

## Μνήμων

Τόμ. 21 (1999)

**ΕΝΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΙ ΤΗΝ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ  
1897-1915**

ΕΥΓΕΝΙΑ ΚΡΕΜΜΥΔΑ

doi: [10.12681/mnimon.731](https://doi.org/10.12681/mnimon.731)**Βιβλιογραφική αναφορά:**

ΚΡΕΜΜΥΔΑ Ε. (1999). ΕΝΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΙ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ 1897-1915. *Μνήμων*, 21, 109–131. <https://doi.org/10.12681/mnimon.731>

ΕΥΓΕΝΙΑ ΚΡΕΜΜΥΔΑ

ΕΝΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣ  
ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΙ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ  
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ 1897-1915

Ο Γεώργιος Γεωργιάδης υπήρξε εμπνευστής και ιδρυτής της εταιρείας «Γεωργιάδης και Σέκερης», η οποία λειτουργούσε ένα μηχανοκίνητο ξυλουργείο ειδικευμένο στην κατασκευή καθισμάτων και επίπλων τύπου Βιέννης<sup>1</sup>. Προφορικές μαρτυρίες αναφέρουν ότι είχε σπουδάσει στο Πολυτεχνείο της Αθήνας κι ότι σε νεαρή ηλικία είχε εργαστεί ως επισκευαστής των ραπτομηχανών της καλής κοινωνίας της Αθήνας<sup>2</sup>. Για την μετέπειτα επιχειρηματική του πορεία γνω-

---

1. Οι πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη της μελέτης αυτής περιέχονται στο Αρχείο Γεωργιάδη, που βρέθηκε πεταμένο το καλοκαίρι του 1999 και βρίσκεται τώρα σε ιδιωτικά χέρια. Πιο συγκεκριμένα, βασική πηγή αποτέλεσαν εννέα λυτά χειρόγραφα φύλλα, όπου ο βιομήχανος Γ. Γεωργιάδης έχει καταγράψει την προσωπική του παρουσία από το 1897 μέχρι το 1915. Ως δευτερεύουσες πηγές χρησιμοποιήθηκαν το προσωπικό καθολικό του Γ. Γεωργιάδη που καλύπτει την περίοδο 1908-1923, η προσωπική του αλληλογραφία των ετών 1890-1910 και δύο βιβλία της «Εταιρείας Αυτοκινήτων», για την οποία θα γίνει λόγος στη συνέχεια. Στο σύνολό του, το υλικό αυτό αναδεικνύει την επιχειρηματική πορεία και τις επενδυτικές επιλογές ενός αθηναίου βιομηχάνου κατά την ταραχμένη πολιτικά και οικονομικά περίοδο από τον ελληνοτουρκικό πόλεμο μέχρι και τις αρχές του μεγάλου Πολέμου.

2. Τα συγκεκριμένα στοιχεία για το επαγγελματικό παρελθόν του Γ. Γεωργιάδη τα χρωστάμε σε αφήγηση του γιου του Γ. Γεωργιάδη, Δημήτρη, σε τηλεοπτικό ντοκιμαντέρ με τίτλο «Το παλιό εργοστάσιο», που γυρίστηκε το 1986, ίσως σε μια ύστατη προσπάθεια να σωθεί η επιχείρηση που ήδη υπολειτοουργούσε και λίγο αργότερα έκλεισε οριστικά. Στην αφήγηση αυτή δεν αναφέρεται κανένα επιπλέον στοιχείο για το παρελθόν της οικογένειας, πράγμα που μας κάνει να αμφισβητούμε την πιθανότητα κοντινής συγγένειας είτε του Γ. Γεωργιάδη, είτε του εξαδέλφου και συνεταίρου του Μ. Σέκερη, με τις ομώνυμες οικογένειες φιλικών από την Τρίπολη της Αρκαδίας. Αντίθετα, αναφέρεται πιο πρόσφατη συγγενική σχέση με την οικογένεια Μωραϊτίνη: θηλυκό μέλος της, πιθανότατα η σύζυγος του διευθυντή του Πυριτιδοποιείου Κωνσταντίνου Μωραϊτίνη, είχε βαφτίσει τον Δημήτρη Γεωργιάδη. Όπως θα δούμε στη συνέχεια, η επιχείρηση του Γ. Γεωργιάδη ξεκίνησε ως ξυλουργείο του Ελληνικού Πυριτιδοποιείου.

ρίζουμε όσα ο ίδιος εξιστορεί στον εξάδελφο και συνεταίρο του Μιχάλη Σέκερη, σε έκθεση που του έστειλε το 1910 στο Παρίσι όπου εκείνος διέμενε<sup>3</sup>:

«Κατά το έτος 1884», αφηγείται ο Γ. Γεωργιάδης, «ίδρυσα ενταύθα την εταιρείαν Γ. Χ. Γεωργιάδης και Σία, έχων συνεταίρους το Ελληνικόν Πυριτιδοποιείον και τον κ. Π. Κυριακόν, Καθηγητήν της Μηχανολογίας εν τω Πολυτεχνείω Αθηνών, προς τον σκοπόν της εκμεταλλεύσεως του Μηχανικού Ξυλουργικού Εργοστασίου του εν τω Ελληνικώ Πυριτιδοποιείω προ ενός έτους παρ' αυτού ιδρυθέντος και ήδη παραχωρηθέντος εις την ιδρυθείσαν εταιρείαν μας δι' ενοικιάσεως. Μετά παρέλευσιν ολίγων ετών και κατόπιν διαφόρων μελετών μου προς αύξησιν των εργασιών του εργοστασίου μας το οποίον απέδιδε ήδη αρκετά καλά κέρδη κατ' έτος, έλαβον υπ' όψιν μου μεταξύ των άλλων σχετικών έργων τα οποία θα ηδυνάμην να προσθέσω εις τα τότε υπάρχοντα και τα Καθίσματα Βιέννης, καθότι παρατήρησα συγχρόνως αρκετήν και συχνήν εισαγωγήν αφ' ενός και διότι αφ' ετέρου ο εισαγωγικός φόρος επ' εκάστης δωδεκάδος αυτών ανελόγει εις Δραχ. 35 ή 25. Δια τούτο, αφού μάλιστα εβεβαιώθην ότι η εισαγωγή αυτών καθ' εκάστην μόνον εν Αθήναις και Πειραιεί ανελόγει εις 6-7 δωδεκάδας, εκτός των εις την λοιπήν Ελλάδα εισαγομένων 3-4 δωδεκάδων και σκεφθείς, ότι, εάν ηδυνάμην να γνωρίσω την κατασκευήν του είδους τούτου περιορίζων το κέρδος μας επί εκάστης δωδεκάδος εις το ήμισι του πληρωνομένου εισαγωγικού τέλους, ήτοι εις Δραχ. 17,50 ή 12,50 (καθότι όλα τα υλικά θα ήρχοντο εξ Ευρώπης επιβαρυνόμενα με εισαγωγικά τέλη και φθοράν προς δε θα επιβαρύνοντο και με ημερομίσθια ακριβώτερα εκείνων των της Ευρώπης και δια λοιπούς άλλους λόγους) η εταιρεία μας θα εκέρδιζεν καθ' εκάστην, επί δωδεκάδων 10 προς δρ. ως έγγιστα 15, Δραχ. 150».

Από τη χειμαρρώδη αλλά και αναλυτική αυτή περιγραφή προκύπτουν διάφορα ενδιαφέροντα στοιχεία: φαίνεται, κατ' αρχήν, ότι η επιτυχία της όλης επιχείρησης στηριζόταν στη διαφορά ανάμεσα στα τέλη εισαγωγής των επίπλων πολυτελείας και στα τέλη εισαγωγής της ακατέργαστης ξυλείας, που θα χρησιμοποιούσε το εργοστάσιο ως πρώτη ύλη. Κατά τον ιδρυτή της επιχείρησης, η διαφορά αυτή ήταν ικανή να υπερκαλύψει τα αυξημένα ελληνικά ημερομίσθια και τις φθορές κατά τη μεταφορά της πρώτης ύλης. Κατά δεύτερο λόγο, ο Γ. Γεωργιάδης κατέστρωσε από την αρχή τους υπολογισμούς του θεωρώντας δεδομένο ότι η νέα επιχείρηση θα κάλυπτε ολόκληρη την ελληνική αγορά, της οποίας η μέση ζήτηση ανερχόταν σε δέκα περίπου δωδεκάδες καθισμάτων την ημέρα. Τη δυνατότητα αυτή την εξασφάλισε ο ίδιος αφού με αίτησή του πέτυχε αποκλεισμό των αυστριακών καθισμάτων από την ελληνική αγορά, με από-

3. Αρχείο Γεωργιάδη, προσωπική αλληλογραφία, τόμος 1890-1910, σελ. 483, επιστολή της 29 Μαρτίου/11 Απριλίου 1910.

φραση που, όπως μαρτυρούν τα σαλόνια των γιαγιάδων μας, είναι αμφίβολο αν εφαρμόστηκε ποτέ αυστηρά<sup>4</sup>. Τέλος, το υπολογιζόμενο καθαρό κέρδος των 150 δραχμών την ημέρα, φαίνεται πως μπορούσε να θεωρηθεί, λίγο πριν το 1890, απόλυτα ικανοποιητικό για μια επιχείρηση μεσαίου μεγέθους.

Αφού κατέστρωσε τους αναλυτικούς αυτούς υπολογισμούς, ο Γ. Γεωργιάδης έφυγε τον Οκτώβριο του 1890 στη Βιέννη για να μάθει τα μυστικά του επαγγέλματος. Επιστρέφοντας, είχε αποκτήσει επαρκείς τεχνικές γνώσεις για την κατασκευή βιεννέζικων καθισμάτων και παράλληλα ήταν ενήμερος για τις τιμές κάθε τύπου καρέκλας στην Ευρώπη.

Με βάση τα δεδομένα αυτά, ο Γ. Γεωργιάδης εκπόνησε έκθεση που παρουσίασε ο ίδιος στους συνεταίρους του, το Ελληνικό Πυριτιδοποιείο και τον Κ. Τσίμπουρα, διπλωματούχο μηχανικό, τονίζοντας παράλληλα την ανάγκη να μετακομίσει η επιχείρηση σε χώρο πιο κοντινό προς την πρωτεύουσα<sup>5</sup>, ώστε να βρίσκει πιο εύκολα προσωπικό και να είναι κατά συνέπεια και πιο φθηνά τα ημερομίσθια. Όσο διαρκούσαν οι συζητήσεις σχετικά με το νέο αυτό εγχείρημα ο Κ. Τσίμπουρας πέθανε και τη θέση του πήρε ο εξάδελφος του Γ. Γεωργιάδη, Μιχάλης Σέκερης, διαχειριστής της περιουσίας της Δούκισσας της Πλακεντίας. Συγχρόνως, εγκρίθηκε η ίδρυση νέου εργοστασίου σύμφωνα με την έκθεση Γεωργιάδη.

