

ΕΜΠ – τμήμα Αρχιτεκτόνων – Μηχανικών  
ΔΠΜΣ κατεύθυνση Β : Πολεοδομίας – Χωροταξίας

Χειμερινό εξάμηνο 2007 – 2008

Μάθημα : **Μεταλλαγές των ιδεών για την πόλη**

Υπεύθυνες καθηγήτριες :Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου

**“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification)  
- Η περίπτωση του Ψυρρή”**

Ειρήνη Καλαθέρη

Αθήνα, 2008

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τη δεκαετία του '70 ξεκίνησε μια περίοδος αναδιάρθρωσης του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής, που εκφράστηκε με βαθιές αλλαγές στην οικονομία, την παραγωγή, την πολιτική και την κοινωνία. «Σε θεωρητικό επίπεδο οι αλλαγές αυτές έχουν καταγραφεί με τους όρους 'μεταφορντισμός' και 'παγκοσμιοποίηση' και είναι αυτοί οι όροι – κυρίως ο δεύτερος – «οι οποίοι χαρακτηρίζουν την οικονομία και την παραγωγή στα τέλη του 20<sup>ου</sup> αιώνα.»<sup>1</sup> Οι οικονομικές κρίσεις, που πολύ σύντομα πήραν παγκόσμιο χαρακτήρα, ξέφυγαν από τον έλεγχο του καπιταλιστικού συστήματος, το οποίο μέσα από «ελικοειδής διαδρομές» και «χαοτικά περάσματα»,<sup>2</sup> κατέληξε τελικά στη λύση του νεοφιλελευθερισμού, μιας θεωρίας που ανακηρύχτηκε ως «η νέα οικονομική ορθοδοξία, που διέπει την δημόσια πολιτική στον αναπτυσσόμενο καπιταλιστικό κόσμο»<sup>3</sup>. Σε όλο και περισσότερα κράτη, ανεπτυγμένα και μη, αυτό που ακολούθησε την εγκατάλειψη του Κράτους Πρόνοιας κενσσιανού προτύπου, ήταν η εφαρμογή του νεοφιλελεύθερου δόγματος, με διαφορετικούς τρόπους σε κάθε περίπτωση, που οδήγησε όμως σε γενικές γραμμές, στην όλο και μεγαλύτερη αστικοποίηση τους.

Υπό αυτό το πρίσμα, οι πόλεις αποκτούν πλέον ιδιαίτερο ρόλο στη μεταβιομηχανική εποχή και κατ' επέκταση, ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Στα πλαίσια της κριτικής και της απάντησης στα αδιέξοδα του Μοντέρνου Κινήματος, η εξάπλωση της Μεταμοντέρνας κουλτούρας και των διαφόρων καταναλωτικών προτύπων, χρησιμοποιήθηκε σε πολλές περιπτώσεις σαν κινητήρια δύναμη για τις θυσίες των πάντων στο βωμό της αγοράς, σύμφωνα με τις επιταγές του νεοφιλελευθερισμού. Αυτές οι εμπορικές ανταλλαγές, παρακάμπτουν πια τον κρατικό μηχανισμό, και διεξάγονται σε παγκόσμιο επίπεδο, μέσω των πόλεων. Το αποτέλεσμα είναι και οι ίδιες οι πόλεις πια να μετατρέπονται σε προϊόντα, τα οποία πρέπει να γίνονται όλο και περισσότερο ελκυστικά, προκειμένου να ανταγωνιστούν μεταξύ τους, σε ένα ιδιότυπο παγκόσμιο marketing .

Έτσι, ενεργοποιούνται διαδικασίες που θα λειτουργήσουν ευνοϊκά για την επένδυση του συσσωρευμένου κεφαλαίου, οι οποίες έχουν σαν επίκεντρο το κτισμένο περιβάλλον (Real Estate). Δεδομένης της ποικιλίας των γεωγραφικών, πολιτικοκοινωνικών και ιστορικών χαρακτηριστικών κάθε τόπου, επόμενο είναι οι διαδικασίες αυτές να μη λαμβάνουν χώρα παντού με τον ίδιο τρόπο και αυτό τις καθιστά ιδιαίτερα πολύπλοκες. Κοινωνικές

---

<sup>1</sup> Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, (2001), *Επίλεκτική αναδρομή στη μελέτη της πόλης «μετά το 1968»*, δημοσίευση στα «Σύγχρονα Θέματα», τ.2, εδw : ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Π – Πολεοδομίας – Χωροταξίας, (2004), Τεύχος Μαθήματος : Συνθετικό Θέμα 7<sup>Α</sup> - Σχεδιασμός Αστικού Χώρου, σελ 87

<sup>2</sup> Ντ. Χάρβεϊ, (2007), *Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν*, Εκδόσεις Καστανιώτη, σελ 39

<sup>3</sup> Όπ. Αν. στο 2, σελ 49

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

ανακατατάξεις, αναδιανομές του πλούτου, κοινωνικός αποκλεισμός και περιθωριοποίηση είναι φαινόμενα σύνθετα, που σχετίζονται με αυτές τις διαδικασίες και που δημιουργούν, με τη σειρά τους, νέα δεδομένα και νέα υποκείμενα.

Μία από τις πιο σημαντικές διαδικασίες που ενεργοποιούνται είναι αυτή του «εξευγενισμού» (gentrification) με την οποία «προβάλλεται η τοπικότητα, η παράδοση και η ταυτότητα ως σύνολο χαρακτηριστικών, που μπορούν να ‘πωληθούν’ και να συμβάλλουν σε μια οικονομική αναγέννηση συγκεκριμένων πόλεων»<sup>4</sup>. Η διαδικασία αυτή που αρχικά εντοπίστηκε τη δεκαετία του '60 από τη Ruth Glass, εξελίχθηκε πολύ γρήγορα, ειδικότερα μετά το '90, σε μια παγκόσμια στρατηγική πολεοδομικής πρακτικής με σημαντικές διαστάσεις<sup>5</sup>. Σύμφωνα με τον Neil Smith (2002), η διαδικασία αυτή εξυπηρετεί τη νεοφιλελεύθερη πολεοδομία με δύο τρόπους : Πρώτον, καλύπτει τα κενά που μένουν από την εγκατάλειψη, που δημιούργησαν οι φιλελεύθερες πολιτικές για τον αστικό χώρο του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Δεύτερον, εξυπηρετεί την αγορά του real – estate, διευκολύνοντας τις επενδύσεις του κεφαλαίου στο κέντρο των πόλεων.<sup>6</sup> Σαφώς η διαδικασία αυτή έχει επεκταθεί και σε άλλες περιοχές της πόλης, αυτό όμως που προσφέρεται αρχικά σαν το καταλληλότερο πεδίο «εξευγενισμού» είναι το ιστορικό της κέντρο, το οποίο όπως δημιουργήθηκε, άκμασε και εγκαταλείφθηκε με διαφορετικούς τρόπους σε κάθε πόλη, έτσι και τώρα «εξευγενίζεται» με επίσης διαφορετικούς τρόπους.<sup>7</sup>

Αυτό που αναφέρει επιπλέον ο Neil Smith είναι ότι η γενίκευση του φαινομένου του «εξευγενισμού» δεν είναι κάτι ούτε μοιραίο, ούτε τυχαίο. Πολύ παραστατικά μάλιστα αναφέρει, πως το κεφάλαιο «αγκαλιάζει» το gentrification, η παγκοσμιοποίηση του οποίου - όπως άλλωστε και του κεφαλαίου, αλλά και των ίδιων των πόλεων - αντιπροσωπεύει τη νίκη ορισμένων οικονομικών και κοινωνικών συμφερόντων έναντι άλλων και μια επαναβεβαίωση των νεοφιλελεύθερων οικονομικών υποθέσεων.

Έτσι, μια διαδικασία που στην αρχή της αποτελούσε μια ιδιαίτερα τοπική πραγματικότητα, εντοπισμένη πρώτα στις περισσότερες καπιταλιστικές πόλεις, όπως για

---

<sup>4</sup> Όπ. Αν στο 1, σελ 99

<sup>5</sup> Neil Smith, (2002), New globalism. new urbanism: gentrification as global urban strategy  
<http://www.blackwell-synergy.com/doi/pdf/10.1111/1467-8330.00249>

<sup>6</sup> Όπ. Αν. στο 5

<sup>7</sup> Άρης Κаланτίδης, (2005) *Εξευγενισμός κεντρικών αστικών περιοχών : το παράδειγμα του Μεταξουργείου της Αθήνας*, Ε.Μ.Π. Σχολή αρχιτεκτόνων, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου / Κατεύθυνση Β' / Σπουδαστική Εργασία

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

παράδειγμα το Λονδίνο, η Νέα Υόρκη, το Παρίσι και το Σίντεϋ, γίνεται ουσιαστικά παγκόσμια.<sup>8</sup> Η Ελλάδα δε θα μπορούσε να λείπει από την εξέλιξη αυτή, καθώς αποτελεί και η ίδια μέρος του παγκόσμιου καπιταλιστικού πλέγματος, επομένως την αφορούν οι οποιοσδήποτε παγκόσμιες στρατηγικές, που αποσκοπούν στην κερδοφόρα επένδυση κεφαλαίων. Ο Ψυρρής, το Μεταξουργείο και το Γιάζι είναι οι περιοχές του ιστορικού κέντρου της Αθήνας που ακολουθούν την Πλάκα στις διαδικασίες του «εξευγενισμού».

