

**Η «κρίση» στο κέντρο της Αθήνας και η αγορά κατοικίας:
επανεξετάζοντας τις υποθέσεις της «υποβάθμισης» και της
«εγκατάλειψης»**

Δημήτρης Εμμανουήλ

Εισαγωγικά: Η «κρίση» του κέντρου της Αθήνας

Οι δημόσιες συζητήσεις για την «κρίση» του κέντρου της Αθήνας έλκονται από δύο πολύ διαφορετικές εστίες ενδιαφέροντος. Από τη μια έχουμε την «κρίση» που απασχολεί, σε τελική ανάλυση, κυρίως τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία του κέντρου – που αφορά δηλαδή τους λόγους προσέλκυσης ή απώθησης πελατών και τουριστών. Από την άλλη, έχουμε τις απόψεις για την «κρίση» που εστιάζουν στη μείωση του πληθυσμού και της ζήτησης κατοικίας στην ευρύτερη κεντρική περιοχή της πόλης. Αν και συχνά αυτές οι δύο προσεγγίσεις συγχέονται, αφορούν πολύ διαφορετικά ζητήματα και πολύ διαφορετικούς συντελεστές της «κρίσης». Ένας πρόσθετος λόγος σύγχυσης είναι ότι συχνά τίθεται ζήτημα «επιστροφής της κατοικίας στο Κέντρο» με αναφορά στο «Κέντρο» με τη στενή έννοια: το επιχειρηματικό και το «Ιστορικό Κέντρο» της πόλης - που στην Αθήνα εν πολλοίς ταυτίζονται. Όπως θα επιχειρηματολογήσουμε, αυτή η προβληματική αναφέρεται, εξ αντικειμένου, σε πολύ περιορισμένο σε μέγεθος και πολύ ειδικό πληθυσμό και στην ουσία στοχεύει στην επίλυση προβλημάτων μονομέρειας στη χρήση των κτιρίων και ερήμωσης – ιδιαίτερα τις βραδινές ώρες – σε ζώνες εμπορίου και υπηρεσιών και ιστορικά οικιστικά σύνολα με διατηρητέο κτιριακό απόθεμα. Ως εκ τούτου, συνδέεται, κατ' ουσία, με την προβληματική διατήρησης και αναζωογόνησης των εμπορικών και τουριστικών ζωνών και, συχνά, με τις διαδικασίες «εξευγενισμού» περιοχών του Ιστορικού Κέντρου (Πλάκα, Μεταξουργείο).

Από την ευρύτερη σκοπιά του συστήματος κατοικίας στο επίπεδο της πόλης, αυτά τα ζητήματα είναι εντελώς περιθωριακά: το ζήτημα του ρόλου του κέντρου έχει να κάνει με τη βιωσιμότητα και την κοινωνική ισορροπία των μεγάλων γειτονιών που *περιβάλλουν* το στενό εμπορικό και ιστορικό κέντρο και συνυπάρχουν με σημαντικές κεντρικές λειτουργίες μέσω της ακτινωτής διάχυσης του κέντρου στους μεγάλους οδικούς άξονες.¹ Στα επόμενα θα επικεντρωθούμε στο ζήτημα της μείωσης του πληθυσμού και των νοικοκυριών στο κέντρο της πόλης με αυτή την ευρεία έννοια και στον ιδιαίτερο ρόλο της αγοράς κατοικίας.

Θεωρώ ότι η κυρίαρχη αντίληψη για το ρόλο της αγοράς κατοικίας στην «κρίση» του κέντρου της Αθήνας, αντίληψη που διαμορφώθηκε τη δεκαετία του 1980, βασίζεται σε δύο υποθέσεις: την ύπαρξη μιας έντονης τάσης «εγκατάλειψης» των κεντρικών περιοχών λόγω της «υποβάθμισής» τους και την αύξουσα «προαστιοποίηση» της μεσαίας τάξης – μια παράλληλη τάση που έχει τη δική της αυτόνομη κοινωνική δυναμική αλλά σε σημαντικό βαθμό ενισχύεται και από την προηγούμενη. Αυτές οι αντιλήψεις θεωρούνται, πλέον, *γεγονότα*: κοινά παραδεκτές και τεκμηριωμένες αλήθειες, παρά υποθέσεις προς διερεύνηση και επαλήθευση. Σε κάποιο βαθμό πράγματι βασίζονται σε γεγονότα: πράγματι έχουμε από πολλές απόψεις σχετική υποβάθμιση των κεντρικών περιοχών και πράγματι έχουμε μετακινήσεις του πληθυσμού και της αγοράς κατοικίας που μπορούν να εκληφθούν ως «εγκατάλειψη» του κέντρου και τάση για εγκατάσταση στα προάστια. Υπάρχουν ωστόσο δύο ζητήματα που προσθέτουν πολλά ερωτηματικά σε αυτό το απλό σχήμα και δικαιολογούν τη χρήση του όρου «υποθέσεις»: πρώτον, ποια είναι πραγματικά τα ουσιώδη και καθοριστικά χαρακτηριστικά των μηχανισμών της «υποβάθμισης» και της «εγκατάλειψης» και, δεύτερον, ποια είναι η έκταση αυτών των φαινομένων – και

¹ Αν και το «στενό» κέντρο εμπορίου και υπηρεσιών εξυπηρετεί όλη τη πόλη, είναι αναμφισβήτητο ότι η ύπαρξη μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού στις άμεσα γειτονικές περιοχές συμβάλει σημαντικά στη βιωσιμότητά του και, συνεπώς, συνιστά βασικό παράγοντα και για την προβληματική που έλκεται από τα επιχειρηματικά ενδιαφέροντα για την «κρίση» του κέντρου.

δικαιολογούν πράγματι αυτά τη δραματική σχεδόν χρήση αυτών των όρων, με συνδηλούμενα που παραπέμπουν στη μυθολογία των ριζικών χωρικών ανακατατάξεων και των προβλημάτων ερήμωσης και «γκετοποίησης» των κέντρων αμερικανικών πόλεων;²

Τα σημεία που θίγουν αυτά τα ερωτήματα έχουν άμεση σχέση με τη χωροταξική και οικιστική πολιτική για την Αθήνα και το Κέντρο της. Η υπόθεση της «εγκατάλειψης λόγω υποβάθμισης» βασίζεται κυρίως στην άποψη ότι οι καθοριστικοί παράγοντες υποβάθμισης είναι *περιβαλλοντικοί*: το «νέφος», η άναρχη κυριαρχία των αυτοκινήτων και το κακό πολεοδομικό περιβάλλον. Ως εκ τούτου, οι επίσημες στρατηγικές αναβάθμισης των κεντρικών περιοχών δίνουν μονομερώς έμφαση στις πολεοδομικές, κυκλοφοριακές και εξωραϊστικές παρεμβάσεις. Από την άλλη, οι στερεότυποι φόβοι για τις αρνητικές επιπτώσεις της προαστιοποίησης έχουν αναγάγει σε ιερή αγελάδα το στόχο της αυστηρής περιστολής της επέκτασης της πόλης, ακόμα και υπό συνθήκες όπου μια σχετική χωρική αποκέντρωση θα βελτίωνε τις συνθήκες στις κεντρικές περιοχές. Η κατανόηση τόσο των πραγματικών τάσεων εξέλιξης της ζήτησης κατοικίας στο κέντρο της πόλης, όσο και της αιτιολογίας αυτών των τάσεων αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για μια κριτική επανεξέταση αυτών των πολιτικών. Στα επόμενα θα εξετάσουμε, με βάση τις αναλύσεις και πορίσματα ορισμένων ερευνών μας για τη δεκαετία 1991-2001, τα ακόλουθα:

α) Τις γενικές τάσεις στα πληθυσμιακά μεγέθη, στη ζήτηση κατοικίας και στις τιμές.

β) Την έκταση και τον κοινωνικό/ταξικό χαρακτήρα της «εξόδου» των γηγενών νοικοκυριών από το ΔΑ.

γ) Το ρόλο ορισμένων βασικών καθοριστικών παραγόντων στη χωροθέτηση της ζήτησης κατοικίας. Αν και ο πιο γνωστός παράγων είναι η

² Είναι ενδιαφέρον ότι φόβοι για ένα τέτοιο ζοφερό μέλλον για το κέντρο της Αθήνας έχουν εκφραστεί ήδη από τη δεκαετία του 1970 όταν η τάση ακραίας υπερσυγκέντρωσης της πόλης στο Δήμο Αθηναίων άρχισε να δείχνει (εύλογα, λόγω του κορεσμού του κέντρου και της φυσικής βαθμιαίας χωρικής επέκτασης της οικοδόμησης) σημεία κοπώσεως σε σύγκριση με τους αναπτυσσόμενους περιφερειακούς δήμους.

γεωγραφία των θέσεων απασχόλησης – και στην περίπτωση του ΔΑ είναι γνωστές οι αρνητικές επιπτώσεις της αποβιομηχάνισης στις παλαιές παραγωγικές κεντρικές ζώνες και ο ανταγωνισμός από τα νέα περιφερειακά κέντρα εμπορίου/υπηρεσιών – θα επικεντρωθούμε εδώ στους πιο άμεσα σχετικούς με την ζήτηση και προσφορά κατοικίας: στην κατανομή της προσφοράς γης και πολεοδομικού χώρου, στη συνακόλουθη κατανομή της νέας οικοδόμησης και, τέλος, στο ρόλο της υποβάθμισης/απαξίωσης του παλαιού αποθέματος κατοικιών στις κεντρικές περιοχές.

δ) Πιο ειδικά θα εξετάσουμε το ρόλο του εισοδηματικού επιπέδου της ζήτησης στην επιλογή θέσης κατοικίας. Αυτός ο παράγων φαίνεται να είναι και ο πλέον καίριος στην κατανόηση της περιώνυμης «εγκατάλειψης» του ΔΑ από τα μεσαία στρώματα και σχετίζεται άμεσα τόσο με την υποβάθμιση-απαξίωση του παλαιού αποθέματος στο ΔΑ, όσο και με το οικονομικό και κοινωνικό προφίλ της νέας δόμησης που συγκεντρώνεται κυρίως σε περικεντρικές και προαστιακές ζώνες.

ε) Το προηγούμενο θα μας οδηγήσει στην ανάλυση του πιθανού ρόλου της συγκέντρωσης μεταναστών στο ΔΑ και της συνακόλουθης κοινωνικο-οικονομικής «υποβάθμισης» της τοπικής αγοράς κατοικίας σε σχέση με τις τάσεις χωροθέτησης των άλλων κοινωνικών στρωμάτων.

Ποιο είναι το «Κέντρο»;

Πριν αρχίσουμε, όμως, την όποια ανάλυση θα πρέπει να ξεκαθαρίσουμε τι εννοούμε με τον όρο «κέντρο» της πόλης. Το κέντρο με τη στενή έννοια, είναι είτε το λεγόμενο «επιχειρηματικό κέντρο» –αυτό που οι αγγλοσάξονες ονομάζουν «Central Business District» (CBD)– είτε το λεγόμενο «Ιστορικό Κέντρο» που στην περίπτωση της Αθήνας έχει οριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού ώστε να περιλαμβάνει την πόλη που είχε διαμορφωθεί ως τα μέσα του 19^{ου} Αιώνα (χωρίς τον Πειραιά) καθώς και δύο μεγάλες ενότητες με σημαντικά στοιχεία νεοκλασικής αρχιτεκτονικής –τα Εξάρχεια και το Μεταξουργείο. Τα «επιχειρηματικά κέντρα» (CBD) είναι περιοχές στο

κέντρο των πόλεων όπου, *εξ ορισμού*, επικρατούν σχεδόν πλήρως οι χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών. Μέχρι το 1980 στην Αθήνα αυτή η περιοχή ήταν το κλασσικό τρίγωνο Αθηνάς-Ερμού-Πανεπιστημίου με μικρές επεκτάσεις γύρω από την Ομόνοια, ανατολικά προς τη Σόλωνος και δυτικά μετά την Αθηνάς. Το 2001, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 1 από το σχετικό κενό στις ενδεικτικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, το CBD εκτείνεται πλήρως στο ισοσκελές τρίγωνο Ερμού-Πανεπιστημίου-Πειραιώς και σε μια περιμετρική σχετικά περιορισμένη ζώνη γύρω από αυτό. Το «Ιστορικό Κέντρο», όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 2 περιλαμβάνει πλήρως το CBD καθώς και τα Εξάρχεια-Νεάπολη, το Μεταξουργείο, την Πλάκα και το Θησείο. Και στις ζώνες του Ιστορικού Κέντρου εκτός CBD οι πυκνότητες, με την εξαίρεση λίγων μόνο γειτονιών, είναι επίσης πολύ χαμηλές για λόγους εγγενείς στο χαρακτήρα του: πολύ χαμηλή και παλαιά δόμηση, διατηρητέα ιστορικά κτίρια που είναι είτε εγκαταλειμμένα είτε με πολύ χαμηλή πυκνότητα κατοίκησης και πολλές «θεσμικές» χρήσεις.

