

**ΜΕΤΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΟΛΗ
REAL ESTATE ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΣΤΗ ΜΕΝΕΜΕΝΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Πατατούκα Ελένη¹, Πατατούκας Κωνσταντίνος²

¹ Αρχιτέκτων Μηχανικός, απόφοιτος ΑΠΘ, Μεταπτυχιακή φοιτήτρια στο ΔΠΜΣ Πολεοδομία-Χωροταξία ΕΜΠ, τηλ. 6976 44 6061, Email: elenart_@hotmail.com

² Τελειόφοιτος Οικονομικών Επιστημών ΑΠΘ, Email: kostispatatoukas@hotmail.com

Περίληψη

Στόχος της εργασίας είναι η παρουσίαση των μεταλλαγών της αστικής ανάπτυξης και του σχεδιασμού στην Ελλάδα τον 21ο αιώνα. Η μαζική αστικοποίηση, οι νέες οικονομικές και διοικητικές δομές, τόσο σε τοπικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, η διευρυμένη, φιλελεύθερη οικονομία μετασχηματίζουν τη συζήτηση και τα εργαλεία που παραδοσιακά χρησιμοποιούνται για την ερμηνεία της πόλης. Είναι κοινός τόπος ότι το ελληνικό παράδειγμα ανάπτυξης αστικού χώρου στηρίχθηκε στο μηχανισμό της αντιπαροχής από την δεκαετία του '50, το οποίο χαρακτηρίζεται από στενότητα κεφαλαίων, ταυτόχρονη απουσία σοβαρής κατασκευαστικής και χρηματοδοτικής υποδομής, πληθώρα ανειδίκευτων εργατών, μικρό μέγεθος αστικής ιδιοκτησίας, ευκαιριακότητα, και ένα περίπλοκο νομικό σπλοστάσιο. Από τις αρχές της δεκαετίας του '90, το σύστημα γης και οικοδομής μεταλλάσσεται και αναδύονται νέα επιχειρηματικά σχήματα από μεγάλους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και κατασκευαστικούς ομίλους - χωρίς να θίγεται ουσιαστικά το παραδοσιακό μεταπολεμικό σύστημα. Η γεωγραφία των αστικών κέντρων αλλάζει, δημιουργούνται νέες τυπολογίες χώρων, όπως εμπορικά, θεματικά πάρκα, συγκροτήματα αναψυχής και το σύστημα παραγωγής της πόλης μεταβάλλεται. Το χρηματιστήριο, ο ρόλος των τραπεζών, οι μεγάλες κατασκευαστικές - που διεισδύουν εκτός των άλλων σε εξωτερικές αγορές των Βαλκανίων και αλλού- τα μεγάλα κεφάλαια συγκροτούν ένα σύνθετο corpus σχέσεων καθοριστικών για τη σύγχρονη πόλη και διαφορετικών από τα μέχρι τώρα ελληνικά δεδομένα. Για την ανάλυση του θέματος θα γίνει θεωρητική παρουσίαση της μεταλλαγής της αστικής ανάπτυξης, μέσα από παρουσίαση μεγάλων χρηματοοικονομικών οργανισμών και του έργου αυτών, παρουσίαση του ρόλου των Τραπεζών και της δραστηριοποίησής τους, ανάλυση του θεσμικού πλαισίου που ευνοεί τις νέες τάσεις και των μεταλλαγών στην φορολογική πολιτική (πχ επιβολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή, ΣΔΙΤ κτλ) και θα αναλυθούν δύο συγκεκριμένα οικιστικά συγκροτήματα στο Μεταξουργείο της Αθήνας και στη Μενεμένη Θεσσαλονίκης. Παράλληλα, θα αξιοποιηθούν πληροφορίες πρωτογενών συνεντεύξεων από εργαζόμενους σε συναφείς εταιρείες, δημόσιους γνωμοδοτικούς φορείς για την αμεσότερη κατανόηση του θέματος.

**TRANSFORMATIONS OF THE HOUSING PRODUCTION IN THE GREEK CITY
REAL ESTATE IN THE NEIGHBORHOODS OF METAXOURGEIO IN ATHENS AND ΜΕΝΕΜΕΝΗ IN
THESSALONIKI**

Patatouka Eleni¹, Patatoukas Konstantinos²

¹ Architect Engineer, Aristotle University of Thessaloniki, Postgraduate student of Urban and Regional Planning Master", Department of Architecture, National Technical University of Athens, tel. 0030 6976 44 6061, Email: elenart_@hotmail.com

² Student, Department of Economics, Aristotle University of Thessaloniki, Email: kostispatatoukas@hotmail.com

Abstract

This paper examines the transformations of urban planning in Greece in the 21st century. Urbanization, the new economic and administrative structures, both in local and supralocal level, the liberal economy redefine the discussion about the city and the tools that are traditionally used for understanding it. The Greek example of urban growth was established by the mechanism of "land speculation" from 1950, whose main features are the limited capital, absence of constructional and financing infrastructure, abundance of unskilled workers, small size of urban property, a complex legal matrix and in general a fragmental developing of the city that was parallel with terms of speculation. By the beginning of 1990, the system of urban planning is being transformed and large economical and constructional enterprises that emerge - without erasing the traditional postwar system. The geography of urban centers change, new types of space are generated and the characteristics that were deterministic for previous era are reinterpreted. The role of banks, big constructional forms, developers- constitute one complex corpus of relations, and dynamic systems that enter the already developed situation. Except for the theoretical presentation of transformation of the city, two specific territorial examples will be used in the area of Metaxourgeio of Athens and Menemeni of Thessaloniki, because geography and the term of locality play an important role to the urban phenomenon. Information of primary interviews from workers in relevant companies, public institutions will be gathered for a more direct comprehension of the subject.

Λέξεις κλειδιά: κατοικία, αστικός σχεδιασμός, χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, κτηματαγορά
Key words: housing, urban planning, constructional and economical enterprises, real estate

1.Εισαγωγή

Θέμα της εργασίας αποτελεί ο μετασχηματισμός των διαδικασιών παραγωγής κατοικίας λόγω της ανάπτυξης μεγάλων επιχειρηματικών και κατασκευαστικών σχημάτων στη σύγχρονη ελληνική πόλη και οι μηχανισμοί κοινωνικής διαστρωμάτωσης που σχετίζονται με τη νέα αστική συνθήκη. Η αστική ανάπτυξη επιχειρείται να διερευνηθεί μέσα από τους μηχανισμούς παραγωγής κατοικίας και τις οικιστικές πολιτικές, καθώς οι διαδικασίες αυτές αποτέλεσαν κομβική δραστηριότητα παραγωγής χώρου για τα καθ' ημάς, αλλά και βασικό πυλώνα για την ελληνική οικονομία. Επιπλέον, η κατοικία, ο τρόπος που παράγεται και η πρόσβαση των διάφορων κοινωνικών ομάδων στους διαφορετικούς τύπους αποτελούν καθοριστικό παράγοντα για την κατανόηση φαινομένων κοινωνικού διαχωρισμού. Στόχος είναι η διατύπωση κάποιων βασικών ερωτημάτων για το ζήτημα της στέγης, ως προς το αν τελικά διαφοροποιούνται τα συστήματα παραγωγής κατοικίας- ακόμα κι αν αυτό γίνεται σε μικρό ποσοστό- και για τον τρόπο που η ενεργοποίηση μεγάλων εταιρειών στον τομέα της κατοικίας επηρεάζει τη χωρική και κοινωνική γεωγραφία των εν λόγω περιοχών. Θεωρείται κρίσιμο το ερώτημα εάν οι μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής εγκαθιδρύουν μεγαλύτερες πολώσεις και ανισότητες σε σχέση με τους παραδοσιακούς μηχανισμούς ή αμβλύνουν τις κοινωνικές διαφοροποιήσεις.

