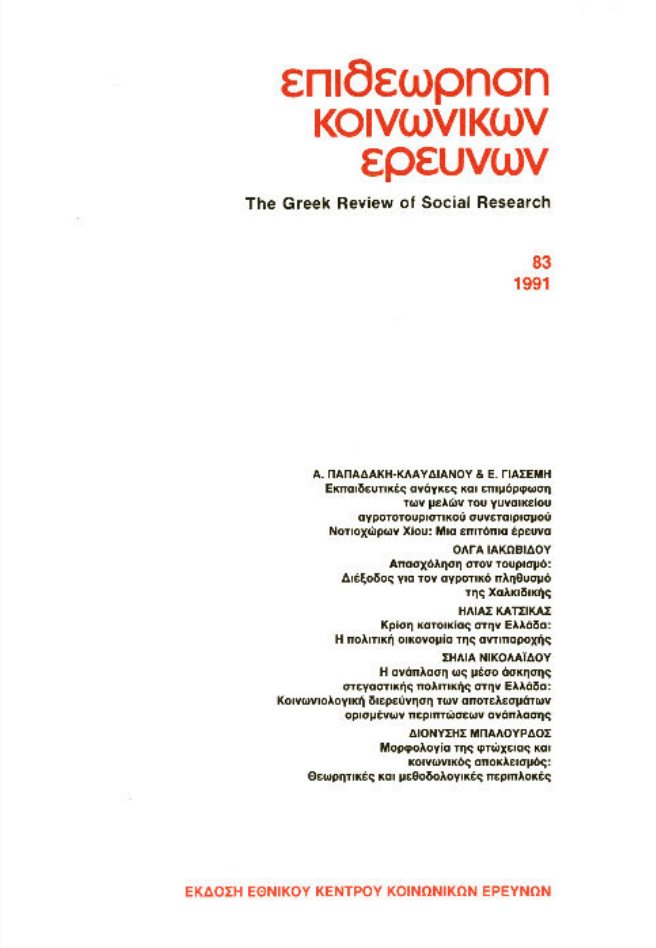
ePublishing

The Greek Review of Social Research

Vol 83 (1991)

83



Η ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα: κοινωνιολογική διερεύνηση των αποτελεσμάτων ορισμένων περιπτώσεων ανάπλασης

Σήλια Νικολαΐδου

doi: 10.12681/grsr.599

Copyright © 1991, Σήλια Νικολαΐδου

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0.

To cite this article:

Νικολαΐδου Σ. (1991). Η ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα: κοινωνιολογική διερεύνηση των αποτελεσμάτων ορισμένων περιπτώσεων ανάπλασης. *The Greek Review of Social Research*, *83*, 77–99. https://doi.org/10.12681/grsr.599

https://epublishing.ekt.gr | **e-Publisher:** EKT | **Downloaded at:** 12/10/2024 05:35:10

Σήλια Νικολαΐδου

Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΩΣ ΜΕΣΟ ΑΣΚΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΚΟΙΝΩΝΙΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα έχει χρησιμοποιηθεί ελάχιστα.[1] Παραδείγματα τέτοιων αναπλάσεων στον ελλαδικό χώρο αποτελούν οι αναπλάσεις στον προσφυγικό συνοικισμό Θήβας και ορισμένες αποσπασματικές επεμβάσεις στο Δήμο Α. Σύρου.[2] Στο λεκανοπέδιο Αττικής μπορεί να αναφερθούν οι αναπλάσεις της ΔΕΠΟΣ για στέγαση προσφυγικών οικογενειών σε τρεις κεντρικές περιοχές της Αθήνας. Στη Νέα Φιλαδέλφεια, την Καισαριανή και τον Δήμο Ταύρου.[3]

Η μελέτη της ΔΕΠΟΣ (1982) για την ανοικοδόμηση ενός οικοδομικού τετραγώνου στη Νέα Φιλαδέλφεια αποτέλεσε το πρώτο παράδειγμα μιας τέτοιας επιλογής. Η επιδείνωση των στεγαστικών συνθηκών, εξαιτίας των σεισμών του 1981, οδήγησε στην ανοικοδόμηση σαράντα ιδιοκτησιών που είχαν

Η κ. Σήλια Νικολαΐδου είναι κοινωνιολόγος, επίκ. καθηγήτρια στο ΕΜΠ.

1. Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Ι., Πυργιώτης Ι., Γούντα Φ., *Όροι εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και λειτουργίας / φορέα οργάνωσης και διαχείρισής τους*, Β΄ Φάση, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας, Ε.Ε.Τ.Α.Α., ΕΜΠ, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πόλη και κοινωνικές πρακτικές, Αθήνα 1988.

2. Χατζοπούλου-Τζίκα Α., Στεφάνου Ι., Νικολαΐδου Σ., *Η αστική ανάπλαση στη χώρα μας ως μέσον πολεοδομικής παρέμβασης και άσκησης στεγαστικής πολιτικής*, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας. ΕΜΠ, Τομέας ΑΚΕΔ, Αθήνα 1991, σ. 267-271.

3. ΔΕΠΟΣ, «Ανάπλαση στον Ταύρο», σελ. 1-7.

χαρακτηρισθεί ακατοίκητες. Η μελέτη προέβλεπε την κατασκευή δύο συγκροτημάτων κατοικιών με ισόγεια καταστήματα. Το νέο οικοδομικό τετράγωνο κατοικήθηκε από τους δικαιούχους στα τέλη του 1985.

Η ανάπλαση της Καισαριανής αποτέλεσε το δεύτερο παράδειγμα (1977). Στην πορεία εγκαταλείφθηκε η υλοποίηση της μελέτης για ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής, και η ΔΕΠΟΣ, σε συνεργασία με τον Δήμο Καισαριανής, ξεκίνησε την ανάπλαση ενός μόνο οικοδομικού τετραγώνου (Μάιος 1984). Η μελέτη ολοκληρώθηκε το 1985 και οι πρώτοι κάτοικοι εγκαταστάθηκαν το 1988.

Τελευταίο παράδειγμα που ξεκίνησε στο τέλος του 1986 και ολοκληρώθηκε το 1989 είναι η ανάπλαση στο Δήμο Ταύρου ενός οικοδομικού τετραγώνου 4,5 στρεμμάτων με προσφυγικές κατοικίες. Το νέο συγκρότημα που περιλαμβάνει 136 κατοικίες αποτελεί ώς σήμερα τη μεγαλύτερη σε έκταση ανάπλαση με στόχο την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Το πρόγραμμα περιλάμβανε τη δημιουργία οκτώ κτηρίων κατοικιών 11.000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας και κτήριο γραφείων και καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 15.000 τ.μ. Το οικιστικό συγκρότημα άρχισε να κατοικείται τους πρώτους μήνες του 1991.

Το άρθρο αυτό αναφέρεται στα αποτελέσματα εμπειρικής κοινωνιολογικής έρευνας για τη στάση των κατοίκων των οικοδομικών τετραγώνων που αναπλάστηκαν στη Νέα Φιλαδέλφεια και Καισαριανή απέναντι στην ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής. Η μελέτη δεν περιλαμβάνει τις απόψεις των κατοίκων του Δήμου Ταύρου καθ' ότι το πρόγραμμα ανάπλασης ήταν σε εξέλιξη όταν ολοκληρώθηκε η κοινωνιολογική έρευνα.

1. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η απουσία προηγούμενων κοινωνιολογικών ερευνών[4] στερεί στη μελέτη αυτή τη δυνατότητα επαλήθευσης κάποιων αρχικών υποθέσεων. Αντίθετα, προσφέρει τη δυνατότητα προσδιορισμού περιοχών που η διερεύνησή τους θα οδηγήσει στη θεμελίωση αρχικών υποθέσεων. Οι αρχικές υποθέσεις επικεντρώθηκαν στη στάση των κατοίκων των δύο περιοχών ως προς την ανάπλαση, αφού τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της επέμβασης στις δύο περιοχές ουσιαστικά δεν διαφέρουν (κάλυψη στεγαστικών αναγκών, περιορισμένη έκταση της ανάπλα-

4. Αραβαντινού Α., Γετιμή Π., Πρωτοψάλτη Γ., Χριστοφιλοπούλου Δ., *Ανάπλαση προβλημάτων περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα*, ΚΕΠΕ, Θέματα προγραμματισμού 35, Αθήνα 1987, σ. 20.

σης, προσφυγικοί συνοικισμοί, συνοίκηση διαφορετικών κοινωνικών ομάδων).

Βασικές υποθέσεις εργασίας αποτέλεσαν τα ακόλουθα ερωτήματα:

– Αποτελεί καθοριστικό παράγοντα διαμόρφωσης στάσης στην ανάπλαση η σχέση του χρήστη με την κατοικία του ή είναι ανεξάρτητη από αυτή;

– Αποτελούν τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού παράγοντες διαμόρφωσης στάσης ή είναι ανεξάρτητα από αυτά;

Μέσα από αυτά τα ερωτήματα, η έρευνα είχε ως στόχο την αποτίμηση της ανάπλασης από τους χρήστες ως εργαλείου άσκησης στεγαστικής πολιτικής. Κριτήριο επίσης αποτέλεσε και ο περιορισμένος βαθμός ανάπλασης των δύο περιοχών, ως προς το επίπεδο που μπορεί να επιδράσει στη διαμόρφωση αρνητικού στερεότυπου στους χρήστες για τις δυνατότητες αυτής της μεθόδου ως μέσου άσκησης στεγαστικής πολιτικής και να οδηγήσει στην απόρριψη της μεθόδου των αναπλάσεων για κάλυψη στεγαστικών αναγκών εξ αιτίας της υφής των συγκεκριμένων επεμβάσεων.

2. ΣΥΛΛΟΓΗ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν για την καταγραφή των στάσεων του πληθυσμού αφορούσαν πληροφορίες για την κοινωνική σύνθεση του δείγματος, για τα χαρακτηριστικά της κατοικίας και της επέμβασης, καθώς και τη γνώμη των χρηστών ως προς την ανάπλαση. Για τη συλλογή των πληροφοριών χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της άμεσης δομημένης συνέντευξης. Στην έρευνα λόγω των ιδιαζουσών συνθηκών (αρκετά μονομελή και άτυπα νοικοκυριά, φοιτητές, φαντάροι, συνοικούντες χωρίς συγγένεια) κρίθηκε σκόπιμο, για την εγκυρότητα και το αμερόληπτο των πληροφοριών, να ληφθούν απαντήσεις απ' όλα τα ενήλικα μέλη του κάθε νοικοκυριού, ώστε η στάση να μην αντανακλά μόνο τις απόψεις ενός μέλους του πληθυσμού, που θα ήταν δυνατόν να επηρεασθεί από κάποια συγκεκριμένη μεταβλητή (φύλο, ηλικία, μόρφωση, επαγγελματική δραστηριότητα), αλλά οι απαντήσεις να καλύπτουν τις απόψεις όλου του νοικοκυριού. Ο επιδιωκόμενος βαθμός ελευθερίας επιτεύχθηκε με την παρουσία στο ερωτηματολόγιο ενός σημαντικού αριθμού ανοικτών ερωτήσεων. Το ερωτηματολόγιο της συνέντευξης περιελάμβανε πενήντα μία ερωτήσεις διαρθρωμένες σε έξι επιμέρους κατηγορίες και ατομικό δελτίο με τα δημογραφικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των μελών του νοικοκυριού. Λόγω της ιδιαιτερότητας του αντικειμένου της έρευνας, οι ερωτήσεις δεν επικεντρώθηκαν αυστηρά στο θέμα της ανάπλασης αλλά επεκτάθηκαν και σε θέματα που αφορούσαν ευρύτερους τομείς και που πιθανόν έμμεσα να επηρέαζαν τη στάση των

χρηστών ως προς αυτήν (κοινωνικές σχέσεις με τους γείτονες και την περιοχή, κοινωνικός εξοπλισμός κ.λπ.).