Για να έχουμε μια εικόνα του περιορισμένου ρόλου της κατοικίας σε αυτό το Ιστορικό-Επιχειρηματικό «Κέντρο», οι απογραφέντες κάτοικοι το 2001 στο Εμπορικό «Τρίγωνο» μαζί με του Ψυρρή ήταν 4.318 από τους οποίους μόνο 1.861 «γηγενείς» (χωρίς τους οικονομικούς μετανάστες).³ Μαζί με την Πλάκα και το Μεταξουργείο, οι μόνιμοι κάτοικοι έφταναν τους 14.800 με μόνο 8.100 γηγενείς. Για σύγκριση, στο Παγκράτι (μαζί με την περιοχή Hilton και το Μετς) –μια περιοχή που δεν ξεπερνάει το 40% της έκτασης των παραπάνω ενοτήτων– ο μόνιμος πληθυσμός προσεγγίζει τα 50.000 άτομα. Αν λάβουμε υπόψη μόνο τους γηγενείς, έχουμε ουσιαστικά μια πυκνότητα κατοίκων που είναι 20 φορές μεγαλύτερη από αυτή του «στενού» Επιχειρηματικού Κέντρου και περίπου 14 φορές μεγαλύτερη από αυτή του Ιστορικού Κέντρου (χωρίς τα Εξάρχεια-Νεάπολη).

³ Μετρήσεις του μόνιμου πληθυσμού των απογραφικών τομέων από τη βάση δεδομένων του Προγράμματος ΕΚΚΕ-ΕΛΣΤΑΤ «Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων 1991-2001». Ως «οικονομικοί μετανάστες» ορίστηκαν οι αλλοδαποί που ανήκουν σε χαμηλά κοινωνικο-οικονομικά στρώματα.

Διάγραμμα 1
Ενδεικτική απεικόνιση της πυκνότητας κατοίκων στο Δ. Αθηναίων, 2001

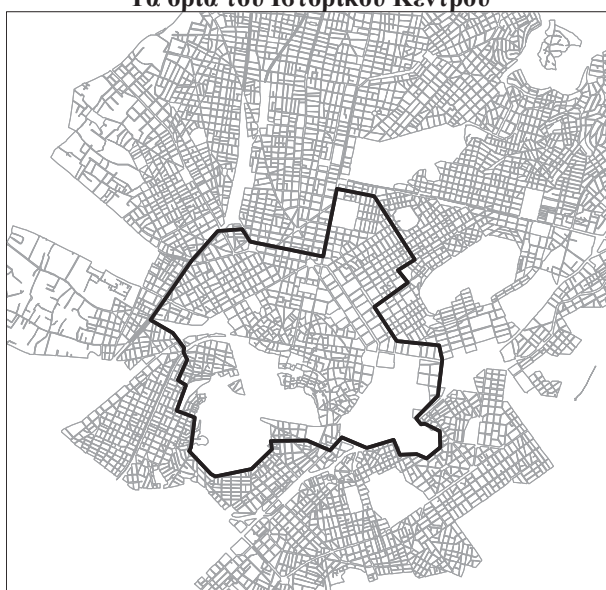


Είναι φανερό από αυτά τα δεδομένα, ότι από τη σκοπιά της αγοράς κατοικίας τα μεγέθη ενεργού ζήτησης στέγης στο επίσημο «Κέντρο» είναι περιθωριακά. Ιδωμένα από άλλη σκοπιά, τα ίδια δεδομένα υποδεικνύουν ότι οι όροι του διακυβέματος της «κρίσης κατοικίας» στην κεντρική περιοχή διαμορφώνονται από τις αλλαγές στις πυκνοκατοικημένες συμπαγείς γειτονιές γύρω από Κέντρο. Παρά αυτά, ωστόσο, η επίσημη προσέγγιση στο ζήτημα επιμένει στην *αποκλειστική* έμφαση σε μια πολιτική «επιστροφής» της κατοικίας στο περιορισμένο Ιστορικό-Επιχειρηματικό Κέντρο.⁴ Αυτή η

⁴ Είναι ενδεικτικό ότι στον 3^ο Απολογισμό του «Σχεδίου Δράσης για το Κέντρο της Αθήνας» (24.11.2011) ο Αντιπρόεδρος της Κυβέρνησης Θ. Πάγκαλος ανακοίνωσε ότι, με στόχο την «επιστροφή στο κέντρο» και την «ανάπλαση» του ψηφίστηκαν φορολογικές απαλλαγές για αποκατάσταση και εκσυγχρονισμό κτηρίων στο Γεράνι (τη περιοχή δυτικά της οδού Αθηνάς) και στο Μεταξουργείο-Κεραμεικό.

πολιτική, όπως υπογραμμίσαμε, αφορά, λόγω της φύσης αυτών των περιοχών, πολύ περιορισμένο πληθυσμό ο οποίος, πιθανότατα, θα έχει και πολύ ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και στεγαστικές προτιμήσεις. Αυτό ισχύει εν πολλοίς και για τους ενδιαφερόμενους για περιοχές ανάπλασης όπως το Μεταξουργείο.

Διάγραμμα 2
Τα όρια του Ιστορικού Κέντρου



Σε κάθε περίπτωση, ακόμη και αν αντιμετωπίσουμε θετικά αυτόν τον πολύ ειδικό στόχο, η αποκλειστική έμφαση στις ειδικές ζώνες του ιστορικού-επιχειρηματικού Κέντρου συνάδει περισσότερο με την επιθυμία «αναζωογόνησης» και τους φόβους «γκετοποίησης» και ανασφάλειας που προβάλλονται από την πλευρά των φορέων του τομέα εμπορίου και τουρισμού και με τις πάγιες πολιτικές «ανάπλασης» (δηλαδή εξωραϊσμού και «εξευγενισμού») του Ιστορικού Κέντρου. Έχει, αντίθετα περιορισμένη σχέση με το ζήτημα της κρίσης της κεντρικής περιοχής της πόλης ως πρόβλημα «εγκατάλειψης» από το πληθυσμό και μείωσης της ζήτησης

κατοικίας. Αυτό το ζήτημα δεν μπορεί παρά να εξεταστεί σε πολύ ευρύτερο γεωγραφικό χώρο από το ιστορικό-επιχειρηματικό Κέντρο ώστε να καλύπτει μια ευρεία ζώνη κατοικίας γύρω από αυτό. Μια τέτοια ζώνη θα συμπεριλάμβανε ουσιαστικά το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου Αθηναίων και για να απλοποιήσουμε τη στατιστική ανάλυση θα αναφερθούμε στα επόμενα σε στοιχεία για το σύνολο του Δήμου.

Πόσο μειώθηκε η ζήτηση κατοικίας στο Δ. Αθηναίων;

Είναι καθιερωμένο στη δημόσια συζήτηση για το ζήτημα που εξετάζουμε να συνάγονται συμπεράσματα με σχεδόν αποκλειστική αναφορά στις μεταβολές του *πληθυσμού*. Πρέπει εξ αρχής να τονιστεί ότι αυτό είναι εσφαλμένο και συχνά παραπλανητικό. Η ζήτηση κατοικίας διαμορφώνεται από τα *νοικοκυριά* και από το μέγεθος και την αξία της κατοικίας που αυτά «καταναλώνουν». Μπορούμε κάλλιστα να έχουμε αύξηση του πληθυσμού και μείωση της ζήτησης κατοικίας ή μείωση του πληθυσμού παράλληλα με αύξηση της ζήτησης: αυτό το δεύτερο είναι λίγο-πολύ ο κανόνας στην Ελλάδα τις τελευταίες δεκαετίες. Πέραν αυτού, η μείωση του πληθυσμού σε μια περιοχή δεν αποτελεί οπωσδήποτε πρόβλημα και στην περίπτωση του οικοδομικά κορεσμένου και ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένου Δ. Αθηναίων μπορεί να αποτελεί και μια ιδιαίτερα θετική εξέλιξη. Ο λόγος είναι απλός. Θεωρείστε την περίπτωση που τα νοικοκυριά λόγω αύξησης του εισοδήματος και ευνοϊκής εξέλιξης στο κόστος της στέγασης βελτιώνουν την κατανάλωση χώρου κατά 20%. Με όλες τις άλλες παραμέτρους σταθερές, σε μια περιοχή πλήρως οικοδομημένη θα είχαμε αναγκαστικά μείωση της πυκνότητας κατά 20% καθώς και ανάλογη μείωση του αριθμού αυτοκινήτων. Αυτό, από μόνο του, θα βελτίωνε ριζικά τις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες διαβίωσης. Υπάρχουν επίσης περιπτώσεις όπου δεν έχουμε αύξηση των στεγαστικών επιφανειών αλλά μείωση του μεγέθους του νοικοκυριού. Σε τέτοιες περιπτώσεις η εμμονή στα μεγέθη πληθυσμού

ως ένδειξη «δυναμισμού» μιας περιοχής είναι προφανώς λανθασμένη και παραπλανητική.

Πίνακας 1

Δ. Αθηναίων – Μεταβολή μεγεθών πληθυσμού, νοικοκυριών & κατοικίας 1991 -2001

	1991	2001	% Μεταβολής
Μόνιμος πληθυσμός	816.556	789.166	-3,35%
Νοικοκυριά	285057	301.566	5,79%
Κατοικίες	387839	398531	2,76%
Μέση επιφ. κατοικίας	72,54	71,51	-1,42%
Επιφ. κατοικίας (στρεμ.)	28134	28499	1,30%

Πηγή: Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ και υπολογισμοί μας

Στον Πίνακα 1 φαίνονται οι μεταβολές στον πληθυσμό και στα βασικά μεγέθη που έχουν να κάνουν με τη ζήτηση κατοικίας στο Δ. Αθηναίων μεταξύ 1991 και 2001. Ο πληθυσμός πράγματι μειώθηκε κατά τι (-3,35%) – παρά τη σημαντική εισροή οικονομικών μεταναστών (συνεπώς υπήρξε σημαντική μείωση των γηγενών). Από την άλλη, τόσο ο αριθμός των νοικοκυριών όσο και ο αριθμός των κατοικιών *αυξήθηκαν*. Ωστόσο, η μέση επιφάνεια κατοικίας μειώθηκε κατά -1,4% με αποτέλεσμα η συνολική ζήτηση στεγαστικής επιφάνειας να αυξηθεί κατά μόνο 1,3%. Η μικρή συνολική μείωση του μέσου μεγέθους κατοικίας οφείλεται κυρίως στα μειονεκτικά μεγέθη κατοικίας των μεταναστών που εγκαταστάθηκαν μετά το 1991 δεδομένου ότι, όπως θα δούμε, δεν είχαμε μείωση στο μέσο μέγεθος

κατοικίας των «γηγενών».⁵ Στον Πίνακα 2 φαίνονται οι μεταβολές στο μέσο μέγεθος νοικοκυριού και στο μέσο μέγεθος κατοικίας των γηγενών νοικοκυριών. Είναι εμφανής, καταρχήν, η σημαντικότερη γενική μείωση του μεγέθους των νοικοκυριών. Από την άλλη, τα μέσα μεγέθη κατοικίας δεν έδειξαν μείωση παρά μόνο σε μικρό βαθμό (-1,9%) στα νοικοκυριά των χαμηλότερων μεσαίων στρωμάτων όπου και η μείωση του μεγέθους του νοικοκυριού ήταν η μεγαλύτερη (-21,4%).

