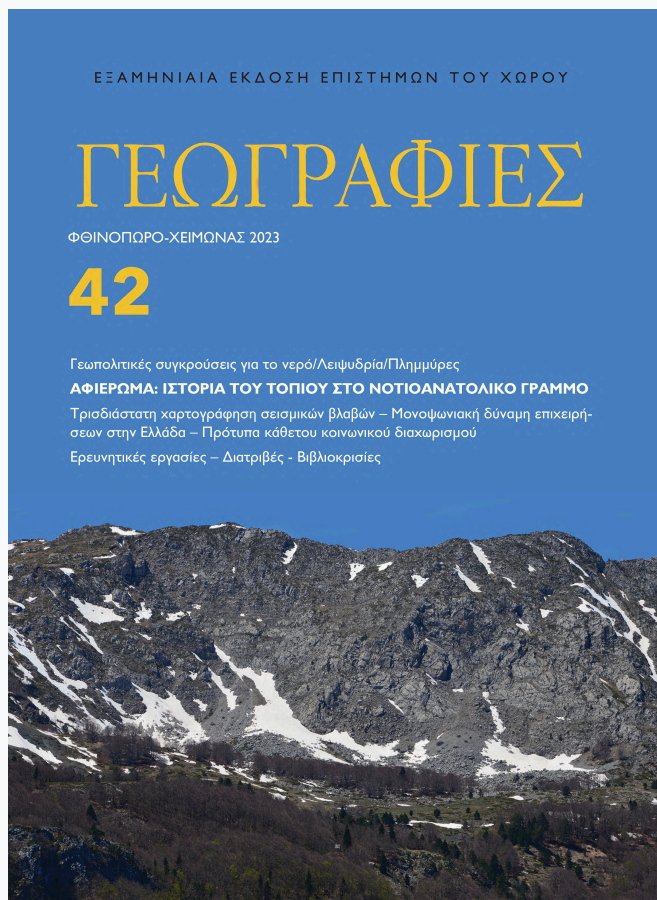


## Γεωγραφίες

Αρ. 42 (2023)

Γεωγραφίες, Τεύχος 42, 2023



### ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΘΕΤΟΥ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΔΥΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

*Νικολίνα Μιωφά*

# ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΘΕΤΟΥ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΔΥΟ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

**Νικολίνα Μυωφά<sup>1</sup>**

## *Περίληψη*

Το άρθρο αυτό μελετά τη μορφή του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού και της στεγαστικής κινητικότητας δύο πολυκατοικιών του κέντρου της Αθήνας που χτίστηκαν με το σύστημα της αντιπαροχής. Το άρθρο βασίζεται στα δεδομένα που συλλέχθηκαν μέσω της ποιοτικής έρευνας με συνεντεύξεις οι οποίες διενεργήθηκαν στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος «Ιστορίες αθηναϊκών πολυκατοικιών – η δομή του οικιστικού αποθέματος και οι επιπτώσεις στην κοινωνική γεωγραφία της πόλης» (ISTOPOL, <https://www.istopol.gr/el/>). Το πρόγραμμα χρηματοδοτήθηκε από το Ελληνικό Ίδρυμα Έρευνας και Καινοτομίας (ΕΛΙΔΕΚ) και υλοποιήθηκε στο Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο την περίοδο 2020-2022. Όπως θα φανεί και από την ανάλυση των δύο περιπτώσεων μελέτης, παρόλο που οι πολυκατοικίες χτίστηκαν με το σύστημα της αντιπαροχής η εξέλιξή τους στο χρόνο διαφέρει.

*Λέξεις-κλειδιά:* κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός, πολυκατοικίες, αντιπαροχή, στεγαστική κινητικότητα, Αθήνα

Different patterns of vertical social segregation and residential mobility in two apartment buildings at the center of Athens

**Nikolina Myofa**

## *Abstract*

This paper studies the patterns of vertical social segregation and residential mobility of two apartment buildings in Athens municipality that were built with the land-for-flat system. This paper is based on the data that were collected through in-depth interviews in the context of the research project ‘Apartment blocks in Athens – The structure of the housing stock and its impact on the city’s social geography’ (ISTOPOL, <https://www.istopol.gr/>). The project was funded by the Hellenic Foundation for Research and Innovation (ELIDEK/HFRI) and was implemented in Harokopio University during the period 2020-2022. The analysis indicates that even though these apartment buildings were constructed with the land-for-flat system, their development through the years differ.

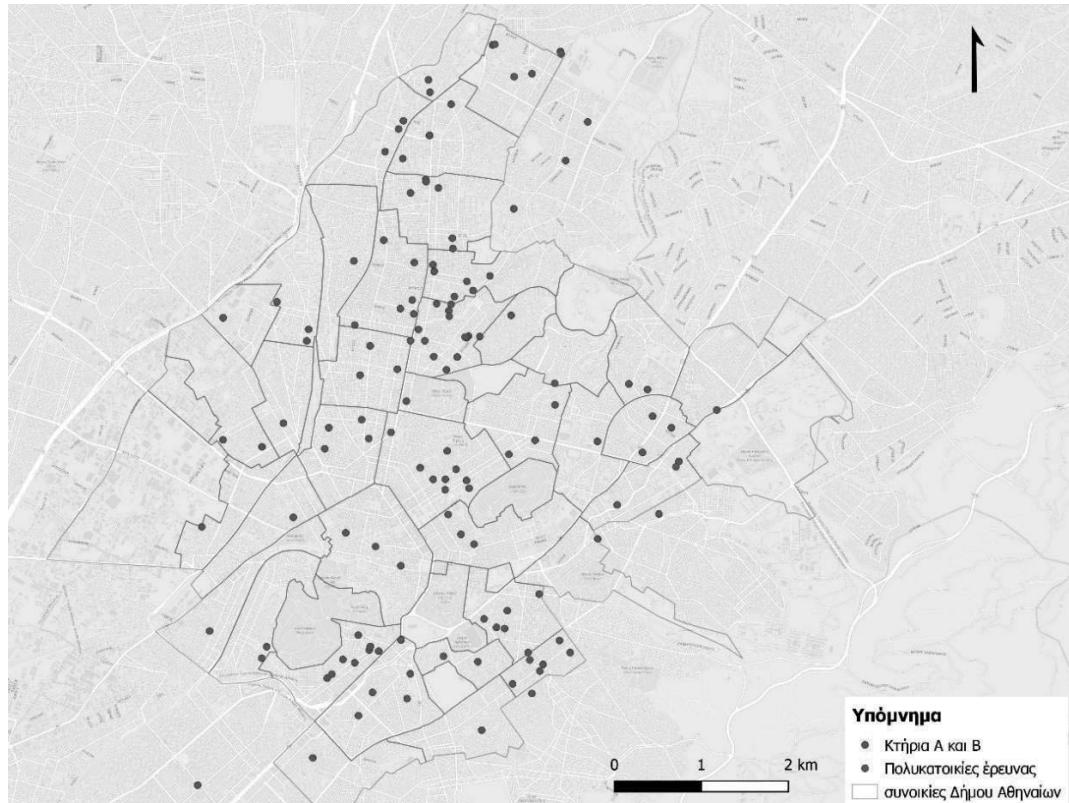
Keywords: vertical social segregation, apartment buildings, land-for-flat system, residential mobility, Athens

## *1. Εισαγωγή*

Στόχος αυτού του άρθρου<sup>1</sup> είναι η παρουσίαση και ανάλυση δύο αθηναϊκών πολυκατοικιών που ερευνήθηκαν στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος ISTOPOL, «Ιστορίες αθηναϊκών πολυκατοικιών – η δομή του οικιστικού αποθέματος και οι επιπτώσεις στην κοινωνική γεωγραφία της πόλης». Το πρόγραμμα αυτό υλοποιήθηκε στο Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο την περίοδο 2020-2022, με επιβλέποντα τον Ομότιμο Καθηγητή του Χαροκοπέιου Πανεπιστημίου Θωμά Μαλούτα (<https://www.istopol.gr/el/>).

1. Διδάκτορας Κοινωνικής Γεωγραφίας, [nikolmyofa@hua](mailto:nikolmyofa@hua).

Χάρτης 1: Χωροθέτηση των κτηρίων της έρευνας ανά συνοικία του Δήμου Αθηναίων



Πηγή δεδομένων (όρια συνοικιών Δήμου Αθηναίων): [https://geodata.gov.gr/dataset/op1a-euvo1k1wv/resource/06967dc4-3ec8-423a-bf5a-7caecbe62187?inner\\_span=True](https://geodata.gov.gr/dataset/op1a-euvo1k1wv/resource/06967dc4-3ec8-423a-bf5a-7caecbe62187?inner_span=True)

Στο πρόγραμμα ISTOPOL χρησιμοποιήθηκε ως βασική ερευνητική μέθοδος η ποιοτική έρευνα μέσω ημιδομημένων συνεντεύξεων με κατοίκους, απόντες ιδιοκτήτες καθώς και επαγγελματίες (ιδιοκτήτες και ενοικιαστές) διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες που χτίστηκαν την περίοδο 1950-1980, οι οποίες αποτελούν το βασικό κτιριακό απόθεμα του Δήμου Αθηναίων, όπου αναπτύχθηκε το φαινόμενο του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού. Η έρευνα πεδίου έλαβε χώρα από τον Μάιο του 2020 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2021, δηλαδή την περίοδο όπου είχαν επιβληθεί οι περιορισμοί στις μετακινήσεις και στις κοινωνικές επαφές εξαιτίας της πανδημίας του covid-19. Παρά τις δυσκολίες που οι περιορισμοί αυτοί επέφεραν, η έρευνα πεδίου ολοκληρώθηκε με επιτυχία. Συνολικά ερευνήθηκαν 132 πολυκατοικίες στο πλαίσιο του προγράμματος με τις οποίες καλύφθηκε το σύνολο της περιοχής μελέτης, δηλαδή του Δήμου Αθηναίων. Για την ακρίβεια καλύφθηκαν διαφορετικές γειτονίες της Αθήνας (Χάρτης 1), όσον αφορά την κοινωνική τους φυσιογνωμία. Το γενικότερο πλαίσιο της έρευνας, αλλά και οι προκλήσεις που είχαμε να αντιμετωπίσουμε κατά τη διάρκεια της έρευνας πεδίου αναλύονται εκτενέστερα στο τρίτο μέρος του άρθρου.

Ο λόγος που εστιάζω σε δύο πολυκατοικίες της έρευνας είναι ότι βρίσκονται σε διαφορετικές γειτονίες της Αθήνας, με διαφορετικά χαρακτηριστικά, ενώ ο βαθμός και η ένταση του κοινωνικού και εθνοτικού διαχωρισμού και της στεγαστικής κινητικότητας διαφέρει. Και οι δύο κατασκευάστηκαν με το σύστημα της αντιπαροχής την περίοδο 1950-1980, αλλά υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ τους κυρίως όσον αφορά την εξέλιξή τους. Πιο συγκεκριμένα, η στεγαστική κινητικότητα στη δεύτερη πολυκατοικία είναι χαμηλή σε αντίθεση με την πρώτη όπου είναι έντονη. Λόγω της έντονης στεγαστικής κινητικότητας η κοινωνική δομή της πολυκατοικίας έχει αλλάξει, με την κοινωνική φυσιογνωμία των νέων κατοίκων να είναι άλλοτε παρόμοια και άλλοτε διαφορετική απ' ό,τι των παλαιότερων κατοίκων. Παράλληλα, ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός υπάρχει και στις δύο, αλλά στη δεύτερη δεν ακολουθεί την τυπική μορφή του, δηλαδή τα χαμηλά κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα και οι φτωχοί μετανάστες να κατοικούν στους χαμηλότερους ορόφους, ενώ τα υψηλότερα στρώματα και οι γηγενείς να κατοικούν στους υψηλότερους ορόφους (Maloutas και Karadimitriou 2001).

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυ-

ση των δύο αυτών πολυκατοικιών αλλά και εν γένει τα δεδομένα που συγκεντρώθηκαν μέσα από την έρευνα πεδίου στο πλαίσιο του προγράμματος ISTOPOL αναφέρονται σε ένα μικρό δείγμα μεθοδολογικά επιλεγμένο, επομένως δεν μπορούν να γενικευθούν. Ωστόσο καταφέραμε να εστιάσουμε σε συγκεκριμένες πολυκατοικίες, και να δούμε στη μικροκλίμακα την εξέλιξη των κοινωνικών διεργασιών που έχουν λάβει χώρα στις πολυκατοικίες του κέντρου της Αθήνας. Επομένως, τα δεδομένα από την έρευνα αυτή τεκμηριώνουν περαιτέρω αλλά και συνομιλούν με την ήδη υπάρχουσα βιβλιογραφία, καθώς και με άλλες έρευνες που έχουν ήδη υλοποιηθεί, όπως επίσης τα μικροδεδομένα των απογραφών πληθυσμού-κατοικιών.

Πριν προχωρήσουμε στην ανάλυση του μεθοδολογικού πλαισίου που ακολουθήθηκε καθώς και στην ανάλυση των δύο παραδειγμάτων μελέτης, είναι σημαντικό να ορίσουμε την έννοια του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού, η οποία θα μας απασχολήσει σε αυτό το άρθρο.

## 2. Θεωρητικό πλαίσιο: το σύστημα της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός

Ο «κοινωνικός διαχωρισμός» ορίζεται ως η χωρική απόσταση μεταξύ δύο ή περισσότερων κοινωνικών ομάδων του πληθυσμού που πραγματοποιείται όταν αυτές οι πληθυσμιακές ομάδες «καταλαμβάνουν διαφορετικούς χώρους μέσα στην ίδια πόλη» (Gregory κ.ά. 2009: 673). Οι κοινωνικοί επιστήμονες της Σχολής του Σικάγου δανείστηκαν τον όρο αυτό από την επιστήμη της γενετικής του 19ου αιώνα (Πρώτος νόμος του Μέντελ) και τον χρησιμοποίησαν στις κοινωνικές επιστήμες για να περιγράψουν τον διαχωρισμό (που είχαν εντοπίσει) των εθνοτικών ομάδων, με βάση τον τόπο κατοικίας τους (Maloutas 2012: 4).

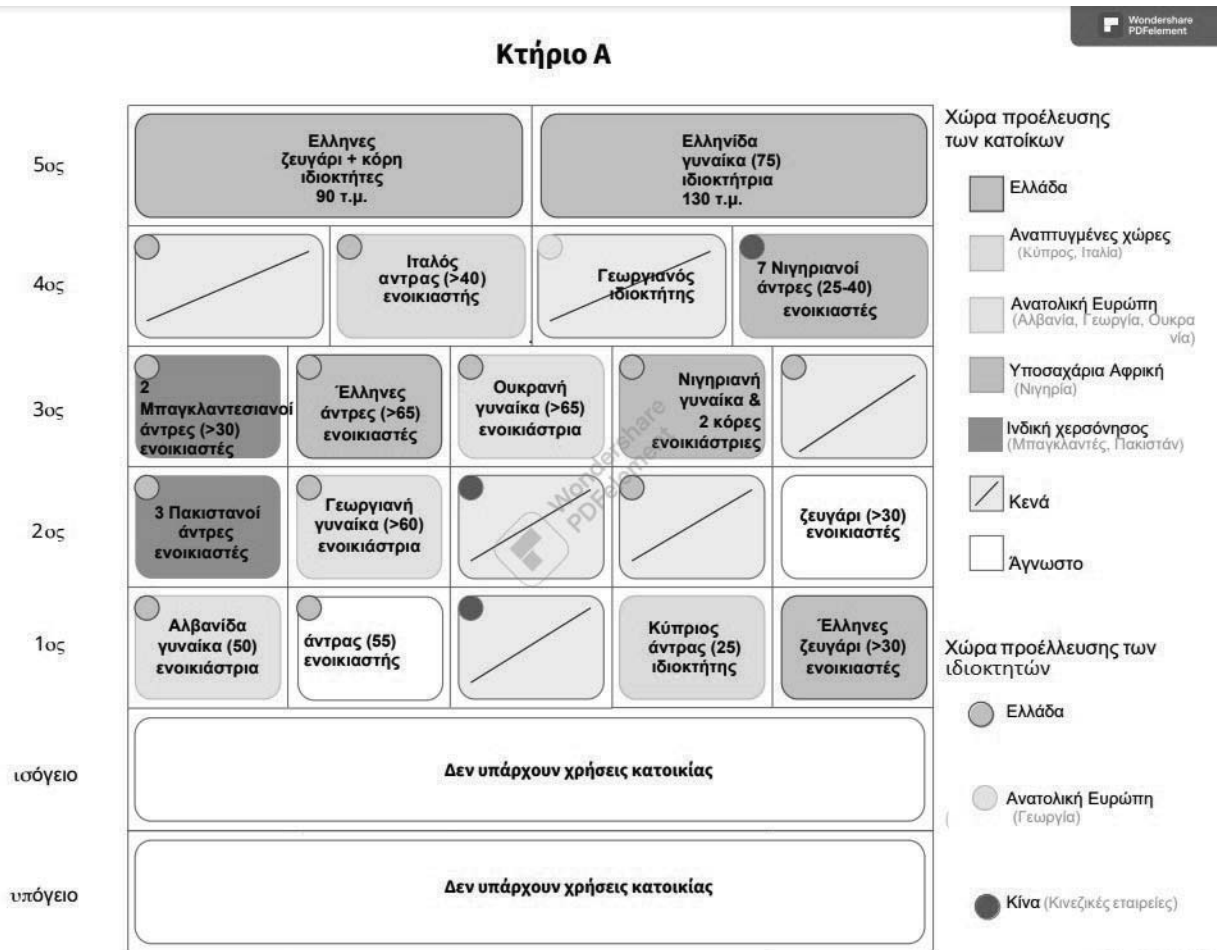
Η πρώτη αναφορά στον όρο «κοινωνικός διαχωρισμός» από Έλληνες επιστήμονες (κοινωνικούς γεωγράφους, αλλά και πολεοδόμους) έγινε στα τέλη της δεκαετίας του 1980, παρόλο που το φαινόμενο προϋπήρχε και είχε ήδη εντοπιστεί. Για την ακρίβεια, η Λεοντίδου (1989: 292) αναφέρει ότι ήδη από τη δεκαετία του 1920 στον αθηναϊκό χώρο προδιαγράφονταν διάφοροι τύποι κοινωνικού διαχωρισμού όπως ο «διχασμός» (όπως τον ονομάζει) μεταξύ των προσφυγικών συνοικισμών και των γειτονιών των γηγενών, ο «διχασμός» του λεκανοπεδίου Αττικής μεταξύ Ανατολικής πλευράς (τόπος κατοικίας εύπορων κοινωνικών στρωμάτων) και Δυτικής (τόπος κατοικίας λαϊκών στρωμάτων) αλλά και μεταξύ των συμπαγών περιοχών του κέντρου με κυρίαρχη την

πολυκατοικία και τις λαϊκές γειτονιές της αυτοστέγασης. Επίσης, άλλοι επιστήμονες (Βασιλείου 1944, Παπαϊωάννου και Βασιλικιώτη 1975, Γκιζελή 1984, Γκιζελή 1992, Νικολαΐδου 1993) ασχολήθηκαν, στα τέλη της δεκαετίας του 1980 με αρχές της δεκαετίας του 1990, με τον κοινωνικό διαχωρισμό της περιόδου του Μεσοπολέμου.

Στο πλαίσιο αυτής της επιστημονικής συζήτησης περί κοινωνικού διαχωρισμού η Leontidou (1990: 12) εισήγαγε για πρώτη φορά τον όρο «κάθετη κοινωνική διαφοροποίηση» (vertical social differentiation), έναν νέο τύπο διαχωρισμού ο οποίος πρωτοεμφανίστηκε κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου στις γειτονιές της Αθήνας με τα πολυώροφα κτίρια (Λεοντίδου 1989). Ευρύτερα αυτός ο τύπος της «κάθετης κοινωνικής διαφοροποίησης» σύμφωνα με τη Leontidou (1990) παρατηρείται στις πόλεις των χωρών της Νότιας Ευρώπης όπου η μεσαία και η εργατική τάξη ζουν μαζί σε κάθετα διαστρωματωμένες πολυκατοικίες. Η εργατική τάξη στις πολυκατοικίες αυτές κατοικεί στους κάτω ορόφους ενώ οι πιο εύποροι στους ανώτερους ορόφους και στα ρετιρέ (Leontidou 1990: 12). Ο τύπος αυτός της κάθετης διαφοροποίησης έρχεται σε αντίθεση με τη βασική μορφή διαχωρισμού στο αγγλο-αμερικάνικο πλαίσιο που είναι ο «οριζόντιος διαχωρισμός» (horizontal segregation), δηλαδή ο διαχωρισμός της κοινωνικής σύνθεσης σε επίπεδο γειτονιάς (ό.π.). Ωστόσο, τα πρώτα ποσοτικά δεδομένα που τεκμηριώνουν την ύπαρξη αυτής της κάθετης διαφοροποίησης προέκυψαν πολύ αργότερα στις αρχές της δεκαετίας του 2000 από τους Malouta και Karadimitriou (2001). Τα δεδομένα αυτά αντλήθηκαν μέσα από ένα μικρό δείγμα 254 νοικοκυριών, σε μια γειτονιά του κέντρου της Αθήνας, όπου έγινε συσχέτιση της κοινωνικο-επαγγελματικής φυσιολογίας των νοικοκυριών με τον όροφο της κατοικίας. Καταλυτική, ως προς την κατεύθυνση της τεκμηρίωσης του φαινομένου με τη χρήση ποσοτικών δεδομένων, ήταν η προσθήκη του ορόφου στα δεδομένα της απογραφής του 2011 (βλ. περισσότερα Maloutas και Spyrellis 2016, Maloutas κ.ά. 2022, Dimitrakou κ.ά. 2022, Μαλούτας και Σπυρέλλης 2015).

Τεκμηριώθηκε, λοιπόν, με τη χρήση ποσοτικών δεδομένων, ότι υπάρχει ανάμειξη διαφορετικών κοινωνικών ομάδων στις πολυκατοικίες του κέντρου της Αθήνας. Οι διαφορετικές αυτές κοινωνικές ομάδες κατοικούν σε διαμερίσματα πολυκατοικιών τα οποία διαφοροποιούνται κάθετα ανά όροφο. Η διαφοροποίηση συνδέεται άμεσα με το μέγεθος των διαμερισμάτων και γενικά τα χαρακτηριστικά των κατοικιών. Για παράδειγμα, οι κατοικίες των υψηλότερων ορόφων σε αντίθεση

Διάγραμμα 1: Κατανομή διαμερισμάτων ανά όροφο (κτήριο Α)



με τις κατοικίες των χαμηλότερων έχουν λιγότερο θόρυβο, καλύτερη θέα, περισσότερο φως, καλύτερο αερισμό, μεγαλύτερα και χρησιμοποιήσιμα μπαλκόνια, περισσότερο κατοικήσιμο χώρο κ.λπ. (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2015). Εξαιτίας αυτών των διαφορών στα ποιοτικά χαρακτηριστικά των διαμερισμάτων, διαφορετικά κοινωνικά στρώματα κατοικούν σε διαφορετικά διαμερίσματα. Η κατανομή των κοινωνικών ομάδων στη μικροκλίμακα σύμφωνα με τους Malouta και Karadimitriou (2001) ακολουθεί μια ιεραρχική δομή. Δηλαδή οι ανώτερες-μεσαίες κοινωνικές ομάδες κατοικούν στους υψηλότερους ορόφους (4ος και πάνω), ενώ οι κατώτερες στους χαμηλότερους (υπόγειο, ισόγειο, 1ος). Η ύπαρξη ιεραρχιών στην κατανομή των κοινωνικών ομάδων στο χώρο της πολυκατοικίας ήταν ο βασικός λόγος που οι Maloutas και Karadimitriou (2022) υιοθέτησαν τον όρο κάθετος κοινωνικός «διαχωρισμός» αντί για «διαφοροποίηση». Ο όρος «διαφοροποίηση» υπονοεί διαφορά αλλά όχι κατ' ανάγκη ιεραρχίες (ό.π.,

σ. 1, 17). Οι δύο όροι δεν είναι ταυτόσημοι, αν και συχνά χρησιμοποιούνται ως τέτοιοι (Maloutas και Karadimitriou 2001: 699-700). Ο όρος «κάθετος διαχωρισμός» αφορά την καθ' ύψος ιεράρχηση και τις ανισότητες που προκύπτουν εξαιτίας αυτής της ιεράρχησης, τονίζει δηλαδή την κοινωνική απόσταση ενώ αντίθετα ο όρος «κοινωνική διαφοροποίηση» είναι ευρύτερος και υπονοεί τη διαφοροποίηση, η οποία οφείλεται σε αυτή την κάθετη διαταξική ιεραρχία (Μαλούτας 2018: 194-195, βλ. περισσότερα Maloutas και Karadimitriou 2001, Maloutas και Karadimitriou 2022).

Το βασικό μοντέλο του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού εντοπίζεται στις πολυκατοικίες που χτίστηκαν την περίοδο 1950-1980, της έντονης δηλαδή ανοικοδόμησης της Αθήνας, με το σύστημα της αντιπαροχής<sup>2</sup> (Leontidou 1990: 234, Maloutas και Karadimitriou 2001, Μαλούτας και Σπυρέλλης 2015). Περίπου 35.000 πολυκατοικίες χτίστηκαν την περίοδο αυτή σε διάφορες γειτονίες του Δήμου Αθηναίων με το σύστημα της αντι-

παροχής<sup>3</sup> (Maloutas 2015) το οποίο βασιζόταν στη συμφωνία μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων μερών, δηλαδή του οικοπεδούχου και του κατασκευαστή-εργολάβου (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2015). Ο οικοπεδούχος παραχωρούσε το οικόπεδο στον εργολάβο προκειμένου να κατασκευάσει μια πολυκατοικία στη θέση αυτή. Ως αντάλλαγμα, λάμβανε από τον εργολάβο έναν αριθμό διαμερισμάτων στο προς ανέγερση κτίριο, ενώ τα υπόλοιπα πωλούνταν από τον εργολάβο συνήθως προκαταβολικά για τη χρηματοδότηση της κατασκευής (βλ. περισσότερα Αντωνοπούλου 1990, Κατσίκας 2000, Μαντουβάλου 1996, Θεοχαροπούλου 2022, Μαλούτας 2022). Αυτή η διαδικασία στην Αθήνα έφτασε στην ακμή της τις δεκαετίες του 1960 και του 1970 και αφορούσε κυρίως τις ανώτερες και ανώτερες-μεσαίες κοινωνικές κατηγορίες, με τους αυτοαπασχολούμενους (επιστημονικά επαγγέλματα) να αποτελούν τη χαμηλότερη κατηγορία (Μαλούτας 2018, Μαλούτας 2022).

Στις πολυκατοικίες της αντιπαροχής βρήκε εφαρμογή μεταγενέστερα ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός και τούτο γιατί, όπως προαναφέρθηκε, η διαφοροποίηση των διαμερισμάτων των εν λόγω πολυκατοικιών ανά όροφο είχε ως αποτέλεσμα την εγκατάσταση σε αυτά διαφορετικών κοινωνικών ή/και μεταγενέστερα εθνοτικών ομάδων. Η ομοιογενής δομή των πολυκατοικιών που κατασκευάστηκαν με το σύστημα αντιπαροχής άρχισε να αλλάζει από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 με τη μετεγκατάσταση μεγάλου αριθμού κατοίκων, από τα ανώτερα και ανώτερα-μεσαία κοινωνικά στρώματα, προς τα βόρεια και νότια προάστια της Αθήνας εξαιτίας της υποβάθμισης των συνθηκών ζωής και διαβίωσης στο κέντρο της Αθήνας (Maloutas 2004). Στα κενά διαμερίσματα, που προέκυψαν εξαιτίας της μετεγκατάστασης των πιο εύπορων κατοίκων στα προάστια, εγκαταστάθηκαν κατώτερες κοινωνικο-επαγγελματικές κατηγορίες. Ο διαχωρισμός σε αυτές τις πολυκατοικίες εμφανίστηκε μεταξύ των ανώτερων και ανώτερων-μεσαίων κοινωνικο-επαγγελματικών κατηγοριών που παρέμειναν και των νεοεισερχόμενων κατώτερων κοινωνικο-επαγγελματικών κατηγοριών (Maloutas και Karadimitriou 2001). Επίσης, από τη δεκαετία του 1990 στα διαμερίσματα που έμειναν κενά, λόγω μετεγκατάστασης των παλαιών κατοίκων, στις πολυκατοικίες της αντιπαροχής του κέντρου της Αθήνας (και κυρίως στους χαμηλότερους ορόφους με τη μικρότερη επιφάνεια) αναζητούσαν κατοικία οι μετανάστες,<sup>4</sup> λόγω των χαμηλών τιμών ενοικίου (συνέπεια της υποβάθμισης του αποθέματος λόγω παλαιότητας, αλλά και της υποβάθμισης των συνθηκών ζωής στο κέντρο) (Μαλούτας 2018: 143).

Συνεπώς ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός που

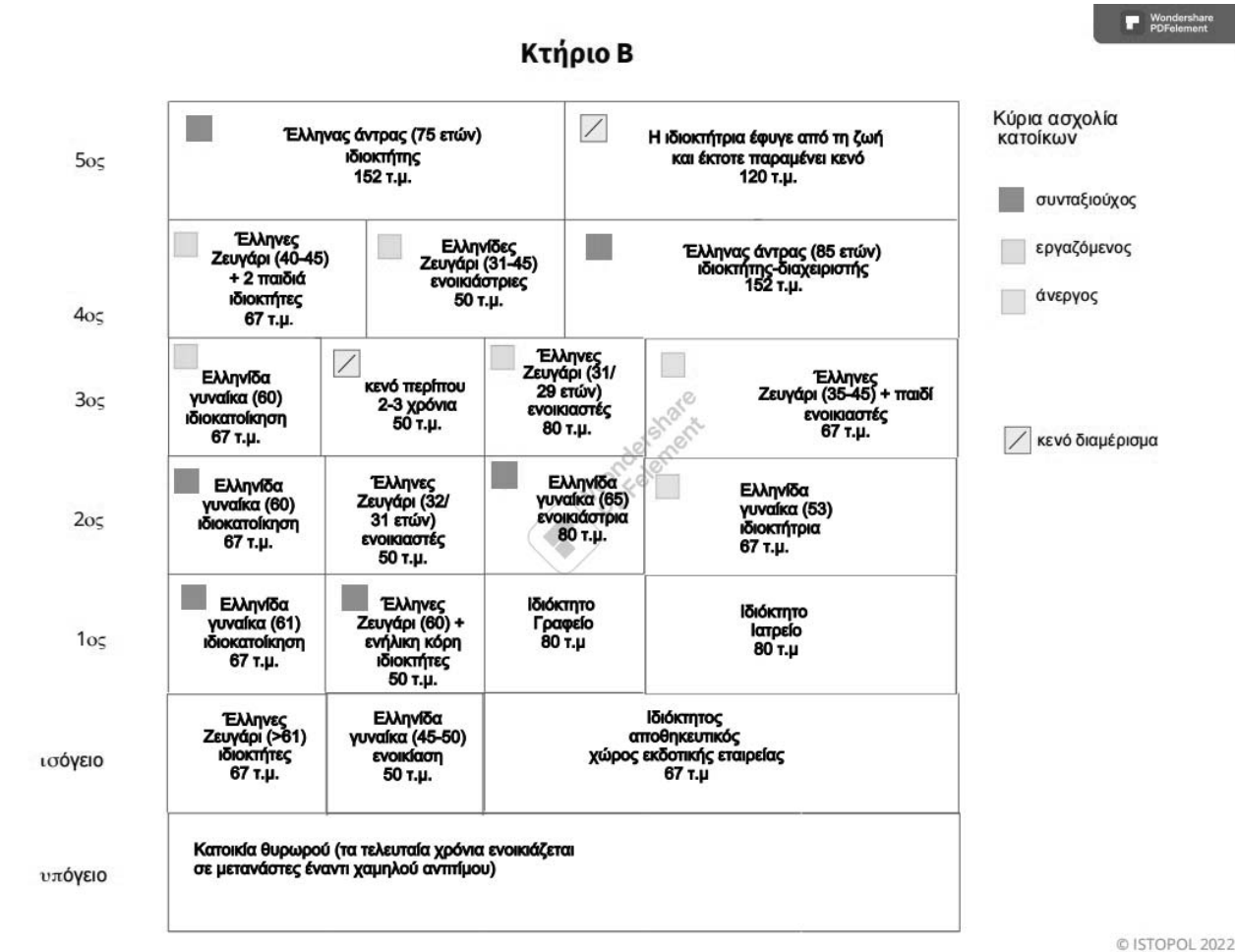
εντοπίζεται στις πολυκατοικίες που χτίστηκαν στην Αθήνα την περίοδο 1950-1980 με το σύστημα της αντιπαροχής έχει την ακόλουθη μορφή: τα φτωχότερα κοινωνικά στρώματα ή/και οι μετανάστες υπερεκπροσωπούνται στους κατώτερους ορόφους, ενώ στους ανώτερους ορόφους υπερεκπροσωπούνται οι υψηλότερες κοινωνικές τάξεις ή/και οι «κυρίαρχες» εθνοτικές ομάδες (Maloutas και Karadimitriou 2001, Maloutas και Spyrellis 2016, Balampanidis και Bourlessas 2019).

### 3. Μεθοδολογία: το γενικότερο πλαίσιο μέσα στο οποίο προσεγγίσαμε την έρευνα πεδίου

Όπως προαναφέρθηκε, η βασική ερευνητική μέθοδος που ακολουθήθηκε στο πρόγραμμα ISTOPOL ήταν η ποιοτική μέσω ημιδομημένων συνεντεύξεων. Αναλυτικότερα, από τα 132 κτίρια που διερευνήσαμε, σε 89 κτίρια (67%) πραγματοποιήθηκαν έως και δύο συνεντεύξεις, ενώ περισσότερες από δύο (έως 13 το ανώτερο σε μια περίπτωση) πραγματοποιήθηκαν στα υπόλοιπα 43 κτίρια (33%). Εξαιτίας των περιορισμών που η πανδημία έθεσε, η μέθοδος της χιονοστιβάδας (snowball method) ήταν η βασική ερευνητική μέθοδος που ακολουθήθηκε, δηλαδή οι ήδη υπάρχοντες πληροφορητές/ήτριες μας έφεραν σε επαφή με άτομα του δικού τους δικτύου (φίλους, γνωστούς, συγγενείς, συναδέλφους κ.λπ.), ενώ σε μικρότερο ποσοστό προσεγγίσαμε πληροφορητές/πληροφορήτριες με τους οποίους/τις οποίες δεν είχαμε προηγούμενη επαφή, όπως ήταν ο αρχικός μας στόχος. Για να μειώσουμε τις συνέπειες από τη διαστρέβλωση του δείγματος, που θα προέκυπτε εξαιτίας της αδυναμίας να προσεγγίσουμε άτομα με τα οποία δεν είχαμε προηγούμενη επαφή (και επομένως να διενεργήσουμε περισσότερες από δύο συνεντεύξεις ανά κτίριο), καλύψαμε περισσότερες πολυκατοικίες απ' ό,τι είχαμε θέσει ως στόχο στην αρχή της έρευνας. Με τον τρόπο αυτό, καταφέραμε να καλύψουμε το σύνολο του Δήμου Αθηναίων διενεργώντας συνεντεύξεις με κατοίκους διαφορετικών γειτονιών.

Διενεργήσαμε συνολικά 431 συνεντεύξεις. Από αυτές οι 320 ήταν με κατοίκους, απόντες ιδιοκτήτες και επαγγελματίες διαμερισμάτων ή και άλλων χώρων σε πολυκατοικίες του Δήμου Αθηναίων. Δημιουργήθηκαν επτά οδηγοί συνέντευξης για να καλυφθούν οι διαφορετικές περιπτώσεις πληροφορητών στους οποίους θα απευθυνόμασταν. Οι περιπτώσεις αυτές ήταν οι ακόλουθες: ιδιοκάτοικοι διαμερίσματος μέσω αγοράς, ιδιοκάτοικοι διαμερίσματος που αποκτήθηκε κατά παραγγελία (συμμέτοχοι σε αντιπαροχή), ιδιοκάτοικοι διαμε-

Διάγραμμα 1: Κατανομή διαμερισμάτων ανά όροφο (κτήριο Β)



ρίσματος που αποκτήθηκε μέσω κληρονομιάς ή γονικής παροχής, ένοικοι που τους έχει παραχωρηθεί η χρήση του διαμερίσματος, ιδιοκτήτες διαμερίσματος που δεν μένουν πλέον στο συγκεκριμένο διαμέρισμα ή και δεν έμειναν ποτέ, ενοικιαστές και άτομα που χρησιμοποιούν ένα διαμέρισμα ή κατάσταση για επαγγελματικούς σκοπούς. Η πλειονότητα των ερωτηματολογίων (83%) αντιστοιχεί σε κατοίκους (που είτε απέκτησαν το ακίνητο μέσω αγοράς, ως οικοπεδούχοι ή ως κληρονόμοι, είτε τους έχει παραχωρηθεί η χρήση, είτε είναι ενοικιαστές), το 10% αντιστοιχεί σε ιδιοκτήτες που κατοικούν αλλού, και το 7% σε επαγγελματίες-ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές του ακινήτου.

Οι πληροφορητές απάντησαν σε ερωτήματα σχετικά με τα δημογραφικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά τους (π.χ. έτος γέννησης, υπηκοότητα, σύνθεση νοικοκυριού, επίπεδο εκπαίδευσης, απασχόληση κ.ά.) και μας αφηγήθηκαν την προσωπική τους στεγαστική διαδρομή. Επίσης, απάντησαν σε ερωτήματα σχετικά με τη γνώμη

τους για τη γειτονιά, τις αλλαγές που έχουν λάβει χώρα σε αυτή, τη σχέση που έχουν με κατοίκους της γειτονιάς, αλλά και με τους υπόλοιπους ενοίκους της πολυκατοικίας καθώς και σε ευρύτερα ερωτήματα σχετικά με την άποψή τους όσον αφορά το ρόλο της πολιτείας σε ζητήματα στέγασης κ.ά.

Οι υπόλοιπες 111 συνεντεύξεις αφορούσαν την ταυτότητα του κτιρίου. Για κάθε κτίριο συμπληρώνονταν ένας οδηγός συνέντευξης με όσους πληροφορητές/πληροφορητρίες είχαν τις περισσότερες γνώσεις όσον αφορά την πολυκατοικία (π.χ. έτος και διαδικασία κατασκευής, σύστημα θέρμανσης, διαχείριση, κατάσταση της πολυκατοικίας όσον αφορά την ποιότητα κατασκευής, την καθαριότητα και την ανακαίνιση) αλλά και τα επιμέρους διαμερίσματα ανά όροφο (κατανομή των διαμερισμάτων και άλλων χώρων κατά χρήση, καθώς και κατανομή των ενοίκων ανά διαμέρισμα). Ωστόσο για 21 κτίρια δεν κατέστη εφικτό να συμπληρωθεί ο οδηγός συνέντευξης που αφορούσε την πολυκατοικία. Ο βασι-

κός λόγος για τον οποίο δεν μπορέσαμε να αντλήσουμε πληροφορίες για τις πολυκατοικίες στις περιπτώσεις αυτές είχε να κάνει με το γεγονός ότι οι πληροφορητές μας ήταν είτε ενοικιαστές ή νέοι κάτοικοι, οι οποίοι δεν γνώριζαν πολλές πληροφορίες σχετικές με το κτίριο. Επίσης σε κάποιες άλλες περιπτώσεις τα δίκτυα των πληροφορητών/τριών μας δεν ήταν ιδιαίτερα ανεπτυγμένα με αποτέλεσμα να μην γνωρίζουν πληροφορίες σχετικές με τα υπόλοιπα διαμερίσματα και την κατανομή των ενοίκων τους σε αυτά. Στις περιπτώσεις αυτές συνήθως δεν γνώριζαν κάποιον άλλο ένοικο ή κάποιους άλλους ενοίκους για να μας φέρουν σε επαφή μαζί τους.

Στο πλαίσιο αυτό η δική μου συνεισφορά ήταν η διενέργεια 80 συνεντεύξεων σε 28 πολυκατοικίες. Πιο συγκεκριμένα οι 54 συνεντεύξεις<sup>5</sup> αφορούσαν πληροφορητές κατοίκους, απόντες ιδιοκτήτες και επαγγελματίες διαμερισμάτων ή άλλων χώρων και οι υπόλοιπες 26 αφορούσαν την ταυτότητα του κτιρίου. Για δύο πολυκατοικίες δεν κατάφερα να συμπληρώσω τον οδηγό συνέντευξης που αφορούσε την ταυτότητα του κτιρίου. Όσον αφορά τον αριθμό των ερωτηματολογίων που συμπληρώθηκαν ανά τύπο η πλειονότητά τους (84%) αντιστοιχεί σε κατοίκους, το 9% αντιστοιχεί σε ιδιοκτήτες που κατοικούν, και το 7% σε επαγγελματίες. Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι τα ποσοστά αυτά δεν αποκλίνουν ιδιαίτερα σε σχέση με τα ποσοστά που αντιστοιχούν στο σύνολο της έρευνας.

Η επιλογή των ατόμων για τη διενέργεια των συνεντεύξεων έγινε με τη μέθοδο της χιονοστιβάδας για την πλειονότητα των πληροφορητών. Το 48% είναι γνωστοί πληροφορητών/τριών από τους οποίους είχα ήδη πάρει συνέντευξη και οι οποίοι με έφεραν σε επαφή μαζί τους, και το 52% αποτελεί δίκτυα (φίλων, συγγενών, συναδέλφων, γνωστών) κάποιου μέλους της ερευνητικής ομάδας.

Σχετικά με τα χαρακτηριστικά των 52 πληροφορητών/τριών, με τους οποίους/τις οποίες διενέγγησα συνεντεύξεις, υπερτερούν οι γυναίκες (65%) έναντι των ανδρών (35%) χωρίς να είναι στόχος της έρευνας. Προέκυψε τυχαία στο πλαίσιο της επιλογής τους με τη μέθοδο της χιονοστιβάδας. Όσον αφορά την κατανομή ανά ηλικία η πλειονότητά τους είναι νέοι έως και 49 ετών (54%), ενώ το 46% είναι άνω των 50 ετών (με το 12% να είναι ηλικιωμένοι άνω των 75 ετών). Αναφορικά με την κύρια ασχολία τους, το 56% των πληροφορητών/τριών είναι εργαζόμενοι/ες, το 21% συνταξιούχοι, το 15% αναζητά εργασία και το υπόλοιπο 8% αντιστοιχεί σε φοιτητές, έναν εισοδηματία και μια περίπτωση που η κύρια απασχόληση είναι τα οικιακά.

Επιπλέον, το επίπεδο εκπαίδευσης της πλειονότητας

των 52 πληροφορητών/τριών (77%) είναι απόφοιτοι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (είτε πτυχιούχοι πανεπιστημίου, ισότιμων σχολών και επαγγελματικών σχολών είτε κάτοχοι μεταπτυχιακού ή διδακτορικού τίτλου σπουδών). Υποεκπροσωπούνται ωστόσο οι κάτοχοι απολυτηρίου λυκείου ή πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (15%) και όσοι έχουν τελειώσει έως την κατώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση (4%).

Τέλος, όσον αφορά την υπηκοότητά τους η πλειονότητα (90%) είναι ελληνικής υπηκοότητας ενώ το υπόλοιπο 10% είναι ελληνικής και άλλης υπηκοότητας. Επομένως υποεκπροσωπούνται οι υπήκοοι τρίτων χωρών. Το γεγονός αυτό συνδέεται με την αδυναμία να προσεγγίσουμε άτομα, πέρα από τα δίκτυά μας, με τα οποία δεν είχαμε προηγούμενη επαφή, καθώς όπως προαναφέρθηκε ήταν ένα από τα προβλήματα που αντιμετωπίσαμε. Και πιο συγκεκριμένα, οι πληροφορητές/ήτριες που ανήκουν στα χαμηλότερα κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα, είναι μετανάστες από αναπτυσσόμενες χώρες και κατοικούν ως επί το πλείστον στους χαμηλότερους ορόφους ή/και στα υπόγεια διαμερίσματα των πολυκατοικιών που ερευνήσαμε.

#### 4. Μελέτες περίπτωσης

Πριν εστιάσουμε στις δύο πολυκατοικίες της έρευνας, και για να κατανοήσουμε καλύτερα το πλαίσιο στο οποίο εντάσσονται, θα παρουσιάσουμε μερικές πρώτες παρατηρήσεις που βασίζονται σε 25 κτίρια για τα οποία γνωρίζουμε τα χαρακτηριστικά τους. Στο χάρτη 2 γίνεται μια προσπάθεια ευρύτερης ταξινόμησης των πολυκατοικιών αυτών με βάση την κοινωνικοοικονομική τους σύνθεση, τη στεγαστική κινητικότητα, και τη μορφή του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού.

Διακρίναμε λοιπόν τις ακόλουθες περιπτώσεις πολυκατοικιών

1. Πολυκατοικίες που ακολουθούν το τυπικό (αναμενόμενο) μοντέλο κάθετου κοινωνικού ή/και εθνοτικού διαχωρισμού.
2. Πολυκατοικίες εθνοτικά ομοιογενείς με Έλληνες κατοίκους κυρίως και με μικρή παρουσία μεταναστών από άλλες χώρες. Όσον αφορά την επαγγελματική φυσιογνωμία των κατοίκων αυτών ανήκουν κυρίως στις υψηλές-μεσαίες ή μεσαίες-χαμηλές κοινωνικο-επαγγελματικές κατηγορίες, ανάλογα με τη γειτονιά.
3. Πολυκατοικίες που χαρακτηρίζονται από χαμηλή στεγαστική κινητικότητα και διατήρηση του αρχικού πυρήνα των κατοίκων τους.
4. Πολυκατοικίες οι οποίες χαρακτηρίζονται από έντο-

νη στεγαστική κινητικότητα και οι ιδιοκτησίες στην πλειονότητά τους έχουν «αλλάξει χέρια» όλα αυτά τα χρόνια.

5. Πολυκατοικίες όπου τα διαμερίσματα στην πλειονότητά τους χρησιμοποιούνται σήμερα ως επαγγελματικοί χώροι, με ελάχιστες ή μηδενικές χρήσεις κατοικίας (Siatitsa και Myofa 2022).

Παρατηρώντας τη χωρική ταξινόμηση των εν λόγω πολυκατοικιών εξάγονται ορισμένα ενδιαφέροντα συμπεράσματα που αφορούν τη θέση αυτών των κτιρίων στους διαφορετικούς τύπους γειτονιών του Δήμου Αθηναίων.

Πιο συγκεκριμένα, στις πολυκατοικίες οι οποίες βρίσκονται στις συνοικίες του κέντρου βόρεια της πλατείας Ομονοίας (Πλατεία Βάθης, Πλατεία Αμερικής, Άγιος Ελευθέριος και Πατήσια), και χαρακτηρίζονται ως εργατικές γειτονιές μεγάλης εθνοτικής μείξης, το χαρακτηριστικό μοτίβο του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού είναι ξεκάθαρο. Όπως λοιπόν είναι αναμενόμενο οι πιο ευκατάστατοι κάτοικοι ζουν στους υψηλότερους ορόφους ενώ οι λιγότερο ευκατάστατοι και οι μετανάστες στους χαμηλότερους ορόφους.

Πολυκατοικίες με μάλλον ομοιογενή κοινωνικοοικονομική σύνθεση παρατηρούνται σε δυναμικά εξελισσόμενες γειτονιές με ενδιάμεσες κοινωνικοοικονομικές κατηγορίες, όπως ο Νέος Κόσμος και το Παγκράτι, όπου οι περισσότεροι κάτοικοι είναι Έλληνες και μεσαίου-χαμηλού εισοδήματος. Επιπλέον, δύο ενδιαφέρουσες περιπτώσεις εντοπίζονται στο Κουκάκι πρώην εργατική γειτονιά χαμηλού εισοδήματος. Και στις δύο πολυκατοικίες του δείγματος, ο αρχικός πυρήνας των κατοίκων έχει αλλάξει λόγω της έντονης στεγαστικής κινητικότητας. Οι νέοι κάτοικοι ανήκουν στα μεσαία-υψηλά κοινωνικοοικονομικά στρώματα, όπως και οι προηγούμενοι. Και στις δύο πολυκατοικίες υπάρχουν διαμερίσματα που ενοικιάζονται (είτε ενοικιάζονταν στο παρελθόν) βραχυχρόνια.

Αντιθέτως, υπάρχουν πολυκατοικίες που διατηρούν την αρχική οικογενειακή δομή ή τον αρχικό πυρήνα των κατοίκων τους σε μεγάλο βαθμό, όπως για παράδειγμα στο Γκύζη, στα Άνω Πατήσια και στο Γηροκομείο. Πρόκειται για πολυκατοικίες μικρής σχετικά κλίμακας με έντονο οικογενειακό χαρακτήρα και χαρακτηρίζονται από χαμηλή στεγαστική κινητικότητα. Είναι λίγο πολύ κοινωνικά και δημογραφικά μεικτές εκτός από την πολυκατοικία στο Γηροκομείο (συνοικία με υψηλή παρουσία ενδιάμεσων κοινωνικών τάξεων) της οποίας η πλειοψηφία των κατοίκων ανήκει στις υψηλές-μεσαίες κοινωνικο-επαγγελματικές κατηγορίες.

Τέλος, στη γειτονιά της Άνω Κυψέλης, μιας πρώην

αστικής γειτονιάς που παρήκμασε από τη δεκαετία του 1980 και αναζωογονήθηκε με την εγκατάσταση μεταναστών από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 (Βαΐου 2013), φαίνεται να υπάρχει σημαντική αύξηση ξένων επενδυτικών εταιρειών. Σε δύο από τις πολυκατοικίες της έρευνας, μεγάλος αριθμός διαμερισμάτων έχει αγοραστεί από εταιρείες που ανήκουν σε επενδυτές από το Ισραήλ και την Κίνα. Ο πρωταρχικός πυρήνας των κατοίκων έχει φύγει και η πλειοψηφία των διαμερισμάτων είναι προς ενοικίαση. Η κατάσταση αυτή συχνά δημιουργεί προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης των κτιρίων. Το ένα από αυτά τα κτίρια είναι το πρώτο που θα αναλυθεί στη συνέχεια.

#### *4.1 Κτίριο Α: Παράδειγμα κτιρίου που έχει υποστεί έντονες αλλαγές*

Η πρώτη πολυκατοικία αποτελεί ένα παράδειγμα κτιρίου που έχει υποστεί έντονες αλλαγές όσον αφορά τους κατοίκους του. Χαρακτηρίζεται από έντονη στεγαστική κινητικότητα αφού η πλειονότητα των ιδιοκτησιών έχει αλλάξει χέρια όλα αυτά τα χρόνια.