Το αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η προσέγγιση αυτού ακριβώς του φαινομένου, αρχικά σε γενικό επίπεδο, μέσα από ένα μέρος της βιβλιογραφίας και έπειτα η επικέντρωσή του στην τοπική κατάσταση, αναζητώντας σε αυτή στοιχεία «εξευγενισμού». Ο στόχος της εργασίας είναι να θέσει τον προβληματισμό για τον τρόπο και το βαθμό με τον οποίο εκδηλώνονται κάποια παγκόσμια φαινόμενα, όπως αυτό του «εξευγενισμού», στον ελληνικό αστικό χώρο και μάλιστα σε μια κεντρική περιοχή της Αθήνας. Η μελέτη περίπτωσης που επέλεξα είναι η συνοικία του Ψυρρή, κι αυτό γιατί η συγκεκριμένη περιοχή έχει διανύσει ήδη ένα μεγάλο κομμάτι της διαδρομής προς τον «εξευγενισμό», και είναι ίσως πιο εύκολα αναγνώσιμη η κατάστασή της σε σχέση με τις άλλες περιοχές που ανέφερα (το Γιάζι και το Μεταξουργείο), όπου τα πράγματα είναι πολύ περισσότερο ρευστά.

## **2. ΤΑ ΝΕΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ Ο ΝΕΟΣ ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ**

Το σημείο καμπής στην ανάπτυξη των πόλεων μεταπολεμικά θα μπορούσε να θεωρηθεί η δεκαετία του '70, και ιδιαίτερα οι αρχές της. Κι αυτό γιατί στην περίοδο αυτή δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για αμφισβήτηση και κριτική των αρχών του Μοντερνισμού που είχε επηρεάσει μεταπολεμικά όλη την κριτική σκέψη.<sup>9</sup> Παράλληλα, την περίοδο αυτή δημιουργούνται οικονομικές κρίσεις, οι οποίες επηρεάζουν την οικονομία και κατ' επέκταση τον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, που μέχρι τότε στηρίζονταν στο Φορντιστικό μοντέλο, που χαρακτηρίζεται από την παραγωγή μεγάλης κλίμακας, σχετικά ομοιογενών εμπορευμάτων για αγορές μαζικής κατανάλωσης.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Όπ. Αν στο 5

<sup>9</sup> Όπ. Αν στο 1, σελ 85

<sup>10</sup> Φράνκο Μπιανκίνι, (1994), *Η ανάπτυξη των ευρωπαϊκών πόλεων : ο ρόλος των πολιτιστικών πολιτικών*, από το βιβλίο : Φρ. Μπιανκίνι – Μ. Παρκινσον, *Πολιτιστική πολιτική και αναζωογόνηση των πόλεων, η εμπειρία της δυτικής ευρώπης*, Αθήνα Ε.Ε.Τ.Α.Α., σελ 28,

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

Με κορυφαία την κρίση του πετρελαίου το 1973, που επηρέασε αρχικά την αμερικανική οικονομία και έμμεσα την παγκόσμια, την αδυναμία του οικονομικού συστήματος Breton – Woods να ελέγξει τη διαρροή δολαρίων στην παγκόσμια αγορά και τη συσσώρευση κεφαλαίου στις τράπεζες και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, ο καπιταλιστικός κόσμος στράφηκε προς την όλο και μεγαλύτερη απελευθέρωση των αγορών. Η στροφή αυτή εκμεταλλεύτηκε την εξάπλωση της μεταμοντέρνας κουλτούρας κυρίως σε κομμάτια της διανοούμενης νεολαίας, που ζητούσαν όλο και περισσότερες ατομικές ελευθερίες και την ταυτόχρονη αδυναμία της παραδοσιακής Αριστεράς να αντιληφθεί ότι ο νεοφιλελευθερισμός «έμπαινε σφήνα» ανάμεσα σ’ αυτήν και στα κομμάτια αυτά της νεολαίας.<sup>11</sup>

Η εξάπλωση του νεοφιλελευθερισμού έγινε με έναν αλυσιδωτό τρόπο, κατά τον οποίο οι αναπτυγμένες βιομηχανικά χώρες, όπως οι Η.Π.Α., μετέφεραν τις βιομηχανίες τους σε αναπτυσσόμενες, επιτυγχάνοντας έτσι να επενδύουν το συσσωρευμένο κεφάλαιό τους σε χώρες, που είχαν, αφενός ανάγκη από ανάπτυξη, αφετέρου πολλά και φτηνά εργατικά χέρια. Σήμερα, το μοντέλο αυτό έχει γίνει πιο περίπλοκο, με έναν τρόπο όπου οι Η.Π.Α. δεν είναι φυσικά η μόνη χώρα που επενδύει επικερδώς έξω από τα σύνορά της, αλλά υπάρχει ένα πιο σύνθετο πλέγμα από χώρες, που στον ένα ή στον άλλο βαθμό, συμμετέχουν στον καπιταλιστικό τρόπο αναδιανομής του πλούτου.

Στη λεγόμενη «παγκοσμιοποίηση» της οικονομίας, δίνεται έμφαση στο χρηματοπιστωτικό τομέα, αναπτύσσονται νέες τεχνολογίες, οι επιχειρήσεις και οι βιομηχανίες μετατρέπονται σε πολυεθνικές, μέσα σε ένα πλέγμα «μητρικών» και «θυγατρικών» εταιρειών, που δεν εξαρτώνται πια από τα εθνικά κράτη, και γενικά ο έλεγχος των οικονομικών συνθηκών τείνει να καθορίζεται σε υπερεθνικό επίπεδο.

Αυτή η αναδιάρθρωση «είχε έντονες επιπτώσεις στο χώρο, αλλά και επηρεάστηκε από την ήδη διαμορφωμένη οργάνωσή του»<sup>12</sup>. Υπό αυτό το πρίσμα, τα κέντρα των πόλεων βρέθηκαν σε μια αμήχανη θέση. Όπως και στα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, έτσι και στην περίοδο του νεοφιλελευθερισμού, η αστικοποίηση είναι δεδομένη – εκείνο που αλλάζει είναι ο χαρακτήρας της - και το ζητούμενο είναι με ποιο τρόπο θα γίνει η διαχείρισή της.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Όπ. Αν στο 2, σελ 70-72

<sup>12</sup> Όπ. Αν στο 1, σελ 98

<sup>13</sup> Κ. Βουρεκάς, Χ. Ελευθεριάδης, Ε. Καλαθέρη, (2001), *Σύγχρονες τάσεις στον πολεοδομικό σχεδιασμό – το φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) – Η περίπτωση του Ψυρρή*, ΕΜΠ σχολή αρχιτεκτόνων, σπουδαστική εργασία στο μάθημα «Ιστορία και Θεωρία 8-κατεύθυνση Γ», σελ 1

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

Το ζήτημα αυτό της διαχείρισης βραβαίνει πλέον τις ίδιες τις πόλεις, μέσα από το νέο ρόλο που αποκτούν. Μετά τη δεκαετία του '80 κυρίως, η οικονομία των πόλεων, που είχαν βασιστεί στη βαριά βιομηχανία υπέστη σοβαρό πλήγμα. Η ανεργία και η πώλωση στην αγορά εργασίας όξυναν τα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα, τα οποία δεν μπορούσαν να αντιμετωπιστούν παρά μόνο από την ίδια την τοπική αυτοδιοίκηση, η οποία με τη σειρά της, έπρεπε να αναπτύξει τις δικές της στρατηγικές αντιμετώπισης της κρίσης.<sup>14</sup>

Ο νέος διαχειριστικός και οικονομικός ρόλος των πόλεων, που υποδεικνύεται από τα νέα μοντέλα ανάπτυξης, προβάλλεται και ενισχύεται με διάφορες πολιτικές και κατευθύνσεις, ιδιαίτερα στον ευρωπαϊκό χώρο, πολύ περισσότερο μετά τη Συνθήκη του Μάαστριχτ. Ενδεικτικό είναι το «Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό περιβάλλον» (1990), το οποίο «υπογραμμίζει την ανάγκη συγκρότησης μιας Ευρωπαϊκής πολιτικής για τις πόλεις»<sup>15</sup> Σε αυτό τονίζεται ο ρόλος των ευρωπαϊκών πόλεων ως «κέντρων οικονομικής δραστηριότητας, καινοτομίας και πολιτισμού», ιδιαίτερα στο κατώφλι του 21<sup>ου</sup> αιώνα<sup>16</sup>. Οι εταιρείες του τριτογενή τομέα δεν μπορούν παρά να εγκατασταθούν στα αστικά κέντρα. Το ποια θα είναι όμως τα κέντρα αυτά, εξαρτάται από τον τρόπο που η κάθε πόλη θα «πλασάρει» τον εαυτό της, ώστε αυτός να είναι ελκυστικός για τα επενδυτικά κεφάλαια. Έτσι, οι ίδιες οι πόλεις μετατρέπονται σε προϊόντα και ο βαθμός επιτυχίας τους στο παγκόσμιο marketing καθορίζει και τη θέση τους στο παγκόσμιο πλέγμα των ροών κεφαλαίου, ενώ παράλληλα τις καθιστά κέντρα κατανάλωσης και προσέλκυσης ακόμα περισσότερων εταιρειών – επενδυτών κ.ο.κ.