Πίνακας 2

Α. Αθηναίων - Γηγενή νοικοκυριά - Μεταβολή στο μέσο μέγεθος νοικοκυριού και κατοικίας - 1991-2001*

Επάγγελμα	Μέσος αριθμός			Μέση επιφάνεια		
	Κατοικίας (τμ)					
Αρχηγού νοικοκυριού	Μελών					
	1991	2001	%MET	1991	2001	%MET
0 Οικονομικά μη ενεργοί**	2,93	2,44	-16,6%	73,45	74,57	1,5%
1-2 Διευθύνοντες κ.λπ., Ελ. Επαγγέλματα & Τεχν. Βοηθοί	2,67	2,36	-11,7%	82,73	84,53	2,2%
3-5 Υπαλ. γραφείου, Έμποροι, Πωλητές, Παροχή υπηρεσιών	2,89	2,27	-21,4%	72,40	71,04	-1,9%
7-9 Τεχνίτες, Εργάτες κ.λπ.	3,22	2,80	-13,1%	66,52	67,34	1,2%
Όλα τα νοικοκυριά	2,57	2,26	-12,1%	72,54	73,67	1,6%

(*): Για το 2001 μετά αφαίρεση των οικονομικών μεταναστών. (**): Περιλαμβάνονται και λιγοστοί Γεωργοί κ.λπ. και οι μη δηλώσαντες επάγγελμα κ.λπ.

⁵ Εφόσον ως «οικονομικοί μετανάστες» ορίστηκαν οι αλλοδαποί χαμηλών κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων, η κατηγορία των «γηγενών» περιλαμβάνει και μικρό αριθμό αλλοδαπών.

Στην περίπτωση των γηγενών έχουμε μια διαδικασία μείωσης του πληθυσμού παρεμφερή με το υποθετικό παράδειγμα που αναφέραμε παραπάνω, όπου όμως η αύξηση της κατανάλωσης χώρου ανά άτομο δεν προέρχεται από την αύξηση του μεγέθους των κατοικιών αλλά από τη μείωση των *ατόμων* ανά νοικοκυριό με περίπου σταθερό το μέγεθος της κατοικίας. Αυτή δραστική μείωση των ατόμων προέρχεται, βέβαια, από την κυριολεκτικά επαναστατική πτώση της γεννητικότητας τη δεκαετία του 1980: μεταξύ 1981 και 1990 οι γεννήσεις ζώντων ανά 1000 άτομα πληθυσμού μειώθηκαν από άνω του 15 σε 10. Σαν αποτέλεσμα, τα νοικοκυριά της δεκαετίας του 2001 είχαν πολύ λιγότερα παιδιά σε σύγκριση με το 1991, όταν ακόμη ήταν παρόντα τα παιδιά που γεννήθηκαν τη δεκαετία του 1970 και μερικώς και αυτά της δεκαετίας του 1960. Το κύριο σημείο που μας ενδιαφέρει εδώ είναι ότι η μείωση του πληθυσμού στο Δ. Αθηναίων οφείλεται σε μεγάλο βαθμό σε δημογραφικούς παράγοντες που ωστόσο δεν επηρέασαν αρνητικά τη ζήτηση επιφάνειας κατοικίας.⁶

Ωστόσο, στο Δ. Αθηναίων είχαμε τη δεκαετία 1991-2001 και σημαντική μείωση του *αριθμού* των γηγενών νοικοκυριών κατά -7,62% ενώ, αντίθετα, στο σύνολο της Αττικής είχαμε μια μικρή αύξηση κατά 4,9%. Στον Πίνακα 3 φαίνονται αυτές οι μεταβολές κατά μεγάλο κοινωνικο-οικονομικό στρώμα με βάση τα επαγγέλματα των αρχηγών των νοικοκυριών.

Το ενδιαφέρον στον Πίνακα 3 είναι ότι η μείωση των νοικοκυριών στο Δ. Αθηναίων –και συνεπώς και η αντίστοιχη ζήτηση κατοικίας– εμφανίζεται τόσο στα μεσαία στρώματα με ευρεία έννοια όσο και στα εργατικά (πλην μεταναστών) – και μάλιστα εντονότερη στα εργατικά. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο, βέβαια, στην διαδικασία της αποβιομηχάνισης τόσο στον κεντρικό Δήμο όσο και στο επίπεδο του Νομού. Ωστόσο, φαίνεται να υπάρχει και κάποια σε σημαντική έκταση έξοδος εργατικών νοικοκυριών από το Δήμο. Η «φαινόμενη» έξοδος, όμως, (εκροή μείον εισροή) είναι

⁶ Μακροπρόθεσμα, βέβαια, μετά το 2001, η πτώση της γεννητικότητας τη δεκαετία του 1980 θα επηρεάσει και το σχηματισμό νέων νοικοκυριών και συνεπώς άμεσα και τη ζήτηση κατοικίας.

πολύ μεγαλύτερη στην ευρεία μεσαία τάξη δεδομένου ότι στο σύνολο της Αττικής αυτά τα στρώματα διατήρησαν το μέγεθός τους. Αντίθετα, η μεγάλη κατηγορία με αρχηγό που δεν είναι οικονομικά ενεργός και που προσεγγίζει το 50% των νοικοκυριών –οι νέοι που ζητούν για πρώτη φορά εργασία, οι μαθητές και σπουδαστές, οι συνταξιούχοι και όσοι δηλώνουν ως ασχολία τα «οικιακά»– εμφανίζει μια αύξηση της τάξης του 10%. Αυτή η αύξηση είναι μάλλον υπερεκτιμημένη: στην πραγματικότητα είχαμε στο Δ. Αθηναίων μια σχετική σταθερότητα των νοικοκυριών με νέους αρχηγούς εκτός παραγωγής και με αρχηγούς νοικοκυρές (κυρίως χήρες) και μια μείωση της τάξης του -5% στους συνταξιούχους.⁷

Πίνακας 3

Μεταβολή του αριθμού των «γηγενών» νοικοκυριών* κατά στρώμα - 1991-2001

Κωδ. Επαγγ.		Δ. Αθηναίων	Ν. Αττικής
0, 10	Μη οικον. ενεργοί	9,45%	24,4%
1-5	Μεσαία, χαμηλά μεσαία	-20,66%	-1,1%
6-9	Εργατικά	-29,90%	-23,9%
0, 1-12	Σύνολο	-7,62%	4,9%

(*): Με εξαίρεση των οικονομικών μεταναστών το 2001

Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε για τις τάσεις στη ζήτηση κατοικίας στο Δ. Αθηναίων, τα ακόλουθα. Πρώτον, η συνολική ζήτηση κατοικίας σε απλούς ποσοτικούς όρους νοικοκυριών, κατοικιών και επιφάνειας κατοικίας δεν μειώθηκε ενώ η περιορισμένη μείωση του πληθυσμού οφείλεται στη δραστική μείωση του μεγέθους των γηγενών νοικοκυριών, λόγω των τάσεων υπογεννητικότητας. Δεδομένου ότι τα

⁷ Η υπερεκτίμηση οφείλεται σε αλλαγές στη στατιστική μεθοδολογία. Για πρώτη φορά το 2001 καταγράφονται στα «οικιακά» και άνδρες αρχηγοί νοικοκυριών και μάλιστα σε έκταση που φτάνει το 45% αυτής της κατηγορίας..

επίπεδα εισοδήματος, κατανάλωσης και ιδιαίτερα των επενδύσεων σε στεγαστικό κεφάλαιο (λόγω της αύξησης του δανεισμού) αυξήθηκαν από την πλευρά των γηγενών μέσα στη δεκαετία, το γενικό επίπεδο της ζήτησης σε οικονομικούς όρους, ακόμη και αν λάβουμε υπόψη τις χαμηλές δαπάνες των μεταναστών, έδειξε θετικές τάσεις.⁸ Συνεπώς, ο προβληματισμός περί κρίσης κατοικίας λόγω μαζικής εγκατάλειψης είναι, το λιγότερο, υπερβολικός και επιπλέον παρερμηνεύει τα πληθυσμιακά στοιχεία. Δεύτερον, πράγματι είχαμε μια σημαντική τάση μείωσης των γηγενών νοικοκυριών, κυρίως στις «παραγωγικές» ηλικίες, αλλά αυτή ήταν γενική και δεν περιοριζόνταν στην μεσαία τάξη. Ωστόσο, πράγματι φαίνεται ότι η «εκροή» νοικοκυριών είναι μεγαλύτερη στα μεσαία στρώματα καθώς τα εργατικά μειώθηκαν κυρίως από τις γενικότερες τάσεις αποβιομηχάνισης (που σημαίνει αλλαγή επαγγέλματος και όχι οπωσδήποτε μετακίνηση). Στα επόμενα θα εξετάσουμε πιο αναλυτικά τα χαρακτηριστικά αυτής της «εκροής» των μεσαίων στρωμάτων.

Η «εκροή» μεσαίων στρωμάτων από το Κέντρο

Η σύγκριση της κοινωνικο-οικονομικής σύνθεσης των νοικοκυριών το 1991 και το 2001 δεν είναι η πιο πρόσφορη μέθοδος ανάλυσης των μεταβολών στο Δ. Αθηναίων. Πρώτον, τα στοιχεία δεν είναι απολύτως συγκρίσιμα καθώς έχουν γίνει σημαντικές αλλαγές στους ορισμούς των επαγγελματικών κατηγοριών – ιδιαίτερα σε αυτές που απαρτίζουν την μεσαία τάξη. Δεύτερον, η σύγκριση δύο στατικών εικόνων αποκρύπτει τη σύνθετη δυναμική των μεταβολών που προκύπτουν τόσο από δομικές και δημογραφικές αλλαγές όσο και από πολλαπλές ροές προς και από το Δήμο, το υπόλοιπο αστικό συγκρότημα και την υπόλοιπη χώρα. Προτιμότερο είναι

⁸ Είναι ενδεικτικό ότι οι μέσες τιμές κατοικίας στη περιοχή που καλύπτει το Δ. Αθηναίων και τους όμορους δήμους Γαλασίου, Ταύρου και Ν. Χαλκηδόνας, έδειξαν τόσο την περίοδο 1990-2000 όσο και το 2000-2004 ρυθμούς αύξησης μεγαλύτερους από τον μέσο του Δεκανοπεδίου αλλά και των «καλών» Βορείων και Νοτίων προαστίων (Εμμανουήλ κ.ά. 2008: 84).

να εξεταστούν απευθείας οι μετακινήσεις που καταγράφει η Απογραφή του 2001 έστω και αν αυτές καλύπτουν μόνο το διάστημα 1995-2001. Ένας πρόσθετος σημαντικός λόγος είναι ότι για το 2001 μπορούμε να κάνουμε χρήση μιας συστηματικής διάκρισης σε μεγάλα κοινωνικά στρώματα-τάξεις και να διακρίνουμε, επίσης, τους «γηγενείς» από τους οικονομικούς μετανάστες.⁹

Στον Πίνακα 4 φαίνεται η κατανομή των νοικοκυριών σε κοινωνικές τάξεις τόσο στο σύνολο, όσο και χωριστά για τους «γηγενείς» στον Δ. Αθηναίων και τον Ν. Αττικής. Στα νοικοκυριά των «γηγενών», ο Δήμος παρουσιάζει ένα προφίλ με αυξημένο το ποσοστό της Χαμηλής Μεσαίας Τάξης και μειωμένο αυτό της Εργατικής. Όταν προστεθούν τα νοικοκυριά των οικονομικών μεταναστών (που φτάνουν το 9.8% στο Δήμο και το 5.3% στον Νομό σαν σύνολο) το «μεσο-αστικό» προφίλ του Δήμου, που ήταν ιδιαίτερα έντονο στο παρελθόν, περιορίζεται σημαντικά. Γίνεται, έτσι,

⁹ Βλ. Εμμανουήλ κ.ά. *op.cit.* σσ. 97-100. Δεν χρειάζεται εδώ να υπεισέλθουμε στα θεωρητικά ζητήματα που εγείρονται από την επιλογή του ενός ή του άλλου μοντέλου κοινωνικής διαστρωμάτωσης ούτε στο ζήτημα αν, εν προκειμένω, πρόκειται για απλά στρώματα ή «πραγματικές» τάξεις. Θα χρησιμοποιήσουμε τον όρο «τάξεις» καθαρά περιγραφικά για να δηλώσουμε τις μεγάλες κατηγορίες που διαμορφώνονται αφενός από την ιεράρχηση επιμέρους «ομάδων» (και όχι ατόμων) που ορίζονται από το συνδυασμό χαρακτηριστικών όπως το επάγγελμα, η ασχολία, η θέση στο επάγγελμα και η εκπαίδευση με κριτήριο το μέσο επίπεδο διαβίωσης και, αφετέρου, από τις «γραμμές» διάκρισης σε μεσαία/εργατική τάξη και ανώτερο/χαμηλό τμήμα για κάθε μία που έχουν καθιερωθεί λίγο-πολύ στον καθημερινό λόγο και στην εφαρμοσμένη κοινωνική έρευνα.

