

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Δ Μ Π Σ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β΄ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ
ΜΑΘΗΜΑ:

Μεταλλαγές των ιδεών για την πόλη στον 20ο αιώνα
ΔΙΔΑΣ ΚΟΝΤΕΣ:
Ν.ΒΑΪΟΥ, Μ.ΜΑΝΤΟΥΒΑΛΟΥ, Μ.ΜΑΥΡΙΔΟΥ

Το μαρκάρισμα (branding) του Αθηναϊκού Ιστορικού Κέντρου και
τα «έμψυχα συστατικά» του



ΒΕΓΛΙΡΗΣ ΓΡΗΓΟΡΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Α Π Θ

Μέρος Α

Η περίπτωση του αθηναϊκού κέντρου και το φαινόμενο του αστικού εξευγενισμού

- A.1 Εμφάνιση του φαινομένου του αστικού εξευγενισμού
- A.2 Αίτια και παράγοντες ανάπτυξης
- A.3 Η εκδοχή της Αθήνας
Αναπλάσεις Πλάκας-Εμπορικού Τριγώνου
- A.4 Αναπλάσεις της δεκαετίας του 90'
Η περίπτωση του Γκάζι

Μέρος Β

Η εξέλιξη της ελληνικής οικοδομικής παραγωγής και η συγκυρία

- B.1 Η κληρονομιά της δεκαετίας του 50'
- B.2 Η μορφή της ιδιοκτησίας και το απόθεμα της πόλης
- B.3 Μεταλλαγές στις χρήσεις γης

Μέρος Γ

Από την πολεοδομία των χρήσεων στην πολεοδομία των χρηστών

- Γ.1 Χρησιμότητα και χρήση της αστικής υποβάθμισης
- Γ.2 Η γεωγραφία των μεταναστών
- Γ.3 Η αύξηση της μετανάστευσης διεθνώς
- Γ.4 Η ευρωπαϊκή συνθήκη Δουβλίνο II
- Γ.5 Η ελληνική μεταναστευτική πολιτική
- Γ.6 Απόληξη της αλληλουχίας
- Γ.7 Η θεωρία του τοπικού μαρκαρίσματος

Συμπεράσματα

Βιβλιογραφία

Εισαγωγή

Η Αθήνα βιώνει τα τελευταία χρόνια τη δική της εκδοχή 'εξευγενιστικών' αναπλάσεων, καθώς στα όριά της αναπτύσσονται χρήσεις, οι οποίες συνιστούν, στην ουσία, νέα προϊόντα. Οι χρήσεις αυτές αφορούν κυρίως ψυχαγωγία και υπηρεσίες και χωροθετούνται συνήθως σε περιοχές, όπου υφίσταται ήδη ένα δομημένο περιβάλλον.

Στην πορεία όμως της ανάπτυξης της αθηναϊκής εκδοχής αστικού εξευγενισμού αναμειγνύονται ορισμένες ποιότητες, οι οποίες αφήνουν να προκύψει τελικά μια φαινομενικά παράδοξη πραγματικότητα.

Η παρούσα εργασία θα επιχειρήσει να κατανοήσει τη συνεχιζόμενη υποβάθμιση μια περιοχής στα όρια του κέντρου της Αθήνας, της οποίας οι αξίες γης έχουν υποστεί τέτοια πτώση ώστε η εγγύτητά της με τις υψηλές αξίες των υπολοίπων περιοχών του κέντρου να μοιάζει φαινομενικά παράδοξη.

Η μεθοδολογία που θα ακολουθηθεί αφορά σε δυο μέρη, τα οποία θα επιχειρήσουν να εξετάσουν :

- Την εκδοχή αστικού εξευγενισμού, η οποία έχει εφαρμοστεί στο κέντρο της Αθήνας, τα συστατικά και τις προϋποθέσεις της.
- Την επίδραση της δραστηριότητας των χρηστών του αστικού χώρου στην πορεία και το αποτέλεσμα του αστικού εξευγενισμού στο κέντρο της Αθήνας.

Η περίπτωση του αθηναϊκού κέντρου και το φαινόμενο του αστικού εξευγενισμού

Το Τρίγωνο των Αθηνών και οι παρυφές του συνιστούν ουσιαστικά το ιστορικό της κέντρο της Αθήνας. Αποτελεί στην ουσία την αφετηρία της νεότερης πόλης των Αθηνών και συγκεντρώνει εντός των αφηρημένων ορίων του όλες τις ποιότητες που καθιστούν μια περιοχή κέντρο μιας σύγχρονης ευρωπαϊκής μητρόπολης.

Έχοντας σχεδιαστεί ως σύνολο μέσα από ένα εύληπτο χωρικό συσχετισμό, ο οποίος συνδέει καίρια σημεία της πόλης, το κέντρο της Αθήνας συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις μιας αντιληπτής αστικής ενότητας. Παρά τις δυνατότητες του όμως αυτές το κέντρο συνιστά πλέον μια διηρημένη πραγματικότητα ασύνδετων, σε επίπεδο αστικών ποιοτήτων, περιοχών.

Ο διαφορετικός χαρακτήρας των περιοχών του κέντρου δε συνιστά κάτι το παράδοξο εφόσον η Αθήνα, όπως και η πλειονότητα των μεσογειακών πόλεων, εμφανίζει μεγάλη μείξη χρήσεων.

Το παράδοξο στην περίπτωση του κέντρου έγκειται στη **διαφορά** που εμφανίζουν οι περιοχές του **ως προς την αξία** τους.

Στην περιοχή του αθηναϊκού κέντρου εμφανίζεται λοιπόν μια παράδοξη **εγγύτητα χαμηλής και υψηλής αξίας**. Η χαμηλή αξία συγκεντρώνεται κυρίως στο βορειοδυτικό κομμάτι του Τριγώνου καθώς είναι χαρακτηριστικό ότι η περιοχή γύρω από το δημαρχείο, η οποία ορίζεται από τις οδούς Ευριπίδου, Μενάνδρου, Σοφοκλέους, Γερανίου, Ικτίνου και Σωκράτους έχει εκτιμηθεί πρόσφατα πως έχει υποστεί μείωση της αξίας των ακινήτων της από 20 % έως 25% . Την ώρα που η περιοχή γύρω από το δημαρχείο της Αθήνας απαξιώνεται, στο Μεταξουργείο, το Γκάζι και τον Κεραμεικό άλλοτε παλιά και εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες μετατρέπονται σε περιζήτητες κατοικίες κυρίως loft- με τιμές που ξεπερνούν τις 4.000 ευρώ. (Τα Νέα 2009)

Είναι σκόπιμο να αναζητήσουμε τις αιτίες αυτής της φαινομενικά παράδοξης εγγύτητας στα χαρακτηριστικά του αστικού εξευγενισμού, καθώς είναι ενδεικτικό ότι οι περιοχές του κέντρου, οι οποίες είτε εμφανίζουν ήδη υψηλή αξία είτε μια δυναμική αύξησης της αξίας τους, αφορούν περιοχές, οι οποίες έχουν υποστεί αστική ανάπλαση.

Τόσο τα γενικά χαρακτηριστικά του φαινομένου του αστικού εξευγενισμού όσο και η ιδιαιτερότητα που αυτό παρουσιάζει δύναται να βοηθήσουν στην απόπειρα μιας ερμηνείας.

A.1 Εμφάνιση του φαινομένου του αστικού εξευγενισμού

Μετά από μια περίοδο συνεχιζόμενης υποβάθμισης μετά τον πόλεμο πολλές πόλεις άρχισαν να βιώνουν τον εξευγενισμό επιλεγμένων συνοικιών του ιστορικού τους κέντρου. Οι πρώτες περιπτώσεις αστικής επέμβασης εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 50΄ κυρίως σε περιοχές του Λονδίνου και της Νέας Υόρκης. Οι απόπειρες εξευγενισμού εντάθηκαν στις δεκαετίες 60΄ και 70΄ προσεγγίζοντας τα χαρακτηριστικά ενός κινήματος αστικών αναπλάσεων, το οποίο επηρέασε την πλειονότητα των παλαιότερων και μεγαλύτερων ευρωπαϊκών και αμερικανικών πόλεων. Παρά το γεγονός ότι ως προσπάθεια επικεντρώνεται σε συγκεκριμένες συνοικίες της πόλης, τα αποτελέσματα και οι δυνατότητες που φαινόταν να προκύπτουν μέσα από την εφαρμογή της, ενέταξαν τη διαδικασία του εξευγενισμού στην προβληματική της αντίληψης του αστικού περιβάλλοντος.

Διερευνώντας τις συνθήκες κάτω από τις οποίες εμφανίστηκε και τις επιπτώσεις που επέφερε στις περιοχές εφαρμογής της, ένα πλήθος ερευνητών προσπάθησε να κατανοήσει τις αιτίες ανάπτυξης αυτής της σημειακής προσέγγισης του σχεδιασμού σε μια δεδομένη κατάσταση.

A.2 Αίτια και παράγοντες ανάπτυξης

Οι λόγοι, οι οποίοι οδήγησαν στην εμφάνιση του φαινομένου του εξευγενισμού έχουν αναζητηθεί κυρίως στην αναδιοργάνωση των κοινωνικών συνθηκών και ειδικότερα μέσα από την **εμφάνιση μιας μεσαίας τάξης** νέων συνήθως επαγγελματιών, η οποία φαινόταν πως είχε υιοθετήσει ένα νέο τρόπο ζωής.

Η τάξη αυτή παρουσίαζε ορισμένα χαρακτηριστικά που αφορούσαν την ύπαρξη όλο και λιγότερων παιδιών, την αναβολή του γάμου και την αυξανόμενη τάση των διαζυγίων. Οι ποιότητες αυτές ήταν τόσο γενικευμένες ώστε έθεταν υπό διαπραγμάτευση τη σχετική ζήτηση της κατοικίας για μια οικογένεια που αναπτυσσόταν μαζικά στα προάστια.

Μία ακόμη αιτία, η οποία αναζητήθηκε στο επίπεδο των κοινωνικών συνθηκών αφορούσε την **αριθμητική υπεροχή των εργαζομένων** στον τριτογενή τομέα της μετα-βιομηχανικής πόλης, οι οποία διαμόρφωνε μια αλλαγή στις προτιμήσεις καθώς και στους περιορισμούς που αποφάσιζαν ποιες από αυτές τις προτιμήσεις θα ικανοποιούνταν.

Όπως ελέχθη την εποχή εκείνη 'είναι τα πρότυπα της κατανάλωσης αντί αυτών της παραγωγής που κατευθύνουν τις αποφάσεις πάνω στις χρήσεις γης του κέντρου της πόλης'. (Neil Smith 1996)

Ως μια ακόμη αιτία εμφανιζόταν **το υψηλό κόστος των νεόδμητων κατοικιών των προαστίων** και η αυξανόμενη απόσταση των κατοικιών αυτών από τις κεντρικές χρήσεις της πόλης. Σε συσχετισμό με τα κόστη σε χρήμα και χρόνο, τα οποία απαιτούσε η κατοίκηση στα προάστια, εμφανιζόταν ως οικονομικά βιώσιμη η ανακαίνιση και εγκατάσταση σε μια κατοικία στο κέντρο.

Όλα τα παραπάνω συγκλίνουν στη διαμόρφωση μιας νοοτροπίας μετακίνησης από τα προάστια στην πόλη, η οποία όμως φαίνεται να αφορά ουσιαστικά μια μετακίνηση 'πίσω στην πόλη' του κεφαλαίου.

Πέρα από τις κοινωνικές συνθήκες, οι οποίες έπαιξαν σίγουρα ρόλο στη δημιουργία των προϋποθέσεων του αστικού εξευγενισμού, μέσα από θεωρητικές προσεγγίσεις αναδεικνύεται ως σημαντικός παράγοντας της ανάπτυξής του **η αστική υποβάθμιση**.

Συγκεκριμένα, στα πλαίσια αυτών των προσεγγίσεων, *υποστηρίζεται ότι η υποβάθμιση και η απαξίωση παράγει τις αντικειμενικές οικοδομικές συνθήκες, οι οποίες κάνουν την ανατίμηση του κεφαλαίου μια λογική αντίδραση της αγοράς*.

Η άποψη αυτή ενισχύεται από τη θεωρία του rent gap, οποία αφορά την *ανισότητα μεταξύ του επιπέδου του δυνητικού μισθώματος και αυτό του πραγματικού μισθώματος, το οποίο ισχύει με την παρούσα χρήση*. Το κενό αυτό μισθώματος παράγεται κυρίως μέσα από την υποτίμηση του κεφαλαίου.

Σύμφωνα με τη θεωρία του rent gap μόνο όταν αυτή η ανισότητα εμφανιστεί μπορούν να αναμένονται ξανά επενδύσεις, καθώς αν η παρούσα χρήση κατάφερνε να κεφαλαιοποιήσει όλο ή το περισσότερο μίσθωμα, λίγο οικονομικό κέρδος θα μπορούσε να εξαχθεί από μια νέα ανάπτυξη.

Όσο η αστική υποβάθμιση προχωρεί η ανισότητα γίνεται εντονότερη. Ο εξευγενισμός θα προκύψει **όταν η ανισότητα είναι αρκετά έντονη** ώστε οι επενδυτές να μπορούν να αγοράσουν το κτισμένο περιβάλλον τόσο φθηνά ώστε να μπορέσουν να πληρώσουν το οικοδομικό κόστος της ανακαίνισης και να πουλήσουν το τελικό προϊόν σε μια τιμή που να αφήνει ένα ικανοποιητικό κέρδος.

Μέσα από την παραπάνω απόπειρα ερμηνείας των παραδειγμάτων του εξωτερικού προκύπτει πως, σε μεγάλο βαθμό, οποιαδήποτε ιστορία αστικού εξευγενισμού αφορά, στην ουσία, σε μια ιστορία αστικής υποβάθμισης.

Οι απόπειρες αστικού εξευγενισμού της Αθήνας δεν φαίνεται να αποτελούν εξαίρεση αυτής της προσέγγισης, αντίθετα η αστική υποβάθμιση στη δική τους περίπτωση φαίνεται να αναλαμβάνει μια νέα σημασία.

A.3 Η εκδοχή της Αθήνας

Αναπλάσεις Πλάκας-Εμπορικού Τριγώνου

Στις μεσογειακές πόλεις, μέσα από ένα ιδιαίτερο κάθε φορά συσχετισμό δυνάμεων προκύπτουν διαφορετικοί τύποι του φαινομένου τόσο σε επίπεδο πόλης όσο και σε επίπεδο συνοικίας.

Προκειμένου να αποπειραθούμε να αντιληφθούμε το περίγραμμα του συσχετισμού δυνάμεων στο κέντρο των Αθηνών κρίνεται απαραίτητος από το συλλογισμό ένας σαφής διαχωρισμός. Ο διαχωρισμός αυτός αφορά τις αστικές αναπλάσεις της δεκαετίας του 80΄ και αυτές της δεκαετίας του 90΄.

Στις αρχές της δεκαετίας του '80 η ανάπτυξη της Πλάκας συνιστά την πρώτη προσπάθεια μεγάλης παρέμβασης στον ήδη δομημένο αστικό ιστό. Η ανάπτυξη κατάφερε να διατηρήσει μια από τις ελάχιστες παραδοσιακές συνοικίες της πόλης και θεωρείται μια από τις πλέον σοβαρές προσπάθειες ανάπτυξης στη χώρα μας. Η αποτελεσματικότητα του εγχειρήματος βασίστηκε στη συνολική αντιμετώπιση του ζητήματος, η οποία αφορούσε μαζικές ανακηρύξεις διατηρητέων, σχέδιο για τις χρήσεις γης με σαφή ροπή προς την ενίσχυση της κατοικίας, νέα κυκλοφοριακή μελέτη και δεκάδες παρεμβάσεις. Η επιτυχία της ανάπτυξης της πλάκας έγκειται στη διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής, ενώ ταυτόχρονα κατάφερε να αντιστρέψει την πραγματικότητα που είχαν δημιουργήσει τα κέντρα αναψυχής και να συγκρατήσει του κατοίκους, οι οποίοι είχαν αρχίσει να αποχωρούν. (Κοσμάκη, Καθημερινή 2009)

Η δεύτερη μεγάλη παρέμβαση στην Αθήνα έγινε στα τέλη της δεκαετίας του '80 και αφορούσε στην ανάπτυξη του εμπορικού τριγώνου της πόλης. Έχει κριθεί πως η ανάπτυξη αυτή πράγματι ενίσχυσε τον χαρακτήρα του ιστορικού - εμπορικού κέντρου της Αθήνας, καθώς περιλάμβανε την ανάδειξη σημαντικών κτιρίων, ένα νέο κανονισμό για τη δόμηση και τις χρήσεις γης, την ενίσχυση και ανάδειξη των υπαίθριων χώρων. Επίσης, εξέτασε κυκλοφοριακά και άλλα θέματα και κατά κοινή ομολογία, η μελέτη πέτυχε να βελτιώσει την εικόνα του κέντρου και ενίσχυσε τόσο τον εμπορικό του χαρακτήρα, όσο και τον υπερτοπικό του ρόλο. (Κοσμάκη, Καθημερινή 2009)

Οι απόπειρες αναπλάσεων της δεκαετίας του 80΄ συνιστούσαν κεντρικές κινήσεις του κράτους, το οποίο ανέλαβε να χρηματοδοτήσει στην ουσία τις αναγκαίες αστικές και κοινωνικές ανακατατάξεις.

A.4 Αναπλάσεις της δεκαετίας του 90΄

Η περίπτωση του Γκάζι

Οι αστικές αναπλάσεις, οι οποίες προέκυψαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 90΄ εμφανίζουν ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό, το οποίο αφορά την αυξημένη συμβολή του ιδιωτικού τομέα στην προσπάθεια εξευγενισμού.

Ενδεικτική αυτής της τακτικής είναι η περίπτωση της περιοχής του Γκάζι. Από τη στιγμή που το εργοστάσιο φωταερίου έκλεισε και η περιοχή άρχισε να γίνεται αντιληπτή πλατύτερα ως μέρος του ιστορικού κέντρου της Αθήνας η

τοπική αυτοδιοίκηση προσπάθησε επανειλημμένως να χρησιμοποιήσει την πιθανότητα ανάδειξης του σε νέο πολιτιστικό κέντρο στην προσπάθειά της να γίνει αρεστή, εξαγγέλλοντας μελλοντικές αστικές αναπλάσεις.

Όντως το 1988 ξεκινά μια ευρύτατη προσπάθεια ευρύτατης ανάπλασης, η οποία έδειχνε πως η περίπτωση του Γκάζι θα αποτελούσε μια εκδοχή αστικής ανάπλασης παρόμοια με αυτή της Πλάκας και του Εμπορικού Τριγώνου.

Το 1993 όμως ήρθε στη δημοσιότητα μια δήλωση του αντι- Δημάρχου Αθηναίων, η οποία εκτός των άλλων καταδείκνυε ότι *θα πρέπει να εξετασθεί, στα πλαίσια της διαδικασίας αναζωογόνησης της περιοχής, η συμμετοχή του ιδιωτικού επενδυτικού κεφαλαίου* σε αρμονία με το νόμο Α.1337/83. (Σάδας 1995)

Το 1995 η τοπική αυτοδιοίκηση ανέθεσε τη μελέτη της ανάπλασης σε μια ερευνητική ομάδα αποτελούμενη από ακαδημαϊκούς και αρχιτέκτονες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Στα συμπεράσματα που προέκυψαν από την έρευνα δόθηκε έμφαση στη διαπίστωση ότι εφόσον βιομηχανικές χρήσεις δεν λαμβάνουν χώρα πλέον στην οδό Πειραιώς *‘οι άδειοι βιομηχανικοί χώροι’ είναι κατάλληλοι για γραφειακούς χώρους, κάτι το οποίο έχει κινητοποιήσει την αγορά ακινήτων ειδικότερα εκεί όπου η Πειραιώς συναντά τα όρια του Γκάζι.* (Παντζάρης, Ισαρή 1995) Επιπροσθέτως στα πλαίσια των διαπιστώσεων της ίδιας έρευνας υποστηρίζεται ότι *οι αληθινές τιμές της περιοχής του Γκάζι έχουν ανέβει στο τριπλάσιο στην περίοδο 1988-1993.* Πάνω σε αυτό το ζήτημα υπογραμμίζεται ότι *“στις λεωφόρους και τις οδούς η αύξηση στην τιμή της γης έχει οδηγήσει τους κατασκευαστές/επενδυτές στην αγορά ιδιοκτησίας εκεί όπου οι τιμές είναι ακόμη χαμηλές με την προοπτική να εκμεταλλευτούν τη μελλοντική υπεραξία”.* (Αλεξανδρή 2009) Πάνω σε αυτή την παρατήρηση η έρευνα συμπληρώνει ότι *“αυτή η επιχειρηματική προοπτική δικαιολογεί την ανάπτυξη της Πειραιώς και των γειτονικών υποβαθμισμένων περιοχών.*

Όπως καταδεικνύεται η έρευνα αυτή έδρασε ως μαγνήτης στην κερδοσκοπική συμπεριφορά της βιομηχανίας της αναψυχής. Συγκεκριμένα υποστηρίζεται ότι *“την επόμενη μέρα από τη δημοσίευση οι πρωτοπόροι της βιομηχανίας της αναψυχής έδειξαν μεγάλο ενδιαφέρον για την περιοχή, καθώς μπορούσαν να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους αγοράζοντας φθηνά ή νοικιάζοντας ένα ετοιμόρροπο σπίτι πριν η περιοχή αναβαθμιστεί κάτω από την ταμπέλα της πολιτιστικής συνοικίας της Αθήνας.”* (Αλεξανδρή 2009)

Η κατάσταση της περιοχής σήμερα επιβεβαιώνει την παραπάνω άποψη, καθώς το Γκάζι ενώ επίσημα συνιστά περιοχή μεικτής κατοικίας, στην ουσία πλέον αποτελεί σε μεγάλο βαθμό μια ζώνη χρήσεων αναψυχής.

Η αστική ανάπλαση του Γκάζι φαίνεται πως δε λειτούργησε η ίδια ως φορέας μετασχηματισμού των ποιοτήτων της πόλης, αλλά ως ένα σήμα προς τον ιδιωτικό τομέα, αφήνοντας να προδιαγραφούν σοβαρές πιθανότητες ανόδου της αξίας γης και της προοπτικής επικερδούς επενδυτικής δραστηριότητας.

Ο προτεινόμενος εξευγενισμός και η επιστημονική μελέτη, η οποία τον υποστήριξε απετέλεσαν σοβαρές ενδείξεις ότι το κράτος προτίθεται να βελτιώσει ακόμα περισσότερο τις ανέσεις της περιοχής.

Η ευελιξία του ιδιωτικού κεφαλαίου σε συνδυασμό με την αυτοπεποίθηση που το κράτος βοήθησε να αποκτήσει όσον αφορά την επενδυτική δραστηριότητα στην περιοχή, έκανε τις επενδύσεις της βιομηχανίας της αναψυχής να φτάσουν πρώτες.

Έτσι φαίνεται πράγματι οι μεταλλαγές των πόλεων να κινητοποιούνται όχι τόσο από τις επιδιώξεις των κατοίκων τους και τους σχεδιασμούς των δημόσιων ή συλλογικών φορέων, αλλά από τις συγκυρίες κίνησης και τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται στα διεθνή και τοπικά κεφάλαια που επενδύονται στον τομέα. (Μαντουβάλου, Μπαλλά 2004)

Λίγο έως πολύ οι ίδιοι παράγοντες και αποτελέσματα προέκυψαν και στις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου που έχουν υποστεί αστικές αναπλάσεις, αφήνοντας να διαφανούν τα χαρακτηριστικά μιας τακτικής.

Στην ουσία η όλη προσπάθεια φαίνεται να αφορά σε μια εκδοχή αστικού εξευγενισμού, η οποία καταφέρνει να περιορίζει δραματικά την εμπλοκή και αντίστοιχα το κόστος από τη μεριά του κράτους, καθώς η ευθύνη παρέμβασης στο κτιστό περιβάλλον μετατίθεται στις επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα.

Προσπαθώντας να διαχωρίσουμε λοιπόν τις αστικές αναπλάσεις που πραγματοποιήθηκαν στο Αθηναϊκό κέντρο στις δεκαετίες του 80΄ και του 90΄ θα μπορούσαμε να πούμε ότι το κράτος, στα πλαίσια της ανάπλασης της Πλάκας και του Εμπορικού Τριγώνου **λειτούργησε σε μεγάλο βαθμό ως σχεδιαστής και χρηματοδότης** της όλης προσπάθειας.

Όσον αφορά όμως στις αναπλάσεις της δεκαετίας του 90΄ θα μπορούσαμε να πούμε ότι το κράτος μέσα από αποσπασματικές αστικές **αναπλάσεις** που είχε τη δυνατότητα να πραγματοποιήσει, καθώς επίσης και το **κύρος** που μπορούσε να δώσει σε συγκεκριμένες μελέτες και δημοσιεύσεις, **λειτούργησε περισσότερο διαφημιστικά παρά σχεδιαστικά**, καταδεικνύοντας τις περιοχές που δύναται να αποφέρουν τα μεγαλύτερα κέρδη μέσα από ουσιαστικά κερδοσκοπικού τύπου επενδύσεις, καθιστώντας τον ιδιωτικό τομέα κύριο φορέα του αστικού εξευγενισμού. Η χρήση όμως του ιδιωτικού τομέα ως εργαλείο εφαρμογής του αστικού εξευγενισμού δεν αφορά μοναχά **στα ποιοτικά αποτελέσματα**, τα οποία μπορεί κανείς σήμερα να διαπιστώσει, **αλλά και στις προϋποθέσεις** που θα πρέπει η εκάστοτε περιοχή να πληροί προκειμένου να μπορέσει να εφαρμοστεί η εκδοχή αυτή του αστικού εξευγενισμού.