Η πρώτη κατηγορία ερωτήσεων αφορούσε τη σύνθεση του νοικοκυριού. Η δεύτερη αναφερόταν αφ' ενός στα επιμέρους αντικειμενικά χαρακτηριστικά της τωρινής τους κατοικίας και αφ' ετέρου στις υποκειμενικές στάσεις ως προς αυτή σε σύγκριση με την προηγούμενη. Η τρίτη είχε σχέση με τον τρόπο απόκτησης της τωρινής κατοικίας. Η τέταρτη αναφερόταν στις ευρύτερες σχέσεις των μελών του νοικοκυριού με τα άλλα νοικοκυριά, τόσο στο επίπεδο της άμεσης συνοίκησης όσο και στο επίπεδο της γειτονιάς. Η ποιότητα των συνθηκών κατοικίας, όπως έχει αποδειχθεί από κοινωνιολογικές έρευνες,[5] επηρεάζεται καθοριστικά από την ποιότητα των κοινωνικών σχέσεων που αναπτύσσονται στο ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον. Τα γνώριμα συναισθήματα της αποξένωσης που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι των μεγαλουπόλεων είναι απόρροια της διάσπασης των σχέσεων γειτονίας που επήλθε από τη δημιουργία των άξενων οικιστικών συγκροτημάτων και την αποδιάρθρωση της γειτονιάς.[6] Η πέμπτη και έκτη κατηγορία ερωτήσεων αναφέρονταν σε θέματα συμπεριφοράς και στάσης απέναντι στην ευρύτερη περιοχή της κατοικίας και στην αποτίμηση από μέρους των χρηστών της ανάπλασης.

Σ' ένα πρώτο επίπεδο ορισμένες ερωτήσεις, όπως «τι σημαίνει για σας η λέξη ανάπλαση» ή «τι περιμένατε από τη συγκεκριμένη ανάπλαση της περιοχής», έτειναν να προσδιορίσουν τις εννοιολογικές συνιστώσες του θέματος. Άλλωστε, η ανάπλαση παρουσιάζει πολλές ιδιαιτερότητες και το τι σημαίνει για τον καθένα η έννοια αυτή δεν είναι ξεκάθαρο. Είναι γνωστό ότι για πολύπλοκες έννοιες τα άτομα δεν έχουν συγκεκριμένες απόψεις και συχνά μια έννοια δεν γίνεται αντιληπτή απ' όλους με τον ίδιο τρόπο. Έτσι άλλο σημαίνει για τους δικαιούχους της περιοχής που έχουν άμεση ωφέλεια απ' ό,τι για τους ενοικιαστές. Το ίδιο ισχύει και για άτομα με διαφορετικό μορφωτικό επίπεδο. Έτσι η θετική ή η αρνητική αποτίμηση της παρέμβασης, χωρίς προηγούμενο ξεκαθάρισμα του εννοιολογικού υπόβαθρου, μπορεί να οδηγήσει σε εσφαλμένη ερμηνεία κάποιας στάσης.

Οι επιμέρους ερωτήσεις σ' ένα δεύτερο επίπεδο στόχευαν αφενός στη μέτρηση των χαρακτηριστικών της περιοχής που ήταν δυνατόν να επηρεάσουν τη στάση των χρηστών ως προς το βαθμό ικανοποίησης που τους προξένησε η υφή αυτής της ανάπλασης, αφετέρου στο να αποτελέσουν δείκτη αναφοράς για την αποτίμηση της επιτυχίας ή όχι της παρέμβασης.

---

5. Castells M., «Crise de l'Etat, consommation collective et contradiction urbaines», in *Crise de l'Etat*, P.U.F., 1976, σ. 60-72.

6. Chombart de Lauwe (P.H.), «Recherche sur le terrain et étude de cas», in *Manuel de la Recherche Sociale dans les zones Urbaines*, UNESCO, 1964, σ. 50-65.

Για λόγους ευκρίνειας των απαντήσεων και περιορισμού των σφαλμάτων, οι περισσότερες ερωτήσεις ήταν κλειστές ή προκατασκευασμένες. Οκτώ ερωτήσεις ήταν ανοικτές που άφηναν αρκετά περιθώρια στους ερωτώμενους να εκφράσουν διεξοδικότερα τις απόψεις τους. Σ' αυτές περιελήφθη και η ερώτηση «γιατί» που αποσκοπούσε στην επεξήγηση της γνώμης των χρηστών απέναντι στην ανάπλαση. Βέβαια οι δυσκολίες που παρουσιάζει ο τύπος αυτής της ερώτησης, παρά τον άμεσο και ευρύ χαρακτήρα απαντήσεων που μπορεί να προκαλέσει, είναι σημαντικές και πολλοί κοινωνιολόγοι συνιστούν την περιορισμένη χρήση της.[7] Έτσι η συμμετοχή αυτής της ερώτησης στο ερωτηματολόγιο ήταν περιορισμένη, εξαιτίας της αναγκαίας γενίκευσης που επιβάλλει και που έχει ως αποτέλεσμα να χάνεται ένα μεγάλο μέρος της ιδιαιτερότητας των απαντήσεων. Η επεξεργασία του ερωτηματολογίου έγινε με Machintosh SE/30 και με χρήση του προγράμματος Statview.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Στη συγκεκριμένη έρευνα για τον καθορισμό των ενδεδειγμένων κατηγοριών ως αρχή ταξινόμησης λήφθηκε: (α) η σχέση του πληθυσμού με την κατοικία του (β) ο τόπος κατοικίας

(α) Το στοιχείο της μονιμότητας ή μη της διαμονής προσδιόρισε και την πρώτη κατηγοριοποίηση του πληθυσμού σε τρεις αντικειμενικά διαφοροποιημένες κοινωνικά ομάδες: α. στους αρχικούς δικαιούχους, β. στους αγοραστές και γ. στους ενοικιαστές. Το στοιχείο της μονιμότητας της διαμονής για τους αρχικούς δικαιούχους και τους αγοραστές, σε αντίθεση με το στοιχείο του πιο πρόσκαιρου της διαμονής (τουλάχιστον σε θεωρητικό επίπεδο) και το άμεσο ή έμμεσο ενδιαφέρον που προκύπτει από αυτή τη σχέση, ήταν δυνατόν –καθ' υπόθεση– να αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα επηρεασμού της στάσης των χρηστών ως προς την ανάπλαση.

(β) Ένας άλλος παράγοντας που καθ' υπόθεση επίσης μπορούσε να επηρεάσει τη στάση των χρηστών ως προς την ανάπλαση ήταν ο τόπος κατοικίας που προσδιόρισε και μια δεύτερη ομαδοποίηση του πληθυσμού σε δύο αντικειμενικές διαφοροποιημένες ομάδες: (α) Στους κατοίκους / χρήστες της Καισαριανής, (β) Στους κατοίκους / χρήστες της Ν. Φιλαδέλφειας.

7. Lazarsfeld P., «The Art of Asking Why?» in Katz, *Public opinion and Propaganda*, N.Y., Hart and Cie, 1960, σ. 650-686.

4. ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ

α) Χαρακτηριστικά της περιοχής

Ο Δήμος Καισαριανής έχει έκταση 960 στρέμματα και 29.000 κατοίκους (ΕΣΥΕ, 1981). Η πρώτη εγκατάσταση προσφύγων σε πλινθόκτιστα μονόροφα κτήρια έγινε την περίοδο 1925-35. Το 1930-1940 αναπτύχθηκε το κεντρικό νότιο τμήμα της περιοχής με μονόροφες μονοκατοικίες ενώ από το 1935 αναπτύσσεται το ανατολικό τμήμα με μονόροφες και διόροφες μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες. Από το 1960 οι μεταπολεμικές πολυκατοικίες αντικαθιστούν σταδιακά τις προπολεμικές μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες και επεκτείνονται προς τη Λεωφόρο Εθνικής Αντίστασης που αποτελεί τον κεντρικό άξονα του Δήμου Καισαριανής. Για την Καισαριανή είχε ολοκληρωθεί από το 1983 μελέτη πολεοδομικής ανάπλασης από ομάδα μελετητών της ΔΕΠΟΣ και του Δήμου Καισαριανής.[8] Η πρόταση για την αναβάθμιση του οικισμού συνίστατο στην οργανωμένη ανάπλαση με δημόσιο-δημοτικό φορέα υλοποίησης και με κύριο στόχο τη στεγαστική-οικιστική αποκατάσταση των μόνιμων κατοίκων σε ιδιόκτητες κατοικίες και για τη μειονότητα των ενοικιαστών σε βελτιωμένες συνθήκες ενοικιαζόμενης κατοικίας.[9] Η πρόταση των μελετητών ουδέποτε υλοποιήθηκε με αποτέλεσμα η περιορισμένη παρέμβαση να μην εξαλείφει τα εγγενή προβλήματα της περιοχής. Στα μειονεκτήματα μπορεί να αναφερθεί κυρίως η έλλειψη εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού, ιδιαίτερα σχολικών κτηρίων και παιδικών σταθμών. Για τους δικαιούχους (50%) μεγάλο μειονέκτημα αποτελεί η παρουσία πολλών πλινθόκτιστων κατασκευών. Για τους αγοραστές (50%) και τους ενοικιαστές (33%) η ποιότητα του κοινωνικού περιβάλλοντος αποτελεί το μεγαλύτερο μειονέκτημα. Η διαφορετική αποτίμηση των μειονεκτημάτων αφορά την αντίθεση στους τρόπους ζωής και διαβίωσης. Οι πρόσφυγες της περιοχής, που πρωτοεγκαταστάθηκαν στην Καισαριανή, διατήρησαν μια οικειότητα στις κοινωνικές σχέσεις. Οι εμπορευματοποιημένες παραγωγικές σχέσεις που επιβλήθηκαν στη συνέχεια στον ευρύτερο κοινωνικό αθηναϊκό χώρο άφησαν ανέπαφες ώς πρόσφατα τις κοινωνικές σχέσεις των κατοίκων των προσφυγικών περιοχών, όπου η αλληλοβοήθεια σε καθημερινή βάση ήταν κυρίαρχος τρόπος ζωής. Αλληλοβοήθεια που επεκτεινόταν σε όλες τις σφαίρες της κοι-

8. Δήμος Καισαριανής - ΔΕΠΟΣ «Πολεοδομική μελέτη και ανάπλαση περιοχής στο Δήμο Καισαριανής», Οριστική Φάση, Φεβρ. 1983, τόμος Ι, Έκθεση.

