

# ΟΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ GENTRIFICATION ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΤΟΝ ΚΑΙΡΟ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Γεωργία Αλεξανδρή\*

## Περίληψη

Οι διαδικασίες gentrification<sup>1</sup> είναι άρρηκτα δεμένες με τις κρίσεις του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής και τις διαδικασίες νεοφιλελευθερισμού του αστικού ιστού. Οι επαν-επενδύσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές προβάλλονται ως θεραπεία ενάντια στα δεινά του κέντρου, και τα προγράμματα αναζωογόνησης του κέντρου ως σημαντικό βήμα εξόδου από την κρίση. Εστιάζοντας στην περιοχή του Μεταξουργείου, το άρθρο αυτό διερευνά τη σχέση που διαμορφώνεται ανάμεσα στις πολιτικές αστικής ανάπτυξης και τις πρακτικές του ιδιωτικού τομέα που έχουν ως απόρροια το gentrification. Ενώ οι βάσεις για το gentrification κεντρικών συνοικιών της Αθήνας έχουν τεθεί κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, τον καιρό της κρίσης το gentrification αποτελεί τον «φοίνικα» που αναδύεται μέσα από τις στάχτες της δημιουργικής καταστροφής του κεφαλαίου στο δομημένο περιβάλλον που θα αναζωογονήσει την οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης.

## Gentrification in Athens in times of crisis

Georgia Alexandri

### Abstract

Gentrification is structurally intertwined with the crisis of the capitalist mode of production and of the urban neoliberalisation processes. In times of crisis, re-investment in the built environment is portrayed as a remedy against inner city deterioration, whilst renewal projects are projected as key solution to the crisis. This article tries to examine the interrelationship that evolves amongst urban policies, private schemes and gentrification practices by focusing on the area of Metaxourgio. While the basis for gentrification pre-exists, in times of crisis, gentrification emerges as the phoenix out of the ashes of the capitals» creative destruction towards the built environment which leads to inner city economic and social revitalisation.

### *Gentrification και κρίση της πόλης*

Πολύ συχνά, σε ημερίδες και συνέδρια, ακούγεται η άποψη ότι στην Αθήνα της κρίσης, διαδικασίες τύπου gentrification δύσκολα μπορούν να ανθίσουν. Η συζήτηση αναφέρεται στο «άσχημο» οικιστικό απόθεμα του κέντρου της πόλης (κτήρια της αντιπαροχής), τη χαμηλή ποιότητα ζωής (έλλειψη υποδομών και πρασίνων/ ελεύθερων χώρων), όπως και στην απουσία επενδυτικού ενδιαφέροντος και τη μείωση της αγοραστικής ικανότητας των μεσαίων κοινωνικών ομάδων. Τα επιχειρήματα αυτά φαντάζουν πειστικά σε όσους συμμερίζονται επιφανειακά τις διάφορες θεωρήσεις περί gentrification: τον καιρό της κρίσης δεν επενδύει κανείς στο χώρο, ενώ οι κρατικές πολιτικές καθίστανται αδύναμες να συμβάλλουν στην κίνηση του κεφαλαίου στο δομημένο περιβάλλον. Ισχύει όμως κάτι τέτοιο;

\* Ερευνήτρια με σύμβαση έργου στο Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ) e-mail: galexandri@ekke.gr

Οι θεωρήσεις περί gentrification αναφέρονται στον τρόπο με τον οποίο διαμορφώνονται συνθήκες κερδοφορίας στο δομημένο περιβάλλον, με την επαν-επένδυση κεφαλαίου στις πλέον υποβαθμισμένες κεντρικές, ή μη, περιοχές της πόλης (Smith, 1996). Επίκεντρο του ερευνητικού ενδιαφέροντος αποτελεί ο τρόπος με τον οποίο ενεργοποιούνται οικονομικοί, χωρικοί και κοινωνικοί μηχανισμοί, ώστε διαμορφώνονται υπεραξίες στην αγορά γης και ακινήτων και κερδοσκοπικές συμπεριφορές. Με την εμφάνιση τάσεων gentrification, νέες κοινωνικές ομάδες εισρέουν ως κάτοικοι και καταναλωτές του χώρου, προκαλώντας τον εκτοπισμό των παλαιότερων, οικονομικά και πολιτικά ασθενέστερων ομάδων. Αυτές οι διαδικασίες δεν λαμβάνουν χώρα απαραίτητα τον καιρό της οικονομικής άνθησης και επέκτασης των οικονομικών δραστηριοτήτων. Αναπτύσσονται με ιδιαίτερο τρόπο τον καιρό της κρίσης κατά τον οποίο οι κερδοσκοπικές συμπεριφορές μπορεί να αποδειχτούν πιο αποτελεσματικές.

Σε αυτό το σημείο, θα ήταν χρήσιμο να αναφέρουμε ότι οι κρίσεις αποτελούν ενδημικό στοιχείο του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής (Μαρξ, 1978). Ο εκκεντρικός τρόπος με τον οποίο κινείται το κεφάλαιο στο δομημένο περιβάλλον (Weber, 2002) χαρακτηρίζεται από την τάση της δημιουργικής καταστροφής (Harvey, 2007). Η αναδιαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος συμβάλλει στη μετατόπιση της κρίσης, ενώ η επένδυση σε πάγιο κεφάλαιο (δομημένο περιβάλλον) διατηρεί τις παραγωγικές δυνάμεις σε σταθερή μορφή, θέτοντας μελλοντικά εμπόδια στην κίνηση του κεφαλαίου (Harvey, 2007). Η δημιουργική καταστροφή που είναι εγγεγραμμένη στην κίνηση του κεφαλαίου, γίνεται η κύρια δύναμη ώθησης του καπιταλισμού σε περιόδους κρίσης. Οι καπιταλιστές αναγκάζονται να υιοθετούν καινοτόμες ιδέες και δράσεις, να διαμορφώνουν νέες ανάγκες και να ανακαλύπτουν νέους τόπους, ώστε να διευκολύνουν την περαιτέρω κίνηση του κεφαλαίου, καταστρέφοντας, ωστόσο, όποιες προηγούμενες δομές και εντείνοντας την αστάθεια του συστήματος (Harvey, 1996). Με αυτή την πρακτική, διαμορφώνονται συνεχώς ανταγωνισμοί ανάμεσα στις αξίες χρήσης και τις ανταλλακτικές αξίες (Weber, 2002). Ουσιαστικά,

*«η έννοια της δημιουργικής καταστροφής αποδίδει τον τρόπο με τον οποίο η αέναη κίνηση του κεφαλαίου προς την αναζήτηση κέρδους απαιτεί συνεχείς αναπλάσεις και ανανεώσεις με την με-*

*σολάβηση υπερφυσικών δυνάμεων, που διανοίγουν την πορεία προς το καινούριο, απαξιώνοντας το παλιό» (Weber, 2002, σελ. 522).*

#### *Νεοφιλελευθεροποίηση του χώρου και gentrification*

Η τάση της δημιουργικής καταστροφής του κεφαλαίου παρατηρείται ιδιαίτερα έντονα τις τελευταίες δεκαετίες. Στο πλαίσιο τη νεοφιλελευθεροποίησης των πολιτικών αστικής ανάπτυξης, οι κρατικές παρεμβάσεις υποβοηθούν την επενδυτική δραστηριότητα του ιδιωτικού τομέα. Οι πόλεις, για την οικονομική τους βιωσιμότητα, αναγκάζονται να συμμετέχουν σε ανταγωνιστικά παίγνια για την προσέλκυση επενδυτικού κεφαλαίου (Harvey, 1989). Οι πολιτικές προσανατολίζονται σε κρατικές παρεμβάσεις σε κοινωνικές και γεωγραφικές υποδομές με σκοπό την προώθηση των νέων μορφών συσσώρευσης κεφαλαίου (Swynghedouw et al, 2002), ενώ αναδύονται νέες μορφές διαχείρισης του αστικού χώρου, όπως οι συμπράξεις δημοσίου ιδιωτικού τομέα, που αποσκοπούν στην ικανοποίηση των καταναλωτικών συνηθειών κυρίως της μεσαίας τάξης.

*«Οι επενδύσεις που στοχεύουν στα χρήματα των καταναλωτών αυξάνονται όλο και περισσότερο... Επικεντρώνονται κυρίως στην ποιότητα ζωής. Το gentrification, οι πολιτιστικές αναπλάσεις, η ανανέωση του δομημένου περιβάλλοντος (συμπεριλαμβανομένου των μεταμοντέρνων αρχιτεκτονικών σχεδίων και του αστικού σχεδιασμού), τα καταναλωτικά θεάματα (γήπεδα αθλητικών εγκαταστάσεων, εμπορικά κέντρα, αναπλάσεις θαλάσσιων όρμων, εξωτικά εστιατόρια) και η διασκέδαση (η διοργάνωση θεαμάτων σε προσωρινή και μόνιμη βάση) αποτελούν στρατηγικές αστικών αναπλάσεων. Η πόλη πρέπει να παρουσιάζεται ως καινοτόμο, δημιουργικό και εντυπωσιακό και ταυτόχρονα ασφαλές μέρος για να ζήσει, να επισκεφτεί, να παίξει και να καταναλώσει ο άνθρωπος» (Harvey, 1989).*

Η πολιτική οικονομία του τόπου γίνεται πιο σημαντική από την πολιτική οικονομία του χώρου (Harvey, 1989), καθώς η τοπική εξουσία και οι ρυθμιστικές αρχές αποκτούν πιο ενεργητικό και επιχειρηματικό ρόλο στη διαμόρφωση καταλλήλων συνθηκών αγοράς, υποβοηθώντας ταυτόχρονα τους ιδιώτες επενδυτές να

εκμεταλλευτούν την τοπικότητα (Swynghedouw et al, 2002). Παραδείγματα χάρη, περιοχές που θεωρούνταν «απαγορευμένες» (no-go) κατά τη δεκαετία του 1980, με την πάροδο της κρίσης, στη μετέπειτα φάση ξεδίπλωσης (roll-out) του νεοφιλελευθερισμού<sup>2</sup>, αποκτούν επενδυτικό ενδιαφέρον (Peck and Tickell, 2002). Η υπόδειξη ορισμένων περιοχών ως «υπό αναβάθμιση», δηλαδή gentrification, επιτρέπει το στιγματισμό συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων ως μη-ενσωματωμένες και προβληματικές—δηλαδή στιγματίζονται προς κοινωνική και χωρική εκκαθάριση μέσω πρακτικών εκτοπισμού.