Με αυτό τον τρόπο, από τις αρχές του '90 κυρίως, άνοιξε ένα ευρύ πεδίο ανάλυσης και έρευνας των τρόπων με τους οποίους οι αρχές κάθε πόλης συμμετέχουν σε αυτό τον ανταγωνισμό, προκειμένου να προσελκύσουν κεφάλαια εντός των διοικητικών τους ορίων : δηλαδή, έδρες εταιρειών, διεθνείς οργανισμούς, διεθνείς δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, κατασκευαστικές εταιρείες, τουριστικές δραστηριότητες. Αναπτύσσονται πλέον στρατηγικές βασισμένες σε πολιτικές που έχουν επίκεντρο την εικόνα της πόλης. Για το λόγο αυτό επανέρχονται στο προσκήνιο τα ζητήματα της ιστορίας, της ταυτότητας και της παράδοσης, σε μια αναζήτηση της τοπικότητας, που είχε υποσιιάσει το Μοντέρνο Κίνημα στη μεταπολεμική περίοδο. Διαπιστώνεται πως τα ζητήματα αυτά, συγκροτούν τη βάση μιας «πολιτιστικής πολιτικής», η οποία μπορεί να συμβάλλει στην βελτίωση της εικόνας της πόλης

---

<sup>14</sup> Όπ. Αν στο 10 σελ 28

<sup>15</sup> Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου, (1995), *Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη*, το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών, Τόμος Α, τ.16

<sup>16</sup> Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, (1990), *Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον*, σελ 18

και στη θελκτικότητά της. Από κάποιους η πολιτική αυτή αντιμετωπίστηκε αρνητικά – σαν «αποκριάτικη μάσκα» (Harvey, 1989), και από άλλους θετικά – ως «κοινωνική συγκολλητική ουσία»<sup>17</sup>. Όπως και να έχει πάντως, οι πολιτικές αυτού του είδους, συνέβαλλαν στην αναδιάρθρωση του αστικού και του κοινωνικού χώρου. Η εφαρμογή τους αποτελεί το πεδίο των στοχεύσεων της κυρίαρχης πολεοδομικής πρακτικής, η οποία καλείται να ανταποκριθεί στην ανάγκη των πόλεων για ανάπτυξη ανταγωνιστικού προφίλ.

### 3. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ (GENTRIFICATION)

Ο όρος «εξευγενισμός» είναι μια κατά λέξη μετάφραση στα ελληνικά του όρου που έχει επικρατήσει στην αγγλική εκδοχή του ως gentrification. Προέρχεται από τη λέξη gentry, που στα ελληνικά μεταφράζεται ως η «αριστοκρατία των γαιοκτημόνων». Ένας ορισμός της διαδικασίας του «εξευγενισμού» που δίνει ο Neil Smith, (1996) είναι ο εξής : «η διαδικασία κατά την οποία φτωχικές, εργατικές γειτονίες, στο ιστορικό κέντρο της πόλης «ξεσκουριάζονται» (φρεσκάρονται) μέσω της εισροής ιδιωτικών κεφαλαίων, με αποτέλεσμα να εισέρχονται σε αυτές αγοραστές και ενοικιαστές κατοικίας που ανήκουν στα μεσαία στρώματα.»<sup>18</sup>. Η επινόηση του όρου ανήκει στη Βρετανίδα κοινωνιολόγο Ruth Glass, όταν τον χρησιμοποίησε, το 1964 για να περιγράψει μια αντίστοιχη διαδικασία με αυτή που περιγράφεται παραπάνω, για κάποιες εργατικές γειτονίες στο Λονδίνο.

#### 3.1. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ

Η διαδικασία του εξευγενισμού σχετίζεται άμεσα – αν και όχι μόνο - με τα ιστορικά κέντρα των πόλεων. Κι αυτό γιατί αυτά είναι τα κομμάτια της πόλης τα οποία εκπληρώνουν με τον καλύτερο τρόπο τις προϋποθέσεις για να επιτευχθούν οι στόχοι της κυρίαρχης πολεοδομικής πρακτικής, έτσι όπως αναφέρθηκε παραπάνω. Τα ιστορικά κέντρα των ευρωπαϊκών πόλεων δεν υπέστησαν τις συνέπειες των παρεμβάσεων της πρώτης μεταπολεμικής 30ετίας με βάση τις αρχές του zoning και της Χάρτας της Αθήνας. «Η πολυλειτουργικότητα και αλληλεξάρτηση των λειτουργιών τους, συνυφασμένη με την ιστορία τους και η μεγάλη συμβολική και οργανωτική τους δύναμη, συντέλεσαν ώστε τα κέντρα αυτά να διατηρήσουν όχι

---

<sup>17</sup> Όπ. Αν στο 10, σελ 28

<sup>18</sup> Neil Smith, (1996), *the new urban frontier, gentrification and the revanchist city*, New York – London, Routledge, σελ 32

*μόνο τμήματα του παλαιού κτιριακού τους αποθέματος, αλλά και σε γενικές γραμμές, την παλιά χωρική τους οργάνωση.»<sup>19</sup>*

*«Η μετακίνηση των βιομηχανικών κεφαλαίων, από το κέντρο προς την περιφέρεια, που στις Η.Π.Α ξεκίνησε ανάμεσα στα 1893 – 1897, λίγο αργότερα δηλαδή από την αντίστοιχη μετακίνηση που συνέβη στα παλαιότερα αστικά κέντρα της Ευρώπης, ακολουθήθηκε και από μια παράλληλη και ουσιαστική μετακίνηση του κεφαλαίου στον τομέα των κατασκευών κατοικίας.»<sup>20</sup> Το αποτέλεσμα από αυτή την έλλειψη επενδύσεων στον κατασκευαστικό τομέα, ήταν να μειωθούν πολύ οι αξίες γης στα ιστορικά κέντρα των πόλεων. Στο παράδειγμα του Σικάγο, ο Smith (1996) αναφέρει πως στο κέντρο «τα κτίρια είναι ηλικίας σαράντα χρόνων και οι κάτοικοί τους κατατάσσονται στη χαμηλότερη θέση σε ότι αφορά την ικανότητά τους να πληρώνουν ενοίκιο».<sup>21</sup>*

Η κριτική στην προαστιοποίηση των αναπτυγμένων, καπιταλιστικά, πόλεων, στα πλαίσια της κριτικής στις πολεοδομικές επιλογές του Μοντέρνου, αναφέρεται μεταξύ των άλλων σε ομοιόμορφα και μονολειτουργικά προάστια – υπνωτήρια, που οδηγούν σε φαινόμενα κοινωνικής παθογένειας. Το κέντρο, σχετίζεται με την πολυλειτουργικότητά, με την ιστορική μνήμη και την πολιτιστική διάσταση και δεν απευθύνεται κατ’ ανάγκη στους αρχικούς του κατοίκους, αλλά σε κάθε κατηγορία ανθρώπων «που αναζητούν και μπορούν να πληρώσουν ένα αναβαθμισμένο και αποκλειστικό περιβάλλον».<sup>22</sup>

### 3.2. ΘΕΩΡΙΕΣ ΠΑΝΩ ΣΤΗΝ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΑΙΤΙΩΝ ΤΟΥ GENTRIFICATION

Τίθεται λοιπόν το ζήτημα επιστροφής στα κέντρα των πόλεων, τα οποία «εξευγενίζονται» και υποδέχονται τους νέους χρήστες. Στη μελέτη αναζήτησης των αιτιών αυτού του φαινομένου υπάρχουν γενικά δύο απόψεις. Η μία σχετίζεται με τη ζήτηση και βασίζεται σε κοινωνικές παρατηρήσεις και παρατηρήσεις που έχουν σχέση με την κουλτούρα, ενώ η άλλη σχετίζεται με την προσφορά και βασίζεται κυρίως σε παρατηρήσεις οικονομικές.