Οι πληροφορητές, που μου διηγήθηκαν την ιστορία της πολυκατοικίας αλλά και την προσωπική τους διαδρομή, είναι δύο. Πιο συγκεκριμένα, είναι οι δύο από τους τρεις συνολικά ιδιοκατοίκους της πολυκατοικίας. Η βασική πληροφορήτρια είναι η Ευαγγελία η οποία κληρονόμησε το διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου από τους γονείς της, οι οποίοι το απέκτησαν μέσω αγοράς στα μέσα της δεκαετίας του 1960. Η ίδια κατοικεί στο διαμέρισμα από τα μέσα της δεκαετίας του 1970, μετά το τέλος των σπουδών της. Η Ευαγγελία μοιράζεται τα καθήκοντα της διαχείρισης της πολυκατοικίας με τον Ανδρέα, που είναι ο ιδιοκάτοικος του διπλανού διαμερίσματος. Ο Ανδρέας είναι ο δεύτερος πληροφορητής με τον οποίο με έφερε σε επαφή η Ευαγγελία. Ο ίδιος απέκτησε το διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου μέσω αγοράς στα τέλη της δεκαετίας του 2000 και μένει σε αυτό με την οικογένειά του. Ο Ανδρέας ως ο βοηθός της διαχειρίστριας είναι επιφορτισμένος με τη συλλογή των κοινοχρήστων. Ως εκ τούτου, γνωρίζει καλύτερα και από την Ευαγγελία τα χαρακτηριστικά των κατοίκων των υπόλοιπων διαμερισμάτων.

Η πολυκατοικία χωροθετείται σε κεντρικό οδικό άξονα, ανατολικά της οδού Πατησίων. Κατασκευάστηκε περίπου στα μέσα της δεκαετίας του 1960 και είναι πέντε ορόφων. Αποτελείται συνολικά από 21 διαμερίσματα τα οποία είναι όλα κατοικίες ενώ δεν χρησιμοποιείται κάποιο από αυτά για εμπορική ή άλλη χρήση. Αναφορικά με το μέγεθός τους υπάρχει μια ποικιλία, από δυ-

άρια μέχρι τεσσάρια. Επιπλέον, σε κάθε όροφο, από τον πρώτο μέχρι τον τέταρτο, υπάρχει από μια γκαρσονιέρα. Στο υπόγειο υπάρχει ένα μικρό διαμέρισμα στο οποίο κατοικούσε ο θυρωρός της πολυκατοικίας με την οικογένειά του (σήμερα χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος). Επίσης, το κτίριο διαθέτει δύο ανελκυστήρες οι οποίοι στο παρελθόν είχαν διαφορετική χρήση. Ο ένας πηγαίνει από το ισόγειο προς όλους τους ορόφους της πολυκατοικίας και ο άλλος ο λεγόμενος ανελκυστήρας «υπηρεσίας», που σήμερα δεν λειτουργεί, χρησιμοποιούταν από τις οικιακές βοηθούς<sup>6</sup> και ενώ πήγαινε σε όλους τους ορόφους, δεν σταματούσε στο ισόγειο. Αυτό συνέβαινε γιατί οι οικιακές βοηθοί κινούνταν αποκλειστικά μεταξύ του ορόφου που βρισκόταν το διαμέρισμα στο οποίο εργαζόνταν και του υπογείου το οποίο οδηγούσε σε μια παράπλευρη είσοδο. Η είσοδος αυτή χρησιμοποιούταν για τις εξωτερικές δουλειές των οικιακών βοηθών, την προσέλευση τεχνικών, τη μεταφορά εμπορευμάτων κ.λπ. Πλέον επειδή δεν υπάρχει θυρωρός στην πολυκατοικία έκλεισαν αυτή την πόρτα στο υπόγειο για την προστασία των ενοίκων και των κατοικιών τους από ενδεχόμενη είσοδο «ανεπιθύμητων» ατόμων στην πολυκατοικία.

#### 4.1.1 Οι αλλαγές στη φυσιογνωμία της πολυκατοικίας στο πέρασμα των χρόνων

Η πολυκατοικία αυτή θα λέγαμε ότι ακολουθεί τις σημαντικές αλλαγές που συντελούνται στην κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας από το 1950. Η περίοδος της έντονης αστικοποίησης διαδέχθηκε την προαστιοποίηση σε συνδυασμό με τις ροές μεταναστών από άλλες χώρες. Στη συνέχεια η τουριστικοποίηση επέφερε αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ενώ τα τελευταία χρόνια έχει αυξηθεί η αγορά διαμερισμάτων από ξένες επενδυτικές εταιρείες (Μπαλαμπανίδης κ.ά. 2021). Πιο συγκεκριμένα, οι πρώτοι ένοικοι της πολυκατοικίας ήταν ιδιοκτήτες του διαμερίσματος. Οι πολύ καλές σχέσεις μεταξύ τους βασίζονταν στο μεγάλο διάστημα συγκατοίκησης στην πολυκατοικία, παρά τις μικρές διαφωνίες που υπήρχαν μεταξύ τους. Την εποχή εκείνη τη διαχείριση σταδιακά την αναλάμβαναν όλοι οι ιδιοκτήτες επί έναν χρόνο. «Όταν χτίστηκε η πολυκατοικία όλοι όσοι ήταν μέσα ήταν ιδιοκτήτες. Και αυτό δίνει την εικόνα του πώς λειτουργούσε η πολυκατοικία. Δεν ωραιοποιώ τίποτα, αλλά τέλος πάντων γνωρίζομασταν όλοι. Οι γονείς μου γνώριζαν τους υπόλοιπους κ.λπ. Συνελεύσεις γινόντουσαν κανονικά. Υπήρχαν διαφωνίες αλλά εντάξει όλοι ήτανε γνωστοί μεταξύ τους. Μια κοινότητα. Εντάξει διαφωνούσαν στη θέρμανση άλλοι ήθελαν περισσότερο,

άλλοι λιγότερο κ.λπ. Τα γνωστά. Η διαχείριση άλλαζε κάθε χρόνο. Τη μια ο ένας, την άλλη ο άλλος. Πρακτικά κρατιόντουσαν, βιβλία υπήρχαν» (Ευαγγελία, 75 ετών, ιδιοκάτοικος).

Η προαστιοποίηση, δηλαδή η μετακίνηση κατοίκων του Δήμου Αθηναίων στα προάστια προς αναζήτηση κατοικίας, από τη δεκαετία του 1970 (Μαλούτας 2002), άρχισε να αλλάζει σταδιακά την κοινωνική φυσιογνωμία της πολυκατοικίας αυτής. Στα κενά διαμερίσματα που δημιουργούνταν από τις μετεγκαταστάσεις αυτές εγκαθίστανται νέοι κάτοικοι, κυρίως ενοικιαστές με αποτέλεσμα να αυξηθεί στην πολυκατοικία ο αριθμός των ενοικιαστών σε σχέση με τον αριθμό των ιδιοκατοίκων. Εντούτοις, αυτές οι εισροές νέων κατοίκων δεν επέφεραν έντονες αλλαγές στις σχέσεις μεταξύ των κατοίκων, αφού η συμμετοχή των ενοικιαστών σε ζητήματα που τους αφορούσαν και η συνεργασία με τους υπόλοιπους ενοίκους για την επίλυσή τους ήταν ο κανόνας. Η συνεννόηση γι' αυτά τα ζητήματα γινόταν άμεσα με τους ενοικιαστές, χωρίς να χρειάζεται η μεσολάβηση των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων, γεγονός το οποίο διευκόλυνε την άμεση επίλυσή τους.

Η κατάσταση αυτή άρχισε να αλλάζει τη δεκαετία του 1990 με την εισροή μεταναστών από τρίτες χώρες οι οποίοι νοίκιαζαν διαμερίσματα στην πολυκατοικία. Οι ένοικοι δυσκολεύονταν να αποπληρώνουν κάθε μήνα το ενοίκιο και πολλές φορές έφευγαν από την πολυκατοικία αφήνοντας απλήρωτα τα κοινόχρηστα αλλά και τα ενοίκια προς τον ιδιοκτήτη. Συνήθως όμως το οικονομικό ζήτημα που προέκυπτε λυνόταν με τη συνεργασία του διαχειριστή με τους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων, οι οποίοι προέβαιναν στην αποπληρωμή των ενοικίων από ιδίους οικονομικούς πόρους. «Δεν μπορώ να πω ότι είχαμε προβλήματα καβγάδων... αλλά δυσκολία στο να πληρώσουν τα κοινόχρηστα. Έφευγαν ξαφνικά και αφήναν απλήρωτα κοινόχρηστα, αλλά κυρίως απλήρωτα νοίκια. Τα απλήρωτα κοινόχρηστα μας τα πλήρωνε ο ιδιοκτήτης, σε μένα τη διαχειρίστρια, πάντα με το καλό» (Ευαγγελία, 75 ετών, ιδιοκτήτρια).

Σταδιακά και ως λύση στο πρόβλημα αυτό, οι ιδιοκτήτες αποφάσιζαν να διατηρούν τα διαμερίσματά τους κενά παρά να τα ενοικιάζουν με το φόβο ότι ο ενοικιαστής θα φύγει αφήνοντάς τους χρέη. Μέχρι λοιπόν τα μέσα του 2010, 11 διαμερίσματα παρέμεναν κενά. Σύμφωνα με την Ευαγγελία, η συγκεκριμένη περίπτωση είναι σπάνια για τα αθηναϊκά δεδομένα. Ωστόσο, τα στοιχεία της απογραφής του 2011 μαρτυρούν το αντίθετο, ότι δηλαδή η περίπτωση αυτή δεν είναι και τόσο σπάνια, αφού στο Δήμο Αθηναίων αντιστοιχούσε το 22% των κενών κατοικιών (132.000) στο σύνολο της

Αττικής (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2016).

Μια ακόμη αλλαγή στην κοινωνική φυσιογνωμία της πολυκατοικίας συνέβη όταν ορισμένοι, παλαιοί κάτοικοι, αποφάσισαν να πουλήσουν τα κενά διαμερίσματά τους σε ξένες εταιρείες. Αυτός ήταν ο μοναδικός τρόπος τα διαμερίσματά τους, που παρέμεναν κλειστά, να τους αποφέρουν κέρδος. Συνολικά 4 διαμερίσματα ανήκουν σε κινεζικές εταιρείες, από το 2016, οι οποίες είτε τα νοικιάζουν είτε τα κρατούν κλειστά. Η έντονη κινητικότητα των κατοίκων των διαμερισμάτων αυτών δεν αφήνει περιθώρια για τη δημιουργία σχέσεων με τους υπόλοιπους κατοίκους της πολυκατοικίας. «Με κάποιους έχουμε και καλές σχέσεις... Κάποιοι άλλοι μας προβληματίζουν. Δηλαδή δεν ξέρουμε τι δουλειά κάνουν... Το γεγονός είναι επίσης ότι δεν νιώθουν την πολυκατοικία σαν να είναι σπίτι τους, όπως εγώ που είμαι ιδιοκτήτης. Μπορεί να κάνουν μια ζημιά, δεν θα δώσουν σημασία. Μπορεί να βρομίσουν έναν χώρο. Όλα ξεκινούν πιστεύω από το γεγονός ότι δεν υπάρχουν ιδιοκτήτες πολλοί εδώ. Γιατί οι ιδιοκτήτες νοιάζονται για τα σπίτια που έχουν. Οι ενοικιαστές θα έρθουν-θα φύγουν- θα πάνε αλλού-θα βάλουν φέσια, έτσι; Είναι λίγο απρόσωπη αυτή η σχέση...» (Ανδρέας, 54 ετών, ιδιοκτήτης).

Επιπλέον, οι εταιρείες που έχουν αγοράσει τα διαμερίσματα δεν είναι πάντοτε συνεπείς με την πληρωμή των κοινοχρήστων, με αποτέλεσμα να προκύπτουν και πάλι προβλήματα στη διαχείριση της πολυκατοικίας. Σύμφωνα με τους πληροφορητές, αυτά τα προβλήματα είναι πιο δύσκολο να επιλυθούν στη σημερινή συγκυρία γιατί το πέρασμα της ιδιοκτησίας σε εταιρείες που βρίσκονται μακριά από τον τόπο που χωροθετείται το ακίνητο, κάνει τη διαχείριση ακόμη πιο δύσκολη. «Υπάρχουν, τώρα τελευταία κάποιες κινεζικές εταιρείες οι οποίες έχουν αγοράσει διαμερίσματα. Είναι δύσκολο να επικοινωνήσεις μαζί τους» (Ανδρέας, 54 ετών, ιδιοκτήτης).

Εξαιτίας αυτών των δυσκολιών όσον αφορά τη διαχείριση της πολυκατοικίας καθώς και επειδή βρίσκεται πολλά και συνεχόμενα χρόνια σε τούτη τη θέση, η Ευαγγελία ανέφερε ότι θέλει να απαλλαγεί από τη διαχείριση. Ωστόσο, δεν υπάρχει άλλος ιδιοκτήτης που θα μπορούσε να αναλάβει το έργο αυτό και επιπλέον η πλειονότητα των ιδιοκτητών δεν θέλει να ανατεθεί η διαχείριση σε εταιρεία, παρά το ότι στη γειτονιά τους υπάρχουν πολλές μικρές εταιρείες που θα μπορούσαν να την αναλάβουν, εξαιτίας των έντονων φημών για την αφερεγγυότητά τους. Επιπλέον, οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες θεωρούν ότι οι διαχειριστές κάνουν πολύ καλή δουλειά προστατεύοντας και την περιουσία τους. «Δεν μπορώ να απαλλαγώ από τη διαχείριση. Κάποια στιγμή κουρά-

στηκα-βαρέθηκα και πρέπει να πείσω τον συνάδελφό μου που είναι και αυτός εργαζόμενος και ο οποίος μου λέει, “κράτα λίγο ακόμα-λίγο ακόμα”! Ναι, αλλά μέχρι πότε θα είναι αυτό το πράγμα; [...] Τα τελευταία χρόνια μου πρότειναν να είναι αμειβόμενη η δουλειά του διαχειριστή πράγμα το οποίο εγώ δεν το δέχτηκα βεβαίως, δεν είναι αυτή η δουλειά μου να κάνω τον διαχειριστή με αμοιβή. Και τώρα δεν ξέρω τι θα γίνει. Έχει δυσκολίες πια, όχι δυσκολίες ανυπέρβλητες. Αλλά, ε κάπου κουράζεται κανείς!» (Ευαγγελία, 75 ετών, ιδιοκτήτρια).

#### 4.1.2 Η μορφή του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού

Σήμερα, ο αριθμός διαμερισμάτων που ιδιοκατοικούνται είναι πολύ μικρός (3 συνολικά, 2 από αυτά ανήκουν σε Έλληνες ιδιοκτήτες στον πέμπτο όροφο και ένα στον πρώτο όροφο σε Κύπριο φοιτητή) ενώ είναι αυξημένος ο αριθμός των διαμερισμάτων που ενοικιάζονται (12) καθώς και των κενών (6). Όσον αφορά τα κενά διαμερίσματα, 3 από αυτά ανήκουν σε Έλληνες ιδιοκτήτες, 2 σε κινεζικές εταιρείες και ένα ανήκει σε ιδιοκτήτη από τη Γεωργία, αλλά είναι εγκαταλελειμμένο τα τελευταία 15-20 χρόνια. Επίσης, τα διαμερίσματα που νοικιάζονται, άλλα ενοικιάζονται σε Έλληνες και άλλα σε μετανάστες από διάφορες χώρες. Συνολικά 8 διαμερίσματα κατοικούνται από μετανάστες, 3 από Έλληνες και για 1 διαμέρισμα που μάλλον ανήκει σε κινεζική εταιρεία δεν είναι γνωστή η υπηκοότητα του ενοίκου.

Αναφορικά με τις αλλαγές στα δημογραφικά χαρακτηριστικά των κατοίκων της συγκεκριμένης πολυκατοικίας, ενώ στο παρελθόν έμεναν αρκετοί ηλικιωμένοι, νέοι και φοιτητές, τώρα αυτή η αναλογία έχει αλλάξει. Πολλοί ηλικιωμένοι έφυγαν από τη ζωή με αποτέλεσμα το κτίριο να κατοικείται κυρίως από άτομα νεότερης-μέσης ηλικίας. Πιο συγκεκριμένα, από τα περίπου 30 άτομα που ζουν στην πολυκατοικία, 22 είναι ηλικίας κάτω των 50, ενώ τα υπόλοιπα οκτώ είναι άνω των 50 (τρία από αυτά είναι ηλικιωμένοι, άνω των 65). Επίσης, στην πολυκατοικία, υπάρχουν μόνο 2 παιδιά σχολικής ηλικίας. Ο αριθμός των πυρηνικών οικογενειών (ένα μονογονεϊκό και ένα ζευγάρι με παιδιά) έχει μειωθεί σε σχέση με το παρελθόν. Σήμερα η πλειονότητα των νοικοκυριών είναι μονομελή, ενώ υπάρχει ένα επταμελές νοικοκυριό νέων ενηλίκων από τη Νιγηρία.

Σχετικά με την κατανομή των ενοίκων ανά όροφο παρατηρούμε ότι το πρότυπο του κάθετου κοινωνικού και εθνοτικού διαχωρισμού εντοπίζεται στο συγκεκριμένο κτίριο. Ο διαχωρισμός πραγματοποιείται μεταξύ του πέμπτου ορόφου που κατοικείται από ανώτερες κοινωνικο-επαγγελματικές κατηγορίες (κυρίως επαγ-

γελματίες) ελληνικής υπηκοότητας (είναι οι «σταθεροί» κάτοικοι της πολυκατοικίας) και των διαμερισμάτων από τον τέταρτο όροφο και κάτω που κατοικούνται από ενοικιαστές οι οποίοι ανήκουν σε χαμηλά κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα,<sup>7</sup> η πλειονότητα των οποίων είναι μετανάστες από αναπτυσσόμενες χώρες (είναι έντονα κινητικοί).

#### 4.2 Κτίριο Β: Παράδειγμα κτιρίου που αποτελεί τμήμα συγκροτήματος πολυκατοικιών

Το δεύτερο κτίριο αποτελεί τμήμα συγκροτήματος τεσσάρων πολυκατοικιών, το οποίο καταλαμβάνει πλήρως ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο.<sup>8</sup> Επομένως, η κλίμακα του συγκροτήματος είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη μιας συνηθισμένης πολυκατοικίας της αντιπαροχής στην Αθήνα.

Διενέργησα πέντε συνεντεύξεις με πληροφορητές (δύο ιδιοκατοίκους και τρεις ενοικιαστές) του συγκεκριμένου κτιρίου. Η βασική πληροφορήτρια, η Τζένη, είναι ενοικιάστρια διαμερίσματος, στο δεύτερο όροφο, στο οποίο εγκαταστάθηκε, στα μέσα της δεκαετίας του 2010. Η Τζένη με έφερε σε επαφή με τη σπιτονοικοκυρά της, την Ισμήνη, η οποία μένει στο διπλανό διαμέρισμα το οποίο κληρονόμησε από τη μητέρα της. Η μητέρα της ήταν η κόρη ενός από τους δύο συνοικοπεδούχους που απέκτησε το διαμέρισμα μέσω της αντιπαροχής. Στη συνέχεια η Ισμήνη αγόρασε και το διπλανό διαμέρισμα (το οποίο ενοικιάζει στην Τζένη τα τελευταία 5 χρόνια). Σκοπός της ήταν να ενώσει τα δύο διαμερίσματα σε ένα για να έχει περισσότερο κατοικήσιμο χώρο. Ωστόσο, η ένωση αυτή δεν υλοποιήθηκε εξαιτίας κατασκευαστικών περιορισμών. Η Ισμήνη στη συνέχεια με έφερε σε επαφή με τον τρίτο συνεντευξιζόμενο, τον Μάριο, ο οποίος είναι εδώ και αρκετά χρόνια διαχειριστής της πολυκατοικίας. Κληρονόμησε το διαμέρισμα του τετάρτου ορόφου από τους γονείς του που ήταν οι πρώτοι κάτοικοι της πολυκατοικίας και οι οποίοι αγόρασαν το διαμέρισμα στα τέλη της δεκαετίας του 1950 από τον εργολάβο. Επιπλέον, η βασική πληροφορήτρια, η Τζένη, με έφερε σε επαφή με άλλους δύο πληροφορητές. Η μια πληροφορήτρια είναι η Γιάννα, που εγκαταστάθηκε με το σύζυγό της στο δεύτερο όροφο το 1980 και έκτοτε κατοικεί στο διαμέρισμα αυτό. Είναι η μοναδική μακροχρόνια ενοικιάστρια της πολυκατοικίας. Η τελευταία συνεντευξιζόμενη, η Αλεξάνδρα, είναι επίσης ενοικιάστρια, εγκαταστάθηκε στο διαμέρισμα του τρίτου ορόφου στα μέσα της δεκαετίας του 2010. Νοικιάζει το διαμέρισμα αυτό από τους απογόνους των πρώτων κατοίκων.

#### 4.2.1 Οι αλλαγές στη φυσιογνωμία της πολυκατοικίας στο πέρασμα των χρόνων

Το συγκρότημα αυτό βρίσκεται πολύ κοντά σε κεντρική λεωφόρο, στο βόρειο τμήμα του Δήμου Αθηναίων. Ανεγέρθηκε το 1958 σε οικόπεδο 2,5 στρεμμάτων περίπου που ανήκε εξ'αδιαίρετου σε δύο οικοπεδούχους, οι οποίοι δημιούργησαν συνεταιρισμό με την ανώνυμη οικονομοτεχνική εταιρεία για την κατασκευή του συγκροτήματος με τη διαδικασία της αντιπαροχής. Ο Μάριος, που είναι ο παλαιότερος κάτοικος του συγκροτήματος και λόγω του επαγγελματικού αντικειμένου του γνωρίζει αρκετά καλά λεπτομέρειες σχετικές με την ποιότητα κατασκευής, ανέφερε ότι «είναι και η μοναδική πολυκατοικία που έχει τεχνικά χαρακτηριστικά τα οποία είναι άρτια, αν και είναι κατασκευασμένη με φτηνά υλικά».

Ωστόσο «έχει μια ιδιορρυθμία η συγκεκριμένη πολυκατοικία. Είναι μια πολυκατοικία αλλά στην ουσία είναι 4 διαφορετικά τμήματα» (Αλεξάνδρα, 29 ετών, ενοικιάστρια). Οι τέσσερις αυτές πολυκατοικίες είναι πέντε ορόφων και σχηματίζουν ένα κλειστό ορθογώνιο. Μέσα σε αυτό το ορθογώνιο βρίσκεται ο ακάλυπτος-κοινόχρηστος χώρος, ο οποίος διαμορφώθηκε σε κήπο στο κέντρο του συγκροτήματος. «Έχει στη μέση έναν “πνεύμονα” μεγάλο που είναι ένας ωραίος κήπος. Γιατί η πολυκατοικία είναι ένα ολόκληρο τετράγωνο και είναι γύρω-γύρω τα διαμερίσματα και στη μέση είναι ένα κενό όπου είναι κήπος και είναι από τα πιο ωραία πράγματα που θα δει κανένας. Δηλαδή ανοίγεις το παράθυρό σου και θα δεις πράσινο» (Μάριος, 85 ετών, ιδιοκτήτης). Ο κήπος αποτελούσε τόπο συνάντησης των κατοίκων του συγκροτήματος και βοήθησε στη δημιουργία σχέσεων και στην ομαλή τους συγκατοίκηση, σύμφωνα με την Τζένη η οποία από ενδιαφέρον για την πολυκατοικία από όταν εγκαταστάθηκε εκεί προσπάθησε να μάθει όσες περισσότερες πληροφορίες μπορούσε ρωτώντας παλαιούς κατοίκους-συνενοίκους της για το παρελθόν και τον τρόπο που οι πρώτοι κάτοικοι βίωσαν την κατοίκησή τους στο συγκρότημα αυτό. Το συγκρότημα πέρα από τον κήπο που αποτελεί ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του, διακρίνεται και για άλλες ιδιαιτερότητες όπως: τα ειδικά φρεάτια συγκομιδής και καύσης των απορριμμάτων και το συλλογικό μοντέλο διαχείρισης.

Όσον αφορά τη συγκομιδή και καύση των απορριμμάτων την πραγματοποιούσαν οι θυρωροί. Το συγκρότημα είναι το μοναδικό που είχε αυτό το σύστημα απότέφρωσης σκουπιδιών. Σύμφωνα με τον Μάριο, «όταν έγινε η πολυκατοικία υπήρχαν 4 χοάνες στα κλιμακοστάσια μέσα σε ειδικό δωμάτιο, μέσα στις οποίες ρίχνα-

με τα σκουπίδια. Τα οποία πήγαιναν στο υπόγειο και καίγονταν με κάποιο καυστήρα που υπήρχε. Ήταν η μοναδική πολυκατοικία που είχε αυτό το σύστημα αποτέφρωσης σκουπιδιών. Και εν συνεχεία οι θυρωροί έπαιρναν τις στάχτες και τις πέταγαν στους κάδους σκουπιδιών». Η πρακτική αυτή σταμάτησε στα τέλη της δεκαετίας του 1970, σύμφωνα με τους πληροφορητές, μάλλον εξαιτίας των απαγορευτικών μέτρων που επιβλήθηκαν συνέπεια της ατμοσφαιρικής ρύπανσης της Αθήνας. Επίσης, ο τερματισμός αυτής της πρακτικής συνέπεσε χρονικά και με την παύση των θυρωρών των τεσσάρων πολυκατοικιών από τα καθήκοντά τους.

