

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Τμήμα Γεωγραφίας

**«Εγκαταλελειμμένο στεγαστικό απόθεμα – Δυνατότητες
Διαχείρισης»**

Πτυχιακή εργασία του Ουίλς Αλέξανδρου
Επιβλέπων καθηγητής: κ. Π.Μ.Δελλαδέτσιμας

Αθήνα, Οκτώβριος 2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....σελ.16	σελ.16
Περίληψη.....σελ.17	σελ.17
Abstract.....σελ. 18	σελ. 18

Μέρος Α

Κεφάλαιο 1. Πρόλογος, σκοπός και διάρθρωση της εργασίας.....σελ.20	σελ.20
1.1 Πρόλογος.....σελ.20	σελ.20
1.2 Σκοπός.....σελ.20	σελ.20
1.3 Η διάρθρωση της εργασίας.....σελ.20	σελ.20

Κεφάλαιο 2. Αστικοποίηση και μετανάστευση στην Ελλάδα.....σελ.23	σελ.23
2.1 Οι τέσσερις περίοδοι της αστικοποίησης στην Ελλάδα.....σελ.25	σελ.25
2.2 Αστικοποίηση και μεταβολές στην κατοικία.....σελ.28	σελ.28

Κεφάλαιο 3. Κενές κατοικίες στην Ελλάδα.....σελ.30	σελ.30
3.1. Ορισμός κενών κατοικιών.....σελ.30	σελ.30
3.2 Τα προβλήματα μέτρησης των κενών κατοικιών.....σελ.31	σελ.31
3.3 Κενές κατοικίες στον Ελλαδικό χώρο.....σελ.32	σελ.32
3.4 Συμπεράσματα.....σελ.49	σελ.49

Κεφάλαιο 4. Λόγοι εγκατάλειψης των κατοικιών.....σελ.52	σελ.52
4.1 Ενδογενείς παράγοντες εγκατάλειψης.....σελ.52	σελ.52
4.2 Εξωγενείς παράγοντες εγκατάλειψης.....σελ.55	σελ.55
4.3 Ανεξάρτητοι παράγοντες.....σελ.64	σελ.64

Κεφάλαιο 5. Προτάσεις για την αντιμετώπιση των λόγων εγκατάλειψης μίας περιοχής.....σελ.68	σελ.68
---	--------

Κεφάλαιο 6. Προβληματισμός και συζήτηση για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια	
.....σελ.77	

6.1 Επισκόπηση της εμπειρίας.....σελ.77

Κεφάλαιο 7. Δράσεις και μελέτες που έγιναν σε παγκόσμιο επίπεδο για την καταπολέμηση του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.....σελ.80

7.1 Η Αμερικάνικη εμπειρίασελ.80
7.1.1 Βαλτιμόρη.....σελ.80
7.1.2 ST Louis.....σελ.83
7.1.3 Ντιτρόιτ.....σελ.83
7.1.4 Φιλαδέλφεια.....σελ.84
7.1.5 Συγκριτική θεώρηση των τεσσάρων πόλεων.....σελ.85
7.2 Η εμπειρία στο Ηνωμένο Βασίλειο.....σελ.86
7.2.1 Newcastle.....σελ.86
7.3 Τα συμπεράσματα από την διεθνή εμπειρία.....σελ.88

Μέρος Β

Κεφάλαιο 8. Η περίπτωση της Αθήνας.....σελ.91
--

8.1 Μητροπολιτική περιοχή Αθήνας.....σελ.92

Κεφάλαιο 9. Ανάλυση περιοχής Μεταξουργείου-Κεραμεικού.....σελ.99

9.1 Μεθοδολογία.....σελ.102
9.2 Έλληνες ηλικίας 18-25.....σελ.103
9.2.1 Ανάλυση απόψεων.....σελ.105
9.2.1.1 Μετεγκατάσταση.....σελ.105
9.2.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία.....σελ.106
9.2.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.....σελ.107
9.2.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα.....σελ.111
9.2.1.5 Αποβιομηχάνιση.....σελ.113
9.2.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική.....σελ.114
9.2.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα.....σελ.115
9.2.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής.....σελ.116

9.2.2 Συμπεράσματα.....	σελ.117
9.3 Έλληνας ηλικίας 25-50.....	σελ.120
9.3.1 Ανάλυση απόψεων.....	σελ.122
9.3.1.1 Μετεγκατάσταση.....	σελ.122
9.3.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία.....	σελ.123
9.3.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.....	σελ.124
9.3.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα.....	σελ.128
9.3.1.5 Αποβιομηχάνιση.....	σελ.130
9.3.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική.....	σελ.130
9.3.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα.....	σελ.131
9.3.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής.....	σελ.133
9.3.2 Συμπεράσματα.....	σελ.133
9.4 Έλληνες άνω των 50 ετών.....	σελ.136
9.4.1 Ανάλυση απόψεων.....	σελ.138
9.4.1.1 Μετεγκατάσταση.....	σελ.138
9.4.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία.....	σελ.139
9.4.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.....	σελ.140
9.4.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα.....	σελ.144
9.4.1.5 Αποβιομηχάνιση.....	σελ.146
9.4.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική.....	σελ.146
9.4.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα.....	σελ.147
9.4.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής.....	σελ.149
9.4.2 Συμπεράσματα.....	σελ.149
9.5 Μετανάστες.....	σελ.152
9.5.1 Ανάλυση απόψεων.....	σελ.154
9.5.1.1 Μετεγκατάσταση.....	σελ.154
9.5.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία.....	σελ.155
9.5.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.....	σελ.156
9.5.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα.....	σελ.159
9.5.1.5 Αποβιομηχάνιση.....	σελ.162
9.5.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική.....	σελ.162

9.5.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα.....σελ.163	σελ.163
9.5.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής.....σελ.165	σελ.165
9.5.2 Συμπεράσματα.....σελ.165	σελ.165
9.6 Εγκαταλελειμμένα κτίσματα	σελ.168
Κεφάλαιο 10. Δημιουργία Παλινδρόμησης.....σελ.186	σελ.186
10.1 Μεθοδολογία.....σελ.186	σελ.186
10.2 Θεωρία και αποτελέσματα.....σελ.187	σελ.187
10.2.1 Δημιουργία πρώτου μοντέλου.....σελ.187	σελ.187
10.2.2 Δημιουργία δευτέρου μοντέλου.....σελ.190	σελ.190
Κεφάλαιο 12. Διατύπωση στόχων για την περιοχή μελέτης.....σελ.193	σελ.193
Κεφάλαιο 13. Προτάσεις για την επαναφορά των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων σε χρήση.....σελ.202	σελ.202
Κεφάλαιο 14. Τα κυριότερα προβλήματα ανά ηλικιακή ομάδα και μέτρα αντιμετώπισης.....σελ.204	σελ.204
14.1 Ομάδα Α (Έλληνες 18-50 ετών)	σελ.208
14.2 Ομάδα Β (Έλληνες άνω των 50 ετών και μετανάστες)	σελ.208
14.3 Μέτρα και προτάσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που θέτουν οι μόνιμοι κάτοικοι.....σελ.209	σελ.209
Κεφάλαιο 15. Πρόταση ανάπλασης.....σελ.212	σελ.212
15.1 Χαρακτηριστικά πράσινου τομέα.....σελ.214	σελ.214
15.2 Χαρακτηριστικά κόκκινου τομέα.....σελ.214	σελ.214
15.3 Κοινά χαρακτηριστικά των δύο τομέων.....σελ.214	σελ.214
15.4 Πρόταση για τον πράσινο τομέα.....σελ.215	σελ.215
15.5 Πρόταση για τον κόκκινο τομέα.....σελ.216	σελ.216
Κεφάλαιο 16. Κριτική στο φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών	σελ.218

Κεφάλαιο 17. Βιβλιογραφία - Πηγές.....σελ.220
--

Παράρτημα Α - Ερωτηματολόγια

Παράρτημα Β – Φωτογραφικό υλικό

Παράρτημα Γ - Πίνακες

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 2.1 Αστικός, ημιαστικός και αγροτικός πληθυσμός από το 1961 έως 2001.....	σελ.24
Πίνακας 2.2. Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού.....	σελ.24
Πίνακας 3.3.1 Κενές κατοικίες στην Ελλάδα.....	σελ.32
Πίνακας 3.3.2 Κενές κατοικίες στην Ανατολική Μακεδονία και Θράκη.....	σελ.33
Πίνακας 3.3.3 Κενές κατοικίες στην Αττική	σελ.34
Πίνακας 3.3.4 Κενές κατοικίες στο Βόρειο Αιγαίο.....	σελ.36
Πίνακας 3.3.5 Κενές κατοικίες στην Δυτική Ελλάδα.....	σελ.37
Πίνακας 3.3.6 Κενές κατοικίες στην Δυτική Μακεδονία.....	σελ.38
Πίνακας 3.3.7 Κενές κατοικίες στην Ήπειρο.....	σελ.39
Πίνακας 3.3.8 Κενές κατοικίες στην Θεσσαλία.....	σελ.40
Πίνακας 3.3.9 Κενές κατοικίες στα Ιόνια νησιά.....	σελ.41
Πίνακας 3.3.10 Κενές κατοικίες στην Κεντρική Μακεδονία.....	σελ.42
Πίνακας 3.3.11 Κενές κατοικίες στην Κρήτη.....	σελ.43
Πίνακας 3.3.12 Κενές κατοικίες στο Νότιο Αιγαίο.....	σελ.44
Πίνακας 3.3.13 Κενές κατοικίες στην Πελοπόννησο.....	σελ.45
Πίνακας 3.3.14 Κενές κατοικίες στην Στερεά Ελλάδα.....	σελ.46
Πίνακας 4.1.1. Κύρια υλικά κατασκευής των σπιτιών κατά την απογραφή του 2001.....	σελ.53
Πίνακας 8.1 Πληθυσμιακή αύξηση Αθήνας και ρυθμοί μεταβολής.....	σελ.91
Πίνακας 8.2 Χρονική περίοδος κατασκευής κτισμάτων.....	σελ.92
Πίνακας 9.2.1 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία.....	σελ.103
Πίνακας 9.2.2 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας.....	σελ.104
Πίνακας 9.2.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	σελ.104
Πίνακας 9.2.4 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία.....	σελ.104
Πίνακας 9.2.5 Αριθμός μελών νοικοκυριού.....	σελ.104
Πίνακας 9.2.6 Χαρακτηρισμός ενοικίου.....	σελ.104
Πίνακας 9.2.7 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών.....	σελ.105
Πίνακας 9.2.9 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου.....	σελ.106
Πίνακας 9.2.10 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας.....	σελ.106
Πίνακας 9.2.11 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας.....	σελ.107

Πίνακας 9.2.12 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.107
Πίνακας 9.2.13 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.108
Πίνακας 9.2.14 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.108
Πίνακας 9.2.15 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.108
Πίνακας 9.2.16 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα.....	σελ.109
Πίνακας 9.2.17 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.109
Πίνακας 9.2.18 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.110
Πίνακας 9.2.19 Ποιοι από τους παρακάτω παράγοντες θα σας οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής	σελ.111
Πίνακας 9.2.20 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.111
Πίνακας 9.2.21 Χαρακτηρισμός ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.112
Πίνακας 9.2.22 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας.....	σελ.112
Πίνακας 9.2.23 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.....	σελ.113
Πίνακας 9.2.24 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής.....	σελ.113
Πίνακας 9.2.25 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση.....	σελ.114
Πίνακας 9.2.26 Βαθμός έργων αναβάθμισης της περιοχής.....	σελ.114
Πίνακας 9.2.27 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή.....	σελ.114
Πίνακας 9.2.28 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών	σελ.115
Πίνακας 9.2.29 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους.....	σελ.115
Πίνακας 9.2.30 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής.....	σελ.116

Πίνακας 9.2.31 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.....σελ.116	σελ.116
Πίνακας 9.3.1 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία.....σελ.120	σελ.120
Πίνακας 9.3.2 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας.....σελ.121	σελ.121
Πίνακας 9.3.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....σελ.121	σελ.121
Πίνακας 9.3.4 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία.....σελ.121	σελ.121
Πίνακας 9.3.5 Αριθμός μελών νοικοκυριού.....σελ.121	σελ.121
Πίνακας 9.3.6 Χαρακτηρισμός ενοικίου.....σελ.121	σελ.121
Πίνακας 9.3.7 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών.....σελ.122	σελ.122
Πίνακας 9.3.9 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου.....σελ.123	σελ.123
Πίνακας 9.3.10 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας.....σελ.123	σελ.123
Πίνακας 9.3.11 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας.....σελ.123	σελ.123
Πίνακας 9.3.12 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.124	σελ.124
Πίνακας 9.3.13 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.124	σελ.124
Πίνακας 9.3.14 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.125	σελ.125
Πίνακας 9.3.15 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.125	σελ.125
Πίνακας 9.3.16 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα.....σελ.126	σελ.126
Πίνακας 9.3.17 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.126	σελ.126
Πίνακας 9.3.18 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.126	σελ.126
Πίνακας 9.3.19 Ποιοι από τους παρακάτω παράγοντες θα σας οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής.....σελ.127	σελ.127
Πίνακας 9.3.20 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.128	σελ.128
Πίνακας 9.3.21 Χαρακτηρισμός ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.128	σελ.128
Πίνακας 9.3.22 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας.....σελ.129	σελ.129
Πίνακας 9.3.23 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.....σελ.129	σελ.129
Πίνακας 9.3.24 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής.....σελ.130	σελ.130

Πίνακας 9.3.25 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση.....σελ.130	σελ.130
Πίνακας 9.3.26 Βαθμός έργων αναβάθμισης της περιοχής.....σελ.131	σελ.131
Πίνακας 9.3.27 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή.....σελ.131	σελ.131
Πίνακας 9.3.28 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών.....σελ.131	σελ.131
Πίνακας 9.3.29 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους.....σελ.132	σελ.132
Πίνακας 9.3.30 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής.....σελ.132	σελ.132
Πίνακας 9.3.31 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.....σελ.132	σελ.132
Πίνακας 9.4.1 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία.....σελ.136	σελ.136
Πίνακας 9.4.2 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας.....σελ.137	σελ.137
Πίνακας 9.4.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....σελ.137	σελ.137
Πίνακας 9.4.4 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία.....σελ.137	σελ.137
Πίνακας 9.4.5 Αριθμός μελών νοικοκυριού.....σελ.137	σελ.137
Πίνακας 9.4.6 Χαρακτηρισμός ενοικίου.....σελ.137	σελ.137
Πίνακας 9.4.7 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών.....σελ.138	σελ.138
Πίνακας 9.4.9 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου.....σελ.139	σελ.139
Πίνακας 9.4.10 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας.....σελ.139	σελ.139
Πίνακας 9.4.11 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας.....σελ.139	σελ.139
Πίνακας 9.4.12 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.140	σελ.140
Πίνακας 9.4.13 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.140	σελ.140
Πίνακας 9.4.14 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.141	σελ.141
Πίνακας 9.4.15 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.141	σελ.141
Πίνακας 9.4.16 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα.....σελ.142	σελ.142
Πίνακας 9.4.17 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.142	σελ.142

Πίνακας 9.4.18 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.142
Πίνακας 9.4.19 Ποιοι από τους παρακάτω παράγοντες θα σας οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής.....	σελ.143
Πίνακας 9.4.20 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.144
Πίνακας 9.4.21 Χαρακτηρισμός ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής.....	σελ.144
Πίνακας 9.4.22 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας.....	σελ.145
Πίνακας 9.4.23 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.....	σελ.145
Πίνακας 9.4.24 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής.....	σελ.146
Πίνακας 9.4.25 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση.....	σελ.146
Πίνακας 9.4.26 Βαθμός έργων αναβάθμισης της περιοχής.	σελ.147
Πίνακας 9.4.27 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή.....	σελ.147
Πίνακας 9.4.28 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών	σελ.147
Πίνακας 9.4.29 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους.....	σελ.148
Πίνακας 9.4.30 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής.....	σελ.148
Πίνακας 9.4.31 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.....	σελ.148
Πίνακας 9.5.1 Ηλικιακή ομάδα.....	σελ.152
Πίνακας 9.5.2 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία.....	σελ.153
Πίνακας 9.5.3 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας.....	σελ.153
Πίνακας 9.5.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	σελ.153
Πίνακας 9.5.5 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία.....	σελ.153
Πίνακας 9.5.6 Αριθμός μελών νοικοκυριού.....	σελ.153
Πίνακας 9.5.7 Χαρακτηρισμός ενοικίου.....	σελ.154
Πίνακας 9.5.8 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών.....	σελ.154
Πίνακας 9.5.10 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου.....	σελ.155

Πίνακας 9.5.11 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας.....σελ.155	σελ.155
Πίνακας 9.5.12 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας.....σελ.155	σελ.155
Πίνακας 9.5.13 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.156	σελ.156
Πίνακας 9.5.14 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.156	σελ.156
Πίνακας 9.5.15 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.157	σελ.157
Πίνακας 9.5.16 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.157	σελ.157
Πίνακας 9.5.17 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.158	σελ.158
Πίνακας 9.5.18 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.158	σελ.158
Πίνακας 9.5.19 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.158	σελ.158
Πίνακας 9.5.20 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής.....σελ.159	σελ.159
Πίνακας 9.5.21 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.160	σελ.160
Πίνακας 9.5.22 Χαρακτηρισμός της ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής.....σελ.160	σελ.160
Πίνακας 9.5.23 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας.....σελ.161	σελ.161
Πίνακας 9.5.24 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.....σελ.161	σελ.161
Πίνακας 9.5.25 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής.....σελ.162	σελ.162
Πίνακας 9.5.26 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση.....σελ.162	σελ.162
Πίνακας 9.5.27 Βαθμός έργων στην περιοχή για την αναβάθμισή της.....σελ.162	σελ.162
Πίνακας 9.5.28 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή.....σελ.163	σελ.163
Πίνακας 9.5.29 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών.....σελ.163	σελ.163
Πίνακας 9.5.30 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους.....σελ.164	σελ.164

Πίνακας 9.5.31 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής.....σελ.164	σελ.164
Πίνακας 9.5.32 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.....σελ.164	σελ.164
Πίνακας 9.6.1 Χαρακτηριστικά εγκαταλελειμμένης κατοικίας.....σελ.169	σελ.169
Πίνακας 9.6.2 Μέγεθος οικοπέδου που βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο κτίσμα.....σελ.171	σελ.171
Πίνακας 9.6.4 Υλικό κατασκευής.....σελ.175	σελ.175
Πίνακας 9.6.5 Συντήρηση κατασκευής (βάση εξωτερικής όψης).....σελ.175	σελ.175
Πίνακας 9.6.6 Γειτνίαση εγκαταλελειμμένου κτίσματος με άλλο εγκαταλελειμμένο.....σελ.177	σελ.177
Πίνακας 9.6.7 Εμπορικότητα δρόμου που βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο κτίσμα.....σελ.179	σελ.179
Πίνακας 9.6.8 Ποιότητα περιοχής που βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο κτίσμα.....σελ.179	σελ.179
Πίνακας 9.6.9 Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από σταθμό τρένου.....σελ.180	σελ.180
Πίνακας 9.6.10 Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από λεωφορείο.....σελ.182	σελ.182
Πίνακας 9.6.11 Απόσταση εγκαταλελειμμένου κτισμάτων από σχολική μονάδα.....σελ.182	σελ.182
Πίνακας 9.6.12 Απόσταση εγκαταλελειμμένου κτίσματος από πάρκο και χώρο πρασίνου.....σελ.184	σελ.184
Πίνακας 10.2.1 Αποτελέσματα παλινδρόμησης.....σελ.189	σελ.189
Πίνακας 10.2.2.1 Αποτελέσματα παλινδρόμησης.....σελ.191	σελ.191

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 4.3.1. Συνολική εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας.....σελ.65	
Γράφημα 9.2.1 Επιθυμία φυγής από την περιοχή.....σελ.105	
Γράφημα 9.2.2 Πρόθεση ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα την περιοχήσελ.117	
Γράφημα 9.3.1 Επιθυμία φυγής από την περιοχή.....σελ.122	
Γράφημα 9.3.2 Πρόθεση ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα την περιοχήσελ.133	
Γράφημα 9.4.1 Επιθυμία φυγής από την περιοχή.....σελ.138	
Γράφημα 9.4.2 Πρόθεση ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα την περιοχήσελ.149	
Γράφημα 9.5.1 Επιθυμία φυγής από την περιοχή.....σελ.154	
Γράφημα 9.5.2 Πρόθεση ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα την περιοχήσελ.165	
Γράφημα 9.6.1 Δεκαετία κατασκευής εγκαταλελειμμένου κτίσματος.....σελ.173	

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1. Ποσοστά κενών κατοικιών ανά νομό το 1991.....σελ.47	
Χάρτης 2. Ποσοστά κενών κατοικιών ανά νομό το 2001.....σελ.48	
Χάρτης 3. Ρυθμός μεταβολής κενών κατοικιών ανά νομό το χρονικό διάστημα 1991- 2001.....σελ.50	
Χάρτης 4. Επίπεδο εκπαίδευσης στις περιοχές της Αθήνας το 1991.....σελ.95	
Χάρτης 5. Η ανεργία στις γειτονιές της Αθήνας το 1991.....σελ.96	
Χάρτης 6. Κενές κατοικίες στην Αθήνα το 1991.....σελ.97	
Χάρτης 7. Περιοχή Μελέτης.....σελ.100	
Χάρτης 8. Χρήσεις οικοπέδων.....σελ.168	
Χάρτης 9. Είδος εγκαταλελειμμένων κτισμάτων.....σελ.170	
Χάρτης 10. Μέγεθος οικοπέδων στα οποία βρίσκονται εγκαταλελειμμένα κτίσματασελ.172	
Χάρτης 11. Δεκαετία κατασκευής εγκαταλελειμμένων κτισμάτων.....σελ.174	
Χάρτης 12. Συντήρηση κατοικίας βάση εξωτερικής όψης.....σελ.176	
Χάρτης 13. Γειτνίαση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων.....σελ.178	
Χάρτης 14. Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από σταθμό τρένου.....σελ.181	
Χάρτης 15. Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από σχολείο.....σελ.183	
Χάρτης 16. Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από πάρκο και χώρο πρασίνουσελ.185	
Χάρτης 17. Περιοχή μελέτης.....σελ.213	

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία με τίτλο «Εγκαταλελειμμένο στεγαστικό απόθεμα – Δυνατότητες διαχείρισης» έχει ως σκοπό τον εντοπισμό των σημαντικότερων παραγόντων που επιδρούν στην απόφαση εγκατάλειψης ενός κτίσματος και επικεντρώνεται στην μελέτη μίας κεντρικής περιοχής των Αθηνών για να διαπιστωθεί η πορεία του φαινομένου αυτού στον χώρο. Τέλος, βάση των δεδομένων που έχουν αναλυθεί, κατατίθεται μία πρόταση παρέμβασης για την αντιμετώπιση του προβλήματος της περιοχής μελέτης μας. Η ελληνική εμπειρία σε αυτόν τον τομέα είναι περιορισμένη και αυτή η εργασία επιδιώκει την πολύπλευρη μελέτη του φαινομένου, προτείνοντας παρεμβάσεις και λύσεις. Ευελπιστώ αυτή η εργασία να αποτελέσει ένα πρότυπο μοντέλο έρευνας και για άλλες περιοχές της Ελλάδας.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου κύριο Δελλαδέτσιμα, ο οποίος με βοήθησε σε όλα τα στάδια της εργασίας μου και για την καθοριστική του συμβολή στην αποπεράτωση της. Επίσης θέλω να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές του τμήματος Γεωγραφίας για την γνώση που μου παρείχαν κατά την διάρκεια των σπουδών μου, οι οποίες με βοήθησαν στην σύνθεση της παρούσας εργασίας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία με τίτλο «Εγκαταλελειμμένο Στεγαστικό Αποθέμα-Δυνατότητες Διαχείρισης» έχει ως σκοπό την αποτύπωση των αιτιών εγκατάλειψης ενός κτίσματος καθώς και των μέτρων που συνιστώνται να ληφθούν για την αντιμετώπισή αυτού του φαινομένου. Ειδικότερα, σε μία προσπάθεια κατανόησης της ιδιαιτερότητας που παρουσιάζει το φαινόμενο, επιλέγεται μία περιοχή των Αθηνών που εμφανίζει σημάδια εγκατάλειψης και επιχειρείται μία πρόταση παρέμβασης στην συγκεκριμένη περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητές της.