Σύμφωνα με την πρώτη, υπάρχει μια μετατόπιση των προτιμήσεων της νεότερης, κυρίως γενιάς, και μια αλλαγή του lifestyle, που υποκινεί την κίνηση από τα προάστια στο κέντρο. Υποστηρίζεται ότι «οι αξίες της κατανάλωσης και όχι της παραγωγής είναι αυτές που

---

<sup>19</sup> Μ. Μαντουβάλου, (1996), Εισήγηση με θέμα «Κρίση του Κέντρου πόλης;» στο Εθνικό προσυνέδριο που οργάνωσε ο Δήμος Αθηναίων «Προς τη Νέα Χάρτα της Αθήνας: Από την «οργανική πόλη» στην πόλη των πολιτών», εδώ: ΕΜΠ, (2001), Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Π – Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Τεύχος Μαθήματος : ιστορία και θεωρία 8, Σχεδιασμός, Πολεοδομικές Πολιτικές και οι πόλεις στην Ελλάδα και την άλλη Ευρώπη, κέντρο πόλης, κοινωνική ανισότητα και πολιτισμική ετερότητα –προσλήψεις για την πολεοδομική σκέψη, σελ 57,58

<sup>20</sup> Όπ. Αν στο 18, σελ 59,60

<sup>21</sup> Όπ. Αν. στο 18, σελ. 60

<sup>22</sup> Όπ. Αν στο 1, σελ 103

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

οδηγούν τις αποφάσεις για τις χρήσεις γης στη μεταβιομηχανική εποχή (Ley)<sup>23</sup> και άρα ο «εξευγενισμός» είναι η συνέπεια, «μια νέα αστική γεωγραφία ενός νέου κοινωνικού καθεστώτος κατανάλωσης».<sup>24</sup> Άλλες θεωρίες από τη σκοπιά της κουλτούρας, εξηγούν το φαινόμενο του «εξευγενισμού», ως την έκφραση της πολεοδομικής πρακτικής του μεταμοντερνισμού και της μετανεωτερικότητας. Επιχειρείται και μια περιγραφή των νέων χρηστών των περιοχών που «εξευγενίζονται», οι οποίοι χαρακτηρίζονται «εξευγενιστές». Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για άτομα μεσαίων τάξεων που συγκροτούν, ως επί το πλείστον, μονογονεϊκές ή μη πολυπληθείς οικογένειες, που καθυστερούν να παντρευτούν, ή παίρνουν σύντομα διαζύγιο, και που δεν επιθυμούν να κατοικούν σε σπίτια των προαστίων, όπως η γενιά των γονιών τους. (Gregory Lipton) ή ακόμα, «άτομα που αναζητούν κοινωνικά διακριτικές κοινότητες, όπως στην περίπτωση των ομοφυλόφιλων. (Winters)».<sup>25</sup>

Ο Smith θεωρεί πως αυτή η θεωρία της κυριαρχίας της κατανάλωσης δεν επαρκεί για να εξηγήσει τις αιτίες του φαινομένου, και επιστρατεύει διάφορα επιχειρήματα. Ένα από αυτά, είναι το γεγονός ότι το φαινόμενο του «εξευγενισμού» παρατηρήθηκε όχι μόνο σε περιοχές της Βόρειας Αμερικής, όπου βασίζονται κυρίως οι θεωρίες αυτές, αλλά και στην Ευρώπη και στην Αυστραλία, όπου, τελοσπάντων, υπάρχουν μεγάλες διαφορές ανάμεσα στις κοινωνικές τάξεις αυτών των τόπων, αλλά και στον τρόπο προαστιοποίησής τους, όπως και στη σχέση προαστίου – κέντρου, και δεν είναι δυνατόν να ισχύουν σε όλους αυτούς τους τόπους, οι ίδιες κουλτούρες, που θα οδηγήσουν στις ίδιες επιλογές, και στις ίδιες καταναλωτικές επιθυμίες,<sup>26</sup> ή τουλάχιστον αυτό δε φαίνεται επαρκώς επιστημονικό για να εξηγήσει ένα τέτοιο φαινόμενο.

Ο Smith βασίζει την εμφάνιση του φαινομένου του «εξευγενισμού» σε οικονομικούς λόγους και πιο συγκεκριμένα, σε ότι είναι επικερδές για το κεφάλαιο. Έτσι, για παράδειγμα, επικερδής για το κεφάλαιο, είναι η επιστροφή των εργαζομένων στο κέντρο των πόλεων, εκεί όπου εγκαθίστανται οι νέες επιχειρήσεις, και άρα επιτυγχάνεται μείωση, αφενός του κόστους των μετακινήσεων - είτε με ιδιωτικά αυτοκίνητα είτε με Μ.Μ.Μ., αφετέρου της απώλειας παραγωγικού χρόνου εργασίας. Επίσης, η ανακατασκευή παλαιότερων κτιρίων στο κέντρο μιας πόλης, κρίνεται συχνά οικονομικότερη και επενδυτικά πιο συμφέρουσα, συγκριτικά με το κόστος μιας νέο-ανεγειρόμενης οικοδομής στα προάστια.

---

<sup>23</sup> Όπ. Αν στο 18, σελ 52

<sup>24</sup> Όπ. Αν στο 18, σελ 52

<sup>25</sup> Όπ. Αν στο 18, σελ 52

<sup>26</sup> Όπ. Αν στο 18, σελ 55

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

Η σημαντικότερη αιτία για τον «εξευγενισμό» αποδίδεται, κατά τον Smith, στη συσσώρευση του κεφαλαίου και στην ανάγκη επικερδούς επένδυσής του στη γη και στο δομημένο περιβάλλον. Μέσα από έρευνα στην περίπτωση της Νέας Υόρκης, αναπτύσσει τη θεωρία του rent gap, που αφορά το χάσμα που υπάρχει ανάμεσα, στο ενοίκιο που εισπράττει ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου, μιας υποβαθμισμένης περιοχής με χαμηλές αξίες γης, λόγω έλλειψης επένδυσης κεφαλαίου και σε αυτό που θα εισέπραττε εάν η περιοχή αυτή «εξευγενιζόταν», οπότε θα αυξάνονταν οι αξίες γης και άρα και η αξία του μισθώματος. Με βάση τη θεωρία αυτή, ο ιδιοκτήτης πιέζεται να προβεί σε βελτιώσεις ή και αποκαταστάσεις του ακινήτου του, επενδύοντας στην ουσία, προκειμένου να έχει κέρδος. Το κέρδος φυσικά, θα προέλθει από νέους ενοικιαστές, καθώς οι υπάρχοντες αναγκάζονται να φύγουν λόγω αδυναμίας τους να πληρώσουν ακριβότερα ενοίκια. Άρα, τα φτωχότερα στρώματα, αναγκάζονται να εγκαταλείψουν τελικά την περιοχή που «εξευγενίζεται» και τη θέση τους παίρνουν ενοικιαστές από μεσαία στρώματα.

### 3.3. Ο ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥ «ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ» - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΕΘΝΗ ΧΩΡΟ

Οι πρωτοβουλίες για τον εξευγενισμό των περιοχών του κέντρου, ανήκουν συνήθως στην τοπική αυτοδιοίκηση και υποστηρίζονται από τις Τράπεζες, οι οποίες δίνουν χαμηλότοκα δάνεια στους επενδυτές. Για παράδειγμα, στην περίπτωση του Society Hill στη Φιλαδέλφεια, ο δήμος ανέλαβε το 30% και η Πολιτεία το 67% του κόστους, ενώ την πρωτοβουλία πήρε ένας ημιδημόσιος – ημιιδιωτικός οργανισμός (Old Philadelphia Development Corporation) από συντηρητικούς επιχειρηματίες με ισχυρές διασυνδέσεις.<sup>27</sup> Οι φορείς που αναλαμβάνουν την οικονομική υποστήριξη αυτής της διαδικασίας βρίσκονται σε όλα τα επίπεδα διοίκησης. (τοπικό, εθνικό, υπερεθνικό – Ε.Ε.) , ενώ το κράτος, μεταξύ άλλων, αναλαμβάνει την πολιτική και ιδεολογική υποστήριξη του έργου.

Σε ότι αφορά τις περιοχές προς «εξευγενισμό» , αυτές ανήκουν συνήθως στο ιστορικό κέντρο της πόλης, αλλά συχνά επεκτείνονται και σε τμήματα πέρα από αυτό, όπου υπάρχει υποβάθμιση και χαμηλές αξίες γης . Στην περίπτωση του ιστορικού κέντρου, τα παλιά κτίρια ανακαινίζονται, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ανεγείρονται νέα, (redevelopment), με βάση έναν συγκεκριμένο αρχιτεκτονικό ρυθμό, βάση παλαιότερων σχεδίων, ή βάση ενός μεταμοντέρνου στυλ, με αναφορές στις μορφές και την κλίμακα των

---

<sup>27</sup> Όπ. Αν στο 18, σελ 122.-123

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

ιστορικών κτιρίων, όπως στην περίπτωση του Romerberg της Φρανκφούρτης.<sup>28</sup> Λόγω της συνυπαρξης των ανακαινισμένων κτιρίων με τις νέες κατασκευές στην «εξευγενισμένη» περιοχή, η έννοια του gentrification υπερέλαυψε τελικά αυτή του redevelopment, καθώς ο διαχωρισμός τους δεν είχε πια νόημα.<sup>29</sup> . Άλλες φορές, πρόκειται για αστικές περιοχές, που στο παρελθόν φιλοξενούσαν βιομηχανικές χρήσεις και που παρέμειναν εγκαταλειμμένες, όπως για παράδειγμα τα Docklands στο Λονδίνο.<sup>30</sup>