Έτσι, το 1892 πλέον, άρχισε να χτίζεται στο Ρουφ το κτίριο μέσα στο οποίο εγκατέστησαν μηχανήματα καθεκλοποιίας που κατασκευάστηκαν στην Ελλάδα σύμφωνα με τις υποδείξεις του Γ. Γεωργιάδη, αφού, όπως εξηγεί ο ίδιος, «ταύτα δεν κατασκευάζονται παρ' ουδενός Ευρωπαϊκού Μηχανουργικού Εργοστασίου, καθό ειδικά και επινοήσεως των Εργοστασιαρχών Καθεκλοποιίας»<sup>6</sup>. Η τακτική κατασκευή των καμπυλοειδών αυτών επίπλων άρχισε το

4. Τον αποκλεισμό αναφέρει ο ίδιος ο Γ. Γεωργιάδης στην επιστολή του προς τον Μ. Σέκερη (βλ. σημ. 3), χωρίς να δίνει περισσότερες πληροφορίες για την υπόθεση αυτή: «Τα αυστριακά παρόμοια είδη», γράφει, «απεκλείσθησαν παρ' όλης της Ελλάδος από του πρώτου έτους της ενάρξεως της παραγωγής τοιούτων εν τω εργοστασίω μας». Δυστυχώς, δεν γνωρίζουμε περισσότερα για τη φύση του αποκλεισμού αυτού. Ας σημειωθεί ότι όλα τα έπιπλα κατασκευής του εργοστασίου (Γεωργιάδης και Σέκερης) έφεραν τη μάρκα του εργοστασίου σε κάποιο κρυφό σημείο (στις καρέκλες, κάτω από το κάθισμα) και διακρίνονται εύκολα από τα εισαγόμενα.

5. Το «Ελληνικό Πυριτιδοποιείο» στεγαζόταν, κατά την εποχή εκείνη, σε κτίριο της Ιεράς Οδού. Το ξυλουργείο (Γεωργιάδης και Σέκερης) χτίστηκε τελικά, όπως θα δούμε στη συνέχεια, στην περιοχή του Ρουφ.

6. Η τεχνική κατασκευής των βιεννέζικων επίπλων παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Το ξύλο περνούσε από διάφορες φάσεις επεξεργασίας, με δυσχερέστερη εκείνη της καμπύλωσης, που έπρεπε να γίνει χωρίς να χάσει η πρώτη ύλη την αντοχή της και τις αρχικές της ιδιότητες και απαιτούσε ειδικές τεχνικές γνώσεις. Στην Ελλάδα η τεχνολογία αυτή μεταδόθηκε σε πολύ στενό κύκλο προκειμένου να προστατευθεί το επαγγελματικό μυστι-

1894, μετά από διάστημα που αφιερώθηκε στην ειδική κατάρτιση και των εργαζομένων σε μια τέχνη που ήταν έως τότε εντελώς άγνωστη στην Ελλάδα. Ένα μόλις χρόνο αργότερα αποχώρησε από την επιχείρηση το Ελληνικό Πυριτιδοποιείο με το σκεπτικό ότι το νέο εργοστάσιο ήταν μακριά από τις εγκαταστάσεις του και δεν μπορούσε να παρακολουθεί τις εκεί εργασίες και ότι το νέο προϊόν ήταν άσχετο προς τα ενδιαφέροντα του Πυριτιδοποιείου. Το κεφάλαιό του παρέμεινε στην εταιρεία ως δάνειο χρεολυτικό προς τους συνταίρους Γ. Γεωργιάδη και Μ. Σέκερη που έδωσαν το όνομά τους και στη νέα εταιρεία.

«Η έκτοτε εν γένει κίνησης των προϊόντων του εργοστασίου μας», συμπληρώνει εν κατακλείδι ο Γ. Γεωργιάδης, «αν και εν τω συνόλω της είναι ικανοποιητική, εν τούτοις δεν απέβη διαρκώς ομαλή και συμφώνως προς τας προβλέψεις μου, καθότι παρουσιάζει αρκετήν ανωμαλίαν ως εκ της ελαττώσεως της κινήσεως των καθισμάτων προς εκείνων τα οποία αρχικώς προϋπελόγισα, και τούτο διότι μόλις εσχηματίσθη η νέα εταιρεία και ιδρύθη το εργοστάσιον είχομεν την πτώχευσιν της Ελλάδος ήτις επέφερε φοβερόν κλονισμόν εκ της αχρηματίας, κατόπιν δε τούτου είχομεν τον πόλεμον του 1897 όστις ηύξησε τας στεναχωρίας του τόπου μας. Δια τούτο δε και η κατανάλωσις περιορίσθη ως έγγιστα εις 3-4 δωδεκάδες καθ' εκάστην, ήτοι εις το ήμισι των άλλοτε εισαγομένων εις Αθήνας και Πειραιά μόνον...».

Κάπως έτσι είχαν τα επαγγελματικά του Γεωργίου Γεωργιάδη το 1897, όταν άρχισε να καταγράφει την ατομική του περιουσία. Ψυχή μιας επιχείρησης που η συγκυρία δεν την άφησε ποτέ να ορθοποδήσει, επόμενο ήταν να αναζητήσει τα επόμενα χρόνια νέες επενδυτικές διεξόδους, στο βαθμό που του το επέτρεπε η μάλλον περιορισμένη οικονομική επιφάνειά του· περιορισμένη, στα πλαίσια των δεδομένων της τότε μεγαλοαστικής τάξης. Γιατί οι σημειώσεις και οι λογαριασμοί του επιχειρηματία μας μαρτυρούν έναν καθαρά αστικό τρόπο ζωής. Παντρεμένος από το 1892 και επικεφαλής μιας ιδιαίτερα πολυμελούς οικογένειας (το 1904 αναφέρει ένδεκα άτομα υπό την προστασία του) που κατά πάσα πιθανότητα κατοικούσε στην πολυτελή διώροφη κατοικία, που ο ίδιος είχε σχεδιάσει και κτίσει μέσα στο οικόπεδο του εργοστασίου, ο Γεώργιος Γεωργιάδης είχε από το 1899 δικό του αμαξάκι κουπέ αξίας 1.600 δραχμών με το οποίο κυκλοφορούσε. Στο σπίτι κατοικούσε μία τουλάχιστον υπηρέτρια, η Ασπασία, την ύπαρξη της οποίας πληροφορούμαστε λόγω των οφειλών του αφεν-

---

κό. Λέγεται μάλιστα ότι ο Γ. Γεωργιάδης όρκιζε τους μυημένους στα μυστικά της καμπύλωσης ότι δε θα τα διαδώσουν και ότι δε θα τα χρησιμοποιήσουν σε δική τους επιχείρηση. Αλλά και σε διεθνές επίπεδο, οι επιχειρήσεις που ειδικεύονταν στη συγκεκριμένη τεχνική κατασκευής επίπλων δεν ήταν πολυάριθμες, πράγμα που εξηγεί και την έλλειψη κατασκευαστών εξοπλισμού γι' αυτού του είδους τα εργοστάσια.

τικού της προς αυτήν κατά τα δύσκολα οικονομικά έτη 1910 και 1911. Από σημειώσεις στο περιθώριο των ετήσιων ισολογισμών του Γ. Γεωργιάδη, ενημερωνόμαστε για τα σημαντικά γεγονότα της ζωής του. Μαθαίνουμε έτσι ότι το 1900 ταξίδεψε με τη σύζυγό του και τον γιο του Σπύρο «διά την Έκθεσιν των Παρισίων» και ότι το 1910 η οικογένεια ξαναπήγε στην Ευρώπη για λόγους υγείας της συζύγου του. Ας σημειωθεί τέλος ότι κατά την εποχή που εξετάζουμε εδώ, και συγκεκριμένα κατά το διάστημα μεταξύ 1909 και 1915, ο Γ. Γεωργιάδης σπούδασε τους δύο γιους του Σπύρο και Δημήτρη στο Winterthur και στη Ζυρίχη αντίστοιχα, όπου παρακολούθησαν μαθήματα μηχανολογίας και ηλεκτρολογίας.

Στο προσωπικό του καθολικό που τηρούσε, ο Γ. Γεωργιάδης σημείωνε αναλυτικά όλες τις δοσοληψίες του. Ειδικός ξεχωριστός λογαριασμός υπήρχε για τον οικογενειακό ράπτη, που «έραβε» όλα τα αρσενικά μέλη της οικογένειας και όπου σημειωνόταν αναλυτικά το κόστος κάθε επισκευής ή κατασκευής καινούριου ρούχου. Σχολαστικότητα, τάξη και οργανωτικό πνεύμα χαρακτηρίζουν τους λογαριασμούς και την αλληλογραφία του. Ο σωστός σχεδιασμός των υποθέσεων του και η πρόβλεψη για την επαύριο μοιάζει να ήταν από τις βασικές του έγνοιες. Στα πλαίσια της νοοτροπίας αυτής είχε ασφαλιστεί στην εταιρεία «Mutual Life Insurance Company of New York» («επί 20 έτη δια Δραχ. 30.000 και αν επιζήσω θα λάβω 33.200»), όπως σημείωνε ο ίδιος στο καθολικό του το 1908. Πολλές φορές ωστόσο τα πράγματα δεν εξελίσσονταν όπως τα είχε προγραμματίσει. Πολλά χρόνια αργότερα, το 1929, ο λογαριασμός «ασφάλεια ζωής» έκλεισε με ζημία του Γ. Γεωργιάδη λίγο πάνω από 8.000. Αμέσως από κάτω σημειώνει εξοργισμένος ο ίδιος: «φοβερή απάτη (εξόφλησε με ζημίαν μου ως άνω)».

### *Περιουσιακά στοιχεία και επενδυτικές δραστηριότητες του Γ. Γεωργιάδη<sup>7</sup>*

#### *α. τα ακίνητα*

Τα ακίνητα αποτελούν, όπως θα δούμε και στη συνέχεια, το βασικό περιουσιακό στοιχείο του Γ. Γεωργιάδη κατά την περίοδο που μας ενδιαφέρει εδώ. Στους ετήσιους ισολογισμούς του έχουν καταγραφεί τρία σπίτια. Από αυτά το πρώτο, η «οικία Τορβά», στη γωνία των οδών Θερμοπουλών και Κεραμεικού,

7. Τα δεδομένα που παρουσιάζονται στη συνέχεια προέρχονται κατά κύριο λόγο από τα εννέα χειρόγραφα φύλλα, με την καταγραφή της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη (βλ. και σημ. 1). Σε κάθε φύλλο αντιστοιχεί η καταγραφή δύο ετών (σελίδα και χρονιά): μέχρι το 1899 τα ποσά έχουν καταγραφεί σε μία στήλη και στο τέλος έχουν αφαιρεθεί οι ζημιές. Κατόπιν, η καταγραφή έχει γίνει σε δύο στήλες, στον τύπο «δούναι-λαβείν» και οι λογαριασμοί έχουν προσλάβει τη μορφή κανονικού ισολογισμού της προσωπικής περιουσίας, που γινόταν στο τέλος κάθε έτους.

εμφανίζεται μόνον κατά το έτος 1899, και έχει εκτιμηθεί σε 14.001,70 δραχμές. Την επόμενη χρονιά, το 1900, στις 17 Φεβρουαρίου, ο Γεώργιος Γεωργιάδης αγόρασε από τον αδελφό του Ιωάννη ένα άλλο σπίτι, λίγο ακριβότερο, αξίας 18.569,70 δραχμών. Η αξία του σπιτιού αυτού, που βρισκόταν στην οδό Αλκιβιάδου, επανεκτιμήθηκε, μεταξύ 1900 και 1915, πέντε φορές. Πιο συγκεκριμένα, το 1906 η αξία του ανέβηκε στις 19.117,70 δρχ., μετά από «προσθήκες και βελτιώσεις». Το 1909 έγινε «ανακαινίσις της κατοικίας μεθ' υπογείου» που κόστισε 582,30 δραχμές και ανάλογη επανεκτίμηση σε 19.700 δρχ. Το 1911 κατασκευάστηκε πεζοδρόμιο μπροστά στο σπίτι και έγινε εγκατάσταση «γκαζ εις μαγαζείον» κι η αξία του ορίστηκε αναλόγως σε 19.944 δρχ. Το σπίτι αυτό παρέμεινε στην κατοχή του Γ. Γεωργιάδη για πολλά χρόνια ακόμη, τουλάχιστον μέχρι το 1928, οπότε πωλήθηκε σε αμαξά ο στάβλος που υπήρχε στην αυλή του. Αποτελεί έτσι ένα από τα πιο σταθερά περιουσιακά στοιχεία του.