2.Μεθοδολογία

Πριν περιγραφούν οι πρακτικές της τρέχουσας συγκυρίας κρίνεται σκόπιμο να κατανοηθούν, αρχικά, τα παραδοσιακά συστήματα παραγωγής κατοικίας και οι βασικές τους επιπτώσεις στην οργάνωση της πόλης και του κοινωνικού της ιστού. Στη συνέχεια, καταγράφονται κάποια βασικά στοιχεία που σταχυολογούν αδρομερώς τις μεταλλαγές στην αστική ανάπτυξη και στον τομέα της κατοικίας λόγω αλλαγών στο θεσμικό πλαίσιο (ΦΠΑ,ΣΔΙΤ) και στα οικονομικά συστήματα (διεύρυνση των τραπεζικών δανειοδοτήσεων, εμπλοκή μεγάλων χρηματοοικονομικών σχηματισμών στην κατασκευή), αλλά και γενικότερων αλλαγών στη δομή και λειτουργία της σύγχρονης πόλης. Αφού διατυπωθούν κάποια βασικά ερωτήματα για τη νέα αστική κατάσταση -αλλά και τους μηχανισμούς, τις σχέσεις και τα αλληλοσυγκρουόμενα συμφέροντα μέσα από τα οποία αυτή αναδύεται- περιγράφονται δύο οικιστικά παραδείγματα εντός αστικού ιστού, τα οποία έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην προσπάθειά τους να ενταχθούν στο παραδοσιακό συσσωρευτικό μοντέλο ανάπτυξης της ελληνικής πόλης. Τα δύο συγκροτήματα κατοικίας έχουν ανοικοδομηθεί από μεγάλες εταιρείες σε συνδυασμό με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εισηγμένες στο χρηματιστήριο δημιουργώντας ένα σύνθετο corpus σχέσεων καθοριστικό για τη σύγχρονη πόλη και διαφορετικό για τα μέχρι τώρα ελληνικά δεδομένα: το πρώτο είναι ένα συγκρότημα πολυτελών διαμερισμάτων στην περιοχή του Μεταξουργείου της Αθήνα και

το δεύτερο ένα συγκρότημα κατοικίας χαμηλού κόστους στους Λαχανόκηπους της Μενεμένης στη δυτική Θεσσαλονίκη που διατέθηκε σχεδόν αποκλειστικά σε παλιννοστούντες μετανάστες.

3. Τα παραδοσιακά και τα νέα συστήματα παραγωγής κατοικίας

Γενικότερα, από τα τέλη της δεκαετίας του 1990 οι νέοι οικονομικοί και διοικητικοί μηχανισμοί, η προσαρμογή της Ελλάδας στις ευρωπαϊκές προσταγές στα πλαίσια της φιλελεύθερης οικονομίας, τα νέα τεχνολογικά δίκτυα και η ανανέωση του νομικού οπλοστασίου δημιουργούν μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και επανερμηνεύουν τους παραδοσιακούς μηχανισμούς παραγωγής και ανάπτυξης χώρου. Θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι βρισκόμαστε αντιμέτωποι με ένα *νέο μοντέλο σχεδιασμού και ανάπτυξης της πόλης* που αρθρώνεται σε μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες και, αντιστοίχως, δημιουργεί έργα και παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας (Μαντουβάλου, 2004). Ο νέος αυτός μηχανισμός εκπορεύεται αφενός από εξωτερικούς παράγοντες -λειτουργεί σε παγκοσμιοποιημένο και ευρωπαϊκό επίπεδο λόγω παγκόσμιων διεργασιών και μεταλλαγών στα πλαίσια του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής-, και αφετέρου εξαιτίας μιας σειράς ενδογενών χαρακτηριστικών που αποτελούν δομικούς παράγοντες για το ελληνικό περιβάλλον - αναδύεται και διαποτίζεται, δηλαδή, από τις ιδιαίτερες πολιτικές και παραγωγικές μεταλλαγές σε τοπικό επίπεδο.

Παραδοσιακά, η ελληνική πόλη – και ιδιαίτερα η κατοικία- παράχθηκε στο μεγαλύτερο ποσοστό της μέσα από το σύστημα της *αντιπαροχής* -που μετά τη θεσμική της κατοχύρωση με το νόμο οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929) και σε συνδυασμό με τους υψηλούς Σ.Δ. έδωσε, προϊόντος του χρόνου, στην ελληνική πόλη τη μορφή με την οποία τη γνωρίζουμε σήμερα- και την *αυτοστέγαση*, η οποία συνδέεται κυρίως με την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση (Μαντουβάλου 1996). Η κατακερματισμένη ιδιοκτησία, η στενότητα κεφαλαίων, η έλλειψη κεντρικού ελέγχου και σχεδιασμού, τα νομοθετικά κενά, η διοικητική ανοχή -αλλά και η κρατική διευθέτηση όλων των παραπάνω- είναι μερικοί από τους παράγοντες που επέτρεψαν στους δύο αυτούς μηχανισμούς να λειτουργούν παράλληλα και συχνά να αλληλοεπικαλύπτονται.

Το παραδοσιακό σύστημα παραγωγής γης και οικοδομής εξασφάλισε μαζί με άλλους παράγοντες τη μεσοστρωματοποίηση της ελληνικής κοινωνίας -που μέχρι τότε αποτελούνταν σε μεγάλο μέρος της από εσωτερικούς μετανάστες, γηγενείς και γενικότερα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα- και τη διάχυση των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων σε όλο τον αστικό ιστό, με συγκεκριμένες πολώσεις αλλά σχετικά ομοιογενώς συγκρινόμενη με τις αναπτυσσόμενες βιομηχανικά χώρες (Μαλούτας, 1990). Είναι, λοιπόν, κοινός τόπος ότι η ιδιοκατοίκηση μέσω αυτοστέγασης, που δημιούργησε οικογενειακές εγκαταστάσεις, αποδείχτηκε μηχανισμός εξαιρετικά ανθεκτικός ως προς κοινωνικές διαιρέσεις. Επιπλέον, η αντιπαροχή- πέρα από το ότι συνέδεσε εγγενώς στο ελληνικό περιβάλλον την κατοικία με την αγορά και αναθέρμανε την ελληνική οικονομία μεταπολεμικά σε πολλαπλά επίπεδα (εργατικό δυναμικό, παροχή υλικών, κατασκευαστικοί φορείς, μηχανικοί κοκ)- κάλυψε τις στεγαστικές ανάγκες ενός ευρέως κοινωνικού φάσματος, το οποίο επιτρέπει και σήμερα μέσα από μια κάθετη κοινωνική διαφοροποίηση τη συνύπαρξη μεταναστών στα ισόγεια και υπόγεια, φοιτητών και γραφείων σε ενδιάμεσους ορόφους και ευπορότερων νοικοκυριών ντόπιων στα ρετιρέ (Βαίου, 2009).