Σε περιόδους κρίσης, οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές στρέφονται επιθετικά στο δομημένο περιβάλλον και με ιδιαίτερο εκδικητικό τρόπο απέναντι στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Οι πολιτικές λιτότητας επιζητούν τρόπους αναδιαμόρφωσης της οικονομικής ανάπτυξης στον αστικό χώρο, ενώ ταυτόχρονα επιβάλλονται με εκδικητικό τρόπο στις πιο αδύναμες κοινωνικές ομάδες, οι οποίες καλούνται να αντιμετωπίσουν κυρίως το κόστος της οικονομικής ύφεσης και των δημοσιονομικών περικοπών (Peck, 2012). Το δεξί χέρι του κράτους, δηλαδή τα κυβερνητικά επιτελεία, οι οικονομικές υπηρεσίες και ο τραπεζικός τομέας, στη δίνη του οικονομισμού και της αναζήτησης της χρηματοπιστωτικής ισορροπίας κατακρεουργεί το αριστερό χέρι, δηλαδή τις κοινωνικές υπηρεσίες και το κράτος πρόνοιας (Bourdieu, 2008). Στην ουσία αναδύεται μια ατζέντα παρεμβατικής πολιτικής όπως είναι οι περικοπές στο κράτος πρόνοιας, με ταυτόχρονη ενδυνάμωση των οικονομικών επενδύσεων, όπως είναι οι παρεμβάσεις στον αστικό χώρο (Peck and Tickell, 2002).

Για την προώθηση διαφόρων προγραμμάτων ανάπλασης ή επένδυσης στον αστικό χώρο, συχνά προβάλλεται το επιχείρημα ότι η απουσία των μεσαίων τάξεων από το κέντρο της πόλης αποτελεί πρόβλημα (Porter and Shaw, 2008). Η κρατική παρέμβαση σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως υποβαθμισμένες, προβάλλεται ως ανάγκη επιτακτική. Σε αυτές τις πολιτικές «αναγέννησης» του κέντρου συχνά ενσωματώνεται η λογική του gentrification, η οποία χρησιμοποιείται ως δικαιολογία για έκτακτη κρατική παρέμβαση προς την άρση της οικονομικής δυσλειτουργίας (Porter, 2008). Πρόσφατο παράδειγμα αυτής της λογικής αποτελούν τα επιχειρήματα που προβάλλονται στο πλαίσιο του προγράμματος της πεζοδρόμησης της Πατεπιστημίου.

Το συγκεκριμένο πρόγραμμα που επικαλείται να ξανασκεφτούμε το κέντρο της Αθήνας (Rethink Athens) επιδιώκει να αναστρέψει τις τάσεις υποβάθμισης και να «ζωντανέψει» το κέντρο της πόλης (Rethink Athens, 2014). Βέβαια το κέντρο της Αθήνας δεν μπορεί να χαρακτηριστεί «νεκρό», απλά κατοικείται από νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα, μετανάστες, χρήστες και χρήσεις γης που μάλλον ενοχλούν τους ιθύνοντες και τις μεσαίες τάξεις.

Σύμφωνα με την Lees (2008), η ατζέντα του gentrification κρύβεται πίσω από αρκετές πρωτοβουλίες που παρουσιάζονται από τους πολιτικούς κύκλους ως προτάσεις για την προώθηση της κοινωνική μίξης, της βιωσιμότητας και της αναζωογόνησης των περιοχών. Η κρατική παρέμβαση περιχαράκωνεται στη βάση του επιλεκτικού πολεοδομικού σχεδιασμού, της αισθητικής και της ωραιοποίησης του τοπίου. Το αρχικό ρίσκο της επένδυσης αναλαμβάνεται από το κράτος, ενώ ο ιδιωτικός τομέας απολαμβάνει τα οφέλη. Διαμορφώνονται υπεραξίες γης και χάσματα γαιοπροσόδου που υπογραμμίζουν τη διαπραγματευτική εξουσία του κράτους, τον κοινωνικό του ρόλο, καθώς και τη δυνατότητα απορρόφησης των χρηματοπιστωτικών κινδύνων (Swynghedouw et al, 2002). Έτσι λοιπόν, τον καιρό της κρίσης οι τάσεις gentrification δεν ανακόπτονται. Το πιο πιθανό είναι να αποκτούν διαφορετικά χαρακτηριστικά, ανάλογα με την ιδιαίτερη τοπικότητα που εξελίσσονται, και η διαδικασία να προσλαμβάνει καινοφανή μορφή (Davidson, 2011).

Αυτό το άρθρο στρέφει την προσοχή του αναγνώστη στις διαδικασίες gentrification που εκτυλίσσονται στο κέντρο της Αθήνας τον καιρό της κρίσης, και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή του Μεταξουργείου. Οι τάσεις gentrification που έχουν αναπτυχθεί στην Αθήνα δε συνδέονται μόνο με μεγάλες αναπλάσεις, όπως στην περίπτωση της Πλάκας και της επικείμενης χωροκοινωνικής αναδιάρθρωσης μέσα από το Rethink. Η αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης κεντρικών λαϊκών περιοχών, όπως του Γκαζιού, του Θησείου και των Πετραλώνων αποτελούν παραδείγματα gentrification. Έτσι και στο Μεταξουργείο η διαδικασία gentrification έχει ξεκινήσει από τα μέσα της διαδικασίας του 1990 και βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη. Η κρίση έχει απλώς αναχαιτίσει την ταχύτητα της διαδικασίας, χωρίς όμως να καταφέρνει να την εξαλείψει. Οι επόμενες ενότητες αναφέρονται στις πολιτικές που έχουν συμβάλει στην

ανάπτυξη του gentrification στο Μεταξουργείο, και στον τρόπο με τον οποίο νέοι επενδυτές έχουν εκφράσει το ενδιαφέρον τους για την περιοχή. Η τελευταία ενότητα του κειμένου αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο οι χωροκοινωνικές αναδιαρθρώσεις στο Μεταξουργείο μπορούν να αποτελέσουν δείκτη του τρόπου με τον οποίο επιδιώκεται ένα γενικότερο gentrification στο κέντρο της Αθήνας.

### *Μεθοδολογικές προσεγγίσεις*

Τα γενικά χαρακτηριστικά της Αθήνας, όπως το ιδίομορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς (η μικροϊδιοκτησία γης, οριζόντια ιδιοκτησία μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής, η μίξη των χρήσεων γης) και το σχήμα του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού (Maloutas and Karadimitriou, 2001), δύσκολα επιτρέπουν ριζικές χωρο-κοινωνικές αναδιαρθρώσεις τύπου gentrification. Αυτό δε σημαίνει ότι στην Αθήνα δεν μπορεί να αναπτυχθεί αυτό το φαινόμενο, αλλά ότι μάλλον έχει πολύ διαφορετική υπόσταση από αντίστοιχα αγγλοσαξονικά παραδείγματα. Λόγω των ιδιαίτερων χωρικών, κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών της πόλης, στην Αθήνα το gentrification εκτυλίσσεται στην μικροκλίμακα. Αν θέλουμε να εξετάσουμε τον τρόπο με τον οποίο διαμορφώνονται και αναπτύσσονται αυτές οι διαδικασίες, μάλλον είναι καλύτερα να στραφούμε στις συγκεκριμένες μικρο-γεωγραφίες της πόλης, στο επίπεδο της γειτονιάς. Άλλωστε, οι δυναμικές που αναπτύσσονται σε αυτό το επίπεδο, σχετίζονται με τις ευρύτερες διαδικασίες καπιταλιστικής αναδιάρθρωσης, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύουν τον τρόπο με τον οποίο οι κοινωνικές δυναμικές και οι διαφορετικές καθημερινότητες συνδέονται με την ανάπτυξη της πόλης (Βαΐου κ.ά., 2007).

Για τη διερεύνηση των πρόσφατων τάσεων gentrification στην περιοχή του Μεταξουργείου υιοθέτησα ποιοτικές μεθόδους διερεύνησης, ενώ συμπληρωματικά χρησιμοποίησα ποσοτικές μεθόδους. Οι συχνές επισκέψεις, η επιτόπια παρατήρηση, η συλλογή τεκμηρίων (έρευνες, μελέτες, άρθρα εφημερίδων) και φωτογραφικού υλικού και η διαδικτυακή αναζήτηση κειμένων και πληροφοριών, συμπληρώθηκαν με τη διεξαγωγή 74 ανοιχτών, ημι-δομημένων, σε βάθος συνεντεύξεων, με κατοίκους της περιοχής (παλιούς κατοίκους, μετανάστες και νεοκατοίκους, (50)) και με δη-

μοτικούς συμβούλους, πολεοδόμους και επενδυτές (24). Η περιοχή χαρτογραφήθηκε με την έναρξη της έρευνας πεδίου (καλοκαίρι 2009) και τη λήξη της συγγραφής της διατριβής (καλοκαίρι 2013). Αυτές οι χαρτογραφήσεις σε αντιπαράθεση με τη χαρτογράφηση της μελέτης του Δήμου Αθηναίων (1991), αποτυπώνουν τις χωρικές μεταβολές και απεικονίζουν το μοτίβο του gentrification της περιοχής.

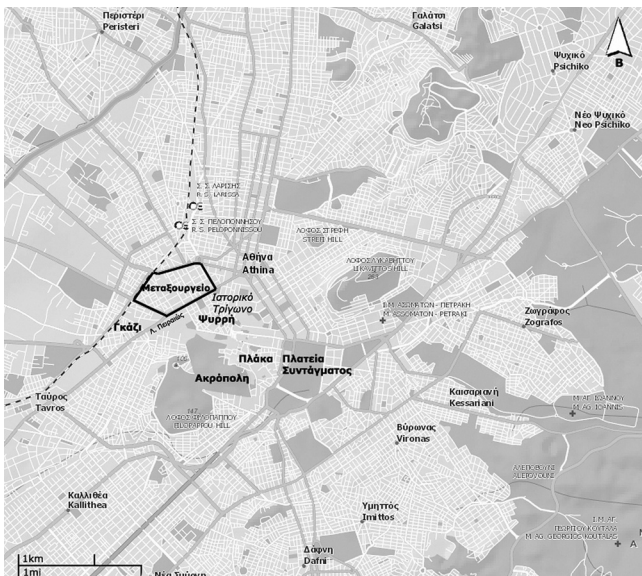
Αν και το gentrification έχει πολλαπλές συνιστώσες, θα επικεντρωθώ στα σημεία που σχετίζονται με τις πολεοδομικές στρατηγικές στο κέντρο της πόλης και τις -δημόσιες και ιδιωτικές- επιλογές ανάπτυξης του αστικού χώρου, ώστε να γίνει καλύτερα αντιληπτός ο τρόπος με τον οποίο διαμορφώνονται υπεραξίες στο δομημένο περιβάλλον, που ευνοούν συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες τον καιρό της κρίσης. Στις επόμενες ενότητες θα επιμείνω στις πολιτικές που προωθήθηκαν, τις τελευταίες δεκαετίες, από το Δήμο Αθηναίων και τα διάφορα υπουργεία (Πολιτισμού, Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ- πρώην Χωροταξίας, Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ), Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη), όπως και στις επενδυτικές πρακτικές επιχειρηματιών στην αγορά γης που συμβάλλουν στην ανάπτυξη των δυναμικών gentrification στην περιοχή του Μεταξουργείου.