Σε ότι αφορά τώρα το μηχανισμό του «εξευγενισμού», αυτός συνήθως έχει να κάνει με τα εξής : Συχνά η πρώτη ενέργεια που γίνεται είναι από την πλευρά του κράτους και αφορά τη βίαιη εκδίωξη των αστέγων (εαν υπάρχουν ). Παράδειγμα αποτελεί η περιοχή του Lower East Side της Νέας Υόρκης, όπου το πρώτο βήμα για τον εξευγενισμό της ήταν η εκδίωξη των αστέγων από το πάρκο Tomkins Square.<sup>31</sup> Στη συνέχεια ακολουθεί η δημιουργία της απαραίτητης υποδομής (ανακαινίσεις, πεζοδρομήσεις, συγκοινωνιακή σύνδεση της περιοχής, πιθανή σύνδεση με άλλα δίκτυα, νομοθετικό πλαίσιο κτλ...), με στόχο τη βελτίωση του περιβάλλοντος και τον εφησυχασμό της κυκλοφορίας. Ακολουθεί η εγκατάσταση στην περιοχή, μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας επιχειρήσεων, κυρίως τριτογενούς τομέα.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η εγκατάσταση μεγάλων οργανισμών, που δραστηριοποιούνται στον τομέα του πολιτισμού (μουσεία, γκαλερί, πολυχώροι, κτλ...) και ενισχύουν την ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλουν στην αύξηση των αξιών στις χρήσεις που συνυπάρχουν στην περιοχή (γραφεία, καταστήματα, κατοικίες...). Κάτι ανάλογο συνέβη στις πόλεις Ρότερνταμ, Μπιλμπάο, Γλασκώβη, Παρίσι, Ρεν, Μονπελιέ, Βαρκελώνη και στις γερμανικές πόλεις του Ρουρ, με χαρακτηριστικότερο το παράδειγμα της Φρανκφούρτης.<sup>32</sup> Το αποτέλεσμα όλων αυτών έχει να κάνει με μια ανακατάταξη των κοινωνικών στρωμάτων που ζούνε στην «εξευγενισμένη» περιοχή. Οι αξίες γης αυξάνονται, συνεπώς και τα ενοίκια, και τα κατώτερα στρώματα την εγκαταλείπουν, ενώ τα μεσαία στρώματα εγκαθιστούν εκεί τις κατοικίες ή τις επιχειρήσεις τους. Η έξοδος των ενοικιαστών, στην περίπτωση του Society Hill στη Φιλαδέλφεια, έγινε ύστερα από πίεση του κράτους να εγκαταλείψουν την περιοχή μέσα σε δύο μήνες το αργότερο. Τις περισσότερες φορές πάντως, για να γίνει αυτό, η κρατική διαμεσολάβηση δεν είναι απαραίτητη, καθώς αρχούν οι νόμοι της αγοράς.

---

<sup>28</sup> Οπ. Αν στο 13, σελ 6

<sup>29</sup> Οπ. Αν στο 18, σελ 39

<sup>30</sup> Οπ. Αν στο 13 σελ 6

<sup>31</sup> Οπ. Αν στο 18, σελ 11

<sup>32</sup> Οπ. Αν στο 10, σελ 31

Ο εξευγενισμός είναι πλέον μια παγκόσμια διαδικασία, ιδιαίτερα διαδεδομένη σε Η.Π.Α. Καναδά, Αυστραλία, Ν. Ζηλανδία και Ευρώπη. Φυσικά παίρνει διαφορετική μορφή ανάλογα με τις τοπικές ιδιαιτερότητες, που έχουν να κάνουν με τα δημογραφικά δεδομένα, το εργατικό δυναμικό, το βαθμό αποβιομηχάνισης και ενίσχυσης των νέων μοντέλων ανάπτυξης, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και το βαθμό του κρατικού παρεμβατισμού.<sup>33</sup>

#### 4. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΑ – Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΨΥΡΡΗ

*«Η περίπτωση της Ελλάδας είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα των διαφοροποιήσεων που συμβαίνουν στις τοπικές κοινωνίες, σε συνάρτηση με τις ανακατατάξεις που συμβαίνουν σε παγκόσμιο επίπεδο. Η Ελλάδα πάντα απέκλινε από το βορειοκεντρικό πρότυπο ανάπτυξης».*<sup>34</sup> Εδώ τα μοντέλα ανάπτυξης που οδήγησαν στη διαμόρφωση του αστικού χώρου διαφέρουν ριζικά. Καταρχήν, από καταβολής του το ελληνικό κράτος ευνόησε συστηματικά την ατομική ιδιοκτησία, καθώς αποτελούσε το στήριγμα της κοινωνικής συνοχής, κάτι που οδήγησε σε κατάρτιση της γης και στην ιδιοκατοίκηση. Η ελληνική οικονομία που διαμορφώθηκε μεταπολεμικά, βασιζόταν κυρίως σε βιομηχανίες χαμηλής έντασης κεφαλαίου (καταναλωτικού χαρακτήρα) και στον κλάδο των κατασκευών, που δεν απαιτεί ιδιαίτερες γνώσεις ή οργάνωση και δεν σχετίζεται με κατεστημένα συμφέροντα. Κατά συνέπεια, στην Ελλάδα η ανοικοδόμηση και ειδικότερα σε ότι αφορά το ζήτημα της κατοικίας, όχι μόνο δεν έγινε με οργανωμένο τρόπο από την πλευρά του Κράτους, όπως σε πολλές χώρες της Δυτικής Ευρώπης, αλλά πραγματοποιήθηκε από ιδιώτες, είτε με την αντιπαροχή, είτε αυθαίρετα.

Τα αποτελέσματα αυτής της ανάπτυξης είναι ορατά σήμερα στον αστικό χώρο και ιδιαίτερα στην περίπτωση της Αθήνας και πολύ διαφορετικά από εκείνα της βορειοκεντρικής Ευρώπης. Στην Αθήνα δεν δημιουργήθηκε ποτέ μια γεωγραφική συγκέντρωση κάποιας ιδιαίτερης χρήσης. Έτσι, παρόλο που και στην Ελλάδα υπήρχε αντανάκλαση των παγκόσμιων οικονομικών κρίσεων, και των αλλαγών στα αναπτυξιακά μοντέλα, δεν συνέβη ποτέ «ερημοποίηση» κάποιων περιοχών, όπως συνέβη για παράδειγμα στις βιομηχανικές

---

<sup>33</sup> Οπ. Αν στο 7

<sup>34</sup> Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μανρίδου, (1994), *Δημοσίευση στον Οικονομικό Ταχυδρόμο σελ 40 -41, Απόσπασμα από εισήγηση στο Συνέδριο : « Το Λαύριο. Εναλλακτικές προτάσεις αναβάθμισης μιας πόλης σε διαδικασία αποβιομηχάνισης» που έγινε στο πλαίσιο των «Σεμιναρίων της Ερμούπολης»,* εδώ : ΕΜΠ, (2001), Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Β – Πολεοδομίας – Χωροταξίας , Τεύχος Μαθήματος : ιστορία και θεωρία 8, Σχεδιασμός, Πολεοδομικές Πολιτικές και οι πόλεις στην Ελλάδα και την άλλη Ευρώπη, Το ζήτημα της αποβιομηχάνισης, σελ 55

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

πόλεις της Ευρώπης (βορειοανατολική Αγγλία, Βόρεια Γαλλία, κτλ..). Η προαστιοποίηση, παρόλο που παρατηρήθηκε και στην Αθήνα, δεν οδήγησε σε γκετοποιημένες συνοικίες, είτε στο κέντρο (Waterlooplain Άμστερνταμ), είτε στα προάστια (Παρίσι). Η πολυλειτουργικότητα, αποτέλεσμα της μη συνειδητής και σχεδιασμένης αστικής ανάπτυξης της Αθήνας, είχε σαν αποτέλεσμα να μην εμφανιστούν οξυμένες κοινωνικά καταστάσεις, και αποτελεί πλέον βασική αρχή της πολεοδομικής πρακτικής.

Όμως η Ελλάδα, που προγραμματικά τουλάχιστον, επιδιώκει να ακολουθεί τις διεθνείς τάσεις και στον πολεοδομικό τομέα, ακολούθησε, μεταξύ των άλλων, και το χορό των αναπλάσεων. Παρόλο που η κλιμακία εφαρμογής τους δεν είναι ίδια με αυτή των αναπλάσεων του εξωτερικού, εντούτοις άρχισαν, από τη δεκαετία του '80, να «εξευγενίζουν» κάποιες περιοχές, κυρίως στο κέντρο της πόλης. Το 1982 επαναδιατυπώνονται οι στόχοι του Ρ.Σ.Α. με τίτλο « Η ανασυγκρότηση της Αθήνας», όπου κύριος στόχος είναι η αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας και κυρίως του Δυτικού τμήματός του.<sup>35</sup> Μια από αυτές της περιοχές είναι και η περιοχή του Ψυρρή.

