



## Ιδιαιτερότητες του ελληνότροπου εξευγενισμού

Ανδρέας Γιακουμακάτος - 01/04/2024

Εικόνα Εξωφύλλου: Λεκανοπέδιο Αττικής, δυτικές συνοικίες

Ας ξεκινήσουμε από την αρχή: ο δυσμετάφραστος όρος *gentrification* (αστικός εξευγενισμός) γεννήθηκε το 1964 για να περιγράψει το σύνθετο φαινόμενο της σταδιακής κοινωνικο-πολιτισμικής μετατροπής συγκεκριμένων περιοχών της πόλης από προλεταριακές σε αστικές, μέσω της ποιοτικής αναβάθμισης και συνεπώς νέας υπεραξίας των ακινήτων (παράλληλα με τη διατήρηση της *ιδιαιτέρας ταυτότητας* των περιοχών ως άυλης αξίας). Οι περιοχές αυτές δεν είναι περιφερειακές, αλλά συνήθως πλησιέστερες στο κέντρο της πόλης, με χαμηλά κόστη του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος λόγω συνήθως της κακής κατάστασής του. Ιδιωτικοί ή και δημόσιοι φορείς επενδύουν περαιτέρω σε νέες εμπορικές ή πολιτισμικές υποδομές (ή ακόμη και σε συγκροτήματα γραφείων/business districts), με στόχο τη μετατροπή των συγκεκριμένων περιοχών σε

προορισμούς ελκυστικούς για το εμπόριο, την κατοικία, τον πολιτισμό και τον ελεύθερο χρόνο. Αποτέλεσμα είναι η αδυναμία ανταπόκρισης των χαμηλότερων «αυτόχθονων» κοινωνικών στρωμάτων στις νέες οικονομικές απαιτήσεις των περιοχών και η απομάκρυνσή τους, εξαιτίας της κρίσης της κατοικίας (που από ενοικιαζόμενη μετατρέπεται σε ιδιόκτητη). Επίσης, στις συγκεκριμένες περιοχές καταγράφεται βελτίωση των οικονομικών δεικτών, κάτι που κάνει προφανώς ενδιαφέρουσα και για τη διοίκηση την προοπτική του αστικού εξευγενισμού. Διαπιστώνεται επίσης μείωση της εγκληματικής δραστηριότητας κάθε είδους, όπως αποδεικνύουν οι μελέτες διεθνώς.

Τι απ' όλα αυτά ισχύει στα καθ' ημάς; Ας σημειωθεί ότι ο αστικός εξευγενισμός μιας περιοχής αφορά δύο διακριτές διαδικασίες: αφενός την ποιοτική βελτίωση του κτιριακού αποθέματος και του πολεοδομικού περιβάλλοντος, αφετέρου τη ριζική μετατροπή της κοινωνικής σύνθεσης. Υπάρχει διαφορά. Για να περιοριστούμε στην Ευρώπη, ο σχεδιασμός των πόλεων καθόρισε συχνά χρήσεις και ζώνες κατοίκησης σε περιοχές «προλεταρίων» που δεν συναντάμε στις δικές μας πόλεις. Επίσης, αλλού η κατοικία υπήρξε σε πολλές περιπτώσεις αποτέλεσμα δημόσιου σχεδιασμού, ενώ σε εμάς ως γνωστόν ιδιωτική υπόθεση με μικροϊδιοκτησίες *μεικτής κοινωνικής σύνθεσης*. Συνεπώς, ο αστικός εξευγενισμός τίθεται με διαφορετικούς όρους σε μια μητρόπολη όπως π.χ. η Αθήνα, μητρόπολη κατεξοχήν «ιδιωτική». Σχετικά με αυτό, έχει παρατηρηθεί διεθνώς ότι εκεί όπου επικρατεί η ιδιωτική ιδιοκτησία, είναι μεγαλύτερη και η κοινωνική κινητικότητα. Αντίθετα, σε χώρες π.χ. της Βόρειας Ευρώπης, αρχής γενομένης από τη Γερμανία, όπου η ενοικιαζόμενη κατοικία τυγχάνει διαχείρισης από τις δημοτικές αρχές ή από άλλες μορφές συνεταιρισμών με κοινωνικό χαρακτήρα και συνοχή, είναι εφικτότερος ο έλεγχος της διαδικασίας εξευγενισμού και η διατήρηση μιας κοινωνικής ισορροπίας. Σε κάποιες άλλες περιπτώσεις έχει αναπτυχθεί το επιλεγόμενο *inclusionary zoning* (ή *housing*), που σημαίνει τη διαμόρφωση στις υπό εξευγενισμό περιοχές συγκροτημάτων οικονομικής κατοικίας για τους προηγούμενους κατοίκους, με στόχο τη διατήρηση της κοινωνικής ισορροπίας. Σημασία έχει η ύπαρξη μιας μορφής «συλλογικού» ελέγχου της κατοικίας, ενοικιαζόμενης ή/και ιδιόκτητης. Στην Αθήνα αντίθετα καταγράφονται οι ίδιες κερδοσκοπικές πρακτικές της ελεύθερης αγοράς, που για διαφορετικούς λόγους συναντάμε από τη Λισαβόνα ως τη Μόσχα.

Αν επιχειρήσουμε να δούμε την ελληνική πρωτεύουσα όχι με τα μάτια της δικής μας καθημερινότητας αλλά με εκείνα για παράδειγμα ενός ξένου φίλου που βρίσκεται στην Αθήνα για πρώτη φορά, θα σοκαριστούμε από την ερειπώδη κατάσταση της πόλης, ιδιαιτέρως πολλών κεντρικών περιοχών της. Το απόθεμα των ακινήτων γενικώς στην Ελλάδα είναι μάλλον το πιο γερασμένο στην Ευρώπη (και φυσικά το πιο κακοσυντηρημένο, για να μην αναφερθούμε στην κατασκευαστική ποιότητα). Αφομοιώνουμε αυτή την πραγματικότητα μέσω μιας -ψυχαναγκαστικής- διαδικασίας «αισθητικοποίησης του ερειπίου», με την αυταπάτη ότι ανακαλύπτουμε και τρεφόμαστε από άυλες ποιότητες, που δεν υπάρχουν. Τι θα γίνει με το απόθεμα αυτό; Ποιος θα το συντηρήσει ή θα το αντικαταστήσει, και με ποιο σχέδιο; Αν κρίνουμε με ρεαλισμό, δηλαδή με βάση την εμπειρία του τελευταίου τουλάχιστον αιώνα και με αναφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, η απάντηση είναι μία: η ιδιωτική πρωτοβουλία, ελληνική ή ξένη.

Η κοινωνική ανθρωπογεωγραφία της πρωτεύουσας είναι τόσο ρευστή όσο και οι οικονομικές και οικιστικές ροές στο λεκανοπέδιο, όπως έχει αποδειχτεί τις τελευταίες δεκαετίες. Ένα είναι βέβαιο: η ακίνητη πόλη είναι νεκρή πόλη, είναι «νεκρή φύση». Υπάρχουν ωστόσο τρόποι ώστε το κράτος να μην παραμείνει θεατής των φαινομένων. Απαιτείται η εκπόνηση ενός δημόσιου σχεδίου μεγάλης πνοής για το πώς θέλουμε να είναι η Αθήνα στο προσεχές μέλλον και η εφαρμογή του με ενιαίο συντονισμό, μέθοδο και επιμονή. Υπάρχει τέτοια πιθανότητα;

**Δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα «Το Βήμα», 10 Μαρτίου 2024.**