Αναλυτικότερα, γίνεται αναφορά στην μετανάστευση και την αστικοποίηση, οι οποίες αποτελούν τους βασικότερους λόγους για την εμφάνιση εγκαταλελειμμένων κατοικιών, τόσο στις αγροτικές όσο και στις αστικές περιοχές. Κατόπιν, εξετάζεται το φαινόμενο των κενών κατοικιών στον ελλαδικό χώρο, βάση της απογραφής της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Ακολουθεί η αποτύπωση των λόγων που ευθύνονται για την εμφάνιση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων και παρατίθενται μέτρα αντιμετώπισης του φαινομένου αυτού. Στην συνέχεια γίνεται αναφορά στην κριτική που έχει ασκηθεί σε παγκόσμιο επίπεδο, όσον αφορά αυτό το φαινόμενο και προτείνονται μέτρα παρέμβασης. Επιπλέον παρουσιάζονται παραδείγματα πόλεων, οι οποίες έχουν αντιμετωπίσει φαινόμενα εγκατάλειψης.

Κατόπιν, η εργασία μας εστιάζεται στον δήμο Αθηναίων και αναφέρονται τα γενικά χαρακτηριστικά της πόλης. Εν συνεχεία επικεντρωνόμαστε στην περιοχή Μεταξουργείο – Κεραμεικός, την οποία αναλύουμε. Ο τρόπος ανάλυσης γίνεται μέσω της συλλογής των απόψεων των κατοίκων για τους λόγους που θα τους οδηγούσαν στην εγκατάλειψη καθώς και της αποτύπωσης της κατάστασης του κτιριακού αποθέματος της περιοχής μελέτης μας. Οριοθετούνται οι στόχοι, οι οποίοι θα οδηγήσουν στην αναβάθμιση και ανάπτυξης της. Ακολουθώντας προτείνονται μέτρα για την επαναχρησιμοποίηση του εγκαταλελειμμένου στεγαστικού αποθέματος, αλλά και μέτρα που πρέπει να παρθούν, ώστε να αναστραφεί η τάση φυγής των κατοίκων. Τέλος, κατατίθεται η πρόταση ανάπλασης που αφορά την περιοχή μελέτης μας.

ABSTRACT

This thesis is entitled “Abandoned Housing Reserve– Management Potential” and has as an aim to document the causes for abandoning a building, as well as to describe the measures, that should be taken in order to confront this phenomenon. In an effort to understand the specifications which it presents, an area of Athens has been chosen that shows signs of abandonment, and a proposal of intervention has been attempted, always keeping in mind its characteristics.

More specifically, immigration and urbanisation are referred to as being the main reasons for the appearance of abandoned buildings, not only in urban areas but also in rural. Furthermore, the phenomenon of empty houses in the wider Greek region is examined based on the census of General Secretariat of National Service of Greece. In continuation, the main reasons which are responsible for the appearance of abandoned building are described and measures to confront this phenomenon are suggested. Following that, there is reference to the international criticism on this phenomenon, as well as ways to solve it. Finally, examples of cities which have faced similar problems of abandonment are presented.

Afterwards, my assignment focuses on Athens and on the general characteristics of the city. Then, the chosen area of Athens is analyzed. The analysis method is carried out through collection of the residents’ opinions of why they would abandon the area and the documentation of the condition of the building reserves in our area. We establish goals, which will lead to its upgrading and propose ways to reutilize the abandoned urban reserves. The measures which should be taken are suggested so as to reverse the residents’ tendency to flee the area. Finally, our proposal of intervention for the target area is submitted.

ΜΕΡΟΣ Α

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Πρόλογος, σκοπός και διάρθρωση της εργασίας

1.1 Πρόλογος

Η εγκατάλειψη και η παρακμή των κατοικιών είναι ένα φαινόμενο, το οποίο πλήττει τα αστικά κέντρα αλλά και τις πόλεις τις περιφέρειας. Σε παγκόσμιο επίπεδο έχουν γίνει πολλές έρευνες για τα αίτια που προκαλούν το φαινόμενο αυτό, αλλά και για τα μέτρα που πρέπει να παρθούν, ώστε να αντιμετωπιστεί. Δυστυχώς, στην Ελλάδα το πρόβλημα αυτό είναι υποβαθμισμένο και δεν έχουν γίνει κάποιες οργανωμένες ενέργειες για την διερεύνηση και την καταπολέμηση του. Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών αποτελεί μία μάστιγα των σύγχρονων πόλεων και η αιτία του ποικίλει από περιοχή σε περιοχή. Γενικότερα, είναι ένα φαινόμενο το οποίο απειλεί την βιωσιμότητα των πόλεων και ειδικότερα των αστικών κέντρων.

1.2 Σκοπός

Ο σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η αποτύπωση της κατάστασης που επικρατεί στον ελλαδικό χώρο, όσον αφορά τις κενές κατοικίες. Επίσης επιχειρείται η αναφορά των παραγόντων που οδηγούν στην εγκατάλειψη μίας κατοικίας και επιλέγεται μία περιοχή των Αθηνών για να αποτυπωθεί η κατάσταση που επικρατεί όσον αφορά τις εγκαταλελειμμένες κατοικίες. Τέλος, προτείνονται μέτρα αντιμετώπισης του προβλήματος και κατατίθεται μία πρόταση ανάπλασης της περιοχής.

1.3 Η διάρθρωση της εργασίας

Αρχικά γίνεται αναφορά στην πορεία της αστικοποίησης και της μετανάστευσης στον ελλαδικό χώρο. Αναλύεται η πορεία αυτών των παραγόντων, ώστε να δοθεί μία εικόνα για την επίδραση που είχαν, όσον αφορά την εγκατάλειψη του αγροτικού και αστικού χώρου.

Κατόπιν παρουσιάζονται τα στοιχεία για τις κενές κατοικίες της περιόδου 1991–2001, βάση των απογραφών της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Οι

απογραφές και ο τρόπος καταγραφής των κενών κατοικιών παρουσιάζουν κάποια προβλήματα, τα οποία αναλύονται εκτενώς. Τέλος δίνεται μία αναλυτική εικόνα για τον αριθμό των κενών κατοικιών στου νομούς της Ελλάδας και την διακύμανσή τους από το 1991 στο 2001.

Στην συνέχεια αναλύονται εκτενώς οι λόγοι, οι οποίοι οδηγούν σε εγκατάλειψη μίας κατοικίας και μίας περιοχής γενικότερα. Η συλλογή των παραγόντων έχει γίνει κυρίως από ξένη βιβλιογραφία. Οι παράγοντες διαχωρίζονται σε ενδογενείς, εξωγενείς και ανεξάρτητους.

Αφού αναφερθούν οι λόγοι εγκατάλειψης, παρουσιάζονται μερικά μέτρα που μπορούν να καταπολεμήσουν το φαινόμενο αυτό.

Επίσης γίνεται μία σύντομη αναφορά στις κρατικές πολιτικές που πρέπει να εφαρμοστούν σύμφωνα με τον διεθνή προβληματισμό και στις συζητήσεις που έχουν γίνει για το φαινόμενο αυτό σε παγκόσμιο επίπεδο. Τέλος παρατίθενται παραδείγματα πόλεων του εξωτερικού, στις οποίες έχουν γίνει μελέτες για το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και για τον τρόπο αντιμετώπισης του.

Στην συνέχεια δίνεται μία συνολική εικόνα της Αθήνας, την μεγαλύτερη πληθυσμιακά πόλη της Ελλάδας. Θα δοθεί μία πρώτη εικόνα για την ιστορία της και για τον τρόπο που αυτή γιγαντώθηκε πληθυσμιακά. Αφού γίνει αυτή η αναφορά θα περάσουμε στην περιοχή μελέτης μας, η οποία είναι η περιοχή του Μεταξουργείου-Κεραμεικού.

Παρατίθενται οι λόγοι, για τους οποίους επιλέχθηκε αυτή η περιοχή. Ακολουθεί η ανάλυση των ερωτηματολογίων που έχουν διανεμηθεί στους κατοίκους της περιοχής μελέτης μας. Σκοπός είναι η διερεύνηση των λόγων που οδηγούν τους μόνιμους κατοίκους σε φυγή. Σε αυτό το σημείο ακολουθεί και η παρουσίαση της κατάστασης που επικρατεί στην περιοχή, βάση της καταγραφής που πραγματοποιήθηκε για τις εγκαταλελειμμένες κατοικίες. Παρουσιάζονται χάρτες που μας δείχνουν την διασπορά των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και γενικότερα τα χαρακτηριστικά τους.

Κατόπιν θέτονται στόχοι που η επίτευξή τους θα οδηγήσει στην ανάπτυξη της περιοχής και στην επαναφορά των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων προς χρήση.

Αφού αναφέρονται οι στόχοι, προτείνονται μέτρα αντιμετώπισης των χαρακτηριστικών που οδηγούν τα κτίσματα σε απαξίωση και τους κατοίκους σε φυγή.

Τέλος, επιχειρείται η διατύπωση πρότασης ανάπλασης που έχει ως σκοπό τον εντοπισμό των χρήσεων, οι οποίες θα οδηγήσουν στην ανάπτυξη της περιοχής.

Κεφάλαιο 2. Αστικοποίηση και μετανάστευση στην Ελλάδα

Για να εξεταστεί το φαινόμενο της εγκατάλειψης των αστικών κέντρων της Ελλάδας και ειδικότερα της Αθήνας, θα πρέπει να γίνει μία αναφορά σε δύο παράγοντες, οι οποίοι διαδραμάτισαν πρωτεύοντα ρόλο στο φαινόμενο αυτό. Οι δύο αυτοί παράγοντες είναι η μετανάστευση και η αστικοποίηση.

Η μετανάστευση του πληθυσμού, η οποία ξεκίνησε την δεκαετία του 1940 και είχε ως κύριο προορισμό τα αστικά κέντρα, συνέβαλε στην ερήμωση πολλών χωριών και αγροτικών περιοχών, και κατά συνέπεια στην εγκατάλειψη πολλών κατοικιών. Η πορεία του μεταναστευτικού αυτού ρεύματος ήταν κυρίως προς την Αθήνα, η οποία γιγαντώθηκε πληθυσμιακά.

Το αποτέλεσμα αυτής της εσωτερικής μετανάστευσης είναι η αστικοποίηση. Παρόλα αυτά, παρατηρείται ότι τα τελευταία χρόνια οι αστικές περιοχές έχουν αρχίσει να εμφανίζουν και αυτές έντονα σημάδια αστικής εγκατάλειψης που θα αναλυθούν εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο.

Η αστικοποίηση και η μετανάστευση στην Ελλάδα έχουν ένα ιστορικό υπόβαθρο. Η Ελλάδα αποτελεί ένα παράδειγμα χώρας, η οποία διατήρησε κατά την διάρκεια του 20^{ου} αιώνα υψηλά ποσοστά αγροτικού πληθυσμού. Παράλληλα, δεν βασίστηκε, όπως οι περισσότερες δυτικές χώρες, στην εκβιομηχάνιση και αποτελεί, όπως και οι υπόλοιπες χώρες της νότιας Ευρώπης, περιοχή ύστερης εκβιομηχάνισης (Μαλούτας Θ. 2000, σ. 15). Συνεπώς, δεν βασίστηκε αρχικά στην ανάπτυξη βιομηχανίας για το φαινόμενο της αστικοποίησης, αλλά κατά κύριο λόγο σε συγκυριακές καταστάσεις, όπως οι πρόσφυγες από την Μικρά Ασία, η μετακίνηση του πληθυσμού εξαιτίας του εμφυλίου πολέμου και η αδυναμία της αγροτικής οικονομίας να συντηρήσει τον ολοένα και αυξανόμενο πληθυσμό του. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η αστικοποίηση στην Ελλάδα ήταν έντονη και βασίστηκε σε συγκυριακά φαινόμενα. Αυτό το γεγονός είχε ως συνέπεια την εγκατάλειψη πολλών κτισμάτων κυρίως σε χωριά, σε ορεινούς οικισμούς και σε αγροτικές περιοχές.

Η αστικοποίηση, όπως προαναφέραμε, παρουσίασε υψηλούς ρυθμούς και αυτή η κατάσταση αποτυπώνεται στον πίνακα 2.1.

Πίνακας 2.1 Αστικός, ημιαστικός και αγροτικός πληθυσμός από το 1961 έως 2001

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	1961Α	1971Α	1981Α	1991Α	2001Α
Αστικός Πληθυσμός	3.628.105	4.675.313	5.670.442	6.041.870	7.980.414
Ημιαστικός πληθυσμός	1.085.856	1.019.421	1.125.547	1.322.125	-
Αγροτικός πληθυσμός	3.671.905	3.079.999	2.953.870	2.895.725	2.983.606

ΠΗΓΗ: economics

Από τον πίνακα 2.1 γίνεται εμφανής η συνεχής τάση αύξησης του αστικού πληθυσμού με την παράλληλη μείωση του αγροτικού. Ενώ, κατά την διάρκεια του 1961 είχαμε μία ισορροπία μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών, το 2001 εμφανίζεται αυτή η σχέση σαφώς υπέρ των αστικών περιοχών. Οι ημιαστικές περιοχές φαίνονται να διατηρούν την δική τους δυναμική χωρίς να εμφανίζουν έντονες απώλειες ή κέρδη.

Αυτό όμως που θα πρέπει να τονιστεί είναι η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού των αστικών περιοχών, η οποία σε μία περίοδο 40 ετών (1961–2001) διπλασιάζεται (πίνακας 2.2). Από 3.628.105 κατοίκους την χρονιά 1961, οι αστικές περιοχές εμφανίζουν 7.980.414 το 2001. Περισσότερα από τα 2/3 του πληθυσμού της χώρας κατοικεί σε αστικές περιοχές. Αυτή η αύξηση είναι εντυπωσιακή τόσο αριθμητικά όσο και εξαιτίας του απότομου ρυθμού μεταβολής της.

Πίνακας 2.2. Ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού

	Αστικός	Ημιαστικός	Αγροτικός
1961	43,1%	13%	43,9%
1991	58,8%	12,9%	28,3%

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές 1961, 1991

Γίνεται εμφανές λοιπόν από τους παραπάνω πίνακες η ενδυνάμωση των αστικών περιοχών με την αντίστοιχη συρρίκνωση των αγροτικών. Εδώ, θα πρέπει να τονιστεί και το γεγονός ότι η συγκέντρωση του πληθυσμού στις αστικές περιοχές

επέφερε και αντίστοιχη αύξηση στην ζήτηση κατοικιών και χώρων για εμπορικές χρήσεις.

2.1 Οι τέσσερις περίοδοι της αστικοποίησης στην Ελλάδα

Για να μελετήσουμε εκτενέστερα το φαινόμενο της αστικοποίησης και της εσωτερικής μετανάστευσης, καθώς και τα κύρια χαρακτηριστικά τους, μπορούμε να διακρίνουμε τέσσερις ευρύτερες χρονικές περιόδους κατά τις οποίες εξελίχθηκε το φαινόμενο αυτό:

A) Περίοδος 1940 – 1950

Τα μεταναστευτικά ρεύματα στο εσωτερικό της χώρας στη δεκαετία του 1940 προκαλούνται από την εμπόλεμη κατάσταση που έζησε η Ελλάδα στην περίοδο αυτή. Η δεκαετία του '40 είναι η πιο δραματική και πιθανότατα η πιο ουσιαστική σε ότι αφορά τις μαζικές μετακινήσεις των πληθυσμών, των πόλεων και της υπαίθρου (Κοτζαμάνης Β 1990,σ. 97-126). Στην περίοδο αυτήν μπορούν να αναζητηθούν οι ρίζες της αστικοποίησης και η αρχή της εγκατάλειψης των κατοικιών της υπαίθρου.

B) Περίοδος 1951-1971

Από την δεκαετία του 1950 και μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1970, η μετακίνηση των εσωτερικών μεταναστών, επιλεκτική σχεδόν ως προς την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη, οι οποίες συγκέντρωναν και το μεγαλύτερο μέρος της βιομηχανίας της χώρας, συντέλεσε στην πληθυσμιακή υπερσυγκέντρωση των δύο αυτών πόλων. Ιδιαίτερα η δεκαετία 1961 -1971 κατά τον Μαλούτα (2000) αποτέλεσε την δεκαετία κατά την οποία υπήρξε η μεγέθυνση του ΠΣ Πρωτεύουσας και της Θεσσαλονίκης. Χαρακτηριστικά είναι τα στοιχεία που δίνει ο Μαλούτας, ότι τη δεκαετία αυτή οι προαναφερθείσες περιοχές συγκέντρωσαν τον κυριότερο όγκο των εσωτερικών μεταναστών (95% περίπου) και αύξησαν το ποσοστό τους στον αστικό πληθυσμό από 61,6% σε 66,4% (Μαλούτας Θ. 2000,σ. 17). Ένα ακόμα στοιχείο που υπήρξε σημαντικό για την μεγέθυνση της Αθήνας είναι ότι, κατά την περίοδο 1950-1974, τον κύριο χώρο συσσώρευσης επενδύσεων, μεγάλων αλλά και πολύ μικρών, αποτέλεσε το λεκανοπέδιο της Αθήνας (Αγγελίδης Μ. 2000,σ. 52). Αυτό είχε ως συνέπεια και

την αντίστοιχη μεταφορά των εδρών των επιχειρήσεων σε αυτό. Συνεπώς, υπήρξε αυτήν την περίοδο μία έντονη ζήτηση για καινούργιες κατοικίες στα αστικά κέντρα και μία παράλληλη εγκατάλειψη κατοικιών στις περιοχές, όπου ο πληθυσμός απομακρυνόταν. Η βιομηχανική δραστηριότητα της Αθήνας φαίνεται να ελκύει τον πληθυσμό.

Γ) Περίοδος 1971-1981

Στο τέλος της δεκαετίας του 1970, τα στοιχεία της απογραφής έδειξαν πτώση του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού των Π.Σ Αθηνών και Θεσσαλονίκης, ενώ παράλληλα εμφανίστηκαν οι πρώτες τάσεις για αναστροφή των μεταναστευτικών κατευθύνσεων. Μειώθηκαν οι μεταναστεύσεις από τις αγροτικές περιοχές στις πόλεις αλλά και προς τις άλλες αγροτικές περιοχές και καταγράφηκαν οι πρώτες ενδείξεις για «αναχωρήσεις» από τις πόλεις προς την ύπαιθρο (Κυριαζή Ε.). Από την διετία 1974–75, η ελληνική οικονομία εμφανίζει συμπτώματα κρίσης που εντείνονται σταδιακά με το πέρασμα του χρόνου. Ενδείξεις αυτής της κρίσης είναι η μείωση του ρυθμού ιδιωτικών επενδύσεων, ιδιαίτερα στην βιομηχανία, η μείωση του ρυθμού αύξησης του εθνικού προϊόντος και εθνικού εισοδήματος καθώς και η αύξηση του πληθωρισμού (Αγγελίδης Μ. 2000, σ. 53). Στην πενταετία 1975-81, η οποία συμπίπτει χρονικά με την διεθνή οικονομική ύφεση αλλά και με την πρώτη μεταπολιτευτική περίοδο στην Ελλάδα, έχουμε και τον μεγαλύτερο όγκο εσωτερικών μεταναστών (Κυριαζή Ε.). Αυτήν την περίοδο αρχίζει να εμφανίζεται η αναχώρηση των κατοίκων από τα αστικά κέντρα. Είναι μία αρχή, η οποία θα επιδεινωθεί τα χρόνια που έπονται και φαίνεται σε αυτήν την κατάσταση να διαδραματίζει πρωτεύοντα παράγοντα η αποβιομηχάνιση και η οικονομική ύφεση.

Δ) 1981-2001

Στην δεκαετία του '80, με την πλήρη ένταξη της Ελλάδος στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα διαμορφώνεται ένα νέο οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο. Τα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (1986), το Πρώτο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (1988), η Κοινή Αγροτική Πολιτική βοήθησαν στην βελτίωση των όρων στον γεωργικό τομέα, αλλά και στην ανάπτυξη της περιφέρειας γενικότερα. Αυτά τα προγράμματα έδωσαν μία νέα πνοή στην περιφέρεια. Την ίδια περίοδο η Ελλάδα

μεταλλάσσεται από χώρα «εξόδου» σε χώρα «εισόδου», όσον αφορά την διεθνή μετανάστευση. Στην δεκαετία αυτή, οι αλλαγές στην χωρική κατανομή του πληθυσμού εντοπίζονται στην πτώση του ρυθμού πληθυσμιακής αύξησης των αστικών κέντρων γενικότερα και στην πληθυσμιακή ανάκαμψη ζωνών της υπαίθρου, κυρίως των παράκτιων/νησιωτικών. Επιπλέον καταγράφεται πιο έντονα η τάση για σταθεροποίηση της γεωγραφικής κατανομής του πληθυσμού (Κυριαζή Ε.). Παράλληλα, ιδιαίτερα έντονες υπήρξαν οι εισροές στις περιοχές γύρω από το ΠΣ, περιοχές του Υπολοίπου Αττικής, κάτι που σημαίνει ότι οι απώλειες στο εσωτερικό του ΠΣ αφορούν κυρίως ανακατανομή του πληθυσμού στην ευρύτερη περιοχή του (προαστικοποίηση) και όχι τάσεις προς κάποια γενικότερη αστική αποκέντρωση (Μαλούτας Θ. 2000, σ. 17). Όμως, αυτή η ανακατανομή του πληθυσμού είχε ως αποτέλεσμα την εγκατάλειψη πολλών κατοικιών των αστικών κέντρων.

Η εσωτερική μετανάστευση της περιόδου 1985-91 εμφάνισε δύο κύρια χαρακτηριστικά και είχε δύο κύριες συνέπειες, σύμφωνα με την Ελισάβετ Κυριαζή:

A. Μείωση του όγκου της εσωτερικής μετανάστευσης - Ύφεση του φαινομένου

Έχουμε μια σημαντική πτώση του αριθμού των εσωτερικών μεταναστών τόσο σε απόλυτο αριθμό, όσο και σε ποσοστό στο σύνολο των μελών των νοικοκυριών της χώρας (9 στα 100 μέλη των Ελληνικών νοικοκυριών είχαν αλλάξει τόπο κατοικίας μεταξύ 1975-81, ενώ ο αριθμός αυτός μόλις φθάνει τα 6,2 μέλη το 1985-91).

B. Τάση για αναστροφή των μεταναστευτικών κατευθύνσεων.

Η τάση πληθυσμιακής αποκέντρωσης της προηγούμενης περιόδου ενισχύεται, χωρίς όμως και να μπορούμε να μιλάμε για αυξημένα επίπεδα εισροών αστικής προέλευσης μεταναστών στις αγροτικές περιοχές.

Αυτό είχε δύο κύριες συνέπειες:

1) Ο αριθμός των εγκατασταθέντων στο Π.Σ Αθηνών που προέρχονται από κάποιο άλλο δήμο ή κοινότητα της χώρας εκτός του Πολεοδομικού Συγκροτήματος μειώνεται κατά το ήμισυ από την προηγούμενη απογραφή, ενώ ο αριθμός των

αναχωρούντων από το Π.Σ. Αθηνών αυξάνει. Έτσι, δημιουργείται ένα αρνητικό μεταναστευτικό υπόλοιπο 80 χιλιάδων ατόμων περίπου ή αλλιώς μια απώλεια 2,8% του πληθυσμού της. Η μετανάστευση από τις αγροτικές περιοχές προς αυτήν μειώνεται ακόμη περισσότερο στην περίοδο αυτή. Συνεπώς, εμφανίζεται και μία μείωση της ζήτησης κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας.

2) Το Π.Σ Θεσσαλονίκης δείχνει το 1985-91 σημεία ανάσχεσης των μεταναστευτικών κινήσεων προς αυτό, σε αντίθεση με το Π.Σ Αθηνών, το οποίο ήδη από το 1975-81 έδειξε αντίστοιχες τάσεις. Η εσωτερική μετανάστευση ουσιαστικά δεν επιδρά στην αύξηση/μείωση του πληθυσμού του Π.Σ Θεσσαλονίκης, αφού οι εισροές/εκροές εσωτερικών μεταναστών εξισορροπούνται.

Έτσι, στο τέλος της δεκαετίας του '80, αρχές δεκαετίας του '90 γίνονται εντονότερες οι εκδηλώσεις της οικονομικής κρίσης στη χώρα μας. Η αποβιομηχάνιση οδηγεί σε αύξηση της ανεργίας. Σε αρκετές περιοχές, το κλείσιμο των βιομηχανικών επιχειρήσεων στην αρχή της δεκαετίας του '90 οδηγεί σε ευρύτερη κρίση των αντίστοιχων τοπικών οικονομιών (Αγγελίδης Μ. 2000, σ. 53). Η αποβιομηχάνιση αυτής της περιόδου και η οικονομική κρίση οδηγεί σε ανακατανομή του πληθυσμού και στην μετεγκατάσταση του σε άλλες περιοχές με ευκαιρίες απασχόλησης, συνεπώς και στην εγκατάλειψη περιοχών και την αναμενόμενη εγκατάλειψη κατοικιών. Αυτή η δεκαετία είναι η πιο κρίσιμη όσον αφορά την αστική εγκατάλειψη. Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών αρχίζει να εμφανίζει έντονα σημάδια στην αστική σκηνή.

2.2 Αστικοποίηση και μεταβολές στην κατοικία

Από τα παραπάνω στοιχεία είναι εμφανής η δραστική αύξηση του αστικού πληθυσμού και η αντίστοιχη συρρίκνωση του αγροτικού. Υπήρξε η υπερμεγέθυνση του ΠΣ Πρωτεύουσας και της Θεσσαλονίκης και ακολούθησε το φαινόμενο της προαστικοποίησης κατά το 1981 στην Αθήνα. Αυτά τα φαινόμενα είχαν άμεσο αντίκτυπο και στο φαινόμενο της κατοικίας. Πολλά χωριά εγκαταλείφθηκαν και κυρίως τα πιο ορεινά και δυσπρόσιτα. Πολλά χωριά αφέθηκαν, θα μπορούσαμε να πούμε, στην μοίρα τους. Οι κάτοικοί τους άφησαν τους τόπους καταγωγής τους για να μετεγκατασταθούν στις πόλεις, με επακόλουθο την εγκατάλειψη των κατοικιών τους. Πολλά από τα οικήματα αυτά μπορούμε να τα θεωρήσουμε εγκαταλελειμμένα

με εμφανή τα σημάδια της παρακμής, άλλα είναι κατεδαφισμένα και άλλα ναι μεν ακατοίκητα αλλά σε καλή κατάσταση.

Ένα πολύ σημαντικό φαινόμενο το οποίο διαδραματίστηκε είναι και αυτό της προαστικοποίησης. Μετά το 1981 άρχισε το φαινόμενο να εκδηλώνεται με αργούς ρυθμούς στην Αθήνα. Οι κάτοικοι των κεντρικών περιοχών αποφάσιζαν να μετεγκατασταθούν στα προάστια για ποικίλους λόγους. Αυτό το φαινόμενο προκάλεσε έντονα προβλήματα εγκατάλειψης του οικιστικού αποθέματος στο κέντρο της Αθήνας. Με την πάροδο των χρόνων αυτό το φαινόμενο γίνεται όλο και πιο έκδηλο, καθώς η τάση για φυγή από το κέντρο της πόλης όλο και εντείνεται.

Κεφάλαιο 3. Κενές κατοικίες στην Ελλάδα

Μία εικόνα για την κατάσταση της εγκατάλειψης του οικιστικού αποθέματος τόσο σε αστικό, όσο και σε αγροτικό επίπεδο μας δίνουν οι απογραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Στις απογραφές αυτές, οι οποίες διεξάγονται κάθε 10 χρόνια, θα πρέπει να επισημανθούν κάποια χαρακτηριστικά, τα οποία θα πρέπει να λάβει κανείς υπόψη του για να βγάλει ορθά συμπεράσματα για την διασπορά των κενών κατοικιών.

3.1. Ορισμός κενών κατοικιών

Η Ε.Σ.Υ.Ε ορίζει ως κατοικία έναν χώρο, ο οποίος είναι από την κατασκευή του χωριστός και ανεξάρτητος, που χτίστηκε ή μετατράπηκε με σκοπό να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες ή χρησιμοποιείται για στέγαση κατά το χρόνο της απογραφής, έστω και αν δεν προοριζόταν για το σκοπό αυτό (Ε.Σ.Υ.Ε 2000).

Επομένως, μια κατοικία μπορεί να είναι:

1. Μια κατοικημένη κατοικία, ένα διαμέρισμα, ένα δωμάτιο ή σειρά δωματίων.
2. Μια κατοικημένη καλύβα, παράγκα, τροχόσπιτο, πλωτό σπίτι, άμαξα πλανοδίων, βάρκα, σκηνή, γκαράζ ή οποιοσδήποτε άλλος στεγασμένος χώρος, που χρησιμοποιείται για κατοίκηση κατά το χρόνο της απογραφής.

Η Ε.Σ.Υ.Ε ορίζει ως κενή κατοικία την κατοικία που βρέθηκε χωρίς ενοίκους κατά την ημέρα της απογραφής, επειδή:

- α) Προοριζόταν για ενοικίαση ή πώληση
- β) Χρησιμοποιούταν κατά περιόδους ως εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία
- γ) δεν διανυκτέρευσαν άτομα τη νύχτα του Σαββάτου προς την Κυριακή, 17 προς 18 Μαρτίου 2001.
- δ) Ήταν κενή για άλλο λόγο

3.2 Τα προβλήματα μέτρησης των κενών κατοικιών

Από τον παραπάνω ορισμό της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας για τις κενές κατοικίες, προκύπτουν κάποια προβλήματα τα οποία διαστρεβλώνουν το αποτέλεσμα. Πολλές κατοικίες, οι οποίες εμφανίζονται κενές στις απογραφές, δεν είναι στην πραγματικότητα. Δυστυχώς, δεν μπορούμε να προσδιορίσουμε το σφάλμα της μέτρησης, θα πρέπει όμως να το συνεκτιμήσουμε όταν αναλύουμε τις απογραφές στον τομέα των κενών κατοικιών. Τα σημαντικότερα προβλήματα είναι:

Α) Ο σημαντικότερος λόγος εμφάνισης κενών κατοικιών σε πολλές περιοχές της Ελλάδας είναι ότι πολλές κατοικίες είναι παραθεριστικές. Η Ελλάδα διαθέτει πολλά νησιά. Πολλά σπίτια στα νησιά χρησιμοποιούνται σαν εξοχικές κατοικίες και κατοικούνται μόνο κατά την θερινή περίοδο. Όμως, αυτές οι κατοικίες καταγράφονται σαν κενές στις απογραφές και συνεπώς δεν μπορεί να εξαχθεί ασφαλές συμπέρασμα εάν είναι κενές λόγω εγκατάλειψης ή εξαιτίας της μη διαμονής εκείνη την περίοδο. Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και σε ορεινές περιοχές, αλλά και σε περιοχές κοντινές στην Αττική, όπως η Ραφήνα, το Μάτι, η Νέα Μάκρη, το Λαγονήσι κ.α.. Τα αθηναϊκά νοικοκυριά διαθέτουν παραθεριστική κατοικία σε ποσοστό της τάξεως του 15-20% (Μαλούτας Θ. 2000,σ. 25). Δηλαδή ο ένας στους πέντε Αθηναίους διαθέτει παραθεριστική κατοικία, ένα αρκετά υψηλό ποσοστό, το οποίο μας δημιουργεί προβλήματα, όσον αφορά την εκτίμηση των κενών εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Εκτιμούμε ότι η μεγαλύτερη στρέβλωση στην μέτρηση των κενών κατοικιών παρατηρείται στα νησιά και γενικότερα σε παραθεριστικές περιοχές, όπως είναι η Χαλκιδική και το Πήλιο.

Β) Ένας επίσης σημαντικός λόγος, ο οποίος προκαλεί στρεβλώσεις στην καταγραφή των κενών κατοικιών, είναι η μετάβαση των πολιτών κατά την μέρα της απογραφής στους τόπους καταγωγής τους (Μαλούτας Θ. 2000,σ. 25). Αυτό το φαινόμενο είναι μία πρακτική των πολιτών, οι οποίοι έχουν ένα «συναισθηματικό δέσιμο» με την περιοχή καταγωγής τους, αλλά και επειδή η χρηματοδότηση των περιοχών συνδέεται με τον αριθμό των κατοίκων της κατά την απογραφή. Αυτό το φαινόμενο δημιουργεί στρεβλά συμπεράσματα. Πολλές κατοικίες που είναι κενές και ενδεχομένως θα μπορούσαν να θεωρηθούν εγκαταλελειμμένες, κατοικούνται μόνο κατά την περίοδο της απογραφής. Αυτό το φαινόμενο δημιουργεί πρόβλημα στον εντοπισμό του αριθμού των κενών κατοικιών. Επίσης, δημιουργεί ένα επιπρόσθετο πρόβλημα, το οποίο σχετίζεται με την καταγραφή ενός νοικοκυριού σε ένα τόπο και

την μη καταγραφή του στον τόπο μόνιμης κατοικίας του. Μία περιοχή εμφανίζει μία κενή κατοικία, η οποία όμως κατοικείται κατά την διάρκεια του χρόνου και μία άλλη περιοχή εμφανίζει μία κατοικία, η οποία μπορεί να μην κατοικείται για πολλά χρόνια.

Γ) Τέλος, οι κατοικίες που επισκευάζονται ή πωλούνται θεωρούνται κενές. Όμως οι κατοικίες αυτές προορίζονται για διαμονή. Τα νοικοκυριά που επισκευάζουν την κατοικία τους έχουν ως απώτερο σκοπό να την κατοικήσουν. Συνεπώς, δεν αποτελούν κενές κατοικίες. Αυτός ο παράγοντας εκτιμούμε ότι είναι ο λιγότερος σημαντικός από τους παράγοντες που έχουν αναφερθεί.

3.3 Κενές κατοικίες στον Ελλαδικό χώρο

Στην ενότητα αυτή θα παρουσιαστούν οι κενές κατοικίες στην Ελλάδα και στα γεωγραφικά διαμερίσματα της, όπως τα ορίζει η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Παρά τις στρεβλώσεις που δημιουργούν οι παράγοντες που αναφέρθηκαν στην παραπάνω ενότητα, μπορούμε να πούμε ότι οι κενές κατοικίες που εμφανίζονται στις απογραφές μας δείχνουν τις γενικότερες τάσεις για την κατοικία.

Πίνακας 3.3.1 Κενές κατοικίες στην Ελλάδα

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		ποσοστό κενών κατοικιών 1991	ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	4.643.379	1.481.590	5.454.889	1.815.968	31,91%	33,29%	1,38%

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Από τον παραπάνω πίνακα αυτό που γίνεται αντιληπτό είναι μία αύξηση των κενών κατοικιών στο σύνολο της χώρας την χρονική περίοδο 1991-2001 κατά 1,38%. Όμως αυτό που πρέπει να τονιστεί, είναι ότι κατά το 2001 περίπου μία στις τρεις κατοικίες στην Ελλάδα ήταν κενή. Αυτό το ποσοστό είναι εξαιρετικά μεγάλο και η αύξηση κατά 1,38% από το 1991 μέχρι το 2001 μπορεί να θεωρηθεί ιδιαίτερα μεγάλη και επικίνδυνη για το μέλλον πολλών περιοχών και πολλών ακινήτων. Η αύξηση των

κενών κατοικιών σε μερικές περιοχές είναι εξαιρετικά μεγάλη, σε άλλες μικρή και σε άλλες αρνητική. Αυτές τις επιμέρους διαφορές θα τις μελετήσουμε με τα στοιχεία που παρατίθενται παρακάτω.

Πίνακας 3.3.2 Κενές κατοικίες στην Ανατολική Μακεδονία και Θράκη

Γεωγραφική Περιοχή	1991		2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	2001- 1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ & ΘΡΑΚΗ	237.927	62.928	281.982	78.906	26,45	27,98	1,53
ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	40.705	10.656	48.748	14.159	26,18	29,05	2,87
ΝΟΜΟΣ ΈΒΡΟΥ	60.613	16.919	70.368	19.738	27,91	28,05	0,14
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	64.949	20.666	76.095	25.684	31,82	33,75	1,93
ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	33.287	7.010	41.221	9.454	21,06	22,93	1,88
ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	38.373	7.677	45.550	9.871	20,01	21,67	1,66

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Κατά την περίοδο 1991–2001 παρουσιάζεται μία αύξηση των κενών κατοικιών της τάξης του 1,53% στην γεωγραφική περιοχή της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης. Η περιοχή εμφανίζει μία δυναμική εγκατάλειψης και αύξησης των κενών κατοικιών. Στους επιμέρους νομούς της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (Δράμα, Έβρος, Καβάλα, Ξάνθη και Ροδόπη) το ποσοστό των κενών κατοικιών κυμαίνεται την περίοδο 1991 από 20,01% έως 31,82% και το 2001 από 21,67% έως 33,75%. Παρατηρείται μία αύξηση του κατώτερου και του ανώτερου ορίου περίπου κατά 2% την περίοδο 1991-2001. Ο νομός που εμφανίζει το

μεγαλύτερο πρόβλημα είναι αυτός της Καβάλας με ποσοστό κενών κατοικιών το 2001, 33,75%, δηλαδή περίπου ένα στα τρία σπίτια είναι κενό, ένας αριθμός ιδιαίτερα ανυσηχτικός για το μέλλον του νομού. Αλλά και τα ποσοστά του νομού Ροδόπης, ο οποίος παρουσιάζει τα χαμηλότερα ποσοστά κενών κατοικιών της γεωγραφικής περιοχής, είναι αρκετά υψηλά. Το 22% του 2001 σημαίνει ότι περίπου 1 στα 4 σπίτια είναι κενά. Μπορούμε να συμπεράνουμε ότι μιλάμε για μία προβληματική περιοχή με χαρακτηριστικό το πρόβλημα των κενών κατοικιών, το οποίο επιδεινώνεται με το πέρασμα του χρόνου. Ο νομός που φαίνεται να διασώζεται από την γενικότερη τάση εγκατάλειψης των κατοικιών, σε αυτήν την γεωγραφική περιοχή, είναι ο νομός Έβρου, ο οποίος εμφανίζει σημάδια σταθεροποίησης του αριθμού κενών κατοικιών του.

Πίνακας 3.3.3 Κενές κατοικίες στην Αττική

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΑΤΤΙΚΗ	1.594.147	447.232	1.826.535	510.956	28,05	27,97	-0,08
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ	1.120.278	257.947	1.258.478	294.846	23,03	23,43	0,40
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	181.643	98.913	234.802	113.807	54,45	48,47	-5,99
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	51.434	17.594	63.601	22.334	34,21	35,12	0,91
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	240.792	72.778	269.654	79.969	30,22	29,66	-0,57

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Στο σύνολο της γεωγραφικής περιοχής της Αττικής παρατηρείται μία οριακή μείωση των κενών κατοικιών από το 1991 έως το 2001 της τάξεως του 0,08%. Συνολικά, το 2001 είχαμε 511.000 κενές κατοικίες στην γεωγραφική περιοχή της Αττικής. Στην περίπτωση αυτήν είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρον να εξετάσουμε τις επιμέρους περιοχές της Αττικής για να βγάλουμε ένα πιο ασφαλές συμπέρασμα. Στην νομαρχία Ανατολικής Αττικής παρουσιάζεται μία ιδιαίτερα μεγάλη μείωση των κενών κατοικιών της τάξης του 5,99% από το 1991 στο 2001. Διαφαίνεται μία δυναμική της περιοχής αυτής, παρόλο που το ποσοστό των κενών κατοικιών σε σχέση με τις κατοικημένες είναι 48,47% το 2001, περίπου μία στις δύο. Αντιθέτως, παρατηρείται μία μικρή αύξηση των κενών κατοικιών τόσο στην νομαρχία Αθηνών, όσο και στην νομαρχία Δυτικής Αττικής. Υπάρχει μία συνεχιζόμενη υποβάθμιση των δύο αυτών νομαρχιών, με μικρούς όμως ρυθμούς. Τέλος, στην νομαρχία Πειραιώς φαίνεται μία προσπάθεια ανασχεσης του φαινομένου των κενών κατοικιών και κάποια βήματα αναστροφής του αριθμού του, η οποία εκφράζεται με μία μείωση του ποσοστού των κενών κατοικιών από το 1991 στο 2001 κατά 0,57%. Μπορεί η μείωση να μην είναι εντυπωσιακή αλλά διαμορφώνει μία τάση ανασχεσης της αύξησης του αριθμού των κενών κατοικιών.

Ειδικότερα, το 1991 το ποσοστό των κενών κατοικιών στο πολεοδομικό συγκρότημα έφτασε το 22,8%. Τα μεγάλα ποσοστά κενών κατοικιών το 1991, άνω του 30% και μερικές φορές άνω των 40%, συγκεντρώνονται στην Πλάκα, Μεταξουργείο, γύρω από την Ομόνοια, στην Βάθης, Εξάρχεια και στις περιοχές γύρω από Σόλωνος, Ιπποκράτους, Ασκληπιού, και γύρω από τον Λυκαβηττό. Το Μετς, το Παγκράτι και οι ζώνες που περιβάλλουν τον Εθνικό Κήπο παρουσιάζουν επίσης σημαντικά ποσοστά κενών κατοικιών. Αντίθετα, γειτονιές, όπως το Κουκάκι και τα Πετράλωνα, παρουσιάζουν χαμηλά ποσοστά κενών κατοικιών. Σε μεγάλο βαθμό το ποσοστό των κενών κατοικιών δείχνει και το επίπεδο ζήτησης κατοικίας για μία περιοχή σε σχέση με την προσφορά (Εμμανουήλ Δ. 1999, σ. 23).

Πίνακας 3.3.4 Κενές κατοικίες στο Βόρειο Αιγαίο

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	128.075	59.908	141.686	67.894	46,78	47,92	1,14
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	64.882	28.831	72.418	33.426	44,44	46,16	1,72
ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	29.691	14.604	33.708	17.548	49,19	52,06	2,87
ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	33.502	16.473	35.560	16.920	49,17	47,58	-1,59

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Όσον αφορά τα νησιά του Βορείου Αιγαίου μπορούμε να πούμε ότι τα ποσοστά κενών κατοικιών είναι εξαιρετικά υψηλά. Βέβαια πρέπει να αναφέρουμε και το πρόβλημα που σχετίζεται με την μέτρηση των κατοικιών και αφορά τις κατοικίες που προορίζονταν για παραθεριστικούς σκοπούς. Τα ποσοστά των κενών κατοικιών σε αυτήν την γεωγραφική περιοχή κυμαίνονται κοντά στο 50%, τόσο κατά το 1991 όσο και κατά το 2001. Η εγκατάλειψη των κατοικιών των νησιών αυτών είναι εμφανής. Ένα στα δύο σπίτια να είναι κενό, είναι πολύ υψηλός αριθμός. Αυτό που είναι πιο ανυσηχτικό είναι ότι στην Λέσβο και την Σάμο είχαμε μία επιδείνωση της κατάστασης κατά το πέρας μίας δεκαετίας (1991-2001) με αύξηση του ποσοστού των κενών κατοικιών από το 1991 στο 2001 της τάξης 1,72% και 2,87% αντίστοιχα, ενώ αντίθετα στον νομό Χίου βλέπουμε κάποια προσπάθεια ανάκαμψης. Η Χίος παρουσιάζει μια πτώση του αριθμού των κενών κατοικιών κατά 1,59%, ένα θετικό δείγμα όσον αφορά το μέλλον αυτού του νησιού ή τουλάχιστον της σταθεροποίησης της κατάστασης του.

Πίνακας 3.3.5 Κενές κατοικίες στην Δυτική Ελλάδα

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	286.189	92.861	339.440	118.801	32,45	35,00	2,55
NOMOS ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	86.586	24.838	105.154	36.475	28,69	34,69	6,00
NOMOS ΑΧΑΪΑΣ	130.980	46.290	153.858	56.156	35,34	36,50	1,16
NOMOS ΗΛΕΙΑΣ	68.623	21.733	80.428	26.170	31,67	32,54	0,87

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Η γεωγραφική περιφέρεια της Δυτικής Ελλάδας εμφανίζει αύξηση των κενών κατοικιών κατά την περίοδο 1991-2001 της τάξεως του 2,55%. Εκεί που θα πρέπει να επικεντρώσουμε την προσοχή μας είναι στον νομό Αιτωλίας και Ακαρνανίας, όπου παρουσιάζεται μία αξιοσημείωτη αύξηση των κενών κατοικιών από το 1991 στο 2001. Η αύξηση αυτή είναι της τάξης του 6%, μία αύξηση που εγκυμονεί πολλούς κινδύνους για το μέλλον της περιοχής. Μίας τέτοιας κλίμακας αύξηση μπορεί να χαρακτηριστεί ραγδαία και πρέπει ληφθούν άμεσα κάποια μέτρα για την σταθεροποίηση της κατάστασης. Υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών παρουσιάζονται και στον νομό Αχαΐας με ποσοστό 36,5% και στον νομό Ηλείας με 32,54% κατά το 2001. Τα ποσοστά αυτά είναι υψηλά και ιδιαίτερα επικίνδυνα για το μέλλον της γεωγραφικής περιοχής της Δυτικής Ελλάδας. Η πολιτεία πρέπει να πάρει άμεσα μέτρα για την αντιμετώπιση του φαινομένου και την ανάσχεσή του.

Πίνακας 3.3.6 Κενές κατοικίες στην Δυτική Μακεδονία

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	119.475	36.079	137.735	43.975	30,20	31,93	1,73
ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	17.377	6.613	19.794	7.530	38,06	38,04	-0,01
ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	20.576	5.396	23.682	6.948	26,22	29,34	3,11
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	60.416	17.503	70.879	22.159	28,97	31,26	2,29
ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	21.106	6.567	23.380	7.338	31,11	31,39	0,27

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Η περιφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας ακολουθεί την πορεία των υπολοίπων περιφερειών. Το ποσοστό κενών κατοικιών αυξήθηκε κατά 1,73% από το 1991 και κυμαίνεται περίπου στο 30% στους επιμέρους νομούς. Η μόνη εξαίρεση είναι ο νομός των Γρεβενών με ποσοστό κενών κατοικιών το 2001 περίπου 38%. Όπως φαίνεται το ποσοστό των κενών κατοικιών σε αυτόν τον νομό έχει σταθεροποιηθεί. Ο νομός Γρεβενών είναι από τους λίγους νομούς της χώρας ο οποίος εμφανίζει σταθεροποιητικές τάσεις. Αντιθέτως, ο νομός Καστοριάς είναι ο νομός, ο οποίος εμφανίζει την πιο ανυσηχητική κατάσταση, αφού η αύξηση των κενών κατοικιών σε μία δεκαετία είναι της τάξης του 3%. Όλοι οι νομοί αυτής της γεωγραφικής περιοχής χρίζουν άμεσης επέμβασης για την αντιμετώπιση του προβλήματος των κενών κατοικιών.

Πίνακας 3.3.7 Κενές κατοικίες στην Ήπειρο

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΗΠΕΙΡΟΣ	148.376	47.597	175.247	59.775	32,08	34,11	2,03
NOMOS ΑΡΤΗΣ	31.493	8.326	36.211	11.040	26,44	30,49	4,05
NOMOS ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	18.938	6.420	22.832	8.382	33,90	36,71	2,81
NOMOS ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	74.464	25.908	87.579	30.648	34,79	34,99	0,20
NOMOS ΠΡΕΒΕΖΗΣ	23.481	6.943	28.625	9.705	29,57	33,90	4,34

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Στην γεωγραφική περιοχή της Ηπείρου, αυτό που παρατηρείται είναι μία αύξηση των κενών κατοικιών κατά την περίοδο 1991-2001 κατά 2%. Οι νομοί που πρωτοστατούν σε αυτήν την αύξηση του ποσοστού των κενών κατοικιών είναι ο νομός Πρέβεζας με αύξηση 4,34% και ο νομός Άρτας με αύξηση 4,05%. Και οι δύο νομοί εμφανίζουν μία δυναμική εγκατάλειψης των κατοικιών τους. Ο νομός Θεσπρωτίας εμφανίζει και αυτός υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών και ο μόνος νομός της γεωγραφικής περιοχής της Ηπείρου που φαίνεται να διασώζεται, είναι τα Ιωάννινα με αύξηση του ποσοστού κενών κατοικιών κατά 0,2%. Μπορούμε να πούμε ότι τα Ιωάννινα είναι η μόνη εξαίρεση στην περιφέρεια της Ηπείρου, όσον αφορά την τάση εγκατάλειψης των κατοικιών. Πιθανώς παράγοντας σταθεροποίησης των κενών κατοικιών του νομού Ιωαννίνων μπορεί να είναι και η ύπαρξη του πανεπιστημίου και συνεπώς η μεγάλη ζήτηση κατοικιών από φοιτητές.

Πίνακας 3.3.8 Κενές κατοικίες στην Θεσσαλία

Γεωγραφική Περιοχή	ΕΤΟΣ 1991		ΕΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	296.883	86.922	344.610	109.050	29,28	31,64	2,37
NOMOS ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	49.179	13.711	54.293	15.624	27,88	28,78	0,90
NOMOS ΛΑΡΙΣΗΣ	101.296	25.396	119.523	33.581	25,07	28,10	3,02
NOMOS ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	89.269	29.794	105.065	37.604	33,38	35,79	2,42
NOMOS ΤΡΙΚΑΛΩΝ	57.139	18.021	65.729	22.241	31,54	33,84	2,30

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Η γεωγραφική περιοχή της Θεσσαλίας παρουσιάζει μία αύξηση των κενών κατοικιών την δεκαετία 1991-2001 της τάξης του 2,37%. Η τάση αύξησης των κενών κατοικιών φαίνεται να διαφοροποιείται μεταξύ του νομού Καρδίτσας και των υπολοίπων τριών. Την μεγαλύτερη τάση κενών κατοικιών εμφανίζει ο νομός Λάρισας με ποσοστό αύξησης την περίοδο 1991-2001 κατά 3,02% και έπονται οι νομοί Μαγνησίας και Τρικάλων με ποσοστό περίπου 2,4%. Η περιοχή της Θεσσαλίας βρίσκεται σε μία δύσκολη θέση. Τα σπίτια εγκαταλείπονται με αυξανόμενο ρυθμό και αυτός ο ρυθμός αύξησης εγκυμονεί πολλούς κινδύνους για το μέλλον της περιοχής.

Πίνακας 3.3.9 Κενές κατοικίες στα Ιόνια νησιά

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	115.159	55.249	130.496	59.127	47,98	45,31	-2,67
ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	15.763	6.202	19.533	7.256	39,35	37,15	-2,20
ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	68.052	35.267	72.502	34.568	51,82	47,68	-4,14
ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	20.029	9.266	24.700	11.395	46,26	46,13	-0,13
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	11.315	4.514	13.761	5.908	39,89	42,93	3,04

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Τα Ιόνια Νησιά είναι η μόνη γεωγραφική περιοχή, η οποία μπορούμε να ισχυριστούμε, ότι παρουσιάζει μία ισχυρή τάση αναστροφής της εμφάνισης κενών κατοικιών, με μόνη εξαίρεση τον νομό Λευκάδας. Ο νομός Κέρκυρας φαίνεται να ηγείται αυτής της προσπάθειας με μείωση των κενών κατοικιών κατά 4% από το 1991 στο 2001 και έπονται ο νομός Ζακύνθου με 2,2% και ο νομός Κεφαλληνίας με ποσοστό 0,13%. Το μέλλον για τα Ιόνια Νησιά μπορούμε να ισχυριστούμε ότι είναι ιδιαίτερα ελπιδοφόρο. Η περιοχή που χρειάζεται περισσότερη προσοχή είναι ο νομός Λευκάδας, για να αναστραφεί και σε αυτήν την περιοχή η τάση για αύξηση των κενών κατοικιών. Η γεωγραφική περιοχή των Ιονίων Νήσων είναι ένα παράδειγμα προς μίμηση και το ποσοστό μείωσης των κενών κατοικιών σε μία δεκαετία κατά 2,67% είναι ένα επίτευγμα, εάν συνεκτιμήσουμε και την κατάσταση που επικρατεί στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Πίνακας 3.3.10 Κενές κατοικίες στην Κεντρική Μακεδονία

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	747.064	222.179	909.620	291.308	29,74	32,03	2,28
ΑΓΙΟΝ ΟΡΟΣ	536	220	761	435	41,04	57,16	16,12
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	51.413	11.807	57.544	12.984	22,97	22,56	-0,40
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	402.144	99.966	491.228	131.213	24,86	26,71	1,85
ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	32.332	9.017	36.843	9.183	27,89	24,92	-2,96
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	49.551	9.820	59.567	13.661	19,82	22,93	3,12
ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ	48.700	16.313	61.148	21.885	33,50	35,79	2,29
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	78.231	19.526	87.956	22.402	24,96	25,47	0,51
ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	84.157	55.510	114.573	79.545	65,96	69,43	3,47

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Η περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας παρουσιάζει αύξηση των κενών κατοικιών κατά 2,28% κατά την δεκαετία 1991-2001. Οι νομοί Ημαθίας και Κιλκίς παρουσιάζουν σημάδια ανάκαμψης, όσον αφορά τον αριθμό κενών κατοικιών τους, σε σχέση με τους νομούς Χαλκιδικής, Πιερίας, Πέλλης, Σερρών και Θεσσαλονίκης. Στην Θεσσαλονίκη, το δεύτερο μεγαλύτερο αστικό κέντρο της Ελλάδας, ο ρυθμός αύξησης των κενών κατοικιών είναι περίπου 2%, αρκετά μεγάλο ποσοστό για ένα αστικό κέντρο. Στην Θεσσαλονίκη, περίπου ένα στα τέσσερα σπίτια είναι κενό. Τα σημαντικότερα ποσοστά αύξησης των κενών κατοικιών την περίοδο 1991-2001 παρουσιάζονται στον νομό Χαλκιδικής κατά 3,47%, στον νομό Πέλλης κατά 3,12% και στον νομό Πιερίας κατά 2,29%. Ο νομός Χαλκιδικής παρουσιάζει ένα από τα

μεγαλύτερα ποσοστά κενών κατοικιών στην Ελλάδα. Το 70% των κατοικιών της Χαλκιδικής είναι κενά. Αυτός ο μεγάλος αριθμός των κενών κατοικιών στην Χαλκιδική πιθανότατα οφείλεται στην ύπαρξη πολλών παραθεριστικών κατοικιών. Όμως το ποσοστό είναι ιδιαίτερα μεγάλο και η συνεχιζόμενη αύξηση του αριθμού κενών κατοικιών στην Χαλκιδική οδηγεί την περιοχή σε ερήμωση.

Πίνακας 3.3.11 Κενές κατοικίες στην Κρήτη

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΚΡΗΤΗ	248.719	79.674	309.245	109.583	32,03	35,44	3,40
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	114.082	32.617	142.776	45.893	28,59	32,14	3,55
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	42.585	17.771	49.929	22.527	41,73	45,12	3,39
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	33.409	11.110	42.526	16.227	33,25	38,16	4,90
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	58.643	18.176	74.014	24.936	30,99	33,69	2,70

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Στην γεωγραφική περιοχή της Κρήτης συμπεραίνουμε από το παραπάνω πίνακα ότι οι κενές κατοικίες παρουσιάζουν αυξανόμενη τάση από το 1991. Το μέσο όρο αύξησης των κενών κατοικιών είναι 3,5%. Η Κρήτη εμφανίζει σημάδια εγκατάλειψης και το μέλλον της προμυνείται δυσοίωνο. Είναι πολύ υψηλά τα ποσοστά κενών κατοικιών και το σημαντικότερο είναι ότι τα ποσοστά αυτά αυξάνονται με υψηλούς ρυθμούς. Στην χειρότερη θέση εμφανίζεται ο νομός Λασιθίου με περίπου 1 στις 2 κατοικίες να είναι κενές, ενώ ακολουθεί ο νομός Ρεθύμνης με ποσοστό 38,16%. Οι νομοί Ηρακλείου και Χανίων εμφανίζουν και αυτοί ποσοστά κενών κατοικιών περίπου 33% το 2001.

Πίνακας 3.3.12 Κενές κατοικίες στο Νότιο Αιγαίο

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	151.823	70.519	187.456	87.266	46,45	46,55	0,10
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	76.892	28.302	94.803	33.993	36,81	35,86	-0,95
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	74.931	42.217	92.653	53.273	56,34	57,50	1,16

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Στην περιοχή του Νότιου Αιγαίου έχουμε μία αντικρουόμενη κατάσταση. Ο νομός Δωδεκανήσου παρουσιάζει μείωση των κενών κατοικιών κατά 1% την περίοδο 1991-2001, ενώ αντίθετα ο νομός Κυκλάδων παρουσιάζει αύξηση των κενών κατοικιών κατά 1%. Ο νομός Κυκλάδων έχει ποσοστό κενών κατοικιών το 2001 57,5%. Το ποσοστό αυτό είναι ιδιαίτερα μεγάλο. Με το πέρας του χρόνου φαίνεται η συνεχής εγκατάλειψη των κατοικιών του νομού Κυκλάδων και με την πορεία αυτήν είναι πιθανόν να δούμε στο μέλλον την ερήμωση μερικών νησιών του.

Πίνακας 3.3.13 Κενές κατοικίες στην Πελοπόννησο

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	308.027	127.642	359.925	158.812	41,44	44,12	2,69
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	41.884	13.551	48.427	16.255	32,35	33,57	1,21
ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	56.343	25.375	62.820	31.026	45,04	49,39	4,35
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	76.546	36.713	93.073	45.301	47,96	48,67	0,71
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	53.818	23.404	60.604	27.550	43,49	45,46	1,97
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	79.436	28.599	95.001	38.680	36,00	40,72	4,71

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Η Πελοπόννησος, όπως και όλες οι προηγούμενες περιοχές, εμφανίζει αύξηση των κενών κατοικιών της το διάστημα 1991-2001. Το μεγαλύτερο πρόβλημα φαίνεται να το αντιμετωπίζουν οι νομοί Αρκαδίας, Λακωνίας και Μεσσηνίας με αύξηση του ποσοστού των κενών κατοικιών την περίοδο 1991-2001 της τάξης 4,35%, 1,97% και 4,71% αντίστοιχα. Οι κενές κατοικίες εξαπλώνονται ραγδαία σε αυτούς τους νομούς. Περίπου 1 στις 2 κατοικίες στην περιφέρεια Πελοποννήσου είναι κενές με το μεγαλύτερο ποσοστό να παρουσιάζεται στον νομό Κορινθίας με 48,67% το 2001.

Πίνακας 3.3.14 Κενές κατοικίες στην Στερεά Ελλάδα

Γεωγραφική Περιοχή	ΈΤΟΣ 1991		ΈΤΟΣ 2001		Ποσοστό κενών κατοικιών 1991	Ποσοστό κενών κατοικιών 2001	ΔΙΑΦΟΡΑ 2001-1991
	Σύνολο	Κενές	Σύνολο	Κενές			
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	261.515	92.800	310.912	120.515	35,49	38,76	3,28
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	51.010	14.444	60.399	20.441	28,32	33,84	5,53
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	102.861	40.241	122.986	51.864	39,12	42,17	3,05
ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	12.994	6.020	15.050	6.553	46,33	43,54	-2,79
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	71.994	22.837	87.203	31.268	31,72	35,86	4,14
ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	22.656	9.258	25.274	10.389	40,86	41,11	0,24

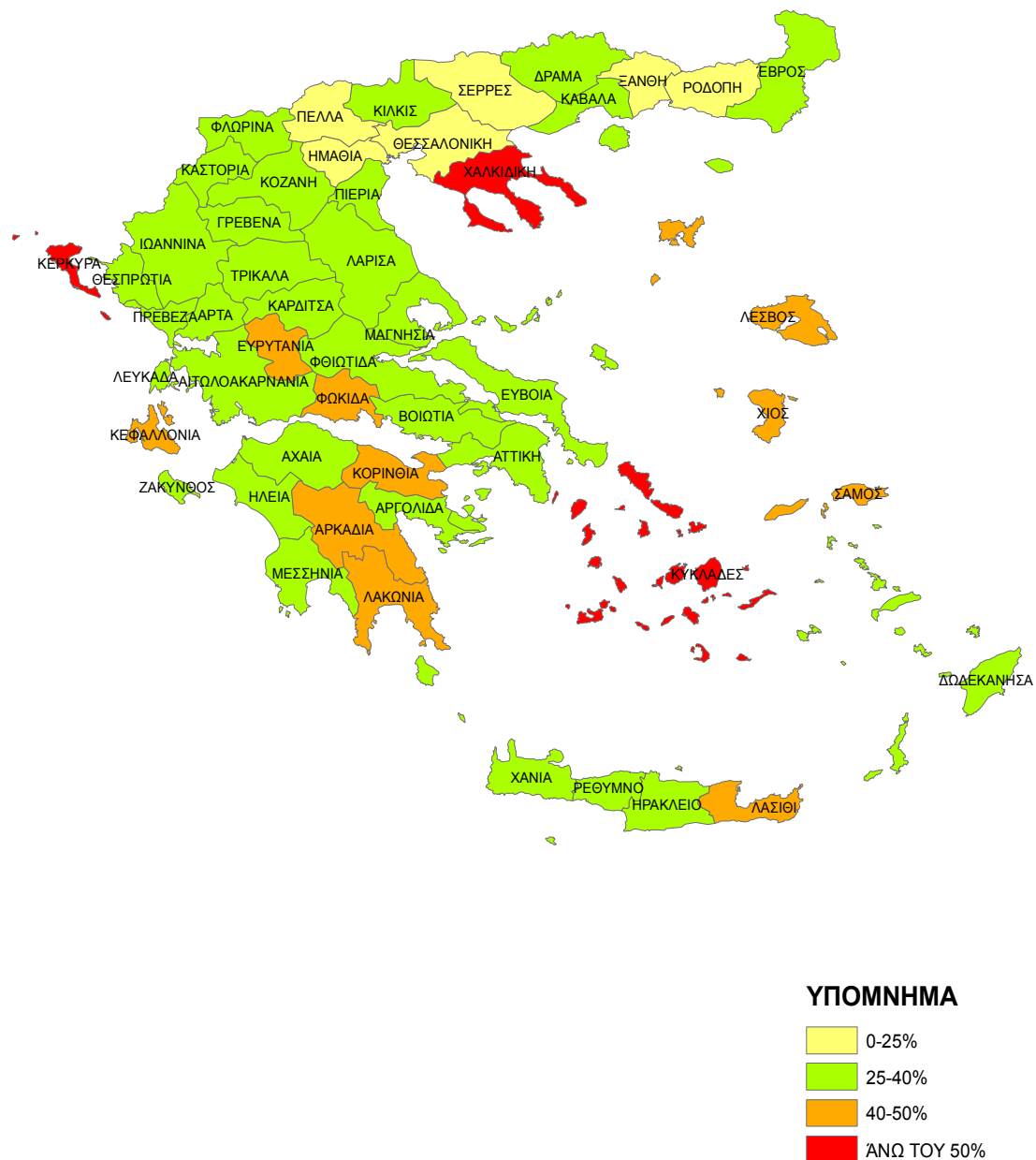
Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε 2007

Η γεωγραφική περιοχή της Στερεάς Ελλάδας παρουσιάζει μία αύξηση των κενών κατοικιών κατά 3,28% την δεκαετία 1991-2001. Ο νομός Βοιωτίας παρουσίασε αξιοσημείωτη αύξηση στον αριθμό των κενών κατοικιών της τάξεως του 5,5%. Την ίδια πορεία ακολουθεί και ο νομός Εύβοιας και Φθιώτιδας με ποσοστά 3,05% και 4,14% αντίστοιχα, ενώ εξαίρεση αποτελεί ο νομός Ευρυτανίας, ο οποίος φαίνεται να αντιστρέφει τον αριθμό των κενών κατοικιών με πτώση 2,79%. Τέλος, ο νομός Φωκίδας εμφανίζεται να σταθεροποιεί τον αριθμό των κενών κατοικιών του το 2001.

Το 2004 υπήρχαν 1.929.784 κενές κατοικίες σε όλη την χώρα (phileleftheros 2004). Φαίνεται ότι από το 2001 οι κενές κατοικίες έχουν αυξηθεί. Το 2001 οι κενές κατοικίες ήταν 1.815.968 και μέσα σε 4 χρόνια έχουμε 100.000 περίπου νέες κενές κατοικίες. Το φαινόμενο των κενών κατοικιών επιδεινώνεται με το πέρασ των χρόνων και παίρνει ανεξέλεγκτες διαστάσεις.

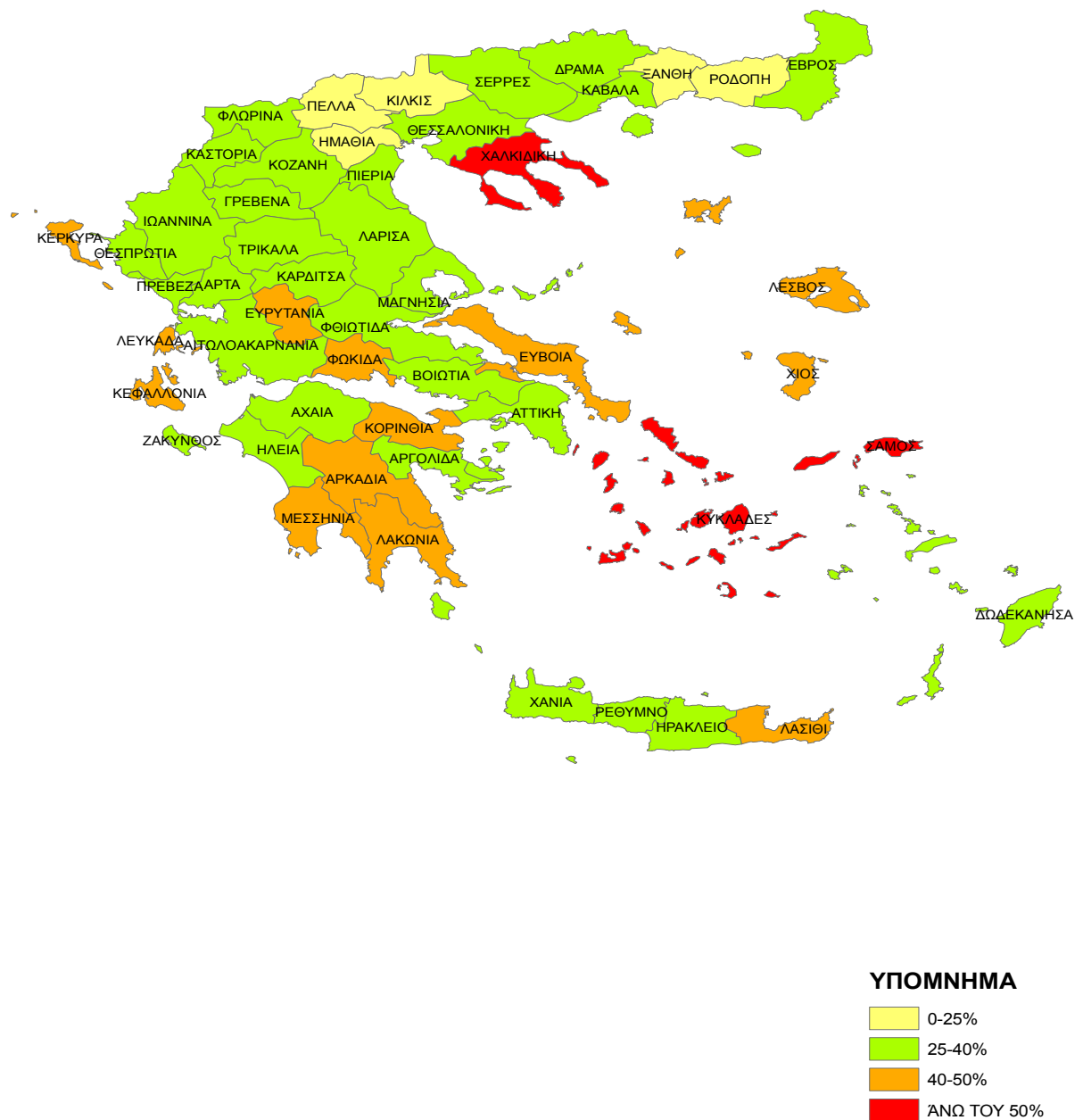
Η εικόνα που επικρατεί στον ελληνικό χώρο γίνεται ευκολότερα αντιληπτή από τους χάρτες 1 και 2.

ΧΑΡΤΗΣ 1. ΠΟΣΟΣΤΑ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ ΤΟ 1991



Από τον χάρτη 1 γίνεται αντιληπτό ότι το 1991 η πλειοψηφία των νομών είχε 25 – 40% κενές κατοικίες, ενώ μεγάλος ήταν και ο αριθμός των νομών που είχαν πάνω από 40% κενές κατοικίες. Το γεγονός που είναι ανυσηχτικό είναι ότι μόνο 6 νομοί παρουσίαζαν κατά το 1991 ποσοστό κενών κατοικιών μικρότερο από 25%.

ΧΑΡΤΗΣ 2. ΠΟΣΟΣΤΑ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ ΤΟ 2001

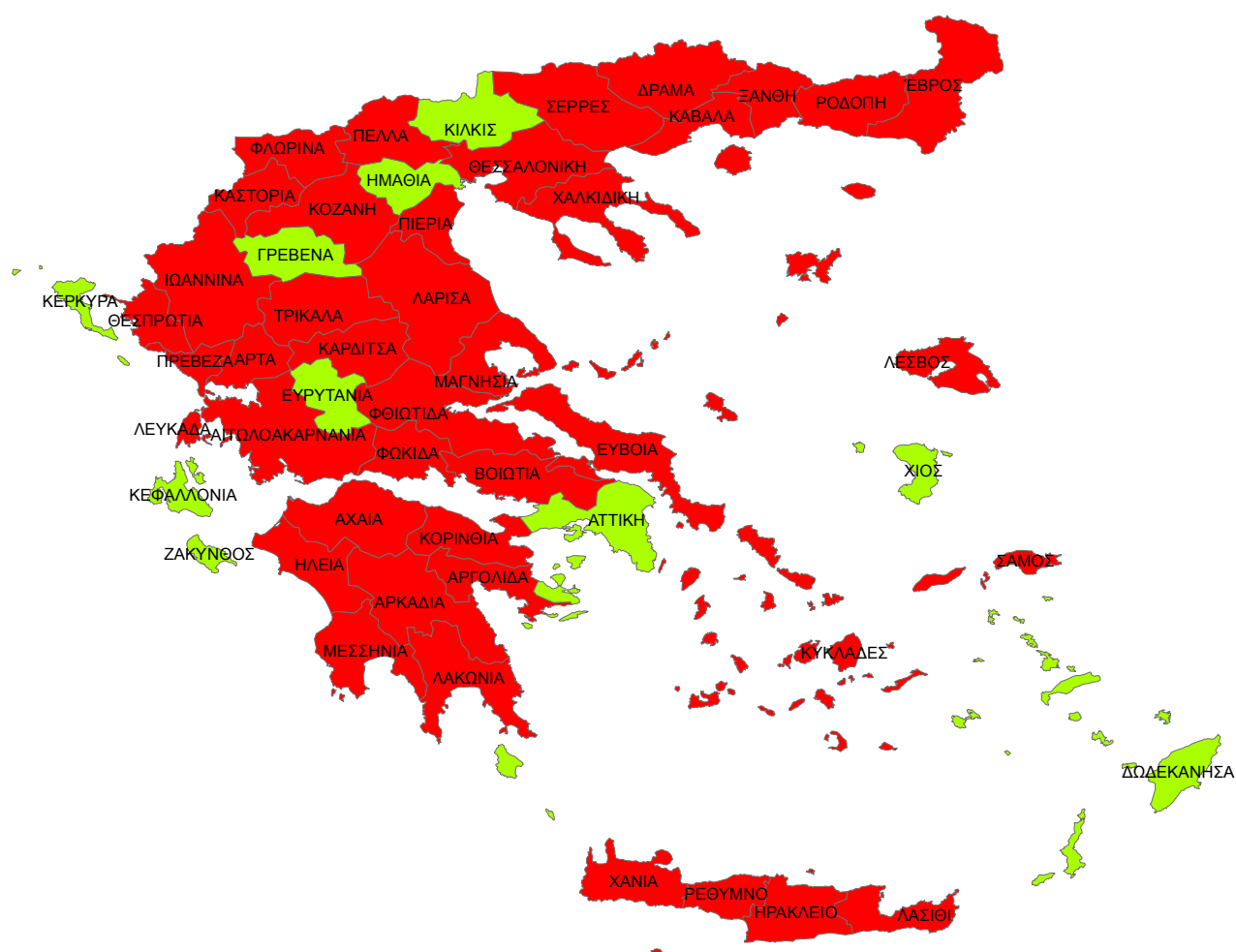


Ο χάρτης 2 μας δείχνει, ότι ο αριθμός των νομών που παρουσιάζουν ποσοστά κενών κατοικιών το 2001 πάνω από 25% αυξάνεται. Τα πράγματα είναι δυσοίωνα και σε λίγες δεκαετίες είναι πολύ πιθανό όλοι οι νομοί της Ελλάδας να έχουν ποσοστά κενών κατοικιών άνω του 25%. Επίσης, αυξάνεται και ο αριθμός των νομών που έχουν πάνω από 40% κενές κατοικίες. Η κατάσταση έχει επιδεινωθεί από το 1991 και δυστυχώς ο ρυθμός αύξησης των κενών κατοικιών είναι μεγάλος.

3.4 Συμπεράσματα

Στην Ελλάδα οι αγροτικές περιοχές χάνουν συνεχώς πληθυσμό και εγκαταλείπονται, αντιθέτως με τις αστικές οι οποίες ενδυναμώνονται. Από το 1981 εμφανίζεται το φαινόμενο της προαστικοποίησης στις αστικές περιοχές, δημιουργώντας μία τάση φυγής από τα κέντρα των πόλεων και την μετεγκατάσταση των κατοίκων προς τα προάστια τους. Αυτή η τάση ωθεί στην εγκατάλειψη και την παρακμή σπιτιών στα κέντρα των πόλεων. Γενικότερα, το φαινόμενο των κενών κατοικιών είναι ένα φαινόμενο που πλήττει την Ελλάδα. Ένα στα τρία σπίτια παρουσιάζεται κενό. Έχουμε ένα πλεόνασμα κατοικιών, το οποίο ζητάει χρήση και επειδή πολλές φορές δεν υπάρχει ζήτηση, αυτό ερημώνεται και εγκαταλείπεται. Αυτό που είναι ανησυχητικό είναι ότι ο ρυθμός μεταβολής των κενών κατοικιών στους περισσότερους νομούς της Ελλάδας είναι θετικός (χάρτης 3), γεγονός που υποδεικνύει τον κίνδυνο σε μερικές δεκαετίες το ποσοστό των κενών κατοικιών να είναι πολύ μεγάλο. Οι περισσότεροι νομοί, εάν συνεχιστούν αυτοί οι ρυθμοί αύξησης των κενών κατοικιών, θα εγκαταλειφθούν. Τα νησιά, η Πελοπόννησος και η Βόρεια Ελλάδα είναι οι γεωγραφικές περιοχές που χρίζουν άμεσης προσοχής και άμεσων παρεμβάσεων. Θα πρέπει να δοθεί μεγάλη προσοχή σε αυτές τις περιοχές και θα πρέπει να παρθούν μέτρα, ώστε να αναστραφεί το κλίμα για να μην αντιμετωπίσουν στο μέλλον προβλήματα ερήμωσης.

ΧΑΡΤΗΣ 3. ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ ΤΟ ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ 1991-2001



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	ΘΕΤΙΚΟΣ
	ΑΡΝΗΤΙΚΟΣ

Ο παραπάνω χάρτης μας δείχνει ότι πρέπει να ληφθούν άμεσα μέτρα για να αντιμετωπιστεί το φαινόμενο των κενών κατοικιών. Ακόμα και στις περιοχές που ο ρυθμός μεταβολής είναι αρνητικός, υπάρχουν εστίες εγκατάλειψης, οι οποίες πρέπει να αντιμετωπιστούν. Σχεδόν όλοι οι νομοί της Ελλάδας παρουσιάζουν θετικούς ρυθμούς κενών κατοικιών, γεγονός που καταδεικνύει την αναποτελεσματικότητα των μέτρων που έχουν παρθεί και την συνεχιζόμενη επιδείνωση του φαινομένου σε όλη σχεδόν την επικράτεια.

Κεφάλαιο 4. Λόγοι εγκατάλειψης των κατοικιών

Οι λόγοι για να παρθεί η απόφαση εγκατάλειψης μίας κατοικίας και φυγής από μία περιοχή ποικίλουν. Η απόφαση του νοικοκυριού να εγκαταλείψει μία κατοικία μπορεί να οφείλεται σε πολλούς παράγοντες, οι οποίοι δεν είναι εύκολο να ποσοτικοποιηθούν. Υπάρχει μία ποικιλία όσον αφορά τους λόγους. Αυτοί οι λόγοι μπορεί να είναι προσωπικοί, κοινωνικοί, οικονομικοί, δημογραφικοί και κάθε πιθανώς παράγοντας που μπορεί κανείς να σκεφτεί. Επομένως, όπως μπορούμε να συμπεράνουμε, η απόφαση για εγκατάλειψη μιας κατοικίας δεν μπορεί να είναι μονοδιάστατη. Χρειάζεται εκτενή μελέτη για τα αίτια που προκαλούν αυτό το φαινόμενο. Παρακάτω συνοψίζονται οι σημαντικότεροι παράγοντες που μπορούν να οδηγήσουν σε εγκατάλειψη μιας κατοικίας, όπως τους έχουμε αξιολογήσει. Οι παράγοντες αυτοί θα διαχωριστούν σε ενδογενείς, εξωγενείς και ανεξάρτητους. Οι ενδογενείς παράγοντες αναφέρονται σε λόγους εγκατάλειψης που οφείλονται σε χαρακτηριστικά της κατοικίας, οι εξωγενείς σε παράγοντες που οφείλονται στην γενικότερη κατάσταση της περιοχής και οι ανεξάρτητοι σε παράγοντες, οι οποίοι δεν οφείλονται ούτε στην περιοχή ούτε στην κατοικία, αλλά σε γενικότερες πολιτικές και φαινόμενα που διαδραματίζονται.

4.1 Ενδογενείς παράγοντες εγκατάλειψης

Οι ενδογενείς παράγοντες εγκατάλειψης μίας κατοικίας είναι οι εξής:

Α) Η ηλικία των κτιρίων και η ποιότητα της κατασκευής τους

Όταν η οικονομική ζωή ενός κτιρίου τελειώνει, το απόθεμα ζητάει νέα χρήση (Balchin P.1995:σ, 239). Το κάθε κτίσμα χαρακτηρίζεται κυρίως από δύο χαρακτηριστικά. Το πρώτο χαρακτηριστικό είναι η ηλικία του κτιρίου και το δεύτερο η ποιότητα κατασκευής του (Medhurst D.F. 1969,σ. 4). Συνεπώς, το κάθε κτίσμα που κατασκευάζετε έχει μία χρονική περίοδο αντοχής που εξαρτάται κατά κύριο λόγο από τους προαναφερθέντες παράγοντες. Αυτό που θα πρέπει να τονίσουμε είναι ότι η περίοδος κατασκευής ενός κτιρίου δεν μπορεί να μας δώσει από μόνη της απάντηση για το χρονικό διάστημα αντοχής του κτιρίου, αλλά μας βοηθάει να σχηματίσουμε

χρήσιμα συμπεράσματα. Ένα κτίσμα 100 χρόνων μας δηλώνει την ποιοτική του, αλλά και την λειτουργική του απαρχαίωση. Σε αυτήν την περίπτωση μπορούμε να βγάλουμε ασφαλές συμπέρασμα. Στην περίπτωση όμως ενός κτίσματος 30–40 χρόνων δεν μπορούμε να βγάλουμε συμπέρασμα για την κατάσταση του κτιρίου μόνο από την ηλικία του. Σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει για την αντοχή του κτιρίου να συνυπολογίσουμε παράγοντες, όπως η αντοχή των υλικών, η ποιότητα των υλικών, το είδος των υλικών που χρησιμοποιήθηκαν, οι συνθήκες κατασκευής κ.α. (Balchin P. 1995:σ, 233).

Όσον αφορά τα κύρια υλικά κατασκευής των σπιτιών κατά την απογραφή του 2001 στην Ελλάδα παραθέτουμε τον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 4.1.1. Κύρια υλικά κατασκευής των σπιτιών κατά την απογραφή του 2001

Γεωγραφική περιοχή	Σύνολο Κτιρίων	Κύρια υλικά κατασκευής κτιρίου						
		ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΟΠΙΣΜΕΝΟ	ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΕΥΛΟ	ΠΛΙΝΘΟΔΟΜΗ-ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΟΔΟΜΗ	ΛΙΘΟΔΟΜΗ	ΛΑΝΑ ΥΛΙΚΑ	ΔΕΝ ΔΙΔΑΣΘΗΚΕ
Σύνολο Ελλάδας	3.990.970	1.909.312	21.718	20.622	1.083.000	891.649	56.852	7.817
Αστικές περιοχές	1.950.060	1.284.988	14.483	11.033	402.692	206.984	26.392	3.488
Αγροτικές περιοχές	2.040.910	624.324	7.235	9.589	680.308	684.665	30.460	4.329
Αττική	754.728	566.200	7.269	4.226	118.082	46.689	10.968	1.294
Αστικές περιοχές	723.596	552.339	7.133	4.078	109.205	39.148	10.531	1.162
Αγροτικές περιοχές	31.132	13.861	136	148	8.877	7.541	437	132

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε Απογραφή 2001

Από τον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι στο σύνολο της Ελλάδας τα μισά κτίρια είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα. Έπονται τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα από πλινθοδομή και οπτοπλινθοδομή. Όσον αφορά τα κτίσματα αυτά, μπορούμε να πούμε ότι είναι χαμηλής ποιότητας και πιθανώς θα αναγκαστούν οι κάτοικοί τους να τα εγκαταλείψουν στο άμεσο μέλλον.

Στην Αττική, η πλειοψηφία των κτιρίων είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά δεν εκλείπουν τα κτίσματα που είναι κατασκευασμένα με χαμηλότερης ποιότητας υλικά. Τα κτίρια που είναι κατασκευασμένα από αυτά τα υλικά αποτελούν εν δυνάμει κενές κατοικίες.

Στην Αθήνα πολλά από τα κτίρια που κατασκευάστηκαν ήταν αποτέλεσμα της έντονης μεταπολεμικής αστικοποίησης που παρατηρήθηκε, καθώς και της ανάγκης που υπήρξε για στέγη (Μαλούτας Θ. 2000, σ. 35). Συνεπώς, η ποιότητα των κτιρίων δεν ενδιέφερε τους κατοίκους, παρά μόνο η εύρεση κατοικίας. Επίσης, παρατηρείται και το φαινόμενο των πυκνοδομημένων περιοχών, γεγονός που δυσχεραίνει τα προγράμματα ανάπλασης. Ένας ακόμα πολύ σημαντικός παράγοντας είναι η αυθαίρετη δόμηση. Πολλά από τα σπίτια που έχουν κατασκευαστεί στην Ελλάδα είναι αυθαίρετα, απόρροια της έλλειψης ή της ελλιπής ύπαρξης πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού καθώς και ελέγχου. Ο χρόνος κατασκευής των αυθαιρέτων είναι συνήθως σύντομος, ενώ χρησιμοποιούνται συνήθως χαμηλής ποιότητας υλικά. Αυτός ο τρόπος κατασκευής συνεπικουρεί στην απαξίωση του κτίσματος μετά από σύντομο χρονικό διάστημα.

Όλοι οι παραπάνω παράγοντες οδηγούν και σε ένα άλλο αποτέλεσμα πολύ σημαντικό, το οποίο είναι η καταστροφή της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς. Η βασική αιτία καταστροφής της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς είναι ότι τα παλαιά κτίρια περιορισμένου ύψους και κατασκευασμένα πολλές φορές με απλά υλικά είναι περιορισμένης αποδοτικότητας κι έτσι συχνά κατεδαφίζονται για να αντικατασταθούν από σύγχρονες οικοδομές μεγαλύτερου εμπορικού κέρδους (Κότσαλη). Η απουσία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς οδηγεί στην αποξένωση των πολιτών από τον τόπο τους και διαρρηγνύει τους κοινωνικούς και πολιτιστικούς δεσμούς.

B) Κόστος συντήρησης

Μετά την πάροδο ενός χρονικού διαστήματος το κάθε κτίσμα έχει ένα κόστος συντήρησης, το οποίο είναι πολύ σημαντικό για την απόφαση εγκατάλειψης ή μη μίας κατοικίας.

Ο σημαντικότερος λόγος για την εγκατάλειψη των κτιρίων είναι ότι η πρόσοδος που αντλείτε από τα κτίρια δεν επαρκή για την πληρωμή των κοστών συντήρησης τους (Medhurst D.F. 1969,σ. 57). Ο ιδιοκτήτης του κτιρίου αποφασίζει ότι η διατήρηση του κτίσματος του επιφέρει οικονομική ζημιά και αποφασίζει να το εγκαταλείψει. Προτιμά να αφήσει κενό ένα κτίσμα παρά να το ανακατασκευάσει ή να το χρησιμοποιήσει με κάποιον άλλον τρόπο. Σε αυτό το σημείο εμπλέκεται το άμεσο κόστος ανακατασκευής και η απόφαση του ιδιοκτήτη, αλλά η απόφαση του εξαρτάται από πολλούς παράγοντες όπως η φυγή των κατοίκων, η πτώση του βιοτικού επιπέδου της περιοχής και βέβαια από την οικονομική του κατάσταση και τις προσδοκίες του (Medhurst D.F. 1969,σ. 8).

Ένα παράδοξο, κατά την άποψη μας, είναι μία έρευνα που έγινε στην Αμερική και έδειξε ότι η διαφορά τιμών των ενοικίων μεταξύ των παρακαμάζουσων γειτονιών και των αναπλασμένων, είναι μόλις τις τάξεως του 1-2% (Vigdor J. 2006). Αυτό το αποτέλεσμα συνεπικουρεί στους λόγους που ένας ιδιοκτήτης αποφασίζει να μην ανακατασκευάσει το σπίτι και να μειώσει το κόστος συντήρησης του. Το οικονομικό όφελος είναι μηδαμινό σε σχέση με το κόστος συντήρησης ή πολύ περισσότερο με το κόστος ανακατασκευής. Η επένδυση που θα πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης εμπεριέχει μεγάλο οικονομικό ρίσκο που τις περισσότερες φορές δεν το επωμίζεται.

4.2 Εξωγενείς παράγοντες εγκατάλειψης

Οι εξωγενείς παράγοντες εγκατάλειψης είναι οι εξής:

A) Δημογραφικοί λόγοι

Η πληθυσμιακή κινητικότητα είναι στην πρώτη γραμμή της αστικής παρακμής και εγκατάλειψης (Balchin P. 1995,σ. 231). Η εγκατάλειψη μίας περιοχής έχει άμεση συσχέτιση με την απώλεια του πληθυσμού της. Η περιοχή ερημώνει και εγκαταλείπονται οι κατοικίες. Συνεπώς, εμφανίζεται σε αυτές τις περιοχές, όπου

πραγματοποιείται απώλεια πληθυσμού, μεγάλη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Γενικότερα, μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η μετανάστευση μίας μάζας μόνιμων κατοίκων συμπαρασύρει επιπλέον κατοίκους να μετακομίσουν. Η περιοχή χάνει την γνώριμη εικόνα της και μετατρέπεται σε μία νεκρή περιοχή, μη προσφέροντας κανένα πλεονέκτημα για να εγκατασταθεί κάποιος σε αυτήν. Το απώτερο αποτέλεσμα είναι η ολοένα και αυξανόμενη φυγή των κατοίκων με παράλληλη εγκατάλειψη των κατοικιών τους προς περιβάλλοντα πιο φιλικά.(Buntin J. 2005).

Ένας ακόμα σημαντικός δημογραφικός παράγοντας που επηρεάζει την εγκατάλειψη περιοχών είναι η δημογραφική γήρανση. Η δημογραφική γήρανση απειλεί τις γειτονιές μας, τις πόλεις μας αλλά και γενικότερα την χώρα μας. Οδηγεί στην φυγή των κατοίκων από τις πόλεις, όπου εμφανίζεται το φαινόμενο αυτό και την εγκατάστασή τους σε περιοχές χωρίς πρόβλημα γήρανσης. Η δημογραφική γήρανση πλήττει κυρίως τα χωριά και τις πιο απομακρυσμένες πόλεις.

Τέλος, οι Έλληνες παρουσιάζουν ένα από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικίας στην Ευρώπη, σχεδόν 80%. Το σύνολο για την Ελλάδα δεν καταγράφει το ποσοστό ιδιοκτησίας κατοικιών των Ελλήνων, αλλά όλων των κατοίκων της χώρας - 72% ιδιοκατοίκηση, και 18% ενοικιαζόμενη κατοικία. Η εικόνα για τους μετανάστες από χώρες εκτός της ΕΕ είναι σχεδόν ακριβώς η αντίστροφη – το 16% είναι ιδιοκτήτες και το 68% ενοικιαστές (Baldwin-Edwards M.). Συνεπώς η φυγή ενός πολίτη από μία περιοχή ισοδυναμεί με σχεδόν βέβαιη εγκατάλειψη ιδιόκτητου σπιτιού και πολλές φορές με την ερείπωση του.

B) Αλλαγή κοινωνικών προτύπων

Τα κοινωνικά πρότυπα και οι ανάγκες την σύγχρονης κοινωνίας έχουν αλλάξει και αλλάζουν συνεχώς χρόνο με τον χρόνο σε σχέση με την κατοικία. Είναι διαφορετικά τα πρότυπα που υπήρχαν το '50 και διαφορετικά αυτά που υπάρχουν σήμερα. Υπάρχει μία συνεχής εναλλαγή των προτύπων.

Οι κυριότερες τάσεις που εμφανίζονται στην σύγχρονη κοινωνία μας ωθούν στις μικρές οικογένειες, στην εύρεση ευρύχωρου σπιτιού και στην κατοικία στα προάστια (Medhurst D.F. 1969,σ. 7). Γενικότερα, οι αλλαγές στο μέσο μέγεθος νοικοκυριού είναι ίσως οι σημαντικότερες για την παρακμή (Balchin P. 1995,σ. 233). Με βάση αυτά τα πρότυπα δημιουργείται η απαξίωση των σπιτιών του κέντρου και

των δομημένων περιοχών που είναι πυκνοκατοικημένα. Εγκαταλείπονται αυτές οι περιοχές και οδηγούνται σε υποβάθμιση.

Ένα ακόμα φαινόμενο αλλαγής των προτύπων είναι ότι τα παιδιά δεν μένουν με τους γονείς τους μέχρι μεγάλη ηλικία και συνεπώς δεν υπάρχει η διαδοχή στην κατοικία. Αυτό έχει ως επακόλουθο την εγκατάλειψη του «πατρικού σπιτιού» και την παράλληλη ζήτηση για μικρά διαμερίσματα, γεγονός που δημιουργεί μία ζήτηση κατοικιών που εκλείπουν (Balchin P. 1995, σ. 233). Σε αυτόν τον λόγο σημαντικό μερίδιο κατέχει και η άνοδος του εισοδήματος, η οποία οδηγεί στην ενοικίαση ενός σπιτιού από μικρότερη ηλικία και η απόκτηση δεύτερης κατοικίας για παραθεριστικούς λόγους (Medhurst F. 1969, σ. 88). Πολλά χαρακτηριστικά είναι προσδεμένα με τις παρακμάζουσες περιοχές, όπως χαμηλά εισοδήματα, υψηλή γονιμότητα, πολλοί χωρισμοί. Δεν υπάρχει οικογενειακό δέσιμο. (Medhurst F. 1969, σ. 29)

Τέλος η άνοδος του μισθού και συνεπώς του βιοτικού επιπέδου συντελεί και στην αλλαγή της κοινωνικής θέσης του ατόμου. Αυτό έχει ως συνέπεια την μετακίνηση του ατόμου σε περιοχές με μεγαλύτερο «πρεστίτζ». Η άνοδος στην κοινωνική τάξη συνδυάζεται πολλές φορές και με μετακίνηση την μόνιμης κατοικίας προς περιοχές με υψηλότερο κοινωνικό προφίλ, οι οποίες της περισσότερες φορές είναι τα προάστια.

Γ) Έλλειψη σχεδιασμού στην συγκοινωνιακή υποδομή

Εκτός από τα κοινωνικά πρότυπα που έχουν αλλάξει, παρατηρείται και αλλαγή των συγκοινωνιακών προτύπων. Η παλαιότητα του σχεδιασμού όσον αφορά τον σχεδιασμό των δρόμων που είχαν γίνει και σε συνδυασμό με την ανάπτυξη της χρήσης του αυτοκινήτου, σε πολλές περιοχές δημιουργεί το κυκλοφοριακό πρόβλημα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το διπλοπαρκάρισμα, το μπουτιλιάρισμα, η έλλειψη θέσεων στάθμευσης κ.α.. Το αποτέλεσμα είναι μία τέτοια περιοχή να γίνεται αποκρουστική για τους μόνιμους κατοίκους της και να τους στρέφει προς την εγκατάλειψη της. Φυσικά δεν μπορούμε να ισχυριστούμε ότι αυτός ο λόγος είναι πρωτεύων για να εγκαταλείψει ένα νοικοκυριό τον τόπο κατοικίας του.

Η κίνηση και το πρόβλημα παρκαρίσματος δημιουργεί προβλήματα εκτός από τις κατοικίες και στις εμπορικές χρήσεις. Καταστήματα και επιχειρήσεις, τα οποία αντιμετωπίζουν προβλήματα παρκαρίσματος και άλλες δυσκολίες στην παραλαβή και

παράδοση των εμπορευμάτων τους, μπορεί να οδηγηθούν στην φυγή από την περιοχή (Medhurst F. 1969, σ. 75). Μπορεί, όπως προαναφέραμε, η συγκοινωνιακή υποδομή να μην αποτελεί τόσο σημαντικό λόγο για την εγκατάλειψη μίας περιοχής από την πλευρά των κατοίκων, αλλά αποτελεί σημαντικό παράγοντα εγκατάλειψης για τις επιχειρήσεις.

Εκτός από τα προφανή προβλήματα που αναφέραμε παραπάνω, η κίνηση προκαλεί και περιβαλλοντολογική υποβάθμιση (Medhurst F. 1969, σ. 75). Οι εκπομπές των αερίων αυξάνονται και προκαλούν την περιβαλλοντολογική υποβάθμιση.

Δ) Κοινωνικά προβλήματα.

Εκτός από τους λόγους που προαναφέραμε σημαντική επίπτωση έχουν και τα κοινωνικά προβλήματα στην αστική αποσάθρωση. Μία περιοχή δεν είναι μόνο ένα σύνολο κτιρίων αλλά υπάρχουν και ισχυροί κοινωνικοί παράγοντες. Η επίπτωση των κοινωνικών προβλημάτων, όπως εγκληματικότητα, ανηθικότητα, αρρώστιες, ανεργία, φτώχεια, χωρισμοί, αυτοκτονίες, παιδεία και ρατσισμός, έχουν άμεση επίπτωση στην εγκατάλειψη μίας περιοχής ή στην δημιουργία μίας περιοχής που θα συγκεντρώνει μετανάστες και ανθρώπους χαμηλής κοινωνικής τάξης (Medhurst F. 1969, σ. 27). Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, εξαιτίας των κοινωνικών προβλημάτων, μετατρέπονται σε χώρους ναρκομανών, περιθωριακών στοιχείων και άλλων παράνομων πράξεων, γεγονός που οδηγεί στην περαιτέρω υποβάθμιση μιας περιοχής.

Δ.1) Επίδραση των κοινωνικών παραγόντων:

1) εγκληματικότητα:

Η εγκληματικότητα πλήττει άμεσα την πόλη ωθώντας πολλούς κατοίκους στην φυγή από τις επικίνδυνες γειτονιές. Είναι αυτονόητο ότι καμία οικογένεια και κανένας άνθρωπος δεν επιθυμεί την παραμονή του σε μία περιοχή με μεγάλα ποσοστά βίας και εγκληματικότητας. Αυτές οι περιοχές δεν μπορούν να διασφαλίσουν την αρμονική ζωή ενός παιδιού και γενικότερα ενός ατόμου.

Αλλά η εγκληματικότητα εκτός από τις συνέπειες που έχει στην οικογένεια παρουσιάζει και συνέπειες στους επιχειρηματίες και τους καταστηματάρχες. Σε μία

έρευνα που έγινε στην Νέα Υόρκη το 20% του πληθυσμού σκέφτονταν να επανεγκατασταθούν κάπου αλλού εξαιτίας της εγκληματικότητας (Vinde vogel F. 2005).

Το σημαντικότερο, όμως δεν είναι αυτό καθαυτό η εγκληματικότητα, όσο το αίσθημα της ανασφάλειας που δημιουργείται εξαιτίας της. Δεν είναι τόσο σημαντικοί οι αριθμοί εγκληματικότητας, όσο το αίσθημα ανασφάλειας (Vinde vogel F. 2005). Ίσως είναι πιο εύκολο να καταπολεμήσεις την εγκληματικότητα σε απόλυτους αριθμούς, αλλά είναι πολύ δύσκολο να πείσεις τους κατοίκους!

2) κοινωνικός ρατσισμός

Ο κοινωνικός ρατσισμός είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται σε όλες τις κοινωνίες. Σε άλλες είναι πιο έντονο και σε άλλες λιγότερο. Όμως, ο κοινωνικός ρατσισμός είναι ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες εγκατάλειψης περιοχών.

Στην Ελλάδα το υπόβαθρο για την κοινωνική πόλωση και την ένταση του κοινωνικού διαχωρισμού είχε δημιουργηθεί από τη δεκαετία του '70. Η μαζική μεταναστευτική εισροή της τελευταίας δεκαετίας έδρασε ωστόσο καταλυτικά στο επίπεδο της αποστασιοποίησης και των δύο και στην ανάπτυξη συμπεριφορών, από πλευράς αυτοχθόνων, που μοιάζουν να ταυτίζουν το κοινωνικό κακό με τους μετανάστες. Η φτώχεια και η παραβατική συμπεριφορά προσωποποιούνται στον μετανάστη και η προσπάθεια να μην αγγίξουν τους υπολοίπους μετατοπίζεται εύκολα, ιδιαίτερα για τις ανασφαλείς κοινωνικές ομάδες, από την ανάσχεση των μηχανισμών που τις δημιουργούν στην απόρριψη της συμβίωσης με τους μετανάστες (Μαλούτας Θ. 2003,σ.13).

Το φαινόμενο της προσωποποίησης του κακού με τον μετανάστη δεν είναι μόνο ελληνικό φαινόμενο, αλλά παγκόσμιο. Όταν γίνεται μία κλοπή, π.χ. σε ένα προάστιο αμέσως κατηγορείται κάποιος πρόσφυγας από τις φτωχές περιοχές (Leo C. 1997).

Συνεπώς, συμπεραίνουμε ότι ο ρατσισμός μας οδηγεί στην παραμεθοριοποίηση των μεταναστών και συνεπώς στην επιλογή διαμονής μακριά τους με αποτέλεσμα και την γκετοποίηση τους.

3) ναρκωτικά

Τα ναρκωτικά είναι ένα φαινόμενο που απειλεί την ίδια μας την ύπαρξη. Παρακμή και ναρκωτικά είναι δύο έννοιες συνυφασμένες. Κανένας δεν επιθυμεί να κατοικεί σε περιοχή με έντονη την παρουσία των ναρκωτικών, ιδιαίτερα εάν στην οικογένεια υπάρχουν και παιδιά. Το αποτέλεσμα είναι η μετακίνηση των οικογενειών προς ασφαλέστερους προορισμούς.

4) ανεργία

Η ανεργία σημαίνει και φτώχεια εξαιτίας της έλλειψης χρήματος. Χωρίς δουλειά δεν μπορείς να ζήσεις και να προσφέρεις στην κοινωνία, οδηγώντας τους φτωχούς πολίτες στην διαμονή τους σε υποβαθμισμένες περιοχές και πολλές φορές έως και την εγκατάλειψη των χώρων διαμονής τους. Η ανεργία, εξαιτίας της αποβιομηχάνισης, ήταν πιο αισθητή στα αστικά κέντρα. Συνεπώς, η έξοδος των επιχειρήσεων προς τα προάστια δημιούργησε σοβαρά προβλήματα στον ιστό των πόλεων (Balchin P. 1995, σ. 235). Το αποτέλεσμα της αύξησης της φτώχειας-ανεργίας και της εγκληματικότητας είναι η εγκατάλειψη των γειτονιών και των κατοικιών (Leo C. 1997).

5) σχολεία - παιδεία

Επενδύοντας στην εκπαίδευση και στα σχολεία της γειτονιάς, τα οποία προάγουν την παιδεία και την επαγγελματική κατάρτιση, μπορεί να καταπολεμηθεί το φαινόμενο της εγκατάλειψης των πόλεων.

Στο Hartford της Αμερικής δημιουργήθηκε μία «κοινωνία της μάθησης» με σχολεία, γήπεδα, κέντρο εργασίας και άλλες δραστηριότητες περικλειόμενες από ένα περιβάλλον ελκυστικό. Ο σκοπός ήταν να καταπνίξει την βία και την αποσύνθεση μέσα σε μία νεκρή ζώνη της πόλης. Μερικοί πιστεύουν ότι αυτό το σχέδιο θα δυναμώσει τα υπάρχοντα σχολεία της γειτονιάς και δίνει κουράγιο στους γονείς να αποφύγουν να μετακομίσουν στα προάστια και τις κοινότητες των προαστίων να αποφύγουν να δημιουργήσουν σχολεία στα προάστια. (Holtz Kay:2003).

Συνεπώς η ενίσχυση της μάθησης και γενικότερα της παιδείας μπορεί να συντελέσει στην ανάπτυξη μιας περιοχής και στο καλύτερο μέλλον των παιδιών των υποβαθμισμένων γειτονιών.

Ε) Περιβαλλοντολογικοί παράγοντες

Ένα περιβάλλον το οποίο έχει υποβαθμιστεί αποτελεί ένα ισχυρό κίνητρο για να παρακμάσει μία περιοχή. Μόλυνση, ατμοσφαιρική ρύπανση, σκουπίδια, εστίες μόλυνσης, έλλειψη πρασίνου κ.α δημιουργούν δυσμενή περιβάλλοντα. Δυσμενή περιβάλλοντα δημιουργούν παρακμή (Medhurst D.F. 1969, σ. 22).

Έρευνα στην Αμερική έδειξε ότι οι κάτοικοι προτιμούν να πληρώσουν μερικές εκατοντάδες δολάρια παραπάνω τον χρόνο για να εξασφαλίσουν ένα καλύτερο περιβάλλον και να αποφύγουν τις χαμηλής ποιότητας γειτονίες (Vigdor J. 2006, σ.3).

Περισσότεροι από 15.000.000 κόσμος θα αντιμετωπίσει προβλήματα ζωής και υγείας εξαιτίας του περιβάλλοντος μέχρι το 2025, εκτός εάν υπάρξει μία επανάσταση στα προβλήματα του αστικού χώρου, σύμφωνα με το United Nations Centre for Human Settlements (Habitat). Είναι επιτακτική η ανάγκη βελτίωσης του περιβάλλοντος και των συνθηκών υγείας. Οι περιβαλλοντολογικοί λόγοι είναι υπεύθυνοι για το 25% όλων των πρόωρων θανάτων παγκοσμίως. Οι περισσότεροι από αυτούς τους θανάτους είναι αποτέλεσμα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης. Μια έρευνα της World Bank αναφέρει ότι 40.000 άτομα πεθαίνουν κάθε χρόνο από την ατμοσφαιρική ρύπανση στην πόλεις της Ινδίας. Αυτό το γεγονός οφείλεται στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος των πόλεων. Ο θόρυβος είναι ένας άλλος παράγοντας που υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής μας (Jagmohan).

Ένας ακόμα από τους μεγαλύτερους εχθρούς της πόλης είναι το αυτοκίνητο. Τα αυτοκίνητα σκοτώνουν την πόλη. Η κίνηση, θα καταστρέψει όχι μόνο την πόλη αλλά όλο το περιβάλλον. Τα αυτοκίνητα απειλούν τις πόλεις μέσω του θορύβου, της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, εντείνουν την ψυχολογική και φυσική ανασφάλεια, εντείνουν την απώλεια της ευχαρίστησης και δημιουργούν κοινωνικό κενό. Η απώλεια του δρόμου ως κοινωνικό κομμάτι ζωής συμβάλει στην πτώση της πόλης και αυξάνει την ανασφάλεια. Η καλύτερευση της ασφάλειας και η κοινωνική αρμονία σημαίνουν ανάκαμψη των δρόμων. Οι πόλεις υποφέρουν από την ατμοσφαιρική ρύπανση των βιομηχανιών, της κίνησης και από τους κατοίκους μέσω κυρίως της θέρμανσης (Council of Europe).

Επίσης, περιοχές που βρίσκονται κοντά σε βιομηχανίες αντιμετωπίζουν οξύτερα προβλήματα ατμοσφαιρικής μόλυνσης, αλλά και κόστη, όπως αυξανόμενα έξοδα προετοιμασίας, αναβάθμιση εγκαταστάσεων ΔΕΗ κτλ.. Όταν εργοστάσια και

βιομηχανίες συνυπάρχουν η μόλυνση του αέρα , του νερού και η ηχορύπανση είναι κοινό σημείο (scalloway). Μετά την αποβιομηχάνιση οι περιοχές αυτές δεν ελκύουν εύκολα το ιδιωτικό κεφάλαιο, επειδή αυτές οι επενδύσεις σε αυτές τις περιοχές εμπεριέχουν ένα μεγάλο ρίσκο και πολλές φορές προτιμάται η εγκατάλειψή τους και όχι η συντήρησή τους (Balchin P. 1995,σ. 249). Η μόλυνση των υδάτων και η ατμοσφαιρική ρύπανση χαρακτηρίζονται σαν πραγματικά προβλήματα του περιβάλλοντος. Οι ειδικοί προειδοποιούν για τις χρήσεις γης, οι οποίες μπορούν να δημιουργήσουν αντιδράσεις, όπως κλείσιμο καταστημάτων και μακροπρόθεσμα κενά δημιουργώντας κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα στις γειτονιές της Καλιφορνία (Morrison 2006).

Z) Αποβιομηχάνιση

Η συγκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας στα μεγάλα αστικά κέντρα, κατάλοιπο της εξέλιξης του 19^{ου} αιώνα και του μεγαλύτερου μέρους του 20^{ου}, κάνει τις πόλεις ιδιαίτερα τρωτές στις μεταβολές του καπιταλιστικού συστήματος από την δεκαετία του 1940. Η βιομηχανική εξέλιξη του ύστερου καπιταλισμού έφερε ραγδαίες αλλαγές στα προϊόντα του κλάδου της μεταποίησης με αποτέλεσμα την παρακμή βασικών κλάδων. Αυτό συμπαρασύρει τους συνδεδεμένους μη βασικούς κλάδους και συρρικνώνει την παραγωγική βάση πολλών αστικών κέντρων (Βάσενχοβεν Λ ,σ. 87). Μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο, οι δυτικές οικονομίες έγιναν λιγότερο εξαρτημένες από την βιομηχανία και είχαν μία στροφή προς τις παροχή υπηρεσιών. Συνεπώς, η κεντροποίηση δεν ήταν τόσο ισχυρή και η ανάπτυξη των μεταφορικών μέσων έκανε δυνατή την προαστικοποίηση. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την πτώση των τιμών των ακινήτων στις πόλεις και στην μετανάστευση του πληθυσμού στα περίχωρα (wikipedia). Πολλοί εργαζόμενοι εγκατέλειψαν τις περιοχές στις οποίες έμεναν και προσανατολίστηκαν σε νέες για να βρουν εργασία. Όπως επισημαίνει ο NEWBY, από τις αρχές της δεκαετίας του '80 εμφανίζονται πλέον φαινόμενα αποβιομηχάνισης με απειλητικά επίπεδα διαρθρωτικής ανεργίας (Βάσενχοβεν Λ ,σ. 88).

Συνεπώς, η αποβιομηχάνιση αποτελεί έναν σημαντικό παράγοντα, ο οποίος οδηγεί σε εγκατάλειψη περιοχών. Περιοχές, οι οποίες διαθέτουν βιομηχανικές μονάδες, συντηρούν έναν πληθυσμό, ο οποίος δουλεύει στις βιομηχανικές μονάδες. Αποτελούν τον «αιμοδότη» των περιοχών κατοικίας. Μετά το κλείσιμο των

βιομηχανικών μονάδων, ο πληθυσμός, ο οποίος ζούσε και δούλευε για τα εργοστάσια, αποφασίζει να μετεγκατασταθεί σε νέες περιοχές για να βρει εργασία. Την περίοδο 1978-1984 χάνονται συνολικά στον νομό Αττικής 40.000 θέσεις εργασίας, ενώ την περίοδο 1984-1988 ανακτώνται μόνο 8.500 (Μαλούτας Θ. 2000,σ. 57).

Οι εγκαταλελειμμένες περιοχές απομακρύνουν την αστική γη από παραγωγικές διαδικασίες. Η κοινωνία χάνει εργασία και φόρους. Στην Αμερική η εγκατάλειψη των παλιών βιομηχανικών μονάδων κοστίζει στην κοινωνία απώλεια μεταξύ 878εκ.\$ και 2.4εκ.\$ από φόρους και πάνω από 550.000 θέσεις εργασίας κάθε χρόνο (Buntin J. 2005). Οι περισσότερες τέτοιες περιοχές βρίσκονται σε φτωχές περιοχές και είναι στενά συνδεδεμένες με ρυπογόνες βιομηχανίες. Οι πτυχές αυτής της εγκατάλειψης εξαιτίας και του γεγονότος ότι οι επιχειρήσεις δεν επενδύουν σε αυτές τις περιοχές, αλλά γύρω, δημιουργούν την αίσθηση της εγκατάλειψης και στο εσωτερικό των πόλεων (Buntin J. 2005).

Η) Μετανάστες και χαμηλού βιοτικού επιπέδου κάτοικοι

Οι μετανάστες και οι χαμηλού βιοτικού επιπέδου κάτοικοι ωθούν την πόλη σε υποβάθμιση καθώς και στην υποβάθμιση των κατοικιών και των κτισμάτων των περιοχών κατοικίας τους. Ερευνητές στην Αμερική έχουν δείξει ότι η συγκέντρωση σε έναν τομέα 8 οικογενειών χαμηλού εισοδήματος, συνεπώς χαμηλού βιοτικού επιπέδου, προκαλεί περαιτέρω οικονομική ύφεση στις τιμές των σπιτιών στις αστικές συνοικίες, οι οποίες περιορίζουν την αγορά real estate (Galster G. 1999,σ. 879-917).

Στην Αθήνα, ένας λόγος που μετεγκαταστάθηκαν οι άνθρωποι των υψηλότερων επαγγελματικών κατηγοριών στα προάστια είναι και η διαμονή των μεταναστών στις κεντρικές περιοχές των Αθηνών. Το 1971 στον κεντρικό δήμο Αθηναίων συγκεντρωνόταν το 62% των υψηλότερων επαγγελματικών κατηγοριών έναντι μόνο 27% το 1991. Παράλληλα, το ποσοστό των κατηγοριών αυτών που ζει στα «καλά» προάστια αυξήθηκε από 10% το 1871 σε 30% το 1991 (Μαλούτας Θ. 2000,σ. 47).

4.3 Ανεξάρτητοι παράγοντες:

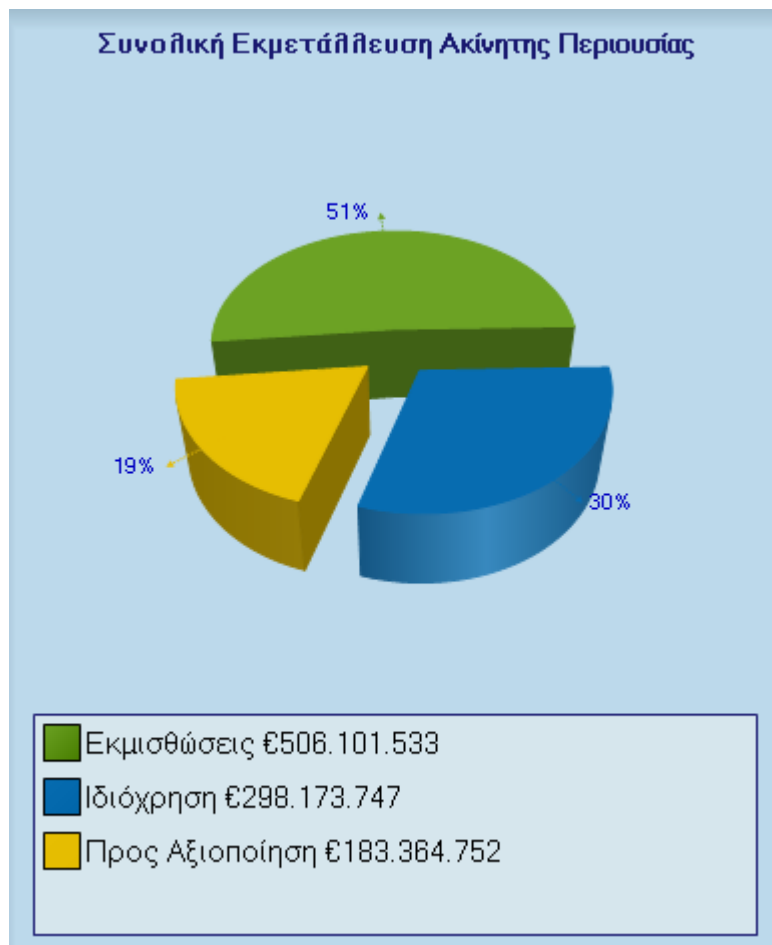
A) Κληρονομίες, κληροδοτήματα και περιουσία δημόσιων οργανισμών

Ένας ακόμα λόγος που οδηγεί στην εγκατάλειψη κατοικιών και κτιρίων είναι η αλλαγή στην κατοχή του κτίσματος και της χρήσης του. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι όταν ο ιδιοκτήτης πεθαίνει. Αγοράζονται σπίτια ή κληρονομούνται και ενοικιάζονται με την μικρότερη επίβλεψη και το υψηλότερο ενοίκιο σε ανθρώπους που ψάχνουν απλά ένα κατάλυμα ή σε μετανάστες. Όλη αυτή η διαδικασία οδηγεί στην ερήμωση και στην κακή συντήρηση του κτιρίου (Medhurst D.F. 1969, σ. 28). Επίσης, πολλές φορές τα σπίτια κληρονομούνται όχι μόνο από έναν, αλλά από δυο και τρεις κληρονόμους, οι οποίοι δεν συμφωνούν για την εκμετάλλευση του ακινήτου και το αποτέλεσμα είναι η πλήρης εγκατάλειψη και η παρακμή του ακινήτου.

Στην Ελλάδα παρατηρείται και ένα ακόμα ιδιαίτερα έντονο φαινόμενο. Πολλές φορές ακίνητα δωρίζονται ή κληρονομούνται στην εκκλησία, σε ορφανοτροφεία, σε ιδρύματα, σε πανεπιστήμια και γενικότερα σε κοινωφελή ιδρύματα με συγκεκριμένο μερικές φορές σκοπό. Όμως, τις περισσότερες φορές αυτά τα κληροδοτήματα δεν αξιοποιούνται και οδηγούνται στη ερείπωση και την εγκατάλειψη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο. Το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών αποτελεί το παλαιότερο (1847) αλλά και μεγαλύτερο πανεπιστημιακό ίδρυμα της χώρας. Η περιουσία του ανέρχεται σε δεκάδες εκατομμυρίων ευρώ και περιλαμβάνει τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, τα οποία καλύπτουν τις εκπαιδευτικές του ανάγκες, καθώς και ένα μεγάλο αριθμό ακινήτων τα οποία έχουν κληροδοτηθεί σ' αυτό. Τα ιδιαίτερης αξίας ακίνητα (ιδιοχρησιμοποιούμενα και κληροδοτήματα) υπολογίζονται περί τα 190. Η αξία τους είναι αμύθητη, αλλά πολλές φορές δεν χρησιμοποιούνται με συνέπεια κτίρια μεγάλης αξίας να οδηγούνται στην απραξία και στην ερήμωση (Βαρβιτσιώτης Ι. Μ.:2003).

Η μη ορθή αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα είναι επίσης ένα φαινόμενο. Κτίρια και οικοπέδα που ανήκουν σε δημόσιους οργανισμούς δεν χρησιμοποιούνται, με συνέπεια να παρουσιάζουν εικόνα εγκατάλειψης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η ακίνητη περιουσία των ταμείων του κράτους. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παραθέτει το Υπουργείο Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας για την ακίνητη περιουσία των ταμείων έχουμε την εξής εικόνα:

Γράφημα 4.3.1. Συνολική εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας



Πηγή: periousia

Το 20% περίπου της ακίνητης περιουσίας των ταμείων παραμένει ανεκμετάλλευτη και η απώλεια εσόδων από αυτήν την ανεκμετάλλευτη περιουσία ανέρχεται στο ποσό των 138.364.752€. Το ποσό αυτό είναι εξαιρετικά μεγάλο. Μερικά ακίνητα είναι μεγάλης εμπορικής αξίας και παρόλα αυτά είναι εγκαταλελειμμένα. Συνολικά, η ανεκμετάλλευτη περιουσία των ταμείων ανέρχεται σε 149 ακίνητα και οικοπέδα. Για παράδειγμα, στην περιοχή της Αθήνας, στην Δραγατσανίου 8, ανήκει στο Ταμείο Συντάξεων Προσωπικού Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος πολυώροφη οικοδομή, η οποία είναι ανεκμετάλλευτη και η αντικειμενική της αξία ανέρχεται στο ύψος των 23.745.935€ (periousia). Συνεπώς, δεν υπάρχει κρατική μέριμνα για την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημόσιων κτιρίων.

B) Κρατική πολιτική

Οι αποφάσεις που παίρνουν μερικές φορές οι δήμοι ή οι κυβερνήσεις μπορούν να οδηγήσουν στην υποβάθμιση μίας περιοχής. Για παράδειγμα, η απόφαση μίας κοινότητας ή της κυβέρνησης για την δημιουργία μίας χωματερής σε μία περιοχή οδηγεί αυτόματα στην υποβάθμιση της. Στο ίδιο αποτέλεσμα μπορεί να οδηγήσει και μία απόφαση για την εγκατάσταση ενός εργοστασίου σε μία περιοχή, όπως ένα εργοστάσιο της ΔΕΗ. Συνεπώς, οι αποφάσεις των κοινοτήτων και των κυβερνήσεων μπορούν να «καταδικάσουν» μία περιοχή σε απαξίωση και εγκατάλειψη.

Μερικά παραδείγματα κυβερνητικών αποφάσεων που ωθούν μακροπρόθεσμα σε υποβάθμιση, είναι η παραμέληση πολιτικών εμπορίου και φτωχά αστικά αναπτυξιακά προγράμματα. Επίσης, η μη ύπαρξη σχεδιασμού χρήσεων γης αποτελεί ένα επιπλέον παράγοντα υποβάθμισης. Οι ειδικοί προειδοποιούν για τις χρήσεις γης, οι οποίες μπορούν να δημιουργήσουν αντιδράσεις, όπως κλείσιμο καταστημάτων και μακροπρόθεσμα κενά δημιουργώντας κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα στις γειτονιές (Morrison 2006).

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα που παρατίθεται. Στην πόλη του Bakersfield πρόκειται να δημιουργηθούν δύο μεγάλα εμπορικά κέντρα σε απόσταση 5,8 χιλιομέτρων. Το δικαστήριο απέρριψε το αίτημα να μην δημιουργηθούν τα δύο κέντρα, αλλά μελέτες δείχνουν ότι η δημιουργία τους θα οδηγήσει σε κλείσιμο των μικρών καταστημάτων οδηγώντας μακροπρόθεσμα σε αστική εγκατάλειψη (Morrison 2006).

Στην Ελλάδα παρατηρείται έλλειμμα σε αναπτυξιακά σχέδια, σε πολεοδομικά και χωροταξικά σχέδια και έλλειμμα συνολικής κρατικής πολιτικής προστασίας του κτιριακού αποθέματος, γεγονός που πηγάζει και από την ελλιπή νομοθεσία (Κότσαλη Κ.).

Γ) Φυσικές καταστροφές

Οι φυσικές καταστροφές αποτελούν ακόμα έναν παράγοντα, ο οποίος μπορεί να δημιουργήσει φαινόμενα εγκατάλειψης και ερήμωσης μίας περιοχής. Ένας σεισμός μπορεί να έχει καταστροφικές συνέπειες στα κτίρια μίας περιοχής και ως συνέπεια οι κάτοικοί της να αναγκαστούν να την εγκαταλείψουν. Τις ίδιες συνέπειες μπορεί να έχει και μία πυρκαγιά ή μία πλημμύρα. Γενικότερα, οι φυσικές

καταστροφές αποτελούν έναν παράγοντα, ο οποίος είναι ύψιστης σημασίας για την εγκατάλειψη μίας περιοχής.

Ένα παράδειγμα περιοχής που έχει πληγεί από φυσικές καταστροφές και ειδικότερα σεισμούς, είναι η Ζάκυνθος. Ο σεισμός που συνέβη στις 12 Αυγούστου 1953 κατάστρεψε το 94% των κτιρίων του νησιού. Η πυρκαγιά που ξέσπασε ολοκλήρωσε την καταστροφή (zakynthos). Η συνέπεια αυτής της καταστροφής ήταν η ερήμωση μερικών περιοχών της Ζακύνθου.

Αλλά και παγκοσμίως οι φυσικές καταστροφές διαδραματίζουν σημαίνοντα ρόλο. Έκθεση των ΗΕ επισημαίνει ότι οι φυσικές καταστροφές αυξήθηκαν κατά 18% το 2005, με αποτέλεσμα να χάσουν τη ζωή τους περίπου 92.000 άτομα. Η έκθεση λέει ότι οι φυσικές καταστροφές του 2005 επηρέασαν τις ζωές 157 εκατομμυρίων ανθρώπων, ενώ οι ζημιές ανέρχονται σε πολλά δισεκατομμύρια δολάρια. Τα στοιχεία της έκθεσης συγκεντρώθηκαν από την Διεθνή Υπηρεσία Στρατηγικής για την Μείωση Καταστροφών, η οποία ανήκει στα ΗΕ και εδρεύει στη Γενεύη και το Κέντρο Ερευνών Λουβαίν, του Βελγίου (Φωνή της Αμερικής 2006).

Δ) Η λειτουργία της αγοράς

Η λειτουργία της αγοράς παίζει σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη περιοχών. Οι υποβαθμισμένες γειτονιές δεν προσελκύουν επενδύσεις με συνέπεια την απαξίωσή τους. Ο μόνος τρόπος για να προσελκύσουν επενδύσεις είναι η ανάπτυξη τους μέσω εκτεταμένων κρατικών παρεμβάσεων. Πολλές φορές η ανάπτυξη μιας υποβαθμισμένης περιοχής πραγματοποιείται και για λόγους μάρκετινγκ (Coffin S.).

Η λειτουργία της αγοράς είναι πολλές φορές γνωστή και στους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Προτού ανακατασκευάσει ή πουλήσει ο ιδιοκτήτης ένα ακίνητο περιμένει την αύξηση της αξίας γης και γνωρίζει ότι μπορεί να περιμένει πολύ (Medhurst D.F. 1969, σ. 6). Αυτή η αναμονή παρατείνει την υποβάθμιση της περιοχής.

Κεφάλαιο 5. Προτάσεις για την αντιμετώπιση των λόγων εγκατάλειψης μίας περιοχής

Σε αυτό το κεφάλαιο θα επιχειρηθεί η παρουσίαση κάποιων μέτρων και προτάσεων για την αντιμετώπιση του φαινόμενου των εγκαταλελειμμένων κατοικιών ανά τομέα προβλήματος όπως έχουν κατηγοριοποιηθεί αυτοί στο κεφάλαιο 4.

1) Δημογραφικοί παράγοντες

Οι δημογραφικοί παράγοντες μίας περιοχής είναι εξαιρετικής σημασίας για το μέλλον της. Η πολιτεία θα πρέπει να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες ώστε να μειωθεί η μετανάστευση, να αυξηθούν οι εισροές στην περιοχή και γενικότερα να διασφαλιστεί η συνέχεια της. Τα κυριότερα μέτρα που θα οδηγούσαν σε τέτοια αποτελέσματα είναι:

- Κίνητρα για την απόκτηση παιδιών, ιδιαιτέρως σε απομακρυσμένες περιοχές και χωριά, όπου εμφανίζεται το πρόβλημα της μετανάστευσης και της ερήμωσης
- Οικονομικά κίνητρα για την προσέλκυση νέων σε απομακρυσμένες περιοχές και σε περιοχές που εμφανίζεται πρόβλημα γήρανσης
- Δημιουργία κρατικών ιδρυμάτων, όπως πανεπιστήμια, συνεδριακοί χώροι κτλ.. Σε παρακαμάζουσες περιοχές που αλλάζουν χρήση πρέπει να βρεθεί ένα είδος νέων χρήσεων όπως πανεπιστήμια. (Medhurst D.F. 1969,σ. 66)

2) Ηλικία κτιρίων και ποιότητα κατασκευής.