Η διαχείριση του συγκροτήματος στο παρελθόν γινόταν από τη διαχειριστική επιτροπή, ένα μοντέλο ιδιαίτερα σπάνιο στην Αθήνα, που ήταν ενιαίο και για τις τέσσερις πολυκατοικίες. Η επιτροπή αυτή καθοριζόταν ύστερα από εκλογές. Αποτελούνταν από: τον πρόεδρο, τον ταμία, τον γραμματέα και τρία μέλη. Όλοι ήταν κάτοικοι (ιδιοκτήτες διαμερίσματος) στο συγκεκριμένο συγκρότημα. Με βάση τον κανονισμό του συγκροτήματος ο διαχειριστής προσλαμβάνονταν<sup>9</sup> από την επιτροπή. «Οι κάτοικοι έχουν κάνει μια διαχειριστική επιτροπή, από πολύ παλιά. Δηλαδή πάντα έτσι ήταν. Κάτω στη δικιά μας πολυκατοικία υπάρχει το γραφείο διαχειριστικής επιτροπής που εκεί μαζεύονται. Δηλαδή βγαίνει ανακοίνωση και πάνε εκεί και πληρώνουν τα κοινόχρηστα και από τις 4 πολυκατοικίες έρχονται εδώ στο υπόγειο. Και τις συνελεύσεις τις κάνουν σε αυτή την αίθουσα» (Τζένη, 31 ετών, ενοικιάστρια). Ωστόσο σύμφωνα με τον Μάριο που είναι ο διαχειριστής της πολυκατοικίας τα τελευταία χρόνια, «πλέον δεν υπάρχει με την ίδια μορφή και ειδικότερα από τη στιγμή που άρχισαν να φεύγουν οι παλιοί ιδιοκτήτες [...] Σήμερα, υπάρχει ο διαχειριστής, ο πρόεδρος, ο γραμματέας όταν κάνουν τις γενικές συνελεύσεις αλλά την είσπραξη και την πληρωμή των κοινοχρήστων την έχει αναλάβει εταιρεία. Κυρίως παίρνουν αποφάσεις όσον αφορά ζητήματα στην ομαλή λειτουργία-συντήρηση των πολυκατοικιών. Η εταιρεία εισπράττει τα κοινόχρηστα και πληρώνει τους λογαριασμούς».

Οι τέσσερις πολυκατοικίες του συγκροτήματος περιλαμβάνουν 116 διαμερίσματα και καθεμία διέθετε από έναν θυρωρό. Στους οικοπεδούχους δόθηκαν διαμερίσματα αντίστοιχου μεγέθους με το ποσοστό τους επί του οικοπέδου, ενώ στην εταιρεία δόθηκαν οι υπόλοιποι χώροι (διαμερίσματα, καταστήματα και υπόγειοι χώροι).

Η μια από τις πεντάορφες πολυκατοικίες του συγκροτήματος διαθέτει υπόγειο και ισόγειο με ανεξάρτητη είσοδο και περιλαμβάνει συνολικά 21 διαμερίσματα. Από αυτά, τα τρία δεν αποτελούν κατοικίες καθώς χρη-

σιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη. Στο ισόγειο ένας χώρος χρησιμοποιείται ως επαγγελματικός ενώ στον πρώτο όροφο δύο χώροι. Στο υπόγειο, πέρα από το δωμάτιο του θυρωρού, υπάρχει ο χώρος συλλογής των απορριμμάτων, τα πλυντήρια και οι διάδρομοι υπηρεσίας που είναι προσβάσιμα από την είσοδο υπηρεσίας. Οι χώροι αυτοί πλέον δεν χρησιμοποιούνται.

#### 4.2.2 Η μορφή του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού

Σήμερα, από τα 21 διαμερίσματα της πολυκατοικίας τα εννέα ιδιοκατοικούνται, επτά ενοικιάζονται, δύο είναι κενά και τρία χρησιμοποιούνται ως επαγγελματικοί χώροι. Τα δύο διαμερίσματα του πέμπτου ορόφου είναι 120 και 152 τ.μ. αντίστοιχα. Στον τέταρτο υπάρχει ένα ακόμη μεγάλο διαμέρισμα 152 τ.μ. και δύο μικρότερα (50 και 67 τ.μ.). Από τον πρώτο μέχρι τον τρίτο όροφο ακολουθείται ένα συγκεκριμένο μοτίβο με τρία μικρά διαμερίσματα (ένα 50 τ.μ. και δύο 67 τ.μ.) και ένα μεσαίου μεγέθους (80 τ.μ.). Το ισόγειο έχει τρία μικρά διαμερίσματα. Το καθεστώς ενοίκησης ανά όροφο και μέγεθος δεν ακολουθεί απόλυτα κάποιο χαρακτηριστικό μοτίβο. Ωστόσο, τα τρία μεγάλα διαμερίσματα του πέμπτου και του τετάρτου ορόφου ιδιοκατοικούνται, εκτός από το ένα μεγάλο του πέμπτου ορόφου που ιδιοκατοικούνταν από την κατασκευή της πολυκατοικίας μέχρι τον πρόσφατο θάνατο της υπερήλικης ιδιοκτήτριάς του και είναι πλέον κενό.

Μεταξύ των κατοίκων υπερτερούν οι γυναίκες (16 γυναίκες, 7 άνδρες) ενώ ο αριθμός των παιδιών είναι πολύ μικρός (3) σε αντίθεση μάλιστα με το παρελθόν που «η πολυκατοικία ήταν γεμάτη ζωή με παιδιά. Τώρα όλη η νεολαία, η γενιά της κόρης μου δηλαδή, έχουν αποχωρήσει» (Γιάννα, 64 ετών, ενοικιάστρια). Ηλικιακά οι μισοί είναι νέοι ενήλικες (κάτω των 50) και οι υπόλοιποι άνω των 50 (με ένα άτομο άνω των 80). Όσον αφορά το μέγεθος των νοικοκυριών, η πλειονότητά τους είναι μικρά (έως δύο άτομα) αλλά όπως αναφέρει η προηγούμενη πληροφορήτρια, «ξαναεμφανίζεται σταδιακά η νέα γενιά, ζευγάρια με παιδιά...». Τα περισσότερα μονομελή νοικοκυριά είναι γυναίκες (50 ετών και άνω) ενώ ένας άντρας κατοικεί μόνος του στον τέταρτο όροφο.

Το προφίλ των κατοίκων της πολυκατοικίας αυτής δείχνει μια πολυκατοικία κοινωνικά και δημογραφικά ανάμεικτη, αλλά εθνοτικά ομοιογενή. Το μεγάλο σε επιφάνεια διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου ιδιοκατοικείται από μονομελές νοικοκυριό (ο ένοικος είναι συνταξιούχος μηχανικός). Το δεύτερο μεγάλο διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου που πλέον είναι κενό, μέχρι πρότινος κατοικούσε σε αυτό μια γυναίκα, συνταξιούχος, σύζυγος

γιατρού. Μερικά από τα υπόλοιπα διαμερίσματα των χαμηλότερων ορόφων κατοικούνται από μονομελή ή ολιγομελή νοικοκυριά που ανήκουν επίσης στα μεσαία ή ανώτερα-μεσαία επαγγελματικά στρώματα (εργαζόμενος στο χρηματοοικονομικό τομέα, αστυνόμος, συνταξιούχος του νομικού κλάδου), αλλά και από νοικοκυριά που ανήκουν στα χαμηλά-μεσαία επαγγελματικά στρώματα (συνταξιούχος υπάλληλος γενικών καθηκόντων και ιδιωτική υπάλληλος) ή νοικοκυριά στα οποία και τα δύο μέλη είτε το ένα είναι άνεργος/άνεργη.

Συμπερασματικά, η κάθετη κοινωνική διαστρωμάτωση της πολυκατοικίας δεν ακολουθεί την τυπική μορφή με απόλυτο τρόπο, αλλά γενικά οι πιο ευκατάστατοι ένοικοι κατοικούν στους υψηλότερους ορόφους ενώ οι λιγότερο ευκατάστατοι στους χαμηλότερους ορόφους. Επίσης, η πλειονότητα των κατοίκων είναι ελληνικής υπηκοότητας. Άλλωστε μέχρι πρότινος, σύμφωνα με τους πληροφορητές, υπήρχε μια άτυπη συμφωνία μεταξύ των ιδιοκτητών να μην ενοικιάζονται τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας σε μετανάστες. Ωστόσο δύο διαμερίσματα αποτελούν εξαίρεση. Το ένα διαμέρισμα είναι το παλιό διαμέρισμα του θυρωρού, που τα τελευταία χρόνια νοικιάζεται σε μετανάστες έναντι χαμηλού αντιτίμου. Το δεύτερο είναι ένα από τα διαμερίσματα του 3ου ορόφου το οποίο παρέμενε κενό τα τελευταία χρόνια μετά το θάνατο της ηλικιωμένης ιδιοκτήτριας του και νοικιάστηκε πρόσφατα από τον κληρονόμο, γιο της ιδιοκτήτριας, σε οικογένεια μεταναστών. Το διαμέρισμα αυτό, καθώς και του θυρωρού στο υπόγειο, και ενδεχομένως και το διαμέρισμα στον 5ο όροφο σηματοδοτούν αλλαγή πρακτικής στην πολυκατοικία. Η αλλαγή αυτή έχει να κάνει με την αύξηση της κινητικότητας, αφού μέχρι πρότινος η μειωμένη κινητικότητα ήταν ο κανόνας. «Η πλειονότητα των ιδιοκτητών μένουν χρόνια στην πολυκατοικία. Όσα νοικιάζονται έχουν φύγει οι ιδιοκτήτες από τη ζωή και οι κληρονόμοι τους τα νοικιάζουν» (Μάριος, 85 ετών, ιδιοκτήτης). Επίσης η αύξηση της κινητικότητας συνδέεται άμεσα με την εγκατάσταση μεταναστών από αναπτυσσόμενες χώρες που αναζητούν φτηνή στέγη.

##### 5. Συμπεράσματα

Συμπερασματικά θα λέγαμε ότι τα δύο αυτά κτίρια παρόλο που χτίστηκαν με το σύστημα της αντιπαροχής διαφέρουν αρκετά. Η δεύτερη πολυκατοικία αποτελεί τμήμα ενός συγκροτήματος πολυκατοικιών, σπάνιο για τα ελληνικά δεδομένα ενώ το πρώτο αποτελεί ένα μεμονωμένο κτίριο. Επομένως, η κλίμακα όσον αφορά τη

δεύτερη περίπτωση μελέτης είναι μεγαλύτερη από τη συνηθισμένη στην Αθήνα, αφού το συγκρότημα συνιστά ένα σύμπλεγμα πολυκατοικιών και όχι ένα μεμονωμένο κτίριο.

Το βασικό στοιχείο που διαφοροποιεί τα δύο κτίρια είναι η κινητικότητα των κατοίκων, η οποία στο πρώτο κτίριο είναι πολύ έντονη σε αντίθεση με το δεύτερο. Η χαμηλή στεγαστική κινητικότητα ήταν ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά του δεύτερου κτιρίου στο παρελθόν. Ωστόσο, το τελευταίο διάστημα παρατηρείται αλλαγή με τη σταδιακή αύξηση της κινητικότητας και την εγκατάσταση μεταναστών από αναπτυσσόμενες χώρες. Αντιθέτως, η στεγαστική κινητικότητα είναι εντονότερη στο πρώτο κτίριο στο οποίο κυριαρχεί η αλλαγή στο καθεστώς ενοίκησης, με το πέρασμα από την ιδιοκατοίκηση στην αγορά διαμερισμάτων από ξένες επενδυτικές εταιρείες. Επιπλέον, όσον αφορά τον κάθετο διαχωρισμό στην περίπτωση του δεύτερου κτιρίου μπορεί να μην έχει την τυπική μορφή, αλλά η τάση είναι οι πιο ευκατάστατοι να κατοικούν στους υψηλότερους ορόφους. Επίσης, εθνοτικά παρατηρήθηκε τάση αλλαγής με την εγκατάσταση μεταναστών από τρίτες χώρες στα κενά διαμερίσματα του θυρωρού και σε ένα από τα διαμερίσματα του τρίτου ορόφου. Αντιθέτως στην περίπτωση του πρώτου κτιρίου ο διαχωρισμός παρατηρείται μεταξύ των χαμηλότερων ορόφων (μέχρι τον τέταρτο) που κατοικούνται από ενοικιαστές (Έλληνες και υπηκόους ξένων χωρών) που ανήκουν σε χαμηλά κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα και του υψηλότερου ορόφου (πέμπτος) που κατοικείται από Έλληνες που ανήκουν σε ανώτερα κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα. Οι ένοικοι αυτών των δύο διαμερισμάτων κατοικούν επί μεγάλο χρονικό διάστημα στην πολυκατοικία σε αντίθεση με τους υπόλοιπους ενοίκους που είναι έντονα κινητικοί.