Στα προηγούμενα πλαίσια, αναπτύχθηκε ένας μεγάλος αριθμός μικρών επιχειρήσεων και λιγότες μεγάλες, οι οποίες δραστηριοποιούνταν κυρίως στην κατασκευή έργων υποδομών. Εκτεταμένες οικιστικές αναπτύξεις που αποτελούσαν όμως εξαιρέσεις τις προηγούμενες δεκαετίες ήταν βιομηχανικοί οικισμοί, όπως τα Άσπρα Σπίτια του Κ. Δοξιάδη, παραθεριστικοί οικισμοί και εξαιρετικά σπάνια παραδείγματα εντός αστικού ιστού, όπως το συγκρότημα “Χαρά” στην Αθήνα.

Τα διευρυμένα τραπεζικά δάνεια των τελευταίων ετών, οι νέες φορολογικές ρυθμίσεις (ΦΠΑ, ΣΔΙΤ) εισάγουν τα τελευταία χρόνια τη *δραστηριοποίηση του μεγάλου κεφαλαίου, επιχειρήσεων και τη μεγάλη ιδιοκτησία γης* στα ελληνικά δεδομένα- μεταβάλλουν, δηλαδή, τα κυρίαρχα χαρακτηριστικά του συστήματος γης και οικοδομής. Χαρακτηριστικό μέτρο είναι ο νόμος της ιδιωτικής πολεοδόμησης(Ν.1974/1991), όπως και ο νόμος 2940 περί συγχωνεύσεων με τίτλο “αναπτυξιακά, φορολογικά και θεσμικά κίνητρα για τις επιχειρήσεις ιδιωτικού τομέα και άλλες διατάξεις”. Στο νέο σύστημα υπάρχει ένα σύνθετο corpus σχέσεων από κοινωνικά υποκείμενα που συμμετέχουν: μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι που συχνά προκύπτουν από συγχωνεύσεις μικρότερων εταιρειών, εισηγμένοι πλέον στο χρηματιστήριο, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί που ιδρύουν σε συνδυασμό με τους προηγούμενους θυγατρικές εταιρείες ή επενδύουν αυτόνομα και αξιοποιούν την ακίνητη περιουσία τους

(θεσμοθέτηση Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας Ν. 2778/30, Εταιρείες επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία Ν.2/2002) (Δελλαδέτσιμας, 2004), δημόσιοι φορείς που ενεργοποιούνται μαζί με τον ιδιωτικό τομέα και αναπτύσσουν κοινές δράσεις, το κράτος που με την εκάστοτε δημοσιονομική πολιτική και άλλους μηχανισμούς δημιουργεί το κατάλληλο επιχειρηματικό κλίμα που απαιτείται. Στην αλλαγή του τοπίου σημαντικό ρόλο έχει διαδραματίσει και η αθρόα προσφορά εργατικού δυναμικού από μετανάστες, που αποτελούν οικονομικά ιδιαίτερα ευνοϊκό παράγοντα για τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον οικοδομικό τομέα (Βαίου, 2004).

Στη νέα αυτή αστική συνθήκη αναπτύσσονται νέου τύπου δραστηριότητες όπως εμπορικά κέντρα ή συγκροτήματα αναψυχής και διασκέδασης, αεροδρόμια, ξενοδοχεία, συνεδριακοί χώροι συγκροτήματα πολυτελών κατοικιών και μεγάλα έργα υποδομής. Οι νέες περιοχές αστικής ανάπτυξης χωροθετούνται κατά κανόνα σε περιοχές με χαμηλές αξίες γης, οι οποίες εισέρχονται μετά την οικοδόμησή τους στο παιχνίδι των αξιών γης, προβαλλόμενες ως δυναμικές και προωθούμενες με νέου τύπου δραστηριότητες (Harvey, 1982). Οι φθηνές περιοχές, είτε εντός αστικού ιστού είτε στις παρυφές της πόλης αποτελούν μια ιδιαίτερα σημαντική κατηγορία για την κτηματαγορά που προσφέρει επενδυτικές ευκαιρίες. Αντίθετα με τα μικρής κλίμακας έργα, οι παρεμβάσεις αυτές μεταλλάσσουν δραστικά τη γύρω περιοχή και σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα και εγκυμονούν νέους χωρικούς και κοινωνικούς συσχετισμούς που μέχρι στιγμής δεν ήταν γνωστοί στην Αθήνα και γενικότερα στα ελληνικά δεδομένα (π.χ. σχέση real estate και μετανάστευσης). Βέβαια, η εν λόγω κατάσταση δεν είναι γραμμική, καθώς δεν λείπουν και τα παραδείγματα εταιρειών κολοσσών που καταρρέουν ή οι περιπτώσεις κατά τις οποίες οι επενδυτικές δραστηριότητες καταλήγουν εν κενώ – παραδείγματα, δηλαδή, που τοποθετούν τα προτάγματα του οικονομικού και πολιτικού εκσυγχρονισμού στο χώρο των διακυβευμάτων (Σταθάκης, Χατζημιχάλης, 2004).

Το ενδιαφέρον των επιχειρηματιών αναφορικά με τις δυνατότητες ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς αστικών ακινήτων στρέφεται σε μικρό ποσοστό μέχρι στιγμής στον τομέα της κατοικίας. Το ζήτημα της στέγης στα ελληνικά δεδομένα είναι μάλλον εγγενώς συνδεδεμένο με το μηχανισμό της αντιπαροχής (λόγω μιας σειράς δομικών χαρακτηριστικών της ελληνικής πόλης, π.χ. μικροιδιοκτησία) – το οποίο εισάγει και μια επιπλέον δυσκολία στη δραστηριοποίηση των μεγάλων εταιρειών στον στεγαστικό τομέα. Οι χρήσεις αναψυχής, εμπορίου, επαγγελματικών χώρων λειτουργούν ανταγωνιστικά για την κατοικία λόγω εξασφάλισης υψηλότερης γαιοπροσόδου, ωστόσο υπάρχουν κάποια παραδείγματα οικιστικής ανοικοδόμησης στα Βαλκάνια και στον ελλαδικό χώρο. Παρά το μικρό ποσοστό της κατοικίας ως προς τη συνολική ιδιωτική δραστηριότητα, η σημασία των αναπτύξεων αυτών για την πόλη δεν είναι μειωμένη, καθώς μεταλλάσσουν όχι μόνο το κομμάτι γης όπου εφαρμόζεται, αλλά συχνά και τις γύρω περιοχές. Τα συγκροτήματα που συνήθως δημιουργούνται είναι συγκροτήματα σε μεγάλες εκτάσεις στις παρυφές της πόλης, στην περιφέρεια του κέντρου ή σε απομονωμένες κηπουπόλεις, συνήθως πολυτελών κατοικιών. Εξάιρεση αποτελούν τα οικιστικά συγκροτήματα που απευθύνονται σε χαμηλά εισοδηματικά στρώματα (βλ. Παράδειγμα Μενεμένης).

Είναι αξιοσημείωτο ότι στο νέο πρότυπο σχεδιασμού και ανάπτυξης, ή πιο σωστά στις ενδείξεις μεταλλαγών, καθώς δεν αποτελεί ακόμα πρότυπο, είναι σημαντική η σταδιακή αποχώρηση της διάχυτης πρόσβασης και ελέγχου στη γη που εξασφάλιζαν παραδοσιακά τα συστήματα της αντιπαροχής, της αυθαίρετης δόμησης κ.ο.κ. Στο νέο σύστημα γης και οικοδομής, το ακίνητο μετατρέπεται σε “κινητό”, με δυνατότητες συνεχών αγοραπωλησιών με στόχο τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Γίνεται κατανοητό ότι ο οικοπεδούχος που κάποτε αποφάσιζε, διαχειριζόταν, χρηματοδοτούσε, αλλά σε περιπτώσεις κατασκεύαζε (μόνος, με εξωτερική ανάθεση σε συνεργεία μαστόρων ή και με αντιπαροχή) με στόχο την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του ιδίου και της οικογένειάς του, και της μελλοντικής εξασφάλισης των παιδιών του - χαρακτηριστικές είναι οι περιπτώσεις προίκας για τα νεότερα μέλη – δεν υπάρχει στο νέο σύστημα.

Στο νέο σύστημα γης και οικοδομής από τις μεγάλες εταιρείες κάθε έργο κατατέμνεται σε πολλαπλά επίπεδα και υπάρχει πληθώρα σταδίων ελέγχου του έργου (ίδρυση θυγατρικών εταιρειών με τράπεζες ή από την εταιρεία, χρηματοδότηση, μελέτη οικονομικής βιωσιμότητας του έργου, αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, σχεδιασμός, διαφήμιση, πώληση, διαχείριση σε περίπτωση μίσθωσης των οικοδομήσιμων χώρων- σπάνια σε παραδείγματα κατοικίας, όπου επιλέγεται η πώληση). Ο χρηματοοικονομικός σχηματισμός έχει περισσότερο το ρόλο της διαχείρισης του έργου, του οικονομικού προγραμματισμού και της λήψης αποφάσεων, ενώ ο σχεδιασμός, η έρευνα για την αποδοτικότητα του

έργου ανατίθεται σε άλλους εξειδικευμένους φορείς που λειτουργούν σαν υπερεργολάβοι στην κατασκευή. Ο κοινωνικά διάχυτος έλεγχος του εδάφους και πρόσβαση στην κατοικία που αντιτάχθηκαν τις προηγούμενες δεκαετίες αποτελεσματικά στον κοινωνικό διαχωρισμό και αποτέλεσαν βασικό μοχλό για την μεσοστρωματική κατάκτηση της πόλης (Μαλούτας, 2006) σταδιακά επικαλύπτεται από μηχανισμούς αγοράς στην απόκτηση κατοικίας, που διαχωρίζουν σε διακριτά μέρη τα κοινωνικά υποκείμενα που χτίζουν και τα υποκείμενα που κατοικούν. Ο σταδιακός εκσυγχρονισμός οικονομικής και κοινωνικής ζωής φαίνεται να εξοστρακίζει τα μεσαία και μικρά εισοδηματικά στρώματα από τη διαδικασία ανοικοδόμησης.

Θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί μια μεταλλαγή στο σύστημα γης και οικοδομής, το οποίο βαίνει από μία κατάσταση με δομικό στοιχείο την ιδιοκατοίκηση σε μορφές παραγωγής χώρου, κατά τις οποίες η κατοικία συνδέεται όλο και περισσότερο με επενδυτικές δραστηριότητες- χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι παραδοσιακοί μηχανισμοί αίρονται. Μεταβαίνουμε, με άλλα λόγια, από το σύστημα κατοικία – αξία χρήσης στην κατοικία – ανταλλακτική αξία/ εμπορευματικό προϊόν (Κωτσάκης, 2006). Επιπλέον, ενώ η αντιπαροχή αποτέλεσε επενδυτική δραστηριότητα για ένα σχετικά ευρύ κοινωνικό φάσμα, η δραστηριοποίηση του real estate γίνεται από νέους – πολύ συγκεκριμένους - παίκτες στην αγορά που συγκεντρώνουν μεγάλα κεφάλαια και δεν ενσωματώνονται απλώς στην αγορά, αλλά προσπαθούν να δημιουργήσουν τους όρους με τους οποίους θα ενσωματωθούν, λόγω χάρη λειτουργούν με υψηλές τιμές στη γη ή στο κτισμένο περιβάλλον σε περιοχές χαμηλών αξιών γης, όπως γίνεται χαρακτηριστικά στο παράδειγμα του Μεταξουργείου.

Προκύπτουν, λοιπόν, διάφορα ερωτήματα ως προς το νέο πρότυπο αστικής ανάπτυξης και σχεδιασμού που θα επιχειρηθούν να διερευνηθούν μέσα από τα δύο χωρικά παραδείγματα, τα οποία συσχετίζονται και διερευνούν μία πιθανώς κοινή συνισταμένη που αφορά στην οικιστική δράση των μεγάλων εταιρειών. Μπορεί το νέο σύστημα γης και οικοδομής να ενσωματωθεί στα ελληνικά δεδομένα και μάλιστα όσον αφορά την πυρηνική αυτή χρήση γης, που αποτελεί η κατοικία; Λειτουργούν οι νέοι σχεδιασμοί σε ένα πλαίσιο όξυνσης των κοινωνικών αντιθέσεων, σε αντίθεση με τον τρόπο που λειτούργησαν οι παραδοσιακοί μηχανισμοί παραγωγής κατοικίας και για ποιούς λόγους; Τέλος, πώς σχετίζεται με τα δυσάρεστα τοπία των Άλλων, τις “υποβαθμισμένες” περιοχές και πώς καταφέρνει να τα ενσωματώσει στη δραστηριότητά της, δηλαδή στην δημιουργία κατάλληλων επενδυτικών συνθηκών και την εξασφάλιση μέγιστης γαιοπροσόδου;