Οι τέσσερις τάξεις που διαμορφώνονται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του *αρχηγού* του νοικοκυριού είναι: 1. *Ανώτερη Μεσαία Τάξη* (Διοικητικά στελέχη, Ελ. Επαγγέλματα, Εισοδηματίες, Ανώτεροι υπάλληλοι), 2. *Χαμηλή Μεσαία Τάξη* (Βοηθητικά Τεχνικά Επαγγέλματα, Μικρο-επιχειρηματίες/καταστηματάρχες, Κατώτεροι υπάλληλοι, Ανώτεροι συνταξιούχοι, Σπουδαστές, Ανώτεροι με ασχολία τα «οικιακά»), 3. *Εργατική Τάξη* (Τεχνίτες, Χειριστές, Ειδικευμένοι εργάτες, Μισθωτοί εμπορίου & υπηρεσιών), 4. *Χαμηλή Εργατική τάξη* (Ανειδίκευτοι εργάτες, Αγρότες, Χαμηλοί συνταξιούχοι, Χαμηλοί με ασχολία «οικιακά», Μη κατατασσόμενοι άνεργοι).

Ως «οικονομικοί μετανάστες» έχουν οριστεί τα νοικοκυριά με αρχηγό αλλοδαπό που δεν προέρχεται από χώρες της αναπτυγμένης Δύσης και που ανήκει στις τάξεις 3 και 4.

κατανοητή η περιρρέουσα ανησυχία για την απομείωση των μεσαίων στρωμάτων στο κέντρο της πόλης.¹⁰

Στον Πίνακα 5 φαίνονται οι ροές μετακινήσεων νοικοκυριών γηγενών μεταξύ 1995-2001 από και προς το Δήμο, εκφρασμένες ως ποσοστά επί του συνόλου των γηγενών κάθε κοινωνικής τάξης το 2001. Φαίνεται επίσης η κοινωνική σύνθεση του συνόλου αυτών των ροών κατά μεγάλες κοινωνικές τάξεις.

Το πιο ενδιαφέρον στοιχείο είναι η σημαντικότερη *εισροή* γηγενών στο Δ. Αθηναίων (περίπου 20%) σε όλες τις τάξεις (πλην της 4) και μάλιστα κυρίως από περιοχές της υπόλοιπης χώρας. Ωστόσο, αν και δεν έχουμε εδώ τα στοιχεία, η εκροή προς άλλες περιοχές της χώρας φαίνεται να ήταν εξίσου σημαντική και κατά τι μεγαλύτερη καθώς ο αρνητικός ισολογισμός των ροών προς τον υπόλοιπο Ν. Αττικής είναι -5.2% ενώ έχουμε μια μείωση των γηγενών ως προς το 1991 κατά 7.6% (βλ. Πίν. 3) που σημαίνει μείωση 8.2% σε σχέση με τους γηγενείς του 2001. Σε κάθε περίπτωση έχουμε σημαντικότερες ροές προς και από το Δήμο και την υπόλοιπη χώρα που η συζήτηση γύρω από την κρίση κατοικίας στο Κέντρο αγνοεί πλήρως.¹¹

Από τη σκοπιά αυτής της συζήτησης περισσότερο ενδιαφέρον έχει ο ισολογισμός εκροών-εισροών προς και από την υπόλοιπη Αττική. Αυτός, όπως σημειώσαμε ήδη, είναι αρνητικός (συνολικά -5.2%) και μάλιστα το ποσοστό της καθαρής εκροής αυξάνει όσο ανεβαίνουμε στην κοινωνική στρωμάτωση: από 3.4% στη χαμηλή εργατική τάξη (που περιλαμβάνει πολλούς χαμηλοσυνταξιούχους) έως 9.7% στη Ανώτερη Μεσαία (τελευταία στήλη στον Πίνακα). Αυτό φαίνεται και στην κοινωνική σύνθεση της

¹⁰ Γίνεται επίσης φανερό ότι σημαντικός λόγος πρόκλησης αυτών των ανησυχιών είναι η αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης *λόγω* της εισροής των μεταναστών δεδομένου μάλιστα ότι λόγω της συγκέντρωσής τους στις ζώνες εγγύτερα στο κέντρο, η κοινωνική σύνθεση στη συνολική περικεντρική περιοχή θα έχει μετατοπιστεί ακόμη περισσότερο.

¹¹ Κατά την άποψή μου, οι εκροές προς την λοιπή χώρα που εμφανίζονται στην Απογραφή του 2001 είναι σαφώς υπερεκτιμημένες λόγω του γνωστού φαινομένου των μετακινήσεων την ημέρα της απογραφής προς τόπους καταγωγής. Συνεπώς, θα πρέπει να έχουμε θετικό ισοζύγιο μετακινήσεων και αύξηση των νοικοκυριών και της ζήτησης κατοικίας λόγω εσωτερικής μετανάστευσης σε όλο το κοινωνικό φάσμα.

καθαρής εκροής προς το υπόλοιπο συγκρότημα (κάτω, στην ίδια στήλη) όπου το 70% των νοικοκυριών ανήκει στην ευρεία μεσαία τάξη.

Πίνακας 4
Κατανομή νοικοκυριών κατά κοινωνική τάξη, 2001

	«Γηγενείς»		Σύνολο με Οικον. Μετανάστες	
	N. Αττικής	Δ. Αθηναίων	N. Αττικής	Δ. Αθηναίων
1. Ανώτερη Μεσαία Τάξη	15,8%	15,9%	14,9%	14,3%
2. Χαμηλή Μεσαία Τάξη	33,8%	41,3%	32,0%	37,2%
3. Εργατική Τάξη	22,1%	18,7%	24,3%	23,1%
4. Χαμηλή Εργατική Τάξη	28,3%	24,1%	28,8%	25,3%
Σύνολο νοικοκυριών	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή: Στοιχεία 2001, ΕΛΣΤΑΤ και υπολογισμοί μας από δείγμα 10%

Σε ποιο βαθμό συγκεντρώνεται αυτή η καθαρή εκροή στα μεσοαστικά προάστια, όπως υποθέτει η επικρατούσα άποψη που θέλει τη μεσαία τάξη να εγκαταλείπει το υποβαθμισμένο Κέντρο για το καλύτερο περιβάλλον των προαστίων; Ξεχωρίσαμε από το αστικό συγκρότημα 34 Δήμους και Κοινότητες που αφενός χαρακτηρίζονται ως «προάστια» και αφετέρου χαρακτηρίζονται από τα υψηλότερα ποσοστά μεσαίας τάξης (τάξεις 1 & 2). Επτά από αυτούς τους ΟΤΑ –κυρίως οι μεγαλύτεροι σε πληθυσμό– αποτελούν ουσιαστικά μια εσωτερική ζώνη μεσοαστικών «προαστίων» με συνήθως αρκετά υψηλή δόμηση (με τη μερική εξαίρεση του Παπάγου) που έχουν μικρή σχέση με τα υπόλοιπα μακρινά μεσοαστικά προάστια στο Βόρειο και Νότιο Λεκανοπέδιο, στα Μεσόγεια και στη Βόρεια Αττική.¹² Οι

¹² Πρόκειται για τους ΟΤΑ Αγ. Παρασκευής, Αμαρουσίου, Χολαργού, Παπάγου, Χαλανδρίου, Ν. Ψυχικού, Ελληνικού. Έχουν εξαιρεθεί οι περιπτώσεις του Παλαιού

μετακινήσεις της Ανώτερης Μεσαίας Τάξης από το Δ. Αθηναίων προς την υπόλοιπη περιφέρεια την περίοδο 1995-2001 συγκεντρώθηκαν κατά 50% σε αυτούς του 34 μεσοαστικούς «προαστιακούς» ΟΤΑ.

Πίνακας 5

Εκροές-εισροές γηγενών μεταξύ Δ. Αθηναίων και λοιπού

Ν. Αττικής 1995 – 2001 κατά κοινωνικές τάξεις

Ποσοστό επί συνόλου γηγενών 2001						
Κ. Τάξη	Μόνιμοι 95-01	εισροή	εκ των οποίων:		εκροή προς Ν. Αττ.	εκροή Ν. Αττ. -
			από Ν. Αττ.	από αλλού		εισροή Ν. Αττ.
1	73,0%	27,0%	5,2%	21,8%	14,9%	9,7%
2	78,9%	21,1%	2,9%	18,2%	8,2%	5,2%
3	72,9%	27,1%	4,9%	22,3%	8,6%	3,7%
4	90,6%	9,4%	2,4%	7,0%	5,8%	3,4%
Σύνολο	79,6%	20,4%	3,5%	16,8%	8,8%	5,2%

Σύνθεση κατά κοινωνική τάξη						
Κ. Τάξη	Μόνιμοι 95-01	εισροή	εκ των οποίων:		εκροή προς Ν. Αττ.	εκροή Ν. Αττ. -
			από Ν. Αττ.	από αλλού		εισροή Ν. Αττ.
1	14,6%	21,1%	23,4%	20,6%	27,0%	29,5%
2	40,9%	42,8%	34,4%	44,6%	38,5%	41,3%
3	17,1%	24,9%	25,9%	24,7%	18,4%	13,4%
4	27,4%	11,2%	16,4%	10,1%	16,1%	15,9%

Πηγή: Στοιχεία Απογραφής 2001, ΕΛΣΤΑΤ. Ανάλυση δείγματος 10% από το συγγραφέα

Ψυχικού και της Φιλοθέης που, αν και γειτονικές με την κεντρική περιοχή, έχουν αμιγώς προαστιακό χαρακτήρα.

Το αντίστοιχο ποσοστό για τη Χαμηλή Μεσαία Τάξη ήταν 38.4%. Ποσοστά ίσα με 28.8% και 23.7% αντίστοιχα μετακινήθηκαν προς τους περισσότερο μακρινούς και προαστιακούς 27 ΟΤΑ.

Ιδωμένα από την αντίθετη σκοπιά, αυτά τα ποσοστά δείχνουν ότι η πλειονότητα των μεσαίων στρωμάτων που «φεύγουν» από τον Δ. Αθηναίων δεν *πηγαίνουν* σε μεσοαστικά προάστια ακόμη και όταν αυτά οριστούν με ευρεία έννοια. Μετακινούνται κυρίως προς μια ενδιάμεση περισσότερο πυκνή ζώνη της πόλης και συχνά προς ζώνες μικτού κοινωνικού χαρακτήρα. Αυτή η εκτίμηση ενισχύεται πολύ περισσότερο, αν θυμηθούμε ότι κατά την Απογραφή του 2001 πολύ Αθηναίοι απογράφηκαν στις δεύτερες εξοχικές κατοικίες τους στα Μεσόγεια και στα παράλια της Αττικής. Έτσι, στην πραγματικότητα, μόνο ένα τρίτο περίπου της Ανώτερης Μεσαίας Τάξης και λιγότερο από 20% της Χαμηλής Μεσαίας μετακινήθηκε στα 34 μεσοαστικά «προάστια» και πολύ μικρότερα ποσοστά και στις δύο περιπτώσεις στα 27 μακρινότερα προάστια. Συμπερασματικά, πράγματι υπάρχει μια καθαρή εκροή μεσαίων στρωμάτων από το Δ. Αθηναίων προς την υπόλοιπη Αττική και πράγματι αυτή εκροή κατευθύνεται εν μέρει προς τα μεσοαστικά προάστια. Αυτό το φαινόμενο όμως δεν είναι κατά κανένα τρόπο ο κυρίαρχος παράγοντας απομείωσης των μεσοαστικών νοικοκυριών του Δήμου και της βαθμιαίας αλλαγής στην κοινωνική του σύνθεση. Υπάρχουν άλλοι γενικότεροι και ισχυρότεροι παράγοντες και αυτούς θα εξετάσουμε στα επόμενα.