9. Η κοινωνική απογραφή περιελάμβανε διαφορετικές έρευνες: (1) απογραφική έρευνα της περιοχής, (2) δειγματοληπτική έρευνα (15%) της στάσης των κατοίκων για την ανάπλαση, (3) απογραφική έρευνα επαγγελματικής στέγης, βιοτεχνίας και σωματείων της περιοχής.

νωνικής ζωής, με αποτέλεσμα να αναπαράγονται ώς ένα βαθμό οι σχέσεις της ευρείας οικογένειας με όλα τα θετικά αλλά και αρνητικά χαρακτηριστικά (σχέσεις συνεργασίας, αλλά και καταπιεστικός κοινωνικός έλεγχος). Η παρουσία νέων κοινωνικών ομάδων, με διαφορετικές κοινωνικές αξίες (ουδετερότητα στις κοινωνικές σχέσεις, οικονομική ανεξαρτησία, απουσία φιλικών δεσμών), οδήγησε σε σύγκρουση δύο διαφορετικά κοινωνικά πρότυπα: το παραδοσιακό με το σύγχρονο. Έτσι οι συνθήκες γειτονιάς, όπως επικρατούν ακόμα σε πολλά σημεία της περιοχής, ενοχλούν τα νεοεγκατεστημένα μεσοαστικά στρώματα, που θέλουν να ξεκόψουν από ένα τρόπο ζωής που τον θεωρούν «ξεπερασμένο». Ως προς τα πλεονεκτήματα της περιοχής τόσο οι δικαιούχοι (50%) όσο και οι ενοικιαστές (50%) και λιγότερο οι αγοραστές (33%) θεωρούν την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος το μεγαλύτερο πλεονέκτημα, αναμενόμενη αντίδραση λόγω και της γενικότερης υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Πρωτεύουσας. Η εγγύτητά της σε σχέση με το κέντρο θεωρήθηκε επίσης ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της περιοχής.

Το οικοδομικό τετράγωνο που αναπλάστηκε βρίσκεται στην οδό Ανδρέα Δημητρίου 49-51 και 53-55. Την περίοδο που διενεργήθηκε η κοινωνιολογική έρευνα από το σύνολο των 35 διαμερισμάτων είχαν κατοικηθεί τα 28. Τρία διαμερίσματα ιδιοκτησίας ΔΕΠΟΣ ήταν υπό πώληση, τρία διαμερίσματα δεν είχαν κατοικηθεί, σε ένα διαμέρισμα κατοικούσε ένας φαντάρος που υπηρετούσε εκτός Αθηνών. Στην έρευνα απάντησαν τα εικοσιεπτά νοικοκυριά και υπήρξε μία άρνηση συνεργασίας.

β) Κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού Καισαριανής

Η σύνθεση των νοικοκυριών στην περιοχή μελέτης είναι χαρακτηριστική των προσφυγικών περιοχών όπου επικρατούν τα μονομελή και τριμελή έναντι των διμελών. Στην περιοχή Καισαριανής, σύμφωνα με την απογραφή 1981, παρατηρείται σημαντική μείωση των μονομελών νοικοκυριών έναντι της απογραφής 1971, (16,44% έναντι 24,13% της Αθήνας). Στην περιοχή μελέτης ωστόσο ο αριθμός των μονομελών (39,28%) και τριμελών (28, 57%) νοικοκυριών είναι υψηλός, παρατηρούμε μικρή εκπροσώπηση διμελών (14,28%) και τετραμελών (17,85%) νοικοκυριών. Χαρακτηριστικό στοιχείο επίσης των προσφυγικών περιοχών αποτελεί η σχετικά υψηλή μέση ηλικία των αρχηγών νοικοκυριών (53 χρόνων), που επηρεάζει την παραγωγική σύνθεση του πληθυσμού.[10]

10. Η έννοια του αρχηγού του νοικοκυριού υφίσταται ως κατηγορία στις απογραφές της ΕΣΥΕ ώς το1981. Από την ύπαρξη της «γονικής ευθύνης» και για τους δύο συζύγους δεν υφίσταται πλέον «αρχηγός του νοικοκυριού». Αν αναφερόμαστε στον όρο αυτό είναι γιατί τα

Στην περιοχή μελέτης η μέση ηλικία των αρχηγών νοικοκυριών είναι 47,64 χρόνια. Το 74,08% των αρχηγών του νοικοκυριού είναι οικονομικώς ενεργοί, το 25,92% συνταξιούχοι. Η επαγγελματική απασχόληση των αρχηγών νοικοκυριών συγκεντρώνεται στις κατηγορίες εργατών-τεχνικών σε ποσοστό 35%. Η απασχόληση στον τριτογενή τομέα καλύπτει θέσεις ανειδίκευτων υπαλλήλων και υστερεί σε επιστημονικές δραστηριότητες. Η επαγγελματική πόλωση που χαρακτηρίζει τον πληθυσμό τόσο στην ευρύτερη περιοχή όσο και στην περιοχή μελέτης είναι αποτέλεσμα του χαμηλού κοινωνικο-μορφωτικού επιπέδου. Το 20% αρχηγών νοικοκυριού δεν διαθέτει απολυτήριο Δημοτικού, ενώ στο σύνολο του ερευνώμενου πληθυσμού 55% έχουν τελειώσει γυμνασιακές σπουδές και 17,30% πανεπιστημιακές. Στην Καισαριανή οι «δικαιούχοι» αποτελούν το 57,58% του συνόλου των νοικοκυριών (16 νοικοκυριά) ενώ οι αγοραστές και οι ενοικιαστές το 21,2% αντίστοιχα (6 νοικοκυριά στην κάθε κατηγορία). Στην υποομάδα «δικαιούχοι» το μέσο μέγεθος νοικοκυριού είναι 2,18 άτομα, στους ενοικιαστές 1,22 και στους αγοραστές 3,6 άτομα. Η μέση ηλικία των αρχηγών νοικοκυριού στους δικαιούχους είναι 54 έτη, στους αγοραστές 48 έτη και στους ενοικιαστές 29,33 έτη. Το μεγαλύτερο ποσοστό των δικαιούχων είναι συνταξιούχοι ενώ οι αγοραστές και οι ενοικιαστές απασχολούνται κυρίως στον τριτογενή τομέα. Από τα παραπάνω χαρακτηριστικά διαφαίνεται ότι η κατηγορία των «δικαιούχων» στην Καισαριανή ανήκει στις μη προνομιούχες κοινωνικά τάξεις, με υψηλή αναλογία ηλικιωμένων και με το χαμηλότερο μορφωτικό και κοινωνικο-οικονομικό επίπεδο. Αντίθετα οι κατηγορίες των αγοραστών και των ενοικιαστών διαθέτουν την υψηλότερη αναλογία ενεργών νοικοκυριών με σημαντικές δυνατότητες κοινωνικής ανέλιξης. Το μορφωτικό επίπεδο των δικαιούχων σε σχέση με αυτό των αγοραστών και των ενοικιαστών υποδηλώνει τις κοινωνικές αντιθέσεις μεταξύ των τριών υποομάδων. Στην κατηγορία των δικαιούχων 10% των αρχηγών νοικοκυριού είναι αγράμματοι.

Σημαντικοί επίσης δείκτες κοινωνικής διαφοροποίησης μεταξύ των τριών κατηγοριών είναι και η αγοραστική δύναμη των αντίστοιχων νοικοκυριών, όπως απορρέει από την κατοχή ή όχι σύγχρονων οικιακών και ηλεκτρικών συσκευών, καθώς και η κατοχή ιδιωτικού μεταφορικού μέσου, σκάφους αναψυχής και εξοχικής κατοικίας. Για τον προσδιορισμό της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών διαμορφώθηκε κλίμακα αγοραστικής ικανότητας (0-5) ανάλογης με τις αγοραστικές δυνατότητες του κάθε νοικοκυριού. Το 0 προσδιόριζε την ανύπαρκτη αγοραστική ικανότητα και το 5 τη μεγαλύτερη. Με 0-1 βαθμολογήθηκαν τα νοικοκυριά που δεν διέθεταν παρά τα χρειώδη ηλεκτρικά

μόνα συγκρίσιμα στατιστικά μεγέθη, σύμφωνα με τις μέχρι τώρα απογραφές της ΕΣΥΕ, χρησιμοποιούσαν αυτήν την κατηγοριοποίηση.

σκεύη ενώ με 5 τα νοικοκυριά που διέθεταν τον υψηλότερο βαθμό ανέσεων και το μεγαλύτερο αριθμό ειδών που προαναφέρθηκαν.

Κλίμακα αγοραστικής δύναμης (Καισαριανής)

Δικαιούχοι	Ενοικιαστές	Αγοραστές

0- - - - - - - - - - - - 1- - - - - - - - - - - - - - - 2 - - - - - - - 3 - - - - - - - - 4 - - - - - - - - - - 5

Αποστέρηση	Υποκατανάλωση	Κατανάλωση	Υπερκατανάλωση

Πίνακας κοινωνικής ανισότητας

Κατηγορία κοινωνική ανισότητα	*Δικαιούχοι*	*Ενοικιαστές*	*Αγοραστές*
Οικονομική	Αποστέρηση υψηλό % συνταξιούχων	Στέρηση Μισθός	Ευρωστία Κέρδη από ατομ. επιχειρήσεις
Κοινωνική	Στασιμότητα Χαμηλό μορφωτ. επίπεδο	Κινητικότητα Μέσο μορφωτ. επίπεδο	Ανέλιξη Υψηλό μορφωτ. επίπεδο
Επαγγελματική	Οικον. άνεργοι Συνταξιούχοι Οικον. ενεργοί Χειρωνακτικά επαγγ.	Οικον. ενεργοί Τριτογενής τομέας (ανειδίκευτοι)	Οικον. ενεργοί Ελευθ. επαγγελμ. Τριτογενής τομέας εξειδικευμένοι
Αγοραστική ικανότητα	Περιορισμένη Χαμηλές συνθ. διαβίωσης Απουσία ανέσεων	Μέτρια Βελτιωμένες συνθήκες διαβίωσης	Υψηλή Άνεση Ποιότητα ζωής

Σύμφωνα με το δείκτη αγοραστικής δύναμης οι «δικαιούχοι» παρουσίαζαν τη μικρότερη αγοραστική δυνατότητα (0-2), ενώ η κατηγορία των «αγοραστών» τη μεγαλύτερη (4-5). Οι ενοικιαστές βρίσκονταν στο μέσο της κλίμακας (3). Έτσι τον υψηλότερο βαθμό στέρησης παρουσιάζουν τα νοικοκυριά των δικαιούχων, ενώ αντίθετα οι αγοραστές παρουσιάζουν την πιο δυναμική εικόνα. Δύο μάλιστα νοικοκυριά που ανήκουν στην κατηγορία των αγοραστών έφθα-

ναν στον υψηλότερο βαθμό αγοραστικής δυνατότητας (5). Η κατάταξη των νοικοκυριών, σύμφωνα με το δείκτη αγοραστικής δυνατότητας, ισχυροποιεί το χάσμα και διαμορφώνει δύο τύπους νοικοκυριών με διαβάθμιση ως προς το βαθμό καταναλωτικής συμπεριφοράς: (α) αυτά που μπορούμε να κατατάξουμε στην κατηγορία των «στερημένων» και (β) τα «καταναλωτικά». Στο ένα άκρο της κλίμακας μπορούν να καταταγούν τα νοικοκυριά των «δικαιούχων» ως τα πλέον στερημένα, ενώ στο αντίθετο άκρο τα νοικοκυριά των αγοραστών ως τα πλέον «καταναλωτικά».