### *Η «ανάπτυξη» του Μεταξουργείου μέσα από τις παρεμβάσεις του τοπικού και του κεντρικού κράτους*

Το Μεταξουργείο είναι μια κεντρική περιοχή της Αθήνας, νοτιοδυτικά της πλατείας Ομονοίας. Συνδέεται με το ισχνό βιομηχανικό παρελθόν της πόλης, καθώς σε αυτή τη γειτονιά στο όριο της Πειραιώς, σε προηγούμενες χρονικές περιόδους, ήταν συγκεντρωμένες βιομηχανικές (εργοστάσιο Μεταξιού, αμαξοποιεία, και εργοστάσιο σιδηρουργίας) και βιοτεχνικές χρήσεις (εργαστήρια ραπτικής και υποδηματοποιίας) (Αγριαντώνη κ.ά., 1995). Λόγω της δραστηριότητας αυτών των χρήσεων που προκαλούσαν ρύπανση και μείωναν τις αξίες γης, όπως και της ιδιαίτερης ρυμοτομίας (στενοί δρόμοι και μικρά οικόπεδα) και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην περιοχή (οικόπεδα και κατοικίες υπό την ιδιοκτησία πολλών προσώπων), το σύστημα της αντιπαροχής δεν ευδοκίμησε ιδιαίτερα. Σήμερα το κτηριακό απόθεμα του Μεταξουργείου χαρακτηρίζεται από πολλές μονώροφες και διώροφες κατοικίες νεο-



κλασικής αρχιτεκτονικής, αρκετά κτήρια της αντιπαροχής και κτήρια με αρχιτεκτονικούς ρυθμούς του μοντέρνου ρεύματος. Μέχρι πρότεινος, ασθενέστερες κοινωνικές ομάδες κατοικούσαν στην περιοχή: εσωτερικοί μετανάστες της δεκαετίας του 1960 και του 1970 που δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα/ επιλογή της μετακόμισης στις μετέπειτα δεκαετίες, μετανάστες με ή χωρίς χαρτιά και σιγγάνοι. Τα τελευταία 15 χρόνια η περιοχή έχει προσελκύσει νέους κατοίκους: εύπορα νοικοκυριά έχουν αγοράσει και ανακαινίσει νεοκλασικές μονοκατοικίες και νέοι «εναλλακτικοί» συγκατοικούν με φίλους και συνεργάτες σε παλιές μονοκατοικίες ή σε διαμερίσματα πολυκατοικιών προβαίνοντας σε ανάλογες κατά περίπτωση οικοδομικές βελτιώσεις. Η εισροή νέω κατοίκων, αλλά και νέων χρήσεων όπως θα δούμε στη συνέχεια, δεν είναι ανεξάρτητη από τις πολιτικές αστικής ανάπτυξης που έχουν προωθηθεί από το τοπικό και το κεντρικό κράτος.



Χάρτης 1: Το Μεταξουργείο στην Αθήνα, πηγή χάρτη: [www.xo.gr/maps](http://www.xo.gr/maps)

Ήδη απο τη δεκαετία του 1970 προωθούνται περιοριστικές πολιτικές ως προς τις χρήσεις της γης για το κέντρο της πόλης. Με το ΦΕΚ 567/Δ/1979 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικών Κέντρων)» εκδίδεται προεδρικό διάταγμα που ορίζει τον αρχιτεκτονικό έλεγχο των κτηρίων, τόσο των νέων οικοδομών, όσο και τις κατεδαφίσεις και αντικαταστάσεις παλιών κτηρίων, με σκοπό

τον περιορισμό της αντικατάστασης του παλαιότερου οικιστικού αποθέματος του κέντρου της πόλης από τα κτήρια της αντιπαροχής. Μέσα στη δεκαετία του 1980, κηρύσσονται διατηρητέα τριάντα (30) κτήρια στην περιοχή του Μεταξουργείου από το ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ μέχρι το 2001 στην περιοχή έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα εκατόν σαράντα τέσσερα (144) κτήρια (μελέτη ΕΑΧΑ, 2001). Οι χαρακτηρισμοί των κτηρίων ως διατηρητέα, ουσιαστικά συμβάλλουν στην εγκατάλειψη της περιοχής. Αρκετά νοικοκυριά αδυνατούν να προβούν στις βελτιώσεις που απαιτεί ο νόμος, ενώ ταυτόχρονα, χωρίς την αντίστοιχη αδειοδότηση από το κράτος, απαγορεύονται οι επισκευές και οι βελτιώσεις κτηρίων. Καθώς οι συνθήκες κατοίκησης γίνονται μη βιώσιμες, αρκετά κτήρια εγκαταλείπονται, ενώ, σταδιακά, από τη δεκαετία του 1980, ολοένα και περισσότερες «πυρκαγιές» κτηρίων εκδηλώνονται στην περιοχή: οι ιδιοκτήτες των προτιμούν να καταστρέψουν το διατηρητέο τμήμα της περιουσία τους, ώστε να μπορέσουν να οικειοποιηθούν το οικόπεδο πιο επικερδώς μέσα από νέες κατασκευές (Αλεξανδρή, 2013). Η εγκατάλειψη περιοχών, οι πυρκαγιές και καταστροφές κτηρίων, αποτελούν συστατικά σημεία του gentrification: η περιοχές οι οποίες παρουσιάζουν δυτική γαιοπρόσοδο αρχικά «υποβαθμίζονται», οι ασθενέστεροι πληθυσμοί τρέπονται σε φυγή (εκτοπισμός), τα κτήρια να χάσουν μέρος της αξίας χρήσης τους, ώστε με την επανάχρησή τους η ανταλλακτική τους αξία να σημειώσει σημαντικές υπεραξίες (Marcuse 1986, Smith 1996).

Με την κυκλοφορία του ΦΕΚ 33/Α/84 ορίζεται η μετεγκατάσταση των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων από την Αττική. Στο κέντρο της Αθήνας, απαγορεύονται οι οχλούσες χρήσεις ενώ επιτρέπεται η ελαφρά βιομηχανία και βιοτεχνία. Πολλές βιομηχανίες κλείνουν ή απομακρύνονται, και η βιοτεχνική και βιομηχανική δραστηριότητα της πόλης συρρικνώνεται. Στην περιοχή του Μεταξουργείου, όπου δραστηριοποιούνται κυρίως χρήσεις που ορίζονται από το νόμο ως οχλούσες (συνεργεία αυτοκινήτων, φανοουργεία, μηχανουργεία κοκ), απαγορεύεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας και προτείνεται μελλοντική μετεγκατάσταση. Αρκετά συνεργεία κλείνουν, ενώ μέσα στο 2008, με αφορμή την εγκύκλιο 30/2001 του ΥΠΕΧΩΔΕ, η Νομαρχία Αθηνών σφραγίζει τουλάχιστον 32 εναπομείναντα συνεργεία (Μανιφάβα, 2008). Η παραγωγική βάση και η οικονομική δραστηριότητα της πε-

ριοχής, αναδιαρθρώνονται. Αντίστοιχες διαδικασίες περιγράφει η Zukin (1989) για πολιτικές zoning στο κέντρο της Νέας Υόρκης κατά τις δεκαετίες του 1950 και 1960. Σε αυτή την περίπτωση, ο Δήμος της πόλης απαγορεύει ρητά τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις, και θεσμοθετεί πολεοδομικά εργαλεία (κίνητρα για καλλιτέχνες, φοροαπαλλαγές και επιδοτήσεις για αποκατάσταση κτηρίων) διαμορφώνοντας το επενδυτικό κλίμα για νέες χρήσεις και νέους χρήστες στο κέντρο της πόλης.

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (νόμος 1515/1985) θέτει ως βασικό στόχο την προστασία του κέντρου της πόλης, την ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής και την ποιοτική αναβάθμιση και προστασία κάθε γειτονιάς. Δίνεται έμφαση στην ανάγκη της ποιοτικής αναβάθμισης του κέντρου της Αθήνας και γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στην περιοχή του Μεταξουργείου/ Κεραμεικού. Σε ανάλογο πνεύμα, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Αθήνας (ΤΑ 255/45, ΦΕΚ 80/Δ/88), ορίζει τη μείωση των συντελεστών δόμησης και εισηγείται αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, όπως το Μεταξουργείο και ο Κεραμεικός, για την τόνωση της κατοικίας και την αναβάθμιση της ποιότητάς της. Οι παρεμβάσεις προτείνονται με γνώμονα την ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας του κέντρου, τη βελτίωση της εικόνας και της λειτουργικότητάς του. Στην περιοχή ανάπλασης του Μεταξουργείου ορίζονται χαμηλότεροι από τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης (2,00 και 2,10) και η περιοχή εντάσσεται στο προτεινόμενο πλέγμα της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων της πόλης.

Πιο συγκεκριμένη πολιτική για τη γειτονιά του Μεταξουργείου χαράσσεται το 1998 με την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος «Καθορισμός χρήσεων της γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (ΦΕΚ 16/Δ/1998). Με την έκδοση του συγκεκριμένου διατάγματος, προτείνονται πιο συγκεκριμένες χρήσεις γης στην περιοχή, με έμφαση στην κατοικία, μειώνεται ο συντελεστής δόμησης και τίθενται περιορισμοί πολεοδομικής φύσεως. Οι χρήσεις που ορίζονται είναι της γενικής κατοικίας, του πολεοδομικού κέντρου/ τοπικό κέντρο συνοικίας και του αστικού πρασίνου- ελεύθεροι χώροι. Απαγορεύονται οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις που ενοχλούν την κατοικία και επιβάλλεται η απομάκρυνσή τους σε διάστημα 36 μηνών από την έκδοση του προεδρικού δια-

τάγματος. Επιτρέπονται τα καταστήματα που δεν ενοχλούν την κατοικία όπως οι φούρνοι, τα φαρμακεία, τα ανθοπωλεία, τα ζαχαροπλαστεία, τα κουρεία, τα βιβλιοπωλεία και τα πρατήρια οίνου και ελαίου. Τροποποιείται ο συντελεστής δόμησης, σε 2,2 στο μέτωπο των οδικών αξόνων που περιβάλλουν την περιοχή, και στο εσωτερικό της περιοχής σε 2,2 (βόρειο τμήμα) και 1,4 (νότιο τμήμα).

Οι εύποροι νεοκάτοικοι (gentrifiers) διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στη θέσπιση αυτού του εργαλείου. Όπως στοιχειοθετείται από τις συνεντεύξεις, οι νεοκάτοικοι που έχουν τις κατάλληλες πολιτικές διασυνδέσεις και επιρροές, πιέζουν για τη λήψη μέτρων μέσα από τη θέσπιση συγκεκριμένων πολεοδομικών όρων που προάγουν την ιδιαίτερη αισθητική αντίληψη για τις κεντρικές γειτονιές της πόλης.

