



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
Δ.Π.Μ.Σ.: "ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ  
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β': "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"

## «ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ»

ΔΙΔΑΣΚΟΥΣΕΣ: ΒΑΪΟΥ Ντ., ΜΑΝΤΟΥΒΑΛΟΥ Μ., ΜΑΥΡΙΔΟΥ Μ.



«Gentrification Friendly» γειτονιές στο κέντρο της Αθήνας(;)

ΧΑΧΛΑΚΗΣ ΚΩΣΤΗΣ αρχιτέκτονας ΑΠΘ

## Περιεχόμενα

Περίληψη - Abstract	5
Εισαγωγή	7
Μέρος Α΄ - Η Διαμόρφωση των Νέων Μοντέλων Αστικής Διακυβέρνησης	11
Μέρος Β΄ - Το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification)	19
Μέρος Γ΄ - Ο «gentrification friendly» χαρακτήρας	29
Επίλογος	43
Βιβλιογραφία	45
Παράρτημα Ι	47
Παράρτημα ΙΙ	63

## Περίληψη-Abstract

Το παρόν οργανώνεται σε τρία κύρια μέρη. Στο Μέρος Α' του κειμένου γίνεται μια προσέγγιση στις συνθήκες που διαμόρφωσαν τα νέα μοντέλα αστικής διακυβέρνησης στο τελευταίο τέταρτο του 20ου αιώνα. Στο Μέρος Β' αναλύεται το φαινόμενο του εξευγενισμού ως τύπος αστικής ανάπτυξης και γίνεται μια προσπάθεια να σκιαγραφηθούν οι συνθήκες που οδηγούν στην ενεργοποίησή του. Έχοντας πλέον δημιουργήσει το απαραίτητο θεωρητικό υπόβαθρο αναδεικνύουμε, στο Μέρος Γ' του παρόντος, τα χαρακτηριστικά εκείνα που προσδίδουν τον «gentrification friendly» χαρακτήρα και, τέλος, προσεγγίζουμε με δεδομένα τα παραπάνω μια περιοχή του κέντρου της Αθήνας. Τέλος, στο κλείσιμο του παρόντος κειμένου, ανοίγουμε μια συζήτηση αναφορικά στον ρόλο του αστικού σχεδιασμού και στον επαναπροσδιορισμό του τρόπου διαμόρφωσης των πολιτικών ρύθμισης του χώρου και των παρεμβάσεων που αυτές υποδεικνύουν.

**ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ:** νεοφιλελευθερισμός, αστική διακυβέρνηση, εξευγενισμός, στρατηγικές κράτους, στρατηγικές αγοράς

The present paper is organized into three main parts. In part A' an approach is made to the circumstances that shaped the new models of urban governance in the last quarter of the 20th century. Part B' refines gentrification as a type of urban governance and an attempt is made to outline the circumstances of its mobilization. Having created the necessary theoretical background we highlight in Part C' those characteristics that confer the “gentrification friendly” character. With the above data we approach an area of central Athens. Finally, at the closure of this text, we open a debate on the role of urban design and planning in order to redefine the way of policy formulation in space regulation and the interventions that are indicated by those policies.

**KEY WORDS:** neoliberalism, urban governance, gentrification, state-led strategies, market-led strategies

## Εισαγωγή

Η Ελλάδα σε ότι αφορά στα ζητήματα πόλης και πολεοδομίας δεν προσιδιάζει σε καμία περίπτωση στα παραδείγματα που αναλύονται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και χρησιμοποιούνται ως εργαλεία στην προσέγγιση των θεμάτων του χώρου κατ' αρχήν και της ρύθμισης αυτού κατ' επέκταση. Οι συνιστώσες, τόσο της δημιουργίας όσο και της διαμόρφωσης της δυτικής πόλης απ' τη μια και της ελληνικής πόλης απ' την άλλη είναι εντελώς διαφορετικές<sup>1</sup>. Μόνο το βιομηχανικό παρελθόν, οι ανθούσες για μεγάλα χρονικά διαστήματα οικονομίες και οι μεγάλες μεταναστευτικές κινήσεις προς τις πόλεις της Δύσης είναι αρκετά για να χαράξουν μια εντελώς διαφορετική πορεία στην εξέλιξη της πόλης «εδώ» κι «εκεί». Οι παρανοϊκοί ρυθμοί της αστικοποίησης κατά τη βιομηχανική επανάσταση μπορούν να συγκριθούν ίσως μόνο με αυτούς της μεταπολεμικής Ελλάδας των δεκαετιών του 1950 και του 1960. Ακόμη κι έτσι όμως, η κλίμακα του φαινομένου είναι πολύ μικρότερη στο ελληνικό παράδειγμα.

Είναι αυτονόητο πως τα παραπάνω σε καμία περίπτωση δε δημιουργούν τις προϋποθέσεις για να ειπωθεί η σύγχρονη ελληνική πόλη με τους όρους που έβλεπε ο Burgess, ο Park ή ο Hoyt την προπολεμική αμερικανική πόλη. Για το λόγο αυτό δεν μπορούμε, όταν μιλάμε για το ελληνικό παράδειγμα να επιστρέφουμε σε ερωτήματα που απαντήθηκαν ή εγκαταλείφθηκε η προσπάθεια να απαντηθούν πολλές δεκαετίες πριν. Αντίστοιχοι είναι οι λόγοι για τους οποίους δεν μπορούμε να μεταφέρουμε αυτούσια τα σύγχρονα ερωτήματα που αναπτύσσονται σε διεθνές επίπεδο στη σύγχρονη ελληνική πραγματικότητα. Η παγκοσμιοποιημένη οικονομία, οι επιταγές της Ε.Ε., οι μεταλλάξεις στην πολιτισμική ταυτότητα που έλαβαν χώρα στα τελευταία 35 χρόνια και πολλοί άλλοι παράγοντες να μεν εντάσσουν την Ελλάδα πανηγυρικά στη «Δύση» αλλά το δυτικό παρόν σε συνδυασμό με το ελληνικό παρελθόν δίνει ένα ιδιαίτερο μίγμα με ουσιαστικά διαφοροποιημένα αποτελέσματα.

1. Σε καμία περίπτωση η συγκεκριμένη διατύπωση δεν υπονοεί ότι όλες οι πόλεις της Δύσης δημιουργήθηκαν και αναπτύχθηκαν με τον ίδιο ακριβώς τρόπο.

Στο παρόν χρησιμοποιούνται χωρίς φειδώ όροι όπως ο νεοφιλελευθερισμός, η αστική διακυβέρνηση, ο εξευγενισμός ή gentrification. Το να θέσει κανείς τις προϋποθέσεις σύμφωνα με τις οποίες μπορούν αυτοί οι όροι να χρησιμοποιηθούν αναφορικά στο ελληνικό παράδειγμα απαιτεί εκτεταμένες γνώσεις και συστηματική δουλειά που δεν είναι δυνατόν να γίνει στο πλαίσιο αυτής της εργασίας. Τα πεδία της οικονομίας, της κοινωνιολογίας, της πολιτικής επιστήμης και των επιστημών του χώρου πρέπει να συνδυαστούν με μια διαχρονική και ουσιαστική θεώρηση της ελληνικής πραγματικότητας ώστε το υπόβαθρο των διατυπώσεων που γίνονται στην παρούσα εργασία να μπορεί να θεωρηθεί ισχυρό και άρα οι διατυπώσεις, αν όχι αληθείς, ώριμες. Σίγουρα η αγωνιώδης προσπάθεια να εντοπίσουμε, να καταγράψουμε και να αναλύσουμε φαινόμενα «celebrities» της διεθνούς βιβλιογραφίας στην ελληνική πραγματικότητα δεν συνάδει με τον παραπάνω στόχο και είναι ένα σφάλμα στο οποίο ελπίζω να μην έχω υποπέσει κατά την επεξεργασία του παρόντος.

Ακολουθώντας την προτροπή της διδακτικής ομάδας στο να μιλήσουμε για την περιοχή ενδιαφέροντος με κριτήρια που δεν προτείνονται από τις παραδοσιακές τεχνικές ανάλυσης του χώρου, επιλέγεται εδώ το φαινόμενο του εξευγενισμού σαν άξονας της προσέγγισης. Είναι σημαντικό να ξεκαθαρίσουμε εξ' αρχής ότι, σε καμία περίπτωση, δεν προσπαθούμε να τεκμηριώσουμε την ύπαρξη του φαινομένου ή την μελλοντική ενεργοποίησή του. Απλώς δανειζόμαστε τα εργαλεία που μας προσφέρει η συζήτηση για τον εξευγενισμό όπως αυτή έχει διαμορφωθεί από τα τέλη της δεκαετίας του 1970 μέχρι σήμερα και τα χρησιμοποιούμε στην προσέγγισή μας.

Η περιοχή ενδιαφέροντος ορίζεται ανατολικά από τη λεωφόρο Πατησίων, δυτικά από το όριο των σιδηροδρομικών γραμμών, νότια από την πλατεία Ομόνοιας και βόρεια από την οδό Αγίου Μελετίου. Το ενδιαφέρον προς το συγκεκριμένο τμήμα του κέντρου της πόλης προσέδρασε το γεγονός ότι βρίσκεται συχνά στην επικαιρότητα λόγω της έντονης παρουσίας μεταναστών και του ότι αποτελεί το πεδίο εφαρμογής βίαιων πρακτικών τόσο από πλευράς κρατικής εξουσίας όσο και από την πλευρά των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής. Για της ανάγκες μιας εργασίας αυτού του τύπου πρέπει να έχουμε μια σαφώς ορισμένη περιοχή ενδιαφέροντος παρ' όλο που το χωρικό αποτύπωμα των φαινομένων που σκοπεύουμε να εξετάσουμε είναι δύσκολο να οριστεί προκαταρκτικά. Τα κριτήρια οριοθέτησης είναι εμπειρικά και χρήζουν επιμέρους διερεύνησης.

Η εργασία διαρθρώνεται σε τρία κύρια μέρη. Στο πρώτο μέρος δίνεται έμφαση στην κοινωνική, πολιτική και οικονομική συγκυρία που οδηγεί στη μετάλλαξη της σχέσης κράτους και αγοράς και στη συνεπαγόμενη μετάβαση σε νέα μοντέλα αστικής διακυβέρνησης. Στη συνέχεια, στο δεύτερο μέρος, αφού έχουμε οριοθετήσει το πλαίσιο, προσεγγίζεται το φαινόμενο του εξευγενισμού ως τύπος αστικής ανάπτυξης μέσα από τη βιβλιογραφία. Στο τρίτο μέρος γίνεται μια προσπάθεια να εντοπιστούν τα εγγενή χαρακτηριστικά των περιοχών που τους προσδίδουν τον «gentrification

friendly» χαρακτήρα όπως τον ορίζουμε για τις ανάγκες του παρόντος. Συγκεκριμένα για την περιοχή μελέτης, με δεδομένα για την αγορά κατοικίας, από μελέτες για την παρουσία των μεταναστών στην περιοχή και από παρατηρήσεις που έγιναν κατά την επιτόπια έρευνα ελέγχεται αν η περιοχή φέρει «gentrification friendly» χαρακτηριστικά.

Πεποίθηση του γράφοντα είναι ότι ο εξευγενισμός συντελεί στην όξυνση των κοινωνικών ανισοτήτων και της χωρικής ανισοροπίας που είναι εγγενή στοιχεία του καπιταλιστικού συστήματος όπως το βιώνουμε στις μέρες μας και αντιστρόφως, οι ανισότητες στην κοινωνία και οι ανισοροπίες στο χώρο αποτελούν το κατάλληλο πεδίο για τον εξευγενισμό. Η κατάλυση του εν λόγω συστήματος πιθανότατα να αποτελεί την ουσιαστικότερη πρόταση για τη ρύθμιση του χώρου. Στο μεταξύ, προτείνεται στις επόμενες σελίδες, εφόσον ο αναγνώστης θεωρεί τον εξευγενισμό και τις κοινωνικές επιπτώσεις που αυτός φέρει κατακριτέες, ένας μηχανισμός εντοπισμού των περιοχών οι οποίες είναι πιθανότερο να υποστούν εξευγενισμό. Από 'κει κι έπειτα μπορεί να ξεκινήσει μια αναζήτηση για προτάσεις ρύθμισης, μέτρα ή παρεμβάσεις που θα αλλάξουν την πορεία εξέλιξης αυτών των τμημάτων του αστικού χώρου προς όφελος των κατοίκων τους. Στην περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό, μπορούν απλά να μην ενισχύονται και να μην προωθούνται οι τάσεις προς εξευγενισμό από τον σχεδιασμό. Όπως κι αν έχει το πράγμα, η αναγνώριση είναι το πρώτο βήμα.

## Μέρος Α΄

### Η Διαμόρφωση των Νέων Μοντέλων Αστικής Διακυβέρνησης

#### Η στροφή προς νεοφιλελεύθερα μοντέλα ρύθμισης της αγοράς

Όλοι, με τον ένα ή με τον άλλο τρόπο, παρά τις διαφοροποιήσεις που παρατηρούνται από τόπο σε τόπο δεχόμαστε ότι οι καπιταλιστικές αγορές του Δυτικού κόσμου λειτουργούν με όρους νεοφιλελευθερισμού με προσχηματικά ενισχυμένη τη ρυθμιστική διάθεση των κυβερνήσεων κατά την τελευταία περίοδο λόγω της οικονομικής κρίσης. Παρά το γεγονός ότι τη στιγμή που γράφεται το παρόν οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές ρύθμισης της αγοράς έχουν ήδη κριθεί αναποτελεσματικές και εξετάζεται η αναθεώρησή τους – χωρίς αυτό να σημαίνει ότι εξετάζεται το «άνοιγμα» του κοινωνικού πεδίου αναφοράς προς τους λιγότερο ευνοημένους του νεοφιλελευθερισμού, πολλοί μιλούν για την εδραίωση του νεοσυντηρητισμού και ό,τι αυτός συνεπάγεται – τα φαινόμενα που πρόκειται να εξετάσουμε έχουν καθολικά νεοφιλελεύθερο «γονιδίωμα» του οποίου η μετάλλαξη θα αργήσει να συντελεστεί ακόμη κι αν η αναθεώρηση των πολιτικών είναι πιο βαθιά από αυτήν που φαίνεται να προκύπτει από τις κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές διεργασίες που λαμβάνουν χώρα στις μέρες μας. Για τον νεοφιλελευθερισμό γράφει ο David Harvey:

*Ο νεοφιλελευθερισμός, εν πρώτοις είναι μια θεωρία πολιτικο-οικονομικών μεθόδων που πρεσβεύει ότι η ανθρώπινη ευημερία μπορεί να προαχθεί καλύτερα με την αποδέσμευση των ατομικών επιχειρηματικών ελευθεριών και ικανοτήτων, μέσα σε ένα θεσμικό πλαίσιο που χαρακτηρίζεται από ισχυρά ατομοϊδιοκτησιακά δικαιώματα, ελεύθερες αγορές και ελεύθερο εμπόριο. Ο ρόλος του κράτους είναι να δημιουργήσει και να διατηρήσει ένα θεσμικό πλαίσιο κατάλληλο γι' αυτές τις μεθόδους. Παραδείγματος χάριν, το κράτος πρέπει να εγγυάται την ποσότητα και την ακεραιότητα του χρήματος. Πρέπει επίσης να δημιουργεί τις στρατιωτικές, αμυντικές, αστυνομικές και νομικές δομές και λειτουργίες που απαιτούνται, ώστε να διασφαλίζει τα δικαιώματα ατομικής ιδιοκτησίας και να εγγυάται, με τη βία εάν χρειάζεται, την ορθή λειτουργία των αγορών. Επιπλέον, εάν δεν υπάρχουν αγορές (σε τομείς όπως η γη, το νερό, η εκπαίδευση, η υγεία,*

*η κοινωνική ασφάλιση ή η περιβαλλοντική ρύπανση) πρέπει να δημιουργηθούν, εάν είναι αναγκαίο με κρατική δράση. Πέραν όμως αυτών των καθηκόντων, το κράτος δεν πρέπει να επιχειρεί. Οι κρατικές παρεμβάσεις στην αγορά (από τη στιγμή που έχει δημιουργηθεί) πρέπει να παραμείνουν στον ελάχιστο βαθμό, διότι, σύμφωνα με τη θεωρία, το κράτος δεν μπορεί να κατέχει επαρκή πληροφόρηση, ώστε να λαμβάνει τα σήματα που εκπέμπει η αγορά (τιμές) και διότι ισχυρές ομάδες συμφερόντων θα διαστρεβλώσουν αναπόφευκτα και θα επηρεάσουν αθέμιτα τις κρατικές παρεμβάσεις (ιδίως στις δημοκρατίες) προς όφελός τους.*

(Harvey, 2005: 24)

Το πώς φτάσαμε να θεωρούμε την αυτορρύθμιση της αγοράς και το νόμο του ισχυρού ως το ιδανικό μοντέλο ρύθμισης των διαδικασιών παραγωγής και κατανάλωσης και συνεπώς ως το ιδανικό μοντέλο διαμόρφωσης της ίδιας μας της καθημερινότητας είναι απορίας άξιο. Παρ' όλα αυτά μπορούμε να δούμε μέσα από ποιες συνθήκες προέκυψε η στροφή στο νεοφιλελευθερισμό με στόχο να θέσουμε ισχυρότερες βάσεις στην κατεύθυνση της κατανόησης των νέων μορφών αστικής διακυβέρνησης που προέκυψαν μέσα στο νεοφιλελεύθερο πλαίσιο<sup>2</sup>.

Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο έγινε πεποίθηση πλέον της καπιταλιστικής τάξης η ανάγκη να οικοδομηθεί ένας *ταξικός συμβιβασμός* μεταξύ του κεφαλαίου και της εργασίας. Στόχος ήταν αφενός να αποτραπεί η επανεμφάνιση των διακρατικών ανταγωνισμών που είχαν οδηγήσει στον πόλεμο και αφ' ετέρου να αποτραπεί η εκ νέου δημιουργία των συνθηκών που οδήγησαν στην μεγάλη ύφεση της δεκαετίας του 1930 και η συνεπαγόμενη απειλή της καπιταλιστικής τάξης πραγμάτων. Με γνώμονα τη δημιουργία του σωστού μίγματος κράτους, αγοράς και δημοκρατικών θεσμών που θα εγγυάται την ευημερία και τη σταθερότητα οικοδομήθηκε μια νέα παγκόσμια τάξη πραγμάτων μέσω των συμφωνιών του Bretton Woods<sup>3</sup> και ποικίλων θεσμών που δημιουργήθηκαν έκτοτε.

Στην Ευρώπη στήθηκαν πολλά και ποικίλα σοσιαλδημοκρατικά, χριστιανοδημοκρατικά κράτη με διευθυνόμενη οικονομία. Αντίστοιχα οι Η.Π.Α. και οι χώρες που επηρέαζαν άμεσα (π.χ. Ιαπωνία) στράφηκαν προς μια φιλελεύθερη κρατική μορφή. Το κοινό στοιχείο μεταξύ των κρατικών μορφών που αναπτύχθηκαν μεταπολεμικά ήταν η αποδοχή ότι το κράτος πρέπει να επικεντρώσει την προσοχή στην πλήρη απασχόληση, στην οικονομική μεγέθυνση και στην ευημερία των πολιτών του. Η δημοσιονομική και οικονομική πολιτική του μετριασμού της έντασης των διακυμάνσεων με στόχο την κοινωνική ειρήνη και της εξασφάλισης πλήρους απασχόλησης ονομάστηκε συμβατικά *κεϊνσιανό μοντέλο ρύθμισης*. Ο λεγόμενος *κοινωνικός μισθός* ήταν σημαντικότατος παράγοντας διαμόρφωσης πολιτικών. Όλες οι διαδικασίες της αγοράς, οι επιχειρηματικές και εταιρικές δραστηριότητες, περιορίζονταν από ένα ρυθμιστικό πλαίσιο που έθετε περιορισμούς στην κίνηση του κεφαλαίου με άξονα την εξασφάλιση αυτού του κοινωνικού μισθού.

Το εν λόγω μοντέλο ρύθμισης της αγοράς απέδωσε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά τη διάρκεια των δεκαετιών του 1950 και του 1960<sup>4</sup>. Στις δεκαετίες αυτές οι αναδιανεμητικές πολιτικές, οι

έλεγχοι της ελεύθερης διακίνησης του κεφαλαίου, οι επεκτεινόμενες δημόσιες δαπάνες για την οικοδόμηση του κράτους πρόνοιας, οι κρατικές παρεμβάσεις στην οικονομία και ο σχεδιασμός απέδωσαν πλούσιους καρπούς. Όμως, με το τέλος της δεκαετίας του 1960 αρχίζει η κατάρρευση του φιλελευθερισμού. Η ανεργία και ο πληθωρισμός υπέστησαν αλματώδεις αυξήσεις εισάγοντας τις δυτικές καπιταλιστικές οικονομίες στη φάση του *στασιμοπληθωρισμού* στην οποία και έμειναν για το μεγαλύτερο μέρος της δεκαετίας του 1970. Οι δημοσιονομικές κρίσεις των διάφορων κρατών είχαν ως αποτέλεσμα να κατακυλήσουν τα φορολογικά έσοδα και να αυξηθούν ραγδαία οι κοινωνικές δαπάνες. Πλέον, η ανάγκη για μια νέα προσέγγιση στις πολιτικές ρύθμισης της αγοράς ήταν αναγκαία. Η νεοφιλελευθεροποίηση που ακολούθησε πέτυχε σταδιακά την επανεδραίωση των συνθηκών της καπιταλιστικής συσσώρευσης και την παλινόρθωση της ισχύος των οικονομικών ελίτ. Πρόκειται για τα δύο βασικότερα στοιχεία που είχαν κλονιστεί σοβαρά μετά την 25ετή περίπου ζωή του φιλελευθερισμού.

### Ο νεοφιλελευθερισμός στη θεωρία και στην πράξη

Ποιος είναι ο ρόλος του κράτους στη νεοφιλελεύθερη θεωρία από τη μια και στην πρακτική εφαρμογή του νεοφιλελευθερισμού από την άλλη; Σύμφωνα με το θεωρητικό πρότυπο, το κράτος στο νεοφιλελευθερισμό θα πρέπει να εξασφαλίζει ισχυρά δικαιώματα ιδιοκτησίας για τον καθένα, την εφαρμογή του νόμου και τους θεσμούς των αγορών και του ελεύθερου εμπορίου ώστε να λειτουργούν ανεμπόδιστα. Το ατομικό δικαίωμα στην ελευθερία δράσης, έκφρασης και επιλογής πρέπει να προστατεύεται. Συνεπώς το κράτος οφείλει, εφόσον κατέχει και ελέγχει το μονοπώλιο της βίας, να διατηρεί αυτές τις ελευθερίες με κάθε κόστος.

Στη λογική του ότι στο νεοφιλελεύθερο πλαίσιο οι επιχειρήσεις και οι εταιρείες αντιμετωπίζονται ως άτομα – στη νομική τους μορφή: Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) – η ελευθερία τους θεωρείται θεμελιώδες αγαθό. Οι νεοφιλελεύθεροι πιστεύουν ότι οι ιδιωτικοποιήσεις και η απορρύθμιση εξαλείφουν τη γραφειοκρατία αυξάνοντας έτσι τη αποδοτικότητα και την παραγωγικότητα, βελτιώνοντας την ποιότητα με παράλληλη μείωση του κόστους. Η ελεύθερη διακίνηση του κεφαλαίου μεταξύ τομέων της παραγωγής και ενδοκρατικών και διακρατικών περιοχών θεωρείται εξίσου κρίσιμη με τα παραπάνω ενώ το κράτος οφείλει να αποδώσει την κυριαρχία επί αυτών των διακινήσεων στην αγορά. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως οι νεοφιλελεύθεροι θεωρητικοί τρέφουν βαθιά καχυποψία για τη δημοκρατία. Η διακυβέρνηση με βασική αρχή την πλειοψηφία θεωρείται εν δυνάμει απειλή για τα ατομικά δικαιώματα και τις συνταγματικές ελευθερίες.