Όπως παρατηρούμε από τον πίνακα κοινωνικής ανισότητας, το χάσμα μεταξύ των τριών κατηγοριών είναι μεγάλο, ιδιαίτερα δε μεταξύ των δύο άκρων των «δικαιούχων» και των «αγοραστών», όπου ο βαθμός κοινωνικής, οικονομικής, επαγγελματικής και αγοραστικής αποστέρησης χαρακτηρίζει τους πρώτους, ενώ οικονομική ευρωστία, κοινωνική ανέλιξη, υψηλές συνθήκες διαβίωσης και αυξημένη δυνατότητα κατανάλωσης χαρακτηρίζει τους δεύτερους. Οι ενοικιαστές ανταποκρίνονται στα κοινωνικά χαρακτηριστικά του μέσου ελληνικού νοικοκυριού που δεν βρίσκεται ούτε στο άκρο της απο-στέρησης ούτε στην κατηγορία της κοινωνικής και οικονομικής υπερανάπτυξης. Παρουσιάζει όμως, λόγω του υψηλότερου κοινωνικο-οικονομικού του επιπέδου, μεγαλύτερες δυνατότητες κοινωνικής ανέλιξης, από την κατηγορία των δικαιούχων. Η ιδιαιτερότητα των κοινωνικών χαρακτηριστικών στη σύνθεση του πληθυσμού, είναι αναντίρρητα ένας σημαντικός παράγοντας καθορισμού της στάσης των νοικοκυριών στην ανάπλαση και την αποτίμησή της γενικότερα. Οι απόψεις που εκφράστηκαν από την κάθε κατηγορία έχουν σχέση με τις προσδοκίες της κάθε ομάδας σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο και με τις δυνατότητες που διαθέτει η κάθε μια για βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

γ) Χαρακτηριστικά διαμερισμάτων και συνθήκες στέγασης του πληθυσμού Καισαριανής

Η περιοχή ανάπλασης αποτελείται από τρία ξεχωριστά τετραόροφα συγκροτήματα 35 διαμερισμάτων με 11 καταστήματα στους ισόγειους χώρους και υπόγειο γκαράζ αυτοκινήτων 14 θέσεων. Το μέγεθος των διαμερισμάτων κυμαίνεται από 18,95 τ.μ. το μικρότερο ώς 143,90 τ.μ. το μεγαλύτερο. Από τα τριανταπέντε (35) διαμερίσματα, δέκα (10) δεν υπερβαίνουν τα 40 τ.μ. (28,50%) και κατοικούνται κυρίως από δικαιούχους, δεκαοχτώ (18) έχουν μέγεθος από 40-100 τ.μ. και επτά (7) υπερβαίνουν τα 100 τ.μ. (51, 42%) και μαιζονέττες (130-150 τ.μ.) (14,28%). Οι σημαντικές αποκλίσεις ως προς το διαφορετικό κοινωνικο-οικονομικό επίπεδο μεταξύ δικαιούχων αγοραστών, ενοικιαστών, οφείλονται

στην παρουσία αφενός διαμερισμάτων μικρού μεγέθους, που απευθύνονται σε οικονομικώς ασθενέστερα νοικοκυριά, και αφετέρου στη σημαντική παρουσία διαμερισμάτων μεγάλου μεγέθους που απευθύνονται σε εύρωστα νοικοκυριά.

Το μέγεθος και η εσωτερική ποιότητα των διαμερισμάτων διαφέρει σημαντικά μεταξύ των τριών κατηγοριών. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία, οι δικαιούχοι και οι ενοικιαστές διαθέτουν τη μικρότερη επιφάνεια κατοικίας έναντι των αγοραστών που έχουν περισσότερους χώρους και πιο περιποιημένες εσωτερικά κατασκευές. Τα περισσότερα διαμερίσματα των δικαιούχων και των ενοικιαστών δεν έχουν υποστεί εσωτερικά καμιά βελτίωση. Ο μέσος αριθμός δωματίων ανά κατοικία είναι 2,51, αναλογούν δε κατά μέσο όρο 24,7 τ.μ./άτομο. Ωστόσο, λόγω του σημαντικού αριθμού μονομελών και διμελών νοικοκυριών μεταξύ των δικαιούχων, ο δείκτης πυκνοκατοίκησης δεν είναι υψηλός και παρά το φαινομενικά μικρό μέγεθος των περισσότερων διαμερισμάτων δεν επικρατούν συνθήκες «συνωστισμού». Οι σημερινές συνθήκες στέγασης του πληθυσμού στην περιοχή ανάπλασης είναι σε σχέση με το παρελθόν σημαντικά βελτιωμένες και σε κανένα επίπεδο δεν μπορεί να γίνει σύγκριση με την προηγούμενη κατοικία του. Ωστόσο, λόγω του περιορισμένου βαθμού της ανάπλασης, η διαφορά με τα προσφυγικά κτήρια που συνυπάρχουν στα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα είναι εμφανής. Έτσι μετά την ανάπλαση του μοναδικού οικοδομικού τετραγώνου, στην ίδια γειτονιά συνυπάρχουν α) ολιγομελή και κοινωνικά αποδυναμωμένα νοικοκυριά που κατοικούν σε προσφυγικές μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες, β) νοικοκυριά της αναπλασθείσας περιοχής δικαιούχων που βελτίωσαν τις συνθήκες στέγασής τους και γ) δυναμικά κοινωνικά νοικοκυριά αγοραστών που πρωτοεγκαταστάθηκαν στην περιοχή και διαφοροποίησαν την κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού.

Αν και υπήρξε ομοφωνία και από τις τρεις κατηγορίες ως προς την ποιότητα της σημερινής κατοικίας σε σχέση με την προηγούμενη, οι πιο ηλικιωμένοι από τους δικαιούχους τόνισαν ότι τους λείπει η άμεση πρόσβαση στο εξωτερικό περιβάλλον (αυλή-γειτονιά). Αρνητική στάση ως προς τους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας είχαν μόνο οι δικαιούχοι (25%), που, όπως τόνισαν, τους περίμεναν πιο φιλικούς, και ως προς τους γύρω κοινόχρηστους χώρους από την πολυκατοικία με πράσινο. Ήταν δε ιδιαίτερα αρνητικοί στην προσθήκη του καταστήματος στον ελεύθερο χώρο της πολυκατοικίας, που, όπως είπαν, ο Δήμος τον είχε διαθέσει για να γίνει παιδική χαρά και όχι κατάστημα. Ως προς τις κοινωνικές σχέσεις υπάρχει σαφής διαφοροποίηση μεταξύ των τριών ομάδων. Οι δικαιούχοι διατηρούν πολύ καλές και φιλικές σχέσεις με τους παλαιούς τους γείτονες ενώ με τους καινούργιους ενοίκους διατηρούν ουδέτερες σχέσεις. Οι ενοικιαστές που πρόσφατα είχαν εγκατασταθεί στην πολυκατοικία, και μερικοί από αυτούς και στην περιοχή, τόνισαν ότι διατηρούν ουδέτερες σχέσεις και μόνο όσοι γνώριζαν παλαιούς κατοίκους της περιοχής

μίλησαν για φιλικές σχέσεις (33%). Αντίθετα το σύνολο των αγοραστών, που στην πλειοψηφία δεν είχαν σχέσεις γνωριμίας με παλαιούς κατοίκους της περιοχής, τόνισαν ότι οι σχέσεις τους με όλους τους ενοίκους της πολυκατοικίας είναι άριστες. Αυτό δείχνει την επιθυμία των αγοραστών να γίνουν αποδεκτοί από τους άλλους ενοίκους παρά τις σημαντικές διαφορές στο κοινωνικο-οικονομικό επίπεδο. Ουσιαστικά όμως –ίσως και λόγω της πολύ πρόσφατης κατοίκησης της πολυκατοικίας την εποχή της κοινωνιολογικής έρευνας– οι κοινωνικές σχέσεις δεν ξεπερνούσαν τα όρια της τυπικότητας.

δ) Η στάση του πληθυσμού της Καισαριανής στην ανάπλαση

Η στάση του πληθυσμού στη συγκεκριμένη παρέμβαση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά από τις κυρίαρχες απόψεις που είχαν εκφράσει στην κοινωνιολογική έρευνα της ΔΕΠΟΣ πριν την παρέμβαση. Σύμφωνα με τα πορίσματα της έρευνας αυτής, το 82% των ερωτηθέντων ήταν θετικοί και πρόθυμοι να συζητήσουν με τον Δήμο τη δυνατότητα να δώσουν το σπίτι τους με αντιπαροχή. Η έννοια της «ανάπλασης» σήμαινε «αντιπαροχή» με συμφερότερους όρους, αν η «ανάπλαση» γινόταν μέσω δημόσιων και όχι ιδιωτικών φορέων. Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων (69%) πίστευαν ότι θα ωφελούντο από την ανάπλαση, ενώ ένα μικρό ποσοστό (11%) πίστευε ότι το όφελος ήταν συνάρτηση του μεγέθους του διαμερίσματος που θα έπαιρνε.