*Με το τεράστιο τρέξιμο που κάναμε εγώ, ο Γιώργος ο Παπαδημητρίου ο συνταγματολόγος, πέθανε πέρσι, ήταν ο νομικός σύμβουλος του Σημίτη, το λέω για τη μνήμη του δηλαδή, ένας άνθρωπος που προσέφερε πολύ και στον πολιτισμό ήταν νομικός σύμβουλος του Μουσείου Μπενάκη ήταν ένας άνθρωπος με μεγάλο κύρος και τότε υποστηρίχτηκαν αυτά για να προχωρήσουν νομικά... βεβαίως θετική ήταν η παρουσία ένα δύο υφυπουργών που βρεθήκαν στο ΥΠΕΧΩΔΕ μας βοήθησαν όπως ο Ηλίας ο Ευθυμιόπουλος, ο πρώην πρόεδρος της Greenpeace όταν έγινε υφυπουργός ΥΠΕΧΩΔΕ όταν έγινε γύρω στο 2000 επί Σημίτη ο οποίος προχώρησε γιατί είχαν κολλήσει στα συρτάρια αυτά που συζητάμε τώρα δηλαδή τρέχεις και κάνεις ουσίας δουλειά...*

Λ. 10/3/2010

Η μείωση του συντελεστή δόμησης συνδέεται άμεσα και με το αίσθημα νοσταλγίας της παλιάς αθηναϊκής γειτονιάς που αναζητάν οι συγκεκριμένοι νεοκάτοικοι στο κέντρο της πόλης. Στην περίπτωση που το κράτος διακρίνεται από νωχελικότητα στις παρεμβάσεις, οι νέοι κάτοικοι λειτουργούν ως ομάδα πίεσης για τη διαμόρφωση ενός πολεοδομικού νομικού πλαισίου που ορίζει χρήσεις συμβατές με την κατοικία όπως την αντιλαμβάνονται οι ίδιοι: μέσα από απαγορεύσεις χρήσεων γης που ενοχλούν και μείωση του ύψους των κτηρίων της γειτονιάς. Ουσιαστικά, διαμορφώνουν τις συνθήκες του gentrification της περιοχής με την έλξη των χρήσεων που σχετίζονται με τον

πολιτισμό και τις πολιτιστικές χρήσεις της Πειραιώς, για τη διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος στη βάση της δικής τους αισθητικής προδιαθεσης. Το κράτος ενεργοποιείται, θεσπίζοντας το νομοθετικό πλαίσιο που λειτουργεί απαγορευτικά μεν για την άμεση εξόρυξη γαιοπροσόδου από το δομημένο περιβάλλον (ψηλοί συντελεστές δόμησης), απογοητεύει συγκεκριμένα συμφέροντα στην περιοχή, ικανοποιώντας όμως τις απαιτήσεις της νέας τάξης που έρχεται να εγκατασταθεί στο Μεταξουργείο (χαμηλοί συντελεστές δόμησης, πράσινοι χώροι, αισθητική αναβάθμιση) (Αλεξάνδρη, 2013).

Ήδη από τη δεκαετία του 1980 ο Δήμος Αθηναίων προβαίνει σε πεζοδρομήσεις δρόμων της περιοχής (Σαλαμίνας, Σφακτηρίας, Γρανικού, Μυρωνίδου, Ιάσωνος, Παραμυθίας κ.α.), ενώ στις αρχές της δεκαετίας του 1990 εκπονείται μελέτη αναβάθμισης η οποία θέτει έξι βασικούς στόχους για την περιοχή: την αναβάθμιση της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς και τόνωση της κατοικίας, την ανάδειξη της ιστορικής και αρχαιολογικής σημασίας τμημάτων της περιοχής, την προστασία του εναπομείναντος κτηριακού πλούτου, την απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων, την αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος και την αισθητική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος (Δήμος Αθηναίων, α' φάση, 1991). Όπως αναφέρει ο διευθύνων της ομάδας εργασίας πολεοδόμος- ερευνητής, η μελέτη αποσκοπούσε στη διατήρηση του στοιχείου της παλιάς γειτονιάς και την ταυτόχρονη προσέλευση νέων νοικοκυριών και καλλιτεχνών, προτείνοντας εργαλεία και υιοθετώντας πολιτικές που επιστρατεύτικαν επιτυχώς στο *gentrification* περιοχών πόλεων των Ηνωμένων Πολιτειών. Σε επίπεδο στρατηγικής, η εμπειρία *gentrification* άλλων πόλεων, ή διαφορετικά η μεταφορά της τεχνικής γνώσης (*knowledge transfer*) του πώς λειτουργεί η διαδικασία αποτελεί τη βάση για την προβολή και προώθηση πολιτικών αστικής ανάπτυξης.

Στις συνεντεύξεις, δημοτικοί σύμβουλοι και πολεοδόμοι υποστηρίζουν ότι η ιδιωτική πρωτοβουλία μπορεί να ενεργοποιηθεί και η αγορά ακινήτων να μπει σε κίνηση με συγκεκριμένες σημειακές κρατικές παρεμβάσεις. Όπως αναφέρει η Καμούτση (στο Κανταντζόγλου 2001), ο όρος παρέμβαση αναβάθμισης στην ελληνική περίπτωση είναι αρκετά παραπλανητικός, καθώς πρόκειται για σειρά ανεξαρτήτων παρεμβάσεων που εκτείνονται σε μεγάλα χρονικά διαστήματα και συνδέονται χαλαρά με ένα γενικό πλαίσιο στρατηγικής και «ρυθμι-

στικό» σχέδιο χρήσεων γης και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων και προτάσεων. Σταδιακά, απομακρύνονται οι «υποδεέστερες» χρήσεις γης, αντικαθίστανται από «ευγενέστερες» χρήσεις του πολιτισμού και της αναψυχής και σε τελική φάση εμφανίζονται οι επενδύσεις σε κατοικία από εύπορα στρώματα (Καμούτση, 2001). Όπως στοιχειοθετείται από τις συνεντεύξεις με νεοκατοίκους, οι πεζοδρομήσεις, σε συνδυασμό με τις φήμες περί αναβάθμισης της περιοχής και τις σημειακές παρεμβάσεις στο χώρο, δημιούργησαν προσδοκίες σε νοικοκυριά μεσαίων στρωμάτων, τα οποία έσπευσαν να αγοράσουν ακίνητα στο Μεταξουργείο. Με αυτόν τον τρόπο, μπόρεσαν να επωφεληθούν των χαμηλών τιμών γης, πριν την ανάπλαση της περιοχής και τη διαμόρφωση υπεραξιών, ή διαφορετικά με το άνοιγμα του χάσματος γαιοπροσόδου κατά Smith (1996), όπως έγινε στην όμορη περιοχή της Πλάκας.

Στις αρχές του 2000, η περιοχή του Μεταξουργείου εντάσσεται από το Υπουργείο Πολιτισμού στο πρόγραμμα της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων και από την εταιρεία ΕΑΧΑ ΑΕ (Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.) πραγματοποιείται «*Μελέτη αναγνώρισης και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή του Μεταξουργείου*» (2001). Στην μελέτη τονίζεται η ανάγκη εξωραισμού της περιοχής, αύξησης των προκηρυσμένων διατηρητέων κτηρίων και συνδεδεσής της με το μεγάλο περίπατο που διέρχεται από τους αρχαιολογικούς χώρους της πόλης. Προτείνεται η αποκατάσταση των όψεων των κτηρίων, αρχής γενομένης με τα δημόσια κτήρια της περιοχής, η διαμόρφωση της τρίτης πλατείας του Κεραμεικού (στη λογική του σχεδίου των Κλεάνθη- Schaubert). Και οι αναγγελίες της ΕΑΧΑ για την περιοχή διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην απόφαση μετεγκατάστασης ορισμένων νοικοκυριών. Οι προσδοκίες που διαμορφώθηκαν με την ωριοποίηση του προσώπου της πόλης για τους Ολυμπιακούς Αγώνες, καθώς και η πρόσβαση σε πληροφορίες για τα επικείμενα σχέδια ανάπτυξης του Μεταξουργείου, συνέβαλαν στην αγορά, αποκατάσταση κτηρίων και τη μετεγκατάσταση νοικοκυριών ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων στην περιοχή.

Στα τέλη της δεκαετίας του 2000, αναζωπυρώνεται ο διάλογος για το κέντρο της Αθήνας στο όνομα της αντιμετώπισης της κρίσης και ιδιαίτερα της υποβάθμισης που χαρακτηρίζει ορισμένες συνοικίες. Η υπουργός ΠΕΚΑ με την ανακοίνωση της αναθεώρησης του ρυθμιστικού σχεδίου Αθήνα- Αττική 2014, προβαίνει



σε δηλώσεις, τονίζοντας ότι στόχος των μέτρων που προωθούνται είναι η επιστροφή των κατοίκων μεσαίων εισοδημάτων στο κέντρο της πόλης και η αλλαγή μέρους της υπάρχουσας χρήσης των ακινήτων σε κατοικία και με την παροχή κατάλληλων φορολογικών κινήτρων (Ελευθεροτυπία, 21/12/2010). Στις 27/10/2010, πριν τις δημοτικές εκλογές, γίνονται τα εγκαίνια της Πινακοθήκης του Δήμου Αθηναίων: το παλιό εργοστάσιο του Μεταξουργείου ανακαινίζεται και μετατρέπεται σε δημοτική Πινακοθήκη, ενώ πριν τα εγκαίνια γίνεται διαπλάτυνση του πεζοδρομίου στην όψη της Μυλλέρου (ακριβώς απέναντι από το κτήριο της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ στο οποίο θα αναφερθώ στην επόμενη ενότητα).

Στις 16/11/2011 το ΥΠΕΚΑ και το Υπουργείο Οικονομικών ανακοινώνουν «φορολογικά κίνητρα αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού κτηρίων των περιοχών «Γεράνι» & Κεραμεικός- Μεταξουργείο του ιστορικού κέντρου της Αθήνας» που τίθενται σε ισχύ μέχρι το τέλος του 2013. Οι περιοχές Γεράνι και Μεταξουργείο ορίζονται ως Ζώνες Ειδικού Προγράμματος Ανάπλασης και τα κίνητρα που προωθούνται αφορούν φορολογικές απαλλαγές για το κόστος αποκατάστασης κτηρίων, κίνητρα ιδιοκατοίκησης ή ιδιόχρησης κτηρίων και ρυθμίσεις για την αποκατάσταση διατηρητέων κτηρίων. Οι ρυθμίσεις αυτές θεσπίζονται για την περιοχή του Μεταξουργείου έπειτα από πιέσεις στο ΥΠΕΚΑ που ασκεί η αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία Κεραμεικός Μεταξουργείο- Πρότυπη Γειτονιά (ΚΜ-ΠΓ) που έχουν ιδρύσει οι εύποροι νεοκατοίκοι με τον επιχειρηματία της εταιρείας ακινήτων Oliaros που δραστηριοποιείται στο Μεταξουργείο. Βασικό σκοπός της ΚΜ- ΠΓ αποτελεί η βελτίωση και αναζωογόνηση, δηλαδή το gentrification, της περιοχής του Μεταξουργείου.

Στις 16/4/2013, πραγματοποιήθηκε ευρεία σύσκεψη με αποκλειστικό θέμα τον καθορισμό δράσεων για την υλοποίηση του έργου αστικής αναζωογόνησης της περιοχής Κεραμεικού-Μεταξουργείου της εταιρείας Oliaros με την διαδικασία ταχείας αδειοδότησης (fast track) και την χρηματοδότηση από το πρόγραμμα JESSICA. Στη σύσκεψη έλαβαν μέρος πολιτικοί παράγοντες της κεντρικής και της τοπικής εξουσίας, παράγοντες του τραπεζικού τομέα και επενδυτικές εταιρείες<sup>3</sup>. Οι προτάσεις της εταιρείας αφορούν στη διαμόρφωση street market (εξειδικευμένη αγορά ελληνικών και διεθνών δημιουργικών προϊόντων), σε διαμόρφωση cluster δημιουργικής επιχειρηματικότητας, στην κατασκευή προτύπων φοιτητικών κατοικιών κατοίκων και εξειδι-

κευμένων κατοικιών για νέα ζευγάρια. Τα έργα αυτά συνοδεύονται από ευρύτερα έργα ανάπλασης της περιοχής που αναλαμβάνονται από το Δήμο και εντάσσονται στο ΕΣΠΑ. Ίσως, για πρώτη φορά, στην αθηναϊκή πραγματικότητα προωθείται ιδιωτική πρόταση ανάπλασης περιοχής με ευρωπαϊκά κονδύλια μέσα από συνεργασία δημοσίου-ιδιωτικού τομέα, του Δήμου Αθηναίων του τραπεζικού και επενδυτικού κεφαλαίου για την ιδιωτική πολεοδόμηση της περιοχής. Οι προτάσεις της εταιρείας Oliaros περί αναβάθμισης της περιοχής χαρακτηρίζονται από τις τοπικές αρχές ως σωτήριες για το κέντρο της πόλης. Τον καιρό της κρίσης, τα σχέδια gentrification ξεπροβάλλουν μέσα από τις στάχτες της δημιουργικής καταστροφής του κεφαλαίου στο χώρο και αναδύονται ως ο «φοίνικας» που θα αποτρέψει την υποβάθμιση και θα αναζωογονήσει την οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης.

Στις επιταγές της αναζωογόνησης του κέντρου, και της διάσωσης του από την κρίση, άλλος ένας κεντρικός φορέας, το υπουργείο Προστασίας του Πολίτη λαμβάνει ενεργό ρόλο για την ενίσχυση του αισθήματος ασφάλειας και την διευκόλυνση των τάσεων του gentrification. Στην περιοχή του Μεταξουργείου ενισχύονται οι αστυνομικές περιπολίες, ύστερα και από απαίτηση των νεοκατοίκων της περιοχής, ιδιαίτερα αυτών που ενεργοποιούν τα πολιτικά τους δίκτυα για τακτικές περιπολίες πλησίον των κατοικιών τους, και ταυτόχρονα εντείνονται οι επιχειρήσεις εκκαθάρισης αυτού που ενοχλεί, κυρίως του μετανάστη χωρίς χαρτιά. Για να μπορέσει να ξεδιπλωθεί το gentrification, και να διευκολυνθεί η κίνηση του κεφαλαίου και των μεσαίων τάξεων στο κέντρο της πόλης, πρέπει να αρθούν οι παράγοντες που θεωρείται ότι «συμβάλλουν» στην υποβάθμιση (Smith, 1996). Οι παραβατικές συμπεριφορές, οι χρήστες ουσιών, οι οίκοι ανοχής, οι μετανάστες, με ή χωρίς χαρτιά, και οι τσιγγάνοι αποτελούν πρόσκομμα στην εξέλιξη της περιοχής καθώς προκαλούν φοβικά σύνδρομα στις μεσαίες τάξεις και τους επενδυτές, δηλαδή στην επανεπένδυση κεφαλαίου στο κέντρο της πόλης. Μέσα από την επιβολή της ασφάλειας και την αυξημένη επιτήρηση, απορροφάται κάποιο αρχικό ρίσκο από το κράτος, και οι επενδύσεις στο χώρο γίνονται λιγότερο επισφαλείς (Davies, 1992, 2006). Ταυτόχρονα, διαμορφώνονται ευνοϊκότερες συνθήκες για την εδραίωση των τάσεων gentrification (Smith, 1996). Ουσιαστικά το κράτος λειτουργεί στις επιταγές των υψηλότερων κοινωνικο-οικονομικών



στρωμάτων και των επενδυτών, δηλαδή του ιδιωτικού κεφαλαίου. Τον καιρό της κρίσης, οι περικοπές στις προνοιακές πολιτικές, δηλαδή η εξάρθρωση του αριστερού χεριού, συνοδεύεται από πολιτικές επιτήρησης και κοινωνικού ελέγχου. Το δεξί χέρι του κράτους (Bourdieu, 2007) μετατρέπεται σε δεξιά γροθιά- τιμωρό των ευπαθών ομάδων (Wacquant, 2009) και ο Άλλος που ενοχλεί πρέπει να εξοστρακιστεί από το κέντρο της πόλης (Alexandri, 2014).

Οι πολεοδομικοί νόμοι, οι διατάξεις, τα ρυθμιστικά σχέδια αλλά και τα γενικά πολεοδομικά σπάνια εφαρμόζονται. Αυτό που έχει ιδιαίτερη σημασία στην πολεοδομική πρακτική που ακολουθείται στην περιοχή του Μεταξουργείου είναι ο χρόνος που μεσολαβεί ανάμεσα στις εξαγγελίες περί αναβάθμισης, στη θέσπιση νόμων και στην έμπρακτη ανάληψη κρατικών πρωτοβουλιών. Παρατηρείται χρονική υστέρηση στη θέσπιση και εφαρμογή των διαφόρων διαταγμάτων. Η περιοχή του Μεταξουργείου υποδεικνύεται ως περιοχή υπό ανάπτυξη από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της πόλης (1985) και από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του (1988). Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 εκπονείται η μελέτη ανάπτυξης της περιοχής από το Δήμο Αθηναίων, στα τέλη της ίδιας δεκαετίας, θεσπίζεται αυστηρό διάταγμα χρήσεων γης, το 2001 η περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων για την προετοιμασία της πόλης για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004, το 2011 θεσπίζονται φορολογικά κίνητρα αποκατάστασης κτηρίων και το 2013 η περιοχή προωθείται για ανάπτυξη με χρηματοδοτήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Jessica και ΕΣΠΑ). Ουσιαστικά, οι κρατικές πολιτικές και οι σημειακές παρεμβάσεις υποδεικνύουν την περιοχή στο ιδιωτικό κεφάλαιο, το οποίο αναμένεται να αναλάβει δράση. Οι πληροφορίες που διαρρέουν σε μέλη των ανώτερων κοινωνικών κατηγοριών και σε επενδυτικούς κύκλους, ενεργοποιούν το ενδιαφέρον του ιδιωτικού κεφαλαίου για την περιοχή. Λόγω της απουσίας ή ανοχής του κράτους, οι κερδοσκοπικές συμπεριφορές διαμορφώνουν το επενδυτικό τοπίο στη βάση των συμφερόντων του ιδιωτικού κεφαλαίου και με άξονα τις ιδιαίτερες αισθητικές προτιμήσεις των μεσαίων τάξεων.

### *Νέες χρήσεις και επενδύσεις στο χώρο*

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, οι νέοι κάτοικοι του Μεταξουργείου προβαίνουν σε βελτιώσεις των κατοικιών τους.

Η ποιότητα των επεμβάσεων εξαρτάται από το μέγεθος της παρέμβασης και από το ποσό του κεφαλαίου που επενδύεται στην κατοικία. Το μέγεθος της παρέμβασης/ επένδυσης έχει ευθέως ανάλογη σχέση με τις οικονομικές δυνατότητες του κάθε νοικοκυριού. Οι πιο εύποροι νέοι κάτοικοι επενδύουν αρκετό κεφάλαιο στην κατοικία τους, μέσα από ανακαινίσεις ή αναπαλαιώσεις, και αυτή η παρέμβαση γίνεται περισσότερο αισθητή στο χώρο. Οι νέοι πιο «εναλλακτικοί» κάτοικοι, που είναι κυρίως ενοικιαστές, προβαίνουν σε βελτιώσεις κατοικιών, όπως επιδιορθώσεις και βαψίματα, που είναι λιγότερο εμφανείς στο χώρο. Οι αποκαταστάσεις και οι βελτιώσεις κτηρίων έχουν αντίκτυπο στο αστικό τοπίο της περιοχής, καθώς οι όψεις των ανακαινισμένων σπιτιών συμβάλλουν στην αναδιαμόρφωση του δημοσίου χώρου. Οι φρεσκοβαμμένοι τοίχοι, οι ανακαινισμένες σκεπές με ακροκέραμα, η διατήρηση στοιχείων νεοκλασικής αρχιτεκτονικής και η προβολή τους προς τα «έξω» αποτελούν ενδείξεις του τρόπου με τον οποίο οι ιδιωτικές παρεμβάσεις επηρεάζουν το δημόσιο χώρο. Παράλληλα, η μεταβολή στις αξίες χρήσεις, επηρεάζει την ανταλλακτική αξία των κτηρίων διαμορφώνοντας υπεραξίες που καρπώνονται οι νέοι επενδυτές είτε της κατοικίας, είτε των νέων χρήσεων γης.

Νέες χρήσεις γης αρχίζουν να εμφανίζονται στην περιοχή από τα μέσα της δεκαετίας του 1990. Αρχικά, εμφανίζονται τα θέατρα και οι καλλιτεχνικές σκηνές, ενώ από τις αρχές της δεκαετίας του 2000, τα νεοκαφεναεία. Οι θεατρικές σκηνές μεταφέρονται στην περιοχή λόγω των φτηνών ενοικίων, των ευρύχωρων χώρων που προσφέρονται, όπως δηλαδή περιγράφεται και σε αντίστοιχες περιπτώσεις στη Νέα Υόρκη (Zukin, 1989) ή στον Καναδά (Ley, 1996, Caulfield, 1988). Τα πρώτα θέατρα ακολουθούν και άλλες θεατρικές σκηνές που ανοίγουν τους χώρους τους στην περιοχή, ενώ καλλιτεχνικές ομάδες νοικιάζουν και ανακαινίζουν μονοκατοικίες ή διαμερίσματα σε ορόφους και ισόγεια των πολυκατοικιών μετατρέποντάς τα σε χώρους performance. Η αποκατάσταση των κτηρίων, δηλαδή απλές επισκευές ή ολική ανακαίνιση του κτηρίου, εξαρτάται από την οικονομική δυνατότητα της κάθε ομάδας, ωστόσο οι παρεμβάσεις τους γίνονται αισθητές, καθώς συμβάλλουν στην αλλαγή του αστικού τοπίου. Στην περιοχή διαμορφώνεται μια συσπείρωση (clustering) καλλιτεχνικού κόσμου, και η φήμη που πα-

ράγεται από τις δράσεις και τις καλλιτεχνικές δραστηριότητες μετατρέπεται σε υπεραξία, που αντικατοπτρίζεται στην άνοδο των τιμών, και την οποία καρπώνονται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων και οι επενδυτές γης. Για τις διάφορες καλλιτεχνικές ομάδες και πολιτιστικούς φορείς, το κοινωνικό υπόβαθρο και το τοπίο της περιοχής που εγκαθίστανται, χρησιμοποιείται ως σκηνικό στο θέαμα που προσφέρει το project ή το εμπόρευσμά τους (Αλεξανδρή, 2013).

