

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ



σχολή  
αρχιτεκτόνων  
μηχανικών

ΔΠΜΣ: “Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου” -

Κατεύθυνση Β ’: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΜΑΘΗΜΑ: «Μεταλλαγές των ιδεών για την πόλη από τον 20<sup>ο</sup> έως τον 21<sup>ο</sup> αιώνα»

---

# [ΦΟΒΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ]

---

*[ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ]*

*ΤΕΡΖΙΔΑΚΗ ΜΑΡΙΑ*

*[ΔΙΔΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ]*

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ ΒΑΪΟΥ, ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ (ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΡΙΑ)  
ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ (ΠΕΝΝΥ) ΚΟΥΤΡΟΛΙΚΟΥ, ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ  
ΕΙΡΗΝΗ ΜΙΧΑ, ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ  
ΜΑΡΙΑ ΜΑΝΤΟΥΒΑΛΟΥ, ΟΜΟΤΙΜΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ

**ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2016**



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

---

Περιεχόμενα .....	3
Εισαγωγή .....	4
1 Φόβος.....	5
2 Αγορά ακινήτων & αξίες αστικών ακινήτων.....	8
3 Πολιτικές & γεωγραφίες του φόβου.....	12
4 Φόβος και αξίες γης στον αστικό χώρο.....	15
4.1 Δημόσιος χώρος .....	15
4.2 τμήματα πολης: Αστικές περιοχές & γειτονιες.....	16
4.3 Αστικά Ακίνητα .....	18
5 Συμπεράσματα.....	19
6 <b>βιβλιογραφία</b> .....	20

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

---

Η συγκεκριμένη εργασία διερευνά πως ο φόβος, ως συναισθηματική κατάσταση, μπορεί να έχει επιδράσεις στη διαμόρφωση των αξιών γης σε μία περιοχή του αστικού χώρου & σε μεμονωμένα αστικά ακίνητα, με έμφαση στα οικιστικά.

Η εργασία ξεκινά με την προσέγγιση του φόβου και των παραγόντων που τον επηρεάζουν. Στη συνέχεια προσεγγίζονται επιλεκτικά ορισμένοι παράγοντες που διαμορφώνουν τις αξίες γης και τιμές ακινήτων σε διάφορες χρονικές συγκυρίες. Ακολουθεί η σύνδεση του φόβου με στρατηγικές πολιτικές και οικονομικές που προτάσσουν την ασφάλεια. Διατυπώνεται ότι ο φόβος έχει συνέπειες για την ποιότητα του δημόσιου χώρου και ότι αυτή η ποιότητα επιδρά στις αξίες γης και ακινήτων. Στη συνέχεια προβληματίζεται η σχέση φόβου και αξιών σε διαφορετικές κλίμακες χώρου οι οποίες είναι: το μεμονωμένο ακίνητο, η γειτονιά και οι αστικές περιοχές.

# 1 ΦΟΒΟΣ

---

Αν επιχειρούσαμε να περιγράψουμε το φόβο, θα λέγαμε ότι είναι το συναίσθημα εκείνο που μας κυριεύει όταν νοιώθουμε να απειλούμαστε. Σύμφωνα με τον Epstein « Ο φόβος είναι ένα κίνητρο αποφυγής. Αν δεν υπήρχαν κωλύματα εσωτερικά ή εξωτερικά που να συγκρατούν την αντίδραση, ο φόβος θα στήριζε τη δράση της φυγής». Ως «άγχος μπορεί να οριστεί ένας άλυτος φόβος ή εναλλακτικά, μια κατάσταση απροσδιόριστης διέγερσης μετά την αντίληψη της απειλής»<sup>1</sup>. Σύμφωνα με τον Bauman «οι κίνδυνοι τους οποίους φοβάται κανείς μπορεί να είναι τριών ειδών. Κάποιοι απειλούν το σώμα και τα αγαθά. Κάποιοι άλλοι είναι γενικότερης φύσης, απειλούν την ανθεκτικότητα και την αξιοπιστία της κοινωνικής τάξης από την οποία εξαρτάται η ασφάλεια των μέσων συντήρησης (του εισοδήματος, της απασχόλησης) ή της επιβίωσης, σε περίπτωση αναπηρίας ή προχωρημένης ηλικίας. Τέλος, υπάρχουν κίνδυνοι που απειλούν τη θέση κάποιου στον κόσμο- μια θέση στην κοινωνική ιεραρχία, μια ταυτότητα (ταξική, έμφυλη, εθνοτική, θρησκευτική) και γενικότερα μια ανοσία απέναντι στον κοινωνικό υποβιβασμό και αποκλεισμό»<sup>2</sup>.

Ο φόβος εκδηλώνεται στην 'εξ' επαφής' έκθεση σε οποιονδήποτε από τους παραπάνω κινδύνους, αλλά υπάρχει και ως λανθάνων, συχνά αποσυνδεδεμένος από την απειλή που τον προκάλεσε. Πρόκειται για ένα φόβο 'εν αναμονή' μιας επικείμενης απειλής που «περιγράφεται καλύτερα ως το συναίσθημα ότι είναι κανείς ευάλωτος στον κίνδυνο · ένα αίσθημα ανασφάλειας και ευπάθειας»<sup>3</sup>, το οποίο από τον Hugues Lagrange περιγράφεται ως «παράγωγος φόβος»<sup>4</sup>. Αν και ο φόβος αποτελεί μια προσωπική αντίδραση κάθε ατόμου απέναντι στους κινδύνους, είναι συναίσθημα που επενδύεται και διαχέεται κοινωνικά. Στις περιπτώσεις κινδύνων που απειλούν κοινωνικές ομάδες ή και ολόκληρες κοινωνίες ή κοινωνικά διάχυτων φόβων θα μπορούσε να αντιστοιχεί ένας «φόβος κοινωνικός»<sup>5</sup>.

Αν και ο φόβος θεωρείται ένα από τα συναισθήματα που συναντώνται σε όλους τους ανθρώπους<sup>6</sup>, από μελέτες προκύπτει ότι οι «φόβοι» συνδέονται με ποικίλα κοινωνικά, πολιτικά και οικονομικά φαινόμενα και γι' αυτό διαφοροποιούνται τόσο μεταξύ ατόμων αλλά και μεταξύ των κοινωνικών ομάδων και των κοινωνιών<sup>7</sup>. Οι πεποιθήσεις και οι αξίες, όπως και άλλοι πολιτιστικοί και θρησκευτικοί

---

<sup>1</sup> Epstein, S. (1972). The nature of anxiety with emphasis upon its relationship to expectancy. In C. D. Spielberger (Ed.), *Anxiety: Current trends in theory and research* (Vol. 2, pp. 291-337). New York: Academic Press. Παράθεση του αποσπάσματος στο (ÖHMAN, 2008)

<sup>2</sup> Σελ.12 (Bauman, Ρευστός φόβος, 2007)

<sup>3</sup> Σελ. 11 (Bauman, Ρευστός φόβος, 2007)

<sup>4</sup>

<sup>5</sup> Ο όρος αντιστοιχεί στον αγγλικό 'social fear' και είναι διαφορετικός από το 'social anxiety or phobia', που αποδίδεται στα ελληνικά ως 'κοινωνική φοβία ή άγχος' και περιγράφει την κατάσταση των ατόμων που φοβούνται ότι θα γίνουν αντικείμενο εξονυχιστικής παρατήρησης σε κοινωνικές καταστάσεις

<sup>6</sup> (ÖHMAN, 2008)

<sup>7</sup> (Treisman, 2011)

παράγοντες επηρεάζουν τις αντιδράσεις στους κινδύνους και διαμορφώνουν μια ποικιλία φοβικών συμπεριφορών. Προσεγγίζοντας το φόβο σε διαφορετικές πόλεις του κόσμου φαίνεται ότι «οι παράγοντες που τον προκαλούν βασίζονται συχνά στην ταυτότητα κάποιου- είτε πρόκειται για τη φυλή, την τάξη, την εθνικότητα ή το φύλο- αν και πρέπει να επισημανθεί ότι η σχέση μεταξύ ταυτότητας και φόβων δεν είναι έχει ακριβές περιεχόμενο ώστε να μπορεί να αναλυθεί απλά και να προσδιοριστεί χωρικά»<sup>8</sup>.

Σχετική έρευνα που προσεγγίζει τις γεωγραφίες του φόβου μεταξύ διαφόρων κρατών, υποστηρίζει ότι «υπάρχουν στοιχεία ότι ο φόβος είναι μεγαλύτερος στις γυναίκες, τουλάχιστον στην Ευρώπη, κάτι τέτοιο δεν είναι τόσο ξεκάθαρο στις ασιατικές χώρες. Οι μεγαλύτεροι σε ηλικία ερωτηθέντες φαίνονται πιο φοβισμένοι, αν και δεν μπορεί να προσδιοριστεί ο ρυθμός με τον οποίο ο φόβος αυξάνεται σε σχέση με την ηλικία. Στην Ευρώπη, υπάρχουν κάποιες ενδείξεις ότι οι παντρεμένοι ή διαζευγμένοι) είναι πιο φοβισμένοι από εκείνους που δεν παντρεύτηκαν ποτέ, και ότι η ύπαρξη μικρών παιδιών συνδέεται με αυξημένο φόβο, χωρίς ωστόσο τα ευρήματα να είναι ισχυρά. Οι άνεργοι τείνουν να φοβούνται περισσότερο και αντίθετα όσο πιο μορφωμένοι οι ερωτηθέντες τόσο λιγότερο μοιάζει να φοβούνται τουλάχιστον στις ευρωπαϊκές έρευνες»<sup>9</sup>. Επίσης, γενικά μπορεί να ειπωθεί ότι φοβικές προδιαθέσεις ενθαρρύνουν την φοβική αντίδραση σε τυχόν απειλές (ανεξάρτητα από το αν είναι πραγματικές ή όχι). Το πιο ενδιαφέρον στοιχείο βάσει της συγκεκριμένης έρευνας είναι η σύνδεση του φόβου με την διάθεση και τη θρησκεία: υποστηρίζεται ότι η αρνητική διάθεση και ο πεσιμισμός, όπως και η πίστη στην Κόλαση είναι παράγοντες που σχετίζονται με αυξημένη φοβικότητα<sup>10</sup>.

Όλες οι παραπάνω απειλές μπορούν να διαχωριστούν σε εκείνες που αναφέρονται σε μεμονωμένα άτομα ή κοινωνικές ομάδες και συνεπώς έχουν μια σχετικά μικρή εμβέλεια και σε εκείνες που έχουν μεγαλύτερη εμβέλεια στο χώρο και απειλούν ολόκληρες περιοχές ή/και πόλεις. Ο M. Davis, επαναχαρτογραφεί το διάγραμμα του Burgess για τη χωρική κυριαρχία των τάξεων και τους αντίστοιχους τύπους κατοικιών, διατηρώντας ως παράγοντες των οικολογιών της πόλης το εισόδημα, την αξία γης, την κοινωνική τάξη και φυλή και εισάγοντας ως επιπλέον παράγοντα το φόβο<sup>11</sup>.

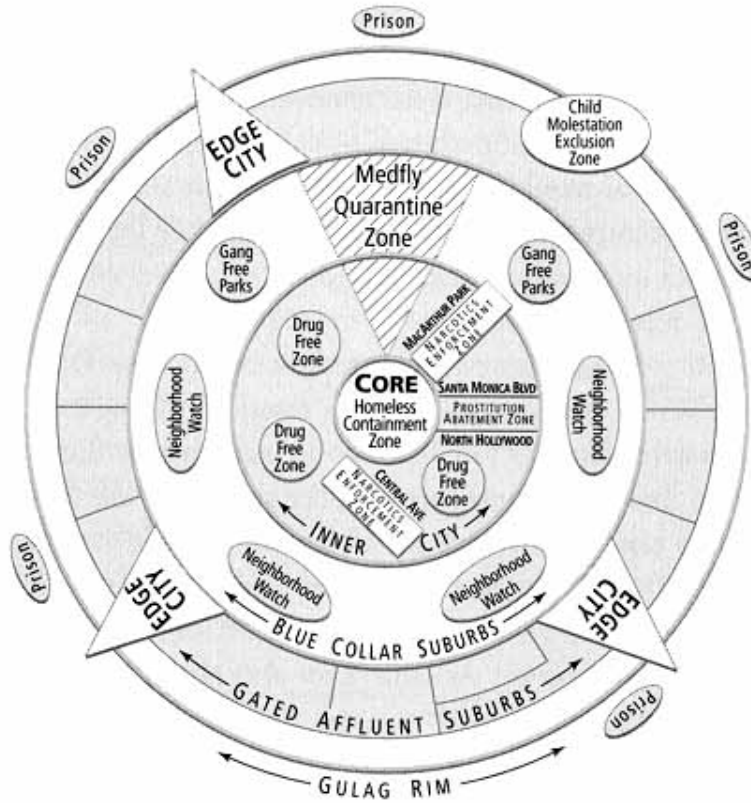
---

<sup>8</sup> (Simon & England, 2010)

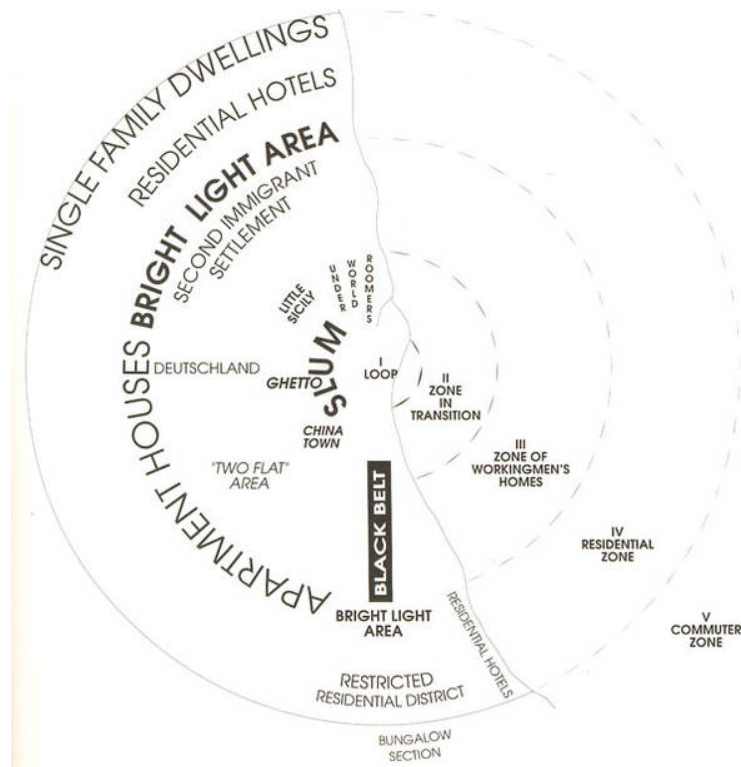
<sup>9</sup> (Treisman, 2011)

<sup>10</sup> (Treisman, 2011)

<sup>11</sup> (Davis, Low Angeles and the imagination of disaster, 1999)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ BURGESS\_ΠΗΓΗ: (DAVIS, ΑΣΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ - Η ΟΙΚΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΦΟΒΟΥ, 2008)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Μ DAVIS\_ Η ΟΙΚΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΦΟΒΟΥ\_ ΠΗΓΗ: (DAVIS, LOW ANGELES AND THE IMAGINATION OF DISASTER, 1999)

## 2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΑΞΙΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

---

Η αγορά ακινήτων συνίσταται στο πλέγμα των θεσμών, κανόνων και σχέσεων που επιτρέπουν τις συναλλαγές μέσω χρήματος μονάδων χώρου. «Τα ακίνητα του αστικού χώρου προκύπτουν ως συνδυασμός των αστικών γεωτεμαχίων ή των αστικών οικοπέδων ή απλώς οικοπέδων και των τυχόν βελτιώσεων που μπορούν να αναπτυχθούν, σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία»<sup>12</sup>. Η αξία τους «προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του Ακινήτου, η οποία επίσης προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επί μέρους αξιών»<sup>13</sup>. Με τη βοήθεια των ακόλουθων σχέσεων μπορεί να γίνει πιο εύκολα κατανοητό πως γενικά προκύπτει η αξία ενός ακινήτου.

Ακίνητο = γη + σ υ σ τ α τ ι κ ά μ έ ρ η + π α ρ α ρ τ ή μ α τ α

Ακίνητο = γη + β ε λ τ ι ώ σ ε ι ς

Ακίνητο = γη + εργασία + κεφάλαιο + επιχ/κότητα

αξία Ακινήτου = αξία γης + αμοιβή εργασίας + αξία κεφ. + αμοιβή επιχ/τία

πρόσοδος Ακινήτου = εγγ. Πρόσοδος + αποσβ. εργασίας + τόκος κεφ. + αποδ. επιχ/σης

Αυτό που είναι κρίσιμο για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας είναι ότι η αξία κάθε μεμονωμένου ακινήτου εξαρτάται από την αξία της γης. Με αυτή την έννοια, η θέση στον αστικό χώρο είναι από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία της γης. Διαφοροποιήσεις των αξιών γης μπορούν να παρατηρηθούν τόσο σε επίπεδο αστικών περιοχών και επιμέρους γειτονιών, όσο και σε επίπεδο μεμονωμένων ακινήτων (εν προκειμένω αναφερόμαστε στο έγγειο μέρος τους). Επίσης, κρίσιμο είναι ότι οι αξίες που αποδίδονται στα επιμέρους στοιχεία του χώρου μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου, στο βαθμό που η χρήση, η διαμόρφωση και οι μεταβολές του χώρου αντιμετωπίζονται ως μεγέθη δυναμικά που αποτυπώνουν την ιστορική, κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα κάθε περιόδου.

Ο χώρος μπορεί να διακριθεί στον 'εντός' και 'εκτός' συναλλαγής. Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν: « (α) τα κοινά σε όλους μέρη, όπως είναι η ανοικτή θάλασσα, (β) τα κοινής χρήσης ή κοινόχρηστα τμήματα που είναι ιδίως οι δρόμοι, οι πλατείες, τα άλση, τα λιμάνια, οι όρμοι, οι αιγιαλοί, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους, οι υπόνομοι, οι αρχαιότητες κ.ά., (γ) και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών ή θρησκευτικών σκοπών»<sup>14</sup>. Στη δεύτερη κατηγορία ανήκουν όλα τα υπόλοιπα αστικά ακίνητα. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα χαρακτηριστικά και οι ποιότητες των 'εκτός' συναλλαγής χώρων έχουν καθοριστική επίδραση στη διαμόρφωση των αξιών γης των εντός συναλλαγής

---

<sup>12</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>13</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>14</sup> (Ζεντέλης, 2015)



ακινήτων. Σύμφωνα με τον Π. Ζεντέλη «Τα επί μέρους τμήματα του εκτός συναλλαγής χώρου δεν έχουν οικονομική αξία άμεση αλλά έμμεση, επειδή μπορεί να θεωρηθεί ότι αυτή μεταφέρεται στα εντός συναλλαγής ακίνητα»<sup>15</sup>.

Ανάλογα με το σκοπό της εκτίμησης και λόγω της διαφορετικής αξιολόγησης των παραγόντων που επιδρούν στην αξία ενός ακινήτου, δύνανται να προσδιοριστούν διαφορετικές τιμές. Σε κάθε περίπτωση οι διακυμάνσεις των τιμών (ή αγοραίων αξιών) των αστικών ακινήτων μπορούν, γενικά, να ερμηνευτούν μέσα από το νόμο της αγοράς και της ζήτησης. Βάσει αυτού, σε κάθε χρονική στιγμή η τιμή διαμορφώνεται στο ύψος που οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες ακινήτων θα ισορροπήσουν. Οι μεταβολές στην γενικότερη οικονομία επηρεάζουν αυτή την ισορροπία. Γενικά, η βελτίωση της οικονομικής δυναμικής και των συνθηκών ζωής αυξάνουν τη ζήτηση για στέγη και μάλιστα για καλύτερης ποιότητας, ενώ η οικονομική στενότητα αυξάνει την προσφορά ακινήτων. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση σύμφωνα με τον Π. Ζεντέλη, παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες<sup>16</sup>:

### Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση

- αλλαγές πληθυσμού
- χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής
- χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών
- χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες
- ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών
- προτιμήσεις αγοραστών
- θέση Ακινήτου
- τιμή προσφερόμενων Ακινήτων
- οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο
- προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες
- φόροι
- πληθωρισμός
- οικονομικές διακυμάνσεις
- τιμές άλλων αγαθών
- κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών
- ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος
- πυραμίδα ηλικιών
- υγεία
- αριθμός παιδιών ανά κατοικία
- διαφήμιση

### Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά

- τεχνολογία
- περιορισμοί ζήτησης
- οικονομική κατάσταση
- στάση κυβέρνησης
- στόχοι πωλητών
- προβλέψεις
- εναλλακτικές δυνατότητες
- τιμή προσφερόμενου Ακινήτου
- κόστος αστικής γης
- τιμές υλικών
- τιμή εργασίας
- επιτόκιο κεφαλαίου
- επιτόκιο επιστροφών Ακινήτου
- τιμές υπολοίπων αγαθών

Εξετάζοντας τους παράγοντες που επιδρούν στη διαμόρφωση των αξιών γης και αστικών ακινήτων, αυτοί μπορούν να μελετηθούν σε διαφορετικές κλίμακες χώρου: σε επίπεδο αστικών περιοχών, γειτονιών και μεμονωμένων αστικών ακινήτων.

<sup>15</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>16</sup> (Ζεντέλης, 2015)

Σε κοινωνικό επίπεδο οι μεταβολές στις κοινωνικές δομές, την κοινωνική σκέψη και οι επιπτώσεις τους στην εξέλιξη της κοινωνικής οργάνωσης αποτελούν παράγοντα που επιδρά στη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων σε μεγάλες χωρικές κλίμακες. Οι μεταβολές απορρέουν από την εγγενή εξελικτική δυναμική των κοινωνιών, «από τις εξελίξεις των ιδεολογιών, των ιδεών, των ιδεωδών και των ιδανικών», αλλά και «από τις δημιουργούμενες συγκρούσεις των κοινωνικών ομάδων και την προσαρμογή τους στο διαμορφούμενο status»<sup>17</sup>. Τα πρότυπα και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που είναι επιθυμητά σε κάθε χρονική περίοδο και υπαγορεύουν σε ένα βαθμό τη ζήτηση, προκύπτουν συναρτήσει των παραπάνω κοινωνικών μεταβολών. Ωστόσο, πέρα από πρότυπα ακινήτων υπάρχουν και πρότυπα αγοραστικής -καταναλωτικής συμπεριφοράς του προϊόντος 'στέγης' που καθοδηγούν τις επιθυμίες των αγοραστών. «Πολλές φορές αναπτύσσονται πρότυπα συμπεριφοράς που δεν ερμηνεύονται με τη λογική και τη διαδικασία του ορθολογισμού. Αποτελούν απλά επιθυμίες (wants) για κάλυψη αναγκών χωρίς λογική επεξεργασία»<sup>18</sup>. Επιπλέον, στους κοινωνικής φύσης παράγοντες που διαμορφώνουν τις αξίες σημειώνεται η επίδραση της κοινωνικής διαστρωμάτωσης και του κοινωνικού διαχωρισμού.

Η γενική οικονομική κατάσταση και το βιοτικό επίπεδο είναι ορισμένοι κρίσιμοι οικονομικοί παράγοντες. Πέρα της επίδρασής τους στη διαμόρφωση της προσφοράς και της ζήτησης που αναφέρθηκε νωρίτερα, αξίζει να σημειωθεί ότι γενικά εντοπίζεται μια αντιστοιχία μεταξύ των αξιών της γης και του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων σε μια περιοχή της πόλης, με κριτήριο το εισόδημα ως βασικό στοιχείο για τη διαμόρφωσή του. Και να σημειωθεί, επίσης, ότι οι αλλαγή του τύπου διαμονής στον αστικό χώρο γίνονται με την προοπτική βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης, όπως αυτές προσδιορίζονται σε κάθε οικονομική συγκυρία και αξιολογούνται από το κάθε άτομο ή οικογένεια.

Σε χωρική κλίμακα τμήματος πόλης, πέρα των παραπάνω, τα επιμέρους κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής, η πολεοδομική οργάνωση, οι χωρικές διαφοροποιήσεις και η ποιότητα ζωής συνιστούν παράγοντες που μπορούν να οδηγήσουν στη διαφοροποίηση των αξιών γης μεταξύ διαφορετικών περιοχών του αστικού χώρου. Ειδικότερα, ως πεδία κρίσιμα για τη συγκεκριμένη εργασία, αξιολογούνται: (α) τα στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης που παράγουν τις επιμέρους ποιότητες του δημόσιου χώρου, (β) η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, μέσα από την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, στην κατεύθυνση αυτή έμφαση δίνεται στην αστική παρακμή, (γ) η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του μέσα και από την εγκατάσταση μεταναστών με τις συνέπειές τους στις χωρικές διαφοροποιήσεις, (δ) οι διαφοροποιήσεις λόγω κινδύνων που μπορεί για παράδειγμα να αναφέρονται στη σεισμικότητα<sup>19</sup> ή στη διέλευση υψηλής τάσης ενσύρματων ζεύξεων<sup>20</sup>. Σε μικρότερες χωρικές ενότητες, η ασφάλεια και τη φήμη μιας περιοχής, είναι από τους παράγοντες που θα μας απασχολήσουν.

---

<sup>17</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>18</sup>

<sup>19</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>20</sup> (Gregory & von Winterfeldt, 1996)

Επίσης, για τα οικιστικά ακίνητα, οι παράγοντες μπορούν να διακριθούν σε αυτούς που αποτελούν προσωπικά κίνητρα εγκατάστασης και εξαρτώνται από το άτομο (έμμεσοι) και σε εκείνους που αναφέρονται στο ίδιο το ακίνητο (άμεσοι)<sup>21</sup>. Οι προσωπικοί -έμμεσοι- παράγοντες λειτουργούν στη διαμόρφωση της τιμής, διότι οι αγοραστές κατοικιών συνήθως είναι άτομα ή οικογένειες που ενδιαφέρονται να εγκατασταθούν στο ακίνητο και δεν έχουν ως στόχο τη μεγιστοποίηση του κέρδους, όπως οι επιχειρηματίες- επενδυτές<sup>22</sup>. Γι' αυτό και οι αντιδράσεις τους στις εξελίξεις δεν υπαγορεύονται πάντα από λογική και ψυχραιμία<sup>23</sup>. Από τους έμμεσους παράγοντες, στο πλαίσιο της εργασίας θα μας απασχολήσει, η παράμετρος της γειτονιάς, ως κοινότητας<sup>24</sup>, που αποτελεί ένα κίνητρο για την εγκατάσταση ενός προσώπου σε μία υποπεριοχή του αστικού χώρου. Τα συστήματα ασφαλείας ενός ακινήτου στις μέρες μας αξιολογούνται επίσης σημαντικά για τους υποψήφιους καταναλωτές 'στέγης'.

---

<sup>21</sup> (Μπαρακλιάνος, 2009)

<sup>22</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>23</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>24</sup> (Ερευνητική Ομάδα ΕΜΠ- Επιστημ. Υπευθ. Βαΐου, 2007)

### 3 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ & ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ ΦΌΒΟΥ

---

Από πολλούς ερευνητές έχει επισημανθεί ότι ο φόβος μπορεί να αποτελέσει εργαλείο για την άσκηση πολιτικής. Πολιτικοί και οικονομικοί παράγοντες, μέσα από τη δημαγωγία, ενθαρρύνουν τις φοβικές συμπεριφορές, στο πλαίσιο στρατηγικών που εξυπηρετούν τα συμφέροντά τους.

Από τον Skogan επισημαίνεται η δημαγωγία ως μέθοδος εξασφάλισης κέρδους από πράκτορες του real-estate στις ΗΠΑ<sup>25</sup>. Η ευθραυστότητα μιας γειτονιάς, ως κοινωνικής συνθήκης, αποτελεί την ευνοϊκή προϋπόθεση για τη λειτουργία της τακτικής. Πράκτορες γνωστοί ως “panic peddlers” μεταδίδουν στους κατοίκους συγκεκριμένων γειτονιών την ανησυχία για την φυλετική αλλαγή του πληθυσμού τους και το έγκλημα. Τροφοδοτούν το φόβο, προκειμένου να πείσουν τους «λευκούς» ιδιοκτήτες να πωλήσουν τα ακίνητά τους σε χαμηλές τιμές. Στη συνέχεια διαθέτουν τα ακίνητα αυτά σε υψηλές τιμές σε «μάυρους» και Ισπανούς που αναζητούν απελπισμένα καλύτερα και ασφαλέστερα σπίτια. Η τακτική συχνά αναφέρεται ως “block-busting”. Επισημαίνεται, επίσης, ότι με διαφορετική χρήση των ίδιων μέσων θα μπορούσε ένας φιλόδοξος πολιτικός να εδραιώσει την πολιτική του βάση σε μια γειτονιά.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η έρευνα με τίτλο ‘Ο φόβος του εγκλήματος σαν πολιτικό όπλο’ που έγινε στο Βέλγιο και συνδέει το φόβο του εγκλήματος με την άνοδο της άκρας δεξιάς στην περιοχή της Φλάνδρας<sup>26</sup>. Στη ρητορική της άκρας δεξιάς κυριαρχεί ο ρατσισμός και η στοχοποίηση των προσφύγων και μεταναστών. *«Επειδή οποιοσδήποτε θα μπορούσε ενδεχομένως να είναι εγκληματίας, η επισημάνση εγκληματιών με χρήση ορισμένων κοινωνικών δεικτών αυξάνει το αίσθημα της δύναμης και της προσωπικής ασφάλειας. Λόγω της ψευδαισθήσης ότι οι λευκοί άνθρωποι δεν διαπράττουν εγκλήματα, αλλά μόνο ορισμένες κοινωνικές ομάδες που μπορούν να προσδιοριστούν με σαφήνεια από τη σωματική τους εμφάνιση, οι άνθρωποι αισθάνονται ασφαλείς, όταν αντιμετωπίζουν άγνωστους «λευκούς» ανθρώπους, αλλά ανασφαλείς όταν έρχονται σε επαφή με τους «ξένους».* Η φοβική συμπεριφορά οδηγεί τους ανθρώπους να κινούνται στο χώρο αποφεύγοντας τις περιοχές που είναι στιγματισμένες λόγω της παρουσίας ξένων. Έτσι, «μέσα από το φυλετικό διαχωρισμό στο χώρο (*racialization of space*), οι άνθρωποι απλουστευτικά κατατάσσονται σε «Βέλγους» και «ξένους», «λευκούς» και «μαύρους», «καλούς» και «κακούς», «που αποπνέουν ασφάλεια» και «μη- ασφάλεια». Η διάκριση,

---

<sup>25</sup> (Skogan, 1986)

<sup>26</sup> (Schuermans & De Maesschalck, 2010)

*ωστόσο, δε γίνεται μόνο μεταξύ διαφορετικών ομάδων ανθρώπων, αλλά επίσης, μεταξύ διαφόρων τόπων».*

Ο Bauman αναφέρει ότι «Το κράτος που θεμελίωσε το λόγο ύπαρξής του και την αξίωση υπακοής από τους πολίτες του στην υπόσχεση να προστατεύει τους υπηκόους από απειλές εναντίον της ύπαρξής τους [...] βρίσκεται υποχρεωμένο να στρέψει την έμφαση της «προστασίας από το φόβο» από τους κινδύνους για την κοινωνική ασφάλιση στους κινδύνους για την προσωπική προστασία»<sup>27</sup>. Η μετακύλιση του φόβου από τους πραγματικούς κινδύνους, που μπορεί να είναι για παράδειγμα και η ανεργία προς τις απειλές της πρώτης κατηγορίας, με πιο διαδεδομένο το φόβο του εγκλήματος, μπορεί να διαφανεί πίσω και από τις επαναχωροθετήσεις του επιχειρηματικού κέντρου και του χωρικού apartheid που χαρακτηρίζει την πόλη του Λος Άντζελες από τη δεκαετία του '90, όπως αυτό περιγράφεται από τον M. Davis.

Αν ο φόβος εκδηλώνεται στην πόλη με διαβαθμίσεις και σε ένα θεωρητικό σχήμα μπορούμε να πούμε ότι εγγράφει πολυδιάστατες γεωγραφίες διαφοροποιημένες ανά απειλή, το αντίθετο συμβαίνει με την ασφάλεια. Οι 'ασφαλείς' χώροι είναι οριοθετημένοι και σαφώς προσδιορισμένοι, με εδαφικότητες που μπορούν να χαρτογραφηθούν αρκετά εύκολα στο βαθμό που έχουν υιοθετήσει στρατιωτικού τύπου οχυρώσεις, όπως στις Gated communities, στις υπερμεγέθεις πόλεις του κόσμου. Αλλά και σε άλλες περιπτώσεις, με πιο ρευστά όρια, την ασφάλεια στο δημόσιο/ ή έστω δημόσιας απεύθυνσης χώρο 'εγγυάται' ένα σύστημα επιτήρησης ένστολων σωμάτων και προηγμένων τεχνολογικά συστημάτων. Η επιτυχία τους, ωστόσο, στην κατεύθυνση της ασφάλειας υπερβαίνει τις ίδιες τις δυνατότητες των μέσων, καθώς επιπλέον παράγει την ατμόσφαιρα της επιτήρησης-του «Πανοπτικού»- στην οποία η εξουσία υποβάλλεται. Σύμφωνα με το Φουκώ «[...] το ουσιαστικό είναι να ξέρει ότι παρακολουθείται, [...] διότι δεν υπάρχει ανάγκη να παρακολουθείται πραγματικά»<sup>28</sup>. Η ασφάλεια οργανώνεται ενάντια σε απειλές - κινδύνους που εντοπίζονται εν μέρει στην παραβατικότητα ή εγκληματικότητα, κυρίως όμως σε απειλές που συνδέονται με την 'τρομοκρατία' και τις εξεγέρσεις. Ενώ αντικείμενο 'πλήρους προστασίας'- απόλυτα 'ασφαλείς'- είναι επιλεγμένοι χώροι της πόλης με οικονομική, διοικητική, επιχειρηματική, πολιτική, ή εμπορική σημασία και επιλεγμένοι δημόσιοι χώροι. Ο μη- φόβος επιτρέπει στους πολίτες καταναλωτές να συναλλάσσονται απερίσπαστοι σε εμπορικά κέντρα και πολυκαταστήματα.

<sup>27</sup> (Bauman, Ρευστός φόβος, 2007)

<sup>28</sup> (Foucault, Επιτήρηση και τιμωρία: η γέννηση της φυλακής, 2011)

Ωστόσο, τα στρατιωτικού τύπου μέσα ασφαλείας μπορούν να λειτουργήσουν κατασταλτικά για τις απεργίες και τις εξεγέρσεις, ενδεχόμενες εκφράσεις - ανταποκρίσεις σε κινδύνους του δεύτερου είδους, κατά τον Bauman, προκαλώντας φόβους του τρίτου είδους σε πολιτικές και οικονομικές ηγεσίες.

## 4 ΦΟΒΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

---

### 4.1 ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

---

Όπως αναφέρθηκε<sup>29</sup>, τα χαρακτηριστικά και η ποιότητα των τμημάτων του οικιστικού χώρου που είναι εκτός συναλλαγής, επιδρούν καθοριστικά στην διαμόρφωση των αξιών των εντός συναλλαγής ακινήτων.

Τη μέριμνα για αυτά στις περισσότερες πόλεις του κόσμου αναλαμβάνει η τοπική αυτοδιοίκηση/ εξουσία, είτε μέσω των υπηρεσιών της, είτε σε συνεργασία με ποικίλους φορείς δημόσιους ή ιδιωτικούς. Ο σχεδιασμός του οδικού δικτύου και η κατανομή των κοινόχρηστων χώρων-εγκαταστάσεων καθώς και οι χρήσεις αυτών στην πόλη είναι δύο βασικοί παράγοντες για τη μορφή του αστικού περιβάλλοντος. Πέρα της μορφής, ωστόσο, η ποιότητα των επί μέρους περιοχών διαμορφώνεται και μέσα από τη δαπάνη πόρων για τη συντήρηση και τη διατήρησή τους σε καλή κατάσταση, σε συνδυασμό με τη μέριμνα για την καθαριότητα, το φωτισμό και εν γένει την επάρκεια του αστικού εξοπλισμού. Ωστόσο, σε αρκετές περιπτώσεις, όπως είναι οι νέες εντάξεις ή τα μεγάλα έργα υποδομής, είναι η δραστηριότητα του κράτους που αναβαθμίζει την ποιότητα και κατά συνέπεια τη συνολική αξία του χώρου. *«Η υπεραξία που δημιουργείται [...] πρέπει να προκαλεί μακροπρόθεσμα ομοιόμορφη ανάπτυξη. Αν το τελευταίο δεν πραγματοποιηθεί, δημιουργείται υπεραξία υπέρ μιας μερίδας του κοινωνικού συνόλου. Πολλές φορές επιδιώκεται η μερίδα αυτή να είναι η ασθενέστερη, ώστε η δημιουργούμενη υπεραξία να αμβλύνει τις κοινωνικές διαφορές. Όμως, η υπεραξία αυξάνει τις τιμές διαχρονικά και με διαφοροποίηση κατά τομέα παραγωγής»<sup>30</sup>*. Ανάλογα με τη διοίκηση κάθε κράτους, η φορολογία (ακινήτων συνήθως, αλλά όχι πάντα) άμεσα ή έμμεσα χρηματοδοτεί την τοπική αυτοδιοίκηση, μάλιστα στο βαθμό που εκείνη προβαίνει σε δαπάνες αναβάθμισης των δημόσιων αγαθών, οι φόροι μπορούν να θεωρηθούν ανταποδοτικοί διότι παρέχουν οφέλη που οδηγούν στην αύξηση της αξίας των ακινήτων<sup>31</sup>.

Ωστόσο, για ποικίλους λόγους, στην πραγματικότητα η ποιότητα του δημόσιου χώρου και η μέριμνα για αυτόν δεν γίνεται ομοιόμορφα στα διαφορετικά τμήματα της πόλης, ούτε εντός αυτής.

---

<sup>29</sup> Κεφ. 2

<sup>30</sup> (Ζεντέλης, 2015)

<sup>31</sup> (Μανεσιώτης, 2015), (Λιάπης, Ροβόλης, & Γαλανός, 2009)

Οι υποβαθμισμένης ποιότητας δημόσιοι χώροι της πόλης, είτε είναι σκοτεινοί, είτε βρώμικοι, είτε ερημικοί, αποτελούν το πεδίο που ευνοεί την ανάπτυξη φοβικών συμπεριφορών. Ο φόβος στο δημόσιο χώρο μπορεί να παράγει κινητικότητες που περιορίζονται σε μικρότερης διάρκειας ή σπανιότερες διαδρομές. Επίσης, παρατηρείται ολοένα και μεγαλύτερη στροφή προς πολυσύχναστα σημεία της πόλης και μεγαλύτερη ερήμωση άλλων. Σε αρκετές περιπτώσεις ο φόβος οδηγεί προς την απομόνωση στον ιδιωτικό χώρο και τη συρρίκνωση της χωρικότητας ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του ατόμου. Σωρευτικά, όλα τα παραπάνω, οδηγούν σε μαζική παρακμή της ζωής στη δημόσια σφαίρα. Κάτι που σε δεύτερο χρόνο, ευνοεί πράγματι την ανάπτυξη της εγκληματικότητας.

Αντίθετα, ολοένα και πολλαπλασιάζονται οι φροντισμένοι χώροι της πόλης που επιτηρούνται από ένστολα σώματα της αστυνομίας ή ιδιωτικών εταιρειών security και προηγμένα τεχνολογικά συστήματα. Στους επιλεγμένους αυτούς χώρους, όπως αναφέρθηκε, οι χρήστες μπορούν να απολαμβάνουν το αίσθημα της ασφάλειας- προστασίας από τους κινδύνους.

#### 4.2 ΤΜΗΜΑΤΑ ΠΟΛΗΣ: ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ & ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ

---

Η επικινδυνότητα ή αντίθετα η ασφάλεια ενός χώρου ή μιας περιοχής αποτελούν παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες γης και ακινήτων.

Αρχικά σημειώνεται ότι η ασφάλεια μιας περιοχής του αστικού χώρου έναντι των φυσικών καταστροφών ή κινδύνων που μπορούν να έχουν βλαπτικές συνέπειες για ολόκληρα τμήματα της κοινωνίας, είναι ένας παράγοντας που επηρεάζει θετικά τις αξίες γης. Αν και μπορεί να ειπωθεί ότι κάτι τέτοιο εκτιμάται μέσα από τη σύγκριση με γειτονικές περιοχές της ίδιας πόλης ή μεταξύ κοντινών πόλεων και όχι παντελούς απουσίας ενός κινδύνου. Αντίθετα, σε περιπτώσεις καταστροφών ή ατυχημάτων η πτώση των τιμών στις περιοχές που πλήττονται είναι απότομη και η ακόμα και προσωρινή διαφοροποίηση με γειτονικές 'ασφαλέστερες' έντονη.

Αντιμετωπίζοντας πιο γενικά το ζήτημα, αρχικά οι κοινωνικοί παράγοντες επιδρούν στη διαμόρφωση της προσφοράς και της ζήτησης σε μία περιοχή. Οι πληθυσμιακές αλλαγές σε μία περιοχή, εν γένει συντελούνται με αργούς ρυθμούς σε βάθος δεκαετιών. Ωστόσο, κάτι τέτοιο συμβαίνει ταχύτερα με τη μαζική εγκατάσταση μεταναστών ή την αλλαγή των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών, συνεπειών της αποβιομηχάνισης ή της οικονομικής κρίσης. Κάθε μία από τις παραπάνω αιτίες της κοινωνικής μεταβολής των πληθυσμιακών δυναμικών μιας περιοχής, σύμφωνα με τα προηγούμενα κεφάλαια μπορεί να συνδεθεί με φόβους.



Η οικονομική αδυναμία είναι ένας βασικός παράγοντας που οδηγεί στην αστική παρακμή περιοχές της πόλης, διότι συνεπάγεται αδυναμία φροντίδας του στεγαστικού αποθέματος, αλλά και αύξηση του αριθμού των ανθρώπων που βρίσκονται σε στεγαστική επισφάλεια. Τα παραπάνω αναφέρονται σε φόβους που προκύπτουν από απειλές του δεύτερου είδους (κατά τον Bauman). Η αστική παρακμή υποβαθμίζει ποιοτικά τα περιβάλλοντα επιμέρους περιοχών ή και γειτονιών. Ενώ η αδυναμία συντήρησης μίας κατοικίας μπορεί να οδηγήσει σε μετακινήσεις προς οικονομικότερες περιοχές της πόλης στο πλαίσιο της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης. Πέρα των εξαναγκασμένων σε μετακίνηση κατοίκων η αύξηση των κενών χώρων και η υποβάθμιση της ποιότητας του κτηριακού αποθέματος ωθούν τους κάτοικους που έχουν τη δυνατότητα προς άλλες περιοχές, με αποτέλεσμα χώροι να αδειάζουν συνεχόμενα. Ως εκ τούτου, οι αξίες γης στην περιοχή της πόλης -που πλήττεται- διαγράφουν πτώση.

Η περιοχή γίνεται ελκυστική για φτωχότερα κοινωνικά στρώματα που επιθυμούν στο πλαίσιο των δικών τους στρατηγικών επιβίωσης την πρόσβαση σε ασφαλέστερη, και με την έννοια της λιγότερο επισφαλούς, στέγη. Οι μετανάστες και οι πρόσφυγες είναι εκείνοι που σε όλες τις πόλεις του κόσμου βρίσκονται στις χαμηλότερες εισοδηματικές βαθμίδες. Η έλευσή τους ωστόσο σε μία περιοχή αναμοχλεύει την κοινωνική συνοχή περισσότερο από την πληθυσμιακή ανανέωση από ομοεθνείς.

Συνεπώς, σε επίπεδο γειτονιάς η ύπαρξη κενών χώρων, όσο και οι μεταβολές στην κοινωνική σύνθεση και τους κοινωνικούς δεσμούς που επέρχονται με τις μετεγκαταστάσεις, θέτουν την ίδια τη 'γειτονιά', ως κοινότητα, υπό αμφισβήτηση. Η 'σταθερότητα' των γειτονιών διατηρείται, όχι όταν δεν ανανεώνεται ο πληθυσμός, αλλά όταν οι πληθυσμιακές μεταβολές επιτρέπουν την αναπαραγωγή του κοινωνικού συστήματος και της 'τάξης' που κάθε γειτονιά έχει ήδη διαμορφώσει.<sup>32</sup> Η διάρρηξη της συνοχής του κοινωνικού πεδίου των γειτονιών, η χαλάρωση της πυκνότητας του ενεργού κοινωνικού χώρου και η αύξηση των σκοτεινών σημείων της πόλης, συνέπειες της αυξημένης παρουσίας κενών κτηρίων & διαμερισμάτων, αλλά και της ελλιπούς μέριμνας για το δημόσιο χώρο εκ μέρους των αρμόδιων, εντείνουν πράγματι το φόβο. Αν ο φόβος για το έγκλημα δεν ανταποκρίνεται στα πραγματικά επίπεδα της εγκληματικότητας σε μία περιοχή, όπως πολλές έρευνες καταδεικνύουν<sup>33</sup>, τότε και η σύνδεση των κενών χώρων με το έγκλημα μοιάζει να βάλλεται. Μάλιστα, σχετικές έρευνες δείχνουν ότι όταν η κτηριακή εγκατάλειψη είναι χαμηλή, κυμαίνεται δηλαδή στο 3-6%, δεν επηρεάζει τις επενδύσεις στις γειτονιές<sup>34</sup>. Αντίθετα, τα χειρότερα κελύφη στο κέντρο μιας πόλης, σε περιοχές μικτών χρήσεων, έχουν ιστορικά παίξει το ρόλο του 'way station' που έδωσε οικονομική αξία σε γειτονιές<sup>35</sup>.

Ο φόβος, όπως ειπώθηκε νωρίτερα, ωστόσο επηρεάζει τη συμπεριφορά του ατόμου στη σχέση του με την πόλη και οδηγεί σταδιακά στην παρακμή της ζωής στη δημόσια σφαίρα και πάντως στον περιορισμό της σε περιορισμένες αστικές

---

<sup>32</sup> (Skogan, 1986)

<sup>33</sup> (Ζαραφωνίτου, 2009)

<sup>34</sup> (Skogan, 1986)

<sup>35</sup> (Skogan, 1986)

περιοχές. Αν η παρουσία ανθρώπων και μάλιστα γνωστών, όπως συμβαίνει σε μια ζωντανή συνεκτική από την κοινωνική σκοπιά γειτονιά, ενθαρρύνει το αίσθημα ασφάλειας, η αποξένωση δίνει το χώρο στον φόβο για να ανθίσει. Αν και ο Bauman<sup>36</sup> αντιμετωπίζει τις πόλεις ως χώρους που η ύπαρξη ξένων είναι μια μάλλον εγγενής συνθήκη. Ωστόσο, σύμφωνα και με όσα αναφέρθηκαν στο κεφάλαιο 3, η παρουσία μεταναστών δύναται για κάποιους να συνδέεται με την εγκληματικότητα και να οδηγεί σε επιπλέον μεταβολές της εδαφικότητας των επιτελέσεων των κοινωνικών επαφών και το πραγματικό άδειασμα σημείων του δημόσιου χώρου. Τα παραπάνω, αποτελούν ευνοϊκές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της πραγματικής εγκληματικότητας. Επιπλέον, η αντιστροφή της αντίληψης μιας περιοχής ή γειτονιάς ως ασφαλούς, οδηγεί στην αποστροφή της κυκλοφορίας σε αυτή, το στιγματισμό και την εδραίωση μιας φήμης, συσσώρευση παραγόντων που επιφέρουν πτώση των αξιών γης.

Ωστόσο, αν και πράγματι ο φόβος μπορεί να έχει ουσιαστικά αρνητικά αποτελέσματα και να οδηγεί σε περιορισμό των επενδύσεων σε μία περιοχή και μετακινήσεις-μετεγκαταστάσεις προς 'ασφαλέστερες', οι έρευνες δείχνουν ότι αυτό ισχύει μόνο όταν και οι υπόλοιποι παράγοντες που επιδρούν στην αγορά ακινήτων οδηγούν προς αυτή την κατεύθυνση. Παρατηρείται, επίσης, ότι τις αξίες της αγοράς ακινήτων ωθούν θετικά ή αρνητικά παράγοντες που συνδέονται π.χ. με την απόσταση από το κέντρο, τη μεταφορά, της πρόσβαση σε παροχές και υπηρεσίες, η ποιότητα του κτηριακού αποθέματος, η διαθεσιμότητα δανειοδότησης. Όταν όλοι αυτοί είναι θετικοί η ανεκτικότητα απέναντι στο πραγματικό - υπαρκτό- έγκλημα είναι εκπληκτική<sup>37</sup>.

---

#### 4.3 ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

---

Οι παράγοντες που αναφέρονται σε τμήματα πόλης, είτε είναι αστικές περιοχές, είτε γειτονιές, επιδρούν σωρευτικά με τους υπόλοιπους παράγοντες στη διαμόρφωση της αξίας κάθε μεμονωμένου αστικού ακινήτου.

Η ανάγκη για περισσότερη ασφάλεια μετατοπίζει τη ζήτηση προς ακίνητα που προσφέρουν προστασία έναντι, κυρίως διαρρήξεων, ή προς περιοχές με μικρότερη εγκληματικότητα ή αυξημένη επιτήρηση στο δημόσιο χώρο. Σε σχέση με τους παράγοντες που διαμορφώνουν τις αξίες γης σε επίπεδο μεμονωμένων αστικών ακινήτων μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι η ύπαρξη συστημάτων ασφαλείας, αλλά κυρίως η θέση του ακινήτου σε σχέση με το δρόμο, το δημόσιο χώρο, αλλά και τη γειτνίαση με άλλα 'ασφαλή' ακίνητα προσδίδει σε ένα ακίνητο συγκριτικά μεγαλύτερη αξία

---

<sup>36</sup> «οι πόλεις είναι χώροι όπου ξένοι μένουν και κινούνται σε στενή εγγύτητα ο ένας από τον άλλο.» (Bauman, City of fears, City of hopes, 2003)

<sup>37</sup> (Skogan, 1986)

## 5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

---

Μια γενική παρατήρηση είναι ότι ο φόβος για το έγκλημα είναι αυτός που έχει ως αντίδραση την υιοθέτηση μέσων για την ασφάλεια και προστασία της σωματικής υπόστασης και των αγαθών και που παίρνει συχνά φανερή μορφή στο χώρο της πόλης και τον μετασχηματίζει παράλληλα με τις αξίες της γης. Ωστόσο, ριζώνει και διαχέεται ευκολότερα στις κοινωνίες που άλλοι φόβοι, που απειλούν την υπόσταση των κοινωνικών τάξεων, προϋπάρχουν. Η οικονομική αδυναμία και η ανεργία μπορούν να θεωρηθούν απειλές που ενθαρρύνουν την ανάπτυξη φοβικών συμπεριφορών. Επιπλέον, στο βαθμό που ο φόβος μπορεί να αποτελέσει εργαλείο για την άσκηση πολιτικής και την εξυπηρέτηση συμφερόντων οικονομικών και πολιτικών, με τα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης να είναι αρωγοί σε τέτοιου τύπου συναισθηματικές επικλήσεις, αξιολογείται ως κρίσιμος παράγοντας για την ποιότητα της ζωής στην πόλη και τις αξίες που διαμορφώνονται σε επιμέρους περιοχές.

Όπως ειπώθηκε, ο φόβος επιδρά στις αξίες γης και ακινήτων μόνο όταν και άλλοι παράγοντες συνεργούν προς την ίδια κατεύθυνση. Επομένως στην Ελλάδα της οικονομικής κρίσης που η πτώση των αξιών γης φαίνεται πράγματι να συμβαίνει και που έρευνα για τα επίπεδα φόβου σε διάφορες χώρες<sup>38</sup> δείχνει ότι υπάρχει αυξημένη φοβικότητα, κρίνεται ότι η διερεύνηση του θέματος της εργασίας εμπειρικά σε διάφορες περιοχές της χώρας θα μπορούσε να δώσει ενδιαφέροντα αποτελέσματα.

---

<sup>38</sup> (Treisman, 2011)

## 6 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

---

- Bauman, Z. (2003). *City of fears, City of hopes*. Goldsmiths College, University of London.
- Bauman, Z. (2007). *Ρευστός φόβος*. Αθήνα: εκδ.Θεωρία- Ιδέες ΠΟΛΥΤΡΟΠΟΝ.
- Davis, M. (1990). *City of Quartz*. London New- York: Verso.
- Davis, M. (1999). *Ecology of fear* (2nd εκδ.). Picador.
- Davis, M. (2008). *Πέρα από το Blade Runner*. (Ν. Ηλιάδης, Μεταφρ.) Αθήνα: εκδ. Futura.
- Foucault, M. (2011). *Επιτήρηση και τιμωρία: η γέννηση της φυλακής*. (Τ. Μπέτζελος, Μεταφρ.) Αθήνα: εκδ. Πλέθρον.
- Foucault, M. (2013). *Σκέψεις γύρω από το μαρξισμό, τη φαινομενολογία και την εξουσία*. (Θ. Λάγιος, Μεταφρ.) Αθήνα: εκδ. Futura.
- Gregory, R., & von Winterfeldt, D. (1996, November). The Effects of Electromagnetic Fields from Transmission Lines on Public Fears and Property Values. *Journal of Environmental Management* , 48 (No 3), σσ. 201-214.
- ÖHMAN, A. (2008). Fear and Anxiety: Overlaps and Dissociations. Στο M. LEWIS, J. M. HAVILAND-JONES, & L. FELDMAN BARRETT, *HANDBOOK OF EMOTIONS* (σσ. 709-729). New York: THE GUILFORD PRESS.
- Schuermans, N., & De Maesschalck, F. (2010, May). Fear of crime as a political weapon: explaining the rise of extreme right politics in the Flemish countryside. *Social & Cultural Geography* , 11 (No3).
- Simon, S., & England, M. R. (2010). Scary cities: urban geographies of fear, difference and belonging. *Social & Cultural Geography* , 11 (No 3), 201-207.
- Skogan, W. (1986). Fear of Crime and Neighborhood Change. *The University of Chicago Press Journals* , 8 (Crime and Justice), 203-209.
- Treisman, D. (2011). *The geography of fear*. NATIONAL BUREAU OF ECONOMIC RESEARCH. Massachusetts: NBER Working Papers series.
- Virilio, P. (2004). *Πανικόβλητη πόλη, το αλλού αρχίζει εδώ*. Θεσσαλονίκη: ελλ. εκδ. Νησίδες.
- Αρβανιτίδης, Π. (2005, Μάιος). Η λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων μέσα από το Πρίσμα των Αυθεντικών Θεσμικών Οικονομικών: Μια Θεωρητική Προσέγγιση. *Αειχώρος* , σσ. 46-69.
- Ζαραφωνίτου, Χ. (2009). Ο φόβος του εγκλήματος: ένα ελληνικό "παράδοξο". *Ποινδικ & Εγκληματολογία* (1).

Ζεντέλης, Π. (2015). *Real Estate: Αξία. Εκτίμηση. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*. Αθήνα: ΣΕΑΒ-Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα- [www.kallipos.gr](http://www.kallipos.gr) .

Λιάπης, Κ., Ροβόλης, Α., & Γαλανός, Χ. (2009). Ανάλυση των Φόρων που Επιβάλλονται στα Ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση.

Λοϊζίδης, Ι., & Γεωργακόπουλος, Θ. (1985). Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Στο *ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ (1984 - 1991)*. Αθήνα: ΚΕΠΕ- Κέντρο Προγραμματισμού και οικονομικών Ερευνών.

Μανεσιώτης, Β. (2015, 05 22). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία των ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα. *Έντυπη έκδοση εφημερίδας Ναυτεμπορική* .

Μαντουβάλου, Μ. (1996). Αστική γαιοπρόσοδος, Τιμές γης και Διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου ΙΙ. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* (89-90), σσ. 53-80.

Μαντουβάλου, Μ. (1995). Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι: σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* (88), σσ. 33-59.

Μίχα, Ε. (2004). Ασφάλειες και ανασφάλειες στο δημόσιο χώρο της πόλης: Σκηνοθεσίες και πολιτικές. *Γεωγραφίες* , 7, σσ. 112-117.