Για την αποτίμηση των στάσεων του πληθυσμού στην ανάπλαση κρίθηκε, όπως ήδη προαναφέραμε, σκόπιμο να περιληφθούν ορισμένες ερωτήσεις με στόχο να απομονώσουν τις εννοιολογικές μεταβλητές που αφ' ενός επηρεάζουν τη στάση των ερωτωμένων και αφ'ετέρου δίνουν ασφαλέστερα στοιχεία για την ερμηνεία της (π.χ. «τι σημαίνει για σας η έννοια της ανάπλασης», «αναφέρατέ μας αναπλάσεις που έχουν γίνει σε άλλες περιοχές της Αθήνας»). Οι απαντήσεις του πληθυσμού σ' αυτές τις ερωτήσεις έδειξαν αφ' ενός σύγχυση στο εννοιολογικό επίπεδο και αφ' ετέρου άγνοια στο αντικειμενικό επίπεδο. Για τους περισσότερους δικαιούχους (90%) στην περιοχή της Καισαριανής η έννοια της ανάπλασης ήταν άμεσα συναρτημένη με την έννοια της «αντιπαροχής». Ανάπλαση μέσω δημοσίου ή δημοτικού φορέα σήμαινε καλύτερους όρους αντιπαροχής σε σχέση με εκείνους που θα πρόσφεραν οι ιδιωτικοί εργολάβοι. Ένα μικρό ποσοστό (10%) τόνισε ότι γι' αυτούς η ανάπλαση δεν έπρεπε να περιορίζεται μόνο στη δημιουργία μιας «πολυκατοικίας» στη θέση των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων, αλλά να καλύπτει και τα υπόλοιπα πλινθόκτιστα κτήρια της περιοχής. Για την πλειοψηφία των ενοικιαστών (60%) ο όρος ανάπλαση δεν τους «έφερνε τίποτα στο μυαλό», ενώ για τους υπόλοιπους (40%) ανάπλαση είναι οι παντός είδους παρεμβάσεις στο περιβάλλον. Ειδικότερα,

ορισμένοι αναφέρθηκαν στις επεμβάσεις που γίνονται «για να ομορφήνει το περιβάλλον» (10%), άλλοι είπαν ότι «είναι η διαδικασία που κλείνουν τους δρόμους στα αυτοκίνητα στις γιορτές για να γίνονται πιο εύκολα τα ψώνια (10%), μερικοί (10%) αναφέρθηκαν στη διαμόρφωση πεζοδρόμων και ένα 10% στο «να προστατευθούν τα παλαιά σπίτια από το γκρέμισμα». Πιο ενημερωμένη ήταν η κατηγορία των αγοραστών που προσδιόρισε την έννοια της ανάπλασης όχι μόνο ως διαδικασία βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών, αλλά και ως μέσο αναβάθμισης της ευρύτερης ποιότητας του φυσικού και κοινωνικού περιβάλλοντος.

Στην ερώτηση «μπορείτε να αναφέρετε αναπλάσεις που έχουν γίνει σε άλλες περιοχές της Αθήνας, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό», οι περισσότεροι δικαιούχοι (90%) αναφέρθηκαν στην ανάπλαση της Νέας Φιλαδέλφειας που την είχαν επισκεφθεί με πρωτοβουλία της ΔΕΠΟΣ πριν γίνει η παρέμβαση στην Καισαριανή, ενώ η πλειοψηφία των ενοικιαστών (65%) και των αγοραστών (80%) αναφέρθηκε στην ανάπλαση της Πλάκας. Κανένας από τους ερωτηθέντες δεν είχε υπόψη του άλλες αναπλάσεις στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

Στις ερωτήσεις που αφορούσαν τη συγκεκριμένη ανάπλαση της περιοχής εκφράστηκαν διαφορετικές απόψεις όχι μόνο ανάμεσα στις κατηγορίες των δικαιούχων, των αγοραστών και των ενοικιαστών αλλά και μεταξύ ατόμων της ίδιας κατηγορίας. Ως κριτήριο συσχέτισης των ποιοτικών χαρακτηριστικών της κοινωνιολογικής έρευνας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος ελέγχου χ^2. Από τα αποτελέσματα αυτών των συσχετίσεων αποδείχθηκε ότι δεν υφίσταται στατιστικώς σημαντική σχέση μεταξύ φύλου, επαγγελματικής δραστηριότητας, μορφωτικού επιπέδου και στάσης των κατοίκων στην ανάπλαση. Αντίθετα, αποδείχθηκε ότι υφίσταται στατιστικώς σημαντική σχέση μεταξύ ιδιοκτητών, αγοραστών και ενοικιαστών και της ιδιαίτερης στάσης καθεμιάς από τις τρεις κατηγορίες στην ανάπλαση τόσο στην Καισαριανή όσο και στη Νέα Φιλαδέλφεια. Σύμφωνα με τη μέθοδο ελέγχου χ^2 ($\chi^2 = 28,46$ με 10 Βαθμούς Ελευθερίας και $P=0,002<0,05$), η στάση των δικαιούχων, αγοραστών και ενοικιαστών της Καισαριανής ως προς την ανάπλαση δεν συμπίπτει. Αν εξαιρέσουμε τη στάση των ενοικιαστών και εξετάσουμε τις υποκατηγορίες δικαιούχοι-αγοραστές, παρατηρούμε μια σύγκλιση στάσεων μεταξύ των ($\chi^2 = 8,44$ Β.Ε.=5, $P=0,134>0,05$). Αντίθετα, αν εξαιρέσουμε τους δικαιούχους και εξετάσουμε τις υποκατηγορίες αγοραστές-ενοικιαστές παρατηρείται πλήρης ανομοιογένεια στάσης μεταξύ των ($\chi^2 = 11,24$ Β.Ε.=5, $P=0,047<0,05$%). Τέλος, αν εξαιρέσουμε τους αγοραστές και εξετάσουμε τις υποκατηγορίες δικαιούχοι-ενοικιαστές, βλέπουμε ότι και σ' αυτήν την περίπτωση παρατηρείται πλήρης διάσταση των στάσεών τους ως προς την ανάπλαση ($\chi^2 = 25,02$ Β.Ε=5, $P=0,001<0,05$). Έτσι, μεγαλύτερη σύγκλιση στάσεων παρατηρείται μεταξύ δικαιούχων-αγοραστών, έναντι δικαιούχων-ενοικιαστών και αγοραστών-ενοικιαστών.

Προκύπτει, λοιπόν, ότι διαφορετική στάση στην ανάπλαση της περιοχής έχουν –αν συγκρίνουμε δικαιούχους, αγοραστές και ενοικιαστές– οι ενοικιαστές έναντι των δικαιούχων και των αγοραστών. Το γεγονός δε ότι άλλες παράμετροι, όπως φύλο, επαγγελματική δραστηριότητα και μορφωτικό επίπεδο, δεν είναι δηλωτικές στάσης, κύρια μεταβλητή καθορισμού στάσης στη συγκεκριμένη ανάπλαση είναι η σχέση του πληθυσμού με την κατοικία (ιδιοκτήτης/μη ιδιοκτήτης).

Αναλυτικότερα, από τις απαντήσεις της πλειοψηφίας των δικαιούχων προκύπτει σύγχυση ανάμεσα στις έννοιες της ανάπλασης και της βελτίωσης της κατοικίας. Ανάπλαση για το μεγαλύτερο ποσοστό των δικαιούχων (80%) σημαίνει αποκλειστικά αντικατάσταση με πιο συμφέροντες όρους της παλαιάς κατοικίας με ένα καινούργιο διαμέρισμα. Εκείνο που κυρίως κρίνεται από αυτούς καθώς και η θετική ή η αρνητική τους στάση αφορούν την ποιότητα του καινούργιου διαμερίσματος (καλό, καλύτερο από το προηγούμενο). Οι διαφοροποιήσεις μεταξύ αυτών που δήλωσαν «πολύ ευχαριστημένοι» (62%) και «αρκετά ευχαριστημένοι (18%) απορρέουν από τον διαφορετικό βαθμό προσδοκιών –και την ικανοποίησή τους ή όχι– σε σχέση πάντοτε με το νεοαποκτηθέν διαμέρισμα, άμεσο και μοναδικό αποτέλεσμα της «ανάπλασης».

Ένα μικρό ποσοστό από τους δικαιούχους (12%) δήλωσε απόλυτα δυσαρεστημένο με την ανάπλαση, αφού γι' αυτούς η ανάπλαση είναι μια διαδικασία ευρύτερης εμβέλειας που αφορά μια γενικότερη παρέμβαση στο δομημένο περιβάλλον (βελτίωση και του περιβάλλοντος χώρου πέρα από την κατοικία). Η συγκεκριμένη επέμβαση δεν είναι δυνατόν να χαρακτηρισθεί ως «ανάπλαση», είπαν κατηγορηματικά. Στην καλύτερη περίπτωση μπορεί να καταταχθεί ως μια βελτιωμένη έκδοση του συστήματος της «αντιπαροχής». Η περιορισμένη, άλλωστε, ανοικοδόμηση, ενός μόνο τετραγώνου με σύγχρονες κατασκευές και η διατήρηση στην περιοχή των παλαιών προσφυγικών κατοικιών αποδεικνύει το απρογραμμάτιστο και ασυντόνιστο της παρέμβασης, που έγινε «για λόγους βιτρίνας» και «πολιτικής σκοπιμότητας», όπως τόνισαν, και όχι για ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής της ευρύτερης περιοχής της Καισαριανής. Τέλος, το 12% των δικαιούχων εξέφρασε πλήρη αδιαφορία για την ανάπλαση/βελτίωση της κατοικίας του, κρίνοντας ότι ούτε ανάπλαση έγινε ούτε απόκτησαν «αυτό που έπρεπε». Η αρνητική αυτή στάση εξηγείται από το γεγονός ότι ορισμένοι από τους δικαιούχους, λόγω μικρής αρχικής ιδιοκτησίας, πήραν αντίστοιχα πολύ μικρά διαμερίσματα, που, φυσικά, είναι και τα πιο επιβαρυμένα (χαμηλός όροφος, αυξημένος θόρυβος, κακή εσωτερική διαρρύθμιση), με αποτέλεσμα να είναι τελείως εχθρικοί στην όλη παρέμβαση.