Παράλληλα, από τις αρχές τις δεκαετίας του 2000, αρχίζουν να εμφανίζονται νέες χρήσεις διασκέδασης και αναψυχής. Αρχικά εμφανίζονται τα πρώτα νέου τύπου καφεενεία. Οι ιδιοκτήτες των νέου τύπου καφεενείων, διατηρώντας την αισθητική και τις τιμές του παραδοσιακού καφεενείου, απευθύνονται κυρίως σε άτομα νεαρότερης ηλικίας, άνδρες και γυναίκες, πιο εναλλακτικής κουλτούρας, χωρίς να αποκλείουν ηλικιωμένους ή μετανάστες. Οι πρώτοι ιδιοκτήτες νέο-καφεενείων προσελκύονται από τα χαμηλά ενοίκια, και το ιδιαίτερο ύψος «παρακμής» του Μεταξουργείου περιοχής. Στα τέλη της δεκαετίας του 2000, η κουλτούρα του καφεενείου εξαπλώνεται, καθώς ολοένα και περισσότερα νεοκαφεενεία ανοίγουν που στοχεύουν στην ικανοποίηση της νέας πελατείας του Μεταξουργείου, ενώ, ταυτόχρονα, εμφανίζονται και τα πρώτα μπαρ. Οι ιδιοκτήτες αυτών των χρήσεων διασκέδασης δραστηριοποιούνται στην περιοχή για οικονομικούς λόγους, εκμεταλλευόμενοι την υπεραξία που διαμορφώνει η καλλιτεχνική ατμόσφαιρα που προσελκύει την εναλλακτική πελατεία.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 2000, αρχίζουν να εμφανίζονται πολυτελή εστιατόρια προτείνοντας ethnic ή gourmet γεύσεις, μοριακή γαστρονομία ή wine bar. Οι ιδιοκτήτες αυτών των χρήσεων, παρομοιάζοντας το Μεταξουργείο με το Lower East Side της Νέας Υόρκης, προβαίνουν σε ανακαινίσεις κτηρίων, επενδύοντας μεγάλα χρηματικά ποσά, οι οποίες αναβαθμίζουν ουσιαστικά το αστικό τοπίο της περιοχής (Αλεξανδρή, 2013). Τα κίνητρα εγκατάστασης της επιχείρησής τους στο Μεταξουργείο συνδέονται με τη πρόσφατη δυναμική του gentrification της περιοχής. Απευθύνονται στη πιο ευκατάστατη πελατεία της περιοχής, αλλά και της υπόλοιπης Αθήνας, και σκοπός, τους είναι η απόκομιση κέρδους μέσα από την εξυπηρέτηση των επιλεκτικών και επιδεικτικών καταναλωτικών συνηθειών των ατόμων που ανήκουν στις μεσαίες και ανώτερες κοινωνικές κατηγορίες.

Από τις αρχές αυτής της δεκαετίας (2010-2020), στην περιοχή του Μεταξουργείου αναπτύσσονται νέες χρήσεις που απευθύνονται στις μεσαίες τάξεις της περιοχής και στην ικανοποίηση των συνηθειών τους. Το κατάστημα βιολογικών προϊόντων, το μαγαζί που προσφέρει λουκουμάδες αμερικάνικου τύπου (donat house), το πολυτελές κομμωτήριο, το μαγαζί με είδη σκύλων και τα μαγαζιά ρούχων, είτε υψηλής ραπτικής (haute couture) είτε χονδρικής πώλησης, και ατελιέ μόδιστρων συμπληρώνουν την εικόνα του gentrification και πραγματοποιείται μέσα από τις νέες χρήσεις. Ταυτόχρονα εκδοτικοί οίκοι, γραφεία αρχιτεκτόνων και γραφιστών και νέοι συναυλιακοί χώροι περιχαράκωνουν το αστικό σύνολο που προτάσσουν οι μεσαίες τάξεις μέσα από το gentrification της περιοχής.

Το Μεταξουργείο έχει προσελκύσει το επενδυτικό ενδιαφέρον και μεγάλων επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στην αγορά των ακινήτων. Η ανώνυμη εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ έχει κατασκευάσει το περίκλειστο πολυτελές συγκρότημα κατοικιών στο ύψος του παλιού εργοστασίου του Μεταξουργείου, αλλοιώνοντας το αστικό τοπίο της περιοχής. Σκοπός της είναι η προσέλκυση μονομελών νοικοκυριών ή νέων ζευγαριών της μεσαίας τάξης που εκτιμούν την αισθητική της σύγχρονης αρχιτεκτονικής με αυξημένα συστήματα ασφαλείας. Λειτουργώντας μονοπωλιακά, καθώς το προϊόν που προσφέρει είναι πλήρως διαφοροποιημένο από το υπόλοιπο οικιστικό απόθεμα, διαμορφώνει ιδιαίτερα υψηλές αξίες γης, αλλοιώνοντας το αστικό τοπίο της περιοχής. Οι τιμές που διαμορφώνει το 2007 η ΓΕΚ για το κτήριό της ανέρχονται στις 4,000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, αν και οι τιμές διαφοροποιούνται κατά περίπτωση αναλόγως του ορόφου και της θέσης του διαμερίσματος στο συγκρότημα. Μετά το 2010, οπότε τα συμπτώματα της οικονομικής ύφεσης έχουν αρχίσει να γίνονται αισθητά στην περιοχή, η εταιρεία μειώνει τις τιμές της κατά 35%. Εφόσον όμως δύναται να μειώσει τις τιμές χωρίς να σημειώνονται ζημιές, αυτό το ποσοστό αντανακλά, εν μέρει, και τη κερδοσκοπική συμπεριφορά της επιχείρησης. Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, λειτουργώντας ως μονοπωλιακή επιχείρηση, διαμορφώνει τις τιμές του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες του προϊόντος και των μετόχων, αδιαφορώντας για το σύνολο της περιοχής. Άλλωστε, προς το παρόν, η ΓΕΚ είναι ο μοναδικός παίχτης στην περιοχή που προσφέρει ένα τόσο διαφοροποιημένο προϊόν που η αρχιτεκτονική του το απομο-

νώνει από το υπόλοιπο της γειτονιά, ενώ παράλληλα ανοίγει το δρόμο για νέες, όμοιες, αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις στο Μεταξουργείο: η καινούρια κατασκευή που υψώνεται στη συμβολή της Κολοκυνθούς και της Μεγάλου Αλεξάνδρου αντιγράφει την αρχιτεκτονική μορφή και επιβλητική αισθητική του κτηρίου της ΓΕΚ.

Μεγάλος επενδυτής στην τοπική αγορά ακινήτων είναι η εταιρεία Oliaros, η οποία έχει την ιδιοκτησία της το 4% του οικιστικού αποθέματος του Μεταξουργείου. Τα κτήρια της διατίθενται για καλλιτεχνικές δράσεις ή για την έκθεση τέχνης Remap που διοργανώνεται κάθε δύο χρόνια από το 2007, διαμορφώνοντας συνθήκες «ανα-χαρτογράφησης» της γειτονιάς με έμφαση στην καλλιτεχνική φαντασία που ξεπροβάλλει στα διάφορα δωμάτια των κτηρίων και πολυκατοικιών που έχουν να επιδείξουν ενδιαφέρουσα αρχιτεκτονική. Τον καιρό της έκθεσης το ενδιαφερόμενο κοινό προσκαλείται να περιηγηθεί στους δρόμους και στα κτήρια στο Μεταξουργείο: οι εσωτερικές αυλές, η θέα στην πόλη ή την Ακρόπολη, τα ψηλοτάβανα δωμάτια, οι ξύλινες εσωτερικές σκάλες, τα μαρμάρινα πατώματα και τα γύψινα ανάγλυφα στους τοίχους και τα ταβάνια αποτελούν τις παράπλευρες εκθέσεις της Remap. Ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας Oliaros, έχει ένα συγκεκριμένο όραμα πολιτιστικής αναβάθμισης της περιοχής, που σε αρκετά σημεία θυμίζει τις προτάσεις του Richard Florida (2002) για την αναβάθμιση, ή αλλιώς το gentrification, των κέντρων των πόλεων. Στις ιδέες και τις προτάσεις του συγκαταλέγονται cluster δημιουργικής επιχειρηματικότητας και κατοικίες που απευθύνονται σε νεοκατοίκους της μεσαίας τάξης. Για την προώθηση του σχεδίου gentrification στο Μεταξουργείο έχει προβεί σε συνεργασίες με αρχιτεκτονικά γραφεία και σχολές αρχιτεκτόνων (ελληνικές και ευρωπαϊκές), με τους νεοκατοίκους της περιοχής (Πρότυπη Γειτονιά), και συνδιαλέγεται με φορείς του τοπικού και του κεντρικού κράτους, επικαλούμενος την κρατική παρέμβαση για την αναβάθμιση της περιοχής, δηλαδή τη δημόσια απορρόφηση του ρίσκου για το gentrification του Μεταξουργείου. Όπως είδαμε προηγουμένως, το όραμά του τείνει να γίνει πραγματικότητα, καθώς ο Δήμος Αθηναίων προωθεί το σχέδιο ανάπλασης της εταιρείας Oliaros, για ευρωπαϊκή χρηματοδότηση μέσω του προγράμματος Jessica και την ένταξη της περιοχής στο ΕΣΠΑ. Το κράτος υποκύπτει στις ιδιωτικές πιέσεις, ικανοποιώντας τα ιδιαίτερα συμφέροντα που προβάλλουν τη λογική του gentrification

ως επίλυση των προβλημάτων «υποβάθμισης» των κεντρικών περιοχών της πόλης.

Οι διάφορες κοινωνικές ομάδες που ζουν στο Μεταξουργείο, συμφωνούν, σε μεγάλο βαθμό, ότι στην περιοχή έχουν αναπτυχθεί κερδοσκοπικές συμπεριφορές, οι οποίες εκδηλώνονται με την άνοδο των τιμών και των ενοικίων γης. Οι κερδοσκοπικές συμπεριφορές στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετίζονται με τις κινήσεις των νέων επενδυτών και των ιδιοκτητών γης της περιοχής που έχουν ως αποτέλεσμα τον εκτοπισμό των πιο ασθενών ομάδων, ιδιαίτερα των τσιγγάνων. Οι παλιοί κάτοικοι της περιοχής αναφέρονται, σε άτομα αρκετά εύπορα, με την υπόνοια ότι οι συγκεκριμένοι είχαν πληροφορίες για την επικείμενη αναβάθμιση της περιοχής, εκμεταλλεύτηκαν το χάσμα γαιοπροσόδου και επένδυσαν στην τοπική αγορά ακινήτου/ων ή ακόμα και με τη μετεγκατάστασή τους. Μέσα στη δεκαετία του 1990, εμφανίζονται κερδοσκοπικές συμπεριφορές από επενδυτές γης που δύσκολα ανιχνεύονται, καθώς εκείνη την περίοδο δεν γίνονται άμεσα αισθητές στην καθημερινότητα της περιοχής. Σύμφωνα με μαρτυρία παλιού κατοίκου, πέντε μέρες μετά την αγορά οικοπέδου το 1995, εμφανίζεται στο καφενείο που συχνάζει, καλοντυμένος κύριος ο οποίος του προσφέρει επιπλέον 5,5 εκατομμύρια δραχμές του ποσού που διέθεσε, για την αγορά του ίδιου οικοπέδου. Ενδέχεται στη περιοχή να αναπτύσσουν τη δράση τους κυκλώματα επενδυτών που επιδιώκουν τον έλεγχο της τοπικής αγοράς γης.

Ιδιαίτερα μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του 1998 για τις χρήσεις γης για την περιοχή, οι τιμές σημειώνουν ουσιαστική άνοδο. Όπως αναφέρει μεσίτης που δραστηριοποιείται στην περιοχή, οι τιμές κορυφώνονται το 2007 στα 1.700 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.) σε νεόδμητες κατοικίες, από 300 ευρώ το τ.μ. που σημειώνονταν πριν το 1998. Μέσα δηλαδή σε 10 χρόνια οι τιμές αυξάνονται κερδοσκοπικά σε αναμονή της ζήτησης που προέρχεται από την επικείμενη αναβάθμιση και από την παρουσία νέων κατοίκων, χρηστών και επιχειρηματιών.

Το 2008, η κρίση που πλήττει την αγορά ακινήτων επηρεάζει και τη γειτονιά του Μεταξουργείου. Οι τιμές στην περιοχή «παγώνουν» το χάσμα γαιοπροσόδου της περιοχής και είναι καθηλωμένες στα 1.600 ευρώ το τ.μ.. Ωστόσο, οι ιδιοκτήτες δυσκολεύονται και να προσαρμοστούν σε χαμηλότερες τιμές από αυτές που είχαν διαμορφωθεί. Σε αρκετές συνεντεύξεις δίνεται ιδιαί-



τερη έμφαση στο παράλογο της περιοχής: ακόμα και για διαμερίσματα σε κακή κατάσταση, τα ενοίκια χαρακτηρίζονται ως υπερβολικά. Όπως εξηγεί άρθρο στον Κόσμο του Επενδυτή (23-25/12/2011), στο Μεταξουργείο οι τιμές των ακινήτων δεν έχουν παρουσιάσει μεγάλη πτώση λόγω των τάσεων gentrification που εμφανίζονται στην περιοχή.

*«Καλύτερη εικόνα υποστηρίζουν στελέχη της κτηματογοράς ότι εμφανίζει η αγορά κατοικίας στο Μεταξουργείο, στον Κεραμεικό... καθώς οι τιμές δεν έχουν κατακρημινιστεί. Για τις περιοχές γύρω από τον άξονα της Πειραιώς, η δυναμική που είχε δημιουργηθεί με το σούπερ project που λέγεται “εξευγενισμός” μέσω των lofts και της τέχνης, παρ’ ότι δεν είναι και πολύ στα πάνω της εσχάτως, εξακολουθεί να δρα “προστατευτικά”».*

Το χάσμα γαιοπροσόδου που έχει δημιουργηθεί στην περιοχή κατά τα προηγούμενα χρόνια έχει παγώσει τις τιμές προσδίδοντάς τους μικρή ελαστικότητα καθόδου. Ενώ η αγορά ακινήτων για το κέντρο της πόλης έχει αδρανοποιηθεί, για το Μεταξουργείο όπου εκδηλώνεται ζήτηση, αναπτύσσονται κερδοσκοπικές συμπεριφορές που διατηρούν τις τιμές σε υψηλά, για την εποχή, επίπεδα. Οι υψηλές τιμές και οι κερδοσκοπικές συμπεριφορές πλήττουν τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες οι οποίες τρέπονται σε φυγή από την περιοχή. Ακόμα και σε περίοδο κρίσης κατά την οποία το gentrification μιας περιοχής κινείται με πιο αργούς ρυθμούς υπάρχουν τα θύματα του εκτοπισμού.

### *Ο εκτοπισμός*

Την άλλη όψη της εισροής των νέων κατοίκων και των επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποτελεί η εκροή των ασθενέστερων κοινωνικών στρωμάτων. Ο εκτοπισμός αποτελεί άμεση απόρροια των κερδοσκοπικών συμπεριφορών που αναπτύσσονται στο χώρο, οι οποίες εκδηλώνονται μέσα από τις αυξητικές πιέσεις στα ενοίκια και τις τιμές και τις αξίες γης της περιοχής (Marcuse, 1986, Atkinson, 2000, Slater, 2006). Ο εκτοπισμός έχει πλήξει κυρίως τους τσιγγάνους που διέμεναν στο Μεταξουργείο, τα ηλικιωμένα νοικοκυριά, τους μετανάστες με ή χωρίς χαρτά, και τους καλλιτέχνες χωρίς οικονομικό κεφάλαιο αντικατοπτρίζοντας σε σημαντικό βαθμό τις θεωρητικές υποθέσεις για τον εκτοπισμό των

πιο ευάλωτων κοινωνικών κατηγοριών. Ηλικιωμένα νοικοκυριά, αντικαθίστανται, ή/και εκτοπίζονται εμμέσως, από νεότερους σε ηλικία νεοκατοίκους. Μετανάστες χωρίς χαρτιά που αναγκάζονται να μείνουν παράνομα σε εγκαταλειμμένα κτήρια της περιοχής, εκτοπίζονται από το καταφύγιό τους, σε περίπτωση απόδοσης στο ακίνητο νέας χρήσης της βιομηχανίας της διασκέδασης ή σε νέους κατοίκους. Μετανάστες που ζουν σε διαμερίσματα πολυκατοικιών ή σε παλιές μονοκατοικίες, τσιγγάνοι και καλλιτέχνες με πενιχρά εισοδήματα, εκτοπίζονται από τις κατοικίες τους με την πώληση του ακινήτου ή την εκμίσθωσή του σε νεοκατοίκους ή νέους επιχειρηματίες.

Οφείλουμε να υπογραμμίσουμε ότι αν δεν υπήρχαν αυτές οι ομάδες, η πιο πιθανή κατάληξη των χαμηλών σπιτιών της περιοχής θα ήταν η εγκατάλειψη και η αποσάθρωση. Με την εμφάνιση της δυνητικής γαιοπροσόδου, τα νοικοκυριά αυτά εκτοπίζονται. Ο εκτοπισμός νοικοκυριών και χρήσεων από μια περιοχή υπογραμμίζει ζητήματα χωρο-κοινωνικής αδικίας. Η υπεραξία που παράγεται λόγω gentrification, καρπώνεται από επενδυτικές ομάδες, ενώ τα κοινωνικά προβλήματα, που δημιουργούν οι κερδοσκοπικές συμπεριφορές στη γη, προστίθενται στον κατάλογο των προβλημάτων που έχει να αντιμετωπίσει η πόλη.

### *Συζήτηση*

Το καιρό της κρίσης το gentrification κεντρικών περιοχών και η επιστροφή των μεσαίων στρωμάτων αναδύεται ως η «ελπίδα σωτηρίας», ως η θεραπεία απέναντι σε δεινά όπως η υποβάθμιση του οικιστικού αποθέματος και η χειροτέρευση της ποιότητας ζωής που σχετίζονται με την παρουσία νοικοκυριών χαμηλότερων εισοδημάτων, μετανάστων και λιγότερο επικερδών χρήσεων γης. Στην πιο επιθετική τους μορφή τα επιχειρήματα αυτά συνδέουν την κρίση του κέντρου με την ύπαρξη των ευάλωτων ομάδων. Αναφορά στην πρόσφατη ιστορικότητα του κέντρου, στο ότι οι ομάδες αυτές βρήκαν καταφύγιο στις πιο φτηνές περιοχές της πόλης πολύ πριν το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης, απουσιάζει. Προγράμματα όπως το Rethink Athens, το Re-launch Athens του Δήμου Αθηναίων ή εκθέσεις τέχνης όπως το Remap, ουσιαστικά επιζητούν την «αναβάθμιση» των κεντρικών περιοχών μέσα από πολεοδομικές και αισθητικές παρεμβάσεις που θα επι-

τρέψουν τη διαμόρφωση υπεραξιών και επιστροφή των μεσαίων τάξεων στο κέντρο της πόλης, δηλαδή το *gentrification*. Η συνεργασία δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (βλέπε Ίδρυμα Ωνάση στο Rethink και Reactivate Athens) προβάλλει ως η μοναδική ευκαιρία για την αντιμετώπιση των προβλημάτων και την εκκαθάριση του κέντρου από όποιον και όποια ενοχλεί.

Αν σκεφτούμε απλά τη χρονικότητα και την τοπικότητα αυτών των έργων, δηλαδή γιατί προωθούνται τώρα και για ποιον, όπως και το γιατί τώρα επιστρατεύονται και μαζικοποιούνται οι επιχειρήσεις εκκαθάρισης όποιου ενοχλεί στο κέντρο της Αθήνας από τις αστυνομικές αρχές, τότε μπορούμε να κατανοήσουμε ότι σκοπός των ιθυνόντων και του επενδυτικού κεφαλαίου δεν είναι η αναζωογόνηση του δημοσίου χώρου για τους υπάρχοντες κατοίκους. Αν υπήρχε τέτοια πρόθεση, τότε τα έργα αυτά θα είχαν ήδη πραγματοποιηθεί. Σκοπός είναι η διαμόρφωση των κατάλληλων συνθηκών για την κίνηση του κεφαλαίου στο δομημένο περιβάλλον, στις επιταγές της τάσης της δημιουργικής καταστροφής, και της επιστροφής των μεσαίων τάξεων. Ουσιαστικά, πίσω από το αρχικό συνδετικό επάν-(στα αγγλικά re-) που προβάλλουν αυτά τα προγράμματα εντοπίζεται η επίκληση του *gentrification*, για την επιστροφή και επαν-επένδυση στο κέντρο.

Όπως, όμως, γίνεται αντιληπτό από τη διαδικασία *gentrification* στην περιοχή του Μεταξουργείου, οι συνθήκες για την επανεπένδυση και το *gentrification* των κεντρικών περιοχών προϋπάρχουν της κρίσης και οι βάσεις για την εκκίνηση της διαδικασίας έχουν τεθεί εδώ και αρκετά χρόνια. Τα νομοθετικά διατάγματα και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις για την ανάδειξη του κέντρου της πόλης έχουν τεθεί από τη δεκαετία του 1980, εστιάζοντας σε συγκεκριμένες «ιστορικές» συνοικίες. Ενώ οι κρατικές παρεμβάσεις παραμένουν σε σημειακό επίπεδο (πεζοδρομήσεις, δένδροφυτεύσεις, αναδείξεις σημείων), μέσα από *laissez-faire* διαδικασίες υποδεικνύονται περιοχές, διαμορφώνονται υπεραξίες και κερδοσκοπικές συμπεριφορές στην αγορά γης και ακινήτων. Είτε το *gentrification* αναπτύσσεται στη μικροκλίμακα ή σε μεγαλύτερη κλίμακα, τα θύματα της διαδικασίας είναι οι ευάλωτοι κοινωνικά πληθυσμοί που εκτοπίζονται. Διαφορετικά, αποτέλεσμα των διαδικασιών *gentrification* είναι ο εκτοπισμός του Άλλου, δηλαδή των κοινωνικών ομάδων που ενοχλούν: οι μετανάστες με ή χωρίς χαρτιά, οι άποροι, οι άστεγοι, οι

χρήστες ουσιών, και όποιου/ας προσβάλλει την αιδώ των μεσαίων τάξεων.

Τον καιρό της κρίσης, τα προγράμματα «επαν-» στο όνομα της αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης, δεν επιλύουν κανένα πρόβλημα, ούτε μεσοπρόθεσμα με δημιουργία βραχύβιων θέσεων εργασίας, αλλά ούτε και μακροπρόθεσμα. Ουσιαστικά προσθέτουν το πρόβλημα των εκτοπισμένων στους καταλόγους των κοινωνικών προβλημάτων της πόλης. Έτσι, λοιπόν, πριν αρχίσουμε να «ξανασκεφτόμαστε» την Αθήνα, ας θυμηθούμε τους τρόπους με τους οποίους μας επιβάλλονται αυτές οι σκέψεις, και κυριότερα ποια μηνύματα *gentrification* αποσιωποούνται κατά το πλασαρισμα των επίδοξων έργων που επικαλούνται την έξοδο από την κρίση.

### Σημειώσεις

1. Σε αυτό το άρθρο χρησιμοποιώ τον όρο *gentrification* έναντι της μεταφοράς του όρου στην ελληνική γλώσσα ως «εξευγενισμός» καθώς θεωρώ ότι ο όρος «εξευγενισμός» αποκρύπτει τη βιαιότητα και την πολιτική ουσία της διαδικασίας του *gentrification*: δεν υπάρχει τίποτα το «ευγενικό» στον εκτοπισμό των ευάλωτων ομάδων από το κέντρο της πόλης.

2. Παρατηρώντας τις αποχρώσεις των νεοφιλελεύθερων πολιτικών στις δυτικές χώρες, οι Peck και Tickell (2002) διακρίνουν δύο φάσεις νεοφιλελευθεροποίησης. Ενώ η πολιτική τάση στη δεκαετία του 1980 χαρακτηρίζεται από πολιτικές απορρύθμισης και μείωσης της κρατικής δραστηριότητας (*roll back neoliberalism*), στη δεκαετία του 1990 δημιουργείται τάση ενεργούς ανασυγκρότησης του κράτους και μεταρρύθμισης του ρυθμιστικού πλαισίου (*roll out neoliberalism*).

3. Πιο συγκεκριμένα, η σύσκεψη απαρτιζόταν από στελέχη του υπουργείου Υποδομών και Επενδύσεων, του υπουργείου Προστασίας του Πολίτη, του ΥΠΕΚΑ και του υπουργείου Τουρισμού, από τον ειδικό γραμματέα Συμπράξεων Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), τη Διευθύντρια Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, εκπροσώπους της Εθνικής Τράπεζας, του Invest In Greece και από τον Ι. Τσάκωνα από την εταιρεία OLIAROS.

### Βιβλιογραφικές αναφορές

#### Ελληνική

Αγριαντώνη, Χ. (1995), Συνοικία Μεταξουργείο, στο Αγριαντώνη Χ. και Χατζηγιάννου, Μ. (επιμ.), Το Μεταξουργείο της Αθήνας, Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών- Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, σελ 157-171.

Αλεξανδρή, Γ. (2013), *Χωρικές και κοινωνικές μεταβολές στο κέντρο της πόλης: η περίπτωση του Μεταξουργείου*, διδακτορική διατριβή, τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

- Βαΐου, Ντ., Καλαντίδης, Α., Καράλη, Α., Κεφαλέα, Ρ., Λαφαζάνη, Ο., Λυκογιάννη, Ρ., Μαρνελάκης, Γ., Μονεμβασίτου, Α., Μπαχαροπούλου, Α., Παπασημάκη, Κ., Τούντα, Φ., Φωτίου Θ. και Χατζηβασιλείου, Σ. (2007), *Διαπλεκόμενες καθημερινότητες και χωροκοινωνικές μεταβολές στην πόλη: μετανάστριες και ντόπιες στις γειτονιές της Αθήνας*, Αθήνα: L-Press και ΕΜΠ.
- Davis, M. (2008), *Πέρα από το Blade Runner: αστικός έλεγχος και οικολογία του φόβου*, (μφτ). Ηλιάδης, Ν., Αθήνα: Futura.
- Δήμος Αθηναίων, (1991), *Μεταξουργείο, Μελέτη Αναβάθμισης*, «Εκθεση Μελέτης Α' φάση, Ανάδοχος Γραφείο Δημητριάδης, Ι. και συνεργάτες.
- Ελευθεροτυπία, (2010), Με το νέο έτος τα κίνητρα για την επιστροφή των Αθηναίων στο κέντρο, Ελευθεροτυπία 21/12/2010, ανάκτηση 22/12/2010, διαθέσιμο στο: <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=235193>
- Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ, (2001), Μελέτη: Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων για την Περιοχή Μεταξουργείου, Έκθεση Μελέτης Α' Σταδίου, Ανάδοχος Γραφείο Καρύδη, Α.
- Καμούτση, Φ. (2001), Τα Αναφιώτικα από πολεοδομική άποψη: αντιφάσεις και διλήμματα της πολιτικής διατήρησης και αναπλάσεων, συμμετοχή στο Κανταντζόγλου, Ρ., *Στη σκιά του Ιερού Βράχου*, Ελληνικά Γράμματα-ΕΚΚΕ, Αθήνα, σελ. 199-238.
- Μαρξ, Κ. (1978), *Το κεφάλαιο: κριτική της πολιτικής οικονομίας*-Τόμος 3, Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή.
- Νόμος 1515/1985, Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα για την προστασία περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.
- Υπουργείο Οικονομικών (2011), Φορολογικά κίνητρα αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού κτηρίων των περιοχών «Γεράνι» & Κεραμεικός- Μεταξουργείο του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, Δελτίο Τυπου 16/5/2011, ανάκτηση στις 16/5/2011, διαθέσιμο στο: <http://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ypeka.gr%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3D0eMsKfzTN6I%253D%26tabid%3D367%261anguage%3De1-GR&ei=nx3FU4acAοWk0QXHsYC4Aw&usq=AFQjCNGetRV1w1cwbbaumJes7TJSHz5MA&bvm=bv.70810081,d.d2k>
- ΦΕΚ 567/Δ/1979, Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο).
- ΦΕΚ 27/Α/1980 Περί ειδικών χρήσεων γης και ανώτατων μεγεθών επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης οικοδομήσιμων χώρων.
- ΦΕΚ 33/Α/1984 Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός, συγχώνευση και μετεγκατάσταση βιομηχανιών, βιοτεχνιών και αποθηκών μέσα στα όρια του ηπειρωτικού τμήματος του Νομού Αττικής και των νησιών Σαλαμίνας και Αίγινας.
- ΦΕΚ 80/Δ/1988 Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Αθηνών.
- ΦΕΚ 824/Β/1995, Αναπροσαρμογή τιμών και επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε περιοχές της «Περιφέρειας Αττικής».
- ΦΕΚ 616/Δ/1998 Καθορισμός χρήσεων της γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών.
- sis, *Urban Studies*, first on line 13 July 2014, DOI: 10.1177/0042098014538680
- Atkinson, R., (2000), The hidden costs of gentrification: displacement in central London, *Journal of Housing and the Built Environment*, 15 (1), pp. 307-326.
- Bourdieu, P. (2008), The left hand and the right hand of the state, *The Variant*, 32 (2), pp. 3-4.
- Davis, M., (2006), *City of quartz: excavating the future in Los Angeles*. London, New York: Verso.
- Florida, R. (2002), *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure and community, and everyday life*, New York: Basic Books.
- Harvey, D., (2007), Neoliberalism as creative destruction, *The Annals of the American Academy*, 610 (1), pp 22-45.
- Harvey, D. (1996), *Justice, nature and the geography of difference*, Malden, Oxford, Victoria: Blackwell Publishing.
- Harvey, D. (1989), From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of urban governance in late capitalism, *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 72 (2), pp. 3-17.
- Lees, L. (2008), Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?, *Urban Studies*, 45 (12), pp. 2449-2470.
- Maloutas, T. and Karadimitriou, N. (2001), Vertical social differentiation in Athens: alternative or complement to community segregation?, *International Journal of Urban and Regional Research*, 25 (4), pp: 699-716.
- Marcuse, P. (1986) Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City, in Smith, N. and Williams, P. (eds), *Gentrification of the city*, London, Sydney: Allen and Unwin, pp.153-177.
- Peck, J. (2012), Austerity urbanism: American cities under extreme austerity, *City*, 16 (6), pp. 626- 655.
- Peck, J. and Tickell, A. (2002), Neoliberalizing space, *Antipode*, 34 (3), pp380-404.
- Porter, L. and Shaw, K. (eds) (2009), *Whose urban renaissance? An international comparison of urban regeneration studies*, London, New York: Routledge.
- Rethink Athens (2014), Rethink Athens: visions and objectives for the city of Athens 2016, ανάκτηση στις 6/5/2014 διαθέσιμο στο: <http://www.rethinkathens.org/>
- Smith, N. (1996), *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, Oxon, New York: Routledge.
- Slater, T. (2006), Eviction of critical perspectives from gentrification research, *International Journal of Urban and Regional Research*, 30 (4), pp. 737-757.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. and Rodriguez, A. (2002), Neoliberal urbanisation in Europe: large-scale urban development projects and the new urban policy, *Antipode*, 34 (3), pp. 543-576.
- Wacquant, L. (2009), *Punishing the poor: the neoliberal government of social insecurity*, Durham and London: Duke University Press.
- Weber, R. (2002), Extracting value from the city: neoliberalism and urban development, *Antipode*, 34 (3), pp. 519-140.

#### Ξενόγλωσση:

- Alexandri, G. (2014), Reading between the lines; gentrification tendencies and issues of urban fear in the midst of Athens' cri-