#### 4.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η περιοχή, που πήρε το όνομά της από τους πρώτους κατοίκους της το 18<sup>ο</sup> αιώνα, που ήταν Ψαριανοί ή αλλιώς Ψυρήδες, περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς (πλ.Κουμουνδούρου), Ευριπίδους, Αθηνάς, Ερμού και Αγ. Ασωμάτων. Η οδός Σαρρή αποτελεί το διαχωριστικό όριο στον ιστό της περιοχής, όπου το ένα τμήμα του, γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου, εντάσσεται στη ζώνη λιανικού εμπορίου και υπηρεσιών της περιοχής Ομόνοιας, ενώ το άλλο, με κέντρο την πλατεία Ηρώων, ανήκει στην προεπαναστατική Αθήνα.

Μετά τα σχέδια των Κλεάνθη – Schaubert (1883) και του Klenze (1936), όπου διανοίγονται οι οδοί Ερμού, Αθηνάς και Πειραιώς και διαμορφώνεται η πλατεία Κουμουνδούρου με τα γύρω οικοδομικά τετράγωνα, η περιοχή εντάσσεται σταδιακά στο βιομηχανικό – βιοτεχνικό πόλο της αστικής Αθήνας, μαζί με το Μηχανουργείο, το Γιάζι και τον Κεραμικό. Ο βιοτεχνικός χαρακτήρας της περιοχής εντείνεται μετά το 1922, με την εισροή προσφύγων από τη Μ. Ασία, που έρχονται να επανδρώσουν τις δραστηριότητες του βιοτεχνικού κέντρου, που αποτελεί η ευρύτερη περιοχή. Αναπτύσσονται κυρίως εργαστήρια

---

<sup>35</sup> Ρ. Ορφανού, Μ. Καλαντζοπούλου, Ε. Μίχα, (1999), *Παρεμβάσεις στον αστικό χώρο και σύγχρονες πολεοδομικές αντιλήψεις : Το παράδειγμα του Ψυρρή*, Ε.Μ.Π. Σχολή αρχιτεκτόνων, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου / Κατεύθυνση Β' / Σπουδαστική Εργασία

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

που εξειδικεύονται στον τομέα του δέρματος, σε συνδυασμό με τον πόλο εργαστηρίων που προϋπάρχει στο Μοναστηράκι.

Ο κοινωνικός διαχωρισμός με βάση την κατοικία στον αστικό χώρο της Αθήνας, έχει ως εξής : Στο βορειοανατολικό κομμάτι της πόλης κατοικούν γενικά τα ανώτερα στρώματα, ενώ στο δυτικό αναπτύσσονται κυρίως εργατικές συνοικίες. Στην περιοχή του Ψυρρή προσελκύνονται κυρίως μετανάστες και άνεργοι, ενώ αισθητή είναι και η παρουσία του υποκόσμου. Ο λόγος είναι η παλαιότητα του ιστού, που αποτελείται κυρίως από τρώγλες και στενά σπίτια με πολύ μικρές αυλές, με αποτέλεσμα να «κρατάει» χαμηλά την αξία γης.

Μετά τον πόλεμο, αποικρυσταλλώνεται, σχεδόν, το νέο κέλυφος του Ψυρρή στα πλαίσια της άμεσης και μαζικής ανοικοδόμησης που εφαρμόζεται γενικά στην Αθήνα και που ευνοεί την καθ' ύψος ανάπτυξη της πόλης. Το αποτέλεσμα είναι η εφαρμογή πολύ υψηλών συντελεστών δόμησης στην περιοχή, ψηλά, βιοτεχνικά κτίρια, φτηνής κατασκευής και μικρής και ακανόνιστης κάτοψης, δίπλα σε κάποια μισοερηπυμένα σπίτια που δεν κατάστρεψε ούτε ο πόλεμος, ούτε η μπολντόζα.

Η εικόνα αυτή, σε συνδυασμό και με άλλους παράγοντες, συμβάλλει στην εγκατάλειψή της από τα μεσαία στρώματα, τα οποία αναζητούν ελεύθερο χώρο σε μονοκατοικίες στα προάστια της πόλης. Το γεγονός αυτό, συμβάλλει στην ακόμα μεγαλύτερη πτώση των τιμών της γης στην περιοχή και στην ολοένα και μεγαλύτερη ενίσχυση του βιοτεχνικού της χαρακτήρα, με την εγκατάσταση κυρίως μικρών και ευέλικτων επιχειρήσεων οικογενειακού χαρακτήρα. Η κατοικία είναι σχεδόν εκτοπισμένη και μετά τη βιοτεχνία, έρχεται σε μεγαλύτερο ποσοστό, κατά σειρά, το χονδρεμπόριο και το λιανικό εμπόριο. Η ακμή της βιοτεχνικής χρήσης στην περιοχή διήρκησε μέχρι τη δεκαετία του '80.<sup>36</sup>

#### 4.2. ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ Ο ΨΥΡΡΗΣ

Σε ότι αφορά το θεσμικό πλαίσιο, η αρχή έγινε με την έγκριση του Π.Δ. 84/84, με το οποίο δε δίνεται καμία νέα άδεια εγκατάστασης στην περιοχή, για βιοτεχνικά εργαστήρια, παρά μόνον ότι αφορά επισκευές υποδημάτων και δερμάτων ειδών. Η έγκριση του Γ.Π.Σ. της Αθήνας το 1988, αξιολογεί την ανάπλαση της περιοχής του Ψυρρή σε πρώτη προτεραιότητας και μεταξύ άλλων, μειώνει το μέσο Σ.Δ. από 3,56 σε 2,17. Η εισήγηση για το Π.Δ. τον Οκτώβριο του 1996 περιλαμβάνει τη βασική παραδοχή πως ο Ψυρρής πρέπει να διατηρήσει το βιοτεχνικό του χαρακτήρα και προβλέπει την

<sup>36</sup> Όπ. Αν στο 13

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων βιοτεχνίας. Το Π.Δ. που εγκρίθηκε το 1998 επιτρέπει τη λειτουργία του χονδρεμπορίου που σχετίζεται με ορισμένες λειτουργίες παραδοσιακού χαρακτήρα και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.<sup>37</sup>

Παράλληλα, το 1991 ξεκινάει η μελέτη ανάπλασης της περιοχής του Ψυρρή, την οποία αναθέτει ο Δήμος Αθηναίων στο γραφείο του Δ. Σταματογιαννόπουλου.<sup>38</sup> Η μελέτη ολοκληρώνεται το Μάιο του 1993 και εγκρίνεται από το Δήμο και το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. το 1996. Στη μελέτη δηλώνεται η πρόθεση, από τη μια να στηριχθούν οι παραδοσιακές δραστηριότητες του Ψυρρή (βιοτεχνία, χονδρικό – λιανικό εμπόριο), και από την άλλη να απομακρυνθούν οι οχλούσες εγκαταστάσεις, όχι μόνο με οπτικο-ακουστικο-περιβαλλοντικά κριτήρια, αλλά και με βάση το κατά πόσον εμποδίζουν την ανάπτυξη χρήσεων όπως η κατοικία και οι πολιτιστικές λειτουργίες. Προτείνονται διάφορες παρεμβάσεις, οι οποίες νομιμοποιούνται από προηγούμενες ρυθμίσεις (ανακήρυξη διατηρητέων κτιρίων το 1993, τροποποίηση του ρυμοτομικού το 1995 κτλ..) Από τις παρεμβάσεις αυτές, εδώ και αρκετά χρόνια έχει υλοποιηθεί η πεζοδρομηση ενός κομματιού που διασχίζει την περιοχή και η ανάπλαση στην πλατεία Κουμουνδούρου, και ίσως να προσθέσουμε, και την κατασκευή της στάσης του Μετρό.

#### 4.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ «ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ» ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΨΥΡΡΗ

Στην περίπτωση του Ψυρρή, ίσως να μην μπορούμε να μιλήσουμε για «εξευγενισμό» με την έκταση, την κλίμακα, αλλά ούτε και με τα ίδια χαρακτηριστικά που συναντάμε στο εξωτερικό, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν. Υπάρχουν ωστόσο κάποια στοιχεία που παραπέμπουν στο φαινόμενο αυτό.

Καταρχήν, είναι μια περιοχή που ανήκει στο κέντρο της πόλης και διαθέτει κτίρια που σχετίζονται με το πρόσφατο βιοτεχνικό – βιομηχανικό παρελθόν της. Οι αντικειμενικές αξίες της υποτιμήθηκαν πολύ, για λόγους διαφορετικούς όμως από εκείνους των βιομηχανικών κέντρων του βορρά. Για λόγους, που έχουν να κάνουν τόσο με την ιστορική εξέλιξη της περιοχής, όσο και με τη φυγή της κατοικίας και την ύπαρξη της βιοτεχνίας. Από την άλλη μεριά, στις διαφορές με τα παραδείγματα του εξωτερικού, συγκαταλέγεται και το είδος του παράγοντα που ανέλαβε την οικονομική υποστήριξη αυτού του εγχειρήματος. Στην περίπτωση αυτή, ήταν αποκλειστικά σχεδόν, ιδιωτική η πρωτοβουλία, και πιο συγκεκριμένα, μετά τις πεζοδρομήσεις που έγιναν, το ρίσκο της επένδυσης πήραν ατομικά

---

<sup>37</sup> Οπ. Αν στο 35

<sup>38</sup> Οπ. Αν στο 13

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

οι επιχειρηματίες, οι οποίοι ο ένας μετά τον άλλον, άρχισαν να ανοίγουν καταστήματα αναψυχής στην περιοχή. Δεν υπήρχε κάποιος συντονισμός από μέρους τους, αν και η τοπική αυτοδιοίκηση και η Πολιτεία ενθάρρυνε το εγχείρημα θεσμικά και νομοθετικά.