Στις κατηγορίες των ενοικιαστών και των αγοραστών παρατηρείται επίσης διαφοροποίηση στη στάση τους. Ωστόσο, λόγω πρόσφατης εγκατάστασης των πιο πολλών στην περιοχή ήταν δύσκολο, όπως δήλωσαν, να προβούν σε

αποτίμηση της παρέμβασης, αφού δεν γνώριζαν τις συνθήκες στέγασης που επικρατούσαν στην περιοχή πριν την ανάπλαση. Τόσο οι ενοικιαστές (50%) όσο και σε μικρότερο ποσοστό οι αγοραστές (17%) δεν θέλησαν να εκφράσουν άποψη για τη διαμόρφωση της περιοχής. Το υπόλοιπο 50% των ενοικιαστών δήλωσαν ευχαριστημένοι από τη διαμόρφωση της περιοχής γιατί έλυσαν προσωρινά το στεγαστικό τους πρόβλημα (καινούργιο διαμέρισμα με χαμηλό νοίκι). Οι περισσότεροι (83%) ζούσαν, άλλωστε, έως ένα χρόνο στην περιοχή και μόνο το 17% διέμενε στην ευρύτερη περιοχή για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα (από 15-30 χρόνια). Για τους «αγοραστές», η καινούργια κατασκευή και η προσιτή τιμή ήταν τα κυριότερα στοιχεία που τους ώθησαν σ' αυτή την αγορά. 50% δήλωσαν πολύ ευχαριστημένοι αφού τους δόθηκε η ευκαιρία να αποκτήσουν λόγω της ανάπλασης έναν ικανοποιητικό χώρο κατοικίας. Το υπόλοιπο 50% είχε διχασμένες απόψεις. 17% δήλωσαν πολύ δυσαρεστημένοι, αφού γι' αυτούς η «ανάπλαση» δεν διέφερε σε τίποτα από την κατασκευή μιας πολυκατοικίας με ιδιώτη εργολάβο. Τόνισαν την απουσία ελεύθερων χώρων και χώρων πράσινου, την υπερεκμετάλλευση του χώρου μπροστά από την πολυκατοικία. Παράλληλα, η απουσία προγράμματος για την υλοποίηση άλλων έργων στην περιοχή και την ανάπλαση των γύρω περιοχών πλινθόκτιστων ή μονόροφων εγκαταλειμμένων κατοικιών έκανε πολλούς από αυτούς να μετανοιώνουν για την επιλογή τους. 17% δήλωσαν πως δεν γνώριζαν τις προηγούμενες συνθήκες της περιοχής γιατί μόλις είχαν εγκατασταθεί σ' αυτήν και, τέλος, 17% δήλωσαν πως δεν τους ενδιαφέρει το θέμα. Είναι μια στάση που τη συναντήσαμε εντονότερα στους ενοικιαστές, αλλά που σηματοδοτεί την αδιαφορία του κοινού απέναντι σε θέματα αναβάθμισης των γενικότερων συνθηκών διαβίωσης και ποιότητας ζωής. Μια στάση που διαφαίνεται τόσο από τις απόψεις του πληθυσμού στην παρέμβαση όσο και από τις επιμέρους απαντήσεις τους στην ερώτηση «τι περιμένατε από τη συγκεκριμένη ανάπλαση της περιοχής», όπου ένα μικρό ποσοστό από τους δικαιούχους (25%), τους ενοικιαστές (15%) και τους αγοραστές (17%) είχε μεγαλύτερες προσδοκίες από το τελικό αποτέλεσμα.

5. ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ

α) Χαρακτηριστικά της περιοχής

Ο προσφυγικός συνοικισμός της Νέας Φιλαδέλφειας πήρε το όνομά του από την ελληνική πόλη Φιλαδέλφεια της Μικράς Ασίας. Η περιοχή, 1.200 στρέμματα, που ανήκε στην Μονή Πετράκη, αγοράστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο το

1923. Ως το 1920, πριν κτιστεί ο συνοικισμός, στην περιοχή επικρατούσε η πρωτογενής δραστηριότητα. Το κτίσιμο προσφυγικών κατοικιών άρχισε το 1923 και τελείωσε το 1927. Τα κτίσματα διανεμήθηκαν σε αστούς πρόσφυγες από την Μικρά Ασία. Μετά ένα χρόνο οι κάτοικοι του οικισμού έφθασαν τις 6.331. Με την αύξηση του πληθυσμού ο οικισμός αποσπάται το 1934 από τον Δήμο Αθηναίων και αποτελεί την κοινότητα Νέας Φιλαδέλφειας. Το 1951 ο πληθυσμός φθάνει τις 10.000 και αποτελεί πλέον ξεχωριστό δήμο. Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής 1981, ο πληθυσμός ανέρχεται στις 25.208 κατοίκους.

Το αρχικό σχέδιο του οικισμού ήταν εμπνευσμένο από τύπο γερμανικής κηπούπολης. Οι πεντακόσιες (500) αρχικά πολυκατοικίες ήταν κτισμένες με επιμέλεια. Την εποχή που κτίστηκε η Νέα Φιλαδέλφεια αποτελούσε τον καλύτερο προσφυγικό συνοικισμό της Ελλάδας. Σήμερα η περιοχή αποτελεί κέντρο υπερτοπικής διασκέδασης. Παρατηρείται αύξηση των κέντρων αναψυχής και υπερσυγκέντρωση των δραστηριοτήτων στον τριτογενή τομέα, με αποτέλεσμα τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης και την όξυνση των κοινωνικών προβλημάτων (θόρυβος, φόβος από τη διακίνηση ναρκωτικών κ.λπ.). Τα προβλήματα αυτά θεωρούνται από τους κατοίκους το κυριότερο μειονέκτημα της περιοχής. Με την εγκατάσταση νέων κοινωνικών ομάδων χάθηκε η κοινωνική συνοχή που υπήρχε στις δεκαετίες '50-'60, όπου το μεγαλύτερο ποσοστό αποτελούσαν άτομα της ίδιας κοινωνικής και τοπικής προέλευσης. Σήμερα παρατηρείται διάσπαση του κοινωνικού ιστού που οδηγεί στην απομόνωση των παλαιών προσφυγικών οικογενειών από τα νεοεγκατεστημένα κοινωνικά στρώματα, που αναζητούν κυρίως ικανοποιητικούς όρους στέγασης σε μια περιοχή κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Η γειτνίαση με το κέντρο λειτουργεί καταλυτικά, τόσο ως θετικός όσο και ως αρνητικός παράγων, επειδή αφενός οδηγεί στην κοινωνική αποδιάρθρωση με τη συνεχή εναλλαγή του πληθυσμού και αφετέρου λόγω των σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων που έλκει αποκτώντας έναν σημαντικό κοινωνικό δυναμισμό.

Το οικοδομικό τετράγωνο που αναπλάστηκε περιλαμβάνει 27 διαμερίσματα και προήλθε από τη συνένωση έξι συνεχόμενων οικοπέδων. Περικλείεται από τις οδούς Πριγκήπου, Κοιμήσεως Θεοτόκου, Σάρδεων και Τρυπιά και αποτελείται από δύο συγκροτήματα. Το πρώτο συγκρότημα, στη συμβολή των οδών Πριγκήπου και Κοιμήσεως Θεοτόκου, περιλαμβάνει 4 ορόφους και δεκαπέντε συνολικά διαμερίσματα. Το δεύτερο συγκρότημα στη συμβολή των οδών Κοιμήσεως Θεοτόκου, Σάρδεων και Τρυπιά, αποτελείται από δύο κτήρια (με 3 ορόφους και 5 διαμερίσματα και 4 ορόφους και επτά διαμερίσματα, αντίστοιχα) με υπόγειους χώρους και δύο καταστήματα. Στον ισόγειο χώρο διαμορφώθηκαν 19 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, 12 από τις οποίες διατέθηκαν στους οικοπεδούχους. Μεταξύ των δύο συγκροτημάτων διαμορφώθηκε χώρος πράσι-

νου-παιδική χαρά. Την περίοδο που διενεργήθηκε η κοινωνιολογική έρευνα, από το σύνολο των εικοσιεπτά διαμερισμάτων, ένα διαμέρισμα ήταν κλειστό λόγω αποβιώσεως της δικαιούχου. Στην έρευνα απάντησαν εικοσιένα νοκοκυριά, ενώ τέσσερα νοικοκυριά απουσίαζαν εκτός Αθηνών.

β) Κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού της Νέας Φιλαδέλφειας

Η σύνθεση των νοικοκυριών είναι διαφορετική από αυτή της Καισαριανής. Στη Νέα Φιλαδέλφεια (απογραφή ΕΣΥΕ, 1981) υπερτερούν τα τετραμελή νοικοκυριά (29,77%), ακολουθούν τα τριμελή (23,3%) και διμελή (23,28%), ενώ το μικρότερο ποσοστό καταλαμβάνουν τα πενταμελή (7,8%) και μονομελή (13,23%). Στην περιοχή μελέτης της Νέας Φιλαδέλφειας παρατηρείται απόκλιση από τη γενικότερη τάση της ευρύτερης περιοχής. Υπερτερούν τα τριμελή (38,46%) και διμελή (34,65%) έναντι των μονομελών (15,38%), τετραμελών (7,69%) και πενταμελών (3,84%) νοικοκυριών. Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στην περιοχή μελέτης της Νέας Φιλαδέλφειας είναι 2,65 άτομα. Η μέση ηλικία των αρχηγών νοικοκυριών στην περιοχή μελέτης είναι 52,35 έτη. Η πιο ηλικιωμένη υποκατηγορία είναι αυτή των αγοραστών με μέσο όρο ηλικίας τα 63 έτη, ακολουθούν οι δικαιούχοι με 56,3 έτη και, τέλος, οι ενοικιαστές με 46,77 έτη.

Ο ενεργός πληθυσμός αποτελεί το 70,83% και απασχολείται κυρίως στον Δημόσιο τομέα (61,76%) και στα τριτογενή επαγγέλματα 23,53%, ενώ το 14,71% απασχολείται σε χειρωνακτικές δραστηριότητες. Από τους αρχηγούς νοικοκυριών το 75% είναι οικονομικώς ενεργοί και το 25% συνταξιούχοι. Το μοφωτικό επίπεδο του πληθυσμού της Νέας Φιλαδέλφειας παρουσιάζει αποκλίσεις σε σχέση με την Καισαριανή. Το 65% είναι απόφοιτοι γυμνασίου, 15% απόφοιτοι Ανωτάτης Σχολής και 1% αγράμματοι.

Σύμφωνα με τις υποκατηγορίες, στη Νέα Φιλαδέλφεια οι δικαιούχοι αποτελούν το 42,30% του συνόλου των νοικοκυριών (11 νοικοκυριά), οι ενοικιαστές το 50% (13 νοικοκυριά) και οι αγοραστές το 7,6% (2 νοικοκυριά). Η παρουσία δύο μόνο νοικοκυριών αγοραστών στη Νέα Φιλαδέλφεια διαμορφώνει δύο υποομάδες: δικαιούχους και ενοικιαστές. Το μέσο μέγεθος νοικοκυριών είναι 2,9 άτομα στους δικαιούχους, 2 άτομα στους αγοραστές και 2,44 άτομα στους ενοικιαστές. Η μέση ηλικία αρχηγών νοικοκυριού στους δικαιούχους είναι 56,3 έτη, στους αγοραστές 63 έτη και στους ενοικιαστές 46,77 έτη. Ενώ η μέση ηλικία νοικοκυριών στις περιοχές μελέτης Καισαριανής / Φιλαδέλφειας δεν παρουσιάζει σημαντικές διαφορές (39,06 έτη και 41,49 έτη, αντίστοιχα), παρατηρείται μεγαλύτερη απόκλιση στις ηλικιακές κατανομές των υποομάδων ανάμεσα στα νοικοκυριά της Καισαριανής, εξαιτίας του νεαρού της ηλικίας των ενοικιαστών, σε σχέση με τις ηλικιακές κα-

τανομές που παρατηρούνται στην περιοχή μελέτης της Νέας Φιλαδέλφειας.