Θα λέγαμε ότι αν και η ιστορία των πολυκατοικιών αυτών μοιάζει αρκετά –γιατί στην πορεία του χρόνου επηρεάστηκαν και επηρεάζονται από τις ευρύτερες αλλαγές που συμβαίνουν στον αστικό χώρο (αστικοποίηση, προαστιοποίηση κ.λπ.)–, ωστόσο η καθεμία από αυτές τις πολυκατοικίες έχει μια μοναδική ιστορία να «αφηγηθεί», αποτέλεσμα των επιλογών των κατοίκων της και των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων ή των επαγγελματικών χώρων.

##### Βιβλιογραφία

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία  
Balampanidis, D. και Bourlessas, P. (2019), «Ambiguities of vertical multiethnic coexistence in the city of Athens.

- Living together but unequally between conflicts and encounters» στο S. Oosterlynck, G. Verschraegen και R. Van Kempen (επιμ.), *Divercities*, σ. 165-186. Μπρίστολ: Policy Press.
- Dimitrakou, I., Balampanidis, D., Myofa, N., Polyzou, I., Siatitsa, D., Spyrellis, S. N. και Vakalopoulos, K. (2022), «Micro-segregation and coexistence in Athens: The debate on segregation and its implications for urban research» στο T. Maloutas και N. Karadimitriou (επιμ.), *Vertical Cities. Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, Τσέλτεναμ HB και Νορθάμπτον ΗΠΑ: Edward Elgar Publishing, σ. 73-87. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00012>
- Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M. J. και Whatmore, S. (επιμ.) (2009), *The Dictionary of Human Geography* (5η έκδ.), Οξφόρδη: Blackwell.
- Kandylis, G., Maloutas, T. και Myofa, N. (2018), «Exceptional social housing in a residual welfare state: Housing estates in Athens» στο D. B. Hess, T. Tammaru και M. Van Ham (επιμ.), *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation, and Policy Challenges*, International Publishing: Springer, σ. 77-98.
- Leontidou, L. (1990), *The Mediterranean city in transition. Social change and urban development* (1η έκδ.), Κέμπριτζ: Cambridge University Press.
- Maloutas, T. (2004), «Segregation and residential mobility. Spatially entrapped social mobility and its impact on segregation in Athens», *European Urban and Regional Studies* 11(3), σ. 195-211.
- Maloutas, T. (2012), «Introduction: Residential Segregation in Context» στο T. Maloutas και F. Kuniko, *Residential Segregation in Comparative Perspective. Making Sense of Contextual Diversity*, Αγγλία: Ashgate Publishing Limited, σ. 1-36.
- Maloutas, T. (2015), «Athens. Vertical segregation of spatial proximity» στο E. Christ και C. Gantenbein, *Review No III Typology - Paris, Delhi, Sao Paulo, Athens*, Λονδίνο: Park Publishing, σ. 31-32.
- Maloutas, T. και Karadimitriou, N. (2001), «Vertical social differentiation in Athens: alternative or complement to community segregation?», *International journal of urban and regional research* 25(4), σ. 699-716. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00340>
- Maloutas, T. και Karadimitriou, N. (2022), «Introduction to Vertical Cities: urban micro-segregation, housing markets and social reproduction» στο T. Maloutas και N. Karadimitriou (επιμ.), *Vertical Cities. Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, Τσέλτεναμ HB και Νορθάμπτον ΗΠΑ: Edward Elgar Publishing, σ. 1-21. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00007>
- Maloutas, T. και Spyrellis, S. (2016), «Vertical segregation: mapping the vertical social stratification of residents in Athenian apartment buildings», *Méditerranée* 127, σ. 27-36. <https://doi.org/10.4000/mediterranee.8378>
- Maloutas, T., Spyrellis, S. και Karadimitriou, N. (2022), «Measuring and mapping vertical segregation in Athens» στο T. Maloutas και N. Karadimitriou (επιμ.), *Vertical Cities. Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, Τσέλτεναμ HB και Νορθάμπτον ΗΠΑ: Edward Elgar Publishing, σ. 88-97. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00013>
- Myofa, N. (2021), «Social Housing Policy in the Metropolitan Area of Athens during the period 1922–2012», *Urban History. Survey and Speculation*, σ. 1-20. <https://doi.org/10.1017/S0963926821000791>
- Siatitsa, D. και Myofa, N. (2022), «The ISTOPOL project. Athenian apartment blocks as locales of micro-segregation and social mix» στο *Urban Micro-Segregation Seminar*, Λονδίνο: Bartlett School of Planning, 13 May 2022.
- Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία
- Αντωνοπούλου, Σ. (1991), *Ο μεταπολεμικός μετασχηματισμός της ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980*, Αθήνα: Παπαζήσης.
- Βαΐου, Ν. (2013), «Γειτονιές στο κέντρο της πόλης: αφηγήσεις και κλίμακες συνύπαρξης στην Κυψέλη» στο Θ. Μαλούτας, Γ. Κανδύλης, Μ. Πέτρου, Ν. Σουλιώτης (επιμ.), *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*, Αθήνα: ΕΚΚΕ-Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, σ. 171-188.
- Βασιλείου, Ι. (1944), *Η λαϊκή κατοικία. Κοινωνικές Τεχνικές και Οικονομικές Απόψεις. Η Λαϊκή Κατοικία σε Διάφορες Ξένες Χώρες και στην Ελλάδα*, Αθήνα: Π.Α. Διαλυσμά.
- Γκιζελή, Β. (1984), *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και πρόελευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα 1920-1930*, Αθήνα: Επικαιρότητα.
- Γκιζελή, Β. (1992), «Η κοινωνική ένταξη των αστών προσφύγων στην Πόλη», *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 9, σ. 61-77.
- ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ (2015), Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων 1991-2011. Διαδικτυακή εφαρμογή για την πρόσβαση, επεξεργασία και χαρτογράφηση απογραφικών δεδομένων. <http://panorama.statistics.gr>
- Θεοχαροπούλου, Ι. (2022), *Χτίστες, νοικοκυρές και η οικοδόμηση της σύγχρονης Αθήνας*, Αθήνα: Onassis Foundation.
- Κατσίκας, Η. (2000), «Το περιεχόμενο της αντιπαροχής και οι οικονομικές του προεκτάσεις», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* 103, σ. 3-26.
- Κουραχάνης, Ν. (2017), *Κοινωνικές πολιτικές στέγασης. Η ελληνική υπολειμματική προσέγγιση*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Λεοντίδου, Λ. (1989), *Πόλεις της σιωπής. Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940* (1η

- έκδ.), Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.
- Μαλούτας, Θ. (2002) (επιμ.), *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας. Τόμος 1ος: Οι πόλεις* (2η έκδ.), Αθήνα, Βόλος: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών και Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Μαλούτας, Θ. (2018), *Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας. Κοινωνικές ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια νοτιοευρωπαϊκή μητρόπολη*, Αθήνα: Εκδόσεις Αλεξάνδρεια.
- Μαλούτας, Θ. (2022), «Η αντιπαροχή» στο Θ. Γεωργακόπουλος (επιμ.), *10 μεταρρυθμίσεις που άλλαξαν την Ελλάδα* (2η έκδ.), Αθήνα: ΔιαΝΕΟσις, σ. 161-189.
- Μαλούτας, Θ. και Σπυρέλλης, Σ. (2015), «Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός» στο Θ. Μαλούτας και Σ. Σπυρέλλης (επιμ.), *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κάθετος-διαχωρισμός>
- Μαλούτας, Θ. και Σπυρέλλης, Σ. (2016), «Κενές κατοικίες» στο Θ. Μαλούτας και Σ. Σπυρέλλης (επιμ.), *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κενές-κατοικίες/>
- Μαντουβάλου, Μ. (1996), «Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα», *The Greek Review of Social Research* 89, σ. 53-80. <https://doi.org/10.12681/grsr.687>
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. και Πέττας, Δ. (2021), *Το Airbnb στην πόλη. Ευκαιρία ή απειλή*; Αθήνα: Πόλις.
- Μυωφά, Ν. (2021), «Συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας στην Αθήνα» στο Θ. Μαλούτας και Σ. Σπυρέλλης (επιμ.), *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/συγκροτήματα-κοινωνικής-κατοικίας-σ/>
- Νικολαΐδου, Σ. Ξ. (1993), *Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου*, Αθήνα: Παπαζήσης.
- Παπαϊωάννου, Ι. και Βασιλικιώτη, Ε. (1975), *Η κατοικία στην Ελλάδα. Κρατική δραστηριότητα*, Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος.
- Σαρηγιάννης, Γ. Μ. (2000), *Αθήνα 1830-2000. Εξέλιξη-Πολεοδομία-Μεταφορές*, Αθήνα: Συμμετρία.

## Σημειώσεις

1. Τμήμα αυτού του άρθρου παρουσιάστηκε στο Επιστημονικό Συνέδριο «22 χρόνια Γεωγραφίες. Κρίσεις-Αντιστάσεις-Προοπτικές» το οποίο έλαβε χώρα στο Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο (24-26 Νοεμβρίου 2022), στην ειδική συνεδρία με τίτλο «Κοινωνικός διαχωρισμός και συνύπαρξη στην αθηναϊκή πολυκατοικία της αντιπαροχής».

2. Το σύστημα της αντιπαροχής αποτέλεσε τη λύση που δόθηκε για την παραγωγή φθηνής κατοικίας, δεδομένου του γεγονότος ότι το κράτος δεν μπορούσε ή δεν επέλεξε να συμμετάσχει οικονομικά στην κατασκευή των κατοικιών (Σαρηγιάννης 2000: 157). Άλλωστε τα προγράμματα που αναπτύχθηκαν από το κράτος την περίοδο του Μεσοπολέμου και κυρίως τη μεταπολεμική περίοδο αφορούσαν συγκεκριμένες πληθυσμιακές ομάδες (πρόσφυγες, εσωτερικούς μετανάστες, κατοίκους που ζούσαν σε παλιά συγκροτήματα κ.λπ.) (Μυωφά 2021, Μυωφά 2021).

3. Η σημασία του αποθέματος αυτού στην κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας φαίνεται από το γεγονός ότι στις πολυκατοικίες που χτίστηκαν την περίοδο 1946-1980 κατοικεί το 72% του πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων με βάση την απογραφή του 2011. Τα κτίρια που χτίστηκαν την περίοδο αυτή καταλαμβάνουν το 48% των πολυκατοικιών του Δήμου Αθηναίων με βάση την ίδια απογραφή (ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ 2015).

4. Αναγκάζονταν να αναζητήσουν κατοικία στον ιδιωτικό τομέα εννοκίας γιατί δεν υπήρχε ανεπτυγμένη κοινωνική πολιτική για την

κατοικία στην Ελλάδα που να απευθύνεται στα ευάλωτα στρώματα του πληθυσμού (Μυωφά 2021) και επιπλέον οι μετανάστες δεν είχαν πρόσβαση στα οικογενειακά δίκτυα αλληλοβοήθειας (Κουραχάνης 2017).

5. Ο αριθμός των πληροφορητών μου ήταν 52. Με δύο πληροφορητές διενέργησα συνεντεύξεις που αφορούσαν δύο διαφορετικά ακίνητα. Για το λόγο αυτό ο αριθμός των συνεντεύξεων είναι 54.

6. Η ύπαρξη των οικιακών βοηθών μάς δίνει και μια εικόνα για την κοινωνική φυσιολογία των πρώτων κατοίκων της πολυκατοικίας την εποχή που κατασκευάστηκε.

7. Αν και δεν είναι γνωστά τα επαγγέλματα ή η κύρια ασχολία όλων των κατοίκων μερικά από αυτά είναι: συνταξιούχος, εργαζόμενη σε εστιατόριο, εργαζόμενη σε κομμωτήριο, οικιακή βοηθός, εργαζόμενη στην καθαριότητα, φοιτήτης.

8. Τα συγκροτήματα είναι μια ιδιαίτερη περίπτωση στο ελληνικό πλαίσιο μελέτης και αυτό γιατί αποτελούν ένα πολύ μικρό τμήμα του δομημένου περιβάλλοντος, το οποίο χτίστηκε τη μεσοπολεμική και κυρίως τη μεταπολεμική περίοδο, ενώ απευθύνονταν σε συγκεκριμένα τμήματα του πληθυσμού (πρόσφυγες, μετανάστες, υπάλληλοι του ιδιωτικού τομέα) (για περισσότερα βλ. Kandylis κ.ά. 2018, Μυωφά 2021).

9. Ο διαχειριστής και οι θυρωροί αποτελούσαν το προσωπικό της πολυκατοικίας σύμφωνα με τον κανονισμό.