*Η δημοκρατία θεωρείται πολυτέλεια, δυνατή μόνο υπό συνθήκες σχετικής αφθονίας συνδυασμένης με την ισχυρή παρουσία της μεσαίας τάξης, για να εγγυάται την πολιτική σταθερότητα. Έτσι, οι νεοφιλελεύθεροι τείνουν να ευνοούν τη διακυβέρνηση από τεχνοκράτες και ελίτ.*

(Harvey, 2005:100)

2. Τα ιστορικά στοιχεία και οι αναλύσεις που παρατίθενται παρακάτω αναφορικά στις συνθήκες γέννησης του νεοφιλελευθερισμού και στη θεωρητική του υπόσταση προέρχονται κατά κύριο λόγο από το βιβλίο: Harvey, D. (2005): *Νεοφιλελευθερισμός: Ιστορία και Παρόν, Εκδόσεις Καστανιώτη, Αθήνα 2007.*

3. Πρόκειται για τη Νομισματική και Χρηματοοικονομική Διάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών η οποία διήρκεσε από την 1η έως την 22α Ιουλίου 1944 και έλαβε χώρα στο ομώνυμο παραθεριστικό θέρετρο της πολιτείας New Hampshire των Η.Π.Α. Εκεί αποφασίστηκε η δημιουργία του Δ.Ν.Τ., της Παγκόσμιας Τράπεζας, της GATT καθώς και η υιοθέτηση του συστήματος σταθερών συναλλαγματικών ισοτιμιών που έγινε γνωστό ως το σύστημα του Bretton Woods. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό κάθε χώρα που συμμετείχε αναλάμβανε την υποχρέωση να ασκήσει τέτοια νομισματική πολιτική που να διατηρεί την συναλλαγματική της ισοτιμία σταθερή σε μια καθορισμένη τιμή, +/- 1%, σε σχέση με τον χρυσό. Ακόμα, σύμφωνα με το σύστημα αυτό οι επί μέρους χώρες μπορούσαν αν υπήρχε σχετική νομισματική αναγκαιότητα να προχωρήσουν σε υποτίμηση του εθνικού τους νομίσματος έως και 10% χωρίς την άδεια αλλά με την επίβλεψη του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (πηγή: Wikipedia).

4. Αξίζει στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι στην ίδια χρονική περίοδο η οικονομική μεγέθυνση δεν αφορούσε στις χώρες του λεγόμενου Τρίτου Κόσμου. Η κατάσταση δεν άλλαξε ούτε μετά τη νεοφιλελευθεροποίηση.

Όσες διαφωνίες και ενστάσεις κι αν έχει κανείς με το θεωρητικό μοντέλο του νεοφιλελευθερισμού ή ακόμα κι αν συμφωνεί με τις βασικές του αρχές, θα βρει την πρακτική του εφαρμογή ανεπαρκή με σοβαρές αντιθέσεις και αντιφάσεις έναντι της θεωρητικής του υπόστασης. Η σημαντικότερη ίσως διαφοροποίηση θεωρίας και πράξης εμφανίζεται στη διαχείριση της μονοπωλιακής δύναμης η οποία αφ' ενός αποκτάται με χρήση της ατομικής-εταιρικής ελευθερίας και προστατεύεται από τα κεντρικά κρατικά όργανα και αφ' ετέρου, αφού αποκτηθεί, αφαιρεί την ελευθερία άλλων υποκειμένων να συσσωρεύσουν πλούτο. Οι νεοφιλελεύθεροι απαντούν στη συγκεκριμένη πολεμική με το επιχείρημα ότι η ελευθερία της διεκδίκησης μιας μερίδας του μονοπωλίου από τα υποκείμενα που έχουν τεθεί εκτός παιχνιδιού δεν αφαιρείται. Τα άτομα διατηρούν όλα τα δικαιώματά τους, στο χέρι τους είναι η επίτευξη των στόχων τους. Στο νεοφιλελευθερισμό όμως τα πάντα είναι θέμα συσχετισμών δύναμης, οικονομικής και/ή πολιτικής.

*Το άτομο πρέπει να φροντίζει να συσσωρεύει, να επιδιώκει την επιτυχία, ενώ ταυτόχρονα είναι υπεύθυνο (και επομένως ένοχο) για την ενδεχόμενη αποτυχία του. Το νεοφιλελεύθερο υποκείμενο συγγέει την ελευθερία και την αυτονομία με τον ανταγωνισμό. Επιχειρώντας να μεγιστοποιήσει με κάθε τίμημα την απόδοση του ατόμου σε όλα τα πεδία, ο νεοφιλελευθερισμός καταλήγει να αναγορεύει σε κανόνα την έλλειψη κάθε περιορισμού. Αυτή η έλλειψη περιορισμού συγκαλύπτει όμως το γεγονός ότι, στην πραγματικότητα, υπάρχει ένα όριο στην επιθυμία και αυτό το όριο το καθορίζουν το κεφάλαιο και η επιχείρηση.*

*Θανάσης Γαλκετός (Επτά, Κυριακή 31.05.2009)*

Οι σταδιακά οξυνόμενες κοινωνικές ανισότητες και οι ανισορροπίες στην χωρική ανάπτυξη για κάποιους είναι εγγενείς στο θεωρητικό μοντέλο του νεοφιλελευθερισμού και για άλλους προκύπτουν από την εσφαλμένη πρακτική εφαρμογή αυτού του μοντέλου. Πεποίθηση του γράφοντα είναι ότι οποιαδήποτε εφαρμογή κι αν είχε το θεωρητικό μόρφωμα που επιγραμματικά προσεγγίσαμε παραπάνω θα έδινε ανισότητες και ανισορροπίες. Ακόμα και στην ουτοπική πιθανότητα της απεργαδιαστής εφαρμογής του μοντέλου και στην αύξηση της συσσώρευσης κεφαλαίου σε τέτοιο βαθμό που να καλύπτει όλα τα κοινωνικά υποκείμενα, δεν θα κατάφερνε να εξαλείψει το δίπολο καπιταλιστικής Δύσης-Τρίτου Κόσμου χωρίς πρώτα να χυθεί άφθονο το αίμα των μη δυτικών, υπό νεοφιλελευθεροποίηση πληθυσμών, εθνών, κρατών (βλ. Χιλή, Ιράκ).

Η Ελλάδα αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση σε σχέση με όσα αναφέραμε παραπάνω στη βάση του ότι είναι αναπτυσσόμενη χώρα, ακολουθεί δηλαδή στην ουρά του παγκόσμιου καπιταλιστικού συστήματος. Στο πλαίσιο αυτό ο πολιτικός, δημοσιονομικός και οικονομικός της προσανατολισμός αντιδρά με διαφορά φάσης στα τεκταινόμενα σε παγκόσμιο επίπεδο λόγω χαμηλών αντανακλαστικών και έλλειψη ευελιξίας στη διαμόρφωση πολιτικών. Ο ετεροχρονισμός αυτός έχει σαν αποτέλεσμα τη γεωμετρική όξυνση των ανισοτήτων και των ανισορροπιών. Στο πλαίσιο αυτό, όσα ειπώθηκαν παραπάνω για το νεοφιλελεύθερο μοντέλο μπορεί να μην εφαρμόζουν πλέον ακριβώς στη Γαλλία του Σαρκοζί και στη

Γερμανία της Μέρκελ αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν κάλλιστα για να προσεγγίσουμε το ελληνικό παράδειγμα. Τη στιγμή που πολλά στοιχεία της νεοφιλελεύθερης ατζέντας εγκαταλείπονται παγκοσμίως η ελληνική πολιτεία επιμένει στην υιοθέτηση αυστηρά νεοφιλελεύθερων πολιτικών οπότε όσα αναφέρθηκαν παραπάνω μας αφορούν άμεσα.

### Νέες μορφές αστικής διακυβέρνησης

Επικεντρώνοντας στο εξής το ενδιαφέρον μας στα θέματα πόλης, αναγνωρίζουμε εγγεγραμμένα στις σύγχρονες αστικές δομές της καπιταλιστικής Δύσης τα σημάδια της επί τριάντα και πλέον χρόνια εφαρμογής νεοφιλελεύθερων μοντέλων ρύθμισης στην αγορά. Τα περισσότερα απ' αυτά τα σημάδια προκύπτουν ως άμεσα αποτελέσματα της στροφής προς νέα μοντέλα αστικής διακυβέρνησης, σαφώς επηρεασμένα από το νεοφιλελεύθερο μοντέλο ρύθμισης. Στις Ηνωμένες Πολιτείες, μετά από μια μακρά περίοδο επενδύσεων στη στρατιωτική βιομηχανία και στην κοινωνική υποδομή η ομοσπονδιακή<sup>5</sup> κυβέρνηση άρχισε να αναδομείται ριζικά. Η επιθυμία για έναν εύπορο κρατικό μηχανισμό που φροντίζει για τους πολίτες του άρχισε να υποχωρεί και στη θέση της εμφανίστηκαν έντονες τάσεις απορρύθμισης με παράλληλη την επιθυμία για εύπορους πολίτες που φροντίζουν οι ίδιοι για τον εαυτό τους. Οι νεο-φεντεραλιστικές πολιτικές που άρχισαν να εφαρμόζονται από την αρχή της δεκαετίας του 1980 κι έπειτα, με τη μείωση των κονδυλίων για κοινωνικές και άλλες υποδομές που αυτή η στροφή συνεπαγόταν, ανάγκασε την τοπική αυτοδιοίκηση να εφαρμόσει πολιτικές επιχειρηματικού τύπου, με πιο χαλαρή τη ρυθμιστική διάθεση.

Στην άλλη πλευρά του Ατλαντικού, στη Μεγάλη Βρετανία, η ιδεολογία της Νέας Δεξιάς, εκφραζόμενη μέσα από το Συντηρητικό Κόμμα επικράτησε μετά τις εκλογές του 1979. Κατά τη διάρκεια των δεκαετιών του 1980 και του 1990 η κυβέρνηση πέρασε μια σειρά από μέτρα με κεντρικό άξονα την απελευθέρωση της αγοράς. Στόχος ήταν, και σε αυτήν την περίπτωση, η αναδιοργάνωση της τοπικής αυτοδιοίκησης και η άρση των γραφειοκρατικών εμποδίων που αυτή έθετε στην ενίσχυση της δύναμης των ιδιωτικών συμφερόντων. Κάποια από τα σημαντικότερα προγράμματα που τέθηκαν σε εφαρμογή ήταν οι επιχορηγήσεις για *αστική ανάπλαση*, το *Πρόγραμμα Επιχειρηματικών Ζωνών* και οι *εταιρείες αστικής ανάπτυξης* που συγκροτήθηκαν. Ο Tim Hall (Hall, 2005: 101-117) κάνει μια επαρκέστατη ανάλυση των προγραμμάτων των μεταρρυθμίσεων που δρομολογήθηκαν στη Μεγάλη Βρετανία από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 κι έπειτα. Παρ' όλα αυτά, ιδιαίτερης μνείας αναφορικά στις επιπτώσεις τους στην αστική δομή χρήζουν οι Επιχειρηματικές Ζώνες που θεσπίστηκαν.

Οι «Επιχειρηματικές Ζώνες» ήταν, σχετικά με την κλίμακα της υποβάθμισης, μικρές περιοχές στις οποίες παρέχονταν οικονομικά κίνητρα τα οποία στόχευαν στην ενθάρρυνση της χωροθέτησης επιχειρήσεων μέσα στα όριά τους. Κάποια από τα κίνητρα που παρασχέθηκαν ήταν η φοροαπαλλαγή, οι ηπιότεροι οικοδομικοί

5. Το παράδειγμα των Ηνωμένων Πολιτειών είναι ιδιαίτερα χρήσιμο για τη διερεύνηση της εμφάνισης νέων μορφών αστικής διακυβέρνησης λόγω του ομοσπονδιακού (federal) τρόπου οργάνωσης της διοίκησης. Στην ουσία η τοπική αυτοδιοίκηση συγκροτεί την κεντρική εξουσία και αντίστροφα η κεντρική εξουσία διαμορφώνοντας μια ενιαία πολιτική αφήνει την τοπική αυτοδιοίκηση να την εφαρμόσει με μια μεγάλη δόση ανεξαρτησίας στους επιμέρους χειρισμούς. Η ανεξαρτησία αυτή ενισχύθηκε περισσότερο με την επικράτηση του νεοφιλελευθερισμού και την εγκαθίδρυση του νέο-φεντεραλιστικού μοντέλου δημόσιας διοίκησης στις Η.Π.Α (για περισσότερες πληροφορίες βλ. Hackworth, 2007).



περιορισμοί και η μειωμένη κυβερνητική παρέμβαση. Οι ζώνες αυτές κατάφεραν να προσελκύσουν κάποιες μικρές επιχειρήσεις, κυρίως από τον τομέα των νέων τεχνολογιών, ο οποίος παρουσίαζε έντονη δυναμικότητα στο Ηνωμένο Βασίλειο στις αρχές της δεκαετίας του 1980, αλλά δεν λειτούργησαν όπως αναμενόταν. Αντί να λειτούργησουν ως ισχυρές συνιστώσες της άρσης της υποβάθμισης λειτούργησαν, στις καλύτερες των περιπτώσεων, ως στήριγμα των τοπικών τους οικονομιών δίνοντας κάποιες λίγες θέσεις εργασίας.

*Η πολιτική της επιχειρηματικής ζώνης, που προσφέρει κίνητρα μέσα σε μια χωρικά καθορισμένη περιοχή, έχει αρνητική επίδραση στις περιοχές γύρω από αυτήν. Αυτές οι περιοχές γίνονται αυτόματα λιγότερο ελκυστικές για την προσέλκυση επενδύσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τοποθεσίες επιχειρηματικής ζώνης προσέφεραν αποταμιεύσεις σε ποσά που ανέρχονταν σε πάνω από 10.000 λίρες Αγγλίας το χρόνο. Οι γειτονικές περιοχές απαξιώθηκαν άμεσα χωρίς αυτές τις αποταμιεύσεις αδυνατώντας να προσφέρουν εναλλακτικά πλεονεκτήματα. Αυτό είναι γνωστό ως “μεθοριακή” επίδραση ή σκιώδης επίπτωση.*

(Hall, 2005: 106)

Στο πνεύμα των μεταρρυθμίσεων σε Ηνωμένες Πολιτείες και Μεγάλη Βρετανία, κατά τις δεκαετίες του 1980 και του 1990, σε όλες σχεδόν τις μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις, συντελέστηκε μια σταδιακή μετάβαση από τα συνολικά (γενικά) πολεοδομικά σχέδια προς τις μεμονωμένες παρεμβάσεις που πήραν κυρίως το χαρακτήρα αστικών αναπλάσεων, από τον συνολικό σχεδιασμό με εξ' αρχής και σαφώς ορισμένους στόχους έγινε μια στροφή στις σημειακές παρεμβάσεις με πρωτοβουλία του ιδιωτικού κεφαλαίου και τη συνδρομή της τοπικής αυτοδιοίκησης. Στο πλαίσιο της διαμόρφωσης μιας νέας αστικής οικονομίας με νεοφιλελεύθερους όρους άλλαξε ο τρόπος διοίκησης των πόλεων και διαχείρισης των αναπτυξιακών τους τάσεων.

Στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Αθήνα η στροφή προς αυτή την κατεύθυνση άρχισε να συντελεστεί, η πολιτική παιδεία της Μεταπολίτευσης, ανάμεσα σε άλλα άφησε τα νεοφιλελεύθερα πολιτικά αντανάκλαστα στο ψυγείο μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1990. Μέσα από την προσπάθεια για την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων, τις οικονομικές μεταρρυθμίσεις με νεοφιλελεύθερο τόνο των κυβερνήσεων Σημίτη και της προσπάθειας σύγκλισης με τα ευρωπαϊκά οικονομικά επίπεδα με απώτερο στόχο τη νομισματική ενοποίηση αποκρυσταλλώθηκε η ανάγκη για την εφαρμογή των νέων μοντέλων αστικής διακυβέρνησης και στις μεγάλες ελληνικές πόλεις. Το κέντρο της προσοχής ήταν και είναι η Αθήνα. Οι συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, οι σημειακές αναπλάσεις, τα μεγάλα έργα, η συστηματική εμπλοκή της πολιτείας στη διαμόρφωση των αγορών γης με στόχο την εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, η πλήρης εκμετάλλευση του κρατικού μονοπωλίου της βίας στη ρύθμιση του χώρου (περιορισμός φαινομένου / υποβάθμιση – υποτίμηση / καθαρισμός / αναβάθμιση – ανατίμηση / κέρδος) είναι ευρέως εφαρμοζόμενες πρακτικές στην ελληνική πρωτεύουσα.

### Η σχέση κράτους και αγοράς στα νέα μοντέλα αστικής διακυβέρνησης

Ο ακρογωνιαίος λίθος της νεοφιλελεύθερης διακυβέρνησης σε τοπικό επίπεδο είναι οι συμπράξεις δημοσίου- ιδιωτικού τομέα. Οι εν λόγω συμπράξεις δεν έχουν μια δεδομένη μορφή, σε κάθε περίπτωση πάντως η τοπική αυτοδιοίκηση – έχοντας λάβει πρωτίστως το χρίσμα της κεντρικής νεοφιλελεύθερης διακυβέρνησης – οφείλει να λειτουργήσει ως διευκολυντικός παράγοντας στις λειτουργίες της αγοράς. Στις συμπράξεις αυτές η ιδιωτική επενδυτική διάθεση ενισχύεται από δημόσιους πόρους και αποδίδει – στην περίπτωση που η επένδυση αποδειχθεί επικερδής – «ιδιωτικό» κέρδος. Σε αντίθετη περίπτωση, αν δηλαδή η επένδυση δεν αποφέρει οφέλη, συνήθως ο ιδιωτικός φορέας της σύμπραξης μένει αλώβητος αφού έχει διασφαλίσει μεγάλο μέρος του κεφαλαίου που επενδύθηκε μέσω των όρων της σύμπραξης και οι απώλειες αφορούν μόνο στο «δημόσιο». Με βάση τα παραπάνω, και εφόσον οι πόροι του δημοσίου είναι πόροι που έχουν αποκτηθεί μέσω της δημοσιονομικής πολιτικής της κεντρικής διοίκησης, συντελείται ληστεία στους πόρους του κοινωνικού συνόλου κατά κανόνα προς όφελος μιας μειοψηφίας. Με λίγα λόγια στην επιχείρηση που στήνεται μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα το ρίσκο αναλαμβάνει κατά κανόνα ο δημόσιος φορέας της σύμπραξης και τα οφέλη ο ιδιωτικός γεγονός που αφαιρεί τη δυνατότητα από το κοινωνικό σώμα να του επιστραφεί κέρδος. Στη νεοφιλελεύθερη επιχειρηματολογία οι εν λόγω πρακτικές δεν είναι αθέμιτες καθώς σπρώχνουν το μέσο κατά κεφαλήν εισόδημα προς τα πάνω οπότε σε βάθος χρόνου και έμμεσα θα αυξηθεί το κατά κεφαλήν εισόδημα όλων των υποκειμένων που συμμετέχουν στην παραγωγική διαδικασία. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι η έννοια του μέσου όρου δεν δίνει σαφή εικόνα για τις ανισότητες και της ανισορροπίες που υφίστανται στο εσωτερικό του συνόλου που μελετάται. Κάπως έτσι προκύπτει η σημαντικότερη, κοινωνική πρωτίστως και χωρική κατ' επέκταση, συνέπεια του ύστερου καπιταλισμού, η ανισορροπία<sup>6</sup> ανάπτυξης.

Κλείνοντας το πρώτο αυτό τμήμα της εργασίας και για να σκιαγραφήσουμε με μεγαλύτερη σαφήνεια τα ουσιαστικά αποτελέσματα της στροφής στο νεοφιλελευθερισμό φτάνει να πούμε ότι αν η πόλη με τα κενύσιμα ρυθμιστικά μοντέλα χαρακτηριζόταν από εξωστρεφή μεγέθυνση, παρακμή των εσωτερικών περιοχών των πόλεων, ρυθμιζόμενη ανάπτυξη και δημόσιες επενδύσεις στις υποδομές, η νεοφιλελεύθερη πόλη όλο και περισσότερο χαρακτηρίζεται από έναν περίεργο συνδυασμό επενδύσεων στον πυρήνα και στην περιφερειακή ζώνη των πόλης, από την έλλειψη επενδύσεων στα προάστια «πρώτης γενιάς», από την χαλαρότητα στον έλεγχο των χρήσεων γης και από τη μείωση των δημόσιων επενδύσεων που δεν προβλέπεται να προσφέρουν άμεσο κέρδος. Αν η κοινωνική κατοικία και η προαστιοποίηση της μεσαίας τάξης είναι οι χαρακτηριστικότερες εικόνες της φιλελεύθερης πόλης, τότε οι εξεγνησιμένες (gentrified) γειτονίες και τα τεράστια εμπορικά κέντρα είναι οι εικόνες της νεοφιλελεύθερης πόλης (Hackworth, 2007).

6. Πρόκειται για μετάφραση της λέξης «uneven» που χρησιμοποιείται στην αγγλική βιβλιογραφία για να περιγράψει την ανάπτυξη εκείνη που δε λαμβάνει χώρα με όρους ισότητας για τον πληθυσμό και ισορροπίας για το χώρο. Μεταφράζεται με γλαφυρότητα για να υποδείξει κριτική διάθεση απέναντι στο πολιτικό και επιστημονικό πρόταγμα της «ισορροπίας» ανάπτυξης.

## Μέρος Β´

### Το φαινόμενο του εξευγενισμού.

Ο εξευγενισμός ως τύπος αστικής ανάπτυξης.

Με τον όρο τυπολογία εννοούμε ένα σύνολο τύπων (μορφών, διεργασιών κ.ό.κ.) που απαντώνται σε ένα συγκεκριμένο πλαίσιο (χωρικό, χρονικό, κοινωνικό, οικονομικό, πολιτικό ή άλλο) οι οποίοι περιγράφουν με έντονη γενικευτική διάθεση μια ομάδα φαινομένων ή πρακτικών με στόχο την ομαδοποίησή τους. Κατ' ουσίαν πρόκειται για ένα μεθοδολογικό εργαλείο παρατήρησης του οποίου το επίπεδο ανάλυσης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την κλίμακα της γενικευτικής διάθεσης του παρατηρητή, ο οποίος ορίζει και το πλαίσιο αναφοράς. Επί παραδείγματι, σε μια συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή και σε συγκεκριμένο οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο μπορούμε να αναγνωρίσουμε επαναλαμβανόμενους τύπους κατοικιών οι οποίοι εφαρμόζονται με ελάχιστες αποκλίσεις από οικόπεδο σε οικόπεδο, από χωριό σε χωριό κι από μάλιστα σε μάλιστα. Μπορούμε δηλαδή να μιλάμε για μια τυπολογία κατοικιών (π.χ. τα αρχοντικά της Καστοριάς, τα πυργόσπιτα της Μάνης κ.ό.κ.). Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί πως, όπως η «ποιότητα» του εκάστοτε αρχιτεκτονήματος δεν κρίνεται από τον τύπο στον οποίο ομαδοποιείται, έτσι και σε κάθε άλλη περίπτωση τυπολόγησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υποκειμένων που συνθέτουν τον τύπο είναι εξίσου αξια παρατήρησης με τα χαρακτηριστικά που τα κατέταξαν σε αυτόν. Με λίγα λόγια, κάθε τύπος επιδέχεται επιμέρους τυπολόγησης. Η παραπάνω παρατήρηση θα μας φανεί ιδιαίτερα χρήσιμη στη συνέχεια οπότε και θα μιλήσουμε για τις τυπολογίες αστικής ανάπτυξης.

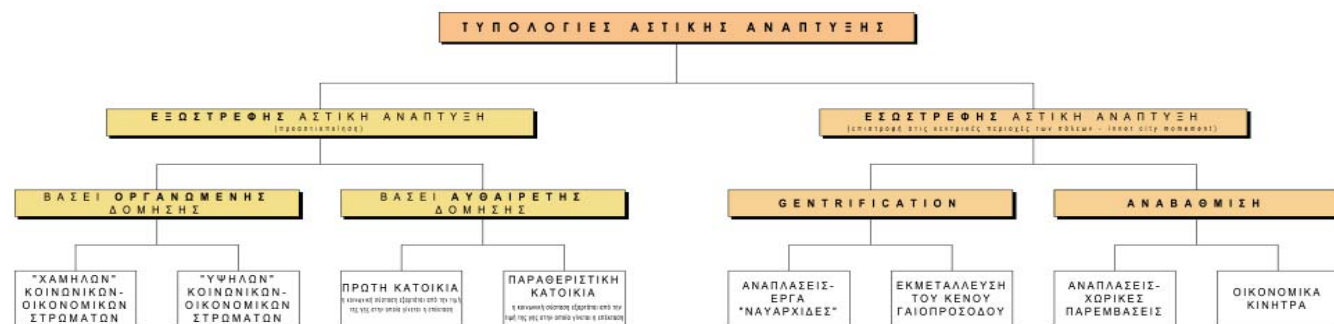
Αν δώσουμε χωρική υπόσταση στον καπιταλισμό – αφού τον αναλύσουμε όχι μόνο ως σύστημα οργάνωσης της παραγωγής αλλά και σαν ένα σύστημα αξιών και πρακτικών της καθημερινής ζωής, ιδιαίτερα στη μορφή που αυτός πήρε μετά το πέρασμα στη μεταβιομηχανική/μεταφορντιστική/ μετανεωτερική περίοδο – θα πάρουμε ως γεωγραφική περιοχή αναφοράς την περιβόητη «Δύση». Ποιες είναι οι τυπολογίες αστικής ανάπτυξης που αναπτύσσονται σ' αυτό το πλαίσιο; Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η απάντηση στο συγκεκριμένο ερώτημα, όσο σαφώς κι αν οριστεί το πλαίσιο αναφοράς,

δεν μπορεί να είναι μία και εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη γενικευτική διάθεση του παρατηρητή. Για τις ανάγκες του παρόντος<sup>7</sup> αναγνωρίζουμε δύο τύπους αστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο του καπιταλισμού: την «εσωστρεφή» και την «εξωστρεφή». Ο τύπος της εξωστρεφούς αστικής ανάπτυξης περιγράφει τη γεωγραφική επέκταση των πόλεων προς την περιαστική τους ζώνη και τους μηχανισμούς με τους οποίους αυτή λαμβάνει χώρα. Περιλαμβάνει κυρίως το φαινόμενο της προαστιοποίησης και αν θελήσουμε να προχωρήσουμε σε περαιτέρω ανάλυση για να συντάξουμε μια «τυπολογία της εξωστρεφούς αστικής ανάπτυξης» θα αναγνωρίσουμε επιπλέον τύπους όπως η «προαστιοποίηση βάσει οργανωμένης δόμησης» και η «προαστιοποίηση βάσει αυθαίρετης δόμησης».