Οι συνθήκες κάτω από τις οποίες η εκδοχή αυτή του εξευγενισμού δύναται να προκύψει έρχονται σε αντίθεση με ορισμένα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της ελληνικής αστικής ανάπτυξης, τα οποία, με τη σειρά τους, αποτελούν σε μεγάλο βαθμό, εξέλιξη των επιλογών μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Μέρος Β

Η εξέλιξη της ελληνικής οικοδομικής παραγωγής και η συγκυρία

B.1 Η κληρονομιά της δεκαετίας του 50'

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 50' ο κλάδος της οικοδομικής δραστηριότητας αναδεικνύεται σε κομβικό τομέα για την ελληνική οικονομία και κοινωνία. Τα χαρακτηριστικά του αφορούν τη μικρή εμπορευματική παραγωγή, το μικρό οικοδομικό κεφάλαιο και επιχειρήσεις.

Η μικρή κλίμακα των οικοδομικών επιχειρήσεων κρίνεται πως προέκυψε μέσα από τη συσσωρευτική ανάπτυξη του χώρου από μικρής κλίμακας ανοικοδομήσεις σε ιδιοκτησίες γης που είναι κατά κανόνα μικρές.

Η αναπαραγωγή και διεύρυνση πρακτικών και διαδικασιών όπως αυτές της **αντιπαροχής, της ανοχής της αυθαίρετης δόμησης και της σταδιακής ένταξης περιοχών αυθαιρέτων** στο σχέδιο της πόλης ευνόησαν την κατάτμηση ακόμη και των μεγάλων ιδιοκτησιών.

Μέσα από τις επίσημες, αλλά και τις άτυπες κρατικές πολιτικές της δεκαετίας του 50' δημιουργήθηκαν οι **προϋποθέσεις για τον κατακερματισμό του κλάδου** σε πολλές μικρού μεγέθους εταιρίες με την αντίστοιχη περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα. Οι οικοδομικές επιχειρήσεις ποτέ δεν χρειάστηκαν να μεγαλώσουν σε μέγεθος εφόσον στα χρόνια που ακολούθησαν οι αρχές, οι οποίες είχαν τεθεί κατά τη δεκαετία του 50' αναπαράχθηκαν μέσα από την επιρροή των εκάστοτε συνθηκών ως εκδοχές της ίδιας μορφής αστικής ανάπτυξης.

Η πραγματικότητα αυτή, καθώς και τα χαρακτηριστικά της ιστορικής συγκυρίας των αρχών της δεκαετίας του 90' άφησαν να προκύψουν δύο χαρακτηριστικά γνωρίσματα του συσχετισμού δυνάμεων που αφορά άμεσα την εκδοχή του αστικού εξευγενισμού, η οποία περιγράφηκε παραπάνω.

Η έλλειψη της ανάγκης αύξησης του μεγέθους των οικοδομικών επιχειρήσεων κράτησε τη δυνατότητα της επενδυτικής δραστηριότητας του τομέα των οικοδομικών επιχειρήσεων στα αντίστοιχα χαμηλά επίπεδα. Όπως αναφέρεται οι οικοδομικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται πλέον στη χώρα αφορούν περίπου 14.000 εταιρίες (euro2day) που απασχολούν μέχρι 20 εργαζομένους. Λειτουργώντας αυτόνομα, η κάθε εταιρία εμφανίζει μικρή επενδυτική δυνατότητα προκειμένου να δραστηριοποιηθεί στον τομέα του real estate, που η εκδοχή αυτή του αστικού εξευγενισμού ευνοεί.

B.2 Η μορφή της ιδιοκτησίας και το απόθεμα της πόλης

Το άλλο γνώρισμα που προκύπτει μέσα από την εξέλιξη της αστικής ανάπτυξης αφορά τα χαρακτηριστικά των ακινήτων της περιοχής, της μορφής, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και της αξίας τους. Ο τρόπος λειτουργίας της οικοδομικής παραγωγής οδήγησε στο **σχηματισμό ενός αποθέματος πολλών, μικρού μεγέθους ιδιοκτησιών**, συσσωρευμένων στα όρια μιας πυκνής αστικής δόμησης. Το μεγάλο αυτό απόθεμα μικρής ιδιοκτησίας στο κέντρο της πόλης δεν ακολούθησε την πορεία αστικής υποβάθμισης που εμφάνισαν περιοχές του κέντρου σε πόλεις της βόρειας Ευρώπης.

Μετά το 1980, παρατηρείται όντως μια μετακίνηση υψηλών και μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων στο πολεοδομικό συγκρότημα της πρωτεύουσας, από το κέντρο προς τα βορειοανατολικά και νοτιοανατολικά προάστια, ιδιαίτερα νεώτερων νοικοκυριών. Η παραμονή ηλικιωμένων στις παλιές γειτονιές του κέντρου αποτυπώνεται στη γήρανση του πληθυσμού των κεντρικών Δήμων (Αθηναίων και Πειραιά). (Βαΐου 2009)

Η μετακίνηση αυτή δεν έλαβε ποτέ διαστάσεις 'εξόδου', ανάλογες με πόλεις της Βόρειας Ευρώπης, οδήγησε όμως σε μια περίοδο διαδοχικών ανακατατάξεων στη χρήση του οικιστικού αποθέματος σε πολλές κεντρικές γειτονιές, οι οποίες αφορούσαν τη μετατροπή ισογείων και υπογείων πολυκατοικιών σε χώρους βιοτεχνίας και αργότερα την εμφάνιση κενών διαμερισμάτων.

Η κατάσταση αυτή είχε ως αποτέλεσμα τη διατήρηση χαμηλών τιμών στα ακίνητα, γεγονός που τα έκανε προσιτά σε φτωχότερες κοινωνικές ομάδες και μετά το 1990 στους μετανάστες και μετανάστριες. Η περιορισμένη, αναλογικά με τα παραδείγματα του εξωτερικού, μετακίνηση των μεσαίων και υψηλών στρωμάτων, καθώς και η εγκατάσταση των μεταναστών στην αρχή της δεκαετίας του 90' απέτρεψε την ολοκληρωτική υποβάθμιση των συνοικιών του κέντρου, κρατώντας ωστόσο τις τιμές της αξίας γης σταθερά χαμηλές.

Έτσι η αθηναϊκή εκδοχή του αστικού εξευγενισμού ήρθε αντιμέτωπη την πραγματικότητα της περιοχής του κέντρου, η οποία δεν αποτελούσε ένα σύνολο από ενιαίες, ολοκληρωτικά υποβαθμισμένες συνοικίες, όπως συνηθίζεται συχνά στις περιπτώσεις αστικού εξευγενισμού.

Αντίθετα, η περιοχή εμφάνιζε κατακερματισμένες μικρές ιδιοκτησίες, οι οποίες μέσα από την αλληλουχία χρήσεων που είχαν προκύψει διατήρησαν μια χαμηλή αξία χωρίς όμως να αποτελούν τη στιγμή που άρχισαν να εκφράζονται εξευγενιστικές τάσεις εγκαταλελειμμένα ακίνητα.

Απέναντι σε αυτή τη δύσκολη περίπτωση η εκδοχή του αστικού εξευγενισμού, η οποία στοχεύει σε μια επέμβαση στο κτιστό περιβάλλον μέσα από τη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού κεφαλαίου, είχε να αντιτάξει ένα ιδιωτικό τομέα οικοδομικής δραστηριότητας, ο οποίος εμφάνιζε μια έλλειψη επενδυτικής δυνατότητας μεγάλης κλίμακας.

B.3 Μεταλλαγές στις χρήσεις γης

Όσον αφορά την επενδυτική δυνατότητα των ιδιωτικών επιχειρήσεων και ειδικότερα αυτών που δραστηριοποιούνται στον τομέα της οικοδομικής παραγωγής, το κράτος προέβη σε κινήσεις δημοσιονομικού χαρακτήρα με στόχο την ανακατανομή της δυνατότητας συμμετοχής του ιδιωτικού κεφαλαίου στην εξέλιξη της αστικής ανάπτυξης.

Στην ουσία αυτό που επιχειρείται είναι η μεταβολή της κλίμακας και λειτουργίας των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα της κατασκευής και την ανάδυση νέων επιχειρηματικών σχημάτων από μεγάλους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και κατασκευαστικούς ομίλους. Βήματα προς αυτή την κατεύθυνση αποτελούν :

- Η δημιουργία μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων μέσα από τις συγχωνεύσεις τεχνικών εταιρειών που πραγματοποιήθηκαν σε εφαρμογή του νόμου Ν.2940/2001.

- Στην ίδια κατεύθυνση ωθεί και η εξαγγελθείσα δημιουργία Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων (ΜΗ.Κ.Ι.Ε.), η οποία συνιστά μέτρο που έχει προκύψει ως προοπτική τουλάχιστον από τα μέσα της δεκαετίας του '70 και εντονότερα μετά το 1981 και τους σεισμούς της Αθήνας, έχει αναδειχθεί σε συζητήσεις στο Κοινοβούλιο και στο ΤΕΕ, αλλά μόλις τώρα φαίνεται να προωθείται αποφασιστικά.