Η κτιριακή απαξίωση είναι δεδομένη μετά από κάποιο χρονικό διάστημα και για την αποφυγή των προβλημάτων που δημιουργούνται από αυτήν θα πρέπει να υπάρξει μία σειρά μέτρων:

- Έλεγχος της ποιότητας των υλικών και της ποιότητας κατασκευής του κτίσματος

- Υποχρεωτική και άμεση επιδιόρθωση κτισμάτων, όπου εντοπίζονται κακοτεχνίες και γενικότερα κακή συντήρηση (π.χ. Ηνωμένο Βασίλειο)
- Προγραμματισμός σε τοπικό επίπεδο για την εκμετάλλευση των κτιρίων μετά την πάροδο της λειτουργικής τους ανάγκης
- Βάση δεδομένων για τα κτίρια και τις χρήσεις γης
- Ανάπλαση κτισμάτων και βιομηχανικών κτιρίων, ώστε να μετατραπούν σε νέους χώρους κατοικίας, εμπορίου και αναψυχής

3) Κόστος συντήρησης

Το κόστος συντήρησης μίας κατοικίας πολλές φορές είναι απαγορευτικό για τα νοικοκυριά. Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει το κράτος να πριμοδοτεί τους πολίτες που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα με χαμηλότοκα δάνεια και με φορολογικές ελαφρύνσεις. Αυτό θα πρέπει να γίνει ιδιαίτερα στα κτίρια που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και σε ακραίες περιπτώσεις μπορεί το κόστος ανακατασκευής ή επιδιόρθωσης να επωμίζεται από το κράτος. Επίσης η σύναψη μακροχρόνιας μίσθωσης μπορεί να αντισταθμίσει το κόστος συντήρησης (Medhurst D.F. 1969: 63)

4) Κληρονομίες και κληροδοτήματα

Οι κληρονομίες και τα κληροδοτήματα είναι δύο παράγοντες οι οποίοι κάτω από κάποιες συνθήκες συνεπικουρούν στην εγκατάλειψη των κτιρίων.

4.1 Κληρονομίες:

- Σε περίπτωση μη συμφωνίας των κληρονόμων για την χρησιμοποίηση του ακινήτου, θα πρέπει να θεσπιστεί νόμος, που να προβλέπει την χρησιμοποίηση του ακινήτου σε περίπτωση που η πλειοψηφία των κληρονόμων το επιθυμεί
- Εάν το ακίνητο από την διαφωνία των κληρονόμων οδηγείται σε εγκατάλειψη το κράτος θα παρεμβαίνει και θα ορίζει π.χ. ένα διάστημα 5 ετών για την αξιοποίηση του. Μετά το πέρας αυτού του χρονικού περιθωρίου το ακίνητο θα πωλείται με υπεύθυνο το κράτος (σύμφωνα με την γαλλική εμπειρία)

4.2 Κληροδοτήματα:

- Θέσπιση αυστηρών κανόνων για την εκμετάλλευση του ακινήτου για τον σκοπό που έχει διατεθεί
- Μη εναρμόνιση με τους σκοπούς του κληροδοτήματος θα οδηγεί το ακίνητο στο κράτος, με την υποχρέωση το κράτος πλέον να εκπληρώσει το σκοπό του κληροδοτήματος

5) Αλλαγή κοινωνικών προτύπων

Τα κοινωνικά πρότυπα διαδραματίζουν σε κάθε εποχή σημαντικό παράγοντα για την απαξίωση ή μη κάποιων περιοχών και τρόπων ζωής. Δυστυχώς η ανατροπή των κοινωνικών προτύπων είναι σε πολλές φορές αδύνατη. Όμως με κάποιες ενέργειες υπάρχει πιθανότητα αναστροφής του κλίματος. Κάποια τέτοια μέτρα είναι:

- Στην περίπτωση των αστικών περιοχών όπου τα κέντρα των πόλεων έχουν απαξιωθεί, καμπάνιες ενημέρωσης για τα πλεονεκτήματα αυτών των περιοχών θα βοηθούσε την ανάπτυξή τους
- Εντοπισμός κοινωνικών ομάδων που δεν θα ήταν αρνητικοί στην διαμονή σε «προβληματικές» περιοχές του κέντρου. Για παράδειγμα μία κεντρική περιοχή της Αθήνας θα μπορούσε μέσω κατάλληλης διαφήμισης να στεγάσει μεγάλο όγκο φοιτητών.
- Αλλαγή της νοοτροπίας για το κέντρο μέσω της καλυτέρευσης των παραγόντων που υποβαθμίζουν τις κεντρικές περιοχές και αναστροφή του κλίματος για την κατοικία στα προάστια, που είναι το κυρίαρχο πρότυπο μέσα από κίνητρα για παραμονή σε υποβαθμισμένες περιοχές.

6) Έλλειψη σχεδιασμού στην συγκοινωνιακή υποδομή

Η ελλειμματικότητα του σχεδιασμού όσον αφορά τον συγκοινωνιακό δίκτυο και σε συνδυασμό με την ανάπτυξη της χρήσης του αυτοκινήτου σε πολλές περιοχές δημιουργεί το κυκλοφοριακό πρόβλημα. Μέτρα αντιμετώπισης της έλλειψης σχεδιασμού και γενικότερα της συγκοινωνιακής υποδομής είναι:

- Ελεγχόμενη στάθμευση σε επιβαρυνμένες κυκλοφοριακά περιοχές
- Απαγόρευση εισόδου αυτοκινήτων στα κέντρα των πόλεων
- Ολοκληρωμένο σύστημα μέσων μαζικής μεταφοράς
- Ενημέρωση των πολιτών για τα ΜΜΜ και ευαισθητοποίηση του κόσμου για την χρησιμοποίησή τους

7) Κοινωνικά προβλήματα

Τα κοινωνικά προβλήματα είναι έντονα σε υποβαθμισμένες και παρακαμάζουσες περιοχές. Μερικά μέτρα για την επίλυση των κοινωνικών προβλημάτων είναι:

7.1 Εγκληματικότητα:

- Εντονότερη αστυνόμευση
- Δημιουργία αισθήματος ασφάλειας μέσω πραγματοποίησης συναυλιών και χάπενινγκ, απομάκρυνση αστέγων και καταπολέμηση παράνομων πράξεων (Vindevogel F.)

7.2 Ρατσισμός:

Τα φαινόμενα ρατσισμού είναι ιδιαίτερα έντονα σε περιοχές και χώρες όπου οι μετανάστες αποτελούν μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού. Αυτά τα φαινόμενα θα πρέπει να εκλείψουν. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω της σωστής παιδείας και της αρμονικής συνύπαρξης στις περιοχές κατοικίας.

7.3 Ανεργία

Το φαινόμενο της ανεργίας είναι ένα φαινόμενο ιδιαίτερα έντονο σε πολλές περιοχές. Όμως ο συνδυασμός ανεργίας και υποβαθμισμένης περιοχής δημιουργεί έναν εκρηκτικό συνδυασμό που επιφέρει την περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής και την φυγή του πληθυσμού από αυτήν. Είναι επιτακτική η ανάγκη να παρθούν κάποια μέτρα για την μείωσή της ανεργίας σε αυτές τις περιοχές μέσω:

- Προγράμματα κατάρτισης νέων
- Αποκέντρωση δημόσιων υπηρεσιών σε περιοχές με πληθυσμιακά και οικονομικά προβλήματα
- Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας των ανέργων για την δημιουργία μικρών επιχειρήσεων
- Άτοκα δάνεια για επιχειρήσεις που θα επενδύσουν σε περιοχές με υψηλούς δείκτες ανεργίας και εγκατάλειψης

7.4 Σχολεία – παιδεία

Η καλύτερευση της παρεχόμενης σχολικής παιδείας είναι πρωτεύων παράγοντας για το μέλλον μίας περιοχής, ιδιαίτερα εάν αυτή αντιμετωπίζει διαρθρωτικά προβλήματα. Μέτρα που θα βοηθούσαν σε αυτήν την κατεύθυνση είναι:

- Δημιουργία σχολείων με καλύτερες κτιριακές υποδομές
- Ενίσχυση μαθητών με προβλήματα μάθησης
- Πρόσκληση σε ιδιωτικά εκπαιδευτήρια να επενδύσουν σε υποβαθμισμένες περιοχές μέσω οικονομικών κινήτρων, ώστε να ανέβει το προεστίζ μίας περιοχής

8) Περιβαλλοντικοί παράγοντες

Η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να είναι πρωταρχικής σημασίας. Μόλυνση, ατμοσφαιρική ρύπανση, σκουπίδια, εστίες μόλυνσης, έλλειψη πρασίνου οδηγούν σε εγκατάλειψη. Αλλά εκτός από την φυγή οι περιβαντολογικοί παράγοντες είναι υπεύθυνοι και για το 25% όλων των πρόωρων θανάτων παγκοσμίως. Οι

περισσότεροι από αυτούς τους θανάτους είναι αποτέλεσμα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης. Μέτρα που θα βοηθούσαν στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων είναι:

- Κοινωνική ευαισθητοποίηση για την προστασία του περιβάλλοντος
- Δημιουργία περισσότερων χώρων πρασίνου κυρίως στο κέντρο των πόλεων και στα μεγάλα αστικά κέντρα, μέσω πολλές φορές κατεδάφισης εγκαταλελειμμένων κτισμάτων
- Απομάκρυνση ρυπογόνων χρήσεων από τις περιοχές κατοικίας
- Περιορισμός του ρόλου του αυτοκίνητο στην πόλη

9) Αποβιομηχάνιση

Η αποβιομηχάνιση αποτελεί έναν σημαντικό παράγοντα, ο οποίος οδηγεί σε εγκατάλειψη περιοχών. Περιοχές οι οποίες διαθέτουν βιομηχανικές μονάδες, συντηρούν έναν πληθυσμό, ο οποίος δουλεύει σε αυτές. Αποτελούν τον «αιμοδότη» των περιοχών κατοικίας. Μετά το κλείσιμο των βιομηχανικών μονάδων ο πληθυσμός ο οποίος ζούσε και δούλευε για τα εργοστάσια αποφασίζει να μετεγκατασταθεί σε νέες περιοχές για να βρει εργασία. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα πρέπει να παρθούν άμεσα μέτρα όπως:

- Προγράμματα επαγγελματικής αποκατάστασης ανέργων
- Συνταξιοδότηση ανέργων που βρίσκονται σε ηλικία άνω των 55
- Κίνητρα σε επιχειρήσεις να ανοίξουν υποκαταστήματα σε αυτές τις περιοχές
- Οικονομική βοήθεια για την δημιουργία μικρών οικογενειακών επιχειρήσεων
- Αξιολόγηση και αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της κάθε περιοχής

10) Μετανάστες και χαμηλού βιοτικού επιπέδου κάτοικοι

Οι μετανάστες αποτελούν μία πραγματικότητα σε κάθε πόλη. Ο ρόλος τους είναι σημαντικός και θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στον ρόλο αυτό αλλά και στην αφομοίωση τους από τις τοπικές κοινωνίες. Οι μετανάστες, όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, κατοικούν κυρίως σε υποβαθμισμένες περιοχές και στα κέντρα των

πόλεων. Αυτός είναι ένας σημαντικός παράγοντας για την προσοχή που θα πρέπει να δειχτεί σε αυτήν την κοινωνική ομάδα. Μέτρα για την ενίσχυση των μεταναστών είναι:

- Βελτίωση του επιπέδου εκπαίδευσης των μεταναστών
- Περιοχές υποδοχής μεταναστών όπου να παρέχονται τα βασικά εφόδια για την παραμονή στην χώρα
- Κρατική βοήθεια σε αλλοδαπούς, ώστε να ενισχύσουν περιοχές που αντιμετωπίζουν προβλήματα εγκατάλειψης

11) Κρατική πολιτική

Οι αποφάσεις της πολιτείας για αναπτυξιακά προγράμματα είναι μεγάλης σημασίας για την βιωσιμότητα πολλών περιοχών. Αλλά οι αποφάσεις αυτές θα πρέπει να στηρίζονται σε μία ολοκληρωμένη μελέτη. Για παράδειγμα, το μουσείο της Ακρόπολης αντιμετωπίζει προβλήματα πρόσβασης. Τα τουριστικά λεωφορεία δεν μπορούν να προσεγγίσουν το μουσείο και δεν υπάρχει χώρος στάθμευσης για αυτά. Μερικά μέτρα που θα βοηθούσαν στην κρατικές αποφάσεις θα ήταν:

- Στενή συνεργασία τοπικών φορέων, κράτους και τοπικών συλλόγων για τον προσδιορισμό των προβλημάτων της περιοχής
- Αξιολόγηση αναπτυξιακών προγραμμάτων για την αναβάθμιση των περιοχών
- Εντοπισμός των συγκριτικών πλεονεκτημάτων κάθε περιοχής
- Ενίσχυση των διαδικασιών συμμετοχής των τοπικών φορέων (Buntin J. 2005)
- Οι δήμοι να συνάπτουν με τους ιδιοκτήτες των ακινήτων συμφωνίες διαχείρισης του εγκαταλελειμμένου κτίσματος. Οι συμφωνίες θα περιέχουν τα εξής: η δημοτική αρχή θα καλύπτει το κόστος επισκευής του κτίσματος και θα έχει την διαχείριση του ακινήτου για κάποιο χρονικό διάστημα, που θα ορίζεται από το κόστος επισκευής και από την συμφωνία με τον ιδιοκτήτη. Ο ιδιοκτήτης θα είναι υποχρεωμένος μετά το πέρας της συμφωνίας να διατηρεί και να χρησιμοποιεί το

ακίνητο. Εάν δεν τηρεί αυτήν την συμφωνία το ακίνητο θα περιέρχεται στην δημοτική αρχή.

- Ενημέρωση των ιδιοκτητών για την κατάσταση του ακινήτου και για τον ρόλο που διαδραματίζει στην περιοχή. Πολλές φορές οι ιδιοκτήτες δεν γνωρίζουν τον ρόλο που παίζει το ακίνητό τους στην υποβάθμιση μίας περιοχής (Brighton & Hove City Council).
- Δημιουργία γραφείου το οποίο θα ασχολείται με την αγοροπωλησία των κενών σπιτιών. Όταν ένας ενδιαφερόμενος θα επιθυμεί να αγοράσει κάποιο σπίτι στην περιοχή ή θα θέλει να επενδύσει, τότε η επιτροπή θα του προτείνει κάποια ακίνητα τα οποία είναι ήδη κενά ή εγκαταλελειμμένα και εάν ο επενδυτής αποφασίσει να χρησιμοποιήσει κάποιο από αυτά τα ακίνητα, τότε θα του παρέχονται φορολογικές απαλλαγές, άτοκα δάνεια για την ανακατασκευή και επιδότηση
- Υψηλή φορολογία για σπίτια τα οποία μένουν κλειστά ή είναι εγκαταλελειμμένα, ιδίως σε κεντρικές περιοχές

12) Φυσικές καταστροφές

Οι φυσικές καταστροφές σε μερικές περιπτώσεις μπορούν να προληφθούν, άλλες να περιοριστούν οι επιπτώσεις τους και μερικές φορές δυστυχώς να μην μπορούν να αντιμετωπιστούν. Για παράδειγμα ένας πολύ μεγάλος σεισμός δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί και αλλά με τα κατάλληλα μέτρα μπορούν να μειωθούν οι επιπτώσεις του. Συνεπώς η πολιτεία και το εκάστοτε κράτος μπορεί να πάρει μία σειρά μέτρων για να αντιμετωπίσει την πλειοψηφία των καταστροφών ή να μειώσει τις επιπτώσεις τους. Μία φυσική καταστροφή μπορεί να οδηγήσει στην φυγή από την περιοχή, για αυτό μία σειρά μέτρων όπως αυτά τα αναφέρονται παρακάτω μπορούν να περιορίσουν τις αρνητικές επιπτώσεις μίας φυσικής καταστροφής.. Τα μέτρα που μπορούν να παρθούν είναι :

- Το μέτρο της πρόληψης και της ενημέρωσης είναι πρωτεύων για την αντιμετώπιση της εκάστοτε φυσικής καταστροφής
- Σχεδιασμός για την αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών
- Κατασκευή αντιπλημμυρικών έργων

- Έλεγχος αντισεισμικότητας των κτιρίων

Κεφάλαιο 6. Προβληματισμός και συζήτηση για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια

6.1 Επισκόπηση της εμπειρίας

Οι τρέχουσες κρατικές επεμβάσεις σε σχέση με την εγκαταλελειμμένη κατοικία στις πόλεις εντάσσονται κάτω από την αστική κοινοτική ανάπτυξη και τα προσιτά προγράμματα κατοικίας. Πρόσφατες κριτικές της κρατικής αστικής πολιτικής από τον Katz (2000), τον Hill και τον Nowak (2000) βεβαιώνουν την ανάγκη για ένα εκτεταμένο κρατικό ρόλο, όσον αφορά την αστική ανανέωση και την εξέταση των αιτιών και αιτιατών του αποπληθυσμού. Ο Rusk (1999) θεωρεί ότι τα αστικά προβλήματα μπορούν να αντιμετωπίζονται μέσω των περιφερειακών στρατηγικών για την κατοικία, την αναδιανομή εισοδήματος και την διαχείριση ανάπτυξης.

Ο Katz (2000) περιγράφει την ανάγκη για μια νέα αστική πολιτική και την ανάγει σε πέντε σημαντικά αστικά προβλήματα: πυκνοκατοικημένα προάστια, οικονομικά βάρη των φτωχών εργαζόμενων, αυξανόμενη γεωγραφική συγκέντρωση των οικογενειών ένδειας, χαμηλό επίπεδο σχολείων και υποδομών πόλεων και δυσλειτουργικές γραφειοκρατίες πόλεων.

Ο Katz (2000) προτείνει:

- Χρηματοδότηση επισκευής των υποδομών στις πόλεις και τα παλαιότερα προάστια, μέσω της μείωσης του προϋπολογισμού για τις μητροπόλεις ή την χρησιμοποίηση του πλεονάσματος του κρατικού προϋπολογισμού
- Όπου τα ποσοστά ιδιοκτητών είναι εξαιρετικά χαμηλά, ο Katz συστήνει τα κρατικά φορολογικά κίνητρα να επεκταθούν, ειδικά για την πρώτη κατοικία και για τους υπεύθυνους για την ανάπτυξη, οι οποίοι κατασκευάζουν κατοικίες
- Επιπλέον, όπου ο αποπληθυσμός έχει αφήσει ίχνη με την εγκατάλειψη των κτιρίων, συστήνει ότι πρέπει να δίνονται κρατικές επιχορηγήσεις

και ρυθμιστικά κίνητρα για να διευκολύνουν την αποκατάσταση του εδάφους για τις παραγωγικές χρήσεις

- Για να βοηθήσει τις εργαζόμενες οικογένειες χαμηλού εισοδήματος, ο Katz προτείνει αυξήσεις στην επιδότηση ενοικίου και επένδυση σε ινστιτούτα εξυπηρέτησης γειτονιάς, ως κοινοτικά κέντρα υγείας και κοινοτικές εταιρίες ανάπτυξης
- Για να μειώσει την γεωγραφική συγκέντρωση της φτώχειας, ωθεί την κρατική υποστήριξη για την δημιουργία ενός δικτύου μεσαζόντων, με σκοπό να ενισχύσει τις δεξιότητες των χαμηλού εισοδήματος εργαζομένων και να τις συνδέσει με τις εργασίες της μητροπολιτικής περιοχής
- Για την αναβάθμιση των αστικών σχολείων, ο Katz προτείνει επενδύσεις για να αυξηθεί ο αριθμός των καταρτισμένων δασκάλων και για να ανακαινιστούν τα σχολικά κτίρια. Επειδή πολλές πόλεις στερούνται την ικανότητα να σχεδιάσουν και να εφαρμόσουν τις σχολικές μεταρρυθμίσεις, προτείνει η ομοσπονδιακή κυβέρνηση να χρησιμοποιήσει την σειρά των δυνάμεων της -από την άποψη των πόρων, τεχνική πείρα- για να υποκινήσει τη μακροπρόθεσμη εκπαιδευτική μεταρρύθμιση. Εντούτοις, ο Katz πιστεύει στην δημιουργία ανάμικτων σχολείων, που θα περιλαμβάνουν άτομα από διαφορετικά εισοδήματα, έτσι ώστε τα σχολεία πόλεων να αποκτήσουν ένα διαφορετικό μίγμα σπουδαστών και να αναβαθμιστεί ο ρόλος του σχολείου στο κέντρο των πόλεων
- Τέλος, για να προωθήσει το μεγαλύτερο εκφυλισμό και την τοπική μεταρρύθμιση, ο Katz συστήνει οι τοπικοί ηγέτες να έχουν περισσότερη διακριτικότητα στην στοχοθέτηση των πόρων, να μελετήσουν σε βάθος τις αγορές των πόλεων καθώς και να αξιολογήσουν τις τοπικές προτεραιότητες.

Η θέση, όμως, των πόλεων δεν τους παρέχει την δυνατότητα να πραγματοποιήσουν όλους αυτούς τους όρους και τις προϋποθέσεις. Ο Hill και ο Nowak (2000) υποστηρίζουν ότι για να επιτευχθούν όλοι οι στόχοι για ανάπτυξη σε περιοχές όπως το Ντιτρόιτ (και πιθανώς η Βαλτιμόρη), θα πρέπει να δημιουργηθούν οι οικονομικές ευκαιρίες, που παρέχει σε αυτές τις περιοχές η ανταγωνιστική θέση τους στο παγκοσμιοποιημένο δίκτυο των περιφερειακών οικονομιών. Οι συντάκτες προτείνουν μια στρατηγική τεσσάρων βημάτων για να επανασυνδέσουν τις κεντρικές πόλεις με τις περιφερειακές οικονομίες τους:

1. μακροπρόθεσμη αναδιάρθρωση και μείωση δημοτικών φόρων
2. προσεκτική εξέταση και βελτίωση της δημόσιας διοίκησης
3. διαχείριση και ανάπτυξη των διαδικασιών για την αναβάθμιση της υποδομής του εδάφους
4. βελτίωση και επέκταση της κερδισμένης πίστωσης φόρου εισοδήματος, με σκοπό να αποτελέσει κίνητρο εργασίας για τις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες.

Κεφάλαιο 7. Δράσεