

---

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΩΝ ΔΙΑΤΡΙΒΩΝ

---

ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ  
ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

Γεωργία Αλεξανδρή\*

Η διδακτορική διατριβή με τίτλο «Χωρικές και κοινωνικές μεταβολές στο κέντρο της Αθήνας: η περίπτωση του Μεταξουργείου» ολοκληρώθηκε το 2013, στο τμήμα Γεωγραφίας του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, υπό την επίβλεψη των Θωμά Μαλούτα, Κωστή Χατζημιχάλη και Ρωξάνης Καυταντζόγλου. Κύρια ερωτήματα αυτής της εργασίας αποτελεί το αν στην περιοχή του Μεταξουργείου εμφανίζονται τάσεις *gentrification* ή «εξευγενισμού», όπως έχει αποδοθεί στα ελληνικά ο συγκεκριμένος όρος, και το κατά πόσον οι σχετικές με το φαινόμενο του *gentrification* θεωρητικές προσεγγίσεις μπορούν να αποτελέσουν εργαλείο ερμηνείας των πρόσφατων χωρικών και κοινωνικών αναδιαρθρώσεων στο κέντρο της Αθήνας.

*Θεωρητική συζήτηση γύρω από τη διαδικασία gentrification*

Με τον όρο *gentrification* περιγράφεται ο τρόπος με τον οποίο υποβαθμισμένες συνοικίες της πόλης υφαρπάζονται από μέλη της μεσαίας και της ανώτερης τάξης, με συνεπακόλουθο τον εκτοπισμό των ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων. Συχνά, οι αναδιαρθρώσεις τύπου *gentrification* συνοδεύονται από κρατικές παρεμβάσεις, είτε με άμεσο τρόπο (με εργαλεία κεντρικού σχεδιασμού) είτε με έμμεσο (μέσα από επιχορηγήσεις, φορολογικές ελαφρύνσεις κ.λπ.).

---

\* Δρ Κοινωνικής Γεωγραφίας. Επιστημονική συνεργάτις του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών

Για την κατανόηση και ερμηνεία της διαδικασίας, διαμορφώθηκαν αρχικά δύο θεωρητικές σχολές: η σχολή της προσφοράς, με βασικό αντιπρόσωπο τον αστικό γεωγράφο Neil Smith (1996) και η σχολή της ζήτησης, με βασικούς θεωρητικούς τους Damaris Rose (1984), David Ley (1996), Chris Hamnett (1991) κ.ά. Η σχολή της προσφοράς εστιάζει στον τρόπο με τον οποίο παράγεται ο χώρος στην πόλη και το φαινόμενο *gentrification* ερμηνεύεται με αναφορά στη συμπεριφορά των ιδιοκτητών και επενδυτών γης στην αγορά ακινήτων και στο χάσμα γαιοπροσόδου. Η σχολή της ζήτησης υποστηρίζει ότι οι παράγοντες της ζήτησης αποτελούν τις βασικές αιτίες του φαινομένου και ότι μέσω του *gentrification* αποτυπώνονται στο χώρο οι συνέπειες της μεταβολής της οικονομικής βάσης από τη βιομηχανία στον τομέα των υπηρεσιών, οι αναδιαρθρώσεις στην αγορά εργασίας και η μεταβολή των καθημερινών προτύπων κατανάλωσης. Με την εμβάθυνση του θεωρητικού διαλόγου, πολλοί θεωρητικοί (Beauregard, 1986, Clark, 1992, Lees, 1994), άρχισαν να επικαλούνται την ανάγκη ολιστικής θεώρησης του φαινομένου και συμπληρωματικής εξέτασης των δυνάμεων της παραγωγής και της κατανάλωσης. Στην άποψη αυτή συνέβαλε και η παρατήρηση ότι το *gentrification* ως διαδικασία εκτυλίσσεται διαφορετικά και εξαρτάται από τις τοπικές ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης (Shaw, 2005).