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων που αφορούν την ψυχαγωγία ήταν το πιο έντονο από τα φαινόμενα που σηματοδότησαν την αλλαγή του Ψυρρή. Αυτή η διαδικασία εξακολουθεί και σήμερα σε μεγάλο βαθμό, άρα μπορούμε να συμπεράνουμε πως η εξέλιξη της περιοχής με συγκεκριμένη κατεύθυνση δεν έχει σταματήσει. Μάλιστα, η εγκατάσταση επιχειρήσεων «πολιτιστικών» χαρακτήρα δεν μοιάζει εδώ να αποτελεί το μέσον «εξευγενισμού» της περιοχής, όπως στην περίπτωση π.χ. του Μπιλμπάο ή της Φρανκφούρτης, - όπου βέβαια εκεί μιλάμε και για πολύ μεγαλύτερες κλίμακες επεμβάσεων. Εδώ η εγκατάσταση αυτών των χρήσεων μοιάζει να είναι αυτοσκοπός.<sup>39</sup> Βέβαια, δεν έχει υπάρξει και κατάλληλη ενθάρρυνση από τη μεριά του κράτους, με προνομιότητες σε γκαλερί, μουσεία κτλ...Το αποτέλεσμα ήταν να δημιουργηθεί μια ανεξέλεγκτη κατάσταση από μπαρ, εστιατόρια, μεζεδοπωλεία μετά μουσικής και άλλα συναφή, τα οποία όχι μόνο δεν προσελκύουν την κατοικία, αλλά μάλλον τη διώχνουν. Τελικά οι χρήσεις αυτές, με τον τρόπο που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή, καταλήγουν να είναι οχλούσα βιομηχανία, σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι ήταν οι προηγούμενες χρήσεις.

Κατά συνέπεια, αυτό που συνέβη στις «εξευγενισμένες» περιοχές, με την είσοδο μεσαίων στρωμάτων σε υψηλών προδιαγραφών ανακατασκευασμένα κτίρια κατοικίας, με υψηλά ενοίκια, στην περίπτωση του Ψυρρή δε συνέβη. Και εδώ έχουμε να κάνουμε με κάποια πιο σύνθετα φαινόμενα που αφορούν τα αποτελέσματα αυτής της ανάπτυξης. Σίγουρα και σε αυτή την περίπτωση κάποιοι θίγονται και κάποιοι άλλοι ωφελούνται. Αυτό, που φαίνεται πάντως να ισχύει εδώ, είναι πως τα χαμηλά στρώματα δε θίγονται σαν ενοικιαστές κατοικίας, σε ότι αφορά την τιμή του ενοικίου, αντίθετα, μπορεί και να ευνοούνται σαν ιδιοκτήτες ισόγειου καταστήματος. Από την άλλη μεριά όμως, σίγουρα θίγονται σαν κάτοικοι, που αναγκάζονται να συνυπάρχουν με μια νέα, οχλούσα, όπως αποδεικνύεται, βιομηχανία της νύχτας κυρίως, όπως επίσης θίγονται και οι επαγγελματίες βιοτέχνες, που αναγκάζονται να εγκαταλείψουν το εργαστήριό τους, είτε γιατί δε συμφέρει οικονομικά, λόγω αύξησης της τιμής του ενοικίου, είτε γιατί απαγορεύει τη χρήση του το Π.Δ.

<sup>39</sup> Όπ.Αν στο 13

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

Από την απέναντι πλευρά, αυτοί που ωφελούνται από την ανάπλαση αυτή, είναι σίγουρα οι επιχειρηματίες και ο δήμος. Οι μεν επιχειρηματίες βρήκαν ένα χώρο να επενδύσουν, στο κέντρο της πόλης, σε μια περιοχή με αξιόλογο ιστό και κέλυφος, με εύκολη πρόσβαση και καλή σύνδεση με τα Μ.Μ.Μ. και σε μια εποχή που οι περισσότερες δραστηριότητες ανάλογου τύπου έχουν την τάση να συγκεντρώνονται στο κέντρο. Από την άλλη ο Δήμος εισπράττει πολύ περισσότερους φόρους από ότι στην περίπτωση της βιοτεχνίας ως επικρατούσας χρήσης στην περιοχή, και με πολύ μικρό κόστος. Στην περιοχή παραμένουν ακόμα κάποιοι βιοτέχνες οι οποίοι τείνουν να δίνουν έναν τόνο γραφικότητας και φολκλορισμού, κάτι που χρειάζεται άλλωστε μια τουριστική περιοχή.

## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Ο όρος «εξευγενισμός» έχει καταρχήν θετικό νόημα και ως τέτοιο αφορά το φρεσιαρίσμα ορισμένων περιοχών, μέσω αναπλάσεων, με στόχο την επιστροφή των κατοίκων και της δράσης τους στην πόλη. Στις βορειοδυτικές κυρίως χώρες, που υπέστησαν και το μεγαλύτερο πλήγμα από την αποβιομηχάνιση, οι στόχοι των πολεοδομών ήταν με τις αναπλάσεις να επιτευχθεί ακριβώς αυτή η πολυλειτουργικότητα και να καταργηθεί η ερήμωση των περιοχών, που συνοδευόταν από παρακμή και εμφάνιση έντονων κοινωνικών προβλημάτων. Στην περίπτωση των ιστορικών κέντρων, ο «εξευγενισμός» έχει ιδιαίτερη αξία. Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς κάθε τόπου, σε συνδυασμό με την πολυλειτουργικότητα των πόλεων, που επιδιώκουν οι εκάστοτε αναπλάσεις, είναι ίσως ο ιδανικός συνδυασμός για την επίτευξη του εξής στόχου : τη διατήρηση της μνήμης και της ταυτότητας κάθε τόπου, με ταυτόχρονη διατήρηση της κοινωνικής ισορροπίας.

Πολύ συχνά όμως, *‘η οικονομική συγκυρία, που ωθεί σε αναπλάσεις και σε μηχανισμούς που ενεργοποιούνται από αυτές, τουλάχιστον στα κέντρα της πόλης, έχουν από τα πράγματα ως αποτέλεσμα την εγκαθίδρυση των «άυλων κοινωνικών τειχών»<sup>40</sup>*. Έτσι, πολλά άτομα που ανήκουν στα μη προνομιούχα στρώματα, αποκλείονται με τον ένα ή τον άλλον τρόπο από τις περιοχές αυτές, χωρίς αυτό να αφορά πάντα τη χρήση της κατοικίας. Βέβαια, σε όλα αυτά υπάρχει μια διαβάθμιση και μια διαφοροποίηση, ανάλογα με την παγκόσμια ιστορική και γεωγραφική θέση του κάθε τόπου.

Σε ορισμένες περιπτώσεις «εξευγενισμού», η Πολιτεία ήρθε εκ των υστέρων να βοηθήσει τους κατοίκους των «εξευγενισμένων» περιοχών να παραμείνουν στις γειτονιές

---

<sup>40</sup> Όπ. Αν στο 19, σελ 62

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

τους. Με βάση το κείμενο των Kathe Newman και Elvin Wyly (2005), για την περίπτωση της Ν. Υόρκης : « πολλοί φτωχοί άνθρωποι εκτίμησαν τον «εξευγενισμό» στις γειτονιές τους. Τους άρεσαν πολλές από τις αλλαγές που συνέβησαν, γιατί τους πρόσφεραν μεγαλύτερη ασφάλεια, καθώς με αυτές δεν είχαν πια στην περιοχή τους εμπόρους ναρκωτικών, είχαν καλύτερη συγκοινωνία, μεγαλύτερη ανταπόκριση από την πλευρά της κυβέρνησης, για τα ζητήματα της περιοχής τους και περισσότερα καταστήματα.....δεν έμειναν όμως επειδή εκτίμησαν τις αλλαγές που συνέβησαν στις γειτονιές τους, αλλά κυρίως γιατί εκεί είχαν δικτυωθεί, είχαν αναπτύξει τις κοινότητές τους, εκεί ζούσαν οι οικογένειές τους κι εκεί υπήρχαν όλα τους τα ενδιαφέροντα....Αυτοί που έμειναν δέχτηκαν κάποιου είδους δημόσια και ιδιωτική βοήθεια για να τα βγάλουν πέρα. Η ρύθμιση ενοικίου είναι η πιο συχνή φόρμα υποστήριξης που εφαρμόζεται. Ακολουθείται από μια σειρά από προγράμματα, που περιλαμβάνουν δημόσια στέγαση, κουπόνια στέγασης, εξαίρεση από αυξήσεις ενοικίου για τους συνταξιούχους και φοροελαφρύνσεις για κάποιους ιδιοκτήτες. »<sup>41</sup>