Στον αντίποδα της προαστιοποίησης βρίσκεται ο τύπος της «εσωστρεφούς αστικής ανάπτυξης» η οποία παρά το γεγονός ότι παρουσιάζει, σε πρώτη προσέγγιση τουλάχιστον, μικρότερο βαθμό δυσκολίας στην επιμέρους τυπολόγηση, διενεργείται με την ενεργοποίηση πιο πολύπλοκων μηχανισμών. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, στην γενική ανάλυση περί τυπολογιών, κάθε τύπος δύναται να επιδεχθεί επιμέρους τυπολόγησης. Έτσι, η «εσωστρεφής αστική ανάπτυξη», σε πρώτη ανάλυση αναγνωρίζουμε εδώ ότι διενεργείται με δύο τρόπους, με την «αναβάθμιση» η οποία αφορά κυρίως στην αύξηση της βιωσιμότητας των κεντρικών περιοχών των πόλεων με μεγάλες δημόσιες επενδύσεις και την συνεπαγόμενη ενεργοποίηση του μικρού ή μικρομεσαίου ιδιωτικού κεφαλαίου των υφιστάμενων κοινωνικών υποκειμένων και με τον «εξευγενισμό» ή «gentrification» (βλ. Σχήμα 1). Στο παρόν το ενδιαφέρον μας επικεντρώνεται στον εξευγενισμό ως τύπο αστικής ανάπτυξης.

Παρακάτω, θα προσεγγίσουμε με τη βοήθεια βιβλιογραφικών πηγών το φαινόμενο του εξευγενισμού και παράλληλα θα συνδέσουμε την αναπτυσσόμενη επιχειρηματολογία με το πρώτο κομμάτι αυτού του κειμένου που αφορά στο νεοφιλελευθερισμό και στις νέες μορφές αστικής διακυβέρνησης. Αφού αναζητήσουμε έναν επαρκή ορισμό στη βιβλιογραφία και εντοπίσουμε τους πλέον εξέχοντες – πρόδρομους του εξευγενισμού – τύπους αστικής ανάπτυξης, θα μιλήσουμε για τους λόγους που εξακολουθούν να καθιστούν τη συζήτηση για τον εξευγενισμό καιρία και για το ποιες είναι οι επικρατούσες προσεγγίσεις - απόψεις. Έπειτα, θα ασχοληθούμε με τις αλλαγές που προέκυψαν στη δομή των αστικών κοινωνιών και ευνοούν τη δημιουργία υποκειμένων ικανών να ενεργοποιήσουν φαινόμενα εξευγενισμού. Στη συνέχεια θα ασχοληθούμε με τους μηχανισμούς (πολιτικές κράτους-αγοράς) οι οποίοι είτε θέτουν σε λειτουργία είτε ευνοούν την εμφάνιση του φαι-

Σχήμα 1 . Τύποι Αστικής Ανάπτυξης



νομένου. Έτσι, θα έχουμε διατρέξει επιγραμματικά όλα τα ανοιχτά ερωτήματα γύρω από τον εξευγενισμό εκτός από το «που» ευνοείται η εμφάνισή του. Με το συγκεκριμένο θέμα θα ασχοληθούμε αναλυτικά στο Μέρος Γ' του παρόντος.

### Ορισμοί και πρόδρομοι του φαινομένου του εξευγενισμού

Αναζητώντας κανείς έναν ορισμό για το φαινόμενο του εξευγενισμού θα φτάσει στα 1964 και στον ορισμό-περιγραφή που δίνει η κοινωνιολόγος Ruth Glass<sup>8</sup> αναφερόμενη στο Λονδίνο της εποχής εκείνης:

*Η μία μετά την άλλη, πολλές από τις εργατικές περιοχές του Λονδίνου έχουν κατακτηθεί από τις μεσαίες τάξεις – ανώτερες ή κατώτερες. Τα κακής κατάστασης και ταπεινά σπίτια και πρώην στάβλοι – δύο δωμάτια πάνω και δύο κάτω – καταλαμβάνονται με τη λήξη του συμβολαίου μίσθωσης για να ανακαινιστούν και να γίνουν κομψές και ακριβές κατοικίες. Μεγάλες βικτωριανές κατοικίες, υποβαθμισμένες στο μακρινό ή πρόσφατο παρελθόν – οι οποίες χρησιμοποιούνταν ως κατοικίες με φτηνό ενοίκιο ή είχαν χωριστεί σε μικρότερα διαμερίσματα – έχουν αναβαθμιστεί εκ νέου [...] Όταν αυτή η διαδικασία του εξευγενισμού (gentrification) ξεκινήσει, συνεχίζεται με γοργούς ρυθμούς μέχρι όλοι ή τουλάχιστον οι περισσότεροι από τους υφιστάμενους κατοίκους της εργατικής τάξης να εκτοπιστούν και να αλλάξει η κοινωνική σύσταση της περιοχής.*

(Glass 1964: xviii)

Ο Neil Smith, προσεγγίζοντας τα θέματα γεωγραφίας και χώρου με στρουκτουραλιστική-μαρξιστική ματιά, δίνει τον εξής ορισμό για το φαινόμενο του εξευγενισμού:

*Πρόκειται για τη διαδικασία μέσω της οποίας φτωχές γειτονιές της εργατικής τάξης στα κέντρα των πόλεων εξωραϊζονται μέσω της εισροής ιδιωτικού κεφαλαίου και μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών.*

(Smith 1996: 32)

Παρά το γεγονός ότι η ανάπτυξη φαινομένων εξευγενισμού εντοπίζεται κυρίως στις πόλεις του ανεπτυγμένου καπιταλισμού μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και η έντονη συζήτηση γύρω από το θέμα σε ακαδημαϊκό επίπεδο ξεκινά από τις αρχές της δεκαετίας του 1980, δεν είναι λίγες οι φορές που έχουν συζητηθεί στο παρελθόν φαινόμενα μετάλλαξης των κεντρικών περιοχών των πόλεων με τους ίδιους όρους.

Η «haussmannisation» της γαλλικής πρωτεύουσας είναι ίσως το πιο συγγενικό παράδειγμα από προηγούμενη ιστορική περίοδο. Μετά το 1848 και τη σύσταση της Δεύτερης Γαλλικής Δημοκρατίας, η γαλλική αστική τάξη είχε σταθερά εδραιώσει τη θέση της στο χώρο της πόλης του Παρισιού. Παρ' όλα αυτά βρισκόταν περικυκλωμένη από την εργατική τάξη, η οποία είχε διεισδύσει ως την καρδιά της πόλης. Κατοικεί σε τρώγλες αλλά και σε σπίτια στα οποία τα κάτω πατώματα κατοικούνταν από εύπορους αστούς ενώ τα πάνω από φτωχούς προλετάριους. Μέσα σ' αυτό το πλαίσιο, όπως είναι λογικό, οι αστοί απειλούνταν. Με τον καιρό διαμορφώθηκε μια ταξική στρατηγική που αποσκοπούσε στην κοινωνική

8. Η παράθεση γίνεται στο Smith 1996, pp. 33 και παραπέμπει στο: Glass, R. (1964), London: Aspects of Change, London: Centre for Urban Studies and MacGibbon and Kee.

αναδιάρθρωση της πόλης. Το αποκορύφωμα ήταν οι επεμβάσεις του βαρόνου Haussmann, ο οποίος αντικατέστησε τους ελικοειδείς αλλά ολοζώντανους δρόμους με μεγάλες λεωφόρους όχι για χάρη της προοπτικής αλλά για να «χτενίζει την πόλη με μυδραλιοβόλα» (Lefebvre, 2007).

Λίγα χρόνια αργότερα, όταν ασχολείται με το ζήτημα της κατοικίας, ο Engels γράφει:

*Στην πραγματικότητα η αστική τάξη έχει μόνο μια μέθοδο για να λύσει το ζήτημα της κατοικίας με δικό της τρόπο – να το λύσει δηλαδή έτσι που η λύση να ξαναδημιουργεί πάντα από την αρχή το ζήτημα. Η μέθοδος αυτή λέγεται «Ωσμάν». Λέγοντας «Ωσμάν» δεν εννοώ εδώ μόνο τον ειδικό βοναπαρτικό τρόπο του παρισινού Ωσμάν να ανοίγει μέσα από τους στενούς πυκνοχτισμένους δρομάκους των εργατικών συνοικιών μακρείς ίσιους και πλατιούς δρόμους και να τους περιβάλλει κι απ' τις δυο μεριές με μεγάλα πολυτελή μέγαρα που, εκτός απ' το στρατηγικό σκοπό να δυσκολεύει τις μάχες των οδοφραγμάτων, αποσκοπούσε επίσης να δημιουργήσει και ένα ειδικό βοναπαρτικό προλεταριάτο οικοδόμων που θα εξαρτιόταν από την κυβέρνηση και να μεταβάλλει την πόλη σε καθαρά πόλη πολυτελείας. Λέγοντας «Ωσμάν» εννοώ το σύστημα που έχει γενικευθεί στην πράξη, να δημιουργούν ρήγματα στις εργατικές συνοικίες, ιδίως σ' αυτές που βρίσκονται στο κέντρο των μεγαλουπόλεων μας, άσχετα αν γίνεται αυτό για λόγους δημόσιας υγιεινής και καλλωπισμού ή γιατί υπάρχει ζήτηση για μεγάλα κεντρικά καταστήματα ή για συγκοινωνιακές ανάγκες, για σιδηροδρομικές γραμμές, δρόμους κλπ. Όσο διαφορετική κι αν είναι η αιτία, το αποτέλεσμα είναι παντού το ίδιο: Οι πιο σκανδαλώδεις δρόμοι και δρομάκια εξαφανίζονται κάτω από μεγάλες εκδηλώσεις αυτοεκθειασμού της αστικής τάξης για την τεράστια αυτή επιτυχία, αλλά ξαναγεννιούνται αμέσως κάπου αλλού και συχνά στην πιο κοντινή γειτονιά.*

(Engels 1887<sup>9</sup>: 78-79)

#### Η ακαδημαϊκή συζήτηση για το φαινόμενο του εξευγενισμού

Ποιοί είναι οι λόγοι για τους οποίους τα φαινόμενα εξευγενισμού διατηρούν πρωταγωνιστικό ρόλο στη συζήτηση γύρω από θέματα χώρου και ρυθμιστικών πολιτικών στα τελευταία τριάντα χρόνια; Υπάρχουν πέντε βασικοί λόγοι (Hamnett, 1991). Πρώτον, διότι αποτέλεσε αφενός πρωτότυπο και αφετέρου βολικό πεδίο για να ασχοληθεί μια νέα γενιά αστικών γεωγράφων και κοινωνιολόγων. Δεύτερον, διότι η εμφάνιση και η γενίκευση του φαινομένου του εξευγενισμού αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί ισχυρή πρόκληση προς τις παραδοσιακές θεωρίες χωροθέτησης δραστηριοτήτων και αστικής κοινωνικής δομής. Η μετάλλαξη των αστικών περιοχών για τον Hoyt και τον Burgess δεν ήταν αμφίδρομη διαδικασία στην οποία υπήρχε πιθανότητα οι εύποροι κάτοικοι των πόλεων να αλλάξουν κατεύθυνση κίνησης και να διαμορφώσουν μια τάση επιστροφής στις κεντρικές περιοχές των πόλεων. Με λίγα λόγια, ο εξευγενισμός υποσκάπτει τη στρουκτουραλιστική θεώρηση του Alonso ότι η αγορά αστικής γης εξαρτάται περισσότερο από την επιθυμία για χώρο και χαμηλές πυκνότητες απ' ότι για άμεση

προσβασιμότητα στα εμπορικά - διοικητικά - οικονομικά κέντρα των πόλεων (Loop - CBD).

Ο τρίτος παράγοντας που ευνόησε στην ανάδειξη του εξευγενισμού ως κεντρικό ερευνητικό πεδίο τις τελευταίες δεκαετίες είναι η κοινωνικοπολιτική συζήτηση που αναπτύσσεται γύρω από τη σχέση του φαινομένου με τον εκτοπισμό των υφιστάμενων – χαμηλών στην οικονομική ιεραρχία – κοινωνικών στρωμάτων. Κάποιοι βλέπουν το φαινόμενο ως το σωτήρα των «υποβαθμισμένων» κεντρικών περιοχών των πόλεων της «Δύσης», που δίνει ένα τέλος στη συνεχόμενη επί δεκαετίες φυγή των μεσαίων και ανώτερων στην οικονομική ιεραρχία κοινωνικών στρωμάτων προς τα προάστια (white flight phenomenon). Άλλοι αντιμετωπίζουν το φαινόμενο του εξευγενισμού ως σοβαρή απειλή για τις κεντρικές περιοχές των πόλεων οι οποίες κατοικούνται κατά κανόνα από την εργατική τάξη και το θεωρούν το προίμιο της εξ' ολοκλήρου μετατροπής τμημάτων των κεντρικών αυτών περιοχών σε παιδική χαρά για εύπορους αστούς (bourgeois playground).

Ένας τέταρτος λόγος για τον οποίο η συζήτηση γύρω από τα φαινόμενα εξευγενισμού εξακολουθεί να είναι έντονη είναι ότι θεωρείται πως ο εν λόγω τύπος αστικής ανάπτυξης φαίνεται να συνιστά την αιχμή του δόρατος γύρω από το θέμα της μετάλλαξης των σύγχρονων αστικών δομών. Με τον ίδιο ακριβώς τρόπο που η προαστιοποίηση και η παρακμή του κέντρου αποτελούσαν τους βασικούς τύπους αστικής ανάπτυξης στις δεκαετίες του 1950 και του 1960, από τη δεκαετία του 1970 κι έπειτα ο εξευγενισμός φαίνεται να παίρνει τη θέση της «παρακμής» στους επικρατέστερους τύπους αστικής ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, κάποιοι αναλυτές υποστηρίζουν ότι ο εξευγενισμός, όπως η προαστιοποίηση στο παρελθόν, αναδεικνύει τη σημασία της διακίνησης κεφαλαίου ανάμεσα σε διαφορετικούς τομείς της οικονομίας και σε διάφορες περιοχές της πόλης.

Ο πέμπτος, και για κάποιους ο σημαντικότερος λόγος για τον οποίο συνεχίζουν να απασχολούν την επιστημονική κοινότητα τα φαινόμενα εξευγενισμού είναι ότι αποτελούν το πεδίο της αντιπαράθεσης ανάμεσα στους φιλελεύθερους ανθρωπιστές γεωγράφους που δίνουν έμφαση στην επιλογή, στα πολιτισμικά χαρακτηριστικά και στα καταναλωτικά πρότυπα και στους στρουκτουραλιστές-μαρξιστές γεωγράφους που δίνουν έμφαση στο ρόλο του κεφαλαίου, της κοινωνικής τάξης και της παραγωγής. Οι κύριοι εκφραστές των απόψεων αυτών είναι, κυρίως κατά τη δεκαετία του 1980, από την πλευρά των φιλελεύθερων γεωγράφων ο David Ley και από την πλευρά των στρουκτουραλιστών ο Neil Smith. Σήμερα η ένταση αυτής της συζήτησης έχει πέσει αρκετά καθώς από της αρχές της δεκαετίας του 1990 και μετά αναπτύχθηκε μια τάση που υποστήριζε τη συμπληρωματικότητα αυτών των θεωριών πείθοντας τους στρουκτουραλιστές, οι οποίοι είχαν το θεωρητικό υπόβαθρο στην οικονομική γεωγραφία, να εντάξουν στη θεώρησή τους πολλά στοιχεία της φιλελεύθερης προσέγγισης.

9. Στο αντίτυπο από το οποίο γίνεται η παράθεση δεν αναφέρεται ημερομηνία έκδοσης οπότε χρησιμοποιούμε την ημερομηνία της δεύτερης αναθεωρημένης από τον Engels έκδοσης του κειμένου.

### Το κοινωνικό «υπόβαθρο» του εξευγενισμού

Ποιες αλλαγές έχουν συντελεστεί στις καπιταλιστικές κοινωνίες και έχει καταρριφθεί το μοντέλο του κοινωνικού δαρβινισμού της Σχολής του Σικάγο, του Burgess και του Park; Το «back to the city movement» του οποίου το χωρικό αποτύπωμα είναι οι εξευγενισμένες περιοχές στην πάλαι ποτέ zone in transition του μοντέλου των ομόκεντρων ζωνών του Burgess, μπορεί να εξηγηθεί καλύτερα αν χρησιμοποιηθούν οι προαναφερθείσες προσεγγίσεις του φαινομένου ως συμπληρωματικές και όχι ως αντικρουόμενες. Μας ενδιαφέρουν εξίσου η παραγωγή gentrifiers (πολιτισμική προσέγγιση – David Ley) και η παραγωγή gentrifiable περιοχών (στρουκτουραλιστική προσέγγιση – Neil Smith).

Αξίζει να καταστεί σαφές ότι χρησιμοποιούμε συμπληρωματικά τις προσεγγίσεις αυτές μόνο και μόνο επειδή προσεγγίζουμε ένα και μόνο φαινόμενο, έναν και μόνο τύπο αστικής ανάπτυξης και δεν κάνουμε κοινωνιολογική ανάλυση. Ψάχνοντας να βρούμε τις αιτίες για τις οποίες παράγονται gentrifiers καταλήγουμε στο γεγονός ότι υπεύθυνες είναι οι σύγχρονες οικονομικές συνθήκες δικαιώνοντας έτσι άμεσα τη συνολική θεώρηση των στρουκτουραλιστών (κυρίως μαρξιστών) καταδικάζοντας σε αποσπασματικότητα την πολιτισμική προσέγγιση.

*Ποιοι έχουν δίκιο, οι ιδεαλιστές ή οι υλιστές; Όταν η ερώτηση τίθεται με αυτόν τον τρόπο δύσκολα διατάζει κανείς να απαντήσει. Αναμφίβολα οι ιδεαλιστές έχουν άδικο και οι υλιστές έχουν δίκιο. Ναι, τα γεγονότα υπερτερούν των ιδεών. Ναι, το ιδεατό, όπως έλεγε ο Προυντόν, δεν είναι παρά ένα λουλούδι, το οποίο το ρίζωμα βρίσκεται στις υλικές προϋποθέσεις της ύπαρξης. Ναι, όλη η ιστορία της ανθρωπότητας, πνευματική και ηθική, πολιτική και κοινωνική, δεν είναι παρά μια αντανάκλαση της οικονομικής της ιστορίας.*

(Bakunin, 2008: 9)

Στη Δύση ο ρόλος της ανειδίκευτης εργασίας στην παραγωγική διαδικασία παρακμάζει σταδιακά καθ' όλη τη διάρκεια του 20ου αιώνα. Στον αντίποδα αναδεικνύεται σε υψίστης σημασίας η εργασιακή<sup>10</sup> δύναμη που απασχολείται στις «υπηρεσίες προς παραγωγούς». Οι συνέπειες είναι σημαντικές: Σε παγκόσμιο επίπεδο ο καταμερισμός της εργασίας έχει υποστεί σοβαρές μεταλλάξεις ενώ σε «τοπικό» επίπεδο, δηλαδή στην καπιταλιστική «Δύση», η παραγωγική διαδικασία περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό στις υπηρεσίες, στη διαχείριση και στην αποθήκευση και διακίνηση κεφαλαίου. Τα παραπάνω φαινόμενα στη «μετα-βιομηχανική» κοινωνία οδήγησαν στην ανάπτυξη μιας νέας τάξης, της μεσαίας. Πλέον ο διαχωρισμοί τύπου «προλετάριοι-καπιταλιστές» δεν ήταν το ίδιο εύκολοι. Αυτά ακριβώς τα τμήματα του πληθυσμού – μαζί με τα μειωηφούντα ανώτερα στην οικονομική ιεραρχία στρώματα – ήταν τα κατ' εξοχήν υπαίτια για το white flight phenomenon, την «ηρωική» έξοδο δηλαδή από τις κεντρικές περιοχές των πόλεων και την ανάδειξη της προαστιοποίησης στον βασικότερο τύπο αστικής ανάπτυξης στον 20ο αιώνα.

Σε πρώτη φάση, τα αποστειρωμένα περιβάλλοντα των προ-

αστίων των πόλεων του αμερικανικού βορρά δημιούργησαν την ανάγκη για τους λεγόμενους «αστικούς εξομοιωτές» (Davis, 1999), δηλαδή περιοχές στις οποίες οι γόννοι των προ-αστών εγγράφουν στοιχεία των κεντρικών περιοχών – μια ελεγχόμενη δόση κινδύνου, λίγα ναρκωτικά, λίγα σκουπίδια και λευκοί νέοι με ντύσιμο και συμπεριφορά που μιμείται αυτήν των αфро-αμερικανών συνομήλικών τους. Συν τω χρόνω και με την αλλαγή στα καταναλωτικά πρότυπα που συντελέστηκε στο μεταξύ, οι «αστικοί εξομοιωτές» κρίθηκαν ανεπαρκείς ως καρικατούρες της πραγματικότητας. Το «back to the city movement» ήταν πλέον πραγματικότητα: το παγκοσμιοποιημένο μέσα από τη βιομηχανία του θεάματος αμερικάνικο όνειρο της ήρεμης οικογενειακής ζωής στο προάστιο είχε πλέον καταρριφθεί από τα ίδια τα τέκνα των προ-αστών.

Όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω, στις περισσότερες πόλεις της Δύσης, η απασχόληση στρέφεται κατά ένα μεγάλο ποσοστό γύρω από τον τριτογενή ή/και τεταρτογενή τομέα της παραγωγής. Τα μοντέλα ανάπτυξης αυτών των πόλεων επί μακρόν προσιδίαζαν στα θεωρητικά μοντέλα οργάνωσης/ανάπτυξης τύπου Hoyt (τομεακής οργάνωσης) και Burgess (ομόκεντρων ζωνών) και ως εκ τούτου οι θέσεις εργασίας στους παραπάνω τομείς της παραγωγής – χωρίς αυτό βέβαια να αποτελεί κανόνα απαράβατο – εξακολουθούν να συγκεντρώνονται στα Loop και στα C.B.Ds (Central Business District) των θεωρητικών μοντέλων. Το παραπάνω φαινόμενο σε συνδυασμό με τις έντονες δυνάμεις συνάφειας που αναπτύσσονται παραδοσιακά μεταξύ κατοικίας και εργασίας – ανεξάρτητα από το γεγονός ότι οι έχοντες τους πόρους καταφέρνουν επίσης παραδοσιακά να τις υπερνικούν – η transition zone<sup>11</sup> του Burgess επανέρχεται στο προσκήνιο. Επιπλέον, οι πετρελαϊκές κρίσεις καθιστούν πλέον το commuting δαπανηρό και ίσως για κάποιους αντι-οικολογικό. Όλα αυτά προστιθέμενα στην εμπορευματοποίηση της «αστικότητας», στην τάση για απομόνωση μέσα στο πλήθος και στην πρωτόφαντη – μετά την απελευθερωτική δεκαετία του 1960 – επιθυμία να σμίξουν ταυτότητες και ετερότητες δημιουργούν το απαραίτητο κοινωνικό υπόβαθρο για να γενικευτούν τα φαινόμενα εξευγενισμού.