Το κυριότερο όμως ακίνητο περιουσιακό στοιχείο του Γ. Γεωργιάδη ήταν μια οικία στη γωνία των οδών Σοφοκλέους και Κλεισθένους, πίσω από το Δημαρχείο. Το κτίριο αυτό περιήλθε στην κατοχή του το 1905. Προηγούμενοι ιδιοκτήτες ήταν εξ' αδιαίρετου διάφορα μέλη της οικογένειας Μαραθέα, στα οποία ανήκε το μισό σπίτι, και η Ελένη Ζωγράφου. Η αγοραπωλησία έγινε σε τέσσερις φάσεις, όσα δηλαδή ήταν συνολικά και τα μερίδια, από τα τέλη Σεπτεμβρίου έως τα τέλη Οκτωβρίου, έναντι του ποσού των 89.900 δραχμών. Και στην περίπτωση του σπιτιού αυτού, που κόστισε συνολικά, μαζί με τις δαπάνες μεταβίβασης, 92.514 δραχμές, ο νέος ιδιοκτήτης προέβη σε επισκευές και τροποποιήσεις και μάλιστα ριζικές. Όλα δείχνουν ότι το κτίσμα δεν ήταν σε καλή κατάσταση όταν αγοράστηκε γιατί το κόστος των επισκευών, που έγιναν σταδιακά κατά τα επόμενα χρόνια, ξεπέρασε κατά πολύ την αρχική του αξία. Έτσι, το 1906, ο Γ. Γεωργιάδης έχει σημειώσει ως έξοδα οικοδομών στο συγκεκριμένο σπίτι το ποσό των 38.296,90. Την επόμενη χρονιά, η αξία του κτιρίου εκτιμήθηκε σε 160.000 δραχμές και κατά τα επόμενα χρόνια αυξανόταν συνεχώς για να φτάσει τις 164.182,30 δραχμές το 1909. Οι ετήσιες αυτές προσαυξήσεις οφείλονταν σε έξοδα μικροεπισκευών που ο Γ. Γεωργιάδης συνήθιζε να προσθέτει στην αξία του σπιτιού. Εκεί σταθεροποιήθηκε μέχρι το 1915. Πάνω στο ποσό αυτό ο ιδιοκτήτης πρόσθεσε το 1915 σε ειδική καταχώρηση μια ξαφνική όσο και εντυπωσιακή αύξηση, η οποία οφείλεται μάλλον σε επανεκτίμηση: «εις ταύτας», σημειώνει κάτω από το άθροισμα των περιουσιακών του στοιχείων, «δέον να προστεθώσι αξία επί πλέον οικίας οδού Σοφοκλέους 80.000»<sup>8</sup>.

8. Επειδή η συμπληρωματική αυτή προσθήκη αξίας είναι μεγάλη και αλλάζει τελείως τα δεδομένα μας και με το σκεπτικό ότι δεν αποτελεί πραγματική αύξηση της πε-

Ας σημειωθεί επιπροσθέτως ότι από το προσωπικό καθολικό του Γ. Γεωργιάδη έχουμε τη δυνατότητα να παρακολουθήσουμε την τύχη του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου και μετά το 1915. Γνωρίζουμε έτσι ότι ο εξωραϊσμός του κτιρίου συνεχίστηκε και τα επόμενα χρόνια: προστέθηκε ένα λουτρό που κόστισε 650 δραχμές, ενώ τον επόμενο χρόνο, τον Ιούλιο του 1917, έγινε στο κτίριο εγκατάσταση ηλεκτρικού ρεύματος που κόστισε 300 δραχμές.

Από το 1910 κι έπειτα αρχίζουν να εμφανίζονται περιστασιακά και σημειώσεις για ενοίκια προπληρωμένα ή χρεωστούμενα από τους ενοικιαστές του. Από αυτές μαθαίνουμε ότι την περίοδο εκείνη υπήρχαν τουλάχιστον δύο ενοικιαστές: ο Μαλούχος, που πλήρωνε ενοίκιο 200 δραχμές και ο Καρακώστας που πλήρωνε 300 δραχμές, και που θα πρέπει να εξοφλούσαν το ενοίκιο ανά δίμηνο ή τρίμηνο<sup>9</sup>. Οι δύο αυτοί ενοικιαστές αναφέρονται ονομαστικά μάλλον επειδή είναι και οι καταστηματοάρχες που στεγάζονταν στα ισόγεια και υπόγεια καταστήματα του κτιρίου. Για τον Καρακώστα είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε ότι ήταν πράγματι ενοικιαστής του υπόγειου καταστήματος του κτιρίου. Οι τιμές των ενοικίων αυτών έμειναν σταθερές μεταξύ 1910 και 1914 τουλάχιστον. Εκτός όμως από αυτούς υπήρχαν και άλλοι ενοικιαστές, και μάλιστα διάφοροι, αφού τα χρέη τους σημειώνονται συνοπτικά και όχι ονομαστικά.

Το κτίριο αυτό της οδού Σοφοκλέους, που θα πρέπει να ήταν αρκετά μεγάλο, πιθανώς τριώροφο<sup>10</sup>, αγοράστηκε καθαρά ως εναλλακτική επένδυση, για τα ενοίκια που θα απέφερε, αφού ο Γ. Γεωργιάδης φαίνεται ότι δεν το κατοίκησε ποτέ. Χτισμένο σε ιδιαίτερα εμπορική γειτονιά της πόλης, δίπλα στην κεντρική αγορά, θα πρέπει να απέφερε σημαντικά εισοδήματα στον ιδιοκτήτη

---

ριουσίας τη συγκεκριμένη χρονιά (1915), δεν την έχουμε λάβει υπόψη στους υπολογισμούς της γενικής πορείας της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη που ακολουθούν. Γενικά, η καταγραφή της αξίας του σπιτιού αυτού είναι προβληματική: η εικόνα που παρουσιάζουμε εδώ είναι εκείνη που προκύπτει από τα λυτά φύλλα απογραφής της περιουσίας, που είναι και η βασική μας πηγή. Ωστόσο, στο προσωπικό καθολικό του Γ. Γεωργιάδη, η αύξηση σημειώνεται πολύ νωρίτερα, από το 1908, και είναι αισθητά μεγαλύτερη από εκείνη των απογραφών (συνολική αξία 280.000 δραχμές περίπου). Εκείνο που είναι βέβαιο είναι ότι η προσαύξηση στην απογραφή του 1915 δεν οφείλεται σε επίσημη ανατίμηση του ακινήτου, αλλά σε προσπάθεια να συμπεριληφθούν στην αξία επισκευές που είχαν γίνει πολλά χρόνια νωρίτερα. Συμπληρωματικά σημειώνουμε ότι για τα δύο αυτά ακίνητα πλήρωνε ο Γ. Γεωργιάδης φόρους που για την οικία της Σοφοκλέους ανέρχονταν το 1914 σε 1.251,95 δραχμές το χρόνο, ενώ για την οικία της οδού Αλκιβιάδου ήταν 140,60 δραχμές το χρόνο.

9. Στο συμπέρασμα αυτό καταλήγουμε γιατί συχνά, στους προσωπικούς ισολογισμούς που γίνονταν στις 31 Δεκεμβρίου κάθε χρονιάς, αναφέρονται ένα ή και δύο προπληρωμένα ενοίκια.

10. Το κτίσμα αυτό, που βρισκόταν στον αριθμό 26 της οδού Σοφοκλέους, στον πρώτο κάθετο δρόμο μετά την οδό Αθηνάς, δε σώζεται σήμερα. Τα γύρω όμως κτίρια της εποχής που σώζονται είναι τα περισσότερα διώροφα ή τριώροφα με δύο τουλάχιστο μαγαζιά στο ισόγειό τους.



του. Το 1914, το μέσο αθηναϊκό ενοίκιο ενός σπιτιού με 3 δωμάτια ήταν περίπου 40 δραχμές<sup>11</sup>. Αν υποθέσουμε ότι στο κτίριο αυτό υπήρχαν, εκτός από τα δύο καταστήματα, και δύο μεσαίου μεγέθους κατοικίες, το συνολικό ποσό των ενοικίων του συγκεκριμένου κτιρίου θα πρέπει να ανερχόταν, στη χειρότερη περίπτωση, σε 580 δραχμές το μήνα, ή 7.000 δραχμές το χρόνο. Ας σημειωθεί εδώ ότι την ίδια εποχή (1914) οι δαπάνες διαβίωσης μιας μέσης αθηναϊκής οικογένειας (4,4 άτομα) ανέρχονταν σε 275 περίπου δραχμές το μήνα, ή 3.300 δραχμές το χρόνο. Ωστόσο, ακόμη κι αν δεχτούμε ότι η αξία της οικίας αυτής ήταν 164.000 δραχμές περίπου, η ετήσια απόδοση της επένδυσης αυτής θα πρέπει να κυμαινόταν, με βάση τους πιο πάνω υπολογισμούς, γύρω στα 4-5%. Θα δούμε στη συνέχεια ότι η απόδοση αυτή είναι αισθητά μικρότερη από εκείνη του ξυλουργείου.

Παρόμοιος ήταν ο ρόλος και της άλλης, μικρότερης οικίας, στην οδό Αλκιβιάδου. Και εδώ υπάρχουν ενοικιαστές που σημειώνονται το 1914 συνοπτικά, ως «διάφοροι» που χρωστούν συνολικά ενοίκια αξίας 95 δραχμών. Την επόμενη χρονιά, το 1915, φαίνεται ότι υπήρξαν προβλήματα με κάποιον ενοικιαστή, ο οποίος κατέληξε να χρωστάει συνολικά 800 δραχμές, ενώ οι διαφορές μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή είχαν πάρει το δρόμο της δικαιοσύνης.

#### β. οι επιχειρήσεις

Το αρχικό κεφάλαιο της συμμετοχής του Γ. Γεωργιάδη στο ξυλουργείο «Γεωργιάδης και Σέκερης» ανερχόταν σε 50.000 δραχμές. Στο ποσό αυτό προστέθηκε το 1910 υποχρεωτική κατάθεση ύψους 15.000 δραχμών που αυξήθηκε σε 16.000 την επόμενη χρονιά. Το μέρισμα του Γ. Γεωργιάδη από τα κέρδη του εργοστασίου εξελίχθηκε ως εξής:

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 1

##### *Εξέλιξη του μερίσματος του Γ. Γεωργιάδη από το ξυλουργείο «Γεωργιάδης και Σέκερης», 1897-1915*

έτος	κεφάλαιο	μέρισμα	% επί του κεφαλαίου
1897	50.000	—	—
1898	50.000	3.000,00	6,00
1899	50.000	3.000,00	6,00
1900	50.000	3.000,00	6,00 →

11. Τα στοιχεία για τα ενοίκια και το κόστος ζωής είναι από το βιβλίο *Στατιστικά έρευνα για τη ακριβείας του βίου εν Αθήναις*, του Νικ. Πράτσιακα, Εκδοτικός Οίκος Βασιλείου, Αθήνα 1924 και προέκυψαν από στατιστική μελέτη με βάση μικρό δείγμα δεκαεπτά οικογενειών, οι οποίες, σύμφωνα με τον συγγραφέα, απέκλιναν «μάλλον προς την μικροαστική τάξιν».