Αυτό που φαίνεται να ισχύει είναι πως ο «εξευγενισμός» ή όπως έχει επικρατήσει στην αγγλική ορολογία του, *gentrification*, είναι ένα φαινόμενο που συνδέεται με τις αναπλάσεις, καθορίζεται από την αγορά και έχει αντίκτυπο στον κοινωνικό ιστό των πόλεων. Το ζητούμενο είναι πώς θα μπει ένα όριο και ένα μέτρο στις περιοχές που θα «εξευγενίζονται», καθώς *δεν είναι δυνατόν να επέμβουμε σε κάθε περιοχή του Κέντρου, με αποτέλεσμα την ανάλογη εκδίωξη των κοινωνικών ομάδων που την χρησιμοποιούν*»<sup>42</sup>. Η κοινωνική ομοιογενοποίηση του κέντρου, μπορεί να είναι μια συνέπεια της διαδικασίας του «εξευγενισμού», η οποία αποτελεί σήμερα μια παγκόσμια στρατηγική πολεοδομικής πρακτικής και συνάδει με την παγκόσμια οικονομική κατάσταση.

Στην ελληνική περίπτωση, και ιδιαίτερα στην περίπτωση της Αθήνας, το αίτημα για αναπλάσεις μπορεί να συνοδεύεται από καλές προθέσεις από την πλευρά των μελετητών ή των πολιτικών, όμως στην πράξη, οι νόμοι της αγοράς είναι αυτοί που καθορίζουν την κατάσταση. Στην περίπτωση του Αθηναϊκού κέντρου, «*το οποίο αποτελεί ένα παράδειγμα οργάνωσης του χώρου σαν ένα μωσαϊκό μικροπεριοχών, με διαβαθμισμένες οικονομικά και κοινωνικά δραστηριότητες*»<sup>43</sup>, με άμεση επαφή μεταξύ τους και με δυνατότητα η μία να δεχτεί τους κατοίκους μιας άλλης, η προσπάθεια «εξευγενισμού» διαφόρων περιοχών του, όπως ο Ψυρρής, το Θησείο, το Γιάζι και το Μεταξουργείο, τείνει να δημιουργήσει μια ενιαία

---

<sup>41</sup> Kathe Newman and Elvin Wyly, (2005), *Gentrification and Resistance in New York City*, <http://www.nhi.org/online/issues/142/gentrification.html>

<sup>42</sup> Όπ.Αν στο 19,σελ 62

<sup>43</sup> Όπ. Ανοστο 19,σελ 63

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

κεντρική περιοχή διασκέδασης, όπου στο ένα κομμάτι της πηγαίνει κανείς για φαγητό, στο άλλο για καφέ και στο άλλο για ποτό κι αυτά όλα σε συγκεκριμένα ωράρια...

Καταλήγοντας, αναφέρομαι στον «εξευγενισμό» σαν ένα φαινόμενο που συμβαίνει και αφορά τις πόλεις και που, ως ένα βαθμό, διαμορφώνει την μελλοντική τους εικόνα. Εκείνο που έχει σημασία είναι να γίνονται παρεμβάσεις, ύστερα από τις κατάλληλες πολιτικές αποφάσεις, με αναγνώριση των κοινωνικών ομάδων που θίγονται και με στόχο την προστασία τους, έτσι ώστε να μην επιδιώκεται μόνο η επίτευξη της πολυλειτουργικότητας, αλλά και της « κοινωνικής πολυσυλλεκτικότητας », καθώς « *ό,τι περισσότερο ίσως και από τη λειτουργία χαρακτηρίζει τους αστικούς χώρους, είναι ο τρόπος οικειοποίησής τους από τα κοινωνικά υποκείμενα* ». <sup>44</sup> Άρα, με κοινωνικούς όρους και από τη σκοπιά των κοινωνικών υποκειμένων που θίγονται από την εφαρμογή του, θα κατέληγε κανείς στο συμπέρασμα πως δεν πρόκειται τελικά για ένα φαινόμενο με γενικά θετικές επιδράσεις, όσο και αν για κάτι θετικό προδιαθέτει ο όρος του...«εξευγενισμός».

---

<sup>44</sup> Όπ. Αν στο 19, σελ 62

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- **Α. Καλαντίδης**, (2005) *Εξευγενισμός κεντρικών αστικών περιοχών : το παράδειγμα του Μεταξουργείου της Αθήνας*, Ε.Μ.Π. Σχολή αρχιτεκτόνων, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου / Κατεύθυνση Β' / Σπουδαστική Εργασία
- **Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων**, (1990), *Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον*,
- **Κ. Βουρεκάς, Χ. Ελευθεριάδης, Ε. Καλαθέρη**, (2001), *Σύγχρονες τάσεις στον πολεοδομικό σχεδιασμό – το φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) – Η περίπτωση του Ψυρρή*, ΕΜΠ σχολή αρχιτεκτόνων, σπουδαστική εργασία στο μάθημα «Ιστορία και Θεωρία 8–κατεύθυνση Γ»
- **Μ. Μαντουβάλου**, (1996), *Εισήγηση με θέμα «Κρίση του Κέντρου πόλης» στο Εθνικό προσυνέδριο που οργάνωσε ο Δήμος Αθηναίων «Προς τη Νέα Χάρτα της Αθήνας; Από την «οργανική πόλη» στην πόλη των πολιτών»*, εδώ: ΕΜΠ, (2001), Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας ΙΙ – Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Τεύχος Μαθήματος : ιστορία και θεωρία 8, Σχεδιασμός, Πολεοδομικές Πολιτικές και οι πόλεις στην Ελλάδα και την άλλη Ευρώπη, κέντρο πόλης, κοινωνική ανισότητα και πολιτισμική ετερότητα –προκλήσεις για την πολεοδομική σκέψη
- **Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου**, (2001), *Επιλεκτική αναδρομή στη μελέτη της πόλης «μετά το 1968»*, δημοσίευση στα «Σύγχρονα Θέματα», τ.2, εδώ : ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας ΙΙ – Πολεοδομίας – Χωροταξίας, (2004), Τεύχος Μαθήματος : Συνθετικό Θέμα 7<sup>Α</sup> - Σχεδιασμός Αστικού Χώρου,
- **Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου**, (1994), *Δημοσίευση στον Οικονομικό Ταχυδρόμο σελ 40 -41, Απόσπασμα από εισήγηση στο Συνέδριο : « Το Λαύριο. Εναλλακτικές προτάσεις αναβάθμισης μιας πόλης σε διαδικασία αποβιομηχάνισης» που έγινε στο πλαίσιο των «Σεμιναρίων της Ερμούπολης»*, εδώ : ΕΜΠ, (2001), Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας ΙΙ – Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Τεύχος Μαθήματος : ιστορία και θεωρία 8, Σχεδιασμός, Πολεοδομικές Πολιτικές και οι πόλεις στην Ελλάδα και την άλλη Ευρώπη, *Το ζήτημα της αποβιομηχάνισης*,
- **Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου**, (1995), *Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη*, το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών, Τόμος Α, τ.16
- **Ντ. Χάρβεϋ**, (2007), *Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν*, Εκδόσεις Καστανιώτη,
- **Ρ. Ορφανού, Μ. Καλαντζοπούλου, Ε. Μίχα**, (1999), *Παρεμβάσεις στον αστικό χώρο και σύγχρονες πολεοδομικές αντιλήψεις : Το παράδειγμα του Ψυρρή*, Ε.Μ.Π. Σχολή αρχιτεκτόνων, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου / Κατεύθυνση Β' / Σπουδαστική Εργασία
- **Φράνκο Μπιανκίνι**, (1994) *Η ανάπτυξη των ευρωπαϊκών πόλεων : ο ρόλος των πολιτιστικών πολιτικών*, από το βιβλίο : Φρ. Μπιανκίνι – Μ. Παρινσον, *Πολιτιστική πολιτική και αναζωογόνηση των πόλεων, η εμπειρία της δυτικής ευρώπης*, Αθήνα Ε.Ε.Τ.Α.Α.
- **Kathe Newman, Elvin Wylie**, (2005), *Gentrification and Resistance in New York City*, <http://www.nhi.org/online/issues/142/gentrification.html>
- **Neil Smith**, (1996), *the new urban frontier, gentrification and the revanchist city*, New York – London, Routledge,
- **Neil Smith**, (2002), *New globalism. new urbanism: gentrification as global urban strategy*  
<http://www.blackwell-synergy.com/doi/pdf/10.1111/1467-8330.00249>
- **Rowland Atkinson, Gary Bridge**, 2005, *Gentrification in a global context, the new urban colonialism*, Routledge

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---

“Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή”

---