Οι παράγοντες προσδιορισμού της χωροθέτησης των νοικοκυριών

Συχνά στις έρευνες κατοικίας ερωτούνται τα άτομα για τους λόγους για τους οποίους επέλεξαν κάποια περιοχή για κατοίκηση και οι απαντήσεις σε μεγάλο βαθμό εκφράζουν ιδιαίτερες ή συγκυριακές ιεραρχήσεις της σχετικής σημασίας κάποιων παραγόντων ή την προσωπική σύνδεση του ερωτώμενου με κάποια περιοχή (λ.χ. λόγω ύπαρξης συγγενών ή ιδιοκτησίας). Στο επίπεδο της μακροσκοπικής στατιστικής ανάλυσης, αυτές οι

επιρροές είτε υπερκαλύπτονται από πιο γενικούς παράγοντες, είτε «χάνονται» μέσα στο μη-ερμηνεύσιμο τμήμα της στατιστικής σχέσης, αυτό που συχνά αποκαλείται στατιστικός «θόρυβος». Μπορεί να ειπωθεί ότι με την μακροσκοπική προσέγγιση «χάνεται», όπως και στα μακροοικονομικά, η μικρο-κοινωνική και μικρο-οικονομική υφή των φαινομένων. Από την άλλη, αυτό το κόστος υπερκαλύπτεται από το όφελος της ανάδειξης σημαντικότητας σχέσεων που δεν είναι αντιληπτές από τα άτομα (λ.χ. η σχέση ζήτησης-προσφοράς) και από την κατανόηση της βασικής δομής της πόλης και των μηχανισμών ανάπτυξής της.

Μετά αυτό το σύντομο προοίμιο για την μεθοδολογική προσέγγιση που θα υιοθετήσουμε εδώ (και χωρίς να μακρηγορήσουμε θεωρητικά αλλά συνοψίζοντας τα συμπεράσματα προηγούμενων ερευνών μας), θα εξετάσουμε τους βασικούς παράγοντες που προσδιορίζουν στο μακροσκοπικό στατιστικό επίπεδο την χωροθέτηση των μετακινούμενων νοικοκυριών κάθε κοινωνικής τάξης στην Αθήνα τις δύο δεκαετίες πριν το 2001.¹³ Αυτοί είναι τέσσερις: (α) η πολεοδομική χωρητικότητα μιας ζώνης, δηλαδή η ήδη κτισμένη επιφάνεια κατοικίας και όση μπορεί να προστεθεί στα άκτιστα οικόπεδα και στο μη αξιοποιημένο συντελεστή δόμησης, που διαμορφώνει την εν δυνάμει προσφορά στεγαστικού χώρου (β) η εγγύτητα μιας ζώνης («χρονοαπόσταση») στις συγκεντρώσεις εργασίας και προσφοράς υπηρεσιών βάσει του υφιστάμενου συστήματος κυκλοφορίας και μεταφορών, (γ) ο οικιστικός χαρακτήρας μια ζώνης, δηλαδή το αν κυριαρχείται από υψηλότερη ή χαμηλότερη δόμηση (και συνεπώς έχει περισσότερο προαστιακό χαρακτήρα), μετρούμενος με το μέσο συντελεστή δόμησης και (γ) η *συνάφεια* του επιπέδου στεγαστικής κατανάλωσης (σε όρους μισθωτικής αξίας της κατοικίας) των νοικοκυριών κάθε κοινωνικής τάξης με το μέσο επίπεδο αξίας των κατοικιών σε μια ζώνη, όπως αυτό ορίζεται από την κοινωνικο-οικονομική σύνθεση της ζώνης (χωρίς δηλαδή την επιρροή των διαφοροποιήσεων στις τοπικές τιμές γης). Η αθροιστική

¹³ Βλ. Εμμανουήλ 1999, 2002 και 2008.

επιρροή αυτών των παραγόντων για κάθε ζώνη, σταθμισμένη με τις κατάλληλες παραμέτρους που εκφράζουν τη συμπεριφορά κάθε κοινωνικής τάξης ως προς κάθε παράγοντα, μας δίνει ένα σύνθετο δείκτη έλξης της συγκεκριμένης ζώνης για τη συγκεκριμένη τάξη. Αυτός ο δείκτης συγκρινόμενος με τη συνολική έλξη *όλων των άλλων ζωνών* προσδιορίζει το μερίδιο της ζήτησης κατοικίας που θα κατευθυνθεί στη κάθε ζώνη.¹⁴

Δεν θα ασχοληθούμε εδώ, όπως έχουμε ήδη σημειώσει, με τις μεταβολές στη γεωγραφική κατανομή των θέσεων εργασίας και στο σύστημα κυκλοφορίας και μεταφορών, καθώς λείπουν τα απαραίτητα συστηματικά διαχρονικά στοιχεία. Γνωρίζουμε, ωστόσο, ότι υπάρχει σημαντική τάση αποκέντρωσης των θέσεων εργασίας, καθώς και μεγαλύτερη προσπάθεια στις περιφερειακές ζώνες της πόλης, που οπωσδήποτε ευνοούν τις τάσεις αποκέντρωσης της κατοικίας. Από την άλλη όμως, η πραγματική έκταση αυτής της αποκέντρωσης προσδιορίζεται κυρίως από το διαθέσιμο πολεοδομικό χώρο στην περιφέρεια, σε σύγκριση με την πολεοδομική χωρητικότητα της υπόλοιπης πόλης και, συνεπώς, θα ασχοληθούμε στα επόμενα κυρίως με αυτόν τον παράγοντα. Δεν θα ασχοληθούμε ιδιαίτερα, επίσης, με τον παράγοντα του οικιστικού χαρακτήρα μιας περιοχής – της

¹⁴ Αυτός ο αποκλεισμός της γνωστής «διαφορικής» γαιοπροσόδου, καθώς και της τοπικά μονοπωλιακής γαιοπροσόδου, πιθανότατα ξενίζει. Απορία θα προκαλεί και η απουσία του ρόλου κάποιου παράγοντα που μετρά το κόστος της κατοικίας ανά τετραγωνικό μέτρο. Απλοποιώντας ένα ιδιαίτερα σύνθετο θέμα, ο λόγος για αυτό είναι ότι η διαφορική γαιοπρόσοδος διαμορφώνεται, σε συνθήκες μονοπωλιακού ανταγωνισμού τύπου Chamberlin, ανάλογα με την πυκνότητα της ζήτησης για χώρο σε μια ζώνη – και μειώνει επίσης ανάλογα τη ζήτηση με τρόπο παρόμοιο σε κάθε περιοχή. Συνεπώς, αν συμπεριλάβουμε τόσο τους παράγοντες συγκέντρωσης της ζήτησης όσο και τη διαφορική γαιοπρόσοδο στη συνάρτηση χωροθέτησης θα έχουμε δύο απευθείας σχετιζόμενα μεγέθη – πρακτικά, δύο φορές το ίδιο μέγεθος! Η έννοια του «κόστους» υπεισέρχεται στο μοντέλο αυτό με μια πιο ουσιαστική έννοια – ως η μέση αξία της κατοικίας που προσφέρεται σε μια ζώνη που συναρτάται βέβαια άμεσα με το πραγματικό κόστος ανά τ.μ.. Υπεισέρχεται επίσης, εμμέσως, στο ρόλο του συντελεστή δόμησης καθώς υπάρχει σημαντική διαφορά κόστους μεταξύ διαμερισμάτων και μονοκατοικιών/διπλοκατοικιών. Γενικά, το θέμα της γαιοπροσόδου δείχνει τη διαφορά μεταξύ της «φαινομενολογικής» προσέγγισης από τη σκοπιά των ατόμων (και των κτηματομεσιτών) και της μακροσκοπικής προσέγγισης από τη πλευρά της συνολικής δομής της αγοράς.

προτίμησης δηλαδή για υψηλότερη-πυκνότερη ή χαμηλότερη-αραιότερη δόμηση. Αυτό, εκ πρώτης όψεως, φαίνεται παράδοξο καθώς αυτός ο παράγοντας συνοψίζει τις, θεωρούμενες ως ισχυρές, αμιγείς τάσεις για προαστιοποίηση (αμιγείς με την έννοια της «καθαρής» επιλογής οικιστικού προτύπου ανεξάρτητα από άλλους παράγοντες όπως π.χ. η θέση εργασίας). Είναι γνωστό, άλλωστε, από πολλές έρευνες κατοικίας ότι τα νοικοκυριά της Αθήνας επιλέγουν σε μεγάλη πλειονότητα την ανεξάρτητη μονοκατοικία/διπλατοικία ως τον επιθυμητό τρόπο στέγασης. Στην πραγματικότητα, ωστόσο, οι πραγματικές τους επιλογές διαφέρουν ριζικά. Οι λόγοι για αυτό είναι δύο. Πρώτον, υπεισέρχεται εδώ, όπως σημειώθηκε ήδη, ένας σημαντικός παράγοντας κόστους. Δεύτερον, η προσφορά κατοικιών που επηρεάζεται ισχυρά αφενός από την οικονομική λογική των εμπορικών κατασκευών με αντιπαροχή και αφετέρου από τις ευκαιρίες που προσφέρουν στους γαιοκτήτες οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, κυριαρχείται από τη δόμηση πολυκατοικιών. Σαν αποτέλεσμα, η στατιστική ανάλυση των πραγματικών επιλογών των νοικοκυριών δείχνει πολύ ασθενή έως μηδενική ή ακόμη και *αρνητική* προτίμηση για κατοικίες χαμηλής δόμησης. Αυτό μάλιστα είναι πιο εμφανές στα νοικοκυριά της μεσαίας τάξης. Σημαντική σχετικά ροπή προς ζώνες χαμηλής δόμησης εμφανίζεται μόνο στις συναρτήσεις χωροθέτησης των νέων κατοικιών και μάλιστα και εδώ μόνο στη χαμηλή μεσαία τάξη και, εντονότερα, στην εργατική και τη χαμηλή εργατική τάξη (Εμμανουήλ κ.ά. 2008: 119). Ως εκ τούτου, μπορούμε να εξετάσουμε το ρόλο αυτού του παράγοντα στο θέμα που μας αφορά –την εκροή από το Δ. Αθηναίων– μέσω μιας επισκόπησης της κατανομής και της κοινωνικής σύνθεσης της νέας δόμησης.

Η φαινομενικά παράδοξη έλλειψη σημαντικής επιρροής από τον παράγοντα των προτιμήσεων σχετικά με τον οικιστικό χαρακτήρα των περιοχών στέγασης φωτίζει εν πολλοίς και το ζήτημα της σημασίας του γενικότερου οικιστικού περιβάλλοντος στις επιλογές των νοικοκυριών. Οι οικονομετρικές αναλύσεις τόσο της χωροθέτησης των νοικοκυριών όσο και των τιμών στην Αθήνα των τελευταίων δεκαετιών έχουν δείξει κατ'

επανάληψη ότι μεταβλητές που μετρούν την περιβαλλοντική ποιότητα των περιοχών δεν έχουν στατιστικά σημαντική επιρροή. Αυτό εν πολλοίς οφείλεται στην αντιφατική επιρροή της μεταβλητής του συντελεστή δόμησης που περιγράφηκε παραπάνω. Οφείλεται, ωστόσο, και στο γεγονός ότι η καλύτερη περιβαλλοντική ποιότητα κατά κανόνα συνδέεται με την ανώτερη κοινωνικο-οικονομική στάθμη μιας περιοχής. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα νοικοκυριά, εξ ανάγκης, επιλέγουν πρωτίστως περιοχή συναφή με το καταναλωτικό και στεγαστικό τους επίπεδο εξασθενίζει, για τα περισσότερα νοικοκυριά, τη επιρροή του περιβαλλοντικού παράγοντα. Στην περίπτωση των ανωτέρων στρωμάτων ο παράγων της έλξης προς περιοχές παρόμοιου επιπέδου είναι τόσο ισχυρός που υπερκαλύπτει τον όποιο ρόλο της έλξης για περιβαλλοντικούς λόγους.¹⁵

Στη βάση αυτών των παρατηρήσεων, θα εξετάσουμε στα επόμενα, από τη σκοπιά των μεσαίων στρωμάτων που αντιμετωπίζουν την επιλογή μεταξύ του Δ. Αθηναίων και άλλων περιοχών, το ρόλο των πλέον καθοριστικών παραγόντων: της προσφοράς πολεοδομικού χώρου (και άρα κατοικιών) (και συμπληρωματικά της γεωγραφικής κατανομής της νέας δόμησης) και της συνάφειας με τον κοινωνικο-οικονομικό χαρακτήρα των υποψήφιων περιοχών εγκατάστασης.