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 (συνέχεια)

έτος	κεφάλαιο	μέρισμα	% επί του κεφαλαίου
1901	50.000	2.953,50	5,91
1902	50.000	7.315,00	14,63
1903	50.000	16.884,60	33,77
1904	50.000	8.000,00	16,00
1905	50.000	3.000,00	6,00
1906	50.000	3.750,00	7,50
1907	50.000	5.942,20	11,88
1908	50.000	3.590,00	7,18
1909	50.000	3.000,00	6,00
1910	65.000	3.500,00	5,38
1911	66.000	3.500,00	5,30
1912	66.000	10.000,00	15,15
1913	—	—	—
1914	66.000	9.475,00	14,36
1915	—	—	—

Σύμφωνα με τα δεδομένα αυτά, οι βασικές περίοδοι υψηλού τζίρου για το ξυλουργείο ήταν δύο: η πρώτη καλύπτει τα έτη 1902-1904 και η δεύτερη τα έτη 1912-1914. Ο μέσος όρος του ετήσιου μερίσματος για την περίοδο 1897-1915 βρίσκεται λίγο πάνω από τις 5.500 δραχμές, αντιπροσωπεύει δηλαδή λίγο πάνω από το 10% επί του επενδυμένου κεφαλαίου. Όπως προαναφέρθηκε, όλα δείχνουν ότι η μέση απόδοση του ξυλουργείου ήταν ανώτερη εκείνης των ακινήτων (4-5%). Ωστόσο, σε απόλυτους αριθμούς, τα κέρδη από τα ακίνητα ήταν σαφώς υψηλότερα εκείνων του ξυλουργείου, λόγω του μεγαλύτερου ποσού που επενδύθηκε σ' αυτά. Έχουμε δηλαδή να κάνουμε με έναν επιχειρηματία που, μετά την αγορά της οικίας Σοφοκλέους το 1905, ζει μάλλον από την απόδοση επενδύσεών του σε ακίνητα παρά από το εργοστάσιό του, αν και η επένδυση στο εργοστάσιο δείχνει, εκ πρώτης όψεως, πιο συμφέρουσα. Στη σχέση αυτή μεταξύ ακινήτων και βιομηχανικής επένδυσης, που αποτελεί και το βασικό πόλο των περιουσιακών επιλογών του Γ. Γεωργιάδη, θα επανέλθουμε και στη συνέχεια.

Ας μείνουμε όμως λίγο ακόμη στα κέρδη που απέφερε το εργοστάσιο. Σε επιστολή του προς τον συνεταίρο του Μ. Σέκερη<sup>12</sup>, ο Γ. Γεωργιάδης εκθέτει

12. Αρχείο Γεωργιάδη, προσωπική αλληλογραφία, τόμος 1890-1910, σ. 458, επιστολή της 20/2/1910.

τα συνολικά κέρδη του εργοστασίου για την περίοδο 1902-1909. Από τα κέρδη αυτά, που παρουσιάζουμε στον πίνακα που ακολουθεί, προκύπτουν τα εξής: οι Γ. Γεωργιάδης και Μ. Σέκερης συμμετείχαν στην επιχείρηση με ίσα κεφάλαια, που ανέρχονταν στο ποσό των 50.000 δραχμών και συνεπώς μοιράζονταν λίγο-πολύ στα δύο και τα κέρδη (δεν γνωρίζουμε πού οφείλονται οι μικρές αποκλίσεις του μερίσματος του Γ. Γεωργιάδη από το ποσοστό 50%). Εκείνο που παρουσιάζει ίσως μεγαλύτερο ενδιαφέρον είναι ότι κατά την περίοδο αυτή η διανομή των κερδών αποτελούσε πάγια τακτική της επιχείρησης: μεταξύ 1902 και 1909 δεν έγινε καμία κεφαλαιοποίηση. Όπως θα δούμε στη συνέχεια, οι δύο συνεταίροι προτιμούσαν να τροφοδοτούν την επιχείρηση με δάνεια.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2

*Συνολικά κέρδη του εργοστασίου και διανομή  
του μερίσματος Γ. Γεωργιάδη, 1902-1909*

έτος	κέρδη εργοστασίου	μέρισμα Γ. Γεωργιάδη	% επί των κερδών
1902	15.359,20	7.315,00	47,6
1903	35.546,70	16.884,60	47,5
1904	18.184,45	8.000,00	44,0
1905	6.107,05	3.000,00	49,1
1906	7.327,55	3.750,00	51,2
1907	12.155,50	5.942,20	48,9
1908	7.227,20	3.590,00	49,7
1909	6.406,60	3.000,00	46,8

Εκτός από το ξυλουργείο, ο Γ. Γεωργιάδης συμμετείχε, από το 1901, και σε μια άλλη επιχείρηση, την «Εταιρεία Αυτοκινήτων Αμαξών», με κεφάλαιο 23.017,95 δραχμών. Η επιχείρηση αυτή ιδρύθηκε με την υποστήριξη του Κωνσταντίνου Μωραϊτίνη, διευθυντή του «Ελληνικού Πυριτιδοποιείου»<sup>13</sup> και με βασιικούς συνεταίρους τους Ι. Σιγάλα, Γ. Γεωργιάδη και Μ. Σέκερη και αποτέλεσε πραγματική καινοτομία για την εποχή. Στόχος της εταιρείας ήταν η εισαγωγή, μέσω του Ι. Σιγάλα που βρισκόταν στο Παρίσι, ατμοκινήτων αμαξών που θα εκτελούσαν δρομολόγια συνδέοντας την πρωτεύουσα με διάφορες περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας. Οι άμαξες της εταιρείας ήταν εφοδιασμένες με ατμολέβητα και ατμομηχανή και φαίνεται ότι τα ξύλινά τους εξαρτήματα (κα-

13. Βλ. σχετικά Αρχείο Γεωργιάδη, Βιβλίο απογραφής αυτοκινήτων. Ο Κ. Μωραϊτίνης δεν εμφανίζεται να συμμετέχει με κεφάλαια κατά την ίδρυση, αλλά η διανομή της ζημίας του πρώτου έτους (1901) έγινε ως εξής: 65% στον Κ. Μωραϊτίνη, 17,5% στον Ι. Σιγάλα και από σχεδόν 9% στους άλλους δύο συνεταίρους.

θίσματα, ξύλινες επιγραφές) είχαν κατασκευαστεί στο ξυλουργείο «Γεωργιάδης και Σέκερης»<sup>14</sup>. Με δεδομένο ότι τα πρώτα αυτοκίνητα που κατασκευάστηκαν σε σειρά, τα θρυλικά Ford T, κυκλοφόρησαν στην αγορά από το 1908<sup>15</sup>. Τα παραπάνω αυτοκίνητα οχήματα θα πρέπει να ήταν από τα πρώτα που τέθηκαν σε κυκλοφορία στην Ελλάδα.

Δεν θα σταθούμε περισσότερο στην περιγραφή της επιχείρησης αυτής, που θα άξιζε ίσως να αποτελέσει αντικείμενο μιας ξεχωριστής μελέτης. Εκείνο που έχει σημασία, στο βαθμό που αφορά τη συμμετοχή του Γ. Γεωργιάδη στην «Εταιρεία Αυτοκινήτων», είναι η έκβαση της υπόθεσης αυτής: η συμμετοχή των Γ. Γεωργιάδη και Μ. Σέκερη είχε αποφασιστεί με σκοπό να χρησιμοποιηθούν τα κέρδη που θα απέφερε για τη βελτίωση του εξοπλισμού και γενικά των οικονομικών του ξυλουργείου, που φαίνεται ότι αντιμετώπιζε την περίοδο εκείνη προβλήματα. Όπως έγραφε ο ίδιος ο Γ. Γεωργιάδης στον κουμπάρο του Γ. Γκίκα το 1901, «το εργοστάσιόν μας κατόπιν των επελθουσών δυστυχημάτων εις την Ελλάδα δεν ήτο δυνατόν να βαδίση ως ανέμενον. Δια τούτο απεφάσισα μετά του Σέκερη να λάβωμεν μέρος εις ιδρυθείσαν εταιρείαν αμαξών αυτοκινήτων δια διαφόρους συγκοινωνίας εντός της Ελλάδος, ίνα ούτω παρέξωμεν και εις το εργοστάσιόν μας νέαν εργασίαν χρησιμοποιούντες εν αυτώ κινητήριον δύναμιν, εργαλεία κλπ. Η εις την νέαν ταύτην επιχείρησιν συμμετοχή μας προς το παρόν μας θέτει εις στενάχωρον θέσιν. Αναμένομεν δε την έναρξιν των εργασιών όπως απαλλαγώμεν τούτων»<sup>16</sup>. Οι ελπίδες αυτές του Γ. Γεωργιάδη δεν άργησαν να διαψευστούν. Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο βιβλίο της εταιρείας δείχνουν ότι από τις τρεις «αυτοκίνητες αμαξες» που είχαν παραγγείλει οι συνεταίροι στο Παρίσι, δύο μόνον έφτασαν στην Ελλάδα κι αυτές τέθηκαν πιθανότατα σε λειτουργία μόνον κατά το διάστημα μεταξύ Απριλίου και Σεπτεμβρίου του 1902, εκτελώντας το δρομολόγιο Αθήνα - Ελευσίνα - Βίλλια - Κριεκούκι - Κριμπά - Θήβα - Λειβαδιά. Εκείνο που είναι βέβαιο, είναι ότι η νέα αυτή επιχείρηση αντί να ανακουφίσει οικονομικά τον Γ. Γεωργιάδη, του κατάφερε ένα νέο πλήγμα σε μια ήδη δύσκολη οικονομικά περίοδο. Σε άλλη επιστολή του προς τον Γ. Γκίκα το 1904<sup>17</sup>, ο Γ. Γεωργιάδης εξηγεί ότι δεν

14. Βλ. σχετικά Αρχείο Γεωργιάδη, Βιβλίο απογραφής αυτοκινήτων, απογραφή της 30/6/1902.

15. Οι πρώτες προσπάθειες εγκατάστασης κινητήρων εσωτερικής καύσεως πάνω σε κινητή βάση με σκοπό την κατασκευή ενός νέου μεταφορικού μέσου είχαν αρχίσει νορίτερα, γύρω στα 1885, από τους Werner von Siemens και Carl Benz (βλ. σχετικά A. Beltran, P. Griset, *Histoire des techniques aux XIXe et XXe siècles*, Παρίσι, Armand Colin, 1990). Οι Έλληνες επιχειρηματίες προτίμησαν την εισαγωγή ατμοκινήτων αυτοκινήτων.

16. Αρχείο Γεωργιάδη, προσωπική αλληλογραφία, τόμος 1890-1910, σ. 330, επιστολή της 30/6/1901. Διατηρήθηκε η ορθογραφία και η γραμματική του χειρογράφου.

17. Στο ίδιο, σ. 384, επιστολή της 16/2/1904.

μπορεί να του δανείσει χρήματα λόγω των σοβαρών ζημιών που προκάλεσε η «γενναία συμμετοχή» του στην εταιρεία αυτοκινήτων.

Έτσι, το ποσό συμμετοχής του Γ. Γεωργιάδη στην αποτυχημένη αυτή επιχείρηση μειώνεται απότομα το 1904 στις 4.000 δραχμές συνεχίζοντας έκτοτε να φθίνει για να φτάσει, το 1915, στο συμβολικό ποσό των 100 δραχμών. Ίσως η επιχείρηση αυτή να συνέχισε να φυτοζωεί για χρόνια, αλλά το πιο πιθανό είναι ότι τα ποσά που σημειώνονται μετά το 1904 αντιστοιχούν σε οικονομικές εκκρεμότητες του Γ. Γεωργιάδη με τους πρώτην συνεταίρους του.