4. Παραδείγματα: Μεταξουργείο και Μενεμένη

4.1. Το παράδειγμα του Μεταξουργείου

Στη νέα αστική συνθήκη που περιγράφεται μία σημαντική διεργασία είναι ο μετασχηματισμός του κέντρου της πόλης – παράλληλα με άλλες συμπληρωματικές διαδικασίες αστικής ανάπτυξης στα προάστια και περιαστικά- πράγμα που διαφαίνεται στο παράδειγμα του Μεταξουργείου. Το Μεταξουργείο είναι μια περιοχή υπό μετάβαση και ιδιαίτερα “ευαίσθητη” και πολύπλοκη ως προς το κτιριακό απόθεμα, τις χρήσεις, τους χρήστες και τα πολιτισμικά περιβάλλοντα που συναρτώνται (Μαντουβάλου, 2001). Βρίσκεται δυτικά του κέντρου της Αθήνας και παραδοσιακά συγκέντρωνε μεταποιητικές δραστηριότητες και στέγαζε λαϊκά στρώματα που εργάζονταν στις γύρω περιοχές. Σήμερα δέχεται έντονες πιέσεις λόγω της θέσης της περιοχής στις παρυφές του κέντρου της Αθήνας, σε άμεση γειτνίαση με σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους και περιτριγυριζόμενη από το εμπορικό τρίγωνο, την περιοχή του Ψυρρή, το Γκάζι, την Ιερά Οδό, την Ομόνοια και το Σταθμό Λαρίσης, περιοχές κάποιες από τις οποίες εξευγενίστηκαν με γρήγορους ρυθμούς, που το Μεταξουργείο δεν έχει ακολουθήσει προς στιγμήν. Δυναμικοί παράγοντες που έχουν επηρεάσει την περιοχή τις δύο τελευταίες δεκαετίες είναι αφενός οι αναπλάσεις της γύρω περιοχής που σταδιακά εισέρχονται και στην περιοχή του Μεταξουργείου χωρίς όμως να ενεργοποιείται μια ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας. Έχουν υλοποιηθεί παρ’όλα αυτά η διαμόρφωση της πλατείας Αυδή, κάποιες πεζοδρομήσεις, η ανάπτυξη του κτιρίου του Μεταξουργείου, της οικίας Προβελέγγιου και εγκαθίστανται μια σειρά από νέες χρήσεις όπως εστιατόρια, θέατρα, καταστήματα αναψυχής εκτοπίζοντας συνεργεία, βιοτεχνίες κ.ά. Επίσης, εξαιρετικά σημαντικό παράγοντα για την περιοχή αποτελεί η τάση κατοίκησης και εργασίας μεταναστευτικών ρευμάτων από Βαλκάνια, Ανατολική Ευρώπη, Ασία, Αφρική από το '90 και μετά.



Εικ 1: Το οικιστικό συγκρότημα, 2: Η θέση του στην περιοχή, 3: Ανθρωπογεωγραφία περιοχής, 4: Καλλιτέχνης, νέος κάτοικος Μεταξουργείου

Στην περιοχή αυτή, ενεργοποιείται κατασκευαστική εταιρεία – που εξειδικεύεται παράλληλα και σε μια σειρά άλλων τομέων όπως ενέργεια, real estate και παραχωρήσεις- και προβαίνει τον Απρίλιο του 2006 σε προκήρυξη διεθνούς ανοιχτού αρχιτεκτονικού διαγωνισμού με θέμα συγκρότημα κατοικιών. Αυτό ενεργοποιεί μεγάλο μέρος της αρχιτεκτονικής κοινότητας, πυροδοτώντας όμως και αντιδράσεις για την εξέλιξη της περιοχής. Από την προκήρυξη διαφαίνεται ότι το μελλοντικό συγκρότημα κατοικιών δεν απευθύνεται στους κατοίκους της περιοχής -προδιαγραφές διαμερισμάτων, προβλεπόμενη πισίνα, γενικότερος χαρακτήρας. Είναι ενδιαφέρον το γεγονός ότι σε αρχικό στάδιο η εταιρεία δεν επιθυμεί τη δημιουργία κατοικίας, αλλά επαγγελματικών χώρων, παρόλα αυτά στρέφεται “αναγκαστικά” στην οικιστική χρήση με χώρους καταστημάτων στο ισόγειο λόγω θεσμικών περιορισμών. Επιπλέον, το μέγεθος του κτιρίου μπορεί να μην είναι πολύ μεγάλο συγκρινόμενο με μεγάλα συγκροτήματα κατοικίας, αλλά όσον αφορά την περιοχή ισοδυναμεί με 5-6 περίπου τυπικά κτίρια. Πρόκειται, δηλαδή, για μία εκτεταμένη επέμβαση που γίνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα και, παράλληλα, με άλλες ενέργειες από μέρος του δήμου επιδιώκει να μετασχηματίσει την περιοχή - αναπλάσεις στα γύρω κτίρια (Μεταξουργείο, οικία Προβελέγγιου), αρχιτεκτονικός διαγωνισμός για το σχεδιασμό φοιτητικών εστιών, καταστήματα αναψυχής και καλλιτεχνικά εργαστήρια στην γύρω περιοχή.

Αντιλαμβάνεται κανείς ότι η περιοχή του Μεταξουργείου τη χρονική περίοδο που η εταιρεία επενδύει αποτελεί μια κεντρική περιοχή σχετικά υποβαθμισμένη ως προς τις αξίες γης, που έχει τη δυνατότητα λόγω της θέσης της να προσφέρει επενδυτικές ευκαιρίες στην κτηματαγορά. Υπάρχουν την περίοδο εκείνη – όπως και σήμερα- πληθυσμιακές συγκεντρώσεις πλήθους εθνοτήτων, με τον “Κινέζο έμπορο να στεγάζεται στο ίδιο κτήριο με τον Αιγύπτιο καφετζή, τον Πακιστανό κουρέα και τον Έλληνα βιοτέχνη”(Αράπογλου, 2008). Το παράδειγμα του Μεταξουργείου φανερώνει μια αλληλουχία κινήσεων που εφαρμόζονται κυρίως σε κεντρικές περιοχές, όπου σταδιακά το κτιριακό απόθεμα υποτιμάται, αφήνεται να κατοικηθεί από χαμηλές εισοδηματικές ομάδες και οι επενδύσεις έρχονται την κατάλληλη χρονική συγκυρία -ενώ το κράτος έχει δημιουργήσει το κατάλληλο επιχειρηματικό κλίμα-στα πλαίσια της εξυγίανσης, αναβάθμισης της περιοχής, δημιουργώντας νησίδες που θα πουληθούν ακριβά. Ο διαγωνισμός έρχεται σε τέτοιες περιπτώσεις να γνωστοποιήσει στην εκάστοτε επιστημονική κοινότητα το εν λόγω έργο και να την προσκαλέσει να συμμετέχει, λειτουργώντας νομιμοποιητικά για την παρέμβαση.