*Κοντολογίς, τα εγγόνια του Haussmann ή τ' ανίψια του Niemeyer εμφανίζονται εν χορώ διαμαρτυρόμενα για τις επιπτώσεις των έργων των προγόνων τους κι αναζητούν τις επεμβάσεις που θα αντιστρέψουν όλη την «οικογενειακή» παράδοση.*

(Μαρτινίδης 1997: 158)

Ποιά είναι τα εγγόνια του Haussmann και τ' ανίψια του Niemeyer, ή αλλιώς οι urban pioneers και οι gentrifiers; Ποιοι είναι εν τέλει οι «ύποπτοι» για την πρόκληση εξευγενισμού στις κεντρικές περιοχές των πόλεων; Είναι νέοι και νέες, γόννοι κυρίως μεσαίων και ανώτερων οικονομικών στρωμάτων, με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης – πράγμα που συνήθως συνεπάγεται μεγαλύτερα του μέσου όρου εισοδήματα – οι οποίοι αποζητούν την εγγύτητα στην εργασία, στην κατανάλωση, στη διασκέδαση και στην πολυχρωμία που προσφέρει το κέντρο. Είναι τα νέα μεσαία στρώματα και η ειδοποιός τους διαφορά με την παραδοσιακή μεσαία τάξη είναι

11. Η transition zone (μεταβατική ζώνη) είναι ο πρώτος ομόκεντρος κύκλος έξω από το Loop στο μοντέλο των ομόκεντρων ζωνών του Burgess. Στη ζώνη αυτή συγκεντρώνονται όσες παραγωγικές ή άλλες λειτουργίες δεν χωρούν στο Loop. Οι λειτουργίες αυτές συνυπάρχουν με κατοικίες, συνήθως χαμηλού ενοικίου. Είναι η αφετηρία της αλυσίδας του κοινωνικού δαρβινισμού που πρότεινε η Σχολή του Σικάγο: Οι εργάτες, στα πρώτα χρόνια της εγκατάστασής τους στο άστυ επιδιώκουν τη γειτνίαση με τους χώρους εργασίας τους οπότε εγκαθίστανται σ' αυτή τη μεταβατική ζώνη στην οποία κατά κανόνα οι συνθήκες δεν είναι ιδανικές. Με το πέρασμα του χρόνου κι αφού αποκτήσουν ικανοποιητική οικονομική επιφάνεια μετακινούνται στον εξωτερικό δακτύλιο και τη θέση τους παίρνουν άλλοι εργάτες, αστοί «πρώτης γενιάς» μπαίνοντας κι αυτοί στην αλυσίδα της οικονομικής εξέλιξης.

10. Για το αν πρόκειται για εργατική δύναμη με την παραδοσιακή, μαρξιστική, ταξική σημασία του όρου έχουν γίνει και εξακολουθούν να γίνονται έντονες συζητήσεις στο πλαίσιο τόσο της παραδοσιακής όσο και της λεγόμενης νέας Αριστεράς. Προσωπική άποψη είναι ότι η σύσταση και η υπόσταση των τμημάτων αυτών των καπιταλιστικών κοινωνιών δεν μπορούν να εντάσσονται κάτω από την ίδια ταξική ταμπέλα με άλλα, τα οποία λειτουργούν ως ένα βαθμό με ενιαία ταξική συνείδηση (π.χ. παραδοσιακή εργατική τάξη). Ο ατομικισμός και οι έντονες διαφοροποιήσεις τόσο στο εισόδημα όσο και στον τρόπο ζωής καθιστά άτοπη και ίσως αποπροσανατολιστική ως προς τα διακυβεύματα την ομαδοποίηση των εν λόγω κοινωνικών υποκειμένων σε τάξη.

η απομάκρυνση από το μοντέλο διαχείρισης των εισοδημάτων με αποταμιευτικό χαρακτήρα και η στροφή στην υπερκατανάλωση (Smith, 1996).

#### Τα οικονομικά του «εξευγενισμού»

Ο νεοφιλελευθερισμός ευνοεί, οι κοινωνικές μεταλλάξεις δημιουργούν την «ανάγκη» ενώ οι απαξιωμένες κεντρικές περιοχές των πόλεων αποτελούν το πεδίο. Το ερώτημα πλέον είναι πώς συντελείται ο εξευγενισμός. Μια στοχευμένη προσέγγιση στους οικονομικούς μηχανισμούς που ενεργοποιούνται κρίνεται αναγκαία στην προσπάθεια του να συστήσει κανείς μια «λίστα» με τα χαρακτηριστικά εκείνα που προσδίδουν «gentrification friendly» χαρακτήρα σε μια περιοχή.

Με οικονομικούς όρους, η διαδικασία του εξευγενισμού μπορεί να περιγραφεί από έναν κύκλο απο-επένδυσης και επαν-επένδυσης στις περιοχές εκείνες των πόλεων οι οποίες έχουν ήδη κλείσει τον πρώτο κύκλο χρήσης τους. Η περίπτωση του κτιρίου Christadora στο πάρκο της Tomkins Square της Νέας Υόρκης μπορεί να μας δώσει μια πλήρη και σαφή εικόνα γι' αυτόν τον κύκλο. Πρόκειται για ένα κτίριο δεκαέξι ορόφων που αποτελεί πλέον σύμβολο των αστικών κινημάτων κατά του εξευγενισμού. Χτίστηκε το 1928 ως κτίριο κατοικιών και αγοράστηκε το 1947 από τη δημοτική αρχή της Νέας Υόρκης έναντι 1,3 εκατομμυρίων δολαρίων. Έλαβε ποικίλες χρήσεις κατά την περίοδο που το διαχειριζόταν ο Δήμος ενώ κατά διαστήματα στέγασε τους Μαύρους Πάνθηρες και άλλες αντίστοιχες οργανώσεις. Με τον καιρό απαξιώθηκε σε τέτοιο βαθμό ώστε το 1975, όταν ο δήμος έθεσε το ακίνητο σε δημοπρασία, δεν προσέλκυσε το ενδιαφέρον των αγοραστών. Λίγο αργότερα το κτίριο πουλήθηκε έναντι 62.500 δολαρίων στον George Jaffe, ο οποίος μάταια προσπάθησε να εξασφαλίσει κάποιας μορφής κρατική επιδότηση για να μετατρέψει το κτίριο σε κατοικίες χαμηλού ενοικίου. Ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 ο Jaffe άρχισε να δέχεται προτάσεις για να πουλήσει το κτίριο. Τελικά το 1985 το πούλησε έναντι 1,3 εκ. δολαρίων στον Harry Skydell. Ένα χρόνο αργότερα ο Skydell πουλάει το κτίριο έναντι 3 εκ. δολαρίων μόνο και μόνο για να το αγοράσει ξανά σε κοινοπραξία με τον Samuel Glass. Το 1986, οι ιδιοκτήτες μετέτρεψαν το κτίριο σε κατοικίες υψηλών εισοδημάτων. Το ρετιρέ του κτιρίου μπήκε στην αγορά το 1987 με αρχική τιμή πώλησης τα 1,2 εκατομμύρια δολάρια.

Εν ολίγοις, ένα θεωρητικό μοντέλο διεξαγωγής του εξευγενισμού είναι το εξής: Σε μια κεντρική περιοχή καπιταλιστικής πόλης, μετά από μακρόχρονη απουσία επενδύσεων αφού διάφοροι λόγοι καθιστούσαν την οποιαδήποτε επένδυση μη βιώσιμη, κείται αναξιοποίητο μεγάλο τμήμα του κτιριακού δυναμικού. Οι αξίες γης είναι χαμηλές. Πρωτοπόρα τμήματα των μεσαίων και ανώτερων στην οικονομική ιεραρχία στρωμάτων αναζητούν την ικανοποίηση εναλλακτικών προτύπων ζωής στην περιοχή. Το real estate αναγνωρίζει την τάση και εμπορευματοποιεί τα εναλλακτικά αυτά πρότυπα αυξάνοντας έτσι τη ζήτηση. Οι αποδόσεις σε κέρδος λόγω των χαμηλών αξιών είναι μεγάλες. Το φαινόμενο γενικεύεται

και η ζήτηση σπρώχνει τις αξίες γης προς τα πάνω γεγονός. Έτσι, είτε άμεσα είτε έμμεσα<sup>12</sup> εκδιώκονται οι υπάρχοντες κάτοικοι της περιοχής. Οι λόγοι για τους οποίους απαξιώνεται μια περιοχή με συνεχή απουσία επενδύσεων είναι πολλοί. Ενδεικτικά αναφέρουμε την αποβιομηχάνιση, τη χωροθέτηση κοινωνικά «οχλουσών» χρήσεων και πληθυσμών. Η ενεργοποίηση της επιστροφής στις κεντρικές περιοχές οφείλεται στις μεταλλάξεις που έχουν υποστεί οι δυτικές κοινωνίες και αναλύθηκαν παραπάνω.

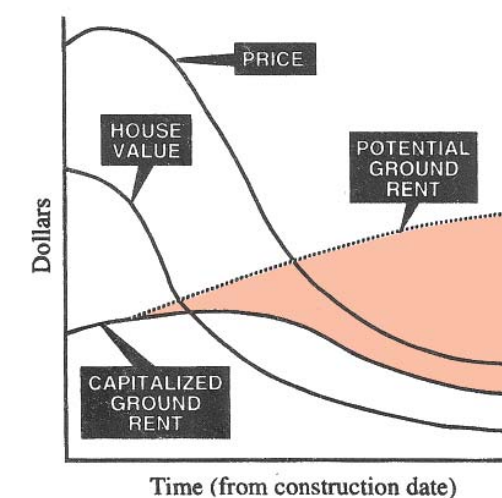
Ο ακρογωνιαίος λίθος της θεωρίας του εξευγενισμού είναι το κενό γαιοπροσόδου (rent gap). Ο Neil Smith εξηγεί:

*Το κενό γαιοπροσόδου είναι η διαφορά ανάμεσα στη δυνητική γαιοπρόσοδο και στην πραγματική γαιοπρόσοδο όταν αυτές είναι κεφαλαιοποιημένες επί της υφιστάμενης χρήσης της γης. Το κενό γαιοπροσόδου αρχικά παράγεται από την απαξίωση του κεφαλαίου (η οποία ελαχιστοποιεί τη δυνατότητα της γαιοπρόσοδου να κεφαλαιοποιηθεί) και επίσης από τη συνεχή αστική ανάπτυξη και επέκταση [...]. Μόνον όταν το κενό μεγαλώσει αρκετά μπορεί να αναμένεται επανεπένδυση εφόσον, με δεδομένο ότι η παρούσα χρήση γης πέτυχε να κεφαλαιοποιήσει όλο ή τουλάχιστον το μεγαλύτερο μέρος της γαιοπρόσοδου, λίγο οικονομικό κέρδος μπορεί να επιτευχθεί από την ανάπλαση [...]. Ο εξευγενισμός λαμβάνει χώρα μόνο όταν το κενό γαιοπροσόδου είναι αρκετά μεγάλο και δίνει τη δυνατότητα στους επενδυτές να αγοράσουν φτηνά, να πληρώσουν την ανάπλαση και εν τέλει να αποκομίσουν κέρδος από την επανάχρηση.*

(Smith 1996: 67-68)

Για την παραπάνω προσέγγιση του κενού γαιοπροσόδου χρησιμοποιούνται έννοιες που πιθανόν χρήζουν επεξήγησης. Κατ' αρχάς η γαιοπρόσοδος: Για τη γαιοπρόσοδο υπάρχουν δύο επικρατούσες θεωρητικές προσεγγίσεις, αυτή της παραδοσιακής αστικής οικονομίας που αντιλαμβάνεται την έννοια ως τη φυσική αμοιβή επί της ιδιοκτησίας του εδάφους και η μαρξιστική προσέγγιση. Με δεδομένο ότι, τόσο ο Neil Smith όσο και οι περισσότεροι αστικοί γεωγράφοι που προσεγγίζουν το φαινόμενο του εξευγενισμού με οικονομικούς όρους (στρουκτουραλιστική προσέγγιση) χρησιμοποιούν τη γαιοπρόσοδο ως εργαλείο που τους προσφέρεται από τη μαρξιστική θεωρία, θα αναλύσουμε εδώ εκτενέστερα τη γαιοπρόσοδο όπως τη θεωρούν οι μαρξιστές οικονομολόγοι και γεωγράφοι στην προσέγγιση των οποίων η κριτική του καπιταλιστικού συστήματος είναι κεντρικής σημασίας.

Σύμφωνα με τις μαρξιστικές προσεγγίσεις, τα προϊόντα της παραγωγής ενσωματώνουν ένα ποσόν εργασίας για τη πραγματοποίησή τους και γι' αυτόν ακριβώς το λόγο αποκτούν «αξία». Όταν τα προϊόντα αυτά τεθούν προς πώληση με βάση την αξία τους και τους κανόνες λειτουργίας της αγοράς αποκτούν «τιμή». Η γη με δεδομένο ότι δεν είναι προϊόν οποιασδήποτε παραγωγικής διαδικασίας δεν έχει «αξία» άρα αποκτά «τιμή» αυθαίρετα βάσει των κανόνων της καπιταλιστικής αγοράς (θεσμός ιδιοκτησίας). Η τιμή αυτή από τους μαρξιστές ονομάζεται «κεφαλαιοποιημένη γαιοπρόσοδος» (Μαντουβάλου, 1995). Αν μιλάμε για αστικά ακίνητα, η τιμή πώλησης διαμορφώνεται ως το άθροισμα της αξίας του ακινή-



Σχήμα 2 . Γραφική παράσταση που συνδέει την τιμή, την αξία, την κεφαλαιοποιημένη και την δυνητική γαιοπρόσοδο με το χρονικό διάστημα από την κατασκευή του ακινήτου (Πηγή: Smith, 1996:65)

12. «Άμεσα» όταν μιλάμε για ενοικιαστές που δεν μπορούν να αντισπεξέλθουν στην άνοδο της τιμής του ενοικίου και «έμμεσα» όταν μιλάμε για ιδιοκτήτες οι οποίοι πουλούν την ιδιοκτησία τους «σε τιμή ευκαιρίας» με στόχο να αγοράσουν γη σε μια λιγότερο «υποβαθμισμένη» περιοχή.

του και της γαιοπροσόδου.

Η δυνητική γαιοπρόσοδος είναι μία ακόμη έννοια που χρησιμοποιείται στη θεωρία του κενού γαιοπροσόδου και χρήζει επίσης επεξήγησης. Για να αποφύγουμε τα θεωρητικά κενά που θα προκύψουν λόγω των διαφορετικών γαιοπροσόδων, ορίζουμε την δυνητική γαιοπρόσοδο σε απόλυτη θέση και υπό συγκεκριμένη χρήση γεγονός που σημαίνει ότι η δυνητική γαιοπρόσοδος μπορεί να κυμαίνεται σημαντικά ακόμη και μέσα στο ίδιο οικονομικό τετράγωνο (γωνιακό οικόπεδο, πρόσοψη σε κεντρικό εμπορικό δρόμο κ.λ.π). Έτσι λέμε ότι η δυνητική γαιοπρόσοδος είναι αυτή που μπορεί να αποκομισθεί με τη βέλτιστη εκμετάλλευση της γης.

## Μέρος Γ΄

### Ο "Gentrification Friendly" χαρακτήρας

Στο τμήμα αυτό της παρούσας εργασίας, έχοντας κάνει παραπάνω μια πρώτη προσέγγιση στο θέμα του πως μπήκε στη λίστα των τύπων αστικής ανάπτυξης το φαινόμενο του εξευγενισμού και των κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών που ευνόησαν τη γενίκευσή του μετά το τέλος της δεκαετίας του 1970, προχωράμε στην προσπάθεια εντοπισμού των χαρακτηριστικών εκείνων που προσδίδουν «gentrification friendly» χαρακτήρα σε μια περιοχή. Με τον όρο «gentrification friendly», όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, περιγράφουμε εδώ σύνολο των χαρακτηριστικών που συγκεντρώνει μια περιοχή και την καθιστούν ικανή να υποστεί εξευγενισμό. Τίθεται εδώ ως υπόθεση εργασίας ότι, παρά τις διαφοροποιήσεις στα σύνολα των χαρακτηριστικών που εκμεταλλεύεται το real estate για να ενεργοποιήσει τη διαδικασία του εξευγενισμού σε διάφορες περιοχές, τα σύνολα αυτά διατηρούν μια σταθερή τυπική βάση.

#### Θέση στο χώρο της πόλης:

Από την προσέγγιση που έγινε στα προηγούμενα κεφάλαια στον εξευγενισμό είναι πλέον κατανοητό πως το εν λόγω φαινόμενο δεν μπορεί να εμφανιστεί σε οποιοδήποτε σημείο του αστικού χώρου. Πρέπει ως προς τη θέση να ικανοποιούνται κάποιες αναγκαίες (αλλά όχι ικανές) συνθήκες για να ενεργοποιηθεί το φαινόμενο. Οι θεωρητικοί του εξευγενισμού το εντοπίζουν στην transition zone της Σχολής του Σικάγο. Ο κοινωνικός δαρβινισμός, δηλαδή η πορεία της εξέλιξης των κοινωνικών υποκειμένων στην κλίμακα των τάξεων, παρά την επιφανειακή προσέγγιση που δίνει σε επίπεδο κοινωνιολογικής ανάλυσης, μας βοηθά στον εντοπισμό της θέσης στον αστικό χώρο που είναι δυνατό να ενεργοποιηθεί ο εξευγενισμός.

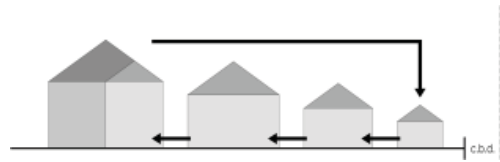
*Μια μονάδα μανιφακτούρας χρειάζεται πολλούς εργάτες που να απασχολούνται μαζί σ' ένα ενιαίο κτίριο και που να ζουν ο ένας κοντά στον άλλο και να σχηματίζουν από μόνοι τους ένα χωριό, όταν το εργοστάσιο έχει σχετικά μεγάλο μέγεθος.*

*Αυτοί έχουν ανάγκες που για να ικανοποιηθούν χρειάζονται κι άλλοι άνθρωποι. Χειροτέχνες, παπουτσήδες, ράφτες, φουρναραίοι, μαραγκοί, χτίστες έρχονται και κατοικούν κοντά τους. Οι κάτοικοι του χωριού, ιδιαίτερα η νέα γενιά, προσαρμόζονται στη δουλειά του εργοστασίου, αποκτούν επιδεξιότητα σ' αυτήν κι όταν το πρώτο εργοστάσιο δεν μπορεί να τους απασχολήσει όλους, τότε οι μισθοί πέφτουν και η συνέπεια είναι η εισροή καινούριων μικροβιομηχάνων. Έτσι το χωριό μεγαλώνει και γίνεται μια μικρή πόλη κι η μικρή πόλη γίνεται μια μεγάλη πόλη.*

*(Engels, 1845: Η Κατάσταση της Εργατικής Τάξης στην Αγγλία στο K. Marx – F. Engels: «Κείμενα για τις Πόλεις, για τη Γη, για την Αρχιτεκτονική», Αποδελτίωση-Μετάφραση: Νίκος Τριάντης, Ν.Κ.Α.)*

Συνεχίζοντας την αφήγηση του Engels βλέπουμε τους πρώτους εργάτες με τις δεξιότητες και το κεφάλαιο που κατάφεραν να αποταμιεύσουν να αποκτούν δυνατότητα μετακίνησης προς πιο βιώσιμες περιοχές κατοικίας. Η πόλη αποκτά εξωστρεφείς τάσεις ανάπτυξης. Τις περιοχές που στο παρελθόν κατοικούσε η πρώτη γενιά εργατών έρχονται να κατοικήσουν οι νεοφερμένοι ανειδίκευτοι εργάτες και η γραμμική κίνηση προς τα έξω συνεχίζεται. Στο μεταξύ ο αρχικός πυρήνας παραγωγικών μονάδων φτάνει σε κορεσμό και διαχέεται προς την άμεσα γειτνιάζουσα πρώτη ζώνη κατοικιών υποβαθμίζοντας ακόμη περισσότερο τις συνθήκες κατοίκησης. Η περιοχή αυτή εγκαταλείπεται σταδιακά από όσους έχουν αποκτήσει τη δυνατότητα να μετακινηθούν. Όσοι δεν την έχουν συνεχίζουν να ζουν σε άθλιες συνθήκες μέχρι που ξαφνικά επέρχεται η αποβιομηχάνιση. Οι παραγωγικές μονάδες βρίσκουν τα εργατικά χέρια της περιοχής τους ακριβά, η συνεχής διεκδίκηση και ο συνδικαλισμός που η διαχρονική παρουσία της εργατικής τάξης εδραίασε και ισχυροποίησε καθιστούν ασύμφορες επιπλέον επενδύσεις στον παραγωγικό τομέα στην εν λόγω περιοχή οπότε μετακινούνται προς περιοχές ή χώρες όπου δεν θα αντιμετωπίζουν πια τα ίδια προβλήματα. Παράλληλα η εισροή ανειδίκευτων εργατών συνεχίζεται και η ανεργία φτάνει σε υψηλά ποσοστά, η έξαρση της εγκληματικότητας που συνεπάγεται υποβαθμίζει στις συνειδήσεις των αστών (γόνων των πάλαι ποτέ εργατών) τις κεντρικές περιοχές της πόλης τους. Έχοντας τη δυνατότητα να διαμορφώσουν τις αποφάσεις της κεντρικής εξουσίας, η οποία προέρχεται βέβαια από τις τάξεις τους, στρέφουν το επενδυτικό ενδιαφέρον μακριά από αυτές τις περιοχές. Η αποεπένδυση επιδεινώνει συνεχώς την κατάσταση μέχρι που σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, για τους οικονομικούς και κοινωνικούς λόγους που αναλύσαμε σε προηγούμενα κεφάλαια, καθίσταται εξαιρετικά επικερδής η επανεπένδυση στις εν λόγω περιοχές. Τότε η επιστροφή των αστών στο κέντρο ενεργοποιείται και προκύπτει, με τον εκτοπισμό των κατοίκων, εξευγενισμός.

Συνοψίζοντας, η γειτνίαση με τον παραγωγικό πυρήνα της πόλης κρίνεται αναγκαία για να ενεργοποιηθεί εξευγενισμός. Λόγω της μετατόπισης του κέντρου βάρους του επενδυτικού ενδιαφέροντος προς τα προάστια, που έλαβε χώρα στο δεύτερο μισό του 20ου αιώνα, είναι πιο πιθανό να εμφανιστεί εκεί το κενό γαιοπροσόδου για το οποίο μιλήσαμε παραπάνω και να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις ενεργοποίησης του εξευγενισμού παρά σε άλλες,



Σχήμα 3 . Ο κύκλος μετακίνησης του πληθυσμού στον αστικό χώρο με βάση τις αρχές του κοινωνικού δαρβινισμού. Η επιστροφή στο κέντρο της πόλης των εύπορων κατοίκων σίγουρα έρχεται να καταρρίψει τη γραμμικότητα της εν λόγω θεωρίας.

απομακρυσμένες από το κέντρο, περιοχές.

#### Λανθάνον κτιριακό δυναμικό:

Η δυνητική γαιοπρόσδοος για να αυξηθεί, όταν έχει παρέλθει ικανό χρονικό διάστημα από την κατασκευή, εκμεταλλεύεται μια σειρά παραγόντων όπως για παράδειγμα η θέση της ευρύτερης περιοχής ενδιαφέροντος στον αστικό χώρο, οι χρήσεις γης στην περιοχή, οι σημειακές αναπλάσεις, τα μεγάλα έργα, η ικανοποίηση εναλλακτικών ή όχι καταναλωτικών προτύπων από τις δραστηριότητες που χωροθετούνται στην ευρύτερη περιοχή ενδιαφέροντος κ.ο.κ. Βασική προϋπόθεση όλων των παραπάνω είναι η ύπαρξη ενός λανθάνοντος κτιριακού δυναμικού το οποίο μπορεί να διαθέτει ιστορικές, μορφολογικές ή άλλες αξίες. Το σίγουρο είναι ότι αυτό το κτιριακό δυναμικό πρέπει να μπορεί να ικανοποιήσει, είτε διατηρώντας την τυπολογία του είτε με μετατροπές (βιοτεχνικά κτίρια – lofts), τα εναλλακτικά πρότυπα κατοίκησης, διασκέδασης κ.λ.π. που θα κληθεί η περιοχή να φιλοξενήσει εφ' όσον εξευγενιστεί.