Στο πλαίσιο αυτό, τα γενικά χαρακτηριστικά της Αθήνας, όπως το ιδιόμορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς (η μικροϊδιοκτησία γης, οριζόντια ιδιοκτησία μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής, η μείξη των χρήσεων γης) και το σχήμα του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού (Maloutas and Karadimitriou, 2001), δύσκολα επιτρέπουν ριζικές χωρο-κοινωνικές αναδιαρθρώσεις τύπου *gentrification*. Αυτό δεν σημαίνει ότι στην Αθήνα δεν μπορεί να αναπτυχθεί αυτό το φαινόμενο, αλλά ότι μάλλον έχει πολύ διαφορετική υπόσταση από εκείνη των αντίστοιχων αγγλοσαξονικών παραδειγμάτων. Ωστόσο, σε κεντρικές συνοικίες όπως η Πλάκα, το Γκάζι, τα Πετράλωνα και του Ψυρρή έχουν εμφανιστεί φαινόμενα αναδιαρθρώσεων που προσιδιάζαν στις θεωρίες *gentrification*. Προκειμένου να διερευνήσω τις πρόσφατες χωρο-κοινωνικές δυναμικές στο κέντρο της πόλης, στράφηκα στη μελέτη της μικρο-κλίμακας, στη γειτονιά του Μεταξουργείου, περιοχή η οποία έχει αρχίσει να διαφημίζεται έντονα στον Τύπο ως μια συνοικία της Αθήνας με «δημοουργικούς» κατοίκους, νέα στέκια διασκέδασης και καλλιτεχνικούς χώρους.

### *Μεθοδολογικές προσεγγίσεις*

Στην προσέγγισή μου υιοθέτησα πρωτίστως ποιοτικές μεθόδους διερεύνησης και, συμπληρωματικά, ποσοτικές. Οι συχνές επισκέψεις, η επιτόπια παρατήρηση, η συλλογή τεκμηρίων (έρευνες, μελέτες, άρθρα εφημερίδων) και φωτογραφικού υλικού και η διαδικτυακή αναζήτηση συνοδεύτηκαν από τη διεξαγωγή 74 ανοιχτών, ημι-δομημένων, σε βάθος συνεντεύξεων με κατοίκους της περιοχής (παλιούς κατοίκους, μετανάστες και νεοκατοίκους) (50) καθώς και με δημοτικούς συμβούλους, πολεοδόμους και επενδυτές (24). Η περιοχή χαρτογραφήθηκε κατά την έναρξη της έρευνας πεδίου (καλοκαίρι 2009) και ξανά κατά τη λήξη της συγγραφής της διατριβής (καλοκαίρι 2013). Οι χαρτογραφήσεις αυτές, σε αντιπαράθεση με εκείνη της μελέτης του Δήμου Αθηναίων (1991), αποτυπώνουν τις χωρικές μεταβολές και συμπληρώνουν την εικόνα του *gentrification* της περιοχής.

### *Το *gentrification* στην περιοχή του Μεταξουργείου*

Στην περίπτωση του Μεταξουργείου η διαδικασία του *gentrification* είναι αποτέλεσμα κυρίως ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ενώ το κράτος, χωρίς να είναι ολότελα απόν, δεν εμπλέκεται ευθέως στην εξέλιξη της διαδικασίας. Οι πεζοδρομήσεις, η μετατροπή του εργοστασίου του Μεταξουργείου σε Πινακοθήκη του Δήμου (2010), και τα δημοσιεύματα περί δημιουργίας πολιτιστικού πόλου στον άξονα της Πειραιώς αποτελούν πολεοδομικά εργαλεία που συνδράμουν την ενεργοποίηση του *gentrification*. Ιδιαίτερης σημασίας στην πολεοδομική πρακτική που ακολουθείται αποδεικνύεται ο χρόνος που μεσολαβεί ανάμεσα στις εξαγγελίες περί αναβάθμισης, τη θέσπιση νόμων και την έμπρακτη ανάληψη κρατικών πρωτοβουλιών. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 έως τις αρχές του 2000, το Μεταξουργείο αναφέρεται σε πολεοδομικά διατάγματα, σε μελέτες και εκθέσεις ως περιοχή προς πολιτιστική αναβάθμιση. Το 2011 θεσπίζονται φορολογικά κίνητρα αποκατάστασης κτιρίων, ενισχύεται η παρουσία της αστυνομίας και η επιτήρηση στην περιοχή και το 2013 το Μεταξουργείο προωθείται για ανάπλαση με χρηματοδοτήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Jessica και ΕΣΠΑ). Ουσιαστικά, οι κρατικές πολιτικές και οι σημειακές παρεμβάσεις υποδεικνύουν την περιοχή, παρέχοντας στο ιδιωτικό κεφάλαιο το χρόνο που χρειάζεται ώστε να αναλάβει δράση για την εδραίωση του *gentrification*.

Αναφορικά με τις εισροές νέων κατοίκων διακρίνονται δύο κατηγορίες με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 εγκαθίστανται πιο εύπορα νοικοκυριά, που διακρίνονται από αυξημένο οικονομικό και πολιτισμικό κεφάλαιο, ενώ από τα μέσα της δεκαετίας του 2000 εγκαθίστανται νοικοκυριά με αυξημένο πολιτισμικό, αλλά περιορισμένο οικονομικό κεφάλαιο. Οι νεοεισερχόμενες ομάδες έχουν μετεγκατασταθεί στο Μεταξουργείο, με αντίστροφους χρόνους και διαφορετικούς τρόπους από εκείνους που εισηγείται η θεωρία των σταδίων της διαδικασίας *gentrification* (Rose, 1984, Ley, 1996). Τούτο οφείλεται στις πληροφορίες που διέθετε η πρώτη ομάδα όσον αφορά τα σχέδια ανάπτυξης της περιοχής από τη δεκαετία του 1990, πληροφορίες που οφείλονται στη δικτύωσή της με πολιτικούς φορείς, αλλά και στις προσωπικές εμπειρίες του *gentrification* σε δυτικές πόλεις. Με εξασφαλισμένη την πληροφόρηση αυτήν από πολιτικά και κοινωνικά δίκτυα, οι εύποροι νεοκάτοικοι προβαίνουν σε αγορές ακινήτων ως επένδυση, κατά την περίοδο που το χάσμα γαιοπροσόδου αρχίζει να γίνεται αισθητό. Η τοπολογική φαντασία (Robinson, 2011) μετουσιώνεται σε εμπειρία και μεταφέρεται στο Μεταξουργείο ως οδηγός της διαδικασίας *gentrification*.

Η δεύτερη κατηγορία νεοκατοίκων χαρακτηρίζεται από αυξημένο πολιτισμικό αλλά περιορισμένο οικονομικό κεφάλαιο. Οι «εναλλακτικοί», όπως αυτοχαρακτηρίζονται, αποτελούν κατηγορία ατόμων που απασχολούνται κυρίως στο χώρο των τεχνών και του πολιτισμού. Η πρώτη επαφή τους με τη γειτονιά σχετίζεται με κοινωνικά δίκτυα, με επαγγελματική αποκατάσταση ή συνδυασμό των δύο. Καθώς οι οικονομικοί τους πόροι είναι ιδιαίτερα περιορισμένοι, προσφεύγουν στη συγκατοίκηση, είτε σε παλιά νεοκλασικά σπίτια της περιοχής είτε σε διαμερίσματα πολυκατοικιών. Η βελτίωση της κατάστασης των κατοικιών αναλαμβάνεται με έξοδα και προσωπική εργασία των ιδίων, παραπέμποντας στην περιγραφή της Sharon Zukin (1989) περί αποκατάστασης κατοικιών (*sweat equity*).

Νέες χρήσεις γης εμφανίζονται στην περιοχή από τα μέσα της δεκαετίας του 1990: αρχικά θέατρα και καλλιτεχνικές σκηνές και, από τις αρχές της δεκαετίας του 2000, «νεοκαφενεία», μπαρ, και πολυτελή εστιατόρια. Τα πρώτα θέατρα ακολουθούν καλλιτεχνικές ομάδες οι οποίες νοικιάζουν και αποκαθιστούν μονοκατοικίες ή διαμερίσματα πολυκατοικιών, μετατρέποντάς τα σε χώρους *performance*. Η φήμη που προκύπτει από τις καλλιτεχνικές δράσεις μετατρέπεται

σε υπεραξία, που αντικατοπτρίζεται στην άνοδο των τιμών και την οποία καρπώνονται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων.

Το Μεταξουργείο έχει προσελκύσει το επενδυτικό ενδιαφέρον επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στην αγορά των ακινήτων. Η ανώνυμη εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, με σκοπό την προσέλκυση μελών των μεσαίων τάξεων, έχει κατασκευάσει το περίκλειστο πολυτελές συγκρότημα κατοικιών στο ύψος του παλιού εργοστασίου του Μεταξουργείου, αλλοιώνοντας το οικιστικό τοπίο της περιοχής. Ενδιαφέρον στην τοπική αγορά ακινήτων έχει επιδείξει και η εταιρεία Oliaros, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της το 4% του οικιστικού αποθέματος του Μεταξουργείου. Τα κτίρια της εταιρείας αυτής διατίθενται για καλλιτεχνικές δράσεις, όπως η έκθεση τέχνης Re-map που διοργανώνεται κάθε δύο χρόνια από το 2007. Ο διευθύνων σύμβουλος της Oliaros έχει συγκεκριμένο όραμα «πολιτιστικής» αναβάθμισης της περιοχής, καθώς στις προτάσεις του συγκαταλέγονται clusters δημιουργικής επιχειρηματικότητας και κατοικίες που απευθύνονται σε μέλη της μεσαίας τάξης. Για την προώθηση των σχεδίων του για το Μεταξουργείο έχει προβεί σε συνεργασίες με αρχιτεκτονικά γραφεία και σχολές αρχιτεκτόνων (εντός και εκτός της χώρας), έχει ιδρύσει με τους εύπορους νεοκατοίκους της περιοχής τον μηκερδοσκοπικό οργανισμό Πρότυπη Γειτονιά, και συνδιαλέγεται με φορείς του κράτους για την αναβάθμιση της περιοχής.

Μέσα από τις εισροές νέων κατοίκων και νέων χρήσεων γης, το αστικό τοπίο της γειτονιάς αλλάζει. Τα δώροφα ή/και τα νεοκλασικά σπίτια ανακαινίζονται, οι όψεις διαμερισμάτων στις πολυκατοικίες της αντιπαροχής βελτιώνονται, στα ισόγεια φιλοξενούνται νέες χρήσεις. Εστίες της γενικότερης διαδικασίας εντοπίζονται σε επίπεδο δρόμου, κτιρίου και ορόφου κτιρίου, συνδιαμορφώνοντας ένα γεωγραφικό μοτίβο σημειακού gentrification.

Συνέπεια της εισροής νέων κατοίκων, των νέων χρήσεων γης και των επενδυτικών δραστηριοτήτων αποτελεί η εκροή των ασθενέστερων κοινωνικών στρωμάτων. Ο εκτοπισμός έχει πλήξει κυρίως τους Τσιγγάνους που διέμεναν στο Μεταξουργείο, οι οποίοι πλέον εγκαθίστανται στις όμορες περιοχές του Κολωνού και της Ακαδημίας Πλάτωνος. Η έρευνα πεδίου διαπίστωσε και περιπτώσεις εκτοπισμού ηλικιωμένων νοικοκυριών, μεταναστών και καλλιτεχνών, εύρημα που συμβαδίζει σε σημαντικό βαθμό με εκείνα της σχετικής βιβλιογραφίας.

Οι σχέσεις που αναπτύσσουν οι κοινωνικές ομάδες στην καθημερινότητά τους διαμορφώνουν τα χαρακτηριστικά του gentrification

στο Μεταξουργείο. Οι εύπορες νεοεισερχόμενες ομάδες χρησιμοποιούν αρκετά επιλεκτικά την περιοχή, και αναπτύσσουν φιλικές σχέσεις και συνεργασίες για τη διεκδίκηση του χώρου με άτομα της ίδιας κοινωνικο-οικονομικής κατηγορίας, όπως αποδεικνύεται και από τη λειτουργία της Πρότυπης Γειτονιάς. Η καθημερινότητα των «εναλλακτικών» αναφέρεται στους πολιτιστικούς χώρους και στα στέκια όπου συχνάζουν άτομα με παρόμοιες αισθητικές προδιαθέσεις, με αποτέλεσμα την ανάπτυξη δικτύων που προάγουν την επαγγελματική τους σταδιοδρομία και τις δράσεις τους. Οι παλιοί κάτοικοι και οι μετανάστες ελάχιστα γνωρίζουν για τις δράσεις των εύπορων νεοκατοίκων, τις συμμαχίες τους και τις παρεμβάσεις τους στο χώρο, ωστόσο εμφανίζονται ιδιαίτερα ικανοποιημένοι από την παρουσία των νέων κατοίκων και τις λειτουργίες των νέων χρήσεων.

Κοινωνικές διακρίσεις αναπτύσσονται απέναντι σε αυτόν που ενοχλεί, δηλαδή τον «Άλλο»: ο μετανάστης χωρίς χαρτιά, ο χρήστης ουσιών και ο Τσιγγάνος αποτελούν στοιχεία υποβάθμισης του χώρου, ο οποίος πρέπει να εκκαθαρισθεί. Στην περίπτωση του Μεταξουργείου, οι τρόποι με τους οποίους επιβάλλεται η χωροκοινωνική αλλαγή διαπλέκονται με φοβικά σύνδρομα, ιδίως των μεσαίων τάξεων, τα οποία αναπτύσσονται στη βάση του *gentrification*. Η κρίση της πόλης και η υποβάθμιση του κέντρου απειλούν τις επενδυτικές στρατηγικές των μεσαίων τάξεων, οι οποίες διαμορφώνουν αμυντικές στρατηγικές και πρακτικές που προασπίζονται τα συμφέροντα της ιδιοκτησίας, διεκδικούν σε καθημερινή βάση το χώρο, ενισχύοντας το *gentrification*.

### *Προσφορά της διατριβής*

Η διδακτορική αυτή διατριβή αποτελεί την πρώτη σε βάθος μελέτη των πρόσφατων τάσεων *gentrification* στο κέντρο της Αθήνας. Εισάγει, από μια νοτιοευρωπαϊκή σκοπιά, την αθηναϊκή εμπειρία στις βιβλιογραφικές μελέτες περίπτωσης και υποστηρίζει ότι το αγγλοσαξονικό πρότυπο μπορεί να υιοθετηθεί μόνο υπό όρους. Επιπλέον, μέσα από την σε βάθος εξέταση του *gentrification* στην περιοχή του Μεταξουργείου, η έρευνα υποστηρίζει ότι, πέρα από τα οικονομικά και πολιτισμικά κίνητρα χωρικής διεκδίκησης, οι αστικοί φόβοι συμβάλλουν στη διαμόρφωση αμυντικών στρατηγικών για τη χωρική και κοινωνική επικράτηση των μεσαίων τάξεων. Σε περίοδο κρίσης, ο φόβος αναδύεται ως μοχλός διεκδίκησης της περιοχής,

διευρύνοντας τον ορίζοντα του gentrification και πλήττοντας τις πιο αδύναμες ομάδες. Για να μπορέσει να αμβλυνηθεί η επιθετικότητα της διαδικασίας, απαιτείται η ανάλυση των κινητήριων δυνάμεων του gentrification που αποκαλύπτονται σε κάθε περίπτωση. Ιδιαίτερα σε καιρούς κρίσης, έργο του κοινωνικού ερευνητή αποτελεί η κατανόηση των φαινομένων που συμβάλλουν στην αναπαραγωγή των χωρο-κοινωνικών αδικιών και απειλούν το δικαίωμα στην πόλη των πιο ευάλωτων κοινωνικών ομάδων.

#### ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ (Ενδεικτικά)

- Beauregard R., 1986: «The chaos and the complexity of gentrification», in Smith N. and Williams P. (eds), *Gentrification of the city*, London, Sydney, Allen and Unwin, pp. 35-55.
- Clark E., 1992, «On blindness, centrepieces and complementarity in gentrification theory», *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17 (3), pp. 358- 362.
- Hamnett C., 1991, «The blind men and the elephant: The explanation of gentrification», *Transactions of the Institute of the British Geographers*, 16 (1), pp. 173-189.
- Lees L., 1994, «Rethinking gentrification, beyond the positions of economics and culture», *Progress in Human Geography*, 18 (2), pp. 137-150.
- Ley D., 1996, *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford and New York, Oxford University Press.
- 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.
- Robinson J., 2011, «Cities in a world of cities: The comparative gesture», *International Journal of Urban and Regional Research*, 35 (1), pp. 1-23.
- Rose D., 1984, «Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory», *Environment and Planning D: Society and Space*, 1 (1), pp. 47-74.
- Shaw K., 2005, «Local limits to gentrification: implications for a new urban policy», in Atkinson R. and Bridge G., (eds), *Gentrification in the global context: the new urban colonialism*, Oxon, New York, Routledge, pp. 256-564.
- Smith N., 1996, *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, Oxon, New York, Routledge.
- Zukin S., 1989, *Loft living: culture and capital in urban change*, New Brunswick and New Jersey, Rutgers University Press.