- Ακόμα ένας παράγοντας που δύναται να συμβάλει στη μεταβολή της κλίμακας των επιχειρήσεων είναι η δραστηριοποίηση των Τραπεζών με την ίδρυση εταιρειών, στον τομέα της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (property development) –συχνά σε συνέργιες με κατασκευαστικούς ομίλους- και στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων και παροχής ολοκληρωμένων υπηρεσιών σε αυτά (property management). Η δραστηριοποίηση αυτή ευνοείται σημαντικά και με την θεσμοθέτηση των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακινήτων και των Εταιρειών Επένδυσης Ακίνητης Περιουσίας

Όσον αφορά τη διαχείριση του αποθέματος της πόλης πραγματοποιείται μια προσπάθεια αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Ήδη από το 1990 με το νόμο Ν.1892/1990 επιτρέπεται στην ΚΕΔ να συνιστά ανώνυμες εταιρείες για την αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων για οικιστικούς ή άλλους σκοπούς. Μέσα από το νόμο Ν.2836/2000 πραγματοποιείται η τροποποίηση του θεσμικού της πλαισίου και διευρύνονται σημαντικά οι δυνατότητες επιχειρηματικής δράσης της.

Παράλληλα ιδρύεται σειρά υπηρεσιών ή εταιρειών με αντικείμενο τη διαχείριση/αξιοποίηση των ακινήτων άλλων επί μέρους δημόσιων φορέων, οι οποίοι επιχειρούν να αξιοποιήσουν τα ακίνητα των αντίστοιχων οργανισμών. Ιδρύονται έτσι η Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων (Υ.Α.Μ.Σ.) του Υπ. Εθν. Άμυνας, η Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα (ΕΤΑ) Α.Ε, η ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε.(ΟΤΕestate), η ΓΑΙΑΟΣΕ, ενώ παράλληλα προωθείται η μετατροπή των μεγαλύτερων λιμένων της χώρας σε ανώνυμες εταιρείες, οι οποίες στην προσπάθεια αύξησης των εσόδων και της ανταγωνιστικότητάς τους, προσανατολίζονται -μεταξύ άλλων- στην 'αποδοτικότερη'

εκμετάλλευση του χερσαίου χώρου τους και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους.

Οι παραπάνω κινήσεις από τη μεριά του κράτους κρίνονται εξαιρετικά σημαντικές καθώς θέτουν τις προϋποθέσεις αξιοποίησης των μοναδικών μεγάλων 'πακέτων' γης στην ελληνική αστική επιφάνεια, αφήνοντας να προκύψουν χώροι, οι οποίοι επιτρέπουν, σε αντίθεση με την κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία, την άσκηση συστηματικής πολιτικής.

Ωστόσο επειδή ακριβώς τα μεγάλα 'πακέτα' γης συνιστούν σπάνιες περιπτώσεις στην πραγματικότητα της ελληνικής πόλης το κράτος προωθεί πολιτικές, οι οποίες συνιστούν μεταλλαγές στην φορολογική πολιτική απέναντι στην οικοδομή. Παραδείγματα αυτών των πολιτικών αφορούν :

-Η επιβολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή.

-Η μείωση των φόρων μεταβίβασης ακινήτων, που ευνοούν την αύξηση της κινητικότητας στις αγοραπωλησίες.

-Η προσπάθεια σταδιακής επιβάρυνσης της ιδιωτικής ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης ακινήτων (π.χ. ΦΜΑΠ, φόρος εισοδήματος από ενοίκια) και τη συνένωση και μεγέθυνση των αστικών ιδιοκτησιών.

Τα παραπάνω μέτρα φαίνεται να αντιστρατεύονται τα χαρακτηριστικά της ελληνικής αστικής ανάπτυξης, όπως αυτή διαμορφώθηκε τη δεκαετία του 50', η οποία στηρίχθηκε στην κατοχή ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας (μέσα από την υψηλή φορολόγηση των μεταβιβάσεων και τη δυνατότητα συμπλήρωση οικογενειακών εσόδων από ενοίκια κ.ο.κ.) και την ανάπτυξη της αντιπαροχής.

Όλα τα παραπάνω μέτρα λειτουργούν συνδυαστικά προκειμένου να αντιμετωπισθεί η παρούσα κατάσταση επενδυτικής αδυναμίας, από τη μεριά του ιδιωτικού τομέα, και του καθεστώτος της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας, προκειμένου να υπάρξει μια ώθηση προς τις ιδιωτικές επιχειρήσεις και τους φορείς του δημόσιου τομέα να γίνουν ενεργοί 'παίκτες' στο πεδίο της αστικής ανάπτυξης και του real estate.

Στην περίπτωση του κέντρου όμως φαίνεται να υπάρχει ακόμη ένας παράγοντας, ο οποίος δύναται να βοηθήσει στη διευκόλυνση της προώθησης της επενδυτικής δραστηριότητας από τη μεριά του ιδιωτικού τομέα.

Μέρος Γ

Από την πολεοδομία των χρήσεων στην πολεοδομία των χρηστών

Γ.1 Χρησιμότητα και χρήση της αστικής υποβάθμισης

Όπως έχει καταδειχθεί παραπάνω, η διαδικασία του αστικού εξευγενισμού είναι αλληλένδετη με φαινόμενα αστικής υποβάθμισης. Ωστόσο μέσα από τις απόπειρες αστικού εξευγενισμού οι οποίες πραγματοποιήθηκαν και συνεχίζουν να πραγματοποιούνται στην περιοχή του Αθηναϊκού κέντρου η χρησιμότητα της αστικής υποβάθμισης δύναται να λάβει νέα σημασία.

Εφόσον η εκδοχή αστικού εξευγενισμού που προωθείται χρησιμοποιεί ως **κύριο εργαλείο παρέμβασης ιδιωτικές επενδύσεις** προερχόμενες από μια αγορά, η οποία εμφανίζεται **ανέτοιμη για μια περιοχή, η οποία συνιστά ένα δύσκολο πεδίο δυνητικών επενδύσεων** λόγω του μεγάλου αριθμού μικρής ιδιοκτησίας η χρησιμότητα της υποβάθμισης γίνεται προφανής.

Θα μπορούσαμε να πούμε πως μέσα από τα δεδομένα του ζητήματος του αστικού εξευγενισμού στο κέντρο της Αθήνας, η περαιτέρω αστική υποβάθμιση αναδεικνύεται ως απαραίτητη προϋπόθεση.

Παράγοντες, προώθησης αυτής της υποβάθμισης υφίστανται ήδη στα όρια της περιοχής και αφορούν ένα πλήθος χρηστών του αστικού περιβάλλοντος, οι οποίοι διαμορφώνουν ένα **σύμπλεγμα μορφών του περιθωρίου**. Χρήστες και έμποροι ναρκωτικών ουσιών, εκπορνευόμενοι και ιερόδουλες, άστεγοι και πολλαπλά κρούσματα εγκλημάτων δρουν συνδυαστικά φτιάχνοντας εικόνες εστιών μόλυνσης, εξαθλίωσης και ανασφάλειας, οι οποίες έχουν καταφέρει, στα σημεία που σχηματίζουν τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις τους να υποβαθμίσουν τις αξίες των ιδιοκτησιών με ένα ρυθμό καινοφανή για τα ελληνικά δεδομένα.

Εξετάζοντας το φαινόμενο του αστικού εξευγενισμού προκύπτει πως οι χρήστες του αστικού περιβάλλοντος συνιστούν ένα από τους βασικούς παράγοντες υποβάθμισης μιας περιοχής. Η υπόθεση αυτή επιβεβαιώνεται από θεωρίες όπως αυτές του block busting και του blow out.

Η διαδικασία του **block busting** αφορά στην ουσία μια προσπάθεια εντατικοποίησης της υποβάθμισης.

Η θεωρία του block busting επιχειρεί να περιγράψει την εκμετάλλευση από τη μεριά των εκάστοτε διαχειριστών ακίνητης περιουσίας των ρατσιστικών αισθημάτων σε 'λευκές' συνοικίες. Οι διαχειριστές αυτοί αγοράζουν ιδιοκτησίες σε σχετικά χαμηλή τιμή, τις οποίες **μεταπωλούν με αρκετή προσαύξηση** σε αфро-αμερικανούς, λατινο-αμερικανούς ή αλλά **μέλη μειονοτήτων**. Όπως καταδεικνύει ο Laurenti οι αξίες γης συνήθως πέφτουν πριν εφαρμοστεί η διαδικασία του block busting χωρίς να οφείλουν την αρχή της υποβάθμισής του σε αυτό. Ωστόσο από τη στιγμή που το block busting λάβει χώρα τα φαινόμενα της αστικής υποβάθμισης της περιοχής αναμένεται να εντατικοποιηθούν, όχι μόνο εξαιτίας του **ρατσισμού** αλλά και της **προσαυξημένης τιμής**, η οποία έχει ως συνέπεια την έλλειψη οικονομικών πόρων για επαρκή συντήρηση και αποπληρωμή υποθηκών.