¹⁵ Πρόκειται για αρνητικά ευρήματα μας σε αναλύσεις με υλικό των δεκαετιών του 1980 και του 1990 που, δυστυχώς, δεν έχουν δημοσιευτεί. Αξίζει πάντως να σημειωθεί ότι αποτελεί κοινή πεποίθηση μεταξύ των ελλήνων πολεοδόμων ότι τα νοικοκυριά στην Ελλάδα, με την εξαίρεση κάποιων ανώτερων στρωμάτων, αποδίδουν πολύ μικρή σημασία στην πολεοδομική ποιότητα μιας περιοχής –εξού και η περιορισμένη αποδοχή του πολεοδομικού σχεδιασμού, της ζωνοποίησης ως προστασία από οχλούσες χρήσεις και της οργάνωσης του δημόσιου χώρου ως *απαραίτητες προϋποθέσεις* για την επένδυση σε κατοικία– συχνά μάλιστα σε κατοικία υψηλής αξίας.

Η συμμετοχή του Δ. Αθηναίων στη πολεοδομική δομή και ανάπτυξη της πόλης

Σε σχετική μελέτη για τις πολεοδομικές χωρητικότητες στην Αθήνα, η ευρεία κεντρική ζώνη που διαμορφώνεται από το Δ. Αθηναίων και τους ΟΤΑ Γαλατσίου, Ταύρου και Ν. Χαλκηδόνας («Ζώνη Α101») είχε στα μέσα της δεκαετίας του 1990 προσεγγίσει ένα βαθμό «πληρότητας» (ή «κορεσμού») της τάξης του 75% – είχε δηλαδή καλύψει με οικοδομική επιφάνεια το 75% του νόμιμα διαθέσιμου μέγιστου οικοδομικού χώρου. Το 2005, είχε προσεγγιστεί το 80% της πληρότητας (Εμμανουήλ, Γκόρτσος, Καμούτση 2009). Στο Δ. Αθηναίων οι πληρότητες ήταν πιθανότατα υψηλότερες. Για τα ελληνικά δεδομένα της κτηματαγοράς και τα καθιερωμένα στην ελληνική πολεοδομία, αυτά τα επίπεδα πληρότητας θεωρούνται επίπεδα «κορεσμού». Αυτό, βέβαια, δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχει περιθώριο για νέα οικοδόμηση – ιδιαίτερα μάλιστα όταν πρόκειται για ένα τόσο μεγάλο δήμο. Σημαίνει όμως, ότι από την άποψη της διαθέσιμης αδόμητης γης, οι ευκαιρίες οικιστικής επένδυσης σε ένα κορεσμένο δήμο είναι συγκριτικά περιορισμένες. Ωστόσο, με την εξαίρεση ορισμένων σημαντικών περιφερειακών εργατικών δήμων, και η υπόλοιπη πόλη παρουσιάζει υψηλά επίπεδα οικιστικού κορεσμού (ibid.). Ως συνέπεια, καθοριστικός παράγων για την κατανομή της ζήτησης είναι η *συνολική* πολεοδομική χωρητικότητα κάθε δήμου που περιλαμβάνει και την ήδη οικοδομημένη επιφάνεια η οποία, βέβαια, εκφράζει και τον μεγάλο όγκο προσφοράς κατοικιών και συνεπώς το κυριότερο ποσοτικό παράγοντα προσέλκυσης ζήτησης.

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 6, η συμμετοχή της κεντρικής περιοχής στο σύνολο της προσφοράς χώρου στην αστική περιφέρεια (ηπειρωτική Αττική και Σαλαμίνα) είναι πολύ σημαντική μεν αλλά από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 κατώτερη του 20% και σταδιακά μειούμενη. Συνεπώς, η πιθανότητα ένα νοικοκυριό του κέντρου που αλλάζει κατοικία να εγκατασταθεί στην υπόλοιπη πόλη, αν αγνοήσουμε όλους τους άλλους παρά-

γοντες, είναι της τάξης του 80%. Αυτή η πιθανότητα αυξάνεται στο 90% όταν πρόκειται για εγκατάσταση σε νέα κατοικία (Πίνακας 7) δεδομένου ότι, όπως έχουμε ήδη σημειώσει, ο τομέας νέων κατοικιών δείχνει μια συγκριτικά σημαντική ροπή προς χωροθέτηση στα προάστια.

Πίνακας 6

Πολεοδομική χωρητικότητα της ευρύτερης περιφέρειας Αθήνας και του Κέντρου 1983-2004

	1983	1990	1995	2000	2004
Σύνολο Ε.Π.Α.	329370	345077	359665	365526	368275
Ζώνη Α101 (Κεντρική)	69551	69584	69626	69631	69631
Α101 / Σύνολο	21,1%	20,2%	19,4%	19,0%	18,9%

Πηγή: Εμμανουήλ κ.ά. 2008, Πιν.8, σελ. 82. Μεγέθη σε στρέμματα

Πίνακας 7

**Οικοδόμηση νέων κατοικιών στην Αττική 1983-2010
Νέες κατοικίες (βάσει αδειών)**

	83-85	86-90	91-95	96-00	01-05	06-10
Ζώνη Α101	6.176	14.957	10.888	17.063	18.062	13.068
Ν. Αττικής	66.834	153.947	110.626	131.257	201.685	123.103
Α101 / Αττική	9,2%	9,7%	9,8%	13,0%	9,0%	10,6%

Πηγή: Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ και υπολογισμοί μας

Η σε συντριπτικό βαθμό χωροθέτηση των νέων κατοικιών έξω από το Δ. Αθηναίων επηρεάζει σημαντικά και τη χωροθέτηση των ανώτερων στρωμάτων. Είναι γνωστό ότι σε νέες κατοικίες κατευθύνονται, για ευνόητους λόγους, μεγαλύτερα ποσοστά εύπορων νοικοκυριών: στην περίπτωση της «εκροής» νοικοκυριών από το Δήμο Αθηναίων προς την υπόλοιπη Αττική την περίοδο 1995-2001, τα ποσοστά αυτών των μετακινηθέντων που επέλεξαν σχετικά νέα κατοικία (κατασκευής 1991-

2001) ήταν 42,9% για την ανώτερη μεσαία τάξη, 33,5% για την χαμηλή μεσαία, 30,9% για την εργατική και 20,5% για την χαμηλή εργατική. Συνεπώς, η συνολική κατανομή του διαθέσιμου χώρου και της νέας δόμησης –και σε τελική ανάλυση η ίδια η χωρική ανάπτυξη της πόλης– αποτελούν σημαντικούς παράγοντες που προκαλούν τη βαθμιαία απομείωση της ζήτησης κατοικίας στην κεντρική περιοχή – για όλα τα κοινωνικά στρώματα αλλά ιδιαίτερα για τη ανώτερη μεσαία τάξη.

Ο καθοριστικός ρόλος του ταξικού διαχωρισμού στην επιλογή κατοικίας

Η πολεοδομική χωρητικότητα μιας περιοχής και η συνάφεια μεταξύ της μέσης αξίας των κατοικιών μιας περιοχής και της μέσης αξίας κατοικίας που «καταναλώνει» κάποιο κοινωνικό στρώμα¹⁶, είναι οι σημαντικότεροι προσδιοριστικοί παράγοντες του μεριδίου της ζήτησης από αυτό το στρώμα που θα προσελκυστεί στην περιοχή. Ωστόσο, από πολλές απόψεις ο παράγοντας της «στεγαστικής συνάφειας» είναι ο πλέον καθοριστικός – ιδιαίτερα για το ζήτημα που εξετάζουμε εδώ, δηλαδή τη διαδικασία κοινωνικο-οικονομικής υποβάθμισης της κεντρικής περιοχής. Η επιρροή της συνάφειας εξαρτάται και από ένα συντελεστή χαρακτηριστικό για κάθε στρώμα (τάξη) που δείχνει την «ευαισθησία» του σε αυτή τη σχέση (την «ελαστικότητα» της ζήτησης). Αυτός ο συντελεστής είναι, στην περίπτωση των μετακινούμενων της Ευρύτερης Περιφέρειας της Αθήνας, ιδιαίτερα υψηλός, σε σύγκριση με αυτούς των άλλων παραγόντων, σε όλες τις κοινωνικές τάξεις και ιδιαίτερα στη Μεσαία Τάξη.¹⁷ Ως συνέπεια, η μεσαία τάξη δείχνει ιδιαίτερα αρνητική ευαισθησία στην κοινωνική-στεγαστική υποβάθμιση μιας περιοχής και μεγαλύτερη θετική ευαισθησία απέναντι σε

¹⁶ Η «συνάφεια» μετριέται με την *απόλυτη τιμή* της διαφοράς μεταξύ των δύο αξιών. Όσο μεγαλύτερη είναι αυτή η διαφορά –είτε επειδή πρόκειται, για τα δεδομένα ενός στρώματος, για πολύ «ακριβή» περιοχή είτε επειδή πρόκειται για περιοχή με χαμηλότερο κοινωνικό προφίλ και «φθηνές» κατοικίες– τόσο μικρότερη θα είναι η έλξη που ασκεί αυτή η περιοχή.

¹⁷ Βλ. τα αποτελέσματα οικονομετρικής ανάλυσης στο Εμμανουήλ 2008: 119.

μεταβολές που διαμορφώνουν περιοχές με προφίλ εγγύτερο στα δικά της καταναλωτικά επίπεδα. Τη δεκαετία του 1990 αυξήθηκαν γενικώς τα μεσαία στρώματα (λόγω αλλαγών στην επαγγελματική δομή) και μειώθηκαν τα εργατικά. Αυτή η διπλή αλλαγή ήταν περισσότερο έντονη στα μεσοαστικά προάστια με αποτέλεσμα τη σχετική «αναβάθμιση» του κοινωνικο-οικονομικού τους προφίλ. Αντίθετα, στο Δ. Αθηναίων μειώθηκε ο ρόλος των μεσαίων στρωμάτων – ιδιαίτερα αν λάβουμε υπόψη την παρουσία των μεταναστών. Με δεδομένο το σημαντικό ρόλο της «συνάφειας» στη χωροθέτηση των νοικοκυριών, αυτές οι συνθήκες οδηγούν σε μια ανατροφοδοτούμενη τάση απομείωσης των μεσαίων στρωμάτων στο Δήμο.

Από γενικότερη σκοπιά, ο μηχανισμός της «στεγαστικής συνάφειας» στην αγορά κατοικίας και στη χωροθέτηση των νοικοκυριών ερμηνεύει κατά το μεγαλύτερο μέρος τον ταξικό διαχωρισμό στο χώρο και τις διαδικασίες κοινωνικο-οικονομικής μεταλλαγής των γειτονιών.¹⁸ Αυτά τα φαινόμενα δεν έχουν να κάνουν μόνο με τις προτιμήσεις των νοικοκυριών ή, γενικότερα, μόνο με την πλευρά της ζήτησης. Πρέπει να τονιστεί ότι η λειτουργία του παράγοντα της «στεγαστικής συνάφειας» εκφράζει μια σύνθετη πολλαπλότητα παραγόντων που περιλαμβάνουν και τη συμπεριφορά της προσφοράς. Από την πλευρά της ζήτησης, έχουμε τις επιλογές των νοικοκυριών για κατοικία συναφή με το οικονομικό τους επίπεδο και, πιθανόν, και την εκδήλωση μιας προτίμησης για κατοίκηση σε συναφές με αυτούς κοινωνικό και καταναλωτικό περιβάλλον. Από την άλλη, έχουμε τη συμπεριφορά των ιδιοκτητών ακινήτων και των κατασκευαστών που προσαρμόζουν την προσφορά στέγης στο προφίλ της ζήτησης σε μια περιοχή. Αυτή η δυναμική σχέση στις ελληνικές πόλεις είναι αρκετά «χαώδης» και «δημοκρατική», με την έννοια ότι προσφέρονται κατοικίες για όλα τα στρώματα λόγω του κατακερματισμού της παραγωγής και της ιδιοκτησία

¹⁸ Θα λέγαμε ότι συμβάλει επίσης σημαντικά στην ερμηνεία φαινομένων όπως οι σύγχρονες μορφές μεσο-αστικού «εξευγενισμού» (gentrification) ή, όταν απουσιάζουν άλλοι μείζονες παράγοντες όπως οι φυλετικές ή θρησκευτικές αντιπάθειες, οι διαδικασίες «εισβολής-διαδοχής» που περιγράφηκαν από την κλασική οικολογική Σχολή του Σικάγου.

