja, Γκάζι - στις οποίες κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού δόθηκε έμφαση στην ανάδειξη του πολιτισμού. Κοινή συνιστώσα των τριών αυτών περιοχών είναι το γεγονός ότι κάθε περιοχή έχει ένα δικό της σύμβολο πολιτισμού για το οποίο είναι γνωστή. Μετά το πέρας κάθε κατηγορίας ακολουθεί ένα συγκριτικός πίνακας με σκοπό να εμβαθύνουμε στις ομοιότητες και στις διαφορές της εφαρμογής του

εξευγενισμού σε διαφορετικά γεωγραφικά όρια. Οι πίνακες αυτοί συγκρίνουν για κάθε κατηγορία ξεχωριστά τα ιστορικά, κοινωνικά, αρχιτεκτονικά στοιχεία κάθε περιοχής, τη χρονολογία εφαρμογής του εξευγενισμού, τους μηχανισμούς και τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν κατά την εφαρμογή του φαινομένου, τα οικονομικά και κοινωνικά μεγέθη που προέκυψαν και τέλος την εικόνα που παρουσιάζουν σήμερα αυτές οι περιοχές.

4.1 Το σύστημα ιδιοκτησίας και η εφαρμογή του στην περίπτωση του εξευγενισμού – Το παράδειγμα της Αγγλίας των Η.Π.Α και της Ελλάδας

4.1.1 Σύστημα ιδιοκτησίας

Στην Αγγλία διακρίνουμε δύο περιπτώσεις διαχείρισης της κατοικίας, αυτή των ιδιοκτητών και αυτή των ενοικιαστών. Στην πρώτη περίπτωση οι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα ιδιοκτησίας και στο κτίριο αλλά και στο οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται το κτίριο. Βέβαια υπάρχουν και οι περιπτώσεις όπου ο ιδιοκτήτης δεν κατέχει τη γη (το οικόπεδο) στην οποία βρίσκεται η κατοικία του. Η δεύτερη περίπτωση είναι αυτή των εκμισθωτών, οι οποίοι μπορούν να χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία κάποιου άλλου για κάποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, χωρίς να έχουν κάποιο δικαίωμα ιδιοκτησίας. Στην Αγγλία η εκμίσθωση μίας κατοικίας μπορεί να ισχύει έως και 99 χρόνια. Συνεπώς, οι χρονικές περίοδοι όπου τα συμβόλαια έπαυαν να ισχύουν, διέφεραν μεταξύ τους καθώς οι ιδιοκτησίες είχαν κτιστεί και ενοικιαστεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Αυτό είχε ως επακόλουθο ο εξευγενισμός να εμφανιστεί αργότερα στα πιο νεόδμητα τμήματα μίας περιοχής σε σύγκριση με τα πιο πάλαια. Οι ιδιοκτήτες που είχαν τα παλαιότερα κτίρια τα πουλούσαν σε ιδιώτες καθώς τα ενοίκια τα οποία ήταν υψηλά το 19^ο

αιώνα είχαν μειωθεί αρκετά εξαιτίας του πληθωρισμού του 20^{ου} αιώνα. Με την πάροδο του χρόνου και καθώς τα συμβόλαια έπαυαν να ισχύουν, ολοένα και περισσότερες κατοικίες πωλούνταν σε επενδυτές οι οποίοι τις αποκαθιστούσαν και τις πουλούσαν στα ανώτερα κοινωνικά στρώματα (Lees, 1994).

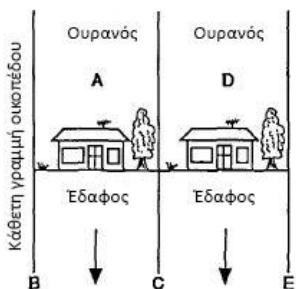
Στις Ηνωμένες Πολιτείες όταν κάποιος αγοράζει μία κατοικία αγοράζει τη γη ή ένα ποσοστό της γης πάνω στην οποία βρίσκεται η κατοικία. Σε αυτή την περίπτωση οι ιδιοκτήτες κατέχουν την αποκλειστικότητα σε ότι αφορά τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Παράλληλα, σε παραδείγματα εφαρμογής του εξευγενισμού παρατηρείται ότι κτίρια τα οποία στο παρελθόν αποτελούσαν αποθήκες ή βιομηχανικά κτίρια μετατρέπονται σε πολυκατοικίες, με τα διαμερίσματά τους να πωλούνται σε ιδιώτες. Σε αυτή τη περίπτωση υπάρχουν δύο τρόποι διαχείρισης ενός διαμερίσματος.

Στην πρώτη περίπτωση, ένα κτίριο το οποίο έχει μετατραπεί σε συγκρότημα κατοικιών πωλείται σε μία εταιρεία διαμερισμάτων. Η εταιρεία μισθώνει ή πουλάει τα διαμερίσματα σε ιδιώτες. Οι καινούριοι ιδιοκτήτες δεν αγοράζουν το διαμέρισμα αλλά έναν αριθμό μετοχών της εταιρείας που έχει το συνολικό κτίριο. Το μέγεθος του διαμερίσματος και ο αριθμός των δωματίων καθορίζει τον αριθμό των μετοχών. Το κτίριο αυτό στα αγγλικά ονομάζεται «co-operative» όπως φαίνεται και στην εικ. 40 (περίπτωση 4) (Lees, 1994).

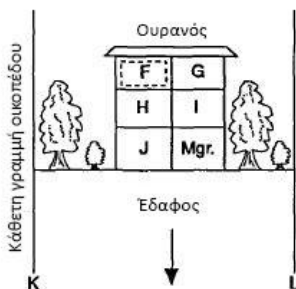
Στη δεύτερη περίπτωση, ο αγοραστής αγοράζει το ίδιο το διαμέρισμα αλλά και ένα τμήμα από τους κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος (σκάλες, διάδρομοι, οικόπεδο) όπως φαίνεται και στην εικ. 40 (περίπτωση 2). Δεν υπάρχει ενδιάμεση εταιρεία όπως

στην παραπάνω περίπτωση καθώς ο αγοραστής είναι ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος και μπορεί να το βάλει υποθήκη προκειμένου να χρηματοδοτήσει την αγορά του. Τέλος όλοι οι ιδιοκτήτες πληρώνουν κάποιο ποσό για τις κοινόχρηστες λειτουργίες του συγκροτήματος. Το κτίριο αυτό στα αγγλικά ονομάζεται «condominium» (Lees, 1994).

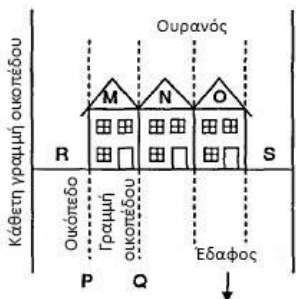
Στην περίπτωση της Ελλάδας, όπως και στις Ηνωμένες Πολιτείες, όταν κάποιος αγοράζει μία κατοικία αγοράζει και τη γη πάνω στην οποία βρίσκεται η κατοικία. Παράλληλα όταν κάποιος αγοράζει ένα διαμέρισμα σε μία πολυκατοικία οφείλει να δίνει ένα συγκεκριμένο χρηματικό ποσό, ανάλογα με τα τετραγωνικά του διαμερίσματός του, για την συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου.



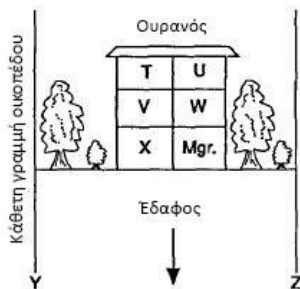
1. Μονοκατοικία



2. Condominium



3. Κατοικίες τοποθετημένες σε σειρά



4. Co-operative

Εικόνα 40: Στην περίπτωση 1 ο ιδιοκτήτης κατέχει την κατοικία και το έδαφος μεταξύ των γραμμών BC. Στην περίπτωση 2 ο ιδιοκτήτης του F κατέχει το χώρο μέσα στις διακεκομμένες γραμμές. Όλοι κατέχουν εξ' αδιαιρέτου ποσοστό από ότι υπάρχει μεταξύ των γραμμών YZ (γη, κέλυφος κτιρίου, ανελκυστήρας κ.λπ.). Στην περίπτωση 3 ο ιδιοκτήτης κατέχει τη γη μεταξύ της γραμμής PQ. Τέλος στην περίπτωση 4 όλη η γη και το κτίριο μεταξύ των γραμμών YZ ανήκουν σε εταιρεία και οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων κατέχουν μετοχές της εταιρείας.

4.1.2 Εκμίσθωση κατοικιών

Κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού σε περιοχές του Λονδίνου, τη δεκαετία του 1960 και του 1970, οι ιδιοκτήτες οι οποίοι εκμίσθωναν τις κατοικίες τους, δεν δίσταζαν να προβούν σε έξωση των ενοικιαστών σε περιπτώσεις που ήθελαν να πουλήσουν τις ιδιοκτησίες τους σε επενδυτές. Το γεγονός ότι δεν υπήρχε κάποια συγκεκριμένη νομοθεσία υπέρ της προστασίας των ενοικιαστών συντελούσε στο παραπάνω φαινόμενο το οποίο οδήγησε στον γρήγορο εκτοπισμό της εργατικής τάξης (Lees, 1994).

Στην Αμερική σε αντίθεση με την Αγγλία υπήρχε νομοθεσία προστασίας των ενοίκων με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να μην μπορούν να προβούν γρήγορα σε διαδικασίες έξωσης. Μία μελέτη για την πόλη της Νέας Υόρκης το 1964 έδειξε ότι στο 77% των κατοικιών που είχαν εκμισθωθεί υπήρχε συμβόλαιο μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή, το 5% άνηκε στις δημόσιες αρχές και μόνο στο 18% των κατοικιών δεν υπήρχε συμβόλαιο. Από τη στιγμή που οι ένοικοι ήταν καλύτερα κατοχυρωμένοι στις Ηνωμένες Πολιτείες, οι ιδιοκτήτες δεν ήταν τόσο έτοιμοι να προβούν σε πωλήσεις των ακινήτων τους όσο ήταν στην Αγγλία, με αποτέλεσμα η εκμίσθωση ακινήτων στην Νέα Υόρκη να μην παρακμάσει στο σημείο που παρήκμασε στο Λονδίνο (Lees, 1994).

Όσον αφορά την περίπτωση της Ελλάδας υπάρχει νομοθεσία προστασίας των ενοίκων. Για την εκμίσθωση ενός ακινήτου κρίνεται αναγκαία η εκπόνηση συμβολαίου με σκοπό να εξασφαλίζεται και ο ιδιοκτήτης αλλά και ο ενοικιαστής. Οι μισθώσεις κατοικιών και οι νέες εμπορικές μισθώσεις, έχουν τριετή ελάχιστη νόμιμη διάρκεια. Κάθε συμφωνία για μεγαλύτερη διάρκεια είναι απόλυτα έγκυρη και

νομικά δεσμεύει και τους δύο, στην πράξη όμως δεσμεύει μόνον τον ιδιοκτήτη.

4.2 Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού σε περιοχές αμιγούς κατοικίας

4.2.1 Park Slope – Νέα Υόρκη



Εικόνα 41: Θέση περιοχής Park Slope σε σχέση με το Brooklyn και το Manhattan (εικόνα αριστερά)

Εικόνα 42: Περιοχή Park Slope (εικόνα δεξιά)

Το Park Slope είναι περιοχή κατοικίας στο Brooklyn και απέχει 4χλμ από την Wall Street στο Manhattan (εικ. 41). Νοτιοδυτικά η περιοχή οριοθετείται από ένα δρόμο ταχείας κυκλοφορίας ενώ νοτιοανατολικά από το πάρκο Prospect Park (εικ. 42).

Χτίστηκε στα μέσα έως τα τέλη του 19^{ου} αιώνα, αποτελώντας ένα από τα πρώτα προάστια της μεσαίας τάξης. Η συγκέντρωση της μεσαίας τάξης στα προάστια κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα οδήγησε στην εγκατάλειψη της περιοχής και στη συσσώρευση μεταναστών και πιο συγκεκριμένα αφροαμερικανών στο κέντρο. Η περιοχή μετατράπηκε σε περιοχή με ενοικιαζόμενες κατοικίες κατά τη

διάρκεια της Ύφεσης με αποτέλεσμα να αρχίσει σταδιακά να υποβαθμίζεται. Τις δεκαετίες του 40 και του 50 η περιοχή κατακλύστηκε από μετανάστες που προέρχονταν από την Ιταλία και την Ιρλανδία. Άμεσο επακόλουθο της προαστικοποίησης και της συσσώρευσης μεταναστών στην περιοχή αποτέλεσε η μείωση της αξίας του οικιστικού αποθέματος και η υποβάθμιση της περιοχής, με αποτέλεσμα η περιοχή να γίνεται όλο και πιο ελκυστική στους επίδοξους επενδυτές.



Εικόνα 42&43: Το Park Slope τη δεκαετία του 1960

Η περιοχή αποτελείται από ιδιόκτητες κατοικίες τοποθετημένες σε σειρά (row houses). Οι περισσότερες κατοικίες χτίστηκαν στα τέλη του 19^{ου} αιώνα και είναι κατασκευασμένες ή υπενδεδυμένες από ένα είδος πέτρας – τριαδικού ψαμμίτη – η οποία έχει φθαρεί από την χρήση μεταλλευμάτων σιδήρου στα κτίρια. Η πλειονότητα των κτιρίων δεν ξεπερνάει τους τρεις ορόφους (εικ. 44&45).



Εικόνα 44&45: Παραδείγματα κατοικιών στο Park Slope μετά την εφαρμογή του εξευγενισμού

Η εφαρμογή του εξευγενισμού ξεκίνησε στην περιοχή στα τέλη της δεκαετίας του 1950 με αρχές του 1960. Στις αρχές του εξευγενισμού παρουσιάστηκαν αρκετά προβλήματα χρηματοδότησης με τους δανειστές να αρνούνται να χρηματοδοτήσουν περιοχές με φτωχό οικιστικό απόθεμα. Κινητήριος δύναμη στην εφαρμογή του εξευγενισμού αποτέλεσε η χρηματική βοήθεια από το κράτος. Πιο συγκεκριμένα, η κυβέρνηση έδωσε δάνεια για την αγορά και την αποκατάσταση των περιουσιών με αρκετά από αυτά να έχουν χαμηλό επιτόκιο. Παράλληλα δόθηκε η δυνατότητα στους υποψήφιους αγοραστές να βάλουν υποθήκη τα υφιστάμενα κτίρια προκειμένου να τα επισκευάσουν ή να τα αγοράσουν.

Η κυβέρνηση εισήγαγε πολιτικές οι οποίες συνέβαλαν στη διαδικασία του εξευγενισμού, όπως η δημιουργία του προγράμματος J-15. Το πρόγραμμα J-15 περιελάμβανε μία διπλή φοροαπαλλαγή με 12ετή απαλλαγή στα κτίρια που αυξανόταν η εκτιμώμενη αξία τους λόγω των βελτιώσεων και με μειωμένο ετήσιο φόρο ως και 8,33%. Στο Park Slope το 9,7% όλων των κατοικιών αποκαταστάθηκαν μέσω αυτού του προγράμματος. Ταυτόχρονα και οι εταιρείες κοινής ωφέλειας συνέβαλαν στην εφαρμογή του εξευγενισμού. Το 1966, η Brooklyn Union Gas αποκατέστησε ένα τετραώροφο κτίριο το οποίο

δόθηκε για δημόσια χρήση καθώς ήταν αρκετά μεγάλο για να έναν μόνο ιδιοκτήτη. Αυτό και άλλα αντίστοιχα προγράμματα προσπάθησαν να διευρύνουν τις επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα στο Park Slope. Μέχρι το 1985 πάνω από 100 τέτοια προγράμματα είχαν υλοποιηθεί. Επιπλέον, μία ακόμα εταιρεία η Con Edison δημιούργησε προγράμματα τα οποία ειδικεύονταν στην αποκατάσταση κτιρίων και στην μετατροπή τους σε συγκροτήματα κατοικιών (πολυκατοικίες) με το σύστημα ιδιοκτησίας που προαναφέρθηκε. Παράλληλα χαρακτηριστική ήταν και η συμβολή των ιδιωτών στην ενίσχυση του εξευγενισμού. Στο Park Slope πρωτοπόροι εξωραϊστές προσπάθησαν να αποκαταστήσουν τις γειτονιές τους δημιουργώντας μία επιτροπή η οποία αγόραζε κατοικίες, τις αποκαθιστούσε και τις διαφήμιζε μέσω μεσιτών σε ανώτερης βαθμίδας υπάλληλους, προσπαθώντας με αυτόν τον τρόπο να «σταθεροποιήσουν» την περιοχή τους (Lees, 1994).

Κατά τη δεκαετία του 1970, και καθώς αρκετά κτίρια είχαν αρχίσει να αποκαθίστανται, ολοένα και περισσότερα νέα ζευγάρια επαγγελματιών άρχισαν να μετακινούνται στην περιοχή. Μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1980, ακόμα και αν η εφαρμογή του εξευγενισμού προχωρούσε με ταχύτατους ρυθμούς, τα επίπεδα της εγκληματικότητας ήταν στα ύψη γεγονός που καθιστούσε δύσκολη τη μετακίνηση της μεσαίας τάξης στην περιοχή.

Η εφαρμογή του εξευγενισμού συνεχίστηκε με γρήγορους ρυθμούς τις δεκαετίες του 1980 και του 1990. Οι οικογένειες της εργατικής τάξης είχαν μετακινηθεί σε αρκετά μεγάλο ποσοστό από το Park Slope και η εγκληματικότητα είχε αρχίσει να υποχωρεί με αποτέλεσμα η μεσαία τάξη να μετακινείται με γοργούς ρυθμούς στην περιοχή. Άμεσο επακόλουθο αποτέλεσε η μετατροπή της περιοχής σε

μία από τις πλουσιότερες στο Brooklyn. Σύμφωνα με την Zukin η αισθητική της μεσαίας τάξης ταίριαζε απόλυτα με την ιστορία και την γραφικότητα του τόπου.

Η ανάκαμψη της χρηματιστηριακής αγοράς που έλαβε χώρα στα μέσα της δεκαετίας του 1990 συντέλεσε στην επανεπένδυση του Park Slope. Άμεσο αποτέλεσμα ήταν ο υπέρ-εξευγενισμός της περιοχής (Lee, 2000). Ήταν πλέον σχεδόν αδύνατο να βρει κάποιος οικονομικά προσιτό διαμέρισμα τόσο στην περιοχή του Brooklyn όσο και στο Manhattan, καθώς οι αξίες είχαν εκτοξευτεί στα ύψη. Συνεπώς οι νέοι κάτοικοι της περιοχής ήταν άτομα με πολύ πιο αυξημένα εισοδήματα από τους προηγούμενους. Οι σύγχρονοι εξευγενιστές είναι πλουσιότεροι από ποτέ καθώς η μέση τιμή μίας μονοκατοικίας στο Park Slope είχε διπλασιαστεί σε σχέση με το 1997. Αυτή η ταχεία ανατίμηση συνδέεται άρρηκτα με την αύξηση της αξίας του χρηματιστηρίου της Νέας Υόρκης και τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες των βιομηχανιών, των οποίων τα κέρδη ώθησαν ξανά τον εξευγενισμό στην πόλη (Lee, 2000). Αποτέλεσμα ήταν η μετατροπή του Park Slope από περιοχή που κατοικούσε η ελίτ του Brooklyn σε μία από τις πιο επιθυμητές περιοχές σε όλη την πόλη. Οι δείκτες των κοινωνικών αλλαγών από το 1980 μέχρι και το 2000 φαίνονται στην (εικ. 46). Η αύξηση της αξίας των κατοικιών και των ενοικίων ανάγκασε τους χρηματιστές, τους εκδότες ακόμα και νέους δικηγόρους και γιατρούς να αναζητήσουν πιο οικονομικά προσιτές περιοχές εκτός του Park Slope καθώς δεν μπορούσαν πλέον να ανταπεξέλθουν οικονομικά.

	1980	1990	2000
Πληθυσμός	33909	31827	33940
Συνολικός αριθμός οικιστικών μονάδων	14022	13583	14919
Μέσο οικογενειακό εισόδημα (δολάρια)	14923	28976	42500
Μέση μηνιαία ακαθάριστη τιμή ενοικίου (δολάρια)	211	563	816
Μέση αξία ακινήτων (δολάρια)	189002	249436	344854
Ποσοστό κατοίκων άνω των 25 με πτυχίο Bachelor	12.5	17.1	22.2
Ποσοστό εργατικής τάξης	12.4	11.6	10.1
Ποσοστό επαγγελματιών και απασχολούμενων σε υπηρεσίες	20.7	30.6	38.1

Εικόνα 46: Δείκτες κοινωνικών αλλαγών στο Park Slope (1980-2000)

Το 2010 η περιοχή βρέθηκε στην πρώτη θέση ανάμεσα στις υπόλοιπες περιοχές της Νέας Υόρκης λόγω των καλών υποδομών της σε ότι αφορά τα δημόσια σχολεία, την πρόσβαση στα μέσα μεταφοράς, τους χώρους πρασίνου, την ασφάλεια, την νυχτερινή ζωή αλλά και λόγω της αρχιτεκτονικής και ιστορική της σημασία.

4.2.2 Barnsbury - Λονδίνο



Εικόνα 47: Θέση περιοχής Barnsbury σε σχέση με το Λονδίνο (εικόνα αριστερά)

Εικόνα 48: Περιοχή Barnsbury (εικόνα δεξιά)

Το Barnsbury αποτελεί ένα τμήμα μίας ευρύτερης περιοχής κατοικίας στο δήμο Islington, στο Λονδίνο. Το νότιο τμήμα του Barnsbury γειτνιάζει με το κεντρικό τμήμα του Λονδίνου (City of London) και απέχει 2 χλμ από αυτό (εικ. 47&48).

Τον 19^ο αιώνα η περιοχή κατοικείτο από τη μεσαία τάξη και αποτελούσε προάστιο της πόλης του Λονδίνου. Η σταδιακή παρακμή της επήλθε με γρήγορο ρυθμό κατά τη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, έπειτα από τη μεταφορά των επιχειρήσεων, των εργοστασίων και των υπηρεσιών σε περιοχές μακριά από το κέντρο με αποτέλεσμα την σταδιακή μείωση του πληθυσμού. Η περιοχή μετατράπηκε σε περιοχή κατοικίας της εργατικής τάξης, στοιχείο που οδήγησε στην υποβάθμισή της και στην μείωση της αξίας των ακινήτων της. Η ολοένα και αυξανόμενη μείωση της αξίας των ακινήτων κέντρισε το ενδιαφέρον των επενδυτών οι οποίοι θέλησαν να αγοράσουν το οικιστικό απόθεμα, να το αποκαταστήσουν

και να το πουλήσουν στα μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα. Η μεσαία τάξη επέστρεψε στο Barnsbury στα τέλη της δεκαετίας του 1950 με αρχές του 1960, όπου και ανιχνεύονται τα πρώτα στάδια της εφαρμογής του εξευγενισμού στην περιοχή. Τη δεκαετία του 60 έχουμε την πρώτη γενιά των εξευγενιστών. Στον πίνακα που ακολουθεί βλέπουμε τις ποσοστιαίες κοινωνικοοικονομικές αλλαγές στον τομέα απασχόλησης στις περιοχές περιμετρικά του Barnsbury αλλά και γενικότερα στον δήμο Islington για την δεκαετία του 1960.



Εικόνα 49&50: Εικόνες από το Barnsbury πριν την εφαρμογή του εξευγενισμού

	Επαγγελματικός- Διευθυντικός τομέας απασχόλησης	Άτομα που απασχολούνται σε μη χειρονακτικά επαγγέλματα	Ειδικευμένοι εργάτες	Μέτρια ειδικευμένοι- Ανεπίδευτοι εργάτες
BARNSBURY	+ 12.5	+ 6.4	- 10.8	- 8.1
THORNHILL	+ 4.5	+ 5.9	- 10.4	- 0.7
PENTONVILLE	+ 5.8	+ 7.3	- 4.3	- 8.8
ISLINGTON	+ 4.9	+ 4.3	- 7.4	- 1.7

Εικόνα 51: Ποσοστιαία κοινωνικοοικονομική αλλαγή στις περιοχές περιμετρικά του Barnsbury αλλά και γενικότερα στον δήμο Islington, 1961-1971

Όσον αφορά τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά η περιοχή αποτελείται κατά κύριο λόγο από αυτόνομες κατοικίες (free-standing villas) οι οποίες είναι τοποθετημένες σε σειρά. Η πλειονότητα των κτιρίων δεν ξεπερνά τους δύο με τρεις ορόφους (εικ. 52,53&54).



Εικόνα 52, 53 & 54: Παραδείγματα κατοικιών από το Barnsbury

Στις αρχές της εφαρμογής του εξευγενισμού παρουσιάστηκαν αρκετά προβλήματα σε ότι αφορά τη χρηματοδότηση της διαδικασίας καθώς οι δανειστές αρνούνταν να δανείσουν σε περιοχές με παλαιές και ακατάλληλες για στέγαση κατοικίες. Σημαντικό ρόλο όμως διαδραμάτισαν οι κρατικές επιχορηγήσεις στόχος των οποίων ήταν η βελτίωση του οικιστικού αποθέματος. Ο Νόμος περί στέγασης του 1969 έδωσε στις τοπικές αρχές την εξουσία να κατανέμουν κατά την κρίση τους τη χρηματοδότηση για τις εργασίες ανακαίνισης οι οποίες ανέρχονταν σε £1.200 αφορολόγητα ανά κατοικία. Τα αποτελέσματα της παραπάνω διαδικασίας σχολιάστηκαν από την Sunday Times (1972):

[...] Μακριά από το να βοηθήσει τους απόρους, το καθεστώς μείωσε δραματικά τον αριθμό των καταλυμάτων που διατίθενται προς ενοικίαση, παρέχοντας στη θέση τους πολύ πιο ακριβές κατοικίες για πώληση[...]

Οι τοπικές αρχές πήραν περισσότερα χρήματα από το δημόσιο ταμείο προκειμένου να προβούν σε περιβαλλοντικές βελτιώσεις, όπως προγράμματα που αφορούσαν τη βελτίωση του τοπίου, την ανακαίνιση των όψεων των κτιρίων και τη βελτίωση των δημόσιων παροχών.

Ταυτόχρονα λιγότερο εμφανείς και αποτελεσματικές ήταν και οι προσπάθειες των ιδιωτών στην εφαρμογή του εξευγενισμού. Ίδρυσαν μία επιτροπή με σκοπό την αποκατάσταση των κατοικιών προς ενοικίαση σε κόστος προσιτό για τις τοπικές οικογένειες. Πήραν ένα μεγάλο αριθμό κατοικιών οι οποίες ανήκαν στην τοπική κοινότητα και τις μετέτρεψαν σε διαμερίσματα. Δυστυχώς όμως η αποκατάσταση κόστισε περισσότερο απ' ότι αναμενόταν και ως εκ τούτου αυξήθηκε η τιμή των ενοικίων με αποτέλεσμα οι ντόπιοι να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά. Τα ανώτερα στρώματα τα οποία ήταν σε θέση να πληρώσουν την τιμή του ενοικίου έγιναν οι καινούριοι κάτοικοι στην περιοχή. Εν τέλει, η Επιτροπή απέσυρε την υποστήριξη της όταν συνειδητοποίησε τις συνέπειες της παραπάνω διαδικασίας. Συνεπώς, κατά την περίοδο του 1961-1971, έπειτα από το σταδιακό εκτοπισμό της εργατικής τάξης, ο επιχειρηματικός πληθυσμός αυξήθηκε κατά 13%(εικ. 51) (Lees, 1994).

Το πρώτο στάδιο του εξευγενισμού ορίζεται από τις αρχές τις δεκαετίας του 1960 έως τα τέλη της δεκαετίας του 1970. Κατά τις δεκαετίες του 1980 και του 1990, ένα δεύτερο κύμα εξευγενισμού παρουσιάστηκε στην περιοχή, εξαιτίας των ευρύτερων αλλαγών στην παραγωγική βάση που έγιναν στο Λονδίνο, όπως η ραγδαία αύξηση των οικονομικών και επιχειρηματικών υπηρεσιών. Η δεύτερη γενιά εξωραϊστών είχε διαφορετικά χαρακτηριστικά από την πρώτη καθώς ήταν κατά κύριο λόγο άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο τα οποία

απασχολούνταν σε επιχειρηματικές υπηρεσίες. Το τρίτο στάδιο του εξευγενισμού στην περιοχή ξεκίνησε από τα τέλη της δεκαετίας του 1990 και συνεχίζεται έως και σήμερα. Καινούριοι κάτοικοι ήρθαν στην περιοχή εξαιτίας των εξελίξεων στην αγορά εργασίας και της παγκοσμιοποίησης των εργαζομένων, στοιχεία που συντέλεσαν στην αύξηση των χρηματοπιστωτικών επαγγελμάτων και συνεπώς στην αύξηση των μισθών. Το τρίτο κύμα εξευγενισμού αποτελείτο από άτομα με ανώτερο μορφωτικό επίπεδο σε σύγκριση με τα άτομα του δευτέρου καθώς και με υψηλότερα εισοδήματα.

Άμεσο επακόλουθο όλων των παραπάνω διαδικασιών ήταν η ταχύτατη αύξηση της αξίας των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα το 1966 μία κατοικία στο Baysburry μπορούσε να αγοραστεί με £9.000, το 1969 με £18.000, το 1972 £35.000 και σήμερα η αξία της μπορεί να φτάσει τις £200.000. Συνεπώς υπήρξε μία αύξηση της τάξης του 2000% από τη δεκαετία του 60 έως και σήμερα.

4.2.3 Harlem – Νέα Υόρκη



Εικόνα 55: Θέση περιοχής Harlem σε σχέση με το Manhattan Εικόνα 56: Περιοχή Harlem

Το Harlem είναι αμιγής περιοχή κατοικίας η οποία βρίσκεται στο Manhattan βόρεια του Central Park και καλύπτει έκταση τεσσάρων τετραγωνικών μιλίων (εικ. 55&56). Ο πληθυσμός της δεν ξεπερνά τους 300.000 κατοίκους οι οποίοι στην πλειονότητά τους είναι αφροαμερικάνοι.

Η περιοχή άρχισε να κατοικείται τις τελευταίες δεκαετίες του 19^{ου} αιώνα τόσο από άτομα της μεσαίας τάξης όσο και της εργατικής, αποτελώντας μία μικτή περιοχή σε ότι αφορά τους κατοίκους της. Τα άτομα που απάρτιζαν την λευκή μεσαία τάξη άρχισαν να εγκαταλείπουν την περιοχή κατά τη δεκαετία του 1920 και να μετακινούνται προς τα προάστια.

Την ίδια δεκαετία και πιο συγκεκριμένα μετά τη λήξη του Α΄ Παγκοσμίου Πολέμου άρχισε η σταδιακή μετανάστευση των αφροαμερικάνων του νότου στην περιοχή με αποτέλεσμα το ποσοστό τους να αυξηθεί ραγδαία τα επόμενα χρόνια. Παράλληλα οι νέες κατασκευές είχαν σταματήσει οριστικά έπειτα από την έναρξη του πολέμου με αποτέλεσμα το οικιστικό απόθεμα της περιοχής να μην ανανεώνεται. Η κατάσταση επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο κατά την περίοδο της Ύφεσης. Τα δείγματα επένδυσης στην περιοχή ήταν απειροελάχιστα εκτός από κάποιες επιχειρήσεις οι οποίες χρηματοδοτούνταν μερικώς ή εξ ολοκλήρου από το κράτος.

Η περιοχή υποβαθμιζόταν ολοένα και περισσότερο τις επόμενες δεκαετίες με το οικιστικό της απόθεμα να χάνει συνεχώς την αξία του. Τη δεκαετία του 1980 οι αφροαμερικάνοι αποτελούσαν το 96% του συνολικού πληθυσμού της περιοχής. Κύρια χαρακτηριστικά της

περιοχής αποτελούσαν οι υποβαθμισμένες κατοικίες στις οποίες έμενε η εργατική τάξη, η αυξημένη εγκληματικότητα καθώς και η διακίνηση ναρκωτικών ουσιών (εικ. 57,58&59).

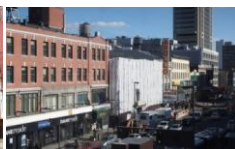


Εικόνα 57 (αριστερά): Το Harlem τη δεκαετία του 1960

Εικόνα 58 (μέση): Διαμάχες μεταξύ αστυνομικών και κατοίκων το 1964

Εικόνα 59 (δεξιά): Το θέατρο Apollo τη δεκαετία του 1970

Όσον αφορά το οικιστικό απόθεμα της περιοχής, το Harlem αποτελείται από 5όροφα ή 6όροφα κτίρια τα όποια απαρτίζονται από μονόχωρες, δίχωρες ή με περισσότερα δωμάτια κατοικίες. Ακόμα υπάρχει και μία άλλη κατηγορία κτιρίων, τριών με πέντε ορόφων, των οποίων η πρόσοψη τους έχει καλυφθεί είτε με τούβλο, είτε με ένα είδος πέτρας σε καφέ απόχρωση (brownstone) (εικ. 60-63).



Εικόνα 60,61,62&63: Παραδείγματα κτιρίων από το Harlem

Ο εξευγενισμός στην περιοχή του Harlem άργησε να επέλθει σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές του Manhattan και της Νέας Υόρκης. Οι περιοχές που είχαν μεγαλύτερη συσσώρευση σε αφροαμερικανούς δεν ήταν τόσο ελκυστικές στην μεσαία τάξη όσο

ήταν οι περιοχές όπου ο πληθυσμός τους ήταν λευκοί ή μικτοί. Η μεσαία τάξη αντιμετώπιζε τη περιοχή του Harlem σαν μία γκετοποιημένη περιοχή της οποίας οι κάτοικοι είχαν ενιαία πολιτιστική και πολιτική ταυτότητα. Το Harlem έμοιαζε απροσπέλαστο στα μάτια της μεσαίας τάξης με αποτέλεσμα η διαδικασία του εξευγενισμού να μην μπορεί να εφαρμοστεί τόσο εύκολα.

Τη δεκαετία του 1970 παρόλο που σημειώθηκε μείωση στον πληθυσμό, στην περιοχή του Manhattan, σημειώθηκε μία μικρή αύξηση στον αριθμό των νοικοκυριών της τάξεως του 2,5%. Στον πίνακα που ακολουθεί (εικ.64) βλέπουμε τα στατιστικά στοιχεία για τον πληθυσμό και τα ακίνητα στο Harlem και στο Manhattan το 1980. Η αύξηση που καταγράφεται στο Manhattan ήταν αποτέλεσμα της εφαρμογής του εξευγενισμού στο νότιο και στο δυτικό τμήμα της περιοχής, όπως στο Soho, στο Τσέλσι, στο Κλίντον κ.λπ., όπου σημειώθηκε σημαντική αποκατάσταση του οικιστικού αποθέματος. Η εφαρμογή του εξευγενισμού σε περιοχές κοντά στο κέντρο του Manhattan, η αύξηση στην αξία της γης και των ενοικίων και το εξαιρετικά μικρό ποσοστό κενών θέσεων σε όλη τη πόλη σε 2% έβαλε το Harlem στην ατζέντα του εξευγενισμού. Άλλωστε η γειτνίαση της περιοχής με το Central Park αποτελούσε μία σημαντική οικονομική ευκαιρία για τους επίδοξους επενδυτές.

	Central Harlem	Manhattan
Πληθυσμός αфроαμερικάνων	96.1	21.7
Κατά κεφαλήν εισόδημα	4,308	10,992
Ποσοστό νοικοκυριών με υψηλό εισόδημα > 50.000 δολάρια	0.5	8.4
Ποσοστό νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα < 10.000 δολάρια	65.5	37.4
Ποσοστό απόφοιτων σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	5.2	33.2
Μέση τιμή ενοικίου (ανά μήνα σε δολάρια)	149	198
Ποσοστό απασχολούμενων σε διευθυντικούς και επαγγελματικούς τομείς απασχόλησης	15.9	41.7
Πληθυσμιακή αλλαγή, 1970-80%	-33.6	-7.2
Ποσοστό εγκαταλεημένων κατοικιών	24.2	5.3

Εικόνα 64: Στατιστικά στοιχεία για το πληθυσμό και τα ακίνητα στο Harlem και στο Manhattan, 1980

Το 1982 παρουσιάστηκε γενική μείωση στις πωλήσεις εξαιτίας της εθνικής ύφεσης, γεγονός που οδήγησε σε μείωση των τιμών το 1983. Η μείωση στις πωλήσεις έφτασε στο 17,5% το 1982 σε πολλά μέρη ολόκληρης της χώρας. Παρόλο που το 1984 ο αριθμός των πωλήσεων δεν είχε αυξηθεί αρκετά, οι τιμές αυξήθηκαν κατακόρυφα. Σε ότι αφορά το Harlem η αγορά των ακινήτων άρχισε να κινείται αμυδρά το 1984. Τη χρονιά αυτή οι επενδύσεις αυξήθηκαν αλλά μόνο οι μικροί επενδυτές αγόραζαν, οι μεγάλοι επενδυτές ήταν ακόμα επιφυλακτικοί λόγω της άσχημης κατάστασης της περιοχής. Αρχικά, το μεγαλύτερο ποσοστό πωλήσεων σημειώθηκε στο δυτικό τμήμα του Harlem όπου ανιχνεύτηκαν και τα πρώτα ίχνη του εξευγενισμού. Παρόλο που το δυτικό τμήμα παρουσιάζεται ως η περιοχή που υφίσταται τις σημαντικότερες αλλαγές στη κοινωνική σύνθεση και στην αγορά κατοικίας, υπάρχουν ακόμα άλλα δύο μέρη στο κεντρικό Harlem όπου η αποκατάσταση και η ανάπλαση του οικιστικού αποθέματος αρχίζει και γίνεται εμφανής.

Η πρώτη περιοχή από τις δύο βρίσκεται στο βόρειο άκρο του Central Park. Στην περιοχή αυτή στόχος ήταν από το 1979 η εφαρμογή μεγάλων αναπτυξιακών προγραμμάτων. Μέχρι το 1982 υπήρχαν τουλάχιστον πέντε ομοσπονδιακά έργα τα οποία παρείχαν ουσιαστική

αποκατάσταση σε 450 οικιστικές μονάδες. Από τότε πολλά νέα προγράμματα είχαν ανακοινωθεί με στόχο την αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων. Τα πιο σημαντικά έργα ήταν η μετατροπή αρκετών κτιρίων σε πολυκατοικίες, σύμφωνα με το σύστημα ιδιοκτησίας που αναφέρθηκε παραπάνω. Το 1985 ο Δήμος έλαβε το ποσό των 6.000.000 δολαρίων προκειμένου να χρηματοδοτήσει το παραπάνω πρόγραμμα και σε συνδυασμό με δάνεια από τις τράπεζες ύψους 47.000.000 δολαρίων, το οικιστικό απόθεμα της περιοχής άρχισε να αποκαθίσταται με γρήγορους ρυθμούς, αποτελώντας τη μεγαλύτερη ιδιωτική επένδυση σε κατοικίες που έχει γίνει στην περιοχή εδώ και δεκαετίες. Με την έναρξη των κατασκευών το συνολικό κόστος εκτιμήθηκε σε 70.5000.000 δολάρια. Ενώ κάποιες μονάδες προορίζονταν για ενοικιαστές μεσαίου εισοδήματος περίπου 60.000 δολαρίων, η πλειοψηφία των μονάδων θα πωλούνταν από 80.000 έως 125.000 δολάρια.

Η δεύτερη κεντρική περιοχή βρίσκεται γύρω από το Marcus Garvey Park. Η διαδικασία στη περιοχή ξεκίνησε το 1980 όταν ο Δήμος έβγαλε σε δημοπρασία δώδεκα κτίρια τα οποία είχαν κατασχεθεί από τους ιδιοκτήτες τους. Οι καινούριοι ιδιοκτήτες των κτιρίων οι οποίοι θα κέρδιζαν στην δημοπρασία αναλάμβαναν να αποκαταστήσουν το κτίριο που είχαν υπό την κατοχή τους. Μέσα στα επόμενα δύο χρόνια μόνο το ένα από τα δώδεκα ακίνητα είχε αποκατασταθεί πλήρως και άλλα επτά ήταν στην έναρξη των διαδικασιών της κατασκευής. Παρόλα αυτά η διοίκηση της περιοχής ήταν πρόθυμη να συνεχίσει τη διαδικασία της δημοπρασίας φτάνοντας το 1983 να έχουν δημοπρατηθεί τριάντα κτίρια.

Το δυτικό τμήμα του Harlem αποτέλεσε το πρώτο τμήμα της περιοχής στο οποίο άρχισαν να εντοπίζονται τα πρώτα βήματα της διαδικασίας

του εξευγενισμού. Η αύξηση της αξίας των ενοικίων και του εισοδήματος καθώς και η αύξηση της μεσαίας τάξης στην περιοχή συντέλεσε στην ραγδαία αύξηση της αγοράς ακινήτων. Άμεσο επακόλουθο της παραπάνω διαδικασίας αποτέλεσε η αλλαγή του κοινωνικοοικονομικού προφίλ της περιοχής. Η αλλαγή αυτή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη βελτίωση του οικιστικού αποθέματος και με την αύξηση της αξίας της γης. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σε αυτό το τμήμα της περιοχής δεν υπήρξε καμία φυλετική αλλαγή καθώς δεν καταγράφηκε καμία εισροή λευκών εξευγενιστών. Συνεπώς μπορούμε να κάνουμε λόγο για μία διαδικασία εξευγενισμού εκπροσωπούμενη από τους αφροαμερικανούς στο συγκεκριμένο τμήμα του Harlem. Ακόμα και στο δυτικό τμήμα το οποίο επηρεάστηκε περισσότερο από τον εξευγενισμό, η διαδικασία θα μπορούσε να χαρακτηριστεί περισσότερο σποραδική παρά ενιαία. Παρόλο που η αγορά ακινήτων στο κεντρικό Harlem είχε αρχίσει να δείχνει σημάδια βελτίωσης, παρέμενε σε σχετικά χαμηλά επίπεδα σε σύγκριση με τις άλλες περιοχές του Manhattan στις οποίες ο εξευγενισμός είχε πάρει μεγαλύτερες διαστάσεις.

Η δημοπρασία που έγινε το 1985 ήταν ανοικτή μόνο σε νοικοκυριά τα οποία είχαν υψηλό ετήσιο εισόδημα. Η τιμή αποκατάστασης των υφιστάμενων κτιρίων που δημοπρατούνταν είχε εκτιμηθεί στα 135.000 δολάρια, με αποτέλεσμα να απαιτείται ένα ελάχιστο ετήσιο εισόδημα μεταξύ 50.000-87.500 δολάρια από τους επίδοξους αγοραστές. Ο αριθμός όμως των νοικοκυριών με ετήσιο εισόδημα άνω των 50.000 δολαρίων ήταν μόλις 260, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός στην ευρύτερη περιοχή του Manhattan ήταν 1.800. Συνεπώς από τη στιγμή που τα υψηλά εισοδηματικά νοικοκυριά των αφροαμερικανών

αποτελούσαν την κύρια πηγή εξευγενιστών στην περιοχή, η διαδικασία του εξευγενισμού ήταν δύσκολο να προχωρήσει.

Άλλα εμπόδια που απέτρεπαν την εφαρμογή του εξευγενισμού στην περιοχή ήταν το γεγονός ότι οι επενδυτές δεν έβρισκαν ιδιαίτερα ελκυστική την περιοχή για επενδύσεις. Παράλληλα, οι όροι δόμησης που ίσχυαν στην περιοχή δεν ενθάρρυναν την κατασκευή κτιρίων άνω των έξι ορόφων, γεγονός που απέτρεπε τους επενδυτές, καθώς προτιμούσαν να κτίσουν κτίρια με μεγάλα διαμερίσματα τα οποία θα τους επέφεραν περισσότερα κέρδη. Η αύξηση της ιδιωτικής χρηματοδότησης κρίνεται απαραίτητη για τη βελτίωση της περιοχής καθώς οι εκτεταμένες δημόσιες επιδοτήσεις μπορούσαν μόνο να αποκαταστήσουν ένα μικρό ποσοστό του οικιστικού αποθέματος.

Το 1985 το 35% των οικιστικών μονάδων άνηκαν στις τοπικές αρχές ενώ το 26,4% άνηκε στο κράτος ή είχε αποκατασταθεί με κρατική βοήθεια. Οι τοπικές αρχές προέβλεπαν να κατασχέσουν 5.000 επιπλέον ιδιωτικές μονάδες, μειώνοντας με αυτό τον τρόπο το ποσοστό τους στο 30%. Παράλληλα οι αρχές της πόλης κατάφεραν με τη βοήθεια 6.000.000 δολαρίων να πείσουν την Εθνική Τράπεζα να παρέχει δάνεια, με το χαμηλότερο δυνατό επιτόκιο, για αγορά και ανακαίνιση των υφιστάμενων μονάδων. Άμεσο επακόλουθο ήταν το γεγονός ότι οι επίδοχοι επενδυτές άρχισαν να αντιλαμβάνονται το Harlem ως μία βιώσιμη και ίσως ακόμα και προσοδοφόρα επένδυση.

Επιπρόσθετα ο πολιτισμός διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στη γενικότερη βελτίωση της περιοχής. Η επαναλειτουργία του Apollo Theater, η δημιουργία ενός νέου Κέντρου Τέχνης καθώς και η «ανακάλυψη» από τη λευκή μεσαία τάξη αρκετών χώρων εστίασης, συντέλεσε στην πολιτιστική αναγέννηση της περιοχής. Παράλληλα οι

περιηγήσεις με τουριστικά λεωφορεία περιμετρικά του Harlem προσέλκυσαν αρκετούς τουρίστες στην περιοχή. Αναμφίβολα τα παραπάνω χαρακτηριστικά διευκόλυναν την εφαρμογή του εξευγενισμού καθώς οι λευκοί άρχισαν να οικειοποιούνται περισσότερο την περιοχή (Schaffer & Smith, 1986).

Σήμερα το Harlem αποτελεί μία πολυπολιτισμική περιοχή, δίχως πλέον να αποτελεί μία αμιγή περιοχή αφροαμερικανών. Ένα μεγάλο ποσοστό λευκών που ανήκει στα μεσαία εισοδηματικά στρώματα έχει αρχίσει να εισρέει στην περιοχή λόγω της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής του Manhattan αλλά και λόγω των φορολογικών κινήτρων που προσφέρθηκαν στους νέους κατοίκους της περιοχής. Άμεσο επακόλουθο ήταν η αύξηση της τιμής των ενοικίων και της αξίας της γης. Πιο συγκεκριμένα, η τιμή των ενοικίων για μία μονόχωρη κατοικία ξεκινάει από τα 1.500 δολάρια ενώ για μία δίχωρη ξεπερνάει τα 2.000 δολάρια. Παράλληλα ο πληθυσμός των αφροαμερικανών άρχισε να μειώνεται αισθητά καθώς αρκετοί ήταν αυτοί που εκτοπίστηκαν λόγω της εφαρμογής του εξευγενισμού.

Όσον αφορά τη δημογραφική εξέλιξη της περιοχής παρατηρήθηκε αύξηση του πληθυσμού κατά τη δεκαετία του 1990. Μεταξύ του 1990 και του 2006 ο πληθυσμός της περιοχής αυξήθηκε κατά 16.9% με τον πληθυσμό των αφροαμερικανών να μειώνεται από 87,6% σε 69,3% φτάνοντας το 2010 σε ποσοστό 54.4%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό των λευκών έφτασε στο 10% από 1,5% το 1990. Παράλληλα σημειώθηκε μείωση στα ποσοστά εγκληματικότητας που χαρακτήριζαν την περιοχή για 60 τουλάχιστον χρόνια.

4.2.4 Σύγκριση περιοχών μελέτης

	<u>PARK SLOPE</u>	<u>BANSBURY</u>	<u>HARLEM</u>	<u>ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ</u>	<u>ΔΙΑΦΟΡΕΣ</u>
<u>ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ</u>	Νέα Υόρκη - Brooklyn	Αγγλία - Λονδίνο	Νέα Υόρκη - Μανχάταν		
<u>ΑΡΧΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ</u>	Κατοικήθηκε στα τέλη του 19 ^{ου} αιώνα			Αποτελούν περιοχές κατοικίας από τον 19 ^ο αιώνα	
<u>ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	Κατοικήθηκε αρχικά από την μεσαία τάξη			Αρχικά και οι τρεις περιπτώσεις κατοικήθηκαν από την μεσαία τάξη	
	<u>Αιτία παρακμής:</u> Εγκαταλείφτηκε τις πρώτες δεκαετίες του 20 ^{ου} αιώνα λόγω της προαστιοποίησης	<u>Αιτία παρακμής:</u> Σταδιακή μείωση του πληθυσμού εξαιτίας της αποβιομηχάνισης	<u>Αιτία παρακμής:</u> Εγκαταλείφτηκε τις πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα λόγω της προαστιοποίησης	<u>Park Slope - Harlem:</u> Προαστιοποίηση	<u>Barnsbury:</u> Αποβιομηχάνισή
	<u>Αποτέλεσμα:</u> Καταγράφηκε συσσώρευση μεταναστών και αφροαμερικάνων	<u>Αποτέλεσμα:</u> Η περιοχή μετατράπηκε σε περιοχή κατοικίας της εργατικής τάξης	<u>Αποτέλεσμα:</u> Καταγράφηκε συσσώρευση μεταναστών και αφροαμερικάνων	<u>Park Slope - Harlem:</u> Συσσώρευση μεταναστών και αφροαμερικανών	<u>Barnsbury:</u> Συσσώρευση εργατικής τάξης
<u>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	Κατοικίες τοποθετημένες σε σειρά	Αυτόνομες κατοικίες τοποθετημένες σε σειρά		<u>Park Slope – Barnsbury:</u> Κατοικίες τοποθετημένες σε σειρά	
	Προσόψεις επενδυμένες με πέτρα		Προσόψεις επενδυμένες με τούβλο ή με ένα είδος	<u>Park Slope – Harlem:</u> Προσόψεις από πέτρα	

			καφέ πετράς (brownstone)		
	Τα κτίρια δεν ξεπερνάνε τους τρεις ορόφους		Τα κτίρια έχουν 5 με 6 ορόφους	Ομοιομορφία στα ύψη κτιρίων	
<u>ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ</u> <u>ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ</u> <u>ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ</u>	Αρχές δεκαετίας 1960	Αρχές δεκαετίας 1960	Αρχές δεκαετίας 1980 Οι περιοχές όπου έμεναν αφροαμερικάνοι δεν ήταν τόσο ελκυστικές για τους εξευγενιστές		<i>Harlem: Ο εξευγενισμός άργησε να επέλθει καθώς οι λευκοί εξευγενιστές δεν ήταν εξοικειωμένοι με την περιοχή.</i>
<u>ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ</u> <u>ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ</u> <u>ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ</u>	<u>Δεκαετία 1960</u> : Αρχικά δόθηκε χρηματική βοήθεια από το κράτος		<u>Δεκαετία 1980</u> : Αρχικά δόθηκε χρηματική βοήθεια από το κράτος	Κινητήριος δύναμη στην εφαρμογή του εξευγενισμού αποτελέσε η χρηματική βοήθεια από το κράτος	
<u>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ -</u> <u>ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ</u> <u>ΜΕΓΕΘΗ</u>	<u>Δεκαετία 1970</u> : Πρώτο στάδιο εξευγενισμού		<u>Δεκαετία 1980</u> : Πρώτο στάδιο εξευγενισμού - Οι πρώτοι εξευγενιστές στην περιοχή ήταν αφροαμερικάνοι		<i>Στο Harlem σε αντίθεση με το Park Slope και το Barnsbury οι πρώτοι εξευγενιστές ήταν αφροαμερικάνοι</i>
	Σταδιακός εκτοπισμός της εργατικής τάξης				
	<u>Δεκαετία 1980</u> : Δεύτερο στάδιο εξευγενισμού		<u>Δεκαετία 1990-2000</u> : Δεύτερο στάδιο εξευγενισμού - Η περιοχή		

			χαρακτηρίστηκε ως πολυπολιτισμική		
	Δεκαετία 1990: Τρίτο στάδιο εξευγενισμού			Park Slope – Barnsbury: Παρατηρήθηκε το φαινόμενο του υπέρ - εξευγενισμού ¹⁸	
<u>ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</u>	2010: Η περιοχή χαρακτηρίστηκε ως η καλύτερη ανάμεσα στις υπόλοιπες περιοχές της Νέας Υόρκης λόγω των καλών υποδομών της	Υπήρξε μία αύξηση, της αξίας των ακινήτων, της τάξης του 2000% από τη δεκαετία του 60 έως και σήμερα	1990 – 2006: Ο πληθυσμός των αφροαμερικάνων μειώθηκε από 87,6% σε 69,3% φτάνοντας το 2010 σε ποσοστό 54.4%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό των λευκών έφτασε στο 10% από 1,5% το 1990		

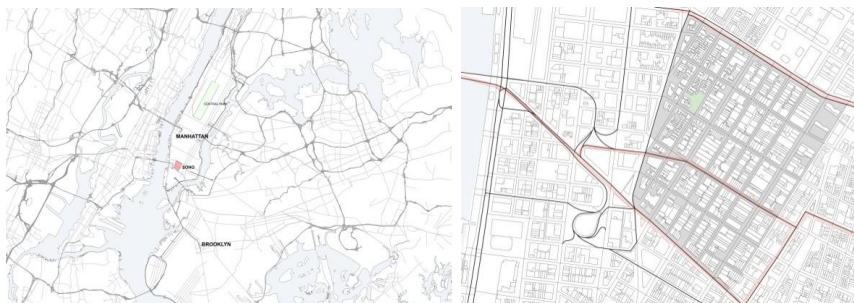
¹⁸ Κατά το τρίτο στάδιο του εξευγενισμού, υπερ-εξευγενισμός, η αξία των ακινήτων έχει εκτοξευτεί στα ύψη με αποτέλεσμα οι προηγούμενοι κάτοικοι της περιοχής, οι οποίοι ανήκουν στη μεσαία τάξη, να εγκαταλείπουν την περιοχή και να αντικαθίστανται από άτομα με υψηλότερα εισοδήματα από αυτούς.

Οι τρεις περιοχές που επιλέχθηκαν αποτελούν περιοχές αμιγούς κατοικίας από τον 19^ο αιώνα. Αρχικά οι περιοχές αυτές κατοικούνταν από την μεσαία τάξη η οποία σταδιακά άρχισε να τις εγκαταλείπει. Κύρια αιτία εγκατάλειψης στις περιοχές της Νέας Υόρκης – Park Slope, Harlem – αποτέλεσε η προαστιοποίηση η οποία με την σειρά της οδήγησε στην συσσώρευση μεταναστών και αφροαμερικανών εξαιτίας της υποβάθμισης των ακινήτων. Στο Barnsbury η αποβιομηχάνιση συντέλεσε στην μείωση του προγενέστερου πληθυσμού και στην συσσώρευση της εργατικής τάξης στην περιοχή. Όσον αφορά τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, στο Park Slope και στο Barnsbury οι κατοικίες είναι τοποθετημένες σε σειρά ενώ στο Park Slope και στο Harlem οι προσόψεις είναι υπενδεδυμένες με πέτρα. Και στις τρεις περιπτώσεις παρατηρείται ομοιογένεια στα ύψη των κτιρίων.

Το παράδειγμα του Harlem αποτελεί μεταγενέστερο παράδειγμα εξευγενισμού σε σύγκριση με τα άλλα δύο. Ο εξευγενισμός άρχισε να επέλθει καθώς οι λευκοί εξευγενιστές δεν ήταν εξοικειωμένοι με την περιοχή εξαιτίας της συσσώρευσης αφροαμερικανών. Παράλληλα, καθοριστική ήταν η συμβολή του κράτους στην εφαρμογή του φαινομένου μέσα από χρηματοδοτήσεις, προγράμματα φοροαπαλλαγών κλπ. Το παράδειγμα του Park Slope και του Barnsbury χαρακτηρίζονται ως ώριμα παραδείγματα εξευγενισμού καθώς από την αρχή εφαρμογής του φαινομένου έως και σήμερα έχουν καταγραφεί τρία στάδια εξευγενισμού. Σε αντίθεση όμως με το Park Slope και το Barnsbury, όπου οι πρώτοι εξευγενιστές ήταν λευκοί, στο Harlem οι πρώτοι εξευγενιστές ήταν αφροαμερικάνοι, στοιχείο όμως που μεταβλήθηκε αρκετά όσο το φαινόμενο ωρίμαζε στην περιοχή.

4.3 Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού σε πρώην βιομηχανικές περιοχές

4.3.1 Soho – Νέα Υόρκη



Εικόνα 65: Θέση περιοχής Soho σε σχέση με το Manhattan και το Brooklyn – κλίμακα 1:50.000 (εικόνα αριστερά)

Εικόνα 66: Περιοχή Soho – κλίμακα 1:2.000 (εικόνα δεξιά)

Το Soho αποτελεί πρώην βιομηχανική περιοχή στο κέντρο της περιοχής του Manhattan, βόρεια της Wall Street¹⁹. Η περιοχή του Soho οριοθετείται στο βόρειο τμήμα της από το δρόμο Houston Street, στα νότια από τη Canal Street, από τον δρόμο Crosby Street στο ανατολικό τμήμα και από την 6^η Λεωφόρο στα δυτικά (εικ. 65&66).

Από τον 19^ο αιώνα στην περιοχή υπήρχαν κατά κύριο λόγο βιομηχανίες ρούχων αλλά και αποθήκες οι οποίες ήταν κατασκευασμένες από χυτοσίδηρο. Οι μεγάλες εταιρείες χρησιμοποιούσαν τις συγκεκριμένες αποθήκες προκειμένου να

¹⁹ Η ονομασία της περιοχής προέρχεται από τα αρχικά των λέξεων South of Houston Street (νότια του δρόμου Χιούστον).

αποθηκεύουν τα εμπορεύματά τους αλλά και για να εκθέτουν κάποια από τα αυτά πίσω από τα μεγάλα παράθυρα των αποθηκών τα οποία τα χρησιμοποιούσαν σαν βιτρίνες. Η παρακμή στην περιοχή του Soho άρχισε να επέρχεται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Στις περισσότερες αποθήκες εργάζονταν παράνομα ανήλικοι καθώς και μετανάστες κάτω από άθλιες συνθήκες και με πενιχρούς μισθούς. Έπειτα από τη θέσπιση της εργατικής νομοθεσίας οι παράνομες αποθήκες έφυγαν από την περιοχή με αποτέλεσμα να μετατραπεί σε μία ερειπωμένη, υποβαθμισμένη και ανεπιθύμητη περιοχή (<http://www.aviewoncities.com/nyc/soho.htm>).



Εικόνα 67: Το κτίριο στον αριθμό 422 στο δυτικό Broadway το 1943. Δεξιά φαίνεται πως είναι το κτίριο σήμερα

Η αρχιτεκτονική αξία του Soho είναι πολύ σημαντική καθώς διαθέτει τη μεγαλύτερη συλλογή αρχιτεκτονικής χυτοσιδήρου στον κόσμο. Ο χυτοσίδηρος αποτελούσε υλικό μαζικής παραγωγής για την εποχή καθώς ήταν αρκετά οικονομικό. Χρησιμοποιήθηκε αρχικά ως

διακοσμητικό φίλτρο πάνω από τις όψεις των υφιστάμενων κτιρίων προκειμένου να τα βελτιώσουν αισθητικά. Οι περισσότερες από αυτές τις προσόψεις κατασκευάστηκαν κατά την περίοδο από το 1840 έως και το 1880. Τα κτίρια αυτά αποτελούν σήμερα σπάνια δείγματα της πρώιμης βιομηχανικής αρχιτεκτονικής (<http://www.aviewoncities.com/nyc/soho.htm>). Το ύψος των κτιρίων αυτών δεν ξεπερνάει τους πέντε ορόφους (εικ. 68,69&70).



Εικόνα 68,69&70: Παραδείγματα κτιρίων στο Soho

Τη δεκαετία του 1960 άρχισαν να καταγράφονται τα πρώτα βήματα του εξευγενισμού στην περιοχή. Κατά το πρώτο στάδιο του εξευγενισμού το Soho τράβηξε το ενδιαφέρον των καλλιτεχνών, οι οποίοι άρχισαν να μετακινούνται στην περιοχή αξιοποιώντας τα μεγάλα κτίρια με τα χαμηλά ενοίκια. Το υποβαθμισμένο οικιστικό απόθεμα ήταν ιδανικό για τους εξαθλιωμένους καλλιτέχνες οι οποίοι χρειαζόνταν ευρύχωρους χώρους με χαμηλή αξία προκειμένου να εξασκήσουν το επάγγελμά τους. Οι πρώτοι κάτοικοι αγόρασαν ορόφους εγκαταλελειμμένων εργοστασίων και τους μετέτρεψαν σε κατοικήσιμα διαμερίσματα (lofts). Από τη δεκαετία του 1970 το Soho είχε ήδη μετατραπεί σε μία από τις πιο μοντέρνες περιοχές του Manhattan.



Εικόνα 71: Παράδειγμα loft στο Soho

Το δεύτερο στάδιο εξευγενισμού ορίζεται από τα τέλη τις δεκαετίας του 1970 και έπειτα. Η περιοχή άρχισε σταδιακά να προσελκύει επίδοξες κατασκευαστικές εταιρείες οι οποίες θέλησαν να επωφεληθούν από τις κερδοφόρες ευκαιρίες που παρουσιάζονταν. Ταυτόχρονα όλο και πιο πολλοί ευκατάστατοι μεσοαστοί άρχισαν να αγοράζουν lofts (εικ. 71) εκτοπίζοντας τους μποέμ καλλιτέχνες από την περιοχή λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων. Η γρήγορη παρέμβαση όμως του Δημοτικού Συμβουλίου της Νέας Υόρκης με σκοπό να διαφυλάξει τους καλλιτέχνες, οι οποίοι είχαν έρθει πρώτοι στην περιοχή, από τον επικείμενο εκτοπισμό τους, ανακήρυξε τη συγκεκριμένη περιοχή ως «Περιοχή Καλλιτεχνών» (Zukin, 1989). Στόχος της παραπάνω διαδικασίας ήταν η προστασία της καλλιτεχνικής κοινότητας η οποία αποτελεί πόλο έλξης για τους τουρίστες.

Σήμερα η αξία των lofts δεν είναι αρκετή χαμηλή όπως ήταν στις αρχές της εφαρμογής του εξευγενισμού. Η περιοχή είναι γνωστή για τους χώρους εστίασης που διαθέτει, τις gallery αλλά και για την εμπορική της δραστηριότητα καθώς διαθέτει έναν αρκετά μεγάλο αριθμό καταστημάτων (Ταταράκη, 2014).

4.3.2 Clerkenwell - Λονδίνο



Εικόνα 72: Θέση περιοχής Clerkenwell σε σχέση με το Λονδίνο (εικόνα αριστερά)

Εικόνα 73: Περιοχή Clerkenwell (εικόνα δεξιά)

Το Clerkenwell, είναι περιοχή του κεντρικού Λονδίνου και αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού πρώην βιομηχανικής περιοχής. Αποτελεί μία ιστορική βιομηχανική περιοχή, η οποία βρίσκεται βόρεια του οικονομικού κέντρου του Λονδίνου(the City of London) (εικ. 72&73) και μαζί με άλλα τμήματα της πόλης αποτελούσαν την Βικτωριανή βιομηχανική ζώνη του Λονδίνου (Hall, 1964).

Στις αρχές της δεκαετίας του 1970 οι βιομηχανίες άρχισαν να παρακμάζουν εξαιτίας της αποβιομηχανοποίησης της περιοχής. Άμεσο επακόλουθο αποτέλεσε η συρρίκνωση της οικονομικής και παραγωγικής δραστηριότητας. Πιο συγκεκριμένα ενώ το 1972 το

ποσοστό των κενών βιομηχανικών και εμπορικών χώρων ήταν 8%, το 1976 είχε αυξηθεί σε 27%. Ταυτόχρονα και ο πληθυσμός της περιοχής σημείωσε σημαντική μείωση καθώς από το 1931 έως και το 1961 μειώθηκε από 70.000 σε 30.000.



Εικόνα 74 (αριστερά): Αποθήκες στο Clerkenwell το 1827

Εικόνα 75 (μέση): Η κατεδάφιση των Βικτοριανών κατοικιών την δεκαετία του 1970

Εικόνα 76 (δεξιά): Υπαίθρια αγορά στο Clerkenwell το 1968

Όσον αφορά το οικιστικό απόθεμα στην περιοχή υπήρχαν κατά κύριο λόγο βιομηχανίες επεξεργασίας μετάλλου, οι οποίες στην πλειονότητά τους δεν ξεπερνούσαν τους τέσσερις ορόφους. Κύριο χαρακτηριστικό των κτιρίων αποτελούσαν τα μεγάλα παράθυρα με τα σιδερένια κουφώματα καθώς και οι υπενδεδυμένες όψεις των κτιρίων με πέτρα σε αποχρώσεις του καφέ (εικ. 77,78&79).



Εικόνα 77,78&79: Πρώην βιομηχανικά κτίρια τα οποία έχουν αποκατασταθεί

Το πρώτο στάδιο του εξευγενισμού χρονολογείται από τις αρχές της δεκαετίας του 1980. Η περιοχή άρχισε να γίνεται όλο και πιο

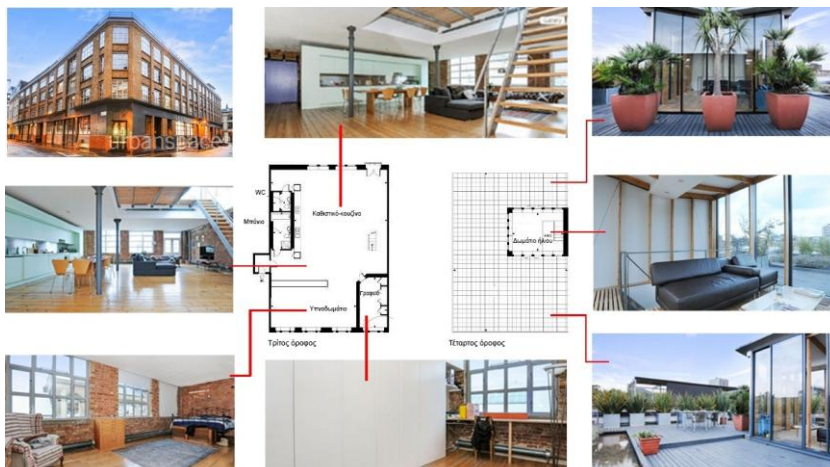
ελκυστική ως περιοχή γραφείων, λόγω της γειτνίασης της με το κέντρο. Το παραπάνω φαινόμενο αποτέλεσε άμεσο επακόλουθο της ραγδαίας αύξησης των οικονομικών και επιχειρηματικών υπηρεσιών, με αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης χώρων γραφείων στο κέντρο του Clerkenwell. Η αύξηση της ζήτησης οδήγησε στην αύξηση της προσφοράς και της διαθεσιμότητας αλλά και στην αύξηση της τιμής των ενοικίων. Κινητήρια δύναμη της παραπάνω διαδικασίας αποτέλεσε Νόμος του 1987 σύμφωνα με τον οποίο η πλειονότητα των γραφείων, των χώρων έρευνας και ανάπτυξης και οι περισσότερες βιομηχανικές χρήσεις αποτελούσαν ίδια χρήση. Συνεπώς τα παλαιά βιομηχανικά κτίρια μπορούσαν να μετατραπούν σε γραφεία δίχως να χρειάζεται άδεια αλλαγής χρήσης, με αποτέλεσμα να επιφέρουν περισσότερα κέρδη στους ιδιοκτήτες τους, αφού αυξήθηκε η αξία τους κατακόρυφα.

Ωστόσο σε μία προσπάθεια να τεθεί υπό έλεγχο ο ολοένα και αυξανόμενος πληθωρισμός, η Κυβέρνηση, το 1989, αύξησε δραματικά τα επιτόκια με αποτέλεσμα η εμπορική αγορά και η αγορά κατοικίας να παγώσουν. Το Clerkenwell, ήταν από τις περιοχές που επηρεάστηκαν περισσότερο από την ύφεση του 1990. Η ζήτηση μειώθηκε δραματικά με αποτέλεσμα να μειωθεί κατά πολύ η τιμή των ενοικίων. Πολλοί επενδυτές χρεοκόπησαν με αποτέλεσμα πολλά από τα κτίρια να εγκαταλειφθούν και να παραμείνουν κενά. Συνεπώς έπρεπε να βρεθεί μία λύση αξιοποίησης του βιομηχανικού και εμπορικού αποθέματος, η οποία θα επέφερε ένα ικανοποιητικό εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους. Τη λύση στο πρόβλημα ήρθε να δώσει η μετατροπή των πρώην βιομηχανικών κτιρίων σε κατοικίες,

στοιχείο το οποίο εισήγαγε την περιοχή στο δεύτερο στάδιο εξευγενισμού.

Κύρια χαρακτηριστικά των κατοικιών αυτών ήταν τα μεγάλα πολυτελή διαμερίσματα (lofts) με τα μεγάλα παράθυρα από σιδερένια κουφώματα και τις ελεύθερες κατόψεις οι οποίες διακόπτονταν από τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου. Οι νέοι κάτοικοι των lofts δεν ήταν καλλιτέχνες οι οποίοι αναζητούσαν μεγάλους χώρους, όπως έγινε στην περίπτωση του Soho, αλλά άτομα τα οποία απασχολούνταν σε καλά αμειβόμενα επαγγέλματα. Σε αυτόν τον τομέα ανήκαν εργαζόμενοι σε οικονομικές και επιχειρηματικές υπηρεσίες καθώς και σε πολιτιστικές βιομηχανίες οι οποίοι ήταν πρόθυμοι να αποκτήσουν μία κατοικία στο κέντρο της πόλης. Συνεπώς με την αύξηση της ζήτησης αυξήθηκε και η αξία των lofts.

Η αλλαγή στην χρήση είχε σαν αποτέλεσμα οι περιοχές να αναζωογονηθούν σε βαθμό που δεν είχε επιτευχθεί από όλες τις προηγούμενες προσπάθειες. Παράλληλα την όλη παραπάνω διαδικασία βοήθησε το γεγονός της φοροαπαλλαγής στα κτίρια που μετατρέπονταν σε loft. Από το 1991 μέχρι το 1999 περίπου 2.000 μονάδες μετατράπηκαν από εμπορικά ή βιομηχανικά κτίρια σε κατοικίες (εικ. 80). Η πλειονότητα των κτιρίων μετατράπηκε από μεσίτες και μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες. Το 10% των κτιρίων πουλήθηκαν στους μελλοντικούς αγοραστές εντελώς κενά έτσι ώστε να μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης να τα διαμορφώσει όπως επιθυμεί.

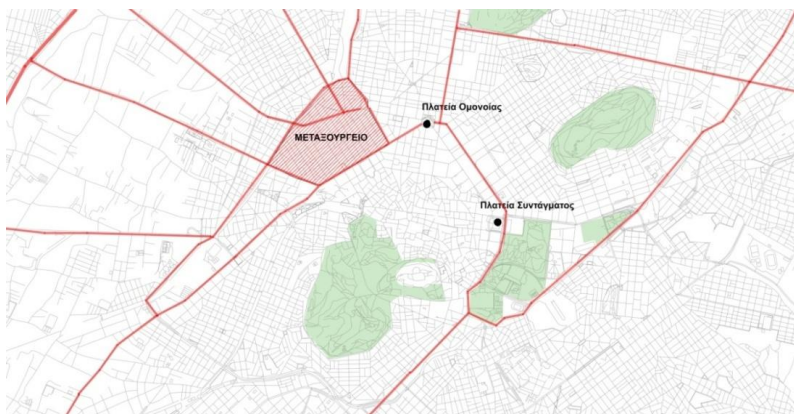


Εικόνα 80: Αποκατεστημένο διαμέρισμα (loft) στην περιοχή Clerkenwell

Η διαδικασία της μετατροπής των κτισμάτων σε lofts προχώρησε με γοργούς ρυθμούς μέχρι το 2007 όπου και η χρηματοπιστωτική κρίση οδήγησε στην μείωση της αγοράς κατοικίας. Παράλληλα, οι περικοπές στις θέσεις εργασίας συντέλεσαν σημαντικά στην μείωση της ζήτησης νέων διαμερισμάτων.

Παρόλα αυτά η περιοχή είναι ακόμα αρκετά δημοφιλής και αποτελεί μία από τις περιοχές με την μεγαλύτερη συγκέντρωση αρχιτεκτόνων, σχεδιαστών και γενικότερα επαγγελματιών που σχετίζονται με τον χώρο των κατασκευών. Επιπρόσθετα η περιοχή διαθέτει αρκετούς χώρους εστίασης με αποτέλεσμα να αποτελεί πόλο έλξης για τους κατοίκους του Λονδίνου (Hamnett, 2009).

4.3.3 Μεταξουργείο - Αθήνα



Εικόνα 81: Θέση περιοχής Μεταξουργείου σε σχέση με την πλατεία Συντάγματος και Ομονοίας αντίστοιχα, κλίμακα: 1:10.000

Η περιοχή του Μεταξουργείου βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας και οριοθετείται στα νοτιοδυτικά από την Ιερά οδό και το Γκάζι, στα νοτιοανατολικά από την οδό Πειραιώς και στα βορειοδυτικά από την οδό Κωνσταντινουπόλεως, φτάνοντας ως τα όρια της Ομόνοιας στο βορειοδυτικό τμήμα της (εικ. 81).

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτέλεσε σημαντικό τμήμα της παραγωγικής ζώνης της Αθήνας από τον 19^ο αιώνα. Η περιοχή πήρε το όνομα της από τη λειτουργία του μεταξουργείου στη περιοχή το 1852, πριν ακόμα ενσωματωθεί στον αστικό ιστό της πόλης, το οποίο σταμάτησε να λειτουργεί το 1875. Στα τέλη του 19^{ου} αιώνα, η ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση κατοικίας εξαιτίας της αστικοποίησης οδήγησε στη συσσώρευση επαρχιωτών στην περιοχή οι οποίοι δημιούργησαν τη συνοικία του Μεταξουργείου. Οι νέοι κάτοικοι της

περιοχής ήταν στην πλειονότητά τους τεχνίτες και βιοτέχνες με αποτέλεσμα να κυριαρχήσουν στην περιοχή τα αμαξοποιεία και τα εργαστήρια μετάλλου. Μέχρι τα τέλη του 19^{ου} αιώνα οι κύριες χρήσεις στην περιοχή ήταν αυτές της κατοικίας, της παραγωγής και του εμπορίου. Ταυτόχρονα στην περιοχή υπήρχαν και κάποιες βιομηχανίες οι οποίες μπορούν να χαρακτηριστούν ως βαριές όπως εργαστήρια μετάλλου, ξύλου και οικοδομικών υλικών αλλά υπήρχαν και μικρές βιοτεχνίες ένδυσης και υπόδησης. Παρόλο που οι χρήσεις που υπήρχαν στην περιοχή δεν ευνοούσαν κατά πολύ την ύπαρξη κατοικιών, αρκετοί ήταν αυτοί που ήθελαν οι κατοικίες τους να είναι σχετικά κοντά στην εργασία τους. Την περίοδο που ακολούθησε μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, άρχισαν να χτίζονται στην περιοχή ένας μικρός αριθμός πολυκατοικιών στο τμήμα που γειτνιάζει με την περιοχή της Ομόνοιας.

Σε αντίθεση με τις υπόλοιπες κεντρικές περιοχές της Αθήνας, στο Μεταξουργείο δεν ήταν τόσο ευνοϊκή η ανέγερση πολυκατοικιών καθώς οι κάτοικοι οι οποίοι ήταν στην πλειονότητά τους εργάτες δεν είχαν πρόσβαση σε τράπεζες και δεν μπορούσαν να διεκδικήσουν δάνεια προκειμένου να αναγείρουν καινούριες κατοικίες ή να βελτιώσουν τις υπάρχουσες. Συνεπώς το οικιστικό απόθεμα της περιοχής δεν ανανεώθηκε γεγονός που οδήγησε στην υποβάθμιση του. Παράλληλα στην περιοχή άρχισαν να συσσωρεύονται και άλλες δραστηριότητες όπως συνεργεία αυτοκινήτων, αποθήκες και βιομηχανικές εγκαταστάσεις. Τέλος το κλείσιμο της Λαχαναγοράς στο Γκάζι το 1960 είχε ως αποτέλεσμα το κλείσιμο αρκετών επιχειρήσεων εστίασης και καταστημάτων που υπήρχαν στην περιοχή. Όλα τα παραπάνω συντέλεσαν στην απομάκρυνση των ντόπιων κατοίκων από την περιοχή με αρκετούς από αυτούς, που είχαν την οικονομική

δυνατότητα, να μετακινούνται στα προάστια. Άμεσο επακόλουθο της παραπάνω κατάστασης αποτέλεσε η μείωση της αξίας του οικιστικού αποθέματος και η υποβάθμισή του. Η πτώση της αξίας των ακινήτων προσέλκυσε οικονομικούς μετανάστες, πρόσφυγες και άτομα με χαμηλό εισόδημα στην περιοχή με αποτέλεσμα να υποβαθμιστεί ακόμα περισσότερο.



Εικόνα 82: Το εργοστάσιο του Μεταξουργείου 1834-1901

Εικόνα 83: Κτίριο στην οδό Λένορμαν 19

Το Μεταξουργείο αποτελεί πρώην βιομηχανική περιοχή. Συνεπώς στην περιοχή υπήρχαν κατά κύριο λόγο ελάχιστες βιομηχανίες, βιοτεχνίες, αποθήκες, εργαστήρια, εμπορικοί χώροι αλλά και κατοικίες. Όσον αφορά τις κατοικίες συναντάμε μικρές μονώροφες και διώροφες κατοικίες οι πιο παλιές από τις οποίες χτίστηκαν με βάση το λαϊκό νεοκλασικό πρότυπο ενώ κατά τον μεσοπόλεμο ακολουθήθηκαν εκλεκτικιστικές και μοντέρνες γραμμές. Τις περισσότερες φορές η κατοικία συνδυαζόταν με κάποια επαγγελματική χρήση στο ισόγειο. Την περίοδο που ακολούθησε μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, άρχισαν να χτίζονται στην περιοχή ένας μικρός αριθμός πολυκατοικιών στο τμήμα που γειτνιάζει με την περιοχή της Ομόνοιας (εικ. 84,85,86&87). Η περιοχή

χαρακτηρίζεται από ανομοιογένεια σε ότι αφορά τα ύψη των κτιρίων καθώς κυμαίνονται από έναν όροφο μέχρι οχτώ.



Εικόνα 84,85,86&87: Παραδείγματα κτιρίων στο Μεταξουργείο

Τα τελευταία όμως χρόνια στην περιοχή, και ιδιαίτερα ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, έχουν αρχίσει και γίνονται προσπάθειες με σκοπό να επιφέρουν την εξυγίανσή της. Συνεπώς, το πρώτο στάδιο εξευγενισμού στην περιοχή χρονολογείται από τις αρχές του 21^{ου} αιώνα. Οι καινούριες χρήσεις αναψυχής στην περιοχή αλλά και του πολιτισμού καθώς και το ενδιαφέρον κατασκευαστικών εταιρειών για το υποβαθμισμένο οικιστικό απόθεμα αποτελούν σημάδια μίας γενικότερης προσπάθειας για βελτίωση της περιοχής.

Στόχος είναι ο μετασχηματισμός του Μεταξουργείου σε μία εξευγενισμένη ζώνη κατοικίας. Στο σχέδιο ανάπτυξης που εκπονήθηκε προβλεπόταν πεζοδρομήσεις, διάνοιξη πλατειών καθώς και διεύρυνση υφιστάμενων δρόμων. Ακόμα εκπονήθηκε η αποκατάσταση και επανάχρηση του εργοστασίου του Μεταξουργείου σε πολιτιστικό κέντρο (εικ. 88). Παρόλα αυτά χαρακτηριστική είναι η ανυπαρξία κρατικής βοήθειας καθώς όλες οι διαδικασίες βασίζονται σε ιδιωτική πρωτοβουλία και πιο συγκεκριμένα σε κατασκευαστικές εταιρείες.



Εικόνα 88: Άποψη του χώρου του εργοστασίου του Μεταξουργείου μετά την αποκατάσταση του

Επιπρόσθετα στην περιοχή τα τελευταία χρόνια έχουν αρχίσει και κατασκευάζονται lofts τα οποία προκύπτουν από την αποκατάσταση νεοκλασικών μονοκατοικιών αλλά και από την μετατροπή πρώην βιομηχανικών και επαγγελματικών χώρων σε πολυτελή διαμερίσματα. Οι συγκεκριμένοι χώροι αποτελούν πόλο έλξης για καλλιτέχνες και χρησιμοποιούνται σαν κατοικία σε συνδυασμό με το ατελιέ τους. Παράλληλα ενδιαφέρον για τα συγκεκριμένα διαμερίσματα έχουν αρχίσει να δείχνουν και άτομα που εργάζονται στο κέντρο της πόλης, όπως στελέχη επιχειρήσεων τα οποία επιθυμούν η κατοικία τους να είναι κοντά στο κέντρο, αλλά και από ευκατάστατα ζευγάρια με σχετική οικονομική άνεση. Για τα άτομα αυτά αποτέλεσαν παράγοντα έλξης οι ιδιαιτερότητες της περιοχής όπως η γοητεία της, η τοποθεσία της αλλά και η πεποίθηση για αναβάθμισή της στο προσεχές μέλλον (Ταταράκη, 2014).

Η διαδικασία του εξευγενισμού στο Μεταξουργείο περιορίζεται σε μεμονωμένους δρόμους ή ορόφους όπως είναι η οδός Μυλλέρου ή η Πλαταιών. Συνηθισμένο φαινόμενο είναι να υπάρχει μία διαταξική συγκατοίκηση στην ίδια πολυκατοικία, με τους υψηλότερους ορόφους να κατοικούνται από άτομα της νέας μεσαίας τάξης και τους

κατώτερους ορόφους από παλαιούς κατοίκους και μετανάστες (Γιαννακόπουλος, 2010).

Σύμφωνα με πολλούς ερευνητές – Μαλούτας, 2011, Καραίσκου, 2009, Αλεξανδρή, 2011 – η Αθήνα διαμορφώνεται τυχαία, σχεδόν αποκλειστικά με βάση την ιδιωτική πρωτοβουλία και τους νόμους της αγοράς. Αυτή η σχετική ρευστότητα, που αποτελεί αποτέλεσμα της ανυπαρξίας της κρατικής βοήθειας, μπορεί να ανατρέψει την οποιαδήποτε διαδικασία εξευγενισμού. Ταυτόχρονα η απουσία του της κρατικής παρέμβασης οδήγησε πολλές φορές στην εμπορευματοποίηση του αθηναϊκού χώρου (Μαλούτας, 2008).

4.3.4 Σύγκριση περιοχών μελέτης

	<u>SOHO</u>	<u>CLERKENWELL</u>	<u>ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ</u>	<u>ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ</u>	<u>ΔΙΑΦΟΡΕΣ</u>
<u>ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ</u>	Νέα Υόρκη - Manhattan	Κεντρικό Λονδίνο	Αθήνα		
<u>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	Από τον 19 ^ο αιώνα αποτελούσε βιομηχανική περιοχή		Από τον 19ο αιώνα η περιοχή αποτέλεσε σημαντικό τμήμα της παραγωγικής ζώνης της Αθήνας	Πρώην βιομηχανικές περιοχές	
	Στην περιοχή υπήρχαν βιομηχανίες και αποθήκες	Στην περιοχή υπήρχαν κυρίως βιομηχανίες επεξεργασίας μετάλλου	Στην περιοχή υπήρχαν χρήσεις κατοικίας, παραγωγής και εμπορίου		Σε αντίθεση με τις άλλες δύο περιοχές στο Μεταξουργείο παρατηρείται η χρήση της κατοικίας
	Η παρακμή άρχισε να επέρχεται στις αρχές του 20 ^{ου} αιώνα	Η παρακμή άρχισε να επέρχεται στις αρχές της δεκαετίας του 1970	Η παρακμή άρχισε να επέρχεται το δεύτερο μισό του 20 ^{ου} αιώνα		

<u>ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ</u> <u>ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	<u>Αιτία:</u> Θέσπιση εργατικής νομοθεσίας – απαγόρευση παράνομης εργασίας	<u>Αιτία:</u> Αποβιομηχάνιση	<u>Αιτία:</u> Αποβιομηχάνιση Κλείσιμο Λαχαναγοράς στο Γκάζι το 1960	<u>Clerkenwell – Μεταξουργείο:</u> Η αποβιομηχάνιση ήταν η βασική αιτία υποβάθμισης	<u>Soho:</u> Βασική αιτία ήταν η απαγόρευση της παράνομης εργασίας
	<u>Αποτέλεσμα:</u> Οι παράνομες αποθήκες έκλεισαν με επακόλουθο την ερημποίηση της περιοχής	<u>Αποτέλεσμα:</u> Ο πληθυσμός της περιοχής σημείωσε σημαντική μείωση	<u>Αποτέλεσμα:</u> Πτώση αξίας ακινήτων, συσσώρευση οικονομικά ασθενέστερων ομάδων		
<u>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ</u> <u>ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	Ο χυτοσίδηρος χρησιμοποιήθηκε ως διακοσμητικό φίλτρο πάνω στις όψεις των κτιρίων	Οι προσόψεις των κτιρίων είναι υπενδεδυμένες με πέτρα σε απόχρωση του καφέ	Μικρές κατοικίες μονώροφες και διώροφες	<u>Soho – Clerkenwell:</u> Ίδια στοιχεία στις όψεις όλων των κτιρίων τα οποία δημιουργούσαν μία ομοιογενής εικόνα	<u>Μεταξουργείο:</u> Ετερογενή στοιχεία στα κτίρια – ανομοιομορφία
	<u>Ύψος κτιρίων:</u> Τα κτίρια δεν ξεπερνάνε τους πέντε ορόφους		<u>Ύψος κτιρίων:</u> Τα ύψη κυμαίνονται από δύο μέχρι οχτώ ορόφους	<u>Soho – Clerkenwell:</u> Ομοιομορφία	<u>Μεταξουργείο:</u> Ανομοιογένεια στα ύψη των κτιρίων
<u>ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ</u> <u>ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ</u> <u>ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ</u>	Αρχές δεκαετίας 1960	Αρχές δεκαετίας 1990	Μέσα δεκαετίας 2000		

<p>ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ</p>	<p><u>Δεκαετία 1960:</u> Το Soho τράβηξε το ενδιαφέρον των καλλιτεχνών</p>	<p><u>Δεκαετία 1980:</u> Η περιοχή μετατρεπόταν σταδιακά σε περιοχή γραφείων</p> <p><u>Δεκαετία 1990:</u> Μείωση στη ζήτηση επαγγελματικών χώρων</p>	<p><u>Δεκαετία 2000:</u> Εκπονήθηκε σχέδιο αναπλάσεων</p>		
	<p>Μετατροπή κενών βιομηχανικών κτιρίων σε loft</p>		<p>Μετατροπή νεοκλασικών μονοκατοικιών ή πρώην βιομηχανικών χώρων σε loft</p>	<p><i>Και στις τρεις περιπτώσεις έχουμε μετατροπή πρώην βιομηχανικών χώρων σε διαμερίσματα lofts</i></p>	
				<p><u>Soho - Μεταξουργείο:</u> Τα lofts επιλέχθηκαν από τους καλλιτέχνες ως χώροι εργασίας και κατοικίας</p>	<p><u>Clerkenwell:</u> Τα lofts αποτέλεσαν λύση στο πρόβλημα των κενών χώρων</p>
		<p>Φοροπαλλαγή στα κτίρια που μετατρέπονταν σε loft</p>	<p>Αποκατάσταση και επανάχρηση του εργοστασίου του Μεταξουργείου</p>		

	<u>Δεκαετία 1970:</u> Η περιοχή άρχισε σταδιακά να προσελκύει επίδοξες κατασκευαστικές εταιρείες	Η πλειονότητα των κτιρίων μετατράπηκε από μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες		<i>Clerkenwell – Μεταξουργείο:</i> Κατασκευαστικές εταιρείες ανέλαβαν την διαδικασία της αποκατάστασης από την αρχή	<u>Soho:</u> Οι κατασκευαστικές εταιρείες ακολουθεί της πρωτοβουλίας των καλλιτεχνών
<u>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ – ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ</u>	<u>Δεκαετία 1960:</u> Πρώτο στάδιο εξευγενισμού – εισροή καλλιτεχνών	<u>Αρχές δεκαετίας 1980:</u> Πρώτο στάδιο εξευγενισμού	<u>Δεκαετία 2000:</u> Πρώτο στάδιο εξευγενισμού – εισροή καλλιτεχνών, στελέχη επιχειρήσεων και ευκατάστατων ζευγαριών		
	<u>Τέλη δεκαετίας 1970:</u> Δεύτερο στάδιο εξευγενισμού – εισροή ευκατάστατων μεσοαστών	<u>Δεκαετία 1990:</u> Δεύτερο στάδιο εξευγενισμού		<u>Soho – Clerkenwell:</u> Βρίσκονται στο δεύτερο στάδιο εξευγενισμού	<u>Μεταξουργείο:</u> Βρίσκεται στο πρώτο στάδιο εξευγενισμού
				Όλο και πιο ευκατάστατα άτομα αρχίζουν και αγοράζουν lofts	
<u>ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</u>	Η αξία των lofts αυξήθηκε αρκετά Η περιοχή είναι γνωστή για τους	<u>Δεκαετία 2000:</u> Το 2007 χρηματοπιστωτική κρίση οδήγησε στην μείωση της	Πεποίθηση για περαιτέρω αναβάθμιση της περιοχής στο προσεχές μέλλον		

	χώρους εστίασης που διαθέτει, τις gallery αλλά και για την εμπορική της δραστηριότητα	αγοράς κατοικίας Η περιοχή είναι αρκετά δημοφιλής και διαθέτει μεγάλη συγκέντρωση αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών			
--	---	--	--	--	--

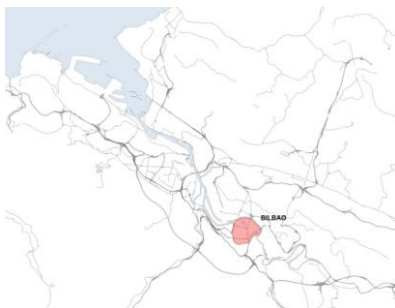
Στον παραπάνω πίνακα διακρίνουμε τις ομοιότητες και τις διαφορές ανάμεσα στις τρεις περιοχές που επιλέχθηκαν να αναλυθούν. Από τον 19^ο αιώνα, και οι τρεις περιπτώσεις αποτελούσαν βιομηχανικές περιοχές. Σε αντίθεση με την περίπτωση του Soho και του Clerkenwell, όπου υπήρχαν αμιγείς βιομηχανικές χρήσεις, στο παράδειγμα του Μεταξουργείου διακρίνουμε και την χρήση της κατοικίας. Υπήρχαν περιπτώσεις όπου η κατοικία συνδυαζόταν με την εργασία στο ίδιο κτίριο. Όσον αφορά τα αίτια υποβάθμισης, στην περιοχή του Clerkenwell και του Μεταξουργείου η αποβιομηχάνιση διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο, ενώ στην περιοχή του Soho η απαγόρευση της παράνομης εργασίας οδήγησε στην ερημοποίηση της περιοχής. Αποτέλεσμα των παραπάνω γεγονότων ήταν η μείωση του πληθυσμού στο Clerkenwell, η συσσώρευση μεταναστών και οικονομικά ασθενέστερων ομάδων στο Μεταξουργείο και η εγκατάλειψη της περιοχής του Soho. Επιπρόσθετα, σε ότι αφορά την αρχιτεκτονική των περιοχών αυτών, συμπεραίνουμε ότι στο Soho και στο Clerkenwell υπήρχε ομοιομορφία τόσο στις όψεις των κτιρίων όσο και στα ύψη τους, σε αντίθεση με το Μεταξουργείο όπου υπήρχε ένα συνονθύλευμα διαφορετικών κτιρίων με διαφορετικά ύψη.

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού σε πολύ αρχικό στάδιο καθώς μετράει λιγότερο από δέκα χρόνια. Σε αντίθεση με το Μεταξουργείο η περίπτωση του Clerkenwell και ειδικότερα του Soho αποτελούν πιο ώριμα παραδείγματα. Κοινό στοιχείο, κατά την εφαρμογή του εξευγενισμού και στις τρεις περιπτώσεις, αποτελεί η μετατροπή των πρώην βιομηχανικών κτιρίων σε διαμερίσματα lofts. Αυτή η κοινή συνιστώσα αποτέλεσε και το κριτήριο επιλογής των συγκεκριμένων περιοχών σε αυτή την κατηγορία, με την μόνη διαφορά ότι ενώ στο Soho και στο

Μεταξουργείο τα διαμερίσματα αυτά αρχικά έλκυαν καλλιτέχνες, στο Clerkenwell η μετατροπή αυτή αποτέλεσε λύση στο πρόβλημα των κενών χωρών και προορίζονταν εξ αρχής σε άτομα της μεσαίας τάξης. Παρόλα αυτά όμως στη πρώτη περίπτωση, έπειτα από ένα διάστημα μίας δεκαετίας, τα lofts άρχισαν να αγοράζονται από πιο ευκατάστατα άτομα. Τέλος, σε αντίθεση με το Soho όπου οι καλλιτέχνες συνέβαλαν στην καθοριστική αλλαγή της εικόνας της περιοχής, στο Clerkenwell και στο Μεταξουργείο τον ρόλο αυτό ανέλαβαν κατά βάση οι κατασκευαστικές εταιρείες.

4.4 Παραδείγματα εφαρμογής εξευγενισμού σε πρώην βιομηχανικές περιοχές με έμφαση στην ανάδειξη του πολιτισμικού στοιχείου

4.4.1 Μητροπολιτική περιοχή του Bilbao - Ισπανία



Εικόνα 89: Θέση Μητροπολιτικής περιοχής Bilbao σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή (εικόνα αριστερά)



Εικόνα 90: Μητροπολιτική περιοχή Bilbao (εικόνα δεξιά)

Το Bilbao είναι πόλη στο βόρειο τμήμα της Ισπανίας και αποτελεί πρωτεύουσα της επαρχίας του Biscay. Η Μητροπολιτική περιοχή του Bilbao έχει πληθυσμό 1.000.000 κατοίκους και αποτελεί μία από τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές στη βόρεια Ισπανία (εικ. 89&90).

Μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1970 αποτελούσε βιομηχανική περιοχή η οποία όμως άρχισε σταδιακά να παρακμάζει εξαιτίας της αποβιομηχανοποίησης. Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, οι τοπικές αρχές προσπάθησαν να εφαρμόσουν στρατηγικές προκειμένου να βελτιώσουν την εικόνα της περιοχής, βελτιώνοντας της οικονομική της κατάσταση και προσπαθώντας να την εντάξουν στην παγκόσμια

οικονομία. Οι παραπάνω στόχοι οδήγησαν στην δημιουργία του « Στρατηγικού Σχεδίου για την Αναζωογόνηση της Μητροπολιτικής περιοχής του Bilbao» το οποίο ξεκίνησε να εφαρμόζεται το 1989.



Εικόνα 91: Άποψη της πόλης τον 20^ο αιώνα

Στην μητροπολιτική περιοχή του Bilbao παρατηρούνται κτίρια με διαφορετικά αρχιτεκτονικά στυλ, όπως κτίρια γοτθικού ρυθμού(εικ. 92) αλλά και κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής(εικ. 93). Η παλαιά πόλη διαθέτει πολλά από τα παλαιότερα κτίρια της πόλης. Τα ποικιλόχρωμα κτίρια στην περιοχή αυτή είναι τοποθετημένα σε σειρά το ένα δίπλα στο άλλο με τα περισσότερα από αυτά να μην ξεπερνάνε τους πέντε ορόφους (εικ. 94&95).



Εικόνα 92: Νέο-γοτθική-ρωμανική εκκλησία στην κεντρική περιοχή του Bilbao(πρώτη εικόνα αριστερά)

Εικόνα 93: Guggenheim Museum

Εικόνα 94&95: Η παλαιά πόλη του Bilbao

Προκειμένου να επιτευχθεί η οικονομική αναζωογόνηση έπρεπε πρώτα να αλλάξει η γενική εικόνα της πόλης. Η παλαιά εικόνα της πρώην βιομηχανικής πόλης έπρεπε να αντικατασταθεί από την εικόνα μίας μοντέρνας πόλης η οποία θα επικεντρωνόταν στην ανάδειξη της τέχνης και του πολιτισμού. Προκειμένου να πετύχουν το παραπάνω εγχείρημα έπρεπε να επικεντρωθούν στη δημιουργία νέων πολιτιστικών και εμπορικών εγκαταστάσεων. Μεταξύ των καινούριων πολιτιστικών εγκαταστάσεων προβλεπόταν και η κατασκευή του Guggenheim Museum το οποίο στόχευε στην ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας. Το Guggenheim Museum εκτός από το γεγονός ότι αποτελεί σύμβολο για το Bilbao, έδωσε ένα αέρα πρωτοτυπίας στην περιοχή. Αρκετοί είναι οι επισκέπτες οι οποίοι έρχονται στην πόλη προκειμένου να το δουν από κοντά, συμβάλλοντας με αυτό τον τρόπο στην οικονομική ευημερία του τόπου. Εκτός από τα προαναφερθέντα στοιχεία, βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής θα αποτελούσαν τα ακριβά πολυώροφα κτίρια κατοικίας, τα γραφεία, τα πολυτελή ξενοδοχεία, οι εμπορικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις, τα μουσεία και τα συνεδριακά κέντρα. Σε αρκετές μάλιστα περιπτώσεις προκειμένου να αυξήσουν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, οι τοπικές αρχές άλλαζαν αυθαίρετα τη χρήση της ζώνης από εμπορική σε ζώνη κατοικίας. Παράλληλα ένας μεγάλος αριθμός παλαιών κτιρίων αγοράστηκε και αποκαταστήθηκε από ιδιωτικούς φορείς, αποδίδοντάς τους μία από τις παραπάνω χρήσεις. Τέλος, δόθηκε έμφαση στη βελτίωση των γενικότερων λειτουργιών της πόλης, όπως είναι η εξυγίανση των μέσων μαζικής μεταφοράς.

Οι επιπτώσεις των παραπάνω εγχειρημάτων δεν άργησαν να γίνουν αντιληπτές. Το κέντρο κατοικήθηκε από τους πιο εύπορους πολίτες λόγω της υψηλής αξίας των κατοικιών, αποκλείοντας κοινωνικά τις λιγότερο ευνοημένες ομάδες. Συνεπώς, θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι η οικονομική κατάσταση στην περιοχή μεταξύ του 1997 και του 2001 βρισκόταν σε πολύ καλό επίπεδο καθώς οι δείκτες του ΑΕΠ είχαν ανέβει αρκετά, τα ποσοστά της ανεργίας είχαν μειωθεί και το οικογενειακό εισόδημα ήταν σε πολύ υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με παλαιότερα. Στην εικ. 96 βλέπουμε την ποσοστιαία αλλαγή σε ότι αφορά τις κατηγορίες των εργαζομένων για την χρονική περίοδο 1986-96. Το 1997 σημειώθηκε επίσης μεγάλη κινητικότητα στην αγορά ακινήτων με αποτέλεσμα να σημειωθεί κατακόρυφη αύξηση της αξίας τους της τάξεως του 104%. Μία ενδεικτική τιμή σε ένα πολυτελές διαμέρισμα υπό κατασκευή στην περιοχή μπορεί να έφτανε τα 6.000€/ανά τετραγωνικό. Στη διάρκεια των επόμενων χρόνων η οικονομική ευημερία του Bilbao επηρέασε το σύνολο της πόλης στέλνοντας στα ύψη τις τιμές στις παρακείμενες γειτονίες, γεγονός που οδήγησε στον εκτοπισμό των προηγούμενων κατοίκων. Το Bilbao αποτέλεσε παράδειγμα ότι τα έργα αστικής ανάπτυξης συνήθως συμβάλλουν στον κοινωνικό αποκλεισμό.

BILBAO			
	Ποσοστό		Ποσοστιαία αλλαγή
	1986	1996	
Εργοδότες, επαγγελματίες, διευθυντικά στελέχη (α)	15.7	22.9	60.0
Νέοι επαγγελματίες (ηλικία: 25-39) (α)	7.1	10.4	62.0
Εργαζόμενοι σε χειροτεχνικά επαγγέλματα (ειδικευμένοι εργάτες και μη) (α)	38.2	30.7	-11.7
Υπάλληλοι (β)	41.4	44.7	3.9
Άτομα που απασχολούνται στον οικονομικό τομέα, στις τράπεζες, σε ασφαλιστικές και σε επιχειρηματικές υπηρεσίες (γ)	9.5	13.1	43.5
Ηλικιακή ομάδα: 25-39 (δ)	20.6	24.4	11.1
Άτομα με πανεπιστημιακή μορφωση (δ)	16.0	21.3	36.5

(α): Ποσοστό οικονομικά ενεργού πληθυσμού (β): Ποσοστό ενεργού πληθυσμού
(γ): Ποσοστό πληθυσμού που εργάζεται (δ): Συνολικό ποσοστό πληθυσμού

Εικόνα 96: Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού στο Bilbao, 1986-96

Η όλη διαδικασία των εργασιών ανάπλασης της περιοχής αποδοκιμάστηκε από αρκετούς καθώς υποστηρίχτηκε ότι δόθηκε έμφαση μόνο στο κέρδος που θα επιφέρει η εξυγίανση της περιοχής και όχι στην ίδια τη διαδικασία της εξυγίανσης. Αρκετοί μάλιστα ισχυρίστηκαν ότι οι τοπικές αρχές αύξησαν τις τιμές των ακινήτων προκειμένου να χρηματοδοτήσουν το πρόγραμμα. Παράλληλα, αρκετοί είναι αυτοί που αμφισβητούν το κατά πόσο αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού με τη στενή έννοια του όρου καθώς η περιοχή αποτελεί μία μη αμιγώς οικιστική περιοχή η οποία ανέκαθεν σχετιζόταν με μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα.

Η ζωνή δραστηριότητα όμως στην αγορά ακινήτων είχε ως αποτέλεσμα την ταχεία εξαφάνιση των οικοπέδων και την απότομη αύξηση της αξίας τους. Ως εκ τούτου εάν οι τοπικές αρχές επιθυμούσαν να διατηρήσουν τον αριθμό των κατοίκων της μεσαίας τάξης και να προσελκύσουν ακόμα περισσότερες εύπορες οικογένειες έπρεπε να βρεθούν νέες περιοχές για στέγαση περιμετρικά της κεντρικής περιοχής του Bilbao. Οι τοπικές αρχές προκειμένου να υλοποιήσουν τον παραπάνω στόχο προσπάθησαν να βρουν περιοχές, να τις εξευγενίσουν και να τις προσαρτήσουν ως προέκταση της κεντρικής περιοχής του Bilbao. Ο αριθμός των περιοχών που ανταποκρίνονταν στις απαιτήσεις ανερχόταν σε έξι οι οποίες στην πλειονότητα τους χαρακτηρίζονταν ως υποβαθμισμένες. Μεταξύ των περιοχών αυτών ήταν και η περιοχή Bilbao La Vieja (Vicario & Martí'nez Monje, 2003).

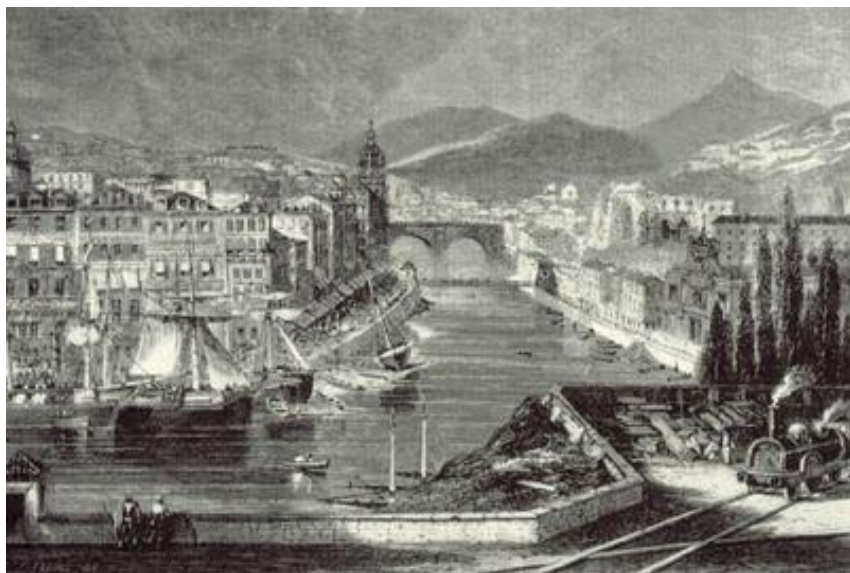
4.4.2 Bilbao La Vieja - Ισπανία



Εικόνα 97: Θέση της περιοχής Bilbao La Vieja σε σχέση με το Bilbao (εικόνα αριστερά)

Εικόνα 98: Bilbao La Vieja (εικόνα δεξιά)

Η περιοχή Bilbao La Vieja (BLV) γειτνιάζει με την κεντρική περιοχή του Bilbao (εικ. 97) και έχει πληθυσμό 14.000 κατοίκους, αποτελώντας το 4% του συνολικού πληθυσμού της πόλης. Αποτελεί μία σχετικά αποκομμένη περιοχή καθώς από τις τρεις πλευρές της έχει τρία εμπόδια τα οποία δυσχεράνουν τη σύνδεση με τις υπόλοιπες περιοχές. Η περιοχή οριοθετείται από τις σιδηροδρομικές γραμμές, από τα εγκαταλειμμένα ορυχεία της Miribilla στο λόφο και από τον ποταμό Nervio (εικ.98).



Εικόνα 99: Το Bilbao La Vieja τον 15^ο αιώνα

Η περιοχή κατοικείτο από την εποχή που ιδρύθηκε το Bilbao, δηλαδή από τον 14^ο αιώνα μ.Χ. Η βιομηχανική επανάσταση του 19^{ου} αιώνα οδήγησε στην αύξηση του πληθυσμού εξαιτίας των ορυχείων και της μαζικής εισροής εργατών. Η περιοχή χαρακτηριζόταν από φτωχό οικιστικό απόθεμα χωρίς να διαθέτει τις απαραίτητες υποδομές λόγω τις μεγάλης εισροής πληθυσμού. Αποτελούσε μία κακόφημη περιοχή της οποίας τα βασικά χαρακτηριστικά ήταν η βία, η εγκληματικότητα, τα ναρκωτικά, στοιχεία που οδηγούσαν στην υποβάθμισή της. Η κατάσταση επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο τη δεκαετία του 1980 εξαιτίας της αποβιομηχανοποίησης και της ανεργίας που υπήρχε στην περιοχή. Η κοινωνική και οικονομική παρακμή δεν άργησε να επέλθει. Όσοι είχαν την οικονομική δυνατότητα απομακρύνθηκαν από την

περιοχή πουλώντας φθηνά τις περιουσίες τους, οι οποίες αγοράστηκαν από άτομα που άνηκαν σε κοινωνικά αποκλεισμένες ομάδες.

Όσον αφορά το οικιστικό απόθεμα του BLV υπάρχουν αρκετές κατοικίες σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας. Η περιοχή δίπλα στην όχθη απαρτίζεται από παλαιά κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον (πέτρινες κατασκευές, περίτεχνες προσόψεις και μπαλκόνια) με διαμερίσματα που συχνά ξεπερνούν τα 100 τ.μ. Ακόμα και αν αρκετά κτίρια είναι σε κατάσταση ερειπίου, αρκετά θα μπορούσαν να αποκατασταθούν σε γενικά χαμηλό κόστος και να πωληθούν (εικ. 100&101).



Εικόνα 100&101: Παραδείγματα κτιρίων στις όχθες του ποταμού Nervio

Η στρατηγική θέση της περιοχής ήταν το βασικό στοιχείο που έκανε το BLV να μοιάζει ελκυστικό στα μάτια των επιδόξων εξευγενιστών. Το BLV παρουσίαζε αρκετές ευκαιρίες λόγω της προνομιακής του θέσης. Αρχικά βρισκόταν δίπλα στη κεντρική επιχειρηματική περιοχή του Bilbao και γενικότερα στα βελτιωτικά προγράμματα που εφαρμόζονταν στην περιοχή. Παράλληλα οι υφιστάμενες σιδηροδρομικές γραμμές θα μπορούσαν να αποκατασταθούν συμβάλλοντας στην καλύτερη σύνδεση της περιοχής με τις περιμετρικές περιοχές. Επιπρόσθετα ο λόφος κάτω από τον οποίο υπήρχαν τα ορυχεία προτάθηκε να μετατραπεί σε μία καινούρια περιοχή κατοικίας με 3.000 νέες κατοικίες.

Μετά τη δεκαετία του 1980 οι αξίες των ακινήτων μειώθηκαν αρκετά λόγω της υποβάθμισης του οικιστικού αποθέματος. Οι τοπικές αρχές σε μία προσπάθεια να αναπλάσουν την περιοχή άρχισαν να δημιουργούν προγράμματα επιδοτήσεων σε ότι αφορούσε την αγορά και την αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων. Η κακή φήμη όμως της περιοχής απέτρεπε τους ιδιωτικούς επενδυτές να αγοράσουν και να αποκαταστήσουν τα ακίνητα του BLV. Αυτοί όμως που συνέβαλαν στην έναρξη της εφαρμογής του εξευγενισμού στην περιοχή ήταν οι καλλιτέχνες σε συνδυασμό με τη βοήθεια των τοπικών αρχών. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 η περιοχή άρχισε να ελκύει μία πληθώρα καλλιτεχνών - μουσικούς, σχεδιαστές, γλύπτες, ζωγράφους – στην πλειονότητά τους νέοι οι οποίοι ενδιαφέρονταν να αγοράσουν τα υφιστάμενα κτίρια και να τα χρησιμοποιήσουν σαν επαγγελματικούς χώρους. Η χαμηλή αξία των ακινήτων και η βοήθεια που παρείχαν οι τοπικές αρχές στην αποκατάσταση των κτιρίων μέσω των επιδοτήσεων τράβηξαν όλο και περισσότερους καλλιτέχνες στην περιοχή.

Οι μποέμ καλλιτέχνες της περιοχής αποκατέστησαν ένα μέρος του οικιστικού αποθέματος και το μετέτρεψαν σε γκαλερί, στούντιο, καταστήματα και χώρους εστίασης. Η συμμετοχή τους στον εξευγενισμό της περιοχής αν και ήταν μικρή μπορεί να χαρακτηριστεί πολύτιμη. Οι τοπικές αρχές όμως βλέποντας αυτή τη συσσώρευση καλλιτεχνών στην περιοχή θέλησαν να την μετατρέψουν στη συνοικία των καλλιτεχνών της πόλης.

Το 1994 άρχισαν να εντατικοποιούνται οι προσπάθειες για την εφαρμογή του εξευγενισμού στην περιοχή. Την ίδια χρονιά η κρατική εταιρεία Surbisa ξεκίνησε την ανάληψη δράσεων ενισχύοντας οικονομικά μέσω επιδοτήσεων τις κατοικίες και τις εμπορικές εγκαταστάσεις προκειμένου να αποκατασταθούν. Μέχρι τα τέλη της

δεκαετίας του 1990 οι τοπικές αρχές περιορίστηκαν μόνο σε λίγες διάσπαρτες πρωτοβουλίες οι οποίες είχαν λίγη αποτελεσματικότητα. Άμεσο επακόλουθο ήταν η συνεχόμενη υποβάθμιση της περιοχής. Ως αποτέλεσμα της παραπάνω κατάστασης οι τοπικές αρχές αναγκάστηκαν να εκπονήσουν ένα ολοκληρωμένο 5ετές σχέδιο δράσης για την περιοχή το οποίο προέβλεπε τις παρακάτω διαδικασίες. Πιο συγκεκριμένα προβλεπόντουσαν προσπάθειες σε ότι αφορά τη βελτίωση σε τομείς που σχετίζονται με την εκπαίδευση, την υγεία, την εργασία, τον πολιτισμό κ.λπ.

Παράλληλα θα δίνονταν η απαραίτητη κρατική χρηματοδότηση προκειμένου να αγοραστούν τα υφιστάμενα κτίρια και να αποκατασταθούν. Ακόμα ένα άλλο πλάνο περιελάμβανε την απαλλοτρίωση της περιοχής κοντά στον ποταμό Nervio και τον εκτοπισμό των κατοίκων της προς τις νέες δημόσιες κατοικίες στα περίχωρα της περιοχής. Συνολικά το ¼ των οικογενειών της περιοχής επηρεάστηκε από αυτή την κατάσταση. Οι οικονομικά ασθενέστεροι δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν οικονομικά και να μείνουν στις καινούριες κατοικίες που «προβλεπόντουσαν» για αυτούς με αποτέλεσμα να εκτοπιστούν από τη περιοχή. Στην εικ. 102 βλέπουμε την ποσοστιαία αλλαγή σε ότι αφορά τις κατηγορίες επαγγελματιών, τόσο για την Μητροπολιτική περιοχή του Bilbao όσο και για την περιοχή Bilbao La Vieja, για την χρονική περίοδο 1986-96.

	Bilbao La Vieja			Bilbao		
	Ποσοστό		Ποσοστιαία αλλαγή	Ποσοστό		Ποσοστιαία αλλαγή
	1986	1996		1986	1996	
Εργοδότες, επαγγελματίες, διευθυντικά στελέχη (α)	6.6	15.2	135.0	15.7	22.9	60.0
Επαγγελματίες (ηλικιακή ομάδα: 26-40) (α)	3.3	8.4	161.1	7.1	10.4	62.0
Εργαζόμενοι σε χειρωνακτικά επαγγέλματα (εξειδικευμένοι και μη) (α)	47.5	35.8	- 22.8	38.2	30.7	- 11.7
Άνεργοι (β)	33.7	36.1	20.6	25.8	26.8	9.5
Συνταξιούχοι (γ)	22.4	24.5	14.2	14.3	20.3	44.8
Ηλικιωμένοι (άνω των 60) (δ)	24.2	26.8	11.1	17.2	24.5	33.3
Εγγεγραμμένοι μετανάστες (δ)	1.4	2.4	73.3	1.1	1.3	5.1
Μονογονεϊκές οικογένειες (ε)	8.8	10.2	19.0	9.2	10.7	22.2
Χαμηλό μορφωτικό επίπεδο (πρωτοβάθμια εκπαίδευση) (ζ)	72.7	61.7	- 11.4	58.6	48.3	- 15.5

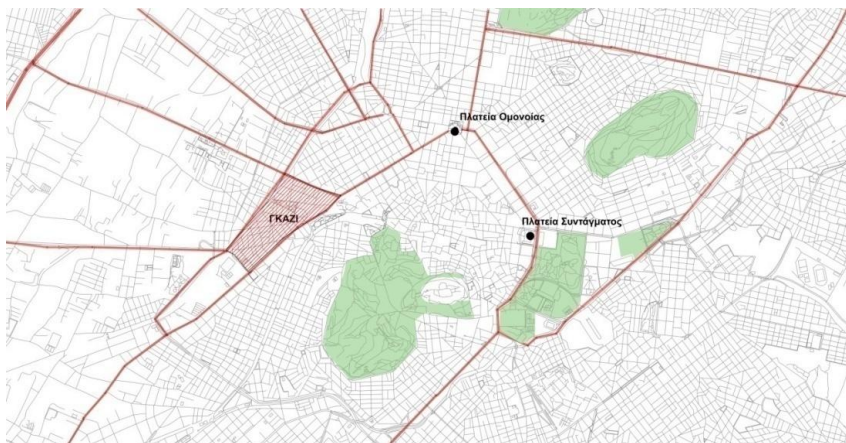
(α) Ποσοστό οικονομικά ενεργού πληθυσμού
(β) Ποσοστό εργατικού δυναμικού
(γ) Ποσοστό πληθυσμού άνω των 16
(δ) Συνολικό ποσοστό πληθυσμού
(ε) Συνολικό ποσοστό νοικοκυριών
(ζ) Ποσοστό ενεργού πληθυσμού

Εικόνα 102: Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού στο Bilbao και στο Bilbao La Vieja, 1986-96

Πλέον με τη επίσημη ονομασία της περιοχής σε «περιοχή κατοικίας» και με τις κρατικές και δημόσιες επιχορηγήσεις, ο ιδιωτικός τομέας είχε αρχίσει να βλέπει διαφορετικά τη περιοχή με αποτέλεσμα να ελκύεται περισσότερο από μία πιθανή επένδυση στην περιοχή, καθιστώντας την εφαρμογή του εξευγενισμού πιο εφικτή.

Το BLV χαρακτηριζόταν πλέον από μία σαφή κλίση προς τον καλλιτεχνικό και πολιτιστικό τομέα η οποία αν αντιμετωπιζόταν αναλόγως θα συνέβαλλε στη οικονομική ανάπτυξη τόσο της τοπικής κοινωνίας όσο και της πόλης στο σύνολό της. Στόχος των τοπικών αρχών ήταν η ενίσχυση των καλλιτεχνικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην περιοχή προκειμένου να προσελκύσουν νέους καλλιτέχνες αλλά και γενικότερα νέα άτομα σε ηλικία όπως φοιτητές οι οποίοι θα έδιναν ζωή στο BLV. Η αναγέννηση του BLV και η ανακήρυξή της σε συνοικία καλλιτεχνών θα ολοκλήρωνε την εικόνα της πόλης του Bilbao σαν μία πόλη της τέχνης, του πολιτισμού και του τουρισμού, συμβάλλοντας στην οικονομική αναζωογόνηση της πόλης (Vicario & Martí'nez Monje, 2003).

4.4.3 Γκάζι - Αθήνα



Εικόνα 103: Θέση περιοχής Γκάζι σε σχέση με την πλατεία Συντάγματος και Ομονοίας αντίστοιχα, κλίμακα: 1:10.000

Το Γκάζι αποτελεί πρώην βιομηχανική περιοχή στο κέντρο της Αθήνας. Οριοθετείται βόρεια από την Ιερά οδό, δυτικά από την οδό Κωνσταντινουπόλεως και ανατολικά από την οδό Πειραιώς όπου και γειτνιάζει με την περιοχή του Κεραμικού (εικ.103).

Το 1857 ιδρύθηκε στην περιοχή, επί της οδού Πειραιώς απέναντι από τον Κεραμικό, το Αθηναϊκό εργοστάσιο της Γαλλικής Εταιρείας Αεριοφωτος έπειτα από διάταγμα του Όθωνα (εικ. 104&105). Περιμετρικά από το εργοστάσιο εγκαταστάθηκε η εργατική τάξη η οποία απασχολούνταν σε αυτό, δημιουργώντας τη συνοικία Γκάζι.



Εικόνα 104&105: Αθηναϊκό εργοστάσιο της Γαλλικής Εταιρείας Αεριοφωτός επί τη λειτουργία του

Η περιοχή δεν άργησε να χαρακτηριστεί ως κακόφημη εξαιτίας του υποβαθμισμένου οικιστικού αποθέματος και της εγκληματικότητας. Παράλληλα στην περιοχή εκτός από τους εργάτες του εργοστασίου κατοικούσαν και αρκετοί πρόσφυγες συντελώντας στην γενικότερη υποβάθμιση της περιοχής. Η οριστική υποβάθμιση της περιοχής επήλθε με την απομάκρυνση της Λαχαναγοράς από την περιοχή το 1960 αλλά και με το κλείσιμο του εργοστασίου το 1984. Παράλληλα τη δεκαετία του 1970 ο πληθυσμός άρχισε σταδιακά να μειώνεται και να απομακρύνεται από την περιοχή ενώ κατά το 1974 άρχισαν να έρχονται εσωτερικοί μετανάστες που άνηκαν κατά κύριο λόγο στην μουσουλμανική κοινότητα των Ελλήνων της Θράκης. Σταδιακά η περιοχή μετατρέποταν σε πόλο έλξης χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων.

Από το 1985 και μετά άρχισαν να γίνονται οι πρώτες προσπάθειες αναβάθμισης της περιοχής μέσω της προσθήκης νέων χρήσεων όπως αυτές του πολιτισμού και της αναψυχής. Μέσα στο πνεύμα γενικότερης αναβάθμισης που επικράτησε στην περιοχή, το εργοστάσιο αεριοφωτός αποκαταστάθηκε και επαναχρησιμοποιήθηκε

αποτελώντας σήμερα τη Τεχνόπολις. Οι εργασίες αποκατάστασης του εργοστασίου σε συνδυασμό με τη διαμόρφωση του εξωτερικού του χώρου ξεκίνησαν στα τέλη της δεκαετίας του 1990 και αποπερατώθηκαν λίγο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Η Τεχνόπολις σήμερα αποτελεί ένα βιομηχανικό μουσείο σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας καθώς επίσης και ένα σπουδαίο πολιτιστικό κέντρο στο οποίο διαδραματίζονται πολιτιστικά δρώμενα, εκδηλώσεις κ.λπ.(εικ. 106,107&108) Περιμετρικά της Τεχνόπολις υπάρχουν ως επί το πλείστον χρήσεις αναψυχής, ψυχαγωγίας και διασκέδασης οι οποίες αποτελούν πόλο έλξης για τους Αθηναίους πολίτες, στοιχείο όμως που δεν ευνοεί την ανάπτυξη της κατοικίας στην περιοχή (εικ. 109). Παρόλα αυτά υπάρχουν ελάχιστα κτίρια περιμετρικά της κεντρικής περιοχής στο Γκάζι τα οποία έχουν αποκατασταθεί και έχουν επαναχρησιμοποιηθεί ως διαμερίσματα lofts (εικ. 110). Η περιοχή χαρακτηρίζεται από ανομοιομορφία σε ότι αφορά τα ύψη των κτιρίων καθώς κυμαίνονται από δύο μέχρι επτά ορόφους.



Εικόνα 106,107&108 (πάνω σειρά) : Τεχνόπολις

Εικόνα 109 (πρώτη από τα αριστερά): Χώρος ψυχαγωγίας βορειοανατολικά της Τεχνόπολις

Εικόνα 110 (δεύτερη από τα αριστερά): Αποκατεστημένο κτίριο με διαμερίσματα lofts βόρεια της Τεχνόπολης

Εικόνα 111 (πρώτη από τα αριστερά): Η κεντρική πλατεία στο Γκάζι βορειοδυτικά της Τεχνόπολης

Το Γκάζι αποτελεί αμφιλεγόμενο παράδειγμα εξευγενισμού πρώην βιομηχανικής περιοχής. Παρόλο που η εικόνα της περιοχής άλλαξε ραγδαία τη τελευταία δεκαετία με την προσθήκη χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής, δεν παρουσίασε σε μεγάλο βαθμό τα χαρακτηριστικά που παρουσίασαν κλασσικά παραδείγματα εξευγενισμού όπως ο εκτοπισμός των κατώτερων κοινωνικών στρωμάτων καθώς δεν επικεντρώθηκε στην ανάδειξη της κατοικίας. Συνεπώς πολλοί ερευνητές προβληματίζονται κατά πόσο το Γκάζι αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού ή απλά παράδειγμα ανάπλασης περιοχής (Ταταράκη, 2014).

4.4.4 Σύγκριση περιοχών μελέτης

	<u>ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ BILBAO</u>	<u>BILBAO LA VIEJA</u>	<u>ΓΚΑΖΙ</u>	<u>ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ</u>	<u>ΔΙΑΦΟΡΕΣ</u>
<u>ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ</u>	Bilbao - Ισπανία	Bilbao - Ισπανία	Αθήνα		
<u>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	Από τον 19 ^ο αιώνα αποτελούσε βιομηχανική περιοχή			<i>Πρώην βιομηχανικές περιοχές</i>	
	Στην περιοχή υπήρχαν εργοστάσια	Στην περιοχή υπήρχαν ορυχεία	Στην περιοχή υπήρχε το εργοστάσιο της Γαλλικής Εταιρείας Αεριοφωτός		
<u>ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>		<u>19^{ος} αιώνας</u> : Μαζική εισροή εργατών	Η εργατική τάξη εγκαταστάθηκε περιμετρικά του εργοστασίου	<i>Το Bilbao La Vieja και το Γκάζι αποτελούσαν υποβαθμισμένες περιοχές πριν από την απομάκρυνση των βιομηχανιών από αυτές</i>	
		Υποβαθμισμένο οικιστικό απόθεμα και εγκληματικότητα			
	Η περιοχή άρχισε να παρακμάζει στα τέλη της δεκαετίας του 1970	Η περιοχή άρχισε να παρακμάζει όλο και περισσότερο τη δεκαετία του 1980			
	<u>Αιτία</u> : Αποβιομηχάνιση περιοχής		<u>Αιτία</u> : Απομάκρυνση Λαχαναγοράς το 1960 και	<i>Η αποβιομηχάνιση αποτέλεσε την χαριστική βολή και</i>	

			κλείσιμο του εργοστασίου το 1984	στις τρεις περιπτώσεις	
<u>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</u>	Στην παλαιά πόλη τα κτίρια είναι τοποθετημένα σε σειρά	Στην περιοχή δίπλα στην όχθη του ποταμού Nervio υπάρχουν παλαιά κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον	Στο κεντρικό τμήμα της περιοχής υπάρχει το εργοστάσιο της Γαλλικής Εταιρείας Αεριόφωτος το οποίο καταλαμβάνει μεγάλη έκταση	<u>Bilbao – Bilbao La Vieja</u> : Τα κτίρια τους δεν διακρίνονται από ένα συγκεκριμένο αρχιτεκτονικό στυλ αλλά κάθε επιμέρους περιοχή έχει το δικό της στυλ	
	Κτίρια με διαφορετικά αρχιτεκτονικά στυλ	Τα υπόλοιπα κτίρια δεν παρουσιάζαν κάποιο ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον			
	Τα κτίρια δεν ξεπερνάνε τους έξι ορόφους		Τα υπόλοιπα κτίρια της περιοχής κυμαίνονται από δύο μέχρι επτά ορόφους	<u>Bilbao – Bilbao La Vieja</u> : Ομοιογένεια στα ύψη των κτιρίων	<u>Γκάζι</u> : Ανομοιογένεια
<u>ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ</u>	Τέλη δεκαετίας 1980	Τέλη δεκαετίας 1990			
	<u>1989</u> : Δημιουργία του Στρατηγικού Σχεδίου για την Αναζωογόνηση της Μητροπολιτικής	Η στρατηγική θέση περιοχής	<u>1985 και μετά</u> : Πρώτες προσπάθειες αναβάθμισης		

<u>ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ</u>	περιοχής του Bilbao				
	Προσθήκη χρήσεων αναψυχής, ψυχαγωγίας και διασκέδασης		Προσθήκη χρήσεων αναψυχής, ψυχαγωγίας και διασκέδασης	<u>Bilbao - Γκάζι:</u> Προσθήκη χρήσεων πολιτισμού, αναψυχής και ψυχαγωγίας με σκοπό την προσέλκυση περισσότερων ατόμων	
	Κατασκευή του Guggenheim Museum	Δεκαετία 1990: Εισροή καλλιτεχνών - Μετατροπή της περιοχής σε συνοικία καλλιτεχνών της πόλης	Αρχές δεκαετίας 2000: Αποκατάσταση και επανάχρηση εργοστασίου αεριόφωτος, αποτελώντας σήμερα την Τεχνόπολις	<u>Bilbao – Γκάζι:</u> Το Guggenheim Museum στο Bilbao και η Τεχνόπολις στο Γκάζι αποτελούν σύμβολα πολιτισμού	<u>Bilbao La Vieja:</u> Η ίδια η περιοχή αποτελούσε σύμβολο πολιτισμού
			Διαμόρφωση εξωτερικού χώρου περιμετρικά της Τεχνόπολις	Όλες οι περιπτώσεις αποτελούν πρώην βιομηχανικές περιοχές οι οποίες εξευγενίστηκαν δίνοντας έμφαση στον πολιτισμό	
				Κάποια κτίρια έχουν	<u>Bilbao – Bilbao La Vieja:</u> Οι ιδιωτικοί

	Παράλληλα ένας μεγάλος αριθμός παλαιών κτιρίων αγοράστηκε και αποκαταστήθηκε από ιδιωτικούς φορείς		αποκατασταθεί και έχουν επαναχρησιμοποιηθεί ως διαμερίσματα lofts	φορείς συνέβαλαν στην εφαρμογή του εξευγενισμού αφότου είχαν αρχίσει να αναθαμνίζονται	
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ	<u>Δεκαετία 1990-2000:</u> Μετακίνηση εύπορων κατοίκων στο κέντρο		<u>Δεκαετία 1990:</u> Η περιοχή άρχισε να ελκύει μία πληθώρα καλλιτεχνών <u>Τέλη δεκαετίας 1990:</u> Αύξηση επαγγελματιών στην περιοχή		
	Εκτοπισμός οικονομικά ασθενέστερων			<u>Bilbao - Bilbao La Vieja:</u> Εκτοπισμός κατοίκων	<u>Γκάζι:</u> Δεν παρατηρήθηκε εκτοπισμός κατοίκων
ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Αρκετοί αμφισβητούν το κατά πόσο αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού με τη στενή έννοια του όρου	Σαφής κλίση προς τον καλλιτεχνικό και πολιτιστικό τομέα η οποία συμβάλει στη οικονομική ανάπτυξη	Πολλοί ερευνητικές προβληματίζονται για το κατά πόσο το Γκάζι αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού	<u>Bilbao – Γκάζι:</u> Αμφιλεγόμενα παραδείγματα εξευγενισμού	

Οι τρεις περιπτώσεις που επιλέχθηκαν για να μελετηθούν, αποτελούν βιομηχανικές περιοχές από τον 19^ο αιώνα. Το Γκάζι και το Bilbao La Vieja χαρακτηρίζονταν από υποβαθμισμένο οικιστικό απόθεμα και από αυξημένη εγκληματικότητα από την εποχή που υπήρχε ακόμα βιομηχανική παραγωγή στην περιοχή. Βέβαια μετά από την αποβιομηχάνιση των περιοχών η κατάσταση επιδεινώθηκε σε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό. Η αποβιομηχάνιση αποτέλεσε κύρια αιτία παρακμής και στις τρεις περιπτώσεις. Όσον αφορά τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών, στην μητροπολιτική περιοχή του Bilbao και στο Bilbao La Vieja, διακρίνουμε ότι κάθε επιμέρους περιοχή είχε τα δικά της αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά. Πιο συγκεκριμένα η παλαιά πόλη στο Bilbao έχει διαφορετικό στυλ από την υπόλοιπη περιοχή. Παράλληλα, ενώ στο Bilbao και στο Bilbao La Vieja υπάρχει μία ομοιογένεια στα ύψη των κτιρίων, στο Γκάζι παρατηρείται το ακριβώς αντίθετο φαινόμενο.

Το Bilbao αποτελεί το πιο προγενέστερο παράδειγμα εξευγενισμού από τα υπόλοιπα δύο που αναφέρονται σε αυτή τη κατηγορία. Και οι τρεις περιπτώσεις αποτελούν παραδείγματα εξευγενισμού πρώην βιομηχανικών περιοχών στις οποίες δόθηκε έμφαση στην ανάδειξη του πολιτισμού. Στο Bilbao και στο Γκάζι καταγράφηκε προσθήκη νέων χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής με στόχο την προσέλκυση περισσότερων ατόμων. Το Guggenheim Museum και η Τεχνόπολις αποτελούν σύμβολα πολιτισμού για την μητροπολιτική περιοχή του Bilbao και για το Γκάζι αντίστοιχα, ενώ στο Bilbao La Vieja, ολόκληρη η περιοχή αποτελεί σύμβολο πολιτισμού καθώς είχε ανακηρυχτεί ως συνοικία καλλιτεχνών. Επιπρόσθετα, η διαδικασία του εξευγενισμού στο Bilbao και στο Bilbao La Vieja ξεκίνησε με την βοήθεια των τοπικών αρχών ενώ οι ιδιωτικοί φορείς συνέβαλαν στην εφαρμογή

του εξευγενισμού αφότου είχαν αρχίσει να αναβαθμίζονται. Παράλληλα, σε αντίθεση με το Bilbao και το Bilbao La Vieja στο Γκάζι δεν παρατηρήθηκε εκτοπισμός κατοίκων με αποτέλεσμα να ελλοχεύει η αμφιβολία του κατά πόσο αποτελεί παράδειγμα εξευγενισμού ή απλώς παράδειγμα ανάπλασης περιοχής. Ταυτόχρονα και ο εξευγενισμός του Bilbao αποτελεί αμφιλεγόμενο παράδειγμα εξευγενισμού καθώς ανέκαθεν σχετιζόταν με μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα.

Κεφάλαιο 5: Συμπεράσματα

Από την έρευνα που προηγήθηκε προέκυψε ότι ο εξευγενισμός αποτελεί ένα φαινόμενο που λαμβάνει χώρα σε πολλές χώρες του κόσμου. Η μελέτη που έγινε έδειξε ότι ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν σε κάθε περίπτωση, εμφανίζονται πολλές ομοιότητες αλλά και πολλές διαφοροποιήσεις του εν λόγω φαινομένου.

Η διερεύνηση των μελετών περίπτωσης, έδειξε ότι οι περιοχές κατοικίες βρίσκονται σε πιο προχωρημένο στάδιο εξευγενισμού σε σύγκριση με τις πρώην βιομηχανικές περιοχές. Αυτό γίνεται καθώς η αιτία υποβάθμισης διαφέρει σε αυτές τις δύο περιπτώσεις. Συνήθως οι περιοχές κατοικίας υποβαθμίστηκαν εξαιτίας της προαστιοποίησης ενώ οι πρώην βιομηχανικές περιοχές εξαιτίας της αποβιομηχάνισης. Το φαινόμενο της μαζικής μεταφοράς κατοίκων από τις κεντρικές περιοχές στα προάστια προηγείται χρονολογικά της αποβιομηχάνισης. Συνεπώς οι περιοχές κατοικίες άρχισαν να εξευγενίζονται πολύ πιο γρήγορα από τις βιομηχανικές περιοχές με αποτέλεσμα να βρίσκονται σήμερα στο τρίτο στάδιο εξευγενισμού, ενώ οι βιομηχανικές στο δεύτερο.

Παράλληλα, όσον αφορά τις περιοχές κατοικίας, συμπεραίνουμε από τη μελέτη περιπτώσεων ότι οι υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας με λευκούς μετανάστες, μπήκαν στη διαδικασία του εξευγενισμού αρκετά νωρίτερα από τις περιοχές που κατοικούνταν ως επί το πλείστον από αφροαμερικάνους. Συνήθως οι λευκοί εξευγενιστές δεν είναι εξοικειωμένοι με αυτές τις περιοχές, εξαιτίας της συσσώρευσης αφροαμερικάνων, με αποτέλεσμα να τις αποφεύγουν.

Επιπρόσθετα από την μελέτη των παραδειγμάτων του εξευγενισμού, εξαγάγουμε το συμπέρασμα ότι κατά το πρώτο στάδιο του εξευγενισμού η κρατική βοήθεια παρέχεται περισσότερο σε περιοχές κατοικίας απ' ότι σε πρώην βιομηχανικές περιοχές. Κινητήριο δύναμη για τον εξευγενισμό μίας περιοχής κατοικίας αποτελεί η χρηματική βοήθεια από το κράτος η οποία περιλαμβάνει δάνεια και φοροαπαλλαγές. Ενώ κινητήριο δύναμη για τον εξευγενισμό μίας πρώην βιομηχανικής περιοχής αποτελεί η εισροή καλλιτεχνών σε αυτή. Συνήθως τα πρώτα άτομα τα οποία συμβάλουν στον εξευγενισμό αυτών των περιοχών είναι οι καλλιτέχνες οι οποίοι ελκύονται από τους εγκαταλελειμμένους ορόφους των πρώην βιομηχανιών, τους οποίους μετατρέπουν σε lofts. Κατά το δεύτερο στάδιο εξευγενισμού παρατηρούμε ότι και στις δύο περιπτώσεις την εμφάνισή τους κάνουν οι ιδιωτικοί επενδυτές, οι οποίοι βλέποντας την αναβάθμιση της εκάστοτε περιοχής, είναι πιο δεκτικοί στο να επενδύσουν σε αυτή. Ταυτόχρονα, και στις δύο περιπτώσεις τα άτομα που επιλέγουν να κατοικήσουν στα lofts σε αυτό το στάδιο είναι άτομα που ανήκουν σε ανώτερα εισοδηματικά στρώματα από τους καλλιτέχνες.

Ακόμα, η διερεύνηση των παραδειγμάτων έδειξε ότι οι πρώην βιομηχανικές περιοχές είτε εξευγενίζονται και μετατρέπονται σε περιοχές κατοικίας, είτε εξευγενίζονται δίνοντας έμφαση στην ανάδειξη του πολιτισμού. Στην πρώτη περίπτωση στην περιοχή υπάρχουν κυρίως κατοικίες τύπου lofts, διάφορες γκαλερί καλλιτεχνών και ίσως κάποια καταστήματα λιανικού εμπορίου. Στην δεύτερη περίπτωση προστίθενται χρήσεις αναψυχής, ψυχαγωγίας και πολιτισμού αλλά και κάποιο κτίριο ή τμήμα περιοχής το οποίο αποτελεί σημείο αναφοράς και σύμβολο πολιτισμού.

Όσον αφορά τις λιγοστές περιπτώσεις εξευγενισμού περιοχών σε ελληνικό έδαφος, παρατηρούμε την παντελή απουσία της κρατικής πρωτοβουλίας και την αντικατάστασή της από την ιδιωτική. Ίσως αυτό το στοιχείο να καθυστερεί την διαδικασία της εφαρμογής του εξευγενισμού. Παράλληλα, στον ελληνικό χώρο, τα περισσότερα παραδείγματα που έχουμε από περιοχές που εξευγενίζονται ανήκουν σε πρώην βιομηχανικές περιοχές – π.χ. Μεταξουργείο – και σε πρώην βιομηχανικές περιοχές οι οποίες εξευγενίζονται δίνοντας έμφαση στον πολιτισμό – π.χ. Γκάζι. Αυτό που δεν έχουμε διακρίνει ακόμα στα ελληνικά αστικά κέντρα είναι ο εξευγενισμός αμιγούς περιοχής κατοικίας.

Εν κατακλείδι, πρέπει να επισημανθεί ότι με την περίοδο οικονομικής κρίσης που διανύουν τα περισσότερα ανεπτυγμένα κράτη θα ενταθεί περισσότερο το φαινόμενο της υποβάθμισης στα αστικά κέντρα των πόλεων. Ο έγκαιρος σχεδιασμός των πόλεων και η κρατική παρέμβαση οφείλουν να το προλάβουν εν τη γέννηση του.

Πηγές εικόνων

Εικόνα 1: urbanhabitat.com

Εικόνα 2:

geographypages.co.uk

Εικόνες 3&4:

<https://walk2geographies.wordpress.com/>

Εικόνα 5

<http://suburbanization.wikispaces.com>

Εικόνα 6:

<http://www.loc.gov/pictures>

Εικόνα 7: Smith, N., Νοέμβριος

2007, «Toward a Theory of

Gentrification A Back to the

City Movement by Capital, not

People», *Journal of the*

American Planning Association,

Vol. 45, σελ. 538-548

Εικόνα 8:

<http://georgiainfo.galileo.usg.edu/>

Εικόνα 9:

<https://gettingaroundmpls.wordpress.com>

Εικόνα 10:

<https://plus.google.com>

Εικόνα 11:

<http://philosophersforchange.org>

Εικόνα 12:

<http://wearethepractioners.com/home-launch>

Εικόνα 13:

<http://www.yourarticlelibrary.com>

Εικόνα 14:

<http://citizenmag.com/>

Εικόνα 15:

<https://www.pinterest.com/>

Εικόνα 16:

<https://www.tumblr.com>

Εικόνα 17:

<https://wonkworld.wordpress.com>

Εικόνα 18:

<http://allegrialaboratory.net/>

Εικόνα 19:

<http://www.slideshare.net>

Εικόνα 20: Εξώφυλλο βιβλίου:

Camilo Jose Vergara, *The*

unmaking of a ghetto,

Historical studies of urban

American, 2014

Εικόνα 21:

<http://ahamedia.ca/>

Εικόνα 22:

<http://harvardpolitics.com/>

Εικόνα 23:

<http://www.washingtoncitypaper.com>

Εικόνα 24 :

<https://benigngirl.wordpress.com/>

Εικόνα 25:

<https://www.pinterest.com/>

Εικόνα 26:

<http://www.melissa.com.br/>

Εικόνα 27: <http://iancul.com/>

Εικόνα 28:

<http://urbanomnibus.net>

Εικόνα 29: <http://shnny.org>

Εικόνες 31, 32, 33:

<http://www.brixtonbuzz.com>

Εικόνα 34: [http://e-](http://e-cynical.blogspot.gr)

[cynical.blogspot.gr](http://e-cynical.blogspot.gr)

Εικόνα 35:

<http://www.iefimerida.gr>

Εικόνα 36: <http://paratiritis.gr>

Εικόνα 37:

<http://www.paliaathina.com>

Εικόνα 38 :

<http://www.enet.gr>

Εικόνα 39:

<https://enthemata.wordpress.com>

Εικόνα 40: Πηγή: Loretta Lees, 1994, «Gentrification in London and New York: An Atlantic gap? », *Housing Studies*, Vol. 9, No. 2, σελ.9

Εικόνες 41&42: Προσωπικό αρχείο

Εικόνες 43:

<http://cityroom.blogs.nytimes.com>

Εικόνες 44&45:

<http://www.gopixpic.com>

Εικόνα 46: US Bureau of the Census 1980, 1990, 2000.

Εικόνες 47&48: Προσωπικό αρχείο

Εικόνες 49&50:

<http://www.photograph-london.com>

Εικόνα 51: Απογραφή 1961, 1971

Εικόνες 52, 53 & 54:

www.zoopla.co.uk/

<http://www.workhouses.org.uk/Islington/>

Εικόνες 55&56: Προσωπικό
αρχείο

Εικόνα 57:
<http://legaleaglesflyordie.com>

Εικόνα 58:
<http://photosofwar.net/>

Εικόνα 59:
<http://sports.espn.go.com/>

Εικόνες 60,61,62&63:
<http://www.nytimes.com/>

Εικόνα 64: U.S. Bureau of the
Census (1972, 1983): City of
New York, Department of City
Planning (1981): Real Estate
Board of New York (1985)

Εικόνες 65&66: Προσωπικό
αρχείο

Εικόνα 67:
<http://www.nytimes.com>
Εικόνες 68,69&70:
<http://www.aviewoncities.com/nyc/soho.htm>

Εικόνες 71, 72&73: Προσωπικό
αρχείο

Εικόνα 74 :
<http://www.workhouses.org.uk>

Εικόνα 75 :
<http://spitalfieldslife.com>

Εικόνα 76:
<http://www.telegraph.co.uk>

Εικόνες 77,78&79:
<http://www.fotolibra.com/> ,
<http://www.geograph.org.uk/>

Εικόνες 80&81: Προσωπικό
αρχείο

Εικόνα 82: <http://2dim-ag-athan.dra.sch.gr>

Εικόνα 83:
<http://ourathens.blogspot.gr>

Εικόνες 84,85,86&87:

Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 88:
<http://www.enet.gr>

Εικόνες 89&90: Προσωπικό
αρχείο

Εικόνα 91:
<http://jonartphotography.com>

Εικόνα 92: www.123rf.com/

Εικόνα 93: inspiremore.com/

Εικόνες 94,95:
<http://intelligenttravel.nationalgeographic.com>

Εικόνα 96 : EUSTAT (1999)

Εικόνες 97&98: Προσωπικό
αρχείο

Εικόνα 99:
<http://commons.wikimedia.org>

Εικόνες 100, 101:

<https://www.google.gr/maps/place/Bilbao+la+Vieja/>

Εικόνα 102: EUSTAT (1999)

Εικόνα 103: Προσωπικό αρχείο

Εικόνες 104, 105:

<http://www.enet.gr>

Εικόνες 106,107,108,109&110:

Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 111:

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

Βιβλιογραφία

Ελληνική

Α| Ανδρίτσος Θ, Η κρίση στην πόλη και η πόλη στην κρίση, ΕΜΠ, Αθήνα

Ασημάκη Α, Καμαριανός Ι & Κουστουράκης Γ, 2011, «Οι έννοιες της νεωτερικότητας και της μετανεωτερικότητας και η σχέση τους με τη γνώση: Μια κοινωνιολογική προσέγγιση», *Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, ΙΕ, 60, 99-120

Γ| Γκράμσι Α, 1990, *Αμερικανισμός και Φορντισμός*, μετάφραση Ρινάλντι Ρ, Αθήνα, εκδ. Α/Συνέχεια

Κ| Κατσαούνη Σ, « *Remap: Όταν η πλατφόρμα σύγχρονης τέχνης, γίνεται πλατφόρμα εκτοπισμού και « εξευγενισμού*». Μία διερεύνηση διαδικασιών *gentrification*, μέσα από το παράδειγμα του *Μεταξουργείου*», Πολυτεχνείο Κρήτης – Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Χανιά, 2014

Κυριακίδης Χ & Σιόλας Α, «Επίκεντρα αναψυχής και πολιτισμού ως μοχλός ανάπτυξης. Μελέτη περίπτωσης στο Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας», *ανακοίνωση στο Συνέδριο: ERSΑ*, Παλέρμο, Αύγουστος 2013

Μ| Μαρμαράς Μ, 1991, *Η Αστική Πολυκατοικία της Μεσοπολεμικής Αθήνας-η Αρχή της Εντατικής Εκμετάλλευσης του Αστικού Εδάφους*, εκδ. Θεμέλιο

Μαρμαράς Μ, 2002, *Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος – Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Όψεις της Ελληνικής Αστικής Γεωγραφίας*, Αθήνα, εκδ. Ελληνικά Γράμματα

Μαρμαράς Μ, 2012, *Για την Αρχιτεκτονική και την Πολεοδομία της Αθήνας*, Αθήνα, εκδ. Παπαζήση

Μπίρης Κ, 1999, *Αι Αθήναι-από του 19^{ου} εις τον 20^ο Αιώνα*, εκδ. Μέλισσα

Π| Παπαγεωργίου Α, *Χώροι Τέχνης και Πολιτιστική Αναδιαμόρφωση – Η Περίπτωση του Μεταξουργίου*, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών – Τμήμα Επικοινωνίας Μεσών και Πολιτισμού – ΠΜΣ Πολιτιστική Διαχείριση, Αθήνα, 2012

Σ| Σαρηγιάννης Γ, 2000, *Αθήνα 1830-2000-Εξέλιξη-Πολεοδομία-Μεταφορές*, Αθήνα, εκδ. Συμμετρία

Σιδηρόπουλος Γ & Στεργίου Μ, *Αστική Ανανέωση και Εξευγενισμός, Ελληνική εταιρεία περιφερειακής επιστήμης (ERSA-GR), 9ο εθνικό συνέδριο «Περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική κρίση: διεθνής εμπειρία και Ελλάδα»*, 6 - 7 Μαΐου 2011

Τ| Ταταράκη Μ, *Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού (Gentrification) στην Ελλάδα και σύγκριση με την διεθνή εμπειρία - Μελέτη περίπτωσης της Αθήνας (Γκάζι, Ψυρρή, Μεταξουργείο)*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο - Τμήμα Γεωγραφίας-

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα - ΠΜΣ Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου, Αθήνα, Ιούνιος 2014

Ξενόγλωσση

A| Achtenberg E P & Marcuse P, 1986, «Toward the decommodification of housing», in R. Bratt, C. Hartman and A. Meyerson (eds), *Critical Perspectives on Housing*, 474–483, Philadelphia: Temple University Press

Aglietta M, 1979, *A Theory of Capitalist Regulation*, London, New Left Books

Aronowitz S, 1979, «The professional-managerial class or middle strata», in *Between Labor and Capital* Ed. P Walker, South End Press, Boston, MA, 213-242

Atkinson R, Ιούνιος 2002, «Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda», *ESRC Centre for Neighbourhood Research*, Paper 5

Atkinson R and Bridge G, 2005, *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, London, Routledge

B| Badcock B, 1995, «Notwithstanding the exaggerated claims, residential revitalization is changing the shape of some western cities: a response to Bourne», *Urban Studies*, 30, 191-5

Bruce-Briggs B, 1979, *The New Class?*, Transaction Books, New Brunswick, NJ

Butler T, 1997, *Gentrification and the Middle Classes*, Aldershot, Ashgate

Butler T & Lees L, 2006, Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level, *Royal Geographical Society (with The Institute of British Geographers)*, 467-487

E| Ehrenreich B, Ehrenreich J, 1979, «The professional-managerial class», in *Between Labor and Capital* Ed. P Walker, South End Press, Boston, MA, 5-45

G| Glass R, 1964, *London: Aspects of change*, London, Mac Gibbon and Key

Gould A, 1981, «The salaried middle class in the corporatist welfare stale», *Policy and Politics*, 9(4), 401-418

H| Hall P, 1964, *Industrial London: a general view*, London, in: J. T. Coppock & H. Prince (Eds) Greater London

Hamnett C & Randolph B, 1984, «The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in central London», *Transactions of the Institute of British Geographers*, 9, 259-279

Hamnett C & Randolph B, 1986, «Tenurial transformation and the flat break-up market in London: the British condo experience, in: Smith, N. & Williams, P. (Eds)», *Gentrification of the City*, London, Allen and Unwin, 121-152

Hamnett, C, 2003, «Gentrification, post industrialism and industrial and occupational restructuring in global cities», *A companion to the city*, Blackwell Publishing, σελ. 347-354

Hamnett, C., Σεπτέμβριος 2009, « City Centre Gentrification: Loft Conversions in London's City Fringe», *Urban Policy and Research*, 27, 3, σελ. 277–287

Hardt M and Negri A., 2000, *Empire*, Cambridge, MA: Harvard University Press

Harvey D, 1977, «Labor, capital and class struggle around the built environment in advanced capitalist societies», *Politics and Society*, 7, 265-275

Harvey D, 1985, *The Urbanization of Capital Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Oxford, Basil Blackwell

Harvey D, 2005, *A brief history of neoliberalism*, Oxford University Press.

L| Lees L, 1994, «Gentrification in London and New York: An Atlantic gap? », *Housing Studies*, 9, 2, σελ.1-20

Lees L, 2000, «A re-appraisal of gentrification: towards a geography of gentrification», *Progress in Human Geography*, 24, 389–408

Ley D, 1980, « Liberal ideology and the postindustrial city», *Annals of the Association of American Geographer*, 70, 238-258

M| Markusen A, 1981, «City spatial structure, women's household work, and national urban policy», in *Women and the City* Eds C R Stimpson, E Dixler, M J Nelson, K B Yatrakis, University of Chicago Press, Chicago, IL, 20-41

Miller S, 1965, «The 'new' working class», *Blue-Collar World* Eds A Shostak, W Gomberg, Harper and Row, New York, 2-9

Moran, J, 2007, «Early Cultures of Gentrification in London», *Journal of Urban History*, 34, 101, σελ. 101-122

N| Newman K and Wyly E, 2006, «The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City», *Urban Studies*, 43, 23–57

- O| O'Connor J, 1984, *Accumulation Crisis*, Oxford, Basil Blackwell
- P| Pitt J, 1977, *Gentrification in Islington*, London, Barnsbury People's Forum
- Poulantzas N, 1975, *Classes in Contemporary Capitalism*, London, New Left Books
- S| Saunders P, 1984, « Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights and means of consumption», *International Journal of Urban and Regional Research*, 8, 202-227
- Schaffer R & Smith N, 1986, « The Gentrification of Harlem? », *Annals of the Association of American Geographers*, Association of American Geographer, 347-365
- Slater T, Ιούνιος – Σεπτέμβριος 2009, «Missing Marcuse, On gentrification and displacement», *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 13
- Smith N, Απρίλιος 1982, «Gentrification and Uneven Development», *Economic Geography*, 58, 2, 139-155
- Smith N & Williams P (eds), 1986, *Gentrification of the City*, London, Allen and Unwin
- Smith N., Ιανουάριος 1986, «Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream», *Environment and Planning: Society and Space*, 5, σελ. 151-172
- Smith N, Ιούλιος 2002, New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy, *Antipode*, 34, 3, 427-450

Smith N, Νοέμβριος 2007, «Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People», *Journal of the American Planning Association*, 45, σελ. 538-548

T| The *Sunday Times* (1972) 29 October

V| Vicario L & Manuel Martí'nez Monje P, Νοέμβριος 2003, « Another 'Guggenheim Effect'? The Generation of a Potentially Gentrifiable Neighbourhood in Bilbao», *Urban Studies*, 40, 12, σελ. 2383–2400

W| Walker R, 1977 *The Suburban Solution* PhD dissertation, Department of Geography and Environmental Engineering, The Johns Hopkins University, Baltimore, MD

Walker R, Greenberg D, 1982, «Post-industrialism and political reform in the city:A critique», *Antipode*, 14, 17-32

Wiebe R, 1967, *The Search for Order, 1877-1920*, New York, Hill and Wang

Wright E O, 1978 *Class, Crisis and the State*, London, New Left Books

Z| Zukin S, 1987, «Gentrification: culture and capital in the urban core», *American review of sociology*, 13, 129-147

Zussman R, 1984, « The middle levels: engineers and the 'working middle class'» *Politics and Society*, 13, 217-237

Διαδικτυακές πηγές

Rueb E, «Park Slope Plane Crash | The Neighborhood in 1960», *The New York Times*,
http://cityroom.blogs.nytimes.com/2010/12/13/park-slope-plane-crash-the-neighborhood-in-1960/?_r=0, 13 Δεκεμβρίου 2010,
[Ιανουάριος 2015]

Σαββίδης Χ, «Κλειστά εργοστάσια και έρημες πόλεις δημιούργησε η αποβιομηχάνιση στις ΗΠΑ», *Ημερησία*,
<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26518&subid=2&pubid=113337201>, 30 Αυγούστου 2014, [Φεβρουάριος 2015]

«Soho», *A view on cities – Sights & Attractions in some of the world's greatest cities*, <http://www.aviewoncities.com/nyc/soho.htm>, χ.χ.
[Δεκέμβριος 2014]