Η θεωρία του **blow out** επιχειρεί να περιγράψει μια παρόμοια διαδικασία, χωρίς όμως τη παρέμβαση των διαχειριστών ακινήτων. Στην ουσία αφορά την **προς τα έξω εξάπλωση** υποβάθμισης από το κέντρο προς τα έξω σε

περιοχές, οι οποίες δεν εμφανίζουν συμπτώματα υποβάθμισης, υποχρεώνοντας τους ιδιοκτήτες των περιοχών αυτών να πουλήσουν. (Neil Smith 1996)

Η ύπαρξη θεωριών όπως οι παραπάνω μας υποχρεώνει να λάβουμε υπόψη, στα πλαίσια ενός συλλογισμού πάνω στην αθηναϊκή εκδοχή αστικού εξευγενισμού, την παρουσία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των κύριων χρηστών του.

Γ.2 Η γεωγραφία των μεταναστών

Όπως καταδεικνύεται, οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις (δύομισι φορές περίπου περισσότερο από τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας) των μεταναστών παρατηρούνται σε μια ευρύτερη περιοχή που περιλαμβάνει τις πλατείες της Ομόνοιας, Αγ. Κωνσταντίνου, Καραϊσκάκη, Κουμουνδούρου, Βάθης και Αγ. Παύλου και απλώνεται δυτικά της Ομόνοιας, μεταξύ της οδού Γ' Σεπτεμβρίου και των γραμμών του τρένου και βόρεια της Ευριπίδου μέχρι το ύψος της Ιουλιανού.

Στα όρια της παραπάνω περιοχής παρουσιάζονταν συνοικίες, οι οποίες εμφάνιζαν ορισμένα χαρακτηριστικά, τα οποία διαμόρφωναν τις προϋποθέσεις μιας κατοίκησης διαφορετικών συνθηκών. Εγκαταλειμμένα σπίτια και βιοτεχνίες, μικρά και μη επισκευασμένα διαμερίσματα πολυκατοικιών, υπόγειοι και ισόγειοι χώροι πρώην αποθηκών λιανικού εμπορίου αποτέλεσαν τόπους κατοικίας για πολλούς μετανάστες και μετανάστριες για ποικίλα χρονικά διαστήματα, κάποτε χωρίς στοιχειώδεις ανέσεις και συχνά σε συνθήκες πυκνοκατοίκησης που μείωναν το κατά κεφαλή κόστος του ενοικίου.

Από τα τέλη της δεκαετίας 1990 και καθώς οι συνθήκες εργασίας και τα εισοδήματα βελτιώνονται, παρατηρείται μια μετακίνηση σε καλύτερες περιοχές και σπίτια.

Πάνω από το ύψος της Ιουλιανού, οι συγκεντρώσεις των μεταναστών συνεχίζονται αραιότερες, κατά μήκος της Αριστοτέλους, της Αχαρνών και των γραμμών του ηλεκτρικού μέχρι τον Αγ. Λουκά στα Πατήσια. Πυκνές συγκεντρώσεις περιορισμένης έκτασης, υπάρχουν στο Παγκράτι, το Κουκάκι και γύρω από το Σύνταγμα. **(Βαΐου 2004)**

Σχηματικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι τόποι εγκατάστασης μεταναστών που αναδύονται από αυτή τη γενική εικόνα περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα γειτονιών της Αθήνας, οι οποίες φαίνεται να περιλαμβάνουν :

- γειτονιές που διαμορφώθηκαν στις συνθήκες της έντονης ανοικοδόμησης των δεκαετιών 1950 και 1960 (πχ Πατήσια, Κυψέλη, Παγκράτι)
- γειτονιές όπου είχε διατηρηθεί το μεσοπολεμικό (ή και παλαιότερο) οικιστικό απόθεμα (πχ Σεπόλια, Κολωνός, Προφήτης Δανιήλ)
- προσφυγικές γειτονιές (πχ Άγιος Σώστης, Νέος Κόσμος)
- υποβαθμισμένες περιοχές που έχουν προκύψει πχ από τη διακοπή λειτουργίας μεταποιητικών μονάδων

Όσον αφορά την περιοχή της βορειο-δυτικής πλευράς του Τριγώνου των Αθηνών, όπως έχει λεχθεί και παραπάνω, στις αρχές της δεκαετίας του 90' συγκέντρωνε πολλές δυνατότητες φτηνής εγκατάστασης μετατρέποντας την περιοχή ουσιαστικά σε μια ζώνη υποβαθμισμένης κατοικίας.

Η σταδιακή μετεγκατάσταση των μεταναστών όμως στα τέλη της δεκαετίας του 90' σε άλλες περιοχές του ευρύτερου κέντρου ή και ακόμα εκτός αυτού δεν βελτίωσε την κατάσταση της περιοχής.

Αυτό φαίνεται να συνέβη καθώς οι συγκεντρώσεις και η κατάσταση των μεταναστών της περιοχής απετέλεσαν την απόληξη μιας αλληλουχίας παραγόντων σε διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο.

Συστατικά αυτής της αλληλουχίας συνιστούν :

- Η διεθνής αύξηση της μετανάστευσης
- Η ευρωπαϊκή συνθήκη του Δουβλίνου II
- Η ελληνική μεταναστευτική πολιτική

Γ.3 Η αύξηση της μετανάστευσης διεθνώς

Στις αρχές του 21^{ου} αιώνα παρατηρείται διεθνώς μια αύξηση της μετανάστευσης προς τη Ευρωπαϊκή Ένωση ως συνέπεια του γεωπολιτικού περιβάλλοντος και των εντάσεων που το χαρακτηρίζουν.

Το Ιράν έχει 7,5 εκατομμύρια πρόσφυγες από το Αφγανιστάν, από τη σοβιετική εισβολή έως και αυτή του ΝΑΤΟ, και απ' αυτούς σημαντικός αριθμός έχει σκοπό να μετακινηθεί.

Μια ακόμη πηγή συνιστά το Ιράκ, οι ροές από το οποίο δημιουργήθηκαν όχι άμεσα με την εισβολή αλλά με την επιδείνωση της κατάστασης λόγω του εμφυλίου που ξέσπασε.

Υπάρχει η βιοτική κατάσταση των πληθυσμών σε νοτιοανατολική Ασία, ειδικά Πακιστάν-Μπανγκλαντές και αντίστοιχα και στις χώρες της υποσαχάριας Αφρικής, όπου η οικονομική ανέχεια συναντά τις πολιτικές ταραχές (Σουδάν, Νιγηρία) αποτελώντας διογκούμενες πηγές μετανάστευσης.

Γ.4 Η ευρωπαϊκή συνθήκη Δουβλίνο II

Με την υφιστάμενη ρύθμιση του κανονισμού "Δουβλίνο 2" οι χώρες πρώτης εισόδου στην Ε.Ε. στις οποίες καταγράφεται ο μετανάστης, αναλαμβάνουν και τη διαχείριση της ευθύνης του.

Ως εκ τούτου η τυχόν σύλληψή του ως μη τακτοποιημένου αλλοδαπού σε άλλη χώρα συνεπάγεται την επιστροφή του στην αρχική χώρα εισόδου. Έτσι μοιραία οι χώρες της μεθορίου της Ε.Ε. είναι αυτές οι οποίες εκ των πραγμάτων αναλαμβάνουν την ευθύνη των προσώπων αυτών κι ας έχουν ως απώτερο στόχο την εγκατάσταση σε μια άλλη χώρα ευελπιστώντας σε καλύτερες προοπτικές.

Γίνεται έτσι κατανοητό πως η αύξηση της διεθνούς μετανάστευσης σε συνδυασμό με τις διατάξεις της συνθήκης του Δουβλίνου δρομολογεί και εγκλωβίζει ένα τεράστιο αριθμό μεταναστών στα όρια μιας χώρας, η οποία εμφανίζεται θεσμικά ανέτοιμη.

Γ.5 Η ελληνική μεταναστευτική πολιτική

Η είσοδος μεταναστών από την Αλβανία στις αρχές της δεκαετίας του 90' σε συνδυασμό με τις αλλαγές στην Ευρώπη και τη δομή της ελληνικής κοινωνίας διαμόρφωσαν την ελληνική μεταναστευτική πολιτική σε μια αυταρχική βάση.

Είναι χαρακτηριστικό ότι ενώ το 1989 σημειώνεται μια αυξητική τάση των μεταναστών, ο αριθμός των αδειών εργασίας μειώνεται και αυτή η πρακτική επικυρώνεται με την ψήφιση του νόμου 1975 το 1991 περί Αλλοδαπών. Το κύριο βάρος δίνεται στη πάταξη των 'λαθρομεταναστών' – συνθέτοντας και νομιμοποιώντας αυτή τη κατηγορία – όπου ο στρατός και η αστυνομία αποκτούν πρωτεύοντα ρόλο στον έλεγχο των μεταναστών. Ταυτόχρονα οι αιτούντες ασύλου αντιμετωπίζονται με καχυποψία ως μετανάστες με οικονομικά κίνητρα.