Από τα παραπάνω χαρακτηριστικά στην περιοχή μελέτης της Νέας Φιλαδέλφειας παρατηρείται μια κοινωνικο-οικονομική ομοιογένεια μεταξύ των υποομάδων δικαιούχων/αγοραστών/ενοικιαστών με παρόμοιες δυνατότητες κοινωνικής ανέλιξης, σε αντίθεση με την Καισαριανή, όπου οι δικαιούχοι υστερούν οικονομικά έναντι των αγοραστών και των ενοικιαστών. Καμία από τις τρεις κατηγορίες δεν την χαρακτηρίζει κοινωνική στασιμότητα. Δεν παρατηρείται επίσης ουσιαστική διαφορά στην αγοραστική δύναμη των αντίστοιχων νοικοκυριών. Σύμφωνα με το δείκτη αγοραστικής δύναμης, τόσο οι δικαιούχοι όσο και οι ενοικιαστές παρουσιάζουν την ίδια περίπου αγοραστική δυνατότητα (2-3,5) και καμία από τις υποομάδες δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο βαθμό στέρησης. Στη Ν. Φιλαδέλφεια δεν αποσπάται κάποια υποομάδα έναντι κάποιας άλλης στο βαθμό κατανάλωσης.

Κλίμακα αγοραστικής δύναμης Ν. Φιλαδέλφειας

Δικαιούχοι Ενοικιαστές Αγοραστές

0- - - - - - - - - -1 - - - - - - - - - 2 - - - - - - - - - 3 - - - - - - - - - - - - - - - 4 - - - - - - - - - - -5

Αποστέρηση Υποκατανάλωση Κατανάλωση Υπερκατανάλωση

Τα κοινωνικά χαρακτηριστικά του συνόλου των νοικοκυριών της περιοχής μελέτης Ν. Φιλαδέλφειας συγκλίνουν με αυτά του μέσου ελληνικού νοικοκυριού και διαμορφώνουν τις ίδιες καταναλωτικές τάσεις, όπως αυτές προκύπτουν από την περιορισμένη –αλλά όχι στερημένη– αγοραστική τους δύναμη.

γ) Χαρακτηριστικά διαμερισμάτων και συνθήκες στέγασης Νέας Φιλαδέλφειας

Το μέγεθος των διαμερισμάτων κυμαίνεται από 30 τ.μ. το μικρότερο έως 113,95 τ.μ. το μεγαλύτερο. Από τα εικοσιεπτά διαμερίσματα τρία δεν υπερβαίνουν τα 40 τ.μ. (11,11% του συνόλου), 18 τα 80 τ.μ. (66,65%) και 6 κυμαίνονται από 81-130 τ.μ. (22,22%). Όπως φαίνεται από την κατανομή των τ.μ. των συγκροτημάτων Ν. Φιλαδέλφειας δεν σημειώνονται ουσιαστικά αποκλίσεις ως προς το μέγεθος των διαμερισμάτων. Το μεγαλύτερο ποσοστό (66,65%) αποτελείται από τριάρια και μόνο ένα διαμέρισμα είναι κάτω από 30 τ.μ. (25,74) και ένα πάνω από 110 τ.μ. (113,95). Η ισόρροπη αυτή κατανομή δεν οδηγεί σε ση-

μαντικές διαφοροποιήσεις ως προς το κοινωνικο-οικονομικό επίπεδο των ενοίκων, όπως συμβαίνει στην Καισαριανή.

Ο μέσος αριθμός δωματίων ανά κατοικία είναι 2,6. Αναλογούν δε κατά μέσο όρο 14,41 τ.μ. ανά άτομο. Τα νοικοκυριά της Ν. Φιλαδέλφειας διαθέτουν μικρότερη αναλογία ωφέλιμου χώρου/άτομο σε σχέση με τα νοικοκυριά της Καισαριανής. Ωστόσο, οι συνθήκες στέγασης είναι εξαιρετικά βελτιωμένες σε σχέση με την προϋπάρχουσα κατάσταση, αφού οι προηγούμενες κατοικίες είχαν χαρακτηριστεί ακατοίκητες μετά τους σεισμούς του '81. «Ο σεισμός σωσμός», μας είπαν χαρακτηριστικά πολλοί δικαιούχοι, εκφράζοντας την ικανοποίησή τους για την αντικατάσταση του παλαιού προσφυγικού κτίσματος με ένα καινούργιο διαμέρισμα. Το ότι πολλά διαμερίσματα δόθηκαν από τους δικαιούχους προς ενοικίαση δεν ώθησε ούτε τους δικαιούχους ούτε πολύ περισσότερο τους ενοικιαστές να επιφέρουν βελτιώσεις στο εσωτερικό των διαμερισμάτων.

Ως προς τα φυσικά χαρακτηριστικά του διαμερίσματος (ηλιασμός/φυσικός φωτισμός), η πλειοψηφία των δικαιούχων (70%) και των ενοικιαστών (90%) τοποθετούνται θετικά. Ωστόσο, η συνολική στάση του πληθυσμού απέναντι στην ποιότητα κατασκευής των διαμερισμάτων είναι αρνητική (δικαιούχοι 89%, ενοικιαστές 70%), βρίσκοντάς τους πολλές ελλείψεις ως προς τη στενότητα του χώρου, την εσωτερική διαρρύθμιση και τα επιμέρους τεχνικά χαρακτηριστικά (υδραυλικές εγκαταστάσεις, μόνωση, διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων της πολυκατοικίας). Για τους αγοραστές η λογική τιμή του διαμερίσματος και η γειτνίαση της περιοχής με το κέντρο ήταν οι κύριοι λόγοι που τους ώθησαν στην αγορά του διαμερίσματος, ενώ για τους ενοικιαστές η λογική τιμή του ενοικίου και το ότι η κατασκευή ήταν καινούργια. Αρνητική στάση ως προς τους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας είχαν κυρίως οι δικαιούχοι (56%) και οι αγοραστές και λιγότερο οι ενοικιαστές (10%). Κύριο μειονέκτημα αποτελεί η παρουσία των υπαίθριων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στην είσοδο της πολυκατοικίας (πυλωτή). Αντίθετα, η διαμόρφωση του ακάλυπτου μεταξύ των δύο συγκροτημάτων σε παιδική χαρά κρίθηκε θετικά από τους περισσότερους. Αρνητική στάση εξέφρασαν οι ένοικοι των πρώτων ορόφων, λόγω του αυξημένου θορύβου που προξενούν τα παιγνίδια και οι φωνές των παιδιών της γειτονιάς. Η πλειοψηφία των δικαιούχων (90%) και των αγοραστών δεν θα άλλαζε την περιοχή κατοικίας. Άλλωστε, οι περισσότεροι από τους δικαιούχους κατοικούν στη Ν. Φιλαδέλφεια πάνω από 40 χρόνια. Αντίθετα, οι ενοικιαστές θα επιθυμούσαν να εγκατασταθούν σε περιοχή με λιγότερο θόρυβο και καλύτερο φυσικό περιβάλλον. Ως προς τις κοινωνικές σχέσεις στο επίπεδο της πολυκατοικίας και της ευρύτερης περιοχής υπάρχει διαφοροποίηση μεταξύ των δικαιούχων-αγοραστών και των ενοικιαστών. Οι δικαιούχοι (90%) και οι αγοραστές (100%) τόνισαν τις φιλικές σχέσεις που δια-

τηρούν μεταξύ τους και με τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής. Άλλωστε, πολλοί από τους δικαιούχους, εκτός από φιλικές, έχουν και συγγενικές σχέσεις με τους άλλους ενοίκους της πολυκατοικίας. Αντίθετα, οι ενοικιαστές (80%) και οι αγοραστές (100%) μίλησαν για την τυπικότητα των σχέσεών τους με τους περισσότερους ενοίκους του συγκροτήματος λόγω έλλειψης χρόνου και διαφοροποίησης των κοινωνικών σχέσεων.

δ) Η στάση του πληθυσμού της Ν. Φιλαδέλφειας στην ανάπλαση

Η ανάπλαση της περιοχής της Ν. Φιλαδέλφειας ήταν συναρτημένη με την ικανοποίηση άμεσων και πιεστικών στεγαστικών αναγκών. Η παρέμβαση αυτή αποτελούσε το πρώτο εγχείρημα άσκησης στεγαστικής πολιτικής ενός δημοσίου φορέα, με αποτέλεσμα η όλη επέμβαση να χαρακτηριστεί από τους κατοίκους της περιοχής ως η διαδικασία αντικατάστασης των κατεστραμμένων από τους σεισμούς κατοικιών με καινούργιες. Έτσι, οι περισσότεροι δικαιούχοι με τον όρο ανάπλαση εννοούσαν την αντικατάσταση της παλαιάς τους κατοικίας με διαμέρισμα. Από τις τρεις υποομάδες καμία δεν είχε κάποια συγεκριμένη άποψη για τον ευρύτερο σκοπό των αναπλάσεων και κανείς δεν αναφέρθηκε σε άλλες αναπλάσεις που να είχαν γίνει στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

Στις ερωτήσεις που αφορούσαν τη συγκεκριμένη ανάπλαση της περιοχής εκφράστηκαν διαφορετικές απόψεις μεταξύ των τριών υποομάδων. Σύμφωνα με τη μέθοδο ελέγχου χ^2 η στάση των δικαιούχων και των ενοικιαστών δεν συμπίπτει (χ^2= 28,44, Β.Ε.=3, P=0,00<0,05). Λόγω του μικρού αριθμού των αγοραστών (2 νοικοκυριά) δεν ήταν δυνατόν να συσχετιστεί η στάση τους με τις δύο άλλες υποομάδες.

Η πλειοψηφία των δικαιούχων (67%) δεν θέλησε να τοποθετηθεί ούτε θετικά ούτε αρνητικά στην επέμβαση. Οι απαντήσεις τους στο ερώτημα πώς κρίνουν την ανάπλαση αφορούσαν την αποτίμηση της ποιότητας του διαμερίσματος και όχι την όλη επέμβαση, ή τις δυνατότητες να γίνουν παρόμοιες αναπλάσεις και σε άλλα κτίσματα της περιοχής που υπέστησαν φθορές από τους σεισμούς. Ακόμα και εκείνοι που δήλωσαν «πολύ ευχαριστημένοι» από την ανάπλαση (22%) συναρτούσαν άμεσα τη στάση τους με το βαθμό ικανοποίησης που τους προσφέρει η νέα τους κατοικία. Σε αναφορά με την κατοικία και όχι με την ανάπλαση ήταν και οι αποτιμήσεις των ενοικιαστών (30%) και των αγοραστών (50%). Και οι δύο υποομάδες θεώρησαν την παρέμβαση επιτυχή διαδικασία που έδωσε διέξοδο στο πρόβλημα της στέγης. Είναι χαρακτηριστικό ότι κανένα νοικοκυριό δεν τόνισε την ανάγκη να γίνουν ανάλογες παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής, ιδίως σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου, εμπεριέχει πολλά θετικά στοιχεία, αν αποσκοπεί στην αντικατάσταση του ευρύτερου οικιστικού αποθέματος. Αν, αντίθετα, χρησιμοποιείται σε περιορισμένο βαθμό και έκταση οι μεταβολές που επιφέρει στο κοινωνικό περιβάλλον είναι σε μεγάλο βαθμό αρνητικές. Οι επεμβάσεις στη Ν. Φιλαδέλφεια και στην Καισαριανή χρησιμοποίησαν την ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής σε πολύ περιορισμένη έκταση. Οι σημειακές επεμβάσεις σε ένα μόνο οικοδομικό τετράγωνο σε κάθε περιοχή, αντί να επηρεάσουν θετικά την περιοχή παρέμβασης –όπως μπορεί να φανεί εκ πρώτης όψεως–, σε μια συνολική θεώρηση υποβαθμίζουν τόσο αυτή όσο και την ευρύτερη περιοχή, αφού διατηρούν και οξύνουν το διχασμό ανάμεσα σε υποβαθμισμένες ζώνες και δυναμικές ή κοινωνικά ανελίξιμες περιοχές.