Η καταγραφή του λανθάνοντος κτιριακού δυναμικού μπορεί να γίνει με τις παραδοσιακές τεχνικές ανάλυσης του αστικού χώρου, τη λεγόμενη «ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης». Στοιχεία προς καταγραφή είναι: ηλικία και κατάσταση κτιρίων, χρήσεις και δραστηριότητες, ποσοστό εν χρήσει και κενών ακινήτων κ.λ.π. Εκτός από επιτόπια έρευνα προτείνεται και η χρήση στοιχείων της Ε.Σ.Υ.Ε. (π.χ. Απαντήσεις που αφορούν στην περιοχή ενδιαφέροντος του ερωτήματος Α.1 του δελτίου απογραφής κατοικίας-νοικοκυριού της 18ης Μαρτίου 2001).

#### Παρουσία της λεγόμενης «νέας αστικής τάξης»:

Όπως περιγράψαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο του παρόντος, τα κοινωνικά υποκείμενα που ενεργοποιούν τον εξευγενισμό είναι γόνοι της αστικής τάξης με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης, εισόδημα ανεβασμένο σε σχέση με το μέσο όρο και μια ανάγκη να ικανοποιηθούν «εναλλακτικά» ή όχι καταναλωτικά πρότυπα. Η παρουσία τέτοιων πληθυσμιακών ομάδων είναι τόσο σημαντική όσο η εμφάνιση κενού γαιοπροσόδου στα ακίνητα της περιοχής ενδιαφέροντος.

Η μεθοδολογική προσέγγιση της καταγραφής της παρουσίας (ή της απουσίας) της λεγόμενης «νέας αστικής τάξης» μπορεί να γίνει με χρήση των στοιχείων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας που αφορούν στην οικογενειακή κατάσταση (Απογραφικό Δελτίο 2001: Γ.7), στο επίπεδο εκπαίδευσης (Α. Δ. 2001: Γ.14)

Περαιτέρω διερεύνηση μπορεί να χρήζει η σχέση που έχουν τα στοιχεία των ατόμων που τεκμηριώνεται από τα πληθυσμιακά στοιχεία ότι ανήκουν στη «νέα μεσαία τάξη» σε συνάρτηση με την κινητικότητα τους στον αστικό χώρο (Α.Δ. 2001 Γ.12,13). Έτσι, αν η ένταση του φαινομένου είναι μεγάλη και η κατεύθυνση της κινητικότητας είναι από «έξω» προς τα «μέσα» μπορούμε να τεκμηριώσουμε τάσεις επιστροφής στο κέντρο. Επιπλέον, αν προτιμάται η περιοχή ενδιαφέροντος ως υποδοχέας αυτής της κινητικότητας τότε έχουμε τεκμηριώσει ένα από τα σημαντικότερα συστατικά



του «gentrification friendly» χαρακτήρα της περιοχής. Κρίνεται αναγκαία, πέραν της ανάλυσης των δεδομένων, η επιβεβαίωση ή όχι των τάσεων με συνεντεύξεις.

#### Απο-επένδυση:

Για τη δημιουργία δυνητικής γαιοπροσόδου επιβάλλεται η κεφαλαιοποιημένη γαιοπρόσδοος να αρχίσει να έχει ουσιαστική πτωτική τάση στην πορεία του χρόνου. Έτσι, δημιουργούνται οι προοπτικές εμφάνισης του κενού γαιοπροσόδου – φαινόμενο το οποίο αναδείξαμε παραπάνω ως τον ακρογωνιαίο λίθο του εξευγενισμού. Κατ' ουσίαν ο εξευγενισμός είναι μια προσοδοφόρα επανεπένδυση σε τμήματα του αστικού χώρου που έχουν ήδη διανύσει τουλάχιστον τον πρώτο κύκλο χρήσης τους. Έτσι, καταλήγουμε στη διαπίστωση ότι ο εξευγενισμός, απαιτεί ως αναγκαία συνθήκη, μια μακρά περίοδο από-επένδυσης η οποία θα έχει ουσιαστική συνεισφορά στη διαμόρφωση πτωτικών τάσεων στο επίπεδο της μέσης κεφαλαιοποιημένης γαιοπροσόδου στην περιοχή ενδιαφέροντος.

Για να τεκμηριωθεί η αποεπένδυση μπορεί να ελεγχθεί, σε πρώτο επίπεδο, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Ένα χαμηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης συνεπάγεται απουσίας ιδιωτικών επενδύσεων μικρής κλίμακας στην περιοχή ενδιαφέροντος. Για να διατηρηθεί – ή έστω να μειωθεί ελάχιστα – η αξία της κατασκευής, η οποία φθίνει με το πέρασμα του χρόνου, πρέπει να επενδύεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα κεφάλαιο από τον ιδιοκτήτη για επισκευές και εργασίες συντήρησης. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν χρησιμοποιεί ο ίδιος το ακίνητο αποφεύγει τέτοιου τύπου επενδύσεις αφού, βραχυπρόθεσμα και συχνά ούτε μακροπρόθεσμα, δεν αποκομίζει κέρδος από αυτές. Οι τάσεις αποεπένδυσης μπορούν να διαμορφωθούν ακόμη και λόγω της παρουσίας οχλουσών κοινωνικά δραστηριοτήτων σε μια περιοχή (εγκληματικότητα, πορνεία-red light districts ή απλά η παρουσία μεταναστών). Σε δεύτερο επίπεδο μπορεί να ελεγχθεί η αποεπένδυση αναφορικά στις κρατικές επενδύσεις και στις ιδιωτικές επενδύσεις μεγάλης κλίμακας.

Ο δημόσιος χώρος είναι εξ' ίσου σημαντικός με την ποιότητα των κτιρίων στη διαμόρφωση του gentrification friendly χαρακτήρα. Οι αναπλάσεις και οι επεμβάσεις στο χώρο της πόλης σε επίπεδο γειτονιάς είναι μια τυπική κρατική επένδυση. Το λανθάνον κτιριακό δυναμικό για το οποίο συζητήσαμε παραπάνω πρέπει να υποστηρίζεται από ένα δίκτυο ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου. Συχνά, ο κεντρικός σχεδιασμός επεμβαίνει στο δημόσιο χώρο μιας ευρύτερης περιοχής διευρύνοντας έτσι αυτόματα το κενό γαιοπροσόδου αφού αυξάνεται η δυνητική γαιοπρόσδοος. Αυτό σημαίνει ότι η παρουσία κρατικών επενδύσεων δύναται να οδηγήσει σε εξευγενισμό. Απ' την άλλη μεριά, η παρατεταμένη απουσία κρατικών επενδύσεων μπορεί να μειώσει σε τέτοιο βαθμό την κεφαλαιοποιημένη γαιοπρόσοδο που και η παραμικρή ευκαιρία επένδυσης και εμφάνισης δυνητικής γαιοπροσόδου να δίνει μεγάλο κενό. Στην ουσία αυτό που εξάγεται σαν συμπέρασμα είναι ότι τόσο η παρατεταμένη απουσία όσο και η ξαφνική εισροή κρατικού κεφαλαίου σε μια περιοχή μπορεί να οδηγήσει σε εξευγενισμό.

Όσον αφορά στις μεγάλης κλίμακας ιδιωτικές επενδύσεις, δύσκολα εμφανίζονται προοπτικές πριν τη διαμόρφωση μεγάλου κενού γαιοπροσόδου, λόγω του κατακερματισμού της γης σε ιδιοκτησίες. Εφ' όσον τεκμηριωθεί η αποεπένδυση, η κλίμακά της μπορεί να διαπιστωθεί με μια διαχρονική προσέγγιση στην αγορά γης στην περιοχή ενδιαφέροντος.

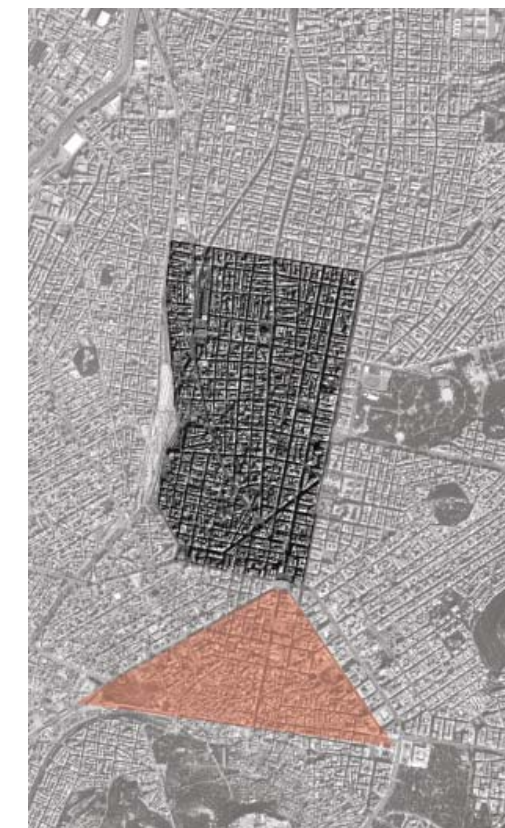
Σύμφωνα με την προσέγγιση στο φαινόμενο του εξευγενισμού που διενεργήθηκε στο παρόν, θεωρούμε ότι τα παραπάνω χαρακτηριστικά δύνανται να αποτελούν την τυπική βάση χαρακτηριστικών που διαμορφώνουν τον gentrification friendly χαρακτήρα. Με γενικευτική διάθεση μπορεί κανείς να πει ότι gentrification friendly είναι όλες οι περιοχές εκείνες που γειτνιάζουν με τους παραγωγικούς πυρήνες των σύγχρονων καπιταλιστικών πόλεων οι οποίες βρίσκονται εν αναμονή μιας μετάλλαξης που θα δώσει μεγάλες τιμές στο κενό γαιοπροσόδου και θα ενεργοποιήσει το φαινόμενο του εξευγενισμού. Πέραν αυτών των χαρακτηριστικών το real estate εκμεταλλεύεται τα ιδιότυπα χαρακτηριστικά κάθε τμήματος του αστικού χώρου, παράγοντας διαφοροποιημένα αποτελέσματα και δίνοντας την πολυπλοκότητα εκείνη στο φαινόμενο που αντιμετωπίζει ο οποιοσδήποτε επιχειρεί να το προσεγγίσει.

#### Η περιοχή «κάτω» από την Πατησίων - Θέση:

Στο τμήμα αυτό της εργασίας επικεντρώνουμε την προσοχή μας σε συγκεκριμένη περιοχή της Αθήνας και διερευνούμε το βαθμό στον οποίο απαντώνται τα χαρακτηριστικά που αναδείξαμε παραπάνω. Όπως είναι ευνόητο δεν είναι δυνατόν γίνει ουσιαστική προσέγγιση όλων των παραμέτρων και είναι αναπόφευκτη η μετάθεση στο μέλλον της απάντησης πολλών από τα ερωτήματα που θα δημιουργηθούν εδώ.

Όπως αναφέρθηκε στην αρχή της παρούσας εργασίας, η περιοχή ενδιαφέροντος ορίζεται ανατολικά από τη λεωφόρο Πατησίων, δυτικά από τις σιδηροδρομικές γραμμές, νότια από την πλατεία Ομόνοιας και την οδό Αγ. Κωνσταντίνου και βόρεια από την οδό Αγίου Μελετίου. Για την ιστορική εξέλιξη της περιοχής λίγα μπορούν να ειπωθούν στο πλαίσιο μιας εργασίας αυτού του τύπου. Παρ' όλα αυτά κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν κάποια βασικά στοιχεία της εξέλιξης της περιοχής με γνώμονα την ένταξη της περιοχής στη συζήτηση που διεξάγεται στο παρόν.

Το σχέδιο των Κλεάνθη και Shaubert (1831) για την Αθήνα ορίζει την πλατεία Ομόνοιας ως μια από τις κορυφές του τριγώνου που θα περικλείσει το κέντρο της πρωτεύουσας, συγκεκριμένα τη βόρεια κορυφή. Το εν λόγω τρίγωνο, παρά τις περιπέτειες τις οποίες πέρασε ο σχεδιασμός της Αθήνας, εξελίχθηκε σε έναν ουσιαστικό διοικητικό και εμπορικό πυρήνα. Ανεξάρτητα από το ότι το σημερινό μέγεθος της πόλης δεν της επιτρέπει να οργανώνεται γύρω από ένα και μοναδικό κέντρο, γεγονός που συνεπάγεται σοβαρής διασποράς λειτουργιών και ανάπτυξης δορυφορικών κέντρων, το C.B.D ή το Loop<sup>13</sup> είναι το εξ' αρχής σχεδιασμένο κέντρο της πόλης. Το φαινόμενο του εξευγενισμού, τουλάχιστον όπως υποστηρίζεται από τη θεωρία, εντοπίζεται στην άμεσα γειτνιάζουσα ζώνη με το κέντρο της πόλης. Η περιοχή ενδιαφέροντος εντάσσεται σ'



Εικόνα 1. Η περιοχή ενδιαφέροντος και η σχέση της με το κέντρο της πόλης. (Πηγή: Google Earth)

13. βλ. μοντέλο ομόκεντρων ζωνών του Burgess στο παράρτημα ΙΙ του παρόντος.



αυτή τη ζώνη καθώς γειτνιάζει άμεσα με το κέντρο της πόλης οπότε φέρει ένα από τα χαρακτηριστικά που εντοπίστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια του παρόντος.

#### Η περιοχή «κάτω» από την Πατησίων - Κτιριακό δυναμικό:

Το κτιριακό δυναμικό της περιοχής είναι ανομοιογενές σε τέτοιο βαθμό και δύσκολα μπορεί κανείς να γενικεύσει συμπεράσματα για το σύνολο της περιοχής ούτε ως προς την ηλικία, ούτε ως προς την κατάσταση των κτισμάτων. Εκ πρώτης όψεως επιβεβαιώνεται η ύπαρξη ενός «λανθάνοντος», ως προς το φαινόμενο του εξευγενισμού, δυναμικού κτιρίων με ιδιαίτερα μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά με την υψηλότερη συγκέντρωση να παρατηρείται στο νότιο και ανατολικό τμήμα της περιοχής ενδιαφέροντος. Η ύπαρξή τους προκύπτει από την μακρά ιστορία της περιοχής ενώ η διασπορά τους από τις σοβαρές μεταλλάξεις που αυτή υπέστη και τις οποίες θα παραθέσουμε εν συντομία παρακάτω.

Ήδη από τα μέσα του 19ου αιώνα η περιοχή την οποία προσεγγίζουμε άρχισε να χρησιμοποιείται για την χωροθέτηση της δεύτερης κατοικίας των Αθηναίων αστών κυρίως στο τμήμα που γειτνιάζει με τη λεωφόρο Πατησίων. Αντίθετα, η οδός Αχαρνών αποτελούσε κατά την ίδια περίοδο το βορειοανατολικό όριο της βιομηχανικής περιοχής που είχε ήδη αρχίσει να αναπτύσσεται στις παρυφές της πόλης (Μεταξουργείο). Στα επόμενα χρόνια στο ανατολικό τμήμα της περιοχής ενδιαφέροντος, λόγω της γειτνίασης με τις σιδηροδρομικές γραμμές και με την συγκέντρωση βιοτεχνικών και βιομηχανικών χρήσεων δημιουργήθηκε ένας θύλακας εργατικών κατοικιών (Σαρηγιάννης, 1995).

Αργότερα, με διαδοχικές επεκτάσεις του σχεδίου της πόλης (1867: Αχαρνών-Πιπίνου-Στουρνάρη, 1876: Αχαρνών-Λιοσίων-Αγορακρίτου, 1879: Τερψιθέα, Λιοσίων, Δεληγιάννη, 1887: Πατησίων-Αγ. Μελετίου-Λιοσίων) δόθηκε η δυνατότητα στις εύπορες οικογένειες της αστικής τάξης να μετακινηθούν προς τα έξω όπου οι πυκνότητες ήταν χαμηλότερες. Μέχρι το 1929 και τη δημοσίευση του Νόμου 3741 «περί οριζοντίου ιδιοκτησίας» η περιοχή, στο ανατολικό της τμήμα κυρίως, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ένα εύπορο προάστιο γεγονός που καταμαρτυρείται από την ισχνή παρουσία κτιρίων με μορφολογική ή/και ιστορική αξία που χτίστηκαν μέχρι το 1929. Οι νέοι ορίζοντες που δημιουργήθηκαν για την οικιστική ανάπτυξη με τον Νόμο 3741 διέλυσαν τα κτιριακά αποθέματα προηγούμενων περιόδων για να δώσουν τη θέση τους στην πολυκατοικία. Μεταπολεμικά, η Έκθεση Βαρβαρέσου για την οικονομική κατάσταση της Ελλάδας εξήρε την οικοδομή σαν έναν από τους σημαντικότερους αναπτυξιακούς παράγοντες της χώρας. Η συνεπαγόμενη πρωμοδότηση σε κάλυψη αλλά κυρίως σε ύψος (με μια πληθωρική δόση Ι.Χ.) έδωσε το αποτέλεσμα που αντικρίζουμε σήμερα.

Αξιοσημείωτο αναφορικά στο λανθάνον κτιριακό δυναμικό της περιοχής είναι το τμήμα της περιοχής ενδιαφέροντος που γειτνιάζει με την πλατεία Ομόνοιας. Για λόγους όπως η γειτνίαση με μεγάλους συγκοινωνιακούς κόμβους (Σταθμός Λαρίσης, εύκο-

Χάρτης 1. Οι διαδοχικές επεκτάσεις του σχεδίου πόλης. Με κόκκινο χρώμα σημειώνεται η περιοχή ενδιαφέροντος. Οι επεκτάσεις έγιναν μεταξύ των ετών 1867 και 1887 (Πηγή: Μπίρης, 1999:319).



λη πρόσβαση στο λιμάνι του Πειραιά κ.ο.κ.) και η κεντρικότητα που παρουσιάζει διαχρονικά η πλατεία, συγκεντρώθηκαν γύρω της πολλές ξενοδοχειακές μονάδες. Λόγω της λεγόμενης υποβάθμισής της, η περιοχή δεν προσελκύει πλέον μεγάλο αριθμό επισκεπτών οπότε πολλές από τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που χωροθετούνταν στην περιοχή έκλεισαν ή λειτουργούν με πελάτες χαμηλού εισοδήματος (νεαροί ταξιδιώτες – backpackers). Σε αρκετές περιπτώσεις τα ξενοδοχεία της περιοχής εξυπηρετούν το εμπόριο του σεξ που λαμβάνει χώρα περίεξ της πλατείας Ομόνοιας. Έτσι, εντοπίζεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής ενδιαφέροντος ένας μεγάλος αριθμός κτιρίων, πολλά εξ αυτών με ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά-τυπολογικά χαρακτηριστικά, τα οποία είτε στέκουν εγκαταλελειμμένα είτε υπολειτουργούν.

Η προσέγγιση που έγινε στο πλαίσιο του παρόντος δεν θεωρείται επαρκής για να τεκμηριώσει με ασφάλεια την ύπαρξη λανθάνοντος ως προς τον εξευγενισμό κτιριακού δυναμικού στην περιοχή. Προτείνεται να χρησιμοποιηθούν επιπλέον οι παραδοσιακές τεχνικές ανάλυσης του αστικού χώρου για να εκτιμηθεί ο όγκος του και κατά πόσον μπορεί να συντελέσει σε εξευγενιστικές διαδικασίες.

#### Η περιοχή «κάτω» από την Πατησίων - Κοινωνική σύσταση:

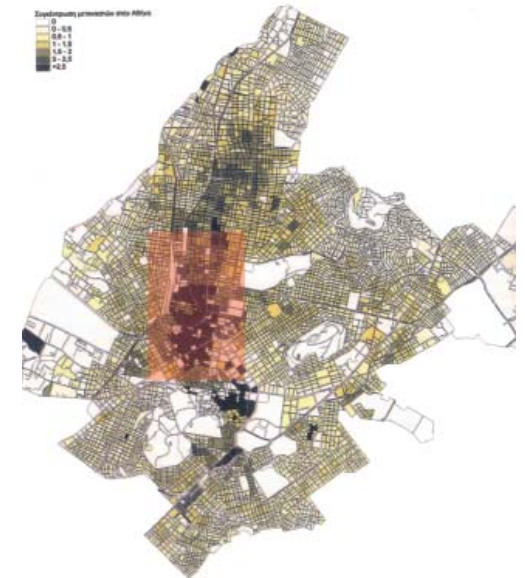
Το να κάνει κανείς μια έστω και επιγραμματική προσέγγιση στην κοινωνική σύσταση της περιοχής ενδιαφέροντος μπορεί να αποδειχθεί ιδιαίτερα δύσκολο εγχείρημα.

Η περιοχή ενδιαφέροντος είναι τμήμα μιας ευρύτερης περιοχής του κέντρου με την υψηλότερη συγκέντρωση μεταναστών στην πόλη. Το γεγονός αυτό, συνδυασμένο με τα συντηρητικά αντανακλαστικά της ελληνικής κοινωνίας και την επικαιρότητα των τελευταίων μηνών μπορεί να μας δώσει την αιτία του κύκλου αποεπένδυσης στον οποίο έχει περιέλθει η περιοχή. Μια άλλη προσέγγιση θα ήταν να πούμε ότι οι οικονομική μετανάστες, ελκόμενοι από τις χαμηλές τιμές των ενοικίων που είχαν προκύψει από τη φυγή των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής την επέλεξαν ως την πλέον συμφέρουσα για κατοίκηση. Όπως κι αν έχει το θέμα, γεγονός είναι ότι μετά από μια μακρά περίοδο συμβίωσης των μεταναστών με τους Έλληνες της περιοχής που δεν θέλησαν ή δεν είχαν τη δυνατότητα να φύγουν έχει προκύψει τους τελευταίους μήνες μια κατάσταση η οποία φαίνεται ότι θα προκαλέσει σοβαρές κοινωνικές μεταλλάξεις στην περιοχή.

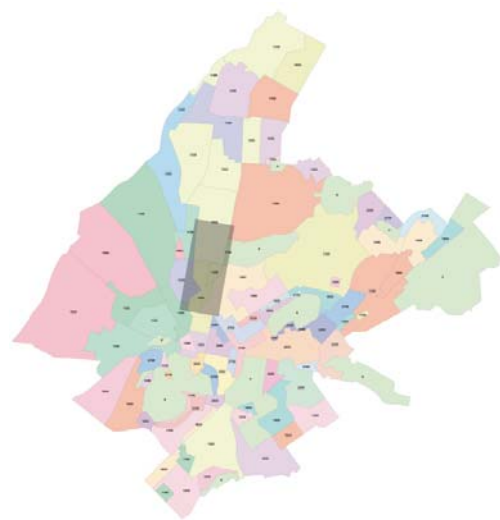
Στο παρόν, εφ' όσον δεν έχει γίνει συστηματική ανάλυση της κοινωνικής σύστασης της περιοχής ούτε ως προς τους μετανάστες ούτε ως προς την παρουσία της λεγόμενης «νέας» αστικής τάξης, δεν μπορούμε να κάνουμε διατυπώσεις με ισχυρή βάση. Παρ' όλα αυτά, από συζητήσεις με κατοίκους της περιοχής, φαίνεται να υπάρχει ένα μικρό ποσοστό του πληθυσμού που συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά της «νέας» αστικής τάξης. Πρόκειται κυρίως για άτομα τα οποία επέλεξαν ως τόπο κατοικίας τους την περιοχή ενδιαφέροντος λόγω της γειτνίασής της με το κέντρο και τις δραστηριότητες αναψυχής που χωροθετούνται στις γειτονικές περιοχές των Εξαρχείων, του Ψυρρή και στο Γκάζι, οι οποίες και φιλοξενούν την



Εικόνα 2,3,4. Δείγματα του ποικιλόμορφου αλλά λανθάνοντος κτιριακού δυναμικού της περιοχής ενδιαφέροντος.



Χάρτης 2. Χάρτης με τις συγκεντρώσεις των μεταναστών ανά απογραφικό τομέα στο Δήμο Αθηναίων στις 18 Μαρτίου 2001. Εκτοτε το σκηνικό έχει αλλάξει, ένας πόλεμος στο Αφγανιστάν και η γενικότερη όξυνση της πολιτικής κατάστασης στις χώρες "αφετηρίες" των μεταναστών μας δίνουν περίπου μια δεκαετία αυξανόμενης προσέλευσης. Οι απόλυτοι αριθμοί των μεταναστών στο κέντρο της Αθήνας έχουν εκτοξευθεί, Παρ' όλα αυτά η εικόνα των συγκεντρώσεων εκτιμάται ότι παραμένει περίπου η ίδια. Με σκούρο χρώμα σημειώνονται οι υψηλότερες συγκεντρώσεις. Η περιοχή ενδιαφέροντος σημειώνεται με κόκκινο χρώμα (Πηγή: Βαΐου (επιμ.), 2007:66).



Χάρτης 3. Χαρτογράφηση των αντικειμενικών αξιών του 2008 στην Αθήνα όπως είχαν οριστεί από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Με γκρι χρώμα σημειώνεται η περιοχή ενδιαφέροντος. (Ψηφιοποίηση και χαρτογράφηση δεδομένων: Μουκούλης Πολύβιος).

πλειοψηφία των εν δυνάμει «εξευγενιστών» της Αθήνας. Σε πολλές περιπτώσεις κατοικούν σε σπίτια που κατέχει η οικογένειά τους και το οποίο μέχρι τη μετακίνησή τους διέθετε προς ενοικίαση.

#### Η περιοχή «κάτω» από την Πατησίων - Αποεπένδυση:

Η τεκμηρίωση του κενού γαιοπροσόδου, αποτελεί εξαιρετικά δύσκολη ερευνητική εργασία και συχνά αδύνατη αν μια περιοχή δεν έχει μπει ήδη στη φάση του εξευγενισμού. Το γεγονός αυτό οφείλεται κυρίως στην αδυναμία των ερευνητών να τεκμηριώσουν την ύπαρξη και να μετρήσουν το ύψος της δυνητικής γαιοπροσόδου προκαταρκτικά. Για να δημιουργηθούν ευκαιρίες επανεπένδυσης και να διαμορφωθεί η δυνητική γαιοπρόσδοδος πρέπει να προηγηθεί αποεπένδυση. Αυτό ακριβώς το φαινόμενο σκοπούμε να τεκμηριώσουμε παρακάτω, την αποεπένδυση. Μέσα από μια προσέγγιση στην αγορά κατοικίας θα δούμε το μέγεθος της απαξίωσης, αν υφίσταται, που έχει υποστεί η περιοχή.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται προέρχονται από την εφημερίδα αγγελιών «Χρυσή Ευκαιρία». Πρόκειται για ένα φύλλο μεγάλης κυκλοφορίας και θεωρούμε ότι δίνει μια σαφή εικόνα για την αγορά κατοικίας στο λεκανοπέδιο Αττικής. Με αναγωγή της τιμής πώλησης των κατοικιών σε τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο επιχειρούμε μία σύγκριση με τις αντικειμενικές αξίες που ορίζει το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Με τον όρο «αντικειμενική» αξία εννοούμε το φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου, εκφρασμένο σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο, που χρησιμεύει ως το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να λάβει ένα ακίνητο σε μια συναλλαγή. Είναι δηλαδή το ελάχιστο αντίτιμο το οποίο δηλώνουν τα συμβαλλόμενα μέρη και έπειτα φορολογούνται επ' αυτού. Εν γένει, οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται στην πραγματική αξία της συναλλαγής αφού στην πράξη είναι χαμηλότερες από την αγοραία αξία του ακινήτου. Θεωρούμε λοιπόν εδώ ότι αν σε μια περιοχή υπάρχει μια γενικευμένη τάση οι κατοικίες να πωλούνται σε τιμή κάτω από την αντικειμενική αξία τότε τεκμηριώνεται με ασφάλεια η γενικευμένη αποεπένδυση.

Για τη σύγκριση με τις αγοραίες αξίες χρησιμοποιήθηκαν οι αντικειμενικές αξίες του έτους 2008. Αξίζει να σημειωθεί ότι για να είναι ορθότερη η μεθοδολογική προσέγγιση του θέματος έπρεπε να εντοπίσουμε με σαφήνεια την απόλυτη θέση του ακινήτου και να το τοποθετούμε με ασφάλεια στην αντίστοιχη ζώνη αντικειμενικών αξιών. Δεδομένου ότι στις περισσότερες αγγελίες πώλησης δεν αναγράφεται η ακριβής διεύθυνση του ακινήτου κάτι τέτοιο ήταν αδύνατο στο πλαίσιο μιας εργασίας αυτού του τύπου. Έτσι, η περιοχή ενδιαφέροντος χωρίζεται σε υποπεριοχές με σχετικά ενιαίες αντικειμενικές αξίες. Οι υποπεριοχές αυτές είναι: Πλατεία Βάθης με αντικειμενική αξία 1450E/m<sup>2</sup>, Σταθμός Λαρίσης με αντικειμενική αξία 1350E/m<sup>2</sup>, Πλατεία Αττικής με αντικειμενική αξία 1150E/m<sup>2</sup>, Πλατεία Βικτωρίας και Άγιος Παντελεήμονας με αντικειμενική αξία 1300E/m<sup>2</sup>. Η λογική του χωρισμού σε υποπεριοχές ακολουθεί τη λογική που χρησιμοποιεί η εφημερίδα στην ανάρτηση των αγγελιών. Στις περιπτώσεις που σε μία περιοχή απαντώνται περισσότερες από μία τιμές αντικειμενικών αξιών τότε χρησιμο-



Χάρτης 3. Επίθεση του Χάρτη 2 σε αεροφωτογραφία της περιοχής ενδιαφέροντος

ποιούμε για τη σύγκριση την τιμή που εφαρμόζει στη μεγαλύτερη έκταση της υποπεριοχής. Το μέγεθος του δείγματος ανέρχεται σε 376 κατοικίες και ανά υποπεριοχή εξαρτάται από τη δραστηριότητα της αγοράς. Έγινε προσπάθεια, όπου αναφερόταν ρητά, να αποφευχθούν υπόγεια, ημι-υπόγεια ή δώματα ενώ δεν συμμετέχουν στο δείγμα κατοικίες των οποίων η αξία ανεβαίνει λόγω παραγόντων όπως η θέα, οι μεγάλες βεράντες κλπ.

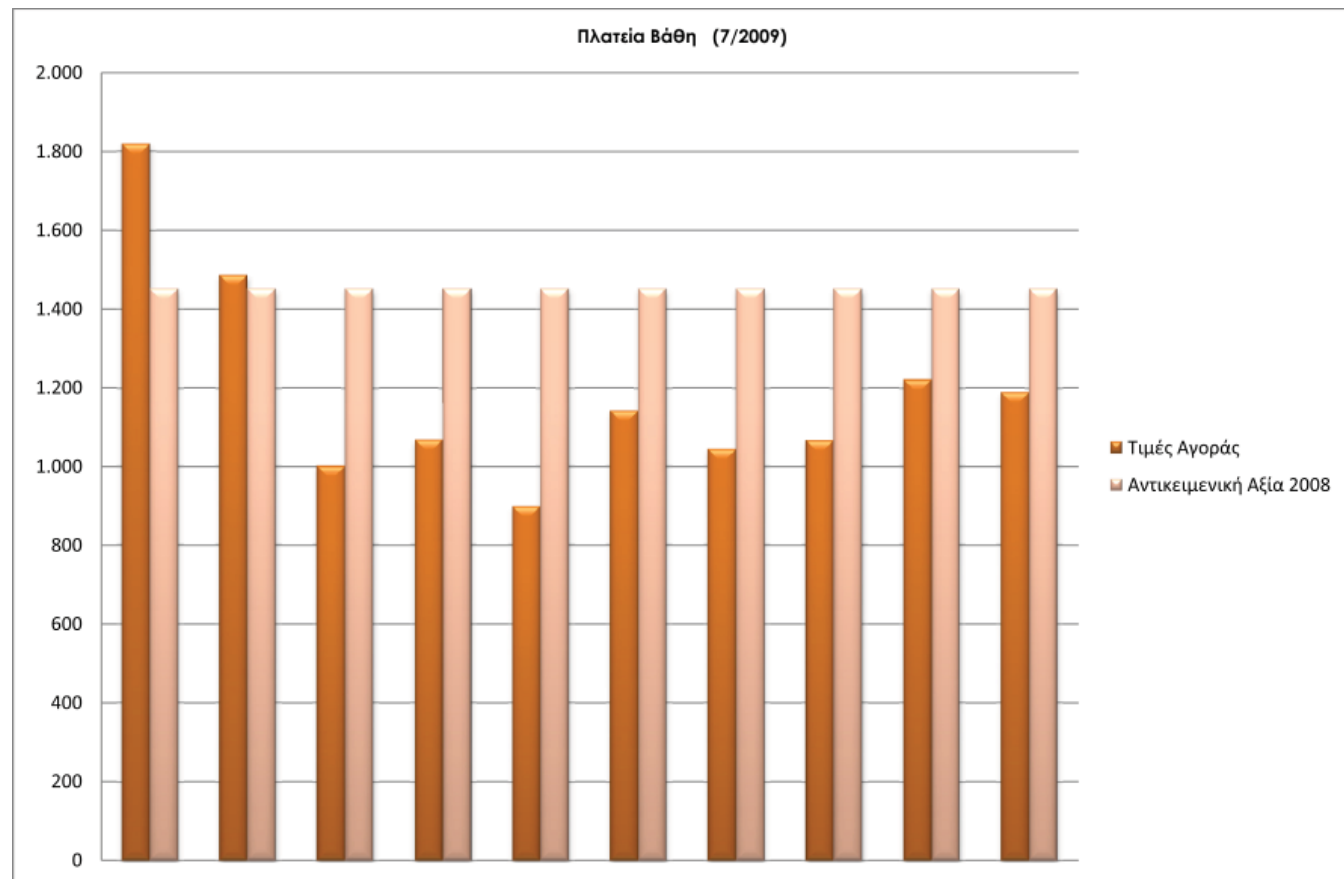
Στις επόμενες σελίδες γίνεται μια παράθεση των πρωτογενών δεδομένων<sup>14</sup> με γραφικό τρόπο ώστε να γίνεται εύκολα αντιληπτή διαφορά μεταξύ αγοραίας – η οποία σημειώνεται με σκούρο χρώμα – και αντικειμενικής αξίας. Οι πίνακες είναι ανά υποπεριοχή και αφορούν, όπου αυτό ήταν δυνατόν σε δύο χρονικές στιγμές, πριν και μετά το καλοκαίρι του 2009 και τα γεγονότα που μεσολάβησαν<sup>15</sup>. Αν σκεφτεί κανείς ότι ακόμη και στις λιγότερο ευνοημένες περιοχές κατά κανόνα οι αγοραίες αξίες είναι τουλάχιστον κατά 10-20% αυξημένες σε σχέση με τις αντικειμενικές, τότε φτάνει να ρίξει μόνο μια ματιά στα παρακάτω γραφήματα για να καταλάβει την κλίμακα της αποεπένδυσης. Το πεδίο τιμών των αντικειμενικών αξιών κυμαίνεται ανάμεσα στα 1150 και στα 1450E/τ.μ. ενώ η μέση απόκλιση για το σύνολο της περιοχής ενδιαφέροντος ανέρχεται στα 200E/τ.μ.

Ένα συμπέρασμα το οποίο δεν εξάγεται άμεσα από τα γραφήματα είναι το εξής: Θέτοντας σαν τυπικό όριο τα 65τ.μ. και θεωρώντας ότι ένα σπίτι για να αναφέρεται σε οικογένεια πρέπει να έχει μεγαλύτερη επιφάνεια απ' αυτήν, ενώ αν έχει μικρότερη αναφέρεται σε ατομικά ή νεαρών ζευγαριών νοικοκυριά, παρατηρούμε ότι η μέση αρνητική απόκλιση από τις αντικειμενικές αξίες για σπίτια μικρότερα των 65τ.μ. ανέρχεται σε 9% ενώ για τα μεγαλύτερα των 65τ.μ. ανέρχεται σε 33%. Το γεγονός αυτό μπορεί να οφείλεται στην εξάπλωση του φόβου που καλλιεργείται από τα μέσα ενημέρωσης και στους κινδύνους σύμφωνα με τις εξαγγελίες «παραμονεύουν σε κάθε γωνιά» αποτρέποντας την εγκατάσταση οικογενειών στην περιοχή εκτός κι αν παρίσταται σοβαρή οικονομική ανάγκη.

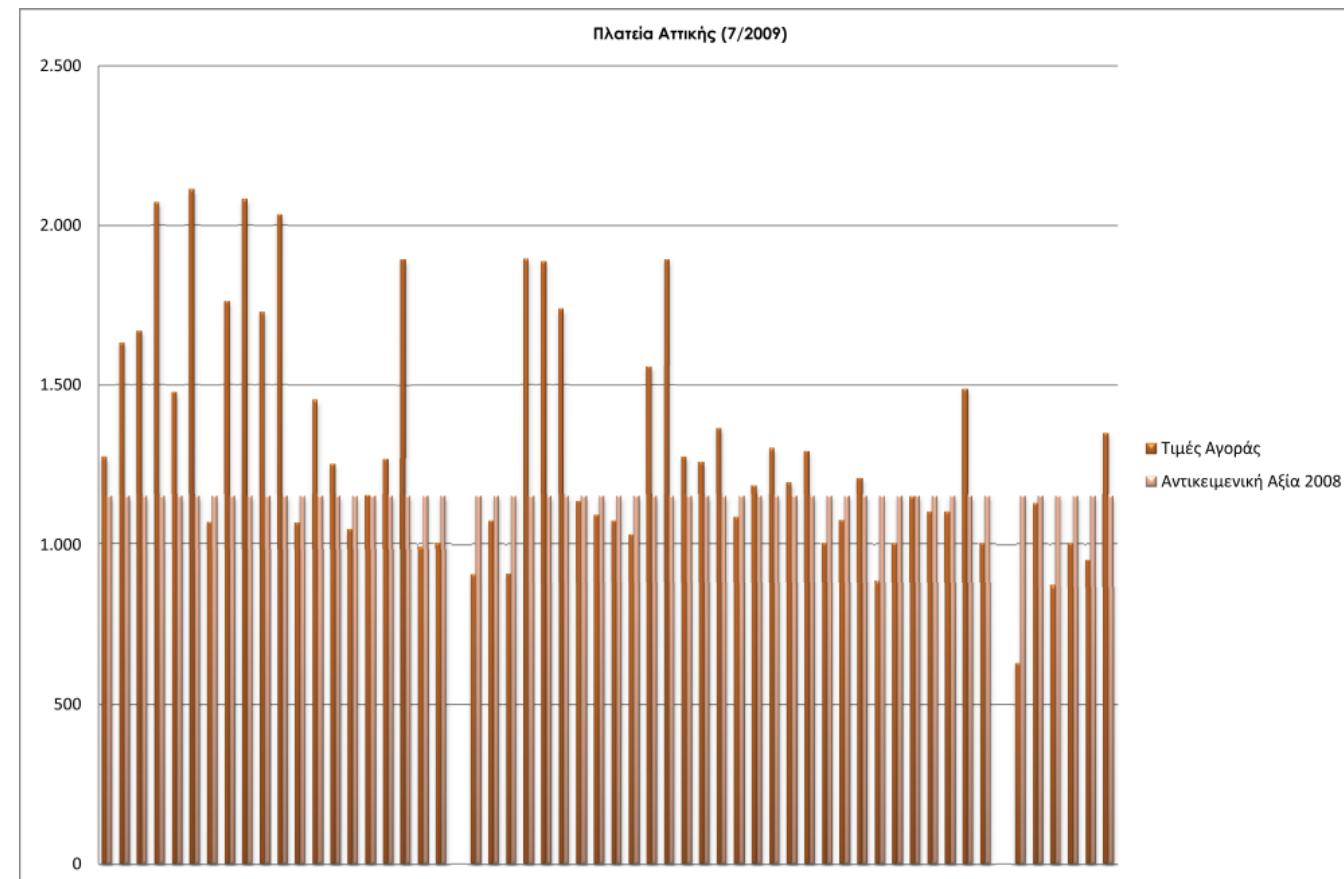
Η οικονομική ύφεση, στην οποία με καθυστέρηση ενός έτους περιέρχεται η ελληνική οικονομία, έχει ενεργοποιήσει τα συντηρητικά αντανάκλαστικά των Ελλήνων κατοίκων της περιοχής. Η κρατική εξουσία, εξασκώντας το μονοπώλιο της βίας που κατέχει, συντελεί στην όξυνση της κατάστασης. Τα παρακάτω διαγράμματα μας δείχνουν πως είτε οι ιδιοκτήτες πωλούν τα σπίτια τους και φεύγουν κυριολεκτικά πανικόβλητοι – γεγονός που δε συνάδει με τον σχετικά μικρό αριθμό κατοικιών που πωλούνται – ή ότι μετά από έναν κύκλο αποεπένδυσης, ο οποίος βρίσκεται πια στο τέλος του, ο εκτοπισμός των μεταναστών είναι το μόνο που μένει να γίνει για να ανοίξει μια πολύ προσοδοφόρα αγορά στο κέντρο της ελληνικής πρωτεύουσας.

14. Αναλυτικά τα δεδομένα στο Παράρτημα I του παρόντος

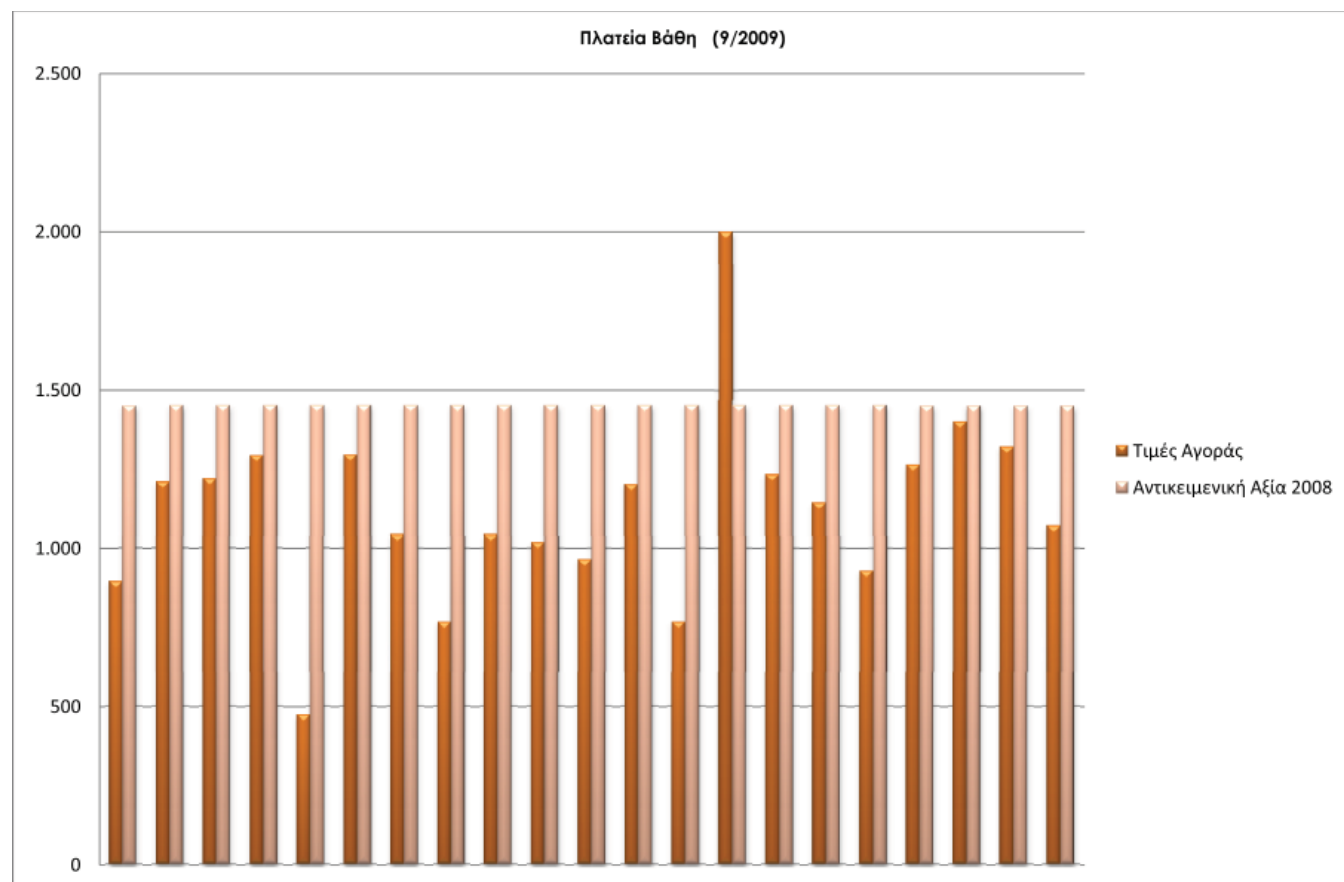
15. Δεδομένα από την περίοδο του Ιουλίου δεν έχουν ληφθεί για την περιοχή του Αγίου Παντελεήμονα και για την ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Βικτωρίας.



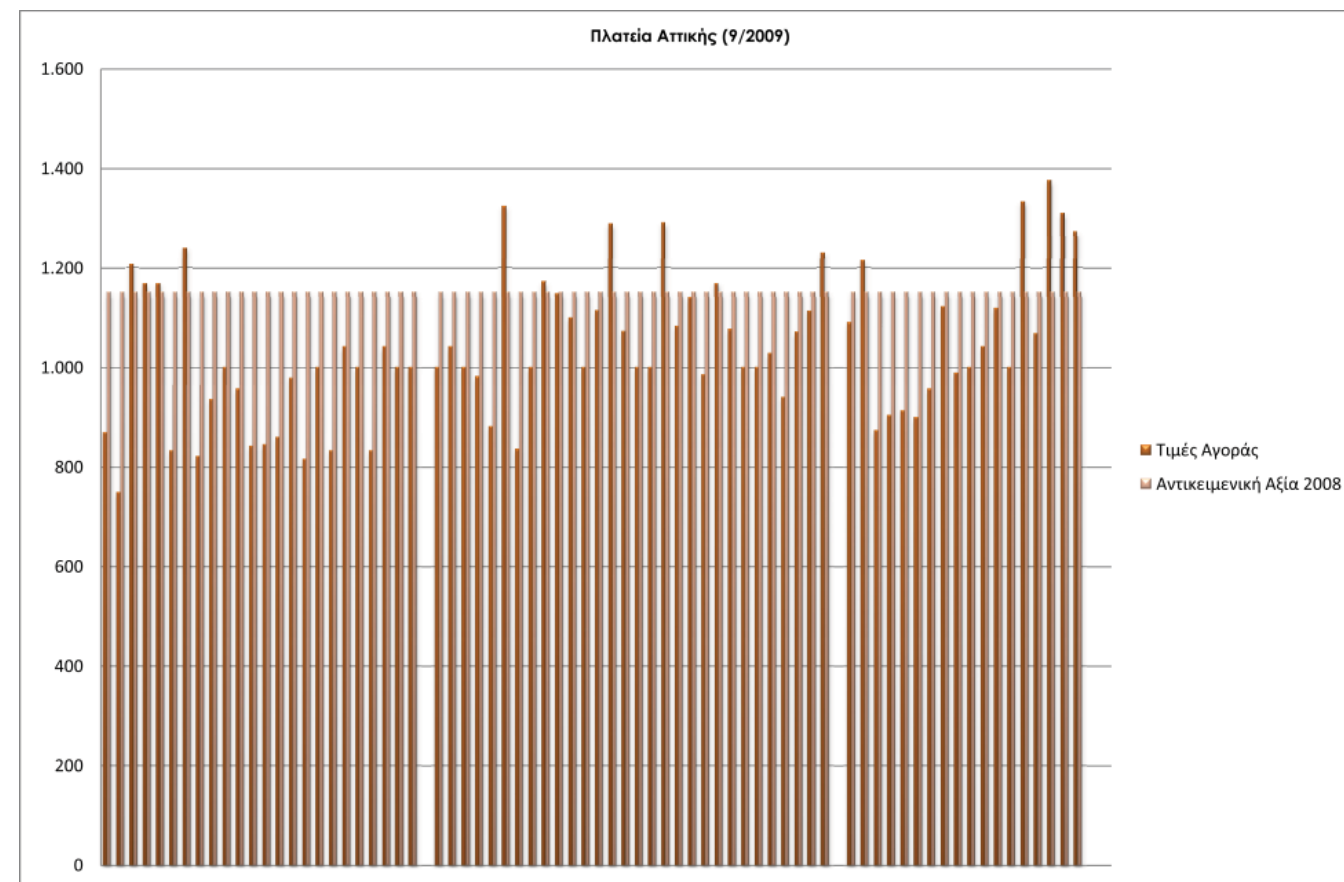
Πίνακας 1. Τα δεδομένα για την Πλατεία Βάθη στην περίοδο του Ιουλίου 2009.



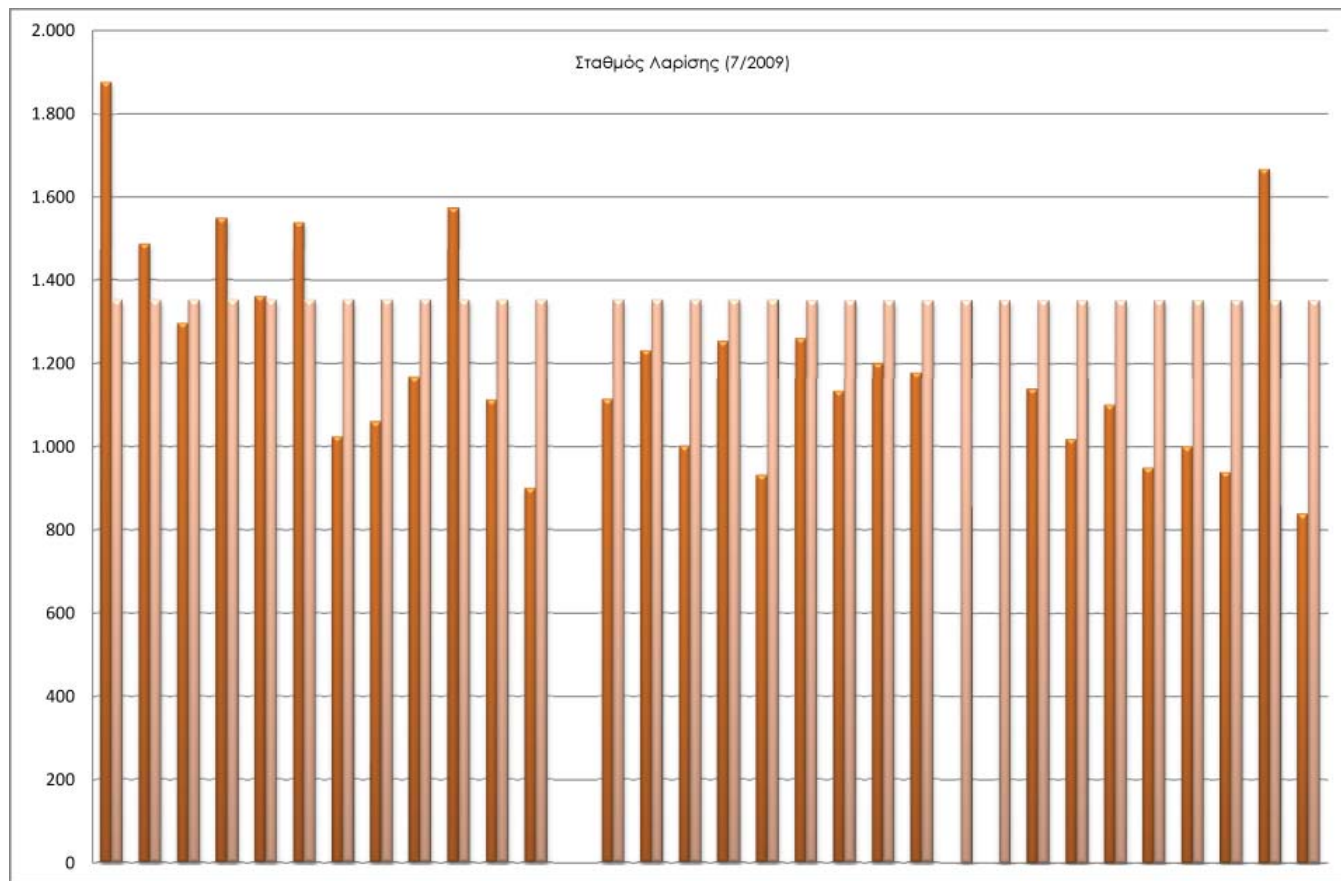
Πίνακας 3. Τα δεδομένα για την Πλατεία Αττικής στην περίοδο του Ιουλίου 2009.



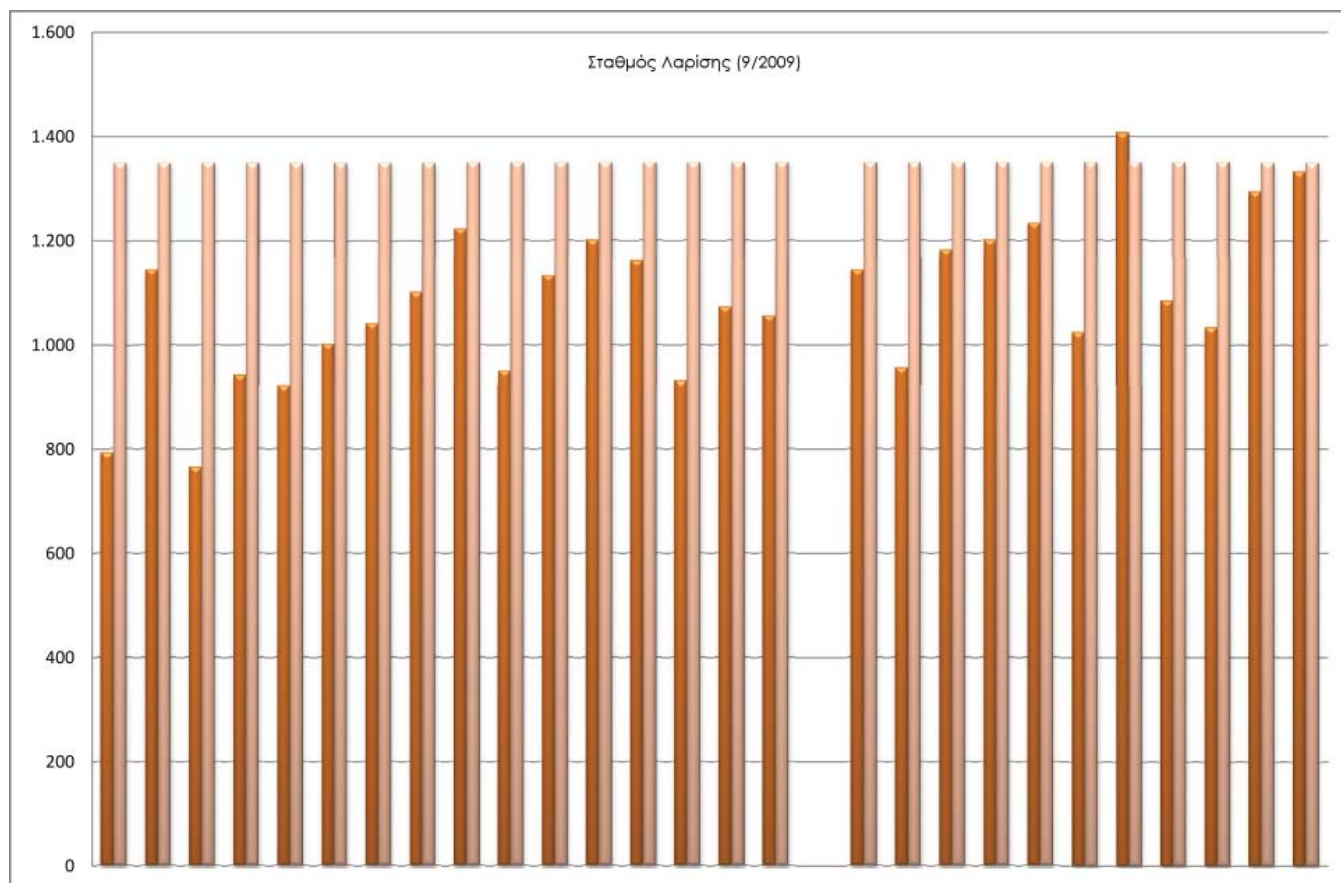
Πίνακας 2. Τα δεδομένα για την Πλατεία Βάθη στην περίοδο του Σεπτεμβρίου 2009.



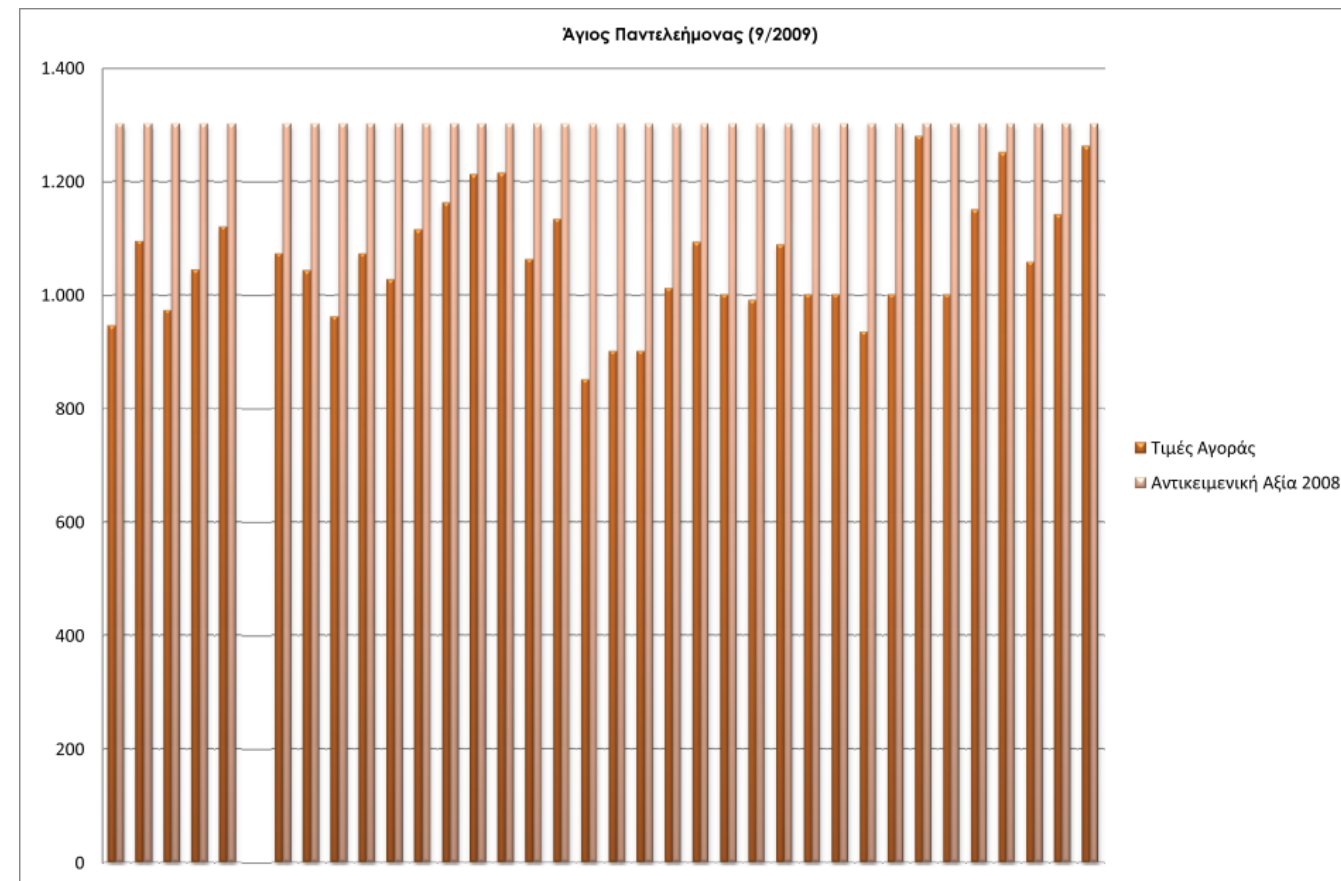
Πίνακας 4. Τα δεδομένα για την Πλατεία Αττικής στην περίοδο του Σεπτεμβρίου 2009.



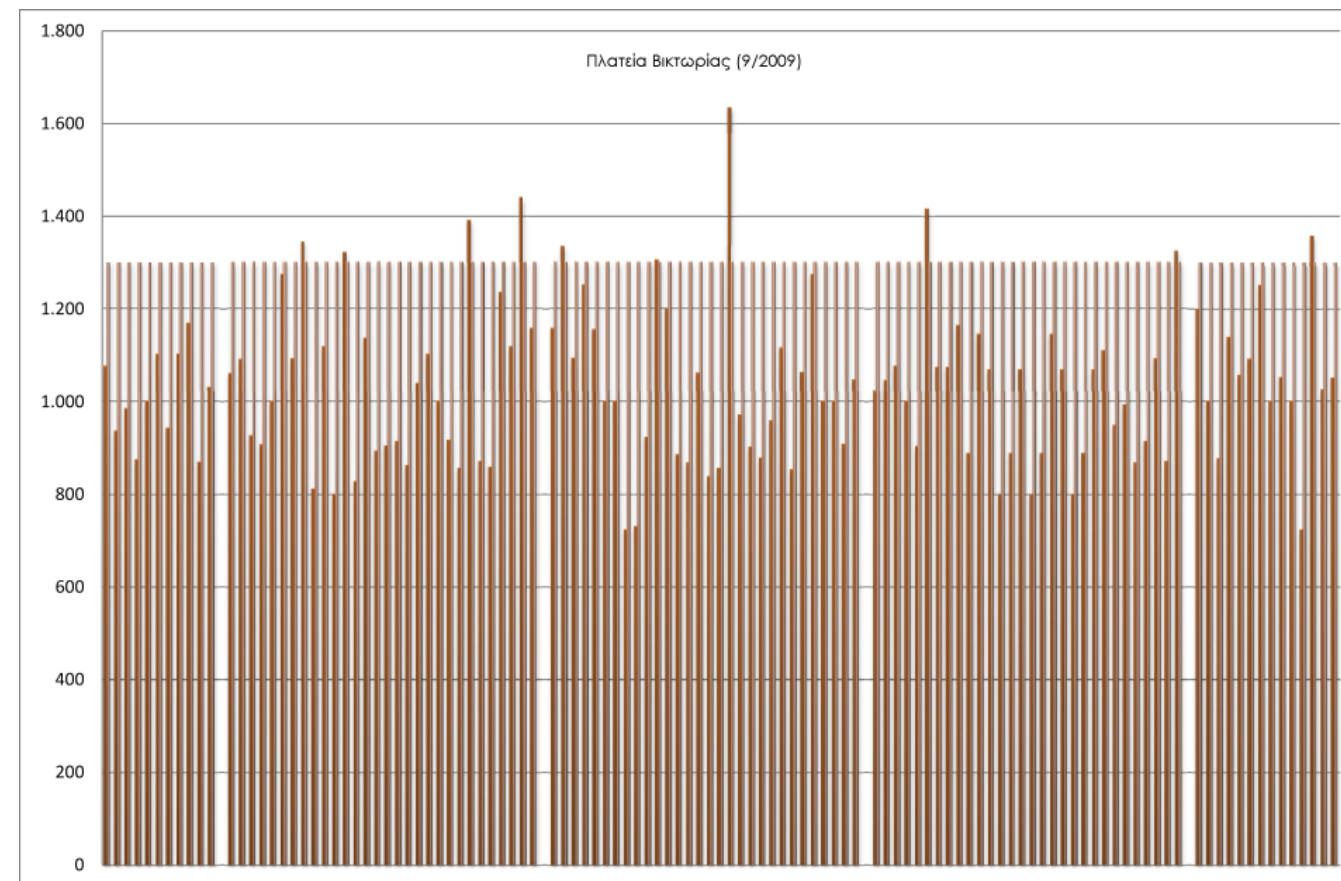
Πίνακας 5. Τα δεδομένα για την ευρύτερη περιοχή του Σταθμού Λαρίσης στην περίοδο του Ιουλίου 2009.



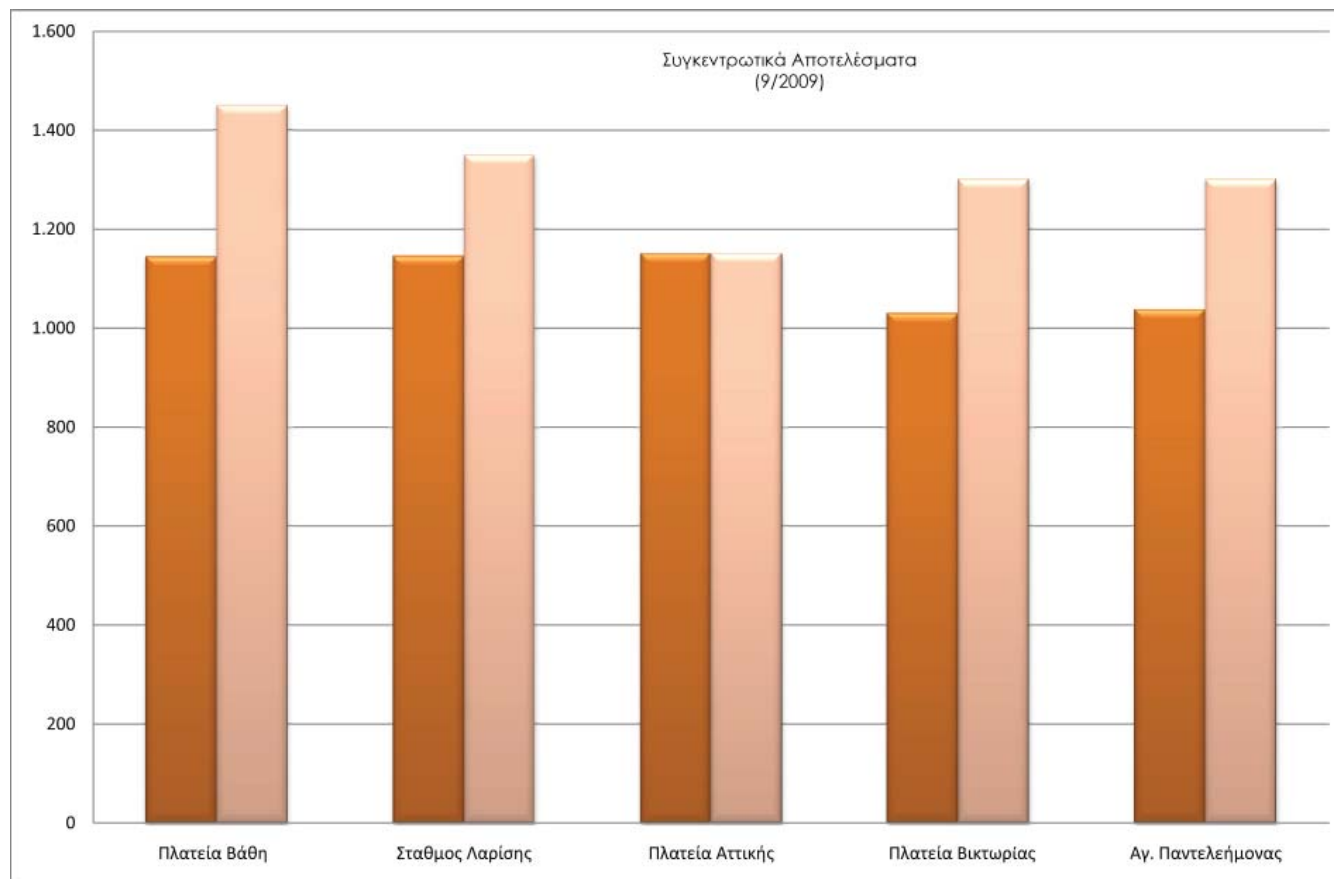
Πίνακας 6. Τα δεδομένα για την ευρύτερη περιοχή του Σταθμού Λαρίσης του Σεπτεμβρίου 2009.



Πίνακας 7. Τα δεδομένα για τον Άγιο Παντελεήμονα στην περίοδο του Σεπτεμβρίου 2009.



Πίνακας 8. Τα δεδομένα για την ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Βικτωρίας στην περίοδο του Σεπτεμβρίου 2009.



Πίνακας 9. Τα συγκεντρωτικά δεδομένα. Στο παρόν διάγραμμα φαίνεται να ξεφεύγει από την απαξίωση η Πλατεία Αττικής, αρκεί να ρίξει όμως κανείς μια ματιά στα ιδιαίτερα διαγράμματα της περιοχής για να καταλάβει ότι η συμμετοχή ορισμένων ακινήτων στο δείγμα από την περίοδο του Ιουλίου δίνει αυτό το αποτέλεσμα το οποίο δεν αντιπροσωπεύει σε καμία περίπτωση τη γενικότερη εικόνα της περιοχής.

## Επίλογος

Παραπάνω αναγνωρίσαμε με ασφάλεια στην περιοχή ενδιαφέροντος δύο από τις τέσσερις αναγκαίες – αλλά όχι ικανές – συνθήκες που προσδίδουν gentrification friendly χαρακτήρα, τη θέση στο χώρο της πόλης και τη γενικευμένη αποεπένδυση. Για το λανθάνον κτιριακό δυναμικό και την παρουσία της λεγόμενης «νέας» αστικής τάξης έχουμε μια πρώτη εικόνα, αλλά σίγουρα αυτή δε μας επιτρέπει να εντάξουμε τις όποιες διατυπώσεις που έγιναν παραπάνω στα συμπεράσματα του παρόντος. Μια πιο συστηματική προσέγγιση των δύο αυτών παραμέτρων, με τους μεθοδολογικούς άξονες που δόθηκαν, θα μπορούσε να δώσει μια πλήρη εικόνα. Ούτως ή άλλως, στόχος δεν ήταν να τεκμηριωθεί η ενεργοποίηση του φαινομένου του εξευγενισμού, αλλά να χρησιμοποιηθούν τα εργαλεία που μας δίνει η συζήτηση γύρω από τον εν λόγω τύπο αστικής ανάπτυξης στην προσέγγιση μιας περιοχής του κέντρου της Αθήνας.

Με την ανάλυση των συνθηκών που οδήγησαν στη διαμόρφωση των νέων μοντέλων αστικής διακυβέρνησης και του τρόπου που από αυτά προκύπτει ως τύπος αστικής ανάπτυξης ο εξευγενισμός, μπορέσαμε να αναγνωρίσουμε τα χαρακτηριστικά εκείνα που προσδίδουν gentrification friendly χαρακτήρα σε μια περιοχή και να δώσουμε μεθοδολογικούς άξονες για την τεκμηρίωσή τους. Ακόμη κι αν η ανάλυση είχε ολοκληρωθεί και όλα τα χαρακτηριστικά επαληθεύονταν στην περιοχή ενδιαφέροντος, πάλι δεν θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε την περιοχή σαν τίποτα παραπάνω από gentrification friendly, πόσο δε μάλλον σαν «υπό εξευγενισμό».

Κάνοντας μια συνολική αποτίμηση μπορούμε να πούμε ότι αν το ζητούμενο εδώ ήταν η διαμόρφωση ενός πλαισίου μέτρων και παρεμβάσεων στον αστικό χώρο μόνο απογοήτευση μπορεί να προσφέρει στον επίδοξο πολεοδόμο το παρόν. Η παραδοσιακή εκπαίδευση των «σχεδιαστών» του χώρου τους εξοπλίζει στο να

προτείνουν δράσεις που με τον ένα ή τον άλλο τρόπο οδηγούν στον εξευγενισμό. Απαξ και τεκμηριωθεί η «υποβάθμιση», ο «σχεδιαστής» δουλεύει για την άρση της και μόνο γι' αυτήν, μόνο που η άρση της λεγόμενης υποβάθμισης συχνά διαρρηγνύει τον κοινωνικό ιστό που τη διαμόρφωσε. Πολλά είναι τα ερωτήματα που γεννά η παραπάνω διατύπωση. Ποιος ορίζει την υποβάθμιση; Πώς να πεισθεί ο καθ' ένας μας πως ποτέ δεν πρόκειται να σχεδιάσει μια πλατεία πιο ζωντανή απ' αυτήν που ήταν η πλατεία του Αγ. Παντελεήμονα Αχαρνών πριν το φετινό καλοκαίρι; Πώς να πείσουμε τους επίδοξους πολεοδόμους πως ο φυσικός σχεδιασμός, τουλάχιστον όπως τον ξέρει ο γράφοντας, όταν αφορά σε περιοχές κατοικίας, το μόνο που μπορεί να επιφέρει είναι ο εξευγενισμός; Τα χαμηλά στην οικονομική ιεραρχία στρώματα έλκονται απ' τις χαμηλές αξίες γης ενώ οι επεμβάσεις κατά κανόνα τις ανεβάζουν είτε συγκαταλέγεται είτε όχι στους προγραμματικούς τους στόχους αυτή η αύξηση. Δε φτάνει να είναι κανείς «καλοπροαίρετος».

Το αδιέξοδο του φυσικού σχεδιασμού είναι γεγονός και πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο εσωτερικών διεργασιών η έξοδος από αυτό. Πρώτο βήμα είναι η εξέλιξη των αναλυτικών εργαλείων που χρησιμοποιεί για να ερμηνεύει τα φαινόμενα που καλείται να αντιμετωπίζει. Επομένως, καλώς ή κακώς, μέτρα δεν προτείνονται στο παρόν. Μόνο πολιτικές επιλογές στην κατεύθυνση της κοινωνικής δικαιοσύνης μπορούν να δώσουν διεξόδους και αυτές δεν μπορούν να ενταχθούν στο πλαίσιο μιας εργασίας αυτού του τύπου. Το μόνο σίγουρο είναι ότι στη συζήτηση για τη διαμόρφωση μιας νέας θεώρησης του χώρου και των επεμβάσεων ρύθμισής του, καθ' εις οφείλει να έχει τις αφετηρίες της προσέγγισής του δεδηλωμένες. Πρέπει να έχει ορίσει εκ των προτέρων τους στόχους του, να έχει αποφασίσει δηλαδή για ποιους σχεδιάζει.

## Βιβλιογραφία

**Bakunin, M.A. (2008):** «God and the State», Cosimo Classics, New York.

**Burgel, G. (2003):** «Η Σύγχρονη Ευρωπαϊκή Πόλη: 2. Από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο έως σήμερα», Πλέθρον, Αθήνα 2007.

**Castree N., Gregory D. (eds)(2006):** «David Harvey: A Critical Reader», Blackwell Publishing

**Davis, M. (1999):** «Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster», Vintage Books.

**Davis, M. (1999):** «Πέρα από το Blade Runner: Αστικός Έλεγχος - Η οικολογία του Φόβου», Futura 2008.

**Engels, F. (1887):** «Για το Ζήτημα της Κατοικίας», Μακρυωνίτης & Σια Ο.Ε., Αθήνα.

**Hackworth, J. (2007):** «The Neoliberal City: Governance, Ideology and Development in American Urbanism», Cornell University Press, Ithaca and London.

**Hackworth J., Smith N. (2001):** «The Changing State of Gentrification» στο Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie Vol. 92, No. 4, pp. 467-477.

**Hall, T. (1998):** «Αστική Γεωγραφία», Κριτική, Αθήνα 2005

**Hamnett, C. (1991):** «The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification» στο Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, Vol. 16, No. 2, pp. 173-189.

**Harvey, D. (2007):** «Νεοφιλελευθερισμός: Ιστορία και Παρόν», Καστανιώτης, Αθήνα.

**Harvey, D. (2006):** «Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development», Verso, London/New York.

**Harvey, D. (1989):** «From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism» στο Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, Vol. 71, No. 1, The Roots of Geographical Change: 1973 to the Present (1989), pp. 3-17.

**Harvey, D. (1973):** «Social Justice and the City», Blackwell 1993.

**Marx, K. – Engels, F. (2003):** «Κείμενα για τις Πόλεις, για τη Γη, για την Αρχιτεκτονική», Αποδελτίωση-Μετάφραση: Νίκος Τριάντης - Νέο Κίνημα Αρχιτεκτόνων, Τυποεκδοτική, Αθήνα.

**Smith, N. (1996):** «The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City», Routledge 2005.

**Smith, N. (2002):** «New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy» στο Antipode vol. 34, issue 3, p 427 - 450.

**Γιαλκετσής, Θ. (2009):** «Ανατομία του Νεοφιλελευθερισμού», βιβλιοπαρουσίαση στο Επτά, Κυριακή 31 Μαΐου 2009.

**Ε.Μ.Π. Σχολή Αρχιτεκτόνων - Τομέας Πολεοδομίας & Χωροταξίας, Πυθαγόρας ΙΙ (2007):** «Διαπλεκόμενες Καθημερινότητες και Χωροκοινωνικές Μεταβολές στην Πόλη: Μετανάστριες και Ντόπιες στις Γειτονίες της Αθήνας», Επιστημονική Υπεύθυνη: Ντίνα Βαΐου, Αθήνα 2007.

**Κουρλιούρος, Η. (2001):** «Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου: Οικονομικές Γεωγραφίες της Παραγωγής και της Ανάπτυξης», Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα 2009.

**Λαμπριανίδης, Λ. (2001):** «Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα», Πατάκης 2007.

**Μαντουβάλου, Μ. (1995):** «Αστική Γαιοπρόσοδος, Τιμές Γης και Διαδικασίες Ανάπτυξης του Αστικού Χώρου Ι. Σημειώσεις στη Θεωρία μέσα από την Ελληνική Εμπειρία» στο Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευ-

νών 88: 33-59.

**Μαντουβάλου, Μ. (1996):** «Αστική Γαιοπρόσοδος, Τιμές Γης και Διαδικασίες Ανάπτυξης του Αστικού Χώρου Ι. Προβληματική για την Ανάλυση του Χώρου στην Ελλάδα» στο Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών(ανάτυπο) 89-90: 53-80.

**Μαρτινίδης, Π. (1997):** «Μεσιτείες του Ορατού: Ζητήματα Θεωρίας και Κριτικής στην Αρχιτεκτονική και την Τέχνη», Νεφέλη

**Μουκούλης, Π. (2008):** «Φαινόμενα “Gentrification” στην Αθήνα; Διερεύνηση των Χωρικών, Λειτουργικών και Κοινωνικών Αναδιαρθρώσεων και Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία», Διπλωματική Εργασία, 2008.

**Μπίρης, Κ. (1999):** «Αι Αθήναι: Από του 19<sup>ου</sup> εις τον 20<sup>ον</sup> αιώνα», Μέλισσα, Αθήνα. Χρυσή Ευκαιρία: Ψηφιακή Έκδοση, [www.xe.gr](http://www.xe.gr)

**Σαρηγιάννης, Γ. (2000):** « Αθήνα 1830-2000: Εξέλιξη - Πολεοδομία - Μεταφορές», Συμμετρία, Αθήνα.

**Wikipedia:** [el.wikipedia.org](http://el.wikipedia.org)

**Χρυσή Ευκαιρία:** Ηλεκτρονική έκδοση ([www.xe.gr](http://www.xe.gr))

## Παράρτημα Ι

### Πίνακες Δεδομένων



## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
1	Πλατεία Βάθης	55	100.000	1.818	1.450	Ιούλιος 2009
2		62	92.000	1.484	1.450	
3		80	80.000	1.000	1.450	
4		74	79.000	1.068	1.450	
5		78	70.000	897	1.450	
6		57	65.000	1.140	1.450	
7		47	49.000	1.043	1.450	
8		46	49.000	1.065	1.450	
9		32	39.000	1.219	1.450	
10		32	38.000	1.188	1.450	

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

A/A	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
11		28	25.000	893	1.450	
12		29	35.000	1.207	1.450	
13		32	39.000	1.219	1.450	
14		31	40.000	1.290	1.450	
15		85	40.000	471	1.450	
16		34	44.000	1.294	1.450	
17		47	49.000	1.043	1.450	
18		65	50.000	769	1.450	
19		48	50.000	1.042	1.450	
20		51	52.000	1.020	1.450	
21		57	55.000	965	1.450	
22		50	60.000	1.200	1.450	
23		78	60.000	769	1.450	
24		30	60.000	2.000	1.450	
25		52	64.000	1.231	1.450	
26		57	65.000	1.140	1.450	
27		70	65.000	929	1.450	
28		53	67.000	1.264	1.450	
29		50	70.000	1.400	1.450	
30		53	70.000	1.321	1.450	
31		70	75.000	1.071	1.450	
	Πλατεία Βάθης					Σεπτέμβριος 2009
32		80	150.000	1.875	1.350	
33		86	128.000	1.488	1.350	
34		85	110.000	1.294	1.350	
35		71	110.000	1.549	1.350	
36		81	110.000	1.358	1.350	
37		65	100.000	1.538	1.350	
38		88	90.000	1.023	1.350	
39		85	90.000	1.059	1.350	
40		73	85.000	1.164	1.350	
41		54	85.000	1.574	1.350	
42		72	80.000	1.111	1.350	
43		88	79.000	898	1.350	
	Σταθμός Λαρίσης					Ιούλιος 2009

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρήση Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

A/A	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
44		71	79.000	1.113	1.350	
45		57	70.000	1.228	1.350	
46		70	70.000	1.000	1.350	
47		52	65.000	1.250	1.350	
48		70	65.000	929	1.350	
49		50	63.000	1.260	1.350	
50		53	60.000	1.132	1.350	
51		50	60.000	1.200	1.350	
52		51	60.000	1.176	1.350	
53		51	58.000	1.137	1.350	
54		56	57.000	1.018	1.350	
55		50	55.000	1.100	1.350	
56		58	55.000	948	1.350	
57		53	53.000	1.000	1.350	
58		48	45.000	938	1.350	
59		24	40.000	1.667	1.350	
60		31	26.000	839	1.350	
	Σταθμός Λαρίσης					Ιούλιος 2009
61		48	38.000	792	1.350	
62		35	40.000	1.143	1.350	
63		55	42.000	764	1.350	
64		50	47.000	940	1.350	
65		57	52.500	921	1.350	
66		53	53.000	1.000	1.350	
67		52	54.000	1.038	1.350	
68		50	55.000	1.100	1.350	
69		45	55.000	1.222	1.350	
70		58	55.000	948	1.350	
71		53	60.000	1.132	1.350	
72		50	60.000	1.200	1.350	
73		56	65.000	1.161	1.350	
74		70	65.000	929	1.350	
75		70	75.000	1.071	1.350	
76		73	77.000	1.055	1.350	
	Σταθμός Λαρίσης					Σεπτέμβριος 2009

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρήση Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

A/A	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ		
77	Σταθμός Λαρίσης	70	80.000	1.143	1.350	Σεπτέμβριος 2009		
78		88	84.000	955	1.350			
79		72	85.000	1.181	1.350			
80		75	90.000	1.200	1.350			
81		73	90.000	1.233	1.350			
82		88	90.000	1.023	1.350			
83		64	90.000	1.406	1.350			
84		83	90.000	1.084	1.350			
85		92	95.000	1.033	1.350			
86		85	110.000	1.294	1.350			
87		75	100.000	1.333	1.350			
88		Πλατεία Αττικής	114	145.000	1.272		1.150	Ιούλιος 2009
89			86	140.000	1.628		1.150	
90			78	130.000	1.667		1.150	
91	58		120.000	2.069	1.150			
92	78		115.000	1.474	1.150			
93	54		114.000	2.111	1.150			
94	103		110.000	1.068	1.150			
95	60		105.600	1.760	1.150			
96	50		104.000	2.080	1.150			
97	60		103.600	1.727	1.150			
98	50		101.600	2.032	1.150			
99	94		100.000	1.064	1.150			
100	69		100.000	1.449	1.150			
101	80		100.000	1.250	1.150			
102	94		98.000	1.043	1.150			
103	85		98.000	1.153	1.150			
104	75		95.000	1.267	1.150			
105	50		94.600	1.892	1.150			
106	94		93.000	989	1.150			
107	90	90.000	1.000	1.150				

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρησή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

A/A	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
108	Πλατεία Αττικής	100	90.000	900	1.150	Ιούλιος 2009
109		84	90.000	1.071	1.150	
110		99	89.500	904	1.150	
111		47	89.000	1.894	1.150	
112		46	86.600	1.883	1.150	
113		49	85.000	1.735	1.150	
114		75	85.000	1.133	1.150	
115		78	85.000	1.090	1.150	
116		70	75.000	1.071	1.150	
117		73	75.000	1.027	1.150	
118		45	70.000	1.556	1.150	
119		37	70.000	1.892	1.150	
120		55	70.000	1.273	1.150	
121		55	69.000	1.255	1.150	
122		50	68.000	1.360	1.150	
123		60	65.000	1.083	1.150	
124		55	65.000	1.182	1.150	
125		50	65.000	1.300	1.150	
126		52	62.000	1.192	1.150	
127		48	62.000	1.292	1.150	
128		60	60.000	1.000	1.150	
129		55	59.000	1.073	1.150	
130		48	58.000	1.208	1.150	
131		64	56.500	883	1.150	
132		55	55.000	1.000	1.150	
133		48	55.000	1.146	1.150	
134		50	55.000	1.100	1.150	
135		50	55.000	1.100	1.150	
136		35	52.000	1.486	1.150	
137		50	50.000	1.000	1.150	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρησή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
138	Πλατεία Αττικής	75	47.000	627	1.150	Ιούλιος 2009
139		40	45.000	1.125	1.150	
140		46	40.000	870	1.150	
141		40	40.000	1.000	1.150	
142		38	36.000	947	1.150	
143		26	35.000	1.346	1.150	
144		Πλατεία Αττικής	65	56.500	869	
145	40		30.000	750	1.150	
146	29		35.000	1.207	1.150	
147	30		35.000	1.167	1.150	
148	30		35.000	1.167	1.150	
149	42		35.000	833	1.150	
150	29		36.000	1.241	1.150	
151	45		37.000	822	1.150	
152	47		44.000	936	1.150	
153	45		45.000	1.000	1.150	
154	47		45.000	957	1.150	
155	54		45.500	843	1.150	
156	55		46.500	845	1.150	
157	54	46.500	861	1.150		
158	48	47.000	979	1.150		
159	60	49.000	817	1.150		
160	50	50.000	1.000	1.150		
161	60	50.000	833	1.150		
162	48	50.000	1.042	1.150		
163	50	50.000	1.000	1.150		
164	60	50.000	833	1.150		
165	48	50.000	1.042	1.150		
166	50	50.000	1.000	1.150		
167	50	50.000	1.000	1.150		

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρυσή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
168	Πλατεία Αττικής	50	50.000	1.000	1.150	Σεπτέμβριος 2009
169		48	50.000	1.042	1.150	
170		51	51.000	1.000	1.150	
171		53	52.000	981	1.150	
172		59	52.000	881	1.150	
173		40	53.000	1.325	1.150	
174		64	53.500	836	1.150	
175		54	54.000	1.000	1.150	
176		47	55.000	1.170	1.150	
177		48	55.000	1.146	1.150	
178		50	55.000	1.100	1.150	
179		57	57.000	1.000	1.150	
180		52	58.000	1.115	1.150	
181		45	58.000	1.289	1.150	
182		55	59.000	1.073	1.150	
183		60	60.000	1.000	1.150	
184		60	60.000	1.000	1.150	
185		48	62.000	1.292	1.150	
186		60	65.000	1.083	1.150	
187	57	65.000	1.140	1.150		
188	70	69.000	986	1.150		
189	60	70.000	1.167	1.150		
190	65	70.000	1.077	1.150		
191	70	70.000	1.000	1.150		
192	71	71.000	1.000	1.150		
193	70	72.000	1.029	1.150		
194	77	72.500	942	1.150		
195	70	75.000	1.071	1.150		
196	70	78.000	1.114	1.150		
197	65	80.000	1.231	1.150		

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρυσή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
198		78	85.000	1.090	1.150	
199		70	85.000	1.214	1.150	
200		99	86.500	874	1.150	
201		99	89.500	904	1.150	
202		98	89.500	913	1.150	
203		100	90.000	900	1.150	
204		94	90.000	957	1.150	
205		82	92.000	1.122	1.150	
206	Πλατεία Αττικής	94	93.000	989	1.150	Σεπτέμβριος 2009
207		97	97.000	1.000	1.150	
208		94	98.000	1.043	1.150	
209		88	98.500	1.119	1.150	
210		100	100.000	1.000	1.150	
211		75	100.000	1.333	1.150	
212		103	110.000	1.068	1.150	
213		80	110.000	1.375	1.150	
214		110	144.000	1.309	1.150	
215		114	145.000	1.272	1.150	
216		27	29.000	1.074	1.300	
217		32	30.000	938	1.300	
218		31	30.500	984	1.300	
219		36	31.500	875	1.300	
220	Πλατεία Βικτωρίας	32	32.000	1.000	1.300	Σεπτέμβριος 2009
221		30	33.000	1.100	1.300	
222		35	33.000	943	1.300	
223		30	33.000	1.100	1.300	
224		30	35.000	1.167	1.300	
225		42	36.500	869	1.300	
226		36	37.000	1.028	1.300	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρήση Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
227		35	37.000	1.057	1.300	
228		34	37.000	1.088	1.300	
229		41	38.000	927	1.300	
230		43	39.000	907	1.300	
231		40	40.000	1.000	1.300	
232		33	42.000	1.273	1.300	
233		39	42.500	1.090	1.300	
234		32	43.000	1.344	1.300	
235		53	43.000	811	1.300	
236		39	43.500	1.115	1.300	
237		55	44.000	800	1.300	
238		34	44.900	1.321	1.300	
239		55	45.500	827	1.300	
240		41	46.500	1.134	1.300	
241	Πλατεία Βικτωρίας	52	46.500	894	1.300	Σεπτέμβριος 2009
242		52	47.000	904	1.300	
243		52	47.500	913	1.300	
244		58	50.000	862	1.300	
245		53	55.000	1.038	1.300	
246		50	55.000	1.100	1.300	
247		55	55.000	1.000	1.300	
248		60	55.000	917	1.300	
249		66	56.500	856	1.300	
250		41	57.000	1.390	1.300	
251		66	57.500	871	1.300	
252		67	57.500	858	1.300	
253		47	58.000	1.234	1.300	
254		52	58.000	1.115	1.300	
255		41	59.000	1.439	1.300	
256		51	59.000	1.157	1.300	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρήση Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Ευρο)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Ευρο)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Ευρο)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
257		51	59.000	1.157	1.300	
258		45	60.000	1.333	1.300	
259		55	60.000	1.091	1.300	
260		48	60.000	1.250	1.300	
261		52	60.000	1.154	1.300	
262		55	55.000	1.000	1.300	
263		60	60.000	1.000	1.300	
264		83	60.000	723	1.300	
265		82	60.000	732	1.300	
266		65	60.000	923	1.300	
267		46	60.000	1.304	1.300	
268		50	60.000	1.200	1.300	
269		70	62.000	886	1.300	
270		72	62.500	868	1.300	
271	Πλατεία Βικτωρίας	60	63.500	1.058	1.300	Σεπτέμβριος 2009
272		77	64.500	838	1.300	
273		76	65.000	855	1.300	
274		41	67.000	1.634	1.300	
275		69	67.000	971	1.300	
276		76	68.500	901	1.300	
277		78	68.500	878	1.300	
278		72	69.000	958	1.300	
279		62	69.000	1.113	1.300	
280		82	70.000	854	1.300	
281		66	70.000	1.061	1.300	
282		55	70.000	1.273	1.300	
283		70	70.000	1.000	1.300	
284		70	70.000	1.000	1.300	
285		77	70.000	909	1.300	
286		68	71.000	1.044	1.300	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρυσή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Ευρο)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Ευρο)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Ευρο)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
287		70	71.500	1.021	1.300	
288		70	73.000	1.043	1.300	
289		68	73.000	1.074	1.300	
290		74	74.000	1.000	1.300	
291		83	75.000	904	1.300	
292		53	75.000	1.415	1.300	
293		70	75.000	1.071	1.300	
294		70	75.000	1.071	1.300	
295		68	79.000	1.162	1.300	
296		90	80.000	889	1.300	
297		70	80.000	1.143	1.300	
298		75	80.000	1.067	1.300	
299		100	80.000	800	1.300	
300		90	80.000	889	1.300	
301	Πλατεία Βικτωρίας	75	80.000	1.067	1.300	Σεπτέμβριος 2009
302		100	80.000	800	1.300	
303		90	80.000	889	1.300	
304		70	80.000	1.143	1.300	
305		75	80.000	1.067	1.300	
306		100	80.000	800	1.300	
307		90	80.000	889	1.300	
308		75	80.000	1.067	1.300	
309		74	82.000	1.108	1.300	
310		88	83.500	949	1.300	
311		85	84.500	994	1.300	
312		98	85.000	867	1.300	
313		93	85.000	914	1.300	
314		78	85.000	1.090	1.300	
315		100	87.000	870	1.300	
316		68	90.000	1.324	1.300	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρυσή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
317		75	90.000	1.200	1.300	
318		90	90.000	1.000	1.300	
319		106	93.000	877	1.300	
320		83	94.500	1.139	1.300	
321		90	95.000	1.056	1.300	
322		87	95.000	1.092	1.300	
323	Πλατεία	80	100.000	1.250	1.300	Σεπτέμβριος
324	Βικτωρίας	100	100.000	1.000	1.300	2009
325		95	100.000	1.053	1.300	
326		100	100.000	1.000	1.300	
327		152	110.000	724	1.300	
328		81	110.000	1.358	1.300	
329		117	120.000	1.026	1.300	
330		117	123.000	1.051	1.300	

331		54	55.000	1.019	1.300	
332		55	55.000	1.000	1.300	
333		50	55.000	1.100	1.300	
334		68	59.000	868	1.300	
335		54	60.000	1.111	1.300	
336		67	63.500	948	1.300	
337		78	64.000	821	1.300	
338		72	65.000	903	1.300	
339	Άγ. Παντελεήμονας	80	65.000	813	1.300	Σεπτέμβριος
340		67	65.500	978	1.300	2009
341		67	67.000	1.000	1.300	
342		72	68.000	944	1.300	
343		64	70.000	1.094	1.300	
344		72	70.000	972	1.300	
345		70	73.000	1.043	1.300	
346		67	75.000	1.119	1.300	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρυσή Ευκαιρία"

## Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Α/Α	ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Euro)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΕΤΡ. Μ. (Euro)	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ 2008 (Euro)	ΛΗΨΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
347		70	75.000	1.071	1.300	
348		72	75.000	1.042	1.300	
349		78	75.000	962	1.300	
350		70	75.000	1.071	1.300	
351		75	77.000	1.027	1.300	
352		70	78.000	1.114	1.300	
353		68	79.000	1.162	1.300	
354		66	80.000	1.212	1.300	
355		70	85.000	1.214	1.300	
356		80	85.000	1.063	1.300	
357		75	85.000	1.133	1.300	
358		100	85.000	850	1.300	
359		100	90.000	900	1.300	
360		100	90.000	900	1.300	
361	Άγ. Παντελεήμονας	89	90.000	1.011	1.300	Σεπτέμβριος
362		87	95.000	1.092	1.300	2009
363		95	95.000	1.000	1.300	
364		96	95.000	990	1.300	
365		92	100.000	1.087	1.300	
366		100	100.000	1.000	1.300	
367		100	100.000	1.000	1.300	
368		107	100.000	935	1.300	
369		100	100.000	1.000	1.300	
370		86	110.000	1.279	1.300	
371		110	110.000	1.000	1.300	
372		100	115.000	1.150	1.300	
373		92	115.000	1.250	1.300	
374		121	128.000	1.058	1.300	
375		114	130.000	1.140	1.300	
376		107	135.000	1.262	1.300	

Πηγή Δεδομένων: Δικτυακός τόπος εφημερίδας "Χρυσή Ευκαιρία"

## Παράρτημα ΙΙ

Το μοντέλο των ομόκεντρων ζωνών του  
Burgess



## ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ ΟΜΟΚΕΝΤΡΩΝ ΖΩΝΩΝ ΤΟΥ BURGESS (1925)

Πηγή: **Λαμπριανίδης Α.** (2000). *Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα*, εκδ. Πατάκη, Αθήνα.

- Πρόκειται για περιγραφικό μοντέλο που αφορά στην οργάνωση περιοχών κατοικίας θεωρώντας τις ως σειρά διαδοχικών ζωνών με εξειδικευμένα χαρακτηριστικά (αφορά στην πόλη του Σικάγο).
- Οι πόλεις αναπτύσσονται ακτινικά από το αρχικό τους κέντρο, διαμορφώνοντας ζώνες.
- Η συνεχής τάση επέκτασης της πόλης αναλύεται στην τάση κάθε ζώνης να επεκταθεί και να εσβάλλει στην επόμενη εξωτερική της ζώνη.
- Τα κοινωνικά κινητικά άτομα μετακινούνται προς τα έξω γεωγραφικά καθώς μετακινούνται προς τα πάνω στην κοινωνικο - οικονομική ιεραρχία. Με απλά λόγια: Οι οικογένειες με υψηλό εισόδημα κτίζουν νέα σπίτια στην περιφέρεια της πόλης και πουλούν τα παλιά σπίτια τους σε οικογένειες με χαμηλότερο εισόδημα.

**ΖΩΝΗ 1:** Το κέντρο της πόλης, η περιοχή των κεντρικών λειτουργιών (C.B.D.: Central Business District ή Loop)

**ΖΩΝΗ 2:** Μεταβατική περιοχή, στην οποία εισβάλλουν επιχειρήσεις και ελαφρά βιομηχανία. Στην ίδια ζώνη συνυπάρχουν υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας και περιοχές εθνικών και φυλετικών μειονοτήτων.

**ΖΩΝΗ 3:** Κατοικείται κυρίως από βιομηχανικούς εργάτες οι οποίοι κατάφεραν να ξεφύγουν από τη ζώνη 2 (δευτέρης γενιάς μετανάστες).

**ΖΩΝΗ 4:** Περιοχή κατοικίας με ακριβά διαμερίσματα πολυκατοικιών ή με συνοικίες αποκλειστικά μονοκατοικιών.

**ΖΩΝΗ 5:** Πρόκειται για την περιοχή των μακρινών προαστίων ή των πόλεων δορυφόρων. Αποτελεί αφετηρία πληθώρας μετακινήσεων προς το κέντρο της πόλης.