Αυτές ήταν και οι μόνες δύο εταιρείες στις οποίες συμμετείχε ο Γ. Γεωργιάδης. Στην πραγματικότητα, κατά το σύνολο της περιόδου που εξετάζουμε εδώ, η βασική του έγνοια δεν ήταν άλλη από το εργοστάσιο, στο οποίο είχε από την αρχή επενδύσει και που παρέμενε η κύρια καθημερινή του απασχόληση και επιχειρηματική δραστηριότητα.

#### γ. ο δανεισμός

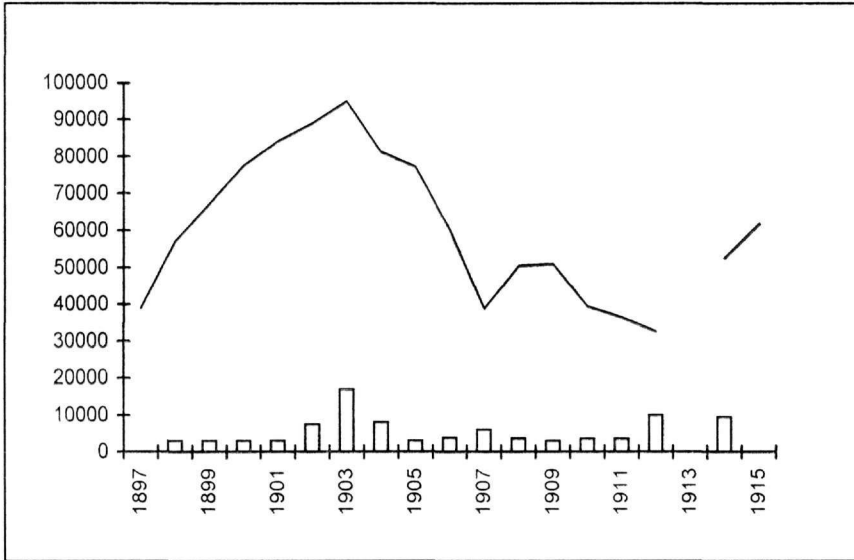
Το μεγαλύτερο ποσό που επένδυσε σε δανεισμό ο Γ. Γεωργιάδης ήταν το δάνειο προς την εταιρεία του ξυλουργείου «Γεωργιάδης και Σέκερης» με ετήσιο τόκο 7%. Το ύψος του ποσού του δανείου αυτού παρουσιάζει αυξομειώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου μας. Το μέσο ετήσιο ποσό του δανείου ανερχόταν σε 60.000 δραχμές περίπου, ποσό διόλου ευκαταφρόνητο, αν λάβουμε υπόψη τα οικονομικά δεδομένα του δανειστή (μέσο συνολικό ποσό περιουσίας: 223.000 δραχμές). Θα μπορούσαμε έτσι να πούμε ότι τουλάχιστο το 1/4 της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη είχε επενδυθεί στο δάνειο αυτό. Επίσης, το συνολικό ποσό (κεφάλαιο και δάνειο) που είχε επενδύσει ο Γ. Γεωργιάδης στο ξυλουργείο ανερχόταν κατά μέσο όρο στη μισή περίπου περιουσία του.

Το διάγραμμα που ακολουθεί εμφανίζει την εξέλιξη του ποσού του δανείου κατά τη δεκαοκταετία που καλύπτει η παρούσα μελέτη. Η σύγκριση με το μέρος γίνεται προκειμένου να συσχετισθεί η εξέλιξη του δανείου με τη γενικότερη πορεία της επιχείρησης. Οι μικρές μειώσεις του δανειζόμενου ποσού προκλήθηκαν από αναλήψεις του ίδιου του Γ. Γεωργιάδη από το ταμείο της επιχείρησης, από μικροεργασίες που έκανε για λογαριασμό του στο εργοστάσιο (μικροεπισκευές ξύλινων αντικειμένων, αγορά ξυλείας κλπ.) και από αγορά επίπλων από το εργοστάσιο («Πορτ' Μαντό Μέλπως», «τραπεζάκι και κλειόμενον κρεβάτι Μαμάς»). Ωστόσο, κατά τα έτη 1905-1907 έγιναν και κάποιες πολύ σημαντικές μειώσεις του δανείου που απαιτούν περαιτέρω διερεύνηση.

Κατά τα έτη 1897-1903 η επιχείρηση εμφανίζεται να απορροφά διαρκώς κεφάλαια. Όπως ήδη αναφέραμε, κατά την περίοδο που μας ενδιαφέρει δεν έγιναν αυξήσεις του κεφαλαίου της επιχείρησης και δεν υπήρξε κεφαλαιοποίηση των κερδών (μόνη εξαίρεση αποτελεί η υποχρεωτική κατάθεση του 1910). Τα απαραίτητα για την κίνηση του εργοστασίου κεφάλαια διατίθενται από τους

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

Σχέση δανείου προς το ξυλουργείο - μερίσματος



συνεταίρους με τη μορφή δανείου, που τους παρέχει μεγαλύτερη ασφάλεια σε περίπτωση πτώχευσης απ' ό,τι η αύξηση του κεφαλαίου. Αξίζει να σημειωθεί ότι το μέσο ποσό του δανείου προς την επιχείρηση είναι υψηλότερο από το μέσο καταβληθέν κεφάλαιο (60.000 δραχμές προς 53.000 δραχμές αντίστοιχα). Επιπλέον, στοιχεία που αναφέρονται στην αλληλογραφία μας επιτρέπουν να υποθέσουμε ότι και ο άλλος συνεταίρος, ο Μ. Σέκερης, δάνειζε την εταιρεία<sup>18</sup>. Έτσι, η γενική εικόνα είναι εκείνη μιας επιχείρησης που στηρίζει σε μεγάλο βαθμό τις δραστηριότητές της σε δανειακά κεφάλαια. Το σχήμα αυτό διατηρείται τουλάχιστο μέχρι το 1903. Αντίθετα, από την επόμενη χρονιά η επιχείρηση εμφανίζεται σε θέση να αποσβέσει σταδιακά το δάνειο, έστω και με περιορισμό των εργασιών της. Κατά τη δεύτερη περίοδο, μείωσης του δανείου, που διαρκεί ως το 1907, συνέβησαν, όπως θα δούμε στη συνέχεια, και οι βασικές επενδυτικές κινήσεις του Γ. Γεωργιάδη. Την τρίτη περίοδο, από το 1908 και έπει-

18. Βλ. Αρχείο Γεωργιάδη, προσωπική αλληλογραφία, τόμος 1890-1910, σ. 419, επιστολή της 15/11/1909, όπου γίνεται αναφορά σε ποσό που ο Μ. Σέκερης έχει διαθέσει στο ξυλουργείο «επιπλέον της καταβολής του». Αν ισχύει και στην περίπτωση του δεύτερου συνεταίρου, ότι και για τον Γ. Γεωργιάδη, το ποσό αυτό, ύψους 18.000 δραχμών, είχε πιθανότατα καταβληθεί με τη μορφή δανείου. Την ίδια εποχή αναφέρονται σημαντικά χρέη προς το «Ελληνικό Πυριτιδοποιείο», που δεν αποκλείεται να οφείλονται και αυτά σε δάνειο.

τα, το δάνειο παρουσιάζει μικρές αυξομειώσεις που αντισταθμίζονται από την υποχρεωτική κατάθεση των 15.000 δραχμών του 1910.

Η εξόφληση του δανείου αυτού έγινε το 1922, με την αγορά μετοχών της Ανώνυμης πλέον Εταιρείας «Γεωργιάδης και Σέκερης» συνολικής αξίας 50.345,40 δραχμών.

Δάνειζε όμως και σε ιδιώτες ο Γ. Γεωργιάδης: στο τέλος του δέκατου ένατου αιώνα και κατά την πρώτη δεκαετία του εικοστού είχε τουλάχιστον πέντε χρεώστες. Τα δύο από αυτά τα δάνεια αφορούσαν, κατά την περίοδο που εξετάζουμε εδώ, ποσά αρκετά σημαντικά (30.000 δραχμές το 1897 και 15.000 δραχμές το 1899). Τα υπόλοιπα ποσά που διατέθηκαν σε δάνεια ιδιωτών είναι πιο μικρά. Χαρακτηριστικό των δανείων αυτών ήταν η γρήγορη εξόφληση, μέσα σε λίγα χρόνια. Έτσι, η εποχή των δανείων του Γ. Γεωργιάδη προς ιδιώτες είναι εκείνη γύρω στα 1900, ενώ αργότερα εγκατέλειψε εντελώς αυτή την πρακτική. Δυστυχώς, δεν μπορούμε να γνωρίζουμε το ύψος των τόκων των δανείων αυτών. Στους ετήσιους ισολογισμούς σημειώνονται ως «τόκοι μέχρι 31ης Δεκεμβρίου» ποσά αμελητέα (από 0,2% έως και 4% του ποσού του δανείου) που δεν είναι σταθερά από χρόνο σε χρόνο (κάποτε δεν εμφανίζονται και καθόλου τόκοι) και δύσκολα φανταζόμαστε ότι αντιπροσωπεύουν το συνολικό ποσό των ετήσιων τόκων των δανείων αυτών.

Ακόμη μικρότερα ποσά καταγράφονται στους ετήσιους ισολογισμούς ως χρέη τρίτων προς τον επιχειρηματία μας. Πρόκειται για μικρά ποσά (κάτω των 1.000 δραχμών), υπόλοιπα διαφόρων συναλλαγών που του όφειλαν στο τέλος του έτους συγγενείς ή συνεργάτες.

Ωστόσο, ο Γ. Γεωργιάδης δε δάνειζε μόνο. Σε δύσκολες περιστάσεις δε δίσταζε να δανειστεί και ο ίδιος και μάλιστα ποσά σημαντικά. Ήδη από το 1900 δανείστηκε από το γιατρό Σ. Μαγγίνα το ποσό των 9.000 δραχμών, το οποίο του επέστρεψε μέχρι το 1908 σε ετήσιες δόσεις περίπου χιλίων δραχμών.

Η εποχή των μεγάλων δανείων αρχίζει ωστόσο για τον Γ. Γεωργιάδη στα μέσα της πρώτης δεκαετίας του εικοστού αιώνα. Το πρώτο σημαντικό δάνειό του, από την Τράπεζα Αθηνών, ήταν ύψους 45.000 δραχμών και το έλαβε το 1905. Δυστυχώς δεν έχουμε αρκετά στοιχεία σχετικά με το δάνειο αυτό: δεν γνωρίζουμε ούτε τον τύπο του δανείου ούτε τους όρους του δανεισμού. Την εποχή αυτή η Τράπεζα Αθηνών, η πρώτη τράπεζα καταθέσεων στην Ελλάδα, βρισκόταν στο απόγειό της και είχε εξελιχθεί σε επικίνδυνο ανταγωνιστή της άλλης μεγάλης τράπεζας της εποχής, της Εθνικής, ιδιαίτερα στην προσέλκυση κοινωνικών πόρων. Στον τομέα αυτό, οι καινοτομίες που είχε εισαγάγει στις παροχές αντιστάθμιζαν τυχόν διαφορές των επιτοκίων υπέρ της Εθνικής<sup>19</sup>. Η

19. Σχετικά με το ρόλο της Τράπεζας Αθηνών στη βιομηχανία βλ. Κ. Κωστής, Β. Τσοκόπουλος, *Οι τράπεζες στην Ελλάδα, 1898-1928*, Αθήνα, Ένωση Ελληνικών Τραπε-

επιλογή του δανείου από την Τράπεζα Αθηνών αποτελούσε σ' αυτά τα πλαίσια τυπική επιλογή. Στην περίπτωση του δανείου του Γ. Γεωργιάδη, οι ετήσιες αυξήσεις του ποσού είναι της τάξης του 10%-12%. Έτσι, το χρέος του Γ. Γεωργιάδη προς την τράπεζα είχε σκαρφαλώσει το 1907 στις 56.000 δραχμές. Την επόμενη χρονιά το πρώτο αυτό δάνειο είχε εξοφληθεί και ο Γ. Γεωργιάδης έλαβε από την ίδια τράπεζα και δεύτερο δάνειο, ύψους 11.000 δραχμών, που το εξόφλησε μέσα στον ίδιο χρόνο. Η επιλογή της γρήγορης εξόφλησης των δύο αυτών τραπεζικών δανείων και η μετέπειτα στροφή προς τα ιδιωτικά δάνεια δεν αποκλείεται να σχετίζεται με το γενικότερο κλίμα της εποχής, όπως μας φανερώνεται μέσα από την ιστορία της Τράπεζας Αθηνών: ο θάνατος του διευθυντή της Ι. Πεζμαζόγλου το 1906 είχε προκαλέσει γενικό κλίμα ανησυχίας, μαζική ανάληψη των καταθέσεων και κερδοσκοπική επίθεση κατά των μετοχών της στο χρηματιστήριο<sup>20</sup>. Η Τράπεζα Αθηνών περνούσε μια περίοδο αστάθειας. Έτσι, έως το 1908 ο Γ. Γεωργιάδης είχε εξοφλήσει και το δεύτερο μικρότερο δάνειο και διέκοψε τις δανειστικές του σχέσεις με την τράπεζα αυτή.

Δεν είχε καλά καλά εξοφλήσει τα δύο αυτά τραπεζικά δάνεια ο Γ. Γεωργιάδης και άρχισε να δανείζεται από ιδιώτες. Πρόκειται για δάνεια που έλαβε από μέλη της οικογένειας Κυριακίδου με τόκο 6,5%<sup>21</sup> και με υποθήκευση της οικίας της οδού Σοφοκλέους. Από τον Αριστ. Κυριακίδη δανείστηκε 7.500 το 1908 και άλλες 11.000 το 1909 «δια τέσσερα έτη από σήμερα», όπως όριζε το συμβόλαιο του 1909, «εμβάζων αυτό κατά βούλησιν δια προειδοποιήσεως έξι μηνών ποσόν κατ' ελάχιστον 5.000 δραχμών»<sup>22</sup>. Από τη Ραλλού Κυριακίδου δανείστηκε τον Ιανουάριο του 1908 15.000 δραχμές για πέντε έτη με τους ίδιους όρους και τον Αύγουστο της ίδιας χρονιάς άλλες 4.000 για ένα έτος. Από τη Μαρία Κυριακίδου δανείστηκε επίσης για πέντε έτη άλλες 22.500 δραχμές. Και τα τρία αυτά δάνεια συνολικού ύψους 60.000 δραχμών εξοφλήθηκαν τελικά το καλοκαίρι του 1918, με τόκους που ανήλθαν συνολικά στις 38.978,5 δραχμές (ή 65% επί του συνολικού ποσού των δανείων).

Και δεν είναι αυτά τα μόνα ποσά που δανείστηκε ο Γ. Γεωργιάδης αυτή την περίοδο. Τα έτη 1908 και 1909 είναι έτη ιδιωτικών δανείων. Πιο κάτω

ζών, 1988, σ. 42-55. Επίσης, Χρήστος Χατζηιωσήφ, *Η γηραιά σελήνη. Η βιομηχανία στην ελληνική οικονομία, 1830-1940*, Αθήνα, Θεμέλιο, 1993, σ. 221-226.

20. Βλ. Κ. Κωστής, Β. Τσοκόπουλος, *ό.π.*, σ. 43.

21. Οι τόκοι αυτοί μπορούν να θεωρηθούν αρκετά χαμηλοί. Πέραν του ότι ήταν σαφώς χαμηλότεροι αυτών των τραπεζών, ήταν ιδιαίτερα συμφέροντες και με τα δεδομένα των ιδιωτικών δανείων της εποχής. Στο γύρισμα του αιώνα, τα έντοκα δάνεια μεταξύ Μυτιληνίων για παράδειγμα, γίνονταν με τόκους που κυμαίνονταν από 12% έως 15% (βλ. σχετικά Ευρυδίκη Σιφναίου, *Λέσβος, Οικονομική και Κοινωνική Ιστορία, 1840-1912*, Αθήνα, Τροχαλία, 1996, σ. 226).

22. Αρχείο Γεωργιάδη, Καθολικό, 1908-1923, σ. 15.



θα δούμε πού επενδύθηκαν τα ποσά αυτά. Ας σημειώσουμε προς το παρόν ότι υποθηκεύοντας πάντα το σπίτι, ο Γ. Γεωργιάδης δανείστηκε από δύο ακόμη ιδιώτες. Από τον Γεράσιμο Θεοφανόπουλο, συμβολαιογράφο, δανείστηκε 9.000 δραχμές με τόκο 7%. Το ποσό αυτό εξοφλήθηκε το 1915, σε μία δόση. Οι τόκοι ανήλθαν συνολικά σε 4.515 δραχμές. Τέλος, από τη Μαρία, χήρα Π. Διαμαντοπούλου, δανείστηκε προς 7% το ποσό των 6.000 δραχμών που το εξόφλησε το 1918 έχοντας πληρώσει τόκους 3.722 δραχμές. Εδώ, οι τόκοι των δανείων αντιπροσωπεύουν 50% και 62% του κεφαλαίου αντίστοιχα.

Συνοψίζοντας, το συνολικό ποσό των δανείων της περιόδου 1908-1909 ανήλθε σε 75.000 δραχμές, που ο Γ. Γεωργιάδης τις δανείστηκε από διάφορους ιδιώτες και που τις εξόφλησε μέσα στα επόμενα δέκα χρόνια έχοντας πληρώσει σε τόκους το επιπλέον ποσό των 47.215,5 δραχμών (63% επί του συνολικού ποσού των δανείων με εξόφληση, στη χειρότερη περίπτωση, μέσα στη δεκαετία που ακολούθησε).

*δ. μετοχές, συναλλάγματα, καταθέσεις σε τράπεζες*

Ο Γ. Γεωργιάδης δεν ήταν από τους επιχειρηματίες που προτιμούσαν τις επενδύσεις σε ομόλογα και μετοχές. Είχε στην κατοχή του πέντε ή έξι μόνον λαχειοφόρες ομολογίες της Εθνικής Τράπεζας, των 2% ή 3%, χαμηλής αξίας, που κυμαινόταν μεταξύ 2.000 και 3.000 δραχμών. Μόνο κατά το γύρισμα του αιώνα και μέχρι το 1904 φαίνεται να παίρνουν μεγαλύτερη αξία οι επενδύσεις του σε ομολογίες, είτε γιατί αυτή αυξήθηκε, είτε γιατί είχε αγοράσει ο ίδιος κάποιες επιπλέον ομολογίες.

Επίσης στους λογαριασμούς αναφέρονται κάποια ποσά σε συνάλλαγμα, είναι όμως ασήμαντα (γύρω στις 1.000-2.000 δραχμές), με εξαίρεση το 1899, όταν ανέβηκαν ξαφνικά και προσωρινά στις 12.753 δραχμές.

Ούτε και το ρευστό χρήμα αγαπούσε ιδιαίτερα ο Γ. Γεωργιάδης. Η θέση του ως επιχειρηματία και επενδυτή έστρεψε το ενδιαφέρον του στην άμεση τοποθέτηση των κεφαλαίων του, ιδιαίτερα στα πλαίσια μιας συγκυρίας δύσκολης όπως εκείνη των αρχών του αιώνα. Από την αρχή της καταγραφής της περιουσίας του, το 1897, ο Γ. Γεωργιάδης σημειώνει τα ποσά που είχε καταθέσει σε δύο έντοκους λογαριασμούς, στην Εθνική Τράπεζα και στην Τράπεζα Αθηνών, με τόκους 6% και 6,5% αντίστοιχα<sup>23</sup>: με εξαίρεση το 1897 που είχε, σε «προσωρινές καταθέσεις» 47.200 δραχμές σε τράπεζες, και τις χρονιές 1900 (λίγο πάνω από 10.000 στην Τράπεζα Αθηνών) και 1904 (λίγο πάνω από

23. Οι τόκοι αυτοί ισχύουν για την περίοδο από το 1908 και έπειτα, και έχουν καταγραφεί στο προσωπικό καθολικό του Γ. Γεωργιάδη. Ο ίδιος σημειώνει με μολύβι ότι για το λογαριασμό της Εθνικής Τράπεζας, οι τόκοι αυξήθηκαν από την 1η Ιουλίου του 1920 σε 6,5%.

15.000 στον καθένα από τους δύο λογαριασμούς), οι καταθέσεις του Γ. Γεωργιάδη σε Τράπεζες εμφανίζονται από μικρές έως και ασήμαντες. Γενικά, η συγκέντρωση ρευστού χρήματος σε τραπεζικούς λογαριασμούς εμφανίζεται εντελώς περιστασιακή και σηματοδοτεί συνήθως περιόδους αναδιοργάνωσης της προσωπικής περιουσίας και σχεδιασμού νέων σημαντικών επενδύσεων. Κάποια ακόμη μικρότερα ποσά ρευστού χρήματος καταγράφονται στο τέλος κάθε έτους στον προσωπικό του ισολογισμό: πρόκειται για το περιεχόμενο του προσωπικού του ταμείου, που αποτελείται συνήθως από 1.000 έως 2.000 δραχμές σε ρευστό χρήμα.

Τέλος, το 1898 υπάρχει σημαντικό ποσό (34.932,5) που έχει καταγραφεί κάτω από τον τίτλο «Βουλή Σαμίων, εγγυοδοσία δημοπρασίας οδών», το οποίο από την επόμενη χρονιά πέφτει σε 1.000-2.000 δραχμές, για να εξαφανιστεί τελείως μετά το 1900. Πρόκειται πιθανότατα για ποσό που παραχώρησε ο Γ. Γεωργιάδης ως εγγύηση για τη συμμετοχή του σε δημοπρασία έργων της Βουλής Σαμίων<sup>24</sup>.

#### *Συγκυρία και επενδυτικοί χειρισμοί*

Η περίοδος που εξετάζουμε εδώ χαρακτηρίζεται αναμφίβολα από πολιτική ρευστότητα: 1893 πτώχευση, 1897 ήττα στον ελληνοτουρκικό πόλεμο, κοινωνικές αναταράξεις, 1909 επανάσταση στο Γουδί, 1910-1911 εκλογές - αναθεωρητική Βουλή, 1912-1913 Βαλκανικοί Πόλεμοι, 1914 Πρώτος Παγκόσμιος Πόλεμος. Στα οικονομικά πράγματα, η επιβολή του Διεθνούς Οικονομικού Ελέγχου έχει αισθητά αποτελέσματα πάνω στα δημοσιονομικά της χώρας. Η πρώτη δεκαετία του 20ού αιώνα θεωρείται περίοδος ανοδικής τάσης, λόγω της ανατίμησης της δραχμής και της γενικής οικονομικής σταθερότητας. Μέσα στα πλαίσια αυτά η βιομηχανία γνωρίζει σχετική άνθηση: παρατηρούνται οι πρώτες συγχωνεύσεις μεγάλων εταιρειών και σημαντική αύξηση των ανωνύμων εταιρειών, δύο στοιχεία που αναδεικνύουν την ενίσχυση του δευτερογενούς τομέα με νέα κεφάλαια<sup>25</sup>. Ωστόσο, η συγκυρία δεν ευνόησε όλες τις επιχειρήσεις. Ας μην ξεχνάμε δύο σημαντικά χαρακτηριστικά του ξυλουργείου που ο Γ. Γεωργιάδης είχε ιδρύσει μαζί με τον εξάδελφό του. Καταρχήν, έχουμε εδώ να κάνουμε με μια μεσαία επιχείρηση που λόγω της στενότητας των κεφαλαίων της είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη στη συγκυρία. Το δεύτερο και ίσως σημαντικότερο στοιχείο

24. Σχετικά με τη δημοπρασία της Βουλής Σαμίων βλ. Αρχείο Γεωργιάδη, προσωπική αλληλογραφία, τόμος 1890-1910, σ. 283, επιστολή της 2/1/1899 και σ. 291, επιστολή της 11/1/1899.

25. Βλ. σχετικά Χριστίνα Αγριαντώνη, «Βιομηχανία», στο *Ιστορία της Ελλάδας του 20ού αιώνα*, τόμος Α': *Οι Απορχές, 1900-1922*, Αθήνα, Βιβλιόραμα, 1999, σ. 203-204.

αφορά το ίδιο το προϊόν της συγκεκριμένης επιχείρησης. Η ανατίμηση της δραχμής, η βαριά φορολογία και η νομισματική στενότητα της περιόδου 1898-1909 έπληξαν κατά κύριο λόγο τα λαϊκά και μικροαστικά στρώματα. Η εμμονή της επιχείρησης στην κατασκευή καθισμάτων Βιέννης, ενός προϊόντος που δεν αποτελούσε είδος πρώτης ανάγκης, θα πρέπει να διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στην εξέλιξή της. Στα πλαίσια αυτά, μιας εταιρείας που αντιμετωπίζει προβλήματα, θα πρέπει να τοποθετήσουμε τις επενδυτικές επιλογές του Γ. Γεωργιάδη κατά το διάστημα 1897-1915.

Η επενδυτική πορεία του Γ. Γεωργιάδη κατά την περίοδο που εξετάζουμε εδώ μαρτυρεί την προσπάθεια συνεχούς απασχόλησης των κεφαλαίων του σε διαφορετικούς τομείς. Μέσα από τη σωρεία των μικρών και μεγάλων επενδυτικών χειρισμών, ωστόσο, εύκολα αναδεικνύονται δύο διαφορετικές περιόδους. Η πρώτη καλύπτει τα έτη 1897-1903 και η δεύτερη εκτείνεται από το 1904 έως το 1915.

Το 1897, χρονικό σημείο εκκίνησης αυτής της μελέτης, η περιουσία του Γ. Γεωργιάδη αποτελούνταν κατά κύριο λόγο από το κεφάλαιό του στο εργοστάσιο (50.000), από το δάνειό του προς αυτό (39.000) κι από ποσά που είχε δανείσει σε δύο ιδιώτες (συνολικού ύψους 42.000 δραχμών). Παράλληλα, ο Γ. Γεωργιάδης είχε σχεδόν 50.000 δραχμές σε καταθέσεις στις τράπεζες. Κατά τα αμέσως επόμενα χρόνια, το ρευστό χρήμα και τα ποσά που απέφερε η εξόφληση των δανείων προς ιδιώτες επανεπενδύθηκαν σε δύο διαφορετικούς τομείς: ο πρώτος είναι εκείνος των ακινήτων, όπου αρχίζει κατά την περίοδο αυτή να πειραματίζεται, δειλά ακόμη, ο Γ. Γεωργιάδης, αγοράζοντας δύο μικρά σπίτια: το πρώτο, που αγοράστηκε το 1899 ήταν αξίας 14.000 δραχμών και πουλήθηκε τον επόμενο χρόνο για να αγοραστεί ένα δεύτερο, αξίας 18.000 δραχμών. Η δεύτερη και σημαντικότερη κατεύθυνση είναι εκείνη του ξυλουργείου «Γεωργιάδης και Σέκερης», το οποίο τροφοδοτούσε διαρκώς με κεφάλαια ο Γ. Γεωργιάδης, μέσω των συνεχών αυξήσεων του ποσού του δανείου του προς αυτό. Στα ίδια αυτά πλαίσια εγγράφεται και η επένδυση στην «Εταιρεία Αυτοκινήτων» το 1901, αφού, όπως είδαμε, η επιχείρηση αυτή ιδρύθηκε με σκοπό τα κέρδη της να χρησιμοποιηθούν για τη χρηματοδότηση του ξυλουργείου.

Έτσι, κατά την περίοδο αυτή δεν παρουσιάζονται σημαντικές επενδύσεις σε νέους τομείς. Τα ακίνητα που αγοράστηκαν είναι πολύ μικρής αξίας σε σχέση με το σύνολο της περιουσίας. Κύριο μέλημα του Γ. Γεωργιάδη αποτελεί εδώ η ενίσχυση του εργοστασίου με κεφάλαια, είτε γιατί επιχειρήθηκε την εποχή εκείνη αύξηση των δραστηριοτήτων του, είτε γιατί η επιχείρηση απαιτούσε επιπλέον κεφάλαια για να κινηθεί. Δεν αποκλείεται στις συνεχείς αυτές οικονομικές «ενέσεις» να οφείλονται και τα υψηλά μερίσματα της εταιρείας κατά τα έτη 1902 και 1903.

Ωστόσο, το έτος 1904 αποτελεί σαφή τομή στις επενδυτικές δραστηριό-

τητες του Γ. Γεωργιάδη. Έναυσμα για τις αποφάσεις που ακολούθησαν φαίνεται ότι αποτέλεσαν οι οικονομικές δυσκολίες που αντιμετώπιζε εκείνη την εποχή ο επιχειρηματίας μας, που εμφανίζεται, μέσα από την αλληλογραφία του, ιδιαίτερα ανήσυχος: τα προηγούμενα χρόνια ήταν ιδιαίτερα δύσκολα για το ξυλουργείο, οι υπολογισμοί και οι προσδοκίες του σχετικά με το ύψος των πωλήσεων έχουν διαψευστεί. Στις αρχές της χρονιάς εκείνης, ο ίδιος ο Γ. Γεωργιάδης έγραφε στον κουμπάρο του Γ. Γκίκα στη Βιέννη: «Οικονομικώς ευρίσκομαι πολύ διαφορετικά παρ' ό,τι άλλοτε, έχε δε υπ' όψιν σου αγαπητέ ότι η οικογένειά μου αριθμεί 12 πρόσωπα. Αι δε εργασίαι καθισμάτων εξακολουθούσι ελαττούμεναι ένεκεν της δυσπραγίας του τόπου»<sup>26</sup>. Με αυτά τα δεδομένα, είναι λογικό να γίνει κάποια επενδυτική στροφή σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

Πράγματι, τη χρονιά αυτή αποσύρονται τα κεφάλαια που είχε διαθέσει στην «Εταιρεία Αυτοκινήτων», που θα πρέπει να έχει πλέον κλείσει, αλλά και το δάνειο Γ. Γεωργιάδη προς την εταιρεία αρχίζει σταδιακά να μειώνεται. Όμως το 1904 είναι μεταβατική χρονιά: τα χρήματα αυτά δεν επενδύθηκαν αμέσως, παρά έμειναν στους δύο λογαριασμούς του στην Εθνική Τράπεζα και την Τράπεζα Αθηνών. Γίνεται έτσι φανερό πως ο Γ. Γεωργιάδης, για πρώτη φορά από το 1897, έχει την τάση να αποσυρθεί από τις επιχειρήσεις που έχει ιδρύσει συνεταιρικά με τον Μ. Σέκερη και ότι ρευστοποιεί μέρος των επενδύσεών του αυτών με στόχο κάποια νέα σημαντική προσωπική επένδυση.

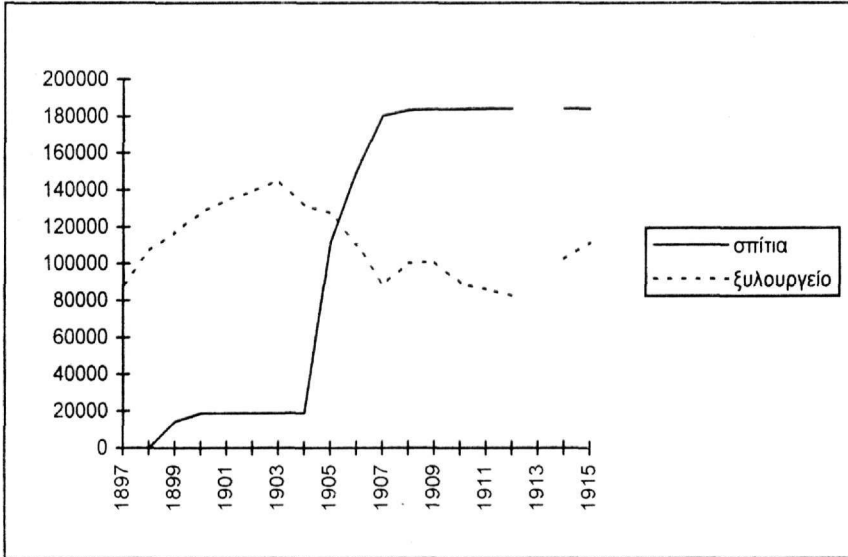
Πράγματι, το 1905 η νέα επένδυση είχε γίνει. Πρόκειται για το σπίτι της οδού Σοφοκλέους, αξίας 92.000 δραχμών. Το ποσό που επενδύθηκε στην αγορά αυτή αντλήθηκε κυρίως από τις μειώσεις του δανείου προς το ξυλουργείο και από ρευστό χρήμα που υπήρχε στους λογαριασμούς των τραπεζών. Με διάφορα μέσα, ο Γ. Γεωργιάδης φρόντισε να συγκεντρώσει τη μισή αξία της οικίας Σοφοκλέους. Η άλλη μισή καλύφθηκε από το δάνειο της Τράπεζας Αθηνών ύψους 45.000 δραχμών. Το ακίνητο αυτό αποτέλεσε την κύρια μέριμνα του Γ. Γεωργιάδη κατά τα δύο επόμενα χρόνια. Εδώ επενδύθηκαν ακόμη 38.000 και 30.000 δραχμές αντιστοίχως σε επισκευές και μετατροπές. Τα έξοδα αυτά καλύφθηκαν σε μεγάλο βαθμό από νέες μειώσεις του δανείου του προς το ξυλουργείο.

Τις ευαίσθητες ισορροπίες ανάμεσα στις δύο αυτές επενδυτικές του αιχμές, το δάνειο δηλαδή προς την εταιρεία του ξυλουργείου και την οικία της οδού Σοφοκλέους, προσπάθησε να κρατήσει ο Γ. Γεωργιάδης και κατά τα επόμενα χρόνια. Φαίνεται ότι το δάνειο της Τράπεζας Αθηνών με το οποίο καλύφθηκε η μισή από την αξία αγοράς του σπιτιού αποδείχτηκε ασύμφορο, αφού ο Γ. Γεωργιάδης προτίμησε, προκειμένου να το ξεπληρώσει αμέσως, να συνάψει νέα

26. Αρχείο Γεωργιάδη, Προσωπική αλληλογραφία, τόμος 1890-1910, σ. 384, επιστολή της 16/2/1904.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2

Διακυμάνσεις επενδύσεων σε σπίτια/στο ξυλουργείο



δάνεια, από ιδιώτες αυτή τη φορά. Από το 1908 ο Γ. Γεωργιάδης αρχίζει να ξεπληρώνει σταδιακά το δάνειο της Τράπεζας Αθηνών μέχρι οριστική του εξόφληση την επόμενη χρονιά. Προκειμένου να εξοφλήσει το δάνειο αυτό ο Γ. Γεωργιάδης κατέφυγε, όπως είδαμε, σε νέο δανεισμό από μέλη της οικογένειας Κυριακίδου και τον συμβολαιογράφο Θεοφανόπουλο. Ακολούθησε, κατά τα επόμενα τρία χρόνια, επενδυτική σταθερότητα, αν εξαιρέσουμε τις υποχρεωτικές καταθέσεις κατά τα έτη 1910 και 1911 (15.000 και 1.000 δραχμές αντίστοιχα). Την ίδια εποχή, στο σπίτι της οδού Σοφοκλέους δεν γίνονταν πλέον σημαντικές επισκευές, ενώ είχε αρχίσει η απόσβεση του κόστους αγοράς μέσω των ενοικίων.