Στις περιοχές Καισαριανής και Ν. Φιλαδέλφειας η βελτίωση των συνθηκών στέγασης, μέσω της ανάπλασης περιορισμένου αριθμού νοικοκυριών, δεν ωφέλησε παρά μόνο αυτά, αφού, στην ουσία, η πλειοψηφία των προσφυγικών οικογενειών της περιοχής συνεχίζει να διαμένει σε υποβαθμισμένες συνθήκες κατοικίας. Ο διαχωρισμός που επιβάλλεται στις περιοχές αυτές μέσω της περιορισμένης ανάπλασης του οικιστικού αποθέματος διατηρεί παγιδευμένες τις κοινωνικά ασθενέστερες πληθυσμιακές ομάδες, που ζουν στις παλαιές πλινθόκτιστες κατασκευές, σ' ένα σύστημα κοινωνικής στέρησης. Άλλωστε, η υπερβολική κατάτμηση της γης σε οικόπεδα που δεν ξεπερνούν τα 30 τ.μ. δεν επιτρέπει στις κοινωνικές αυτές ομάδες την αντικατάσταση της παλαιάς κατοικίας μέσω του θεσμού της αντιπαροχής. Έτσι, για να πραγματοποιηθεί κάποια ανοικοδόμηση, είναι απαραίτητη είτε η συνένωση πολλών οικοπεδικών μονάδων, είτε η συγκατάθεση όλων των ιδιοκτητών του οικοδομικού τετραγώνου, διαδικασία που απαιτεί πολύ χρόνο και είναι οικονομικά ασύμφορη για τους ιδιοκτήτες με πολύ μικρές ιδιοκτησίες. Κατά συνέπεια, η ανάπλαση για λόγους στεγαστικής πολιτικής μέσω δημόσιου φορέα, με ειδικούς όρους ανάλογα με την περιοχή, αποτελεί μια λύση στην αναβάθμιση των συνθηκών στέγασης αυτών των κοινωνικών ομάδων. Αν όμως αυτή η στεγαστική βελτίωση γίνεται επιλεκτικά και μονοσήμαντα δεν κάνει τίποτα άλλο από το να ισχυροποιεί και να παγιώνει τις κοινωνικές αντιθέσεις μεταξύ των νοικοκυριών, έτσι ώστε τα πιο αποδυναμωμένα να βρίσκονται σε πλήρη αδυναμία να βγουν από το φαύλο κύκλο της κοινωνικής υποβάθμισης.

Η ανάπλαση ως μέσο συνολικής στεγαστικής αναβάθμισης μιας περιοχής, πέρα από τις δυνατότητες βελτίωσης της ποιότητας της κατοικίας, μπορεί να ανακόψει την αποδιάρθρωση του κοινωνικού ιστού και να ωθήσει στην αναζω-

ογόνηση των υποβαθμισμένων περιοχών με την εγκατάσταση σ' αυτές νέων δυναμικών νοικοκυριών. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω της ανάπλασης και της επανεγκατάστασης στην ίδια περιοχή των παλαιών κατοίκων αλλά και της εγκατάστασης νέων κοινωνικών ομάδων (με τη διατήρηση της τιμής των ενοικίων σε χαμηλά επίπεδα και διαμόρφωση χαμηλής τιμής πώλησης του τ.μ.). Τα μέτρα αυτά μπορούν να διατηρήσουν σε ισορροπία την κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού μιας συγκεκριμένης περιοχής, ώστε να αποφευχθεί το φαινόμενο της «κοινωνικής αποδιάρθρωσης» του πληθυσμού που έχει παρουσιαστεί σε πολλές περιοχές αναπλάσεων σε ευρωπαϊκές πρωτεύουσες. Οι πληθυσμιακές μεταβολές, αποτέλεσμα ευρύτερων κοινωνικών μεταβολών, που παρατηρούνται σε μια συνοικία, μετά από εκτεταμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις, αφορούν συνήθως τη διαφοροποίηση των κοινωνικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού και την εγκατάλειψη των περιοχών από τους παλαιούς κατοίκους. Οι αναπλάσεις, ως μέσο στεγαστικής πολιτικής, μπορούν να περιορίσουν ή και να ανακόψουν τις τάσεις αυτές και να διατηρήσουν τη συνοχή του κοινωνικού ιστού των υποβαθμισμένων περιοχών.

Μια τέτοια θετική επίπτωση στην κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού παρατηρείται στην περιορισμένη ανάπλαση της Καισαριανής: συγκράτηση του αρχικού πληθυσμού (δικαιούχοι), ανανέωση πληθυσμού ως προς τις ηλικιακές κατανομές (χαμηλός μέσος όρος ηλικίας ατόμων των νέων νοικοκυριών), εγκατάσταση νέων δυναμικών νοικοκυριών. Αντίθετα, στην περιοχή Ν. Φιλαδέλφειας δεν διαφοροποιήθηκε η κοινωνική σύνθεση της περιοχής, απλά η ανάπλαση βελτίωσε τις συνθήκες στέγασης ενός πολύ μικρού ποσοστού κατοίκων της περιοχής.

Η διαφοροποίηση των στάσεων μεταξύ των τριών υποκατηγοριών, εξεταζόμενη συνολικά, αποδεικνύει ότι, ως προς τις συγκεκριμένες επεμβάσεις, μόνο οι δικαιούχοι και οι αγοραστές ήταν θετικοί σε συνάρτηση με το συγκεκριμένο όφελος που αποκόμισαν. Η ομάδα των ενοικιαστών, εκτός από εκείνους που διέμεναν αρκετά χρόνια στις αντίστοιχες περιοχές, ήταν η πιο αδιάφορη ως προς την ανάπλαση και ως προς τις γενικότερες συνθήκες διαβίωσης της περιοχής. Καθοριστικό στοιχείο προσδιορισμού στάσης αποτέλεσε μονοσήμαντα η σχέση του χρήστη με το προϊόν της επέμβασης (υποκειμενική θεώρηση) και όχι οι αντικειμενικοί όροι της επέμβασης ή η χρήση της ανάπλασης ως εργαλείου άσκησης ευρύτερης στεγαστικής πολιτικής.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι, σε σύγκριση με την προηγούμενη κατοικία, μέσω της ανάπλασης βελτιώθηκαν οι συνθήκες στέγασης του συγκεκριμένου πληθυσμού. Φυσικά, μέσα από αυτή τη διαδικασία και λόγω του μικρού μεγέθους των ιδιοκτησιών και πολλών συνιδιοκτητών ορισμένοι από τους δικαιούχους ωφελήθηκαν (όσοι αγόρασαν επιπλέον τ.μ.), ενώ άλλοι (που δεν είχαν οικονομικές δυνατότητες) απόκτησαν διαμερίσματα καλύτερα μεν από την προη-

γούμενη κατοικία τους, αλλά υποδεέστερα ως προς τις προσδοκίες τους, με αποτέλεσμα να είναι απόλυτα αρνητικοί στη συγκεκριμένη ανάπλαση. Η στάση αυτή δείχνει την τέλεια έλλειψη ευαισθητοποίησης στο γενικότερο θέμα της ανάπλασης και τον περιορισμό του ενδιαφέροντος ενός μεγάλου μέρους του κοινού στα άμεσα υποκειμενικά ενδιαφέροντα. «Δεν με ενδιαφέρει», «τι με νοιάζει;» και συχνά «δεν ξέρω» ήταν οι απαντήσεις για ένα θέμα που δεν αφορά στενά την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών, αλλά αναφέρεται και στη γενικότερη αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Action Pilote Réhabilitation du patrimoine Social «Organiser la relation avec les locataires avant, pendant et aprés la réhabilitation», Rapport du Groupe de Travail Ministére de l'Equipement et du Logement, Direction de la Construction, Juin 1988.

Action Pilote Réhabilitation du patrimoine Social «Quelle consultation des entreprises pour réhabiliter?», Rapport du Groupe de Travail Ministére de l'Equipement et du Logement, Direction de la Construction, Juin 1988.

Action Pilote Réhabilitation du patrimoine Social «Connaître le marché local: une nécessité pour définir une stratégie avant toute réhabilitation», Rapport du Groupe de Travail Ministére de l'Equipement et du Logement, Direction de la Construction, Juin 1988.

Action Pilote Réhabilitation du patrimoine Social «Maîtriser les coûts d'une réhabilitation», Rapport du Groupe de Travail Ministére de l'Equipement et du Logement, Direction de la Construction, Juin 1988.

Αραβαντινού Α., Γετιμή Π., Πρωτοψάλτη Γ., Χριστοφιλοπούλου Δ., *Ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα,* ΚΕΠΕ, Θέματα προγραμματισμού 35, Αθήνα 1987, σ. 20.

Castelis M., «Crise de l'Etat, consommation collective et contradiction urbaines», in *Crise de l'Etat*, P.U.F., 1976, σ. 60-72.

Chombart de Lauwe (P.H.), «Recherche sur le terrain et étude de cas», in *Manuel de la Recherche Sociale dans les zones urbaines*, UNESCO, 1964, σ. 50-65.

Γκιζελή Β., «Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και προέλευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», *Επικαιρότητα*, Αθήνα 1984.

ΔΕΠΟΣ, «Επενδύσεις κατοικίας και διαδικασίες αλλαγής στις πόλεις», *Συμπεράσματα σεμιναρίου ΟΟΣΑ,* Αθήνα, 27-29 Μαΐου 1987.

Κοτζαμάνης Β., Μαλούτας Θ., «Η κρατική παρέμβαση στον τομέα της εργατικής λαϊκής κατοικίας», ΕΚΚΕ, τχ. 56, 1985.

Κουβέλη Α., Οικονόμου Δ., «Κρατική στεγαστική πολιτική», ΕΚΚΕ-ΥΧΟΠ, Αθήνα 1985.

Lazarsfeld P., «The Art of Asking why?» in Katz, *Public Opinion and Propaganda*, N.Y., Hart and Cie, 1960.