γης, των μικτών χρήσεων και του μικτού χαρακτήρα του κληρονομημένου αποθέματος κατοικιών καθώς και λόγω της έλλειψης θεσμών οργανωμένης παραγωγής και αυστηρής «ζωνοποίησης». Αυτή η σχετικά «χαώδης» στατιστική μορφή της προσφοράς, ωστόσο, δεν είναι οικονομικά ουδέτερη αλλά «στρεβλή»: η προσφορά κατοικιών –και ιδιαίτερα των νεοδομημένων– ανταποκρίνεται με μεγαλύτερη «ελαστικότητα» στη ζήτηση των υψηλότερων εισοδημάτων. Αυτός είναι ένας πρόσθετος λόγος για την ισχυρότερη επιρροή της «συνάφειας» στη χωροθέτηση των ανώτερων στρωμάτων.

Στη λειτουργία της «στεγαστικής συνάφειας» από την πλευρά της προσφοράς υπεισέρχεται και ο παράγων της *τεχνικής* υποβάθμισης του αποθέματος κατοικιών λόγω παλαίωσης. Έχει συχνά υποστηριχθεί ότι το σοβαρό πρόβλημα παλαιότητας του αποθέματος των πολυκατοικιών στο Δ. Αθηναίων είναι βασικό αίτιο των επιδεινούμενων τάσεων απαξίωσης των κατοικιών του Κέντρου και της σταδιακής εγκατάλειψής τους από τα πιο εύπορα τμήματα τόσο της μεσαίας τάξης όσο και από τις σημαντικές μειονότητες των περισσότερων εύπορων και με περιουσιακά στοιχεία στα υπόλοιπα στρώματα.¹⁹ Αυτός ο παράγων πράγματι είναι σε ένα βαθμό σημαντικός αλλά δεν πρέπει να υπερτιμάται η σημασία του ούτε να θεωρείται ως μια «αντικειμενική» καθοριστική εξωγενής επιρροή. Στην πραγματικότητα, η ισχυρή εξωγενής καθοριστική επιρροή είναι η ανάπτυξη της πόλης με την κατασκευή νέων κατοικιών – επενδύσεις που εξαρτώνται από χρηματοδοτικούς παράγοντες. Συνεπώς, αν οι οικονομικές συνθήκες δεν το επιτρέπουν, τα νοικοκυριά θα παραμείνουν εν πολλοίς στις παλαιές κατοικίες και, εν μέρει με τη συμβολή ανακαινίσεων, θα διατηρήσουν τις αξίες των κατοικιών σε επίπεδα κοντινά σε αυτά που αντιστοιχούν στο

¹⁹ Πρόκειται στην ουσία, για μια προσέγγιση που έλκεται από το κλασσικό αμερικανικό μοντέλο «φιλτραρίσματος»: από τη μια η οικονομική απαξίωση των κατοικιών ως αυτόματη «τεχνική» διαδικασία και από την άλλη η αύξηση των εισοδημάτων, προκαλούν συνθήκες όπου τα νοικοκυριά και οι κατοικίες τους δεν «ταιριάζουν» (μια παραλλαγή της έλλειψης «συνάφειας») και τα ευπορότερα νοικοκυριά μετακινούνται προς νέες καλύτερες κατοικίες ενώ τα χαμηλότερου εισοδήματος καταλαμβάνουν αυτές που εγκαταλείπονται.

καταναλωτικό επίπεδο της τάξης τους. Σαν συνέπεια, ο ρυθμός απαξίωσης λόγω της παλαιώσης είναι μεταβλητός και συχνά περιορίζεται σε πολύ περιορισμένο ρόλο.

Στην περίπτωση της Αθήνας, αυτό είναι φανερό από μια σύγκριση μεταξύ των πραγματικών μειώσεων των μισθωτικών αξιών ανά κατηγορία παλαιότητας με αυτές που προβλέπει το Αντικειμενικό Σύστημα Αξιών (Σ.Α.Α.) που εφαρμόζει τους καθιερωμένους «τεχνικούς» δείκτες απαξίωσης λόγω παλαιότητας (Πίνακας 8). Το 2004 στο Ν. Αττικής η μέση μισθωτική αξία (μίσθωμα ή τεκμαρτό ενοίκιο ανά τ.μ.) των κατοικιών άνω των 23 ετών και έως 48 ετών, ήταν μόνο κατά 4% μειωμένη σε σχέση με τη μέση αξία των νέων κατοικιών (έως 8 ετών). Με τους επίσημους συντελεστές του Σ.Α.Α. για τη μείωση της αξίας ανάλογα με την ηλικία της κατοικίας, η μέση μείωση θα ήταν 34%! Μικρότερες μεν αλλά εξίσου εντυπωσιακές διαφορές έχουμε και στη κατηγορία των 9-23 ετών.

Πίνακας 8

Μείωση μισθωτικής αξίας ανά τ.μ. με την παλαιότητα - Ν. Αττικής 1993 & 2004 & προβλέψεις Σ.Α.Α.

Μισθωτική αξία ανά τ.μ.			
Παλαιότητα	ΕΟΠ1993	ΕΟΠ2004	Σ.Α.Α.
49+ έτη	0,73	0,80	0,60
24 - 48 έτη	0,89	0,96	0,66
9 - 23 έτη	0,98	1,02	0,82
Έως 8 έτη	1,00	1,00	1,00

Πηγή: Στοιχεία ΕΟΠ 1993 και 2004 & εκτιμήσεις μας

«Διώχνουν» οι μετανάστες τον τοπικό πληθυσμό;

Σε τι βαθμό η βαθμιαία «εκροή» γηγενών νοικοκυριών, ιδιαίτερα της μεσαίας τάξης, τη δεκαετία 1991-2001 οφείλεται στην εισροή μεταναστών

την ίδια περίοδο; Καταρχήν, η εισροή μεταναστών οπωσδήποτε «υποβάθμισε» το κοινωνικο-οικονομικό προφίλ του Δήμου Αθηναίων, με την απλή έννοια ότι αυξήθηκε η συμμετοχή των χαμηλών εργατικών στρωμάτων. Με δεδομένη την υφιστάμενη ροπή προς ταξικό διαχωρισμό μέσω του παράγοντα της κοινωνικής-στεγαστικής συνάφειας στη χωροθέτηση των νοικοκυριών, το φυσικό επακόλουθο θα είναι να προκληθεί μια τάση στροφής των μετακινουμένων της μεσαίας τάξης και των πιο εύπορων της εργατικής προς άλλες περιοχές. Συνεπώς, υπάρχει ήδη αρκετά ισχυρός μηχανισμός που προκαλεί σταδιακή «έξοδο» γηγενών λόγω της παρουσίας μεταναστών, χωρίς να χρειάζεται να ανατρέξουμε σε παράγοντες που έχουν να κάνουν με εθνικές και φυλετικές διαφορές. Ωστόσο, η έντονη γεωγραφική συγκέντρωση των μεταναστών σε ορισμένες περιοχές έχει τροφοδοτήσει τη φιλολογία για ισχυρές τάσεις κοινωνικού αποκλεισμού των μεταναστών από τους γηγενείς για λόγους που ανάγονται σε φαινόμενα ρατσιστικού χαρακτήρα. Κάτι τέτοιο, αν ίσχυε, θα στοιχειοθετούσε και ισχυρές τάσεις φυγής στις περιοχές με αυξημένη παρουσία «ξένων».

Τα δεδομένα του 2001 δεν τεκμηριώνουν μια τέτοια εικόνα ισχυρών πιέσεων ρατσιστικού αποκλεισμού και «γκετοποίησης» στην αγορά κατοικίας, παρά τη σχετικά μεγάλη γεωγραφική συγκέντρωση των μεταναστών σε ορισμένες περιοχές του Δήμου. Πρώτον, δεν υπήρχε γειτονιά που έστω και να προσεγγίζει τη καθιερωμένη έννοια του «γκέτο» όπου μια μειονότητα κυριαρχεί συντριπτικά στη σύνθεση του πληθυσμού: ακόμη και στους τομείς με τα υψηλότερα ποσοστά αλλοδαπών αυτά ήταν σαφώς κάτω του 30%.²⁰ Δεύτερον, και πιο σημαντικό, μια απλή στατιστική ανάλυση για τους απογραφικούς τομείς του Δήμου δείχνει ότι το ποσοστό των μεταναστών ερμηνεύεται κατά κύριο λόγο από δύο χαρακτηριστικά του πληθυσμού των περιοχών: το ποσοστό συμμετοχής εργατικών επαγγελ-

²⁰ Στην πραγματικότητα, ο όρος «γκέτο» χρησιμοποιείται από τα ΜΜΕ ως αναφορά σε σημεία-ζώνες εμφάνισης συγκέντρωσης «επικίνδυνων στοιχείων» ή παράνομων δραστηριοτήτων.

μάτων και το ποσοστό των ενοικιαζομένων κατοικιών. Με άλλα λόγια, οι μετανάστες εγκαθίστανται –όπως είναι αναμενόμενο από τη τυπική δυναμική της αγοράς κατοικίας– σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος και άρα χαμηλών μισθωτικών αξιών και σε περιοχές με υψηλή προσφορά ενοικιαζόμενων κατοικιών. Το «ανερμήνευτο» υπόλοιπο 20% της στατιστικής σχέσης για τη χωρική συγκέντρωση των μεταναστών στο Δήμο μπορεί να οφείλεται αφενός σε μια αναμενόμενη τάση των μεταναστών για γειτνίαση στο χώρο (clustering) και αφετέρου σε πραγματικά φαινόμενα ρατσιστικού αποκλεισμού στην αγορά κατοικίας (και, βεβαίως, σε άλλους παράγοντες που δεν γνωρίζουμε όπως και σε καθαρή τυχαιότητα). Συνεπώς, τα γεωγραφικά στοιχεία από μόνα τους δεν στηρίζουν την υπόθεση για τον ισχυρό καθοριστικό ρόλο των ρατσιστικού χαρακτήρα αντιπαθειών στις μετακινήσεις. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για την μεσαία τάξη στο Δήμο Αθηναίων, καθώς η γεωγραφική συγκέντρωση των μεταναστών σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος περιορίζει την έκταση της παρουσίας τους σε περισσότερο μεσοαστικές γειτονιές.

Πίνακας 9

Μόνιμος πληθυσμός 1991 - 2011

	1991	2001	2011
N. Αττικής	3.594.817	3.894.573	3812330
% Μεταβολής		8,34%	-2,11%
Δ. Αθηναίων	816.556	789.166	655.780
% Μεταβολής		-3,35%	-16,90%

Πηγή: Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ

Τα προηγούμενα, όπως και η μέχρι τώρα ανάλυση, αφορούν τους μηχανισμούς της αγοράς κατοικίας στο επίπεδο των τοπικών υπο-αγορών που έχουν κάποια σημαντική έκταση. Στο μικρο-κοινωνιολογικό επίπεδο,

υπάρχει πιθανότητα να λειτουργεί ο μηχανισμός κοινωνικού διαχωρισμού του Schelling (1971) που είναι πολύ διαφορετικός: μετά από κάποιο ποσοστό «κατάληψης» των άμεσα γειτονικών κατοικιών ενός «γηγενούς» από «ξένους» προκαλείται είτε αλλαγή κατοικίας με εγκατάσταση στην ίδια περιοχή ή, πιο συχνά, εγκατάλειψη της περιοχής. Αυτό το φαινόμενο εμφανίζεται περισσότερο έντονα σε προαστιακού τύπου γειτονιές με μονοκατοικίες όπου οι σχέσεις καλής γειτονίας είναι σημαντικές. Μπορούμε να φανταστούμε, ωστόσο, ότι μπορεί να λειτουργήσει και στις αθηναϊκές πολυκατοικίες μετά κάποιο ποσοστό αλλαγής της σύνθεσης των ενοίκων. Από τα στοιχεία του 2001 και σε επίπεδο απογραφικών τομέων (3-4 οικοδομικά τετράγωνα) δεν διαφαίνονται τέτοιες τάσεις ριζικής μεταστροφής του κοινωνικού προφίλ των γειτονιών. Δεν γνωρίζουμε, ωστόσο, αν ο μηχανισμός αυτός λειτουργεί για ορισμένους μόνο ή αν έχουν αρχίσει να λειτουργούν τέτοια φαινόμενα τύπου Schelling μετά το 2001 ή πιο πρόσφατα. Σε κάθε περίπτωση, η οικονομική κρίση μετά το 2008, η γενικά χαμηλή κινητικότητα κατοικίας στην Ελλάδα και η ύφεση στην αγορά κατοικίας δεν ευνοούν τις μαζικές μετακινήσεις που θα οδηγούσαν σε ριζικό μετασχηματισμό γειτονιών.

Η πρόσφατη ανακοίνωση των προσωρινών στοιχείων της Απογραφής του 2011 προκάλεσε, σε πρώτο άκουσμα, την εντύπωση ότι οι τάσεις «εξόδου» από το Δ. Αθηναίων έχουν αυξηθεί σημαντικά. Ενώ το 1991-2001 είχαμε μια μείωση του μόνιμου πληθυσμού κατά -3,3%, το 2001-2011 είχαμε μείωση -16,9% (Πίνακας 9).²¹ Στην πραγματικότητα, είχαμε, σε μεγάλο βαθμό, μια συνέχιση των τάσεων της δεκαετίας 1991-2001. Ο κύριος λόγος για αυτό είναι ότι όχι μόνο δεν είχαμε τη δραματική εισροή μεταναστών της προηγούμενης δεκαετίας αλλά και, πιθανότατα, μια μείωση του συνολικού αριθμού τους λόγω παλιννοστήσεων. Πιθανότατα, επίσης,

²¹ Το ποσοστό μείωσης είναι ακόμη πιο εντυπωσιακό αν σκεφτούμε ότι η Απογραφή του 2011 έγινε με διαφορετική μεθοδολογία (διήρκεσε μία εβδομάδα) ώστε, μεταξύ άλλων, να αποφύγει τις επιπτώσεις των μετακινήσεων στους τόπους καταγωγής και στις εξοχικές κατοικίες. Αυτό, από μόνο του, θα πρέπει να προκάλεσε μια αυξητική τάση στα μεγέθη του μόνιμου πληθυσμού του Δ. Αθηναίων.

είχαμε μια φυσική γεωγραφική διασπορά των περισσότερων «ώριμων» μεταναστευτικών νοικοκυριών όπως οι Αλβανοί σε δήμους εκτός του κέντρου. Από την άλλη, οι δημογραφικές επιπτώσεις της πτώσης της υπογεννητικότητας τη δεκαετία του 1980 συνέχισαν να είναι ισχυρές και αυτή τη δεκαετία – όχι τόσο στο μέγεθος του νοικοκυριού (αριθμός παιδιών) αλλά, πλέον, στον σχηματισμό νέων νοικοκυριών. Παράλληλα, η μεγάλη αύξηση της οικοδόμησης νέων κατοικιών τη δεκαετία 2001-2011 σε σύγκριση με την προηγούμενη (κατά 34% όπως φαίνεται στον Πίνακα 7), που όπως τονίσαμε πραγματοποιείται κατά 90% εκτός Δ. Αθηναίων, ενέτεινε την εκροή νοικοκυριών από το Δήμο. Τέλος, η κοινωνική σύνθεση του Δήμου τη δεκαετία του 2000 ήταν σαφώς πιο «υποβαθμισμένη» σε σύγκριση με τις μέσες συνθήκες τη δεκαετία του 1991. Ως εκ τούτου, οι τάσεις «εξόδου» νοικοκυριών σύμφωνα με τους μηχανισμούς της αγοράς κατοικίας που περιγράφηκαν στα προηγούμενα, συνεχίστηκαν με την ίδια και πιθανόν μεγαλύτερη ένταση. Συμπερασματικά, τα δεδομένα της Απογραφής του 2011 δεν δείχνουν κάποια ιδιαίτερα έντονη επιδείνωση των υφιστάμενων τάσεων λόγω αντιπαθειών «ρατσιστικού» χαρακτήρα ή λ.χ. φόβων από την επιδείνωση των συνθηκών ασφαλείας στις γειτονίες των κεντρικών περιοχών πέραν, πιθανόν, κάποιου περιορισμένου ποσοστού της τάξης του 2%-3%. Βεβαίως, ένα τέτοιο ποσοστό στο σύνολο του Δήμου μπορεί να σημαίνει κάτι πολύ πιο έντονο σε ορισμένες περιοχές. Αλλά με τα δεδομένα που έχουμε σήμερα δεν μπορούμε παρά να περιοριστούμε σε εικασίες.

Συμπερασματικά σημεία: Το μέλλον των γειτονιών του κέντρου της Αθήνας

Συνοψίζοντας την προηγούμενη ανάλυση, μπορούμε να πούμε, κατ' αρχήν, ότι οι αρνητικές διαγνώσεις με βάση τη μείωση του πληθυσμού στο Κέντρο και στον Δήμο Αθηναίων είναι παραπλανητικές. Η μείωση του πληθυσμού δεν σημαίνει απαραίτητα και μείωση της ζήτησης κατοικίας –

που είναι ένα εντελώς διαφορετικό μέγεθος— και μάλιστα μπορεί να αποτελεί και πολύ θετική εξέλιξη αν προκύπτει από τη βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών (μικρότερη πυκνοκατοίκηση). Η ζήτηση κατοικίας δεν μειώθηκε ουσιαστικά και αυτό φαίνεται και στις τάσεις των τιμών κατοικίας στο Δ.Α. Όσον αφορά τον πληθυσμό, το κύριο αίτιο της τάσης μείωσης του (ελληνικού) πληθυσμού δεν ήταν οικιστικό-περιβαλλοντικό αλλά δημογραφικό: οι επιπτώσεις της επαναστατικής μείωσης της γεννητικότητας τη δεκαετία του 1980 αρχικά στο μέγεθος των νοικοκυριών και στη συνέχεια στο σχηματισμό νοικοκυριών. Η κύρια μείωση της ζήτησης κατοικιών στο Δήμο Αθηναίων προέρχεται από την μείωση του αριθμού των νοικοκυριών στα «γηγενή» νοικοκυριά —τόσο στα μεσαία στρώματα όσο και, εντονότερα, στα εργατικά— στη δεύτερη περίπτωση κυρίως λόγω της αποβιομηχάνισης (τόσο γενική μείωση όσο και έντονη τοπική στο Δήμο Αθηναίων).

Σχετικά με τους παράγοντες που προκαλούν την «εγκατάλειψη» των κεντρικών περιοχών κατοικίας μπορούμε να πούμε ότι η σταδιακή «εγκατάλειψη» του Δ.Α. από όλα τα κοινωνικά στρώματα, αλλά ιδιαίτερα από τα περισσότερα εύπορα, οφείλεται κυρίως στο χωροταξικό περιορισμό του ρόλου του Δήμου Αθηναίων και δευτερευόντως στη μερική παλαίωση του αποθέματος σε σχέση με τα νεότερα κύματα ανάπτυξης που συγκεντρώνονται στα εσωτερικά και εξωτερικά προάστια (που απορροφούν την «καλύτερη» ζήτηση). Αυτή η διαδικασία οδηγεί σε σταδιακή υποβάθμιση του κοινωνικού και οικονομικού προφίλ του Δήμου που επιτάθηκε με την εισροή των μεταναστών. Δεδομένου ότι το κοινωνικο-οικονομικό προφίλ μια ζώνης είναι καθοριστικός παράγοντας στη χωροθέτηση της ζήτησης λόγω του μηχανισμού της τάσης για «στεγαστική συνάφεια», αυτό οδηγεί σε σπειροειδή διαδικασία περαιτέρω «υποβάθμισης». Είναι πιθανό, ωστόσο, σε ορισμένες ζώνες του Δήμου αυτή η διαδικασία να επιτάθηκε πέραν του «κανονικού» από τη δημιουργία τάσεων φυγής λόγω της αύξησης της παρουσίας περιθωριακών ομάδων μεταναστών.

Θα πρέπει, ωστόσο, να υπογραμμιστούν και ορισμένοι ανασχετικοί παράγοντες της σπειροειδούς διαδικασίας κοινωνικοοικονομικής υποβάθμισης της κεντρικής ζώνης της πόλης. Πρώτον, παρά τον οικιστικό κορεσμό και την τάση σχετικής υποβάθμισης, ο Δήμος διατηρεί, λόγω της κεντρικότητας και του μεγάλου διαθέσιμου αποθέματος οικονομικών κατοικιών, υψηλά επίπεδα ζήτησης και υψηλές αξίες χωρίς ενδείξεις τάσεων «ερήμωσης». Δεύτερον, ορισμένες κατηγορίες ζήτησης που προσιδιάζουν στις κεντρικές περιοχές (συνταξιούχοι των μεσαίων στρωμάτων, νοικοκυριά νέων, ειδικές κοινωνικές ομάδες) πιθανότατα θα παρουσιάσουν αύξηση τα επόμενα χρόνια. Αν αυτό δεν συνδυαστεί με κάποιο ιδιαίτερα μεγάλο «κύμα» νέας οικοδόμησης και αστικής ανάπτυξης (που αναπόφευκτα θα συμβεί στη περιφέρεια), η ζήτηση και οι αξίες στο Δήμο Αθηναίων θα διατηρούνται σχετικά υψηλά. Σε μακροπρόθεσμη προοπτική, μια αύξηση των εισοδημάτων και των ιδιωτικών επενδύσεων σε εκσυγχρονισμό/βελτίωση των κατοικιών αποτελεί, βεβαίως, τον πιο σημαντικό παράγοντα αναβάθμισης. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για τον πληθυσμό των μεταναστών: η οικονομική βελτίωση των συνθηκών τους θα συμβάλει καθοριστικά στην επίλυση των προβλημάτων που έχουμε περιγράψει στα προηγούμενα. Αυτή η αναβάθμιση, τόσο των γηγενών όσο και των μεταναστών, δεν θα αυξήσει τον πληθυσμό –πιθανότατα το αντίθετο– αλλά αυτό, όπως τονίσαμε, δεν πρέπει να θεωρείται πρόβλημα.

Στο επίπεδο της πολιτικής, το κύριο συμπέρασμα της προηγούμενης ανάλυσης είναι ότι η άποψη ότι το κύριο αίτιο καχεξίας του Δήμου είναι η *περιβαλλοντική* υποβάθμιση που οδηγεί στην εγκατάλειψη από τα μεσαία στρώματα είναι οπωσδήποτε απλουστευτική και σε τελική ανάλυση λανθασμένη: υπάρχουν πολύ περισσότερο σημαντικοί καθοριστικοί παράγοντες για τις τάσεις απομείωσης της ζήτησης κατοικίας στο κέντρο από το γηγενή πληθυσμό και ιδιαίτερα από τα μεσαία στρώματα. Η τρέχουσα επίσημη έμφαση στη πολιτική «επιστροφής» της κατοικίας στο περιορισμένο Ιστορικό-Επιχειρηματικό Κέντρο και στη κυρίως περιβαλλοντική πολιτική πολεοδομικών εξωραϊσμών και πολιτιστικών

επενδύσεων και μάλιστα περιορισμένων στο Ιστορικό Κέντρο και ιδιαίτερα στις «γκρίζες» δυτικές περιοχές υπό «εξευγενισμό», μπορεί να είναι σημαντική για τον πελάτη υπηρεσιών αναψυχής, τον επισκέπτη, τον τουρίστα και μια πολιτιστική ελίτ αλλά έχει δευτερεύουσα σημασία και πολύ μικρή αποτελεσματικότητα από τη σκοπιά των υποβαθμιζόμενων μεγάλων περιοχών κατοικίας που περιβάλλουν το Κέντρο και των άμεσων ενδιαφερόντων των κατοίκων τους. Η οικιστική πολιτική πρέπει να δώσει τουλάχιστον εξίσου μεγάλο βάρος στην αναβάθμιση αυτών των περιοχών και την αναβάθμιση των κατοικιών τους.

Βιβλιογραφικές αναφορές

- Εμμανουήλ Δ., 1999, «Αστική ανάπτυξη, αγορά κατοικίας και προαστιοποίηση: ορισμένες θεωρητικές σημειώσεις και η περίπτωση της Αθήνας», στο Δ. Οικονόμου & Γ. Πετράκος (επιμ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg, σσ. 267-309.
- 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, σσ. 46-70.
- Εμμανουήλ Δ., 2008, (με τη συνεργασία των Κ. Γκόρτσου & Π. Καμούτση) *Πολεοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984-2004)*, Αθήνα, ΕΚΚΕ.
- Εμμανουήλ Δ., Γκόρτσος Κ., Καμούτση Π., 2009, «Επεκτάσεις σχεδίου, πολεοδομική χωρητικότητα και βαθμός οικιστικού κορεσμού στην Αθήνα, 1984-2004», *Αειχώρος*, 12, σσ. 4-33.
- Schelling T., 1969, «Models of segregation», *The American Economic Review*, 59 (2), pp. 488-493.