Η οικία της οδού Σοφοκλέους είχε πλέον αναδειχθεί στο υπ' αριθμόν ένα περιουσιακό στοιχείο του Γ. Γεωργιάδη, αφού η αξία της ανερχόταν το 1915 σε 164.200 και με την πρόσθετη διόρθωση του ιδιοκτήτη της<sup>27</sup> σε 244.200 δραχμές. Την ίδια χρονιά η συμμετοχή στην εταιρεία «Γεωργιάδης και Σέκερης» αθροίζονταν ως εξής: αρχικό κεφάλαιο 50.000, δάνειο προς 7% 61.747,60 και υποχρεωτική κατάθεση 16.000 (σύνολο: 127.747,60 δραχμές). Ας σημειωθεί ότι από το 1912 κι ύστερα, όταν έχουν πλέον πάψει τα έξοδα για τις επισκευές

27. Βλ. σημ. 8.

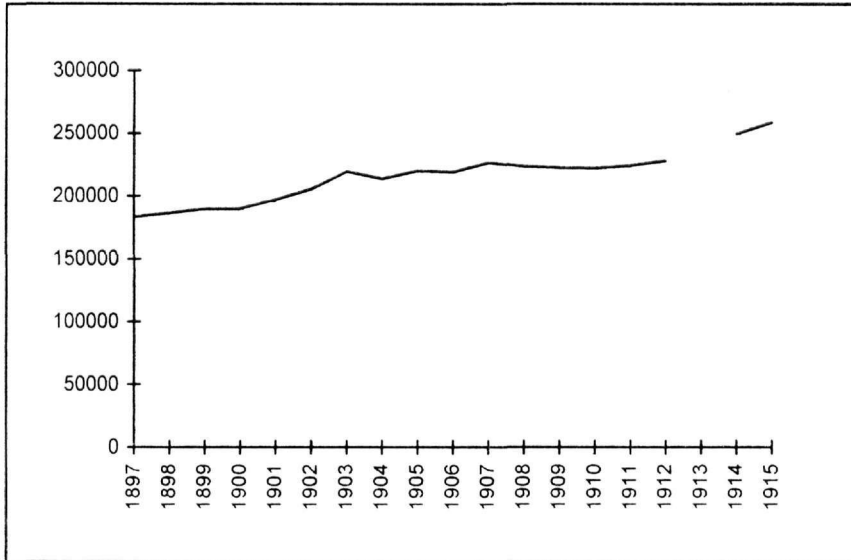
της οικίας Σοφοκλέους, παρατηρείται επιστροφή προς το εργοστάσιο, με αυξήσεις του ποσού του δανείου του Γ. Γεωργιάδη προς αυτό.

### Εξέλιξη της περιουσίας

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που εξετάζουμε εδώ (1897-1915), παρατηρούμε μια ελαφρά αλλά σταθερή ανοδική πορεία της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη. Από 183.965 δραχμές η περιουσία έφτασε το 1915 στις 258.679 δραχμές. Η αύξηση αυτή κατά 75.000 περίπου δραχμές, είναι της τάξεως του 40%. Αν και η πρώτη εντύπωση είναι αυτή μιας αργής αλλά σταθερής ανοδικής πορείας, δεν έχουμε πραγματική αύξηση της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη. Μεταξύ των ετών 1912-1914, ο γενικός τιμάρριθμος κόστους ζωής είχε αυξηθεί κατά σχεδόν 8,75%<sup>28</sup>, ενώ η αντίστοιχη αύξηση της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη ήταν της τάξεως του 8,5%. Αν και δεν διαθέτουμε συγκριτικά στοιχεία για τα προηγούμενα έτη, η πραγματική πορεία της περιουσίας θα πρέπει να ήταν μάλλον σταθερή παρά αυξητική. Οι μεγαλύτερες ετήσιες αυξήσεις της πε-

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3

#### Εξέλιξη της περιουσίας του Γ. Γεωργιάδη, 1897-1915



28. Βλ. σχετικά Μιχάλης Ρηγίνος, «Η ελληνική βιομηχανία, 1900-1940», στο Βασίλης Κρεμμυδάς (επιμ.), *Εισαγωγή στη νεοελληνική οικονομική ιστορία, 18ος-20ός αιώνας*, Αθήνα, Τυπωθήτω - Γ. Δαρδανός, 1999, σ. 189.

ριουσίας παρατηρούνται κατά τις χρονιές 1914 (+8,5%), 1903 (+6,45%) και 1902 (+4,06%). Αντίστοιχα χαμηλές είναι και οι μειώσεις της περιουσίας, που παρατηρούνται κατά τα έτη 1904, 1906, 1908, 1909 και 1910. Η μεγαλύτερη από αυτές είναι της τάξεως του 2,72% και παρατηρείται το 1904.

Πίσω από αυτή την επιφανειακή σταθερότητα των κεφαλαίων, είδαμε ότι κρύβεται μια σειρά επενδυτικών χειρισμών. Συνοψίζοντάς τους, θα λέγαμε ότι ο Γ. Γεωργιάδης, που το 1897 ασχολούνταν ήδη δεκατρία χρόνια με το ξυλουργείο, άρχισε στο γύρισμα του αιώνα να επενδύει σε ακίνητα. Κορύφωση αυτής της επενδυτικής στροφής έχουμε το 1905 με την αγορά της οικίας της οδού Σοφοκλέους, που αποτελεί έκτοτε και το βασικότερο περιουσιακό του στοιχείο. Η στροφή αυτή γίνεται εις βάρος του ξυλουργείου από το οποίο ο Γ. Γεωργιάδης αποσύρει σταδιακά ποσά που είχε επενδύσει με τη μορφή δανείου.

Το παιχνίδι αυτό μεταξύ εργοστασίου και ακινήτων, υποστηριζόμενο από δάνεια του Γ. Γεωργιάδη από ιδιώτες, επρόκειτο να λάβει τέλος μετά το 1915, με την εξόφληση των δανείων και τη μεταπώληση της οικίας Σοφοκλέους. Ως επίλογο, ας σημειώσουμε την κατάληξη της υπόθεσης αυτής: το 1918, δεκατρία χρόνια μετά την αγορά του, το σπίτι της οδού Σοφοκλέους πουλήθηκε από τον Γ. Γεωργιάδη στον Δ. Δάμπαση, «εφοπλιστήν εξ' Ανδρου», έναντι 308.000 δραχμών. Η συνολική αξία του (αγορά και σύνολο επισκευών) ήταν τη χρονιά αυτή 281.448,30 δραχμές και τα μεσιτικά και συμβολαιογραφικά έξοδα ανήλθαν σε 4.453 δραχμές. Όπως σημειώνει και ο ίδιος ο Γ. Γεωργιάδης, από την πώλησή του έμεινε καθαρό κέρδος 22.098,70 δραχμές. Αμέσως από κάτω, με μολύβι, προσθέτει: «εκ παλαιότερας προσφοράς το κέρδος θα ήτο 138.000»<sup>29</sup>. Συνειδητή επενδυτική επιλογή λοιπόν, η αγορά αυτού του σπιτιού έγινε με στόχο τα κέρδη από τα ενοίκια και τη μεταπώλησή του, έστω κι αν αυτή δεν αποδείχτηκε τελικά όσο αποδοτική θα ήταν λίγα χρόνια νωρίτερα.

Από την πλευρά του δανείου προς το ξυλουργείο, η αλλαγή έρχεται το 1922, όταν η εταιρεία μετατρέπεται σε Ανώνυμη και το δάνειο εξοφλείται μέσω της αγοράς αντίστοιχου αριθμού μετοχών.

Μέσα στα πλαίσια αυτά, ο Γ. Γεωργιάδης μας ενδιαφέρει εδώ κυρίως ως επιχειρηματίας. Η σχέση του με το εργοστάσιο «Γεωργιάδης και Σέκερης» αποτελεί το κλειδί όλων των επενδυτικών δραστηριοτήτων. Για την επιχείρηση αυτή, η Εθνική Τράπεζα ανέφερε, σε πρόχειρο σημείωμα της εποχής του Μεσοπολέμου: «ουδέποτε, ως φαίνεται, υπήρξε ανθούσα επιχείρησις. Το κύριον προϊόν της (καθίσματα Βιέννης) δεν συναντά μεγάλην ζήτησιν, ιδίως τελευταίως. Και εις τους άλλους της κλάδους η επιχείρησις συναντά οξύτατον ανταγωνισμόν. Εντεύθεν, κατά τα τελευταία έτη, κλείει τους ισολογισμούς της με ζημίαν. Ευρίσκεται εν καθυστερήσει εις τας προς ημάς υποχρεώσεις της από

29. Αρχείο Γεωργιάδη, Καθολικό, 1908-1923, σ. 37.

διετίας. Εν γένει, η επιχείρησις φαίνεται ότι ευρίσκεται εις μαρασμούδη κατάστασιν»<sup>30</sup>.

Στην προσπάθειά του να σώσει την εταιρεία και κατά συνέπεια και την προσωπική του περιουσία από το μαρασμό, ο Γ. Γεωργιάδης καταφεύγει σε επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων. Τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν για εκείνον μια ασφάλεια που η επένδυση στη βιομηχανία δεν μπορεί να του παράσχει. Με άλλα λόγια, ο Γ. Γεωργιάδης δεν ενδιαφέρεται απλώς για το κέρδος, τον απασχολεί η τοποθέτηση των κεφαλαίων του με στόχο το σίγουρο κέρδος. Από την άποψη αυτή, η επένδυση σε ακίνητα, αν και, όπως είδαμε, είχε αισθητά χαμηλότερη απόδοση από την επένδυση στο ξυλουργείο, υπερείχε: τα ακίνητα, ούτε συνεχή τροφοδότηση με νέα κεφάλαια απαιτούσαν, ούτε σημαντικές διακυμάνσεις ως προς τα ετήσια έσοδα που απέφεραν παρουσίαζαν.

Αντικειμενικά, δεν μπορούμε να πούμε ότι ο Γ. Γεωργιάδης αποτελεί εντυπωσιακό παράδειγμα επιτυχημένου επιχειρηματία. Ωστόσο, τα προβλήματα που τον απασχολούσαν στις αρχές του αιώνα μας, η στενότητα των κεφαλαίων, η αναζήτηση επενδυτικών τομέων πιο ασφαλών από εκείνον της βιομηχανίας, που, κάτω από δύσκολες οικονομικές συνθήκες, λειτουργούν εναλλακτικά προς τη βιομηχανική επένδυση, ίσως να είναι αντιπροσωπευτικά για ένα σημαντικό μέρος του τότε επιχειρηματικού κόσμου.

---

30. Αρχείο ΕΤΕ, φάκελος Βιομηχανική Πίστη, υποφάκελος Γεωργιάδης και Σέκερης. Το έγγραφο είναι αχρονολόγητο, βρίσκεται όμως ανάμεσα σε άλλα έγγραφα της δεκαετίας του 1920.