Οι φθηνές αστικές περιοχές όπου κατοικούν και εργάζονται οι μετανάστες (και όχι μόνο) σε υπόγεια και ισόγεια παλιών πολυκατοικιών της αντιπαροχής, εγκαταλελειμμένα σπίτια, εργοστάσια γίνεται το νέο περιβάλλον που σταδιακά υποδέχεται το real estate και ως αποτέλεσμα ανώτερα εισοδηματικά στρώματα -αλλά και αντίστροφα η νέα αστική συνθήκη με τα ολυμπιακά έργα, τις νέες κυκλοφοριακές αρτηρίες, την οικοδομική έκρηξη κοκ αποτελεί το νέο περιβάλλον όπου έχουν ενταχθεί και ολοένα εντάσσονται οι μετανάστες. Δημιουργείται στο σημείο αυτό το ερώτημα, εάν στο Μεταξουργείο μπορεί κανείς να ισχυριστεί ότι οι νέες χωρικές αυτές στρατηγικές συνάδουν προς ένα “μεγάλο χωνευτήρι κοινωνικής και οικονομικής ενσωμάτωσης και κοινωνικής συμβίωσης σε ένα πολυεθνικό, πολυπολιτισμικό και διαταξικό πλαίσιο” (Εμμανουήλ, 2002) ή βρισκόμαστε σε ένα σενάριο όπου “η χωρική ποικιλομορφία δεν εξουδετερώνει απαραίτητα τις ανισότητες”(Αράπογλου, 2008), αλλά ενσωματώνει τις τάσεις κοινωνικής πόλωσης που υπάρχουν, δημιουργώντας νησίδες συγκέντρωσης ανομοιογενών κοινωνικών ομάδων. Επίσης, ενώ υποχωρούν θεσμικές μορφές κοινωνικού διαχωρισμού

μοιάζουν να εντείνονται οι αγοραίες (διακρίσεις στην αγορά ακινήτων και κατοικίας) και οι διαφορετικοί μηχανισμοί απόκτησης κατοικίας, π.χ. οι διαφορετικές τυπολογίες κατοικίας μπορούν να αποτελέσουν ενδεικτικά σήματα για τα κοινωνικά χαρακτηριστικά των κατοίκων.

Η εταιρεία ακολουθώντας το πρόταγμα της εξυγίανσης κατασκευάζει συγκρότημα ακριβών διαμερισμάτων με αξίες γης πολύ μεγαλύτερες από αυτές που συναντώνται στα γύρω κτίρια, απευθυνόμενη σε πιο εύπορες κοινωνικές ομάδες από τις ήδη υπάρχουσες. Βέβαια, εφόσον δεν υπάρχει μέχρι σήμερα μια μεγαλύτερης κλίμακας προσπάθεια από την πολιτεία και τους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς να εξευγενίσουν την περιοχή του Μεταξουργείου - σε μεγάλο βαθμό όπως έγινε με την περιοχή της Πλάκας – οι λιγοστές κινήσεις από πλευράς της αγοράς δεν είναι ικανές ακόμα να μεταβάλλουν την ανθρωπογεωγραφία και το κτιριακό απόθεμα μιας ολόκληρης περιοχής, και μάλιστα εν μέσω κρίσης. Εκτός από τους παραδοσιακούς μηχανισμούς, μια σειρά από αθέατους τρόπους αγκιστρώνονται στο άρμα των πρακτικών που χρησιμοποιούν οι επενδυτές, όπως υποστήριξη καλλιτεχνικών φεστιβάλ που συνάδουν προς την κατεύθυνση του εξευγενισμού. Οι μηχανισμοί αυτοί οφείλουν να λειτουργήσουν διφορούμενα: δημιουργούν ελκτικότητα στην περιοχή λόγω της καλλιτεχνικής δημιουργίας διατηρώντας όμως παράλληλα και την επιθυμητή “αγρία” πολυπολιτισμική κατάσταση, το απαραίτητο ζην επικινδύνως που προκύπτει από τη συνύπαρξη εθνοτικών συγκεντρώσεων και χαμηλών εισοδηματικών ομάδων, το οποίο διαφημίζεται κατά κόρον σε όποιες δράσεις λαμβάνουν χώρα στο Μεταξουργείο- βέβαια όχι τόσο επικινδύνως ώστε ο μελλοντικός αγοραστής να το βάλει στα πόδια κυριολεκτικά και επενδυτικά.

Στην περίπτωση αυτή, το real estate τροφοδοτείται από τη μετανάστευση όχι εξαιτίας των συνεργείων στο στάδιο της κατασκευής, αλλά γιατί τα εν λόγω διαμερίσματα απευθύνονται σε άτομα που επιθυμούν έναν πιο “εναλλακτικό” τρόπο κατοίκησης – με διαμερίσματα που είναι σχεδιασμένα για μικρότερους από τις παραδοσιακές κοινωνικές μονάδες- και εν μέσω μιας πολυπολιτισμικής περιοχής με εθνοτικές συγκεντρώσεις και κάποιους “μη κανονικούς Άλλους”. Γίνεται αντιληπτό ότι στο συγκεκριμένο παράδειγμα η εταιρεία χρησιμοποιεί τα δυσάρεστα τοπία των Άλλων σαν έναν παράγοντα που συνεργαζόμενος με χωρικές ποιότητες (ποιότητα στην κατασκευή, στο σχεδιασμό) θα της αυξήσει τη γαιοπρόσοδο. Οι μεταναστευτικές ομάδες κατέχουν, λοιπόν, κομβική θέση στο εν λόγω εγχείρημα, καθώς η εταιρεία επενδύει στο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της, δηλαδή στο πολυπολιτισμικό στοιχείο σχεδόν “θεαματικοποιώντας” το φαινόμενο της μετανάστευσης και σχεδιάζει για τα υψηλά εισοδηματικά στρώματα, που διαθέτουν όμως την απαραίτητα πολιτισμική διαθήκη για να εκτιμήσουν την πληθωρική εμπειρία που θα τους προσφέρει η κατοίκηση με τους τόσο διαφορετικούς Άλλους.

Στην περιοχή δεν είναι ξεκάθαρο, εάν οι επενδυτικές δραστηριότητες κερδίζουν έδαφος και δημιουργούν μια νέα αγορά ή εάν η κατάσταση αυτή και οι αγορές όχι απλώς έχουν “παγώσει” λόγω της οικονομικής συγκυρίας, αλλά και οπισθοχωρούν. Οι πωλήσεις των διαμερισμάτων -όπως διαφαίνεται από τα ανώνυμα θυροτηλέφωνα στα κουδούνια του συγκροτήματος, αλλά και από τα σφραγισμένα ανοίγματα στα ισόγεια- έχουν προσωρινά ανασταλεί όπως και οι “ευγενείς” χρήσεις που θα λειτουργούσαν συμπληρωματικά στο εγχείρημα. Παράλληλα, οι μεταναστευτικές ομάδες και ο ντόπιος πληθυσμός αντιλαμβάνεται τον μετασχηματισμό της περιοχής, μειωμένος μεν λόγω της τρέχουσας συγκυρίας, ορατός δε στο κτιριακό απόθεμα. Τα δίκτυα μεταναστών είναι ιδιαίτερα ορατά στο δημόσιο χώρο στα επίπεδα κατοικίας, ελεύθερου χρόνου και εργασίας από τις πρώτες κιόλας αναγνώσεις του επισκέπτη στην περιοχή. Συνθήματα στους τοίχους, κινέζικες επιγραφές με τηλέφωνα, δημιουργούν ένα σημειολογικό συνεχές, φανερώνοντας αθέατα δίκτυα αλληλοβοήθειας. Εκτός από τα δίκτυα αλληλοβοήθειας, η επιχειρηματικότητα των μεταναστών λειτουργεί εν μέρει ανταγωνιστικά στον μετασχηματισμό της περιοχής, καθώς αντί να αυξάνονται οι gallery και τα καφέ, αυξάνονται οι κινέζικες αποθήκες χονδρεμπορίου ή λιανικής πώλησης, το οποίο παύει να λειτουργεί σαν θέαμα πολυπολιτισμικότητας και λαμβάνει διαστάσεις οικονομικού παίκτη που διεκδικεί σε πολύ πραγματικό επίπεδο την περιοχή.

4.2. Το παράδειγμα της Μενεμένης

Μια παρόμοια στρατηγική σε υποβαθμισμένη περιοχή της Θεσσαλονίκης ακολουθείται στο παράδειγμα της Μενεμένης, με τη διαφορά ότι δεν βρισκόμαστε στο κέντρο της πόλης, αλλά σε μια περιοχή υπό μετάβαση στις παρυφές της. Η περιοχή του δήμου Μενεμένης βρίσκεται στη δυτική πλευρά της Θεσσαλονίκης και συγκεντρώνει βιομηχανικές χρήσεις, αποθήκες, εμπορική δραστηριότητα,

κατοικία, καθώς και μεγάλους οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες. Οι κάτοικοι είναι χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, ντόπιος εργατικός πληθυσμός, μετανάστες, κυρίως από την πρώην Σοβιετική Ένωση και Ρομά. Η περιοχή θεωρείται από τις πλέον αναπτυσσόμενες στο δήμο, παρά την προβληματική της εικόνα λόγω ανάμιξης συγκρουόμενων χρήσεων και έλλειψης σχεδιασμού.



Εικόνες 5, 6, 7 αντιστοίχως: Το οικιστικό συγκρότημα, Πηγή: ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρείας κατασκευής

Το 2000 αγοράζεται από μεγάλη κατασκευαστική οικόπεδο 38 στρεμμάτων που εκτείνεται από τη λεωφόρο Μοναστηρίου έως τις σιδηροδρομικές γραμμές σε πολύ χαμηλές τιμές και με διάθεση αναβάθμισης της περιοχής από μέρους του δήμου. Η εταιρεία προβαίνει σε διερεύνηση της αγοράς και των επενδυτικών δραστηριοτήτων της περιοχής, στάδιο που αναθέτει σε αγγλική εταιρεία, καθώς δεν διαθέτει ανάλογο τμήμα. Ένα χρόνο μετά από πολυσχιδή ανάλυση των καθημερινών μετακινήσεων των κατοίκων, των δραστηριοτήτων στον ελεύθερο χρόνο, της εισοδηματικής τους κατάστασης, συνηθειών, τρόπων διασκέδασης η εταιρεία προτείνει τη δημιουργία πάρκου αναψυχής με χώρους φαγητού και συνεστίασης. Παρόλα αυτά, η πρόταση απορρίπτεται ως μη βιώσιμη για τα δεδομένα της περιοχής και αποφασίζεται να κατασκευαστεί οικιστικό συγκρότημα, χωρίς να υπάρχει κάποια βιώσιμη εναλλακτική δυνατότητα για την επένδυση στην περιοχή. Επιπλέον, τα τραπεζικά δάνεια που δόθηκαν σε παλιννοστούντες μετανάστες στην εν λόγω συγκυρία μέσα από το Ν. 2790/00, που θεσπίστηκε το ίδιο έτος με τίτλο “Αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική Ένωση και άλλες διατάξεις”, ο οποίος χορηγούσε δάνεια σε τέσσερις πιθανές ζώνες μία εκ των οποίων ήταν η εν λόγω περιοχή, και η επιθυμία του δήμου για ανάπτυξη της περιοχής δημιουργούν ένα συνεκτικό πλαίσιο που παλινδρομεί μεταξύ κράτους και αγοράς και ενισχύει την οικιστική επένδυση της εταιρείας. Οι κοινωνικές ομάδες που απευθύνεται το συγκρότημα κατοικιών δεν είναι απόλυτα σαφείς, όπως στην περίπτωση του Μεταξουργείου, και διοργανώνεται κλειστός αρχιτεκτονικός διαγωνισμός με ασαφείς όρους ως προς τις κοινωνικές ομάδες που θα κατοικήσουν.

Κατασκευάζονται 6 κτίρια περιμετρικά του οικοπέδου 8 ορόφων και ένα λίγο χαμηλότερο μέσα στο αίθριο, που διαθέτουν συνολικά 436 διαμερίσματα. Είναι ενδιαφέρον ότι ενώ αρχικά τα διαμερίσματα έχουν μεγέθη της τάξης των 80 έως 120 τμ., στη συνέχεια κατατέμνονται περισσότερο και δημιουργούνται μικρότερες μονάδες του ενός, δύο ή τριών δωματίων. Γίνεται αντιληπτό ότι το συγκρότημα κατοικιών “Πολιτεία, πρότυπο συγκρότημα κατοικιών” ενώ διαφημίζεται και επιδιώκει να προσεγγίσει μεσαία κοινωνικά στρώματα, τα χαρακτηριστικά της περιοχής προσελκύουν εν τέλει χαμηλά εισοδηματικά στρώματα και οικονομικούς μετανάστες, μέσα από στρατηγικές δανειοδότησής τους. Παράλληλα, είναι ενδιαφέρον το γεγονός ότι στην περιοχή δεν ενεργοποιούνται οι ειδικοί όροι δόμησης λόγω ΖΟΕ, και το ότι ο ΟΕΚ συμπράττοντας με τη μεγάλη εταιρεία που ανοικοδομεί προσπαθεί να εμπλακεί και να αγοράσει διαμερίσματα, η εταιρεία όμως αρνείται.

Στην περίπτωση αυτή δραστηριοποιείται ένας μεγάλος χρηματοοικονομικός οργανισμός, ο οποίος δεν δημιουργεί χώρο για υψηλά εισοδηματικά στρώματα, χώρους κατανάλωσης και πολυτελείας, που συνδέονται με συστήματα αστυνόμευσης, αλλά και χώρους που απευθύνονται σε χαμηλότερες εισοδηματικές ομάδες, με τα εχέγγυα του κράτους και τη δανειοδοτική βοήθεια των τραπεζών. Η γεωγραφία της περιοχής αλλάζει, μέσα από την μεγάλη κλίμακας παρέμβαση που έγινε σε εξαιρετικά σύντομο χρονικό διάστημα. Εφόσον δεν είναι δυνατόν να δημιουργηθεί μία νησίδα μεγαλύτερων εισοδηματικών στρωμάτων, δημιουργείται μία νησίδα σε ένα αφιλόξενο περιβάλλον χωρίς υποδομές, όπου κατοικούν χαμηλών εισοδημάτων μετανάστες- το οποίο η εταιρεία διατηρούσε κατά νου όπως φαίνεται από τις αρχιτεκτονικές τις επιλογές, την μεγάλη πυκνότητα και την στείρα αναπαραγωγή του

μοντέλου της πολυκατοικίας, κάτι που δεν έκανε στην πιο “σίγουρη” λύση του Μεταξουργείου,.

5. Συμπεράσματα

Οι αναπτύξεις των μεγάλων εταιρειών στον τομέα της κατοικίας δημιουργούν παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας, που ολοκληρώνονται γρήγορα και επηρεάζουν το χώρο, ως κτιριακό απόθεμα και ως κοινωνία που τον συντάσσει, με διαδικασίες που η ελληνική πόλη δεν είχε γνωρίσει στο παρελθόν. Η διάχυτη πρόσβαση σε μηχανισμούς παραγωγής κατοικίας και η κοινωνική συνοχή που δημιούργησε ήταν αντίρροπες δυνάμεις προς τις βίαιες μεταβολές του αστικού χώρου, που αποχρωματίζονται στο νέο σύστημα παραγωγής χώρου. Η κατοικία συνδέεται περισσότερο με μηχανισμούς αγοράς μεγάλης κλίμακας και το ενδιαφέρον για τις χαμηλές εισοδηματικές ομάδες από το νέο σύστημα γης και οικοδομής μοιάζει να μειώνεται. Ιδιαίτερα ενδιαφέρον σημείο είναι η εμπλοκή των αρχιτεκτόνων στο σχεδιασμό, καθώς το νέο περιβάλλον χτίζεται και σχεδιάζεται από ένα σαφώς ορισμένο επιστημονικό επιτελείο και όχι υπό την σκέπη της ευκαιριακότητας και της έλλειψης σχεδιασμού που κυριαρχούσε παραδοσιακά στην ελληνική πόλη- και ήταν και σε θέση να νομιμοποιήσει την έλλειψη αρχιτεκτονικών ποιοτήτων του χώρου όπου συνέβαινε.

Η προσπάθεια ενσωμάτωσης κατοικιών υψηλών εισοδηματικών ομάδων σε περιοχές με φτηνές αξίες γης, παρά την εξαιρετική και λεπτομερή διερεύνηση των δυνατοτήτων επικερδών χωροθετήσεων χρήσεων έχει αμφίβολη βιωσιμότητα – δεν προχωρά με τους αρχικούς επιθυμητούς όρους στη Μενεμένη και είναι αμφίβολη η βιωσιμότητα του εγχειρήματος στο Μεταξουργείο. Επιπλέον, το οικιστικό συγκρότημα στο Μεταξουργείο χρησιμοποιείται και σαν δεύτερη κατοικία εντός του αστικού ιστού, ενώ αυτό της Μενεμένης αποτελεί συγκρότημα στις παρυφές τις πόλεις που διατέθηκε σχεδόν αποκλειστικά σε μετανάστες, πρακτικές αρκετά μακριά από τους παραδοσιακούς μηχανισμούς στην ελληνική πόλη που δεν είναι σίγουρο ακόμα αν μπορούν να επιβιώσουν.

Στην περίπτωση πάντως που το νέο σύστημα λειτουργεί, προκύπτει το ερώτημα εάν οι σύγχρονες αυτές πρακτικές αποτελούν διαδικασίες ώσμωσης και ευνοούν μηχανισμούς ενσωμάτωσης σε υποβαθμισμένα κομμάτια της πόλης ή καταλήγουν σε ακόμα πιο πολωμένες κοινωνικές γεωγραφίες σε σχέση με την προηγούμενη κατάσταση. Η κριτική των δύο παραδειγμάτων ως προς τις κοινωνικές τους επιδράσεις είναι ένα σύνθετο εγχείρημα το οποίο θα πάρει μορφή προϊόντος του χρόνου. Παρόλ' αυτά είναι ίσως κοινός τόπος ότι τα δύο παραδείγματα εισάγουν έντονες κοινωνικές διαχωριστικές ως προς τους κατοίκους που απευθύνονται, δημιουργούν κοινωνικά ομοιογενείς χώρους και δεν ενέχουν την κάθετη κοινωνική διαφοροποίηση της τυπικής πολυκατοικίας. Η νέα κατάσταση μοιάζει, λοιπόν, να δημιουργεί γεωγραφίες κρίσης και πολώσεων, στα οποία η παραδοσιακή ελληνική πόλη διέθετε σε βάθος χρόνου τις αδράνεις λόγω του συσσωρευτικού μοντέλου ανάπτυξης της να αντιπαρατεθεί.

Βιβλιογραφία

- Αράπογλου Β., Σαγιάς Ι., 2008: Διαδικασίες αστικής ανάπτυξης και χωρικά πρότυπα διαχωρισμού των μεταναστών στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. *Γεωγραφίες*, 14, 24-45.
- Βαΐου Ν., 2009: *Όψεις της μετανάστευσης προς την Αθήνα μετά το 1990. Συνέδριο “Πληθυσμιακές τάσεις και προοπτικές. Ελλάδα και Ευρωπαϊκή Ένωση”*, Κέντρο Ερεύνης της Ελληνικής Κοινωνίας-Ελληνική Εταιρεία Δημογραφικών Μελετών, Αθήνα 13-14 Μαρτίου 2009.
- Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 2004: Αθήνα 2004. Στα μονοπάτια της παγκοσμιοποίησης. *Γεωγραφίες*, 7, 13-25.
- Δελλαδέτσιμας Π. Μ., 2004: Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό νέο πρότυπο και έργα υποδομής. *Γεωγραφίες*, 7, 48-64.
- Εμμανουήλ Δ., 2002: Κοινωνικός διαχωρισμός, πόλωση και ανισότητες στη γεωγραφία της Αθήνας: Ο ρόλος των μηχανισμών της αγοράς κατοικίας και οικιστικής ανάπτυξης (1980-2000). *Γεωγραφίες*, 3, 46-70.
- Δ. Εμμανουήλ (2008) *Πολεοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984 - 2004)*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Κωτσάκης Δ., 2006: Η παραγωγή του Αρχιτεκτονικού χώρου, Σημειώσεις του εργαστηρίου πολεοδομικού σχεδιασμού, ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη
- Μαλούτας Θ., Οικονόμου Δ., 1992: *Κοινωνική Δομή και Πολεοδομική Οργάνωση στην Αθήνα*. Εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.

- Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 2005: *Αστική διάχυση- Νέα πολεοδομία, Πρότυπα-Εικόνες για το σχεδιασμό της μητρόπολης και ανάπτυξη του ελληνικού αστικού χώρου*. Συνέδριο “Γεωγραφίες της Μητρόπολης. Όψεις του φαινομένου στον ελληνικό χώρο”, Θεσσαλονίκη 22-26 Οκτωβρίου 2005.
- Μαντουβάλου Μ., Μπαλλά Ε., 2004: Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα. *Η Ελληνική Πόλη προς τον 21ο αιώνα*, Αθήνα, 316-330
- Μαντουβάλου Μ., Σαρηγιάννη Α., 2001: Ανάπλαση περιοχής “Γκάζι-Κεραμεικός” με εισαγωγή ήπιων μορφών ενέργειας. *Γεωγραφίες*, **1**, 127-129.
- Μαντουβάλου Μ., 1996: Αστική γαιοπρόσδοος, Τιμής γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, **89-90**, 53-80.
- Σταθάκης Γ., Χατζημιχάλης Κ., 2004: Αθήνα Διεθνής πόλη: Από την επιθυμία των ολίγων στην επιθυμία των πολλών. *Γεωγραφίες*, **7**, 26-47.
- Harvey D., 1982: *Limits to capital*. Oxford, Oxford University Press.