Οι αυξημένες αρμοδιότητες του Υπουργείου Δημοσίας Τάξης και η ενίσχυση του ρόλου της αστυνομίας και του στρατού καταδεικνύουν τη βάση πάνω στην οποία έχει οικοδομηθεί η μεταναστευτική πολιτική στην Ελλάδα.

Γίνεται κατανοητό ότι έχει αγνοηθεί οποιαδήποτε πολιτική παρέμβαση στο θέμα της εγκατάστασης των μεταναστών στην ελληνική κοινωνία και της προστασίας των δικαιωμάτων τους αφήνοντάς τους να αντιμετωπιστούν ως εν δυνάμει εγκληματίες και απειλή για τη Δημόσια Τάξη και Ασφάλεια.

Η συγκρότηση των σχέσεων μεταξύ μεταναστών και γηγενών θα αφεθεί έτσι εκτός θεσμικού πλαισίου και θα λειτουργήσουν άτυπα με βάση την αγοραία λογική χωρίς πολιτική διευθέτηση και μεσολάβηση. Με αυτό τον τρόπο οι μετανάστες, χωρίς κατοχύρωση οποιουδήποτε δικαιώματος τους, εκτίθενται στην επίσημη και ανεπίσημη αυθαιρεσία.

Η έλλειψη νομικής και πολιτικής προστασίας αφήνει τους μετανάστες εκτεθειμένους στην ατομική και συλλογική αυθαιρεσία. Οι μετανάστες καταλήγουν να ζουν σε ένα εχθρικό περιβάλλον χωρίς κανένα δικαίωμα και η υπόστασή τους ορίζεται μόνο από την ιδιότητα τους ως φθηνή εργατική δύναμη στην ανεπίσημη πλευρά της οικονομίας.

Γ.6 Απόληξη της αλληλουχίας

Ο συνδυασμός των παραπάνω συστατικών της συγκυρίας δημιουργεί μια αλληλουχία παραγόντων οι οποίοι οδηγούν ουσιαστικά στον εγκλωβισμό μεγάλου αριθμού μεταναστών στα όρια μιας χώρας, το θεσμικό πλαίσιο της οποίας τους καθιστά ευάλωτους στην εξαθλίωση.

Οι ποικίλες άτυπες δραστηριότητες, οι δυνατότητες εξασφάλισης στέγης σε προσιτές τιμές και η ανωνυμία που βοηθάει στην απόκρυψη, σε περιπτώσεις μη ύπαρξης 'χαρτιών' δρομολογούν στο κέντρο της Αθήνας καινοφανείς συγκεντρώσεις μεταναστών, οι οποίες τροφοδοτούν συνεχώς με έμπυχο δυναμικό τις εικόνες αστικής υποβάθμισης που κληρονομήθηκαν από την προηγούμενη δεκαετία.

Βλέπουμε λοιπόν ότι στο κέντρο της Αθήνας διαμορφώνεται μια κατάσταση, η οποία προσεγγίζει τα χαρακτηριστικά ενός **ακούσιου block busting** ή ακόμα ενός **στατικού blow out**, η οποία όμως τροφοδοτείται από αίτια, τα οποία φαίνεται να ξεπερνούν την κλίμακα και τα δεδομένα της Αθήνας.

Όλα τα παραπάνω συνηγορούν υπέρ της εμφάνισης μιας νέας 'άποψης' για το κέντρο της Αθήνας, η οποία φαίνεται να δημιουργείται μέσα από ένα άυλο μηχανισμό.

Γ.7 Η θεωρία του τοπικού μαρκαρίσματος

Το Τρίγωνο των Αθηνών και οι παρυφές του φαίνεται να συμπεριλαμβάνουν μέσα τους, εκτός των άλλων και μια ειδική κατηγορία μεταναστών.

Η κατηγορία αυτή αφορά μετανάστες, των οποίων η δραστηριότητα σχετιζόμενη με ποιότητες και χαρακτηριστικά της περιοχής δημιουργεί εικόνες περιθωρίου της πόλης.

Προκειμένου όμως να κατανοήσουμε τη χρησιμότητα αυτής της κατηγορίας των μεταναστών για την αστική υποβάθμιση θα πρέπει να εισάγουμε την έννοια **του τοπικού μαρκαρίσματος**.

Η μάρκα (brand) αναφέρεται σε μια εντύπωση, η οποία συλλαμβάνεται στη σκέψη ενός καταναλωτή για ένα προϊόν ή υπηρεσία και αφορά στα απτά και μη απτά χαρακτηριστικά του. Η μάρκα δεν είναι μοναχά ένα σύμβολο, το οποίο αντιπροσωπεύει και ξεχωρίζει το προϊόν, αλλά είναι όλα τα χαρακτηριστικά και οι ιδιότητες του προϊόντος που έρχονται στο μυαλό του καταναλωτή όταν αυτός σκέφτεται τη μάρκα.

Στην ουσία η μάρκα είναι μια προσωπικότητα, με την οποία ο καταναλωτής σχετίζεται και συνομιλεί για ένα προϊόν. Έτσι η μάρκα συνιστά μια υπόσχεση για κάτι.

Στα πλαίσια της εκδοχής του εξευγενισμού του κέντρου της Αθήνας εμφανίζεται ως δομικό συστατικό η αντίληψη του κέντρου ως πεδίο ιδιωτικών επενδύσεων, του οποίου η αξία θα πρέπει να υποβαθμιστεί προκειμένου να διευκολυνθεί η δραστηριοποίησή τους.

Υπό αυτή την έννοια είναι εύλογο να αντιληφθούμε την περιοχή του κέντρου ως ένα προϊόν, του οποίου η αξία συνδέεται με την επικοινωνία των χαρακτηριστικών του προς τους χρήστες, αλλά και τους παρατηρητές του.

Χρησιμοποιώντας όμως τη διαδικασία του μαρκαρίσματος μιας περιοχής (place branding) ως ερμηνευτικό εργαλείο θα πρέπει να λάβουμε υπόψη την πολυπλοκότητα της οντότητας, την οποία συνιστά μια περιοχή και ειδικά αυτή του κέντρου. Γι' αυτό το λόγο η διερεύνηση θα περιοριστεί μοναχά στην προσαρμογή της διαδικασίας στα χαρακτηριστικά των μεταναστών χωρίς να τη γενικεύσει και στις υπόλοιπες αστικές ποιότητες της περιοχής.

Κύριο χαρακτηριστικό της μάρκας είναι ότι δεν σχεδιάζεται πάνω σε κάποιο σχεδιαστήριο, αλλά στο μυαλό του παρατηρητή γι' αυτό και το κύριο συστατικό της είναι η εικόνα.

Όταν μια παρατήρηση σχετίζεται με μια μάρκα όπως στην περίπτωση μας συνιστά μια περιοχή του κέντρου δημιουργείται μια **'επαφή μαρκαρίσματος'**.

Οι επαφές αυτές μπορούν να συλληθθούν από ένα μεγάλο αριθμό ‘πηγών’, αποτελώντας στην ουσία *συσχετισμούς της μάρκας με τις πηγές*.

Στην περίπτωση του κέντρου οι μετανάστες συνιστούν μια από τις πηγές των επαφών μαρκαρίσματος καθώς αποτελούν και παράγοντες μεγάλο μέρος των χαρακτηριστικών του.

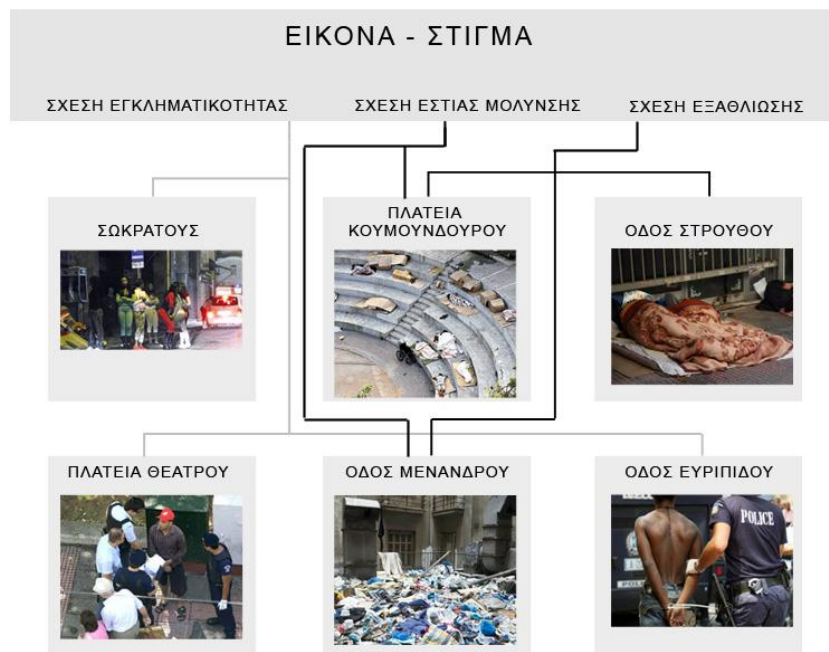
Οι επαφές μαρκαρίσματος, λοιπόν που προκύπτουν αφορούν, στην ουσία, σε συσχετισμούς των μεταναστών και στοιχείων της δραστηριότητάς τους με περιοχές του κέντρου.

Μέσα από τα χαρακτηριστικά της πραγματικότητας του κέντρου η αντίληψη του παρατηρητή είναι πιθανό να δημιουργήσει – εκτός των άλλων -και επαφές, οι οποίες θα έχουν ως πηγή τους μετανάστες.

-Ατενίζοντας το θέαμα των **ιεροδούλων** από την Αιθιοπία και τη Νιγηρία, στη σκέψη του παρατηρητή **η κατάσταση της οδού Αθηνάς** σχετίζεται με τη **δραστηριότητα των μεταναστών**.

- Διαπιστώνοντας τη μετατροπή εγκαταλελειμμένων κτιρίων σε **εστίες μόλυνσης**, τη συνδέει με δημοσιεύματα, τα οποία του καταδεικνύουν πως συνήθως τέτοια κτίρια αποτελούν χώρους διαμονής για τους μετανάστες. Έτσι συσχετίζει την **υγειονομική υποβάθμιση των οδών Μενάνδρου και Ξούθου** με τις **συνθήκες διαβίωσης των μεταναστών**.

-Μέσα από την **παρουσία των μεταναστών** στους χώρους συγκέντρωσης των **ναρκομανών** δημιουργείται εύκολα ο συσχετισμός των μεταναστών με το **εμπόριο ναρκωτικών στις πλατείες Κουμουندούρου και Θεάτρου**.



Με τον καιρό οι επαφές μαρκαρίσματος δημιουργούν τελικά μια **σχέση μαρκαρίσματος**, η οποία προσπαθεί να δώσει ένα **νόημα για την περιοχή** στην οποία συμβαίνουν όλα τα παραπάνω.

Το **μαρκάρισμα** μιας περιοχής συνίσταται στη συνεχή δημιουργία τέτοιων σχέσεων, οι οποίες ερμηνεύουν τις επαφές. Ο παρατηρητής με αυτό τον τρόπο δημιουργεί μια **εξατομικευμένη εικόνα** βασισμένη στις επαφές μαρκαρίσματος τις οποίες έχει συλλέξει.

Η εικόνα αυτή εμπλουτίζεται κι αναθεωρείται καθώς στην ατομική συλλογή του παρατηρητή προστίθενται συνεχώς νέες επαφές.

Έτσι οι περιοχές του ιστορικού κέντρου γίνονται αντιληπτές ως ένα πεδίο επαφών μαρκαρίσματος, οι οποίες μοιράζονται στους παρατηρητές, οι οποίοι, με τη σειρά τους δημιουργούν στη σκέψη τους σχέσεις νοήματος και τελικά εικόνες, μαρκάροντας τις περιοχές αυτές.

Προσαρμόζοντας τη διαδικασία του τοπικού μαρκαρίσματος στην περιοχή του αθηναϊκού κέντρου μοιάζει δόκιμο να αντικαταστήσουμε τη λέξη **μάρκα** με τη λέξη **στίγμα**. Μέσα από τη φαινομενικά ανεξήγητη πτώση των τιμών στο κέντρο της Αθήνας γίνεται κατανοητό ότι η νέα 'άποψη' των παρατηρητών της περιοχής είναι αρνητική.

Όσο η μεταναστευτική πολιτική του ελληνικού κράτους θα το καθιστά ανεπαρκές απέναντι στη δυσμενή διεθνή συγκυρία το αθηναϊκό κέντρο θα συνεχίσει να στιγματίζεται ως επικίνδυνο.

Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία απέτυχε στην αναζήτηση μιας χειροπιαστής σχέσης αιτίας και αποτελέσματος ικανής να απαντήσει στο ερώτημα της εγγύτητας υψηλής και χαμηλής αξίας στο κέντρο της Αθήνας, έχοντας να προσφέρει τελικά μοναχά την παράθεση ενός συμπλέγματος.

Η πολυπλοκότητα και η κλίμακα των παραγόντων αυτού του συμπλέγματος επιβεβαιώνει την παρατήρηση των Bradford και Rubinowitz, η οποία μας πληροφορεί πως δεν υπάρχει κανένας Ναπολέων, ο οποίος ελέγχει τη μοίρα μιας συνοικίας.

Έτσι στο μόνο που μπορεί να ελπίζει η παρούσα εργασία, στην προσπάθειά της να δομήσει ορισμένα χρήσιμα συμπεράσματα, είναι μια κατανοητή σύνοψη των συστατικών της.

Γίνεται κατανοητό ότι :

-Η ανάπτυξη του Γκάζι απετέλεσε σημείο καμπής για το χαρακτήρα των αστικών αναπλάσεων στο κέντρο της Αθήνας, καθώς συνδύαζε μέσα της τόσο την παρουσία του κράτους όσο και αυτή του ιδιωτικού τομέα.

-Στα πλαίσια των αστικών αναπλάσεων της δεκαετίας του 90'σε αντίθεση με αυτές της δεκαετίας του 80'οι επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα ενεργούν ως ουσιαστικοί φορείς επεμβάσεων στο κτιστό περιβάλλον της πόλης.

-Η εκδοχή αυτή του αστικού εξευγενισμού απαιτεί την παρουσία 'ισχυρών παικτών' και μεγάλων 'πακέτων γης'.

-Μεταλλαγές στο σύστημα χρήσεων γης, οι οποίες πραγματοποιούνται από το κράτος προωθεί τη δημιουργία των δυο παραπάνω παραγόντων.

-Η υπάρχουσα αστική υποβάθμιση της βορειο-δυτικής πλευράς του Τριγώνου των Αθηνών δύναται να συμβάλει στην εξεύρεση 'πακέτων γης' κατάλληλων για επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα.

-Οι παράγοντες της διεθνούς και τοπικής συγκυρίας πυροδοτούν στα όρια του κέντρου άυλους μηχανισμούς, οι οποίοι μετατρέπουν τους μετανάστες σε φορείς των συστατικών της διαμορφούμενης άποψης για το κέντρο, μετατρέποντάς τους σε έμπυχα πολεοδομικά εργαλεία.

Βιβλιογραφία

Μαρία Μαντουβάλου, Ευαγγελία Μπαλλά / Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα. Δημοσιεύτηκε στο «*Η Ελληνική πόλη προς τον 21ο αιώνα*», τμητικός τόμος για τον Καθηγητή Πολεοδομίας Α. Αραβαντινό. Αθήνα 2004.

Ντίνα Βαΐου / Όψεις της μετανάστευσης προς την Αθήνα μετά το 1990. Εισήγηση στο Συνέδριο «*Πληθυσμιακές τάσεις και προοπτικές. Ελλάδα και Ευρωπαϊκή Ένωση*» του Κέντρου Ερεύνης της Ελληνικής Κοινωνίας – Ελληνική Εταιρεία Δημογραφικών Μελετών, Αθήνα 13-14 Μαρτίου 2009.

Neil Smith / *The New Urban Frontier, Gentrification and the revanchist city*, Routledge Νέα Υόρκη 1996.

Teemu Moilanen, Seppo Rainisto / *How to brand nations cities and destinations, A planning book for place branding*
Polgrave Macmillan, Νέα Υόρκη 2009

Bradford C. Rubinowitz L. / *The urban-suburban investment –disinvestment process: consequences for older neighborhoods*, Annals of the American Academy of Political and Social Science, Νέα Υόρκη 1975.

Laurenti L. / *Property Values and Race*, University of California Press, Μπέρκλεϋ 1960.

Ηλέκτρα Β. Πετράκου / *Η διαμόρφωση της μετανάστευσης προς την Ελλάδα, εταιρία πολιτικού προβληματισμού 'Νίκος Πουλιαντζάς', Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα 2001.*

Αλεξανδρή / *Η ιστορία του αστικού εξευγενισμού του Γκάζι, πτυχιακή εργασία, Αθήνα 2009.*

Παντζάρης Τ. Ισαρή Α. / *Μελέτη σχεδιασμού ανάπλασης μέρος Α, Δήμος Αθηναίων, Αθήνα 1995.*

ΣΑΔΑΣ / *Ενημερωτικό δελτίο του συλλόγου αρχιτεκτόνων, ειδικό ένθετο για συνοικία του Γκάζι τόμος 6, Αθήνα 1995.*

Άρθρα Τρία παραδείγματα που άλλαξαν το κέντρο / Άρθρο στην Καθημερινή, 28 Μαρ. 2009

Τα γκέτο του σήμερα, φιλέτα του αύριο / Άρθρο στα Νέα, 27 Ιουνίου 2009

Ιστότοποι

www.nah.gr

www.euro2day.com

www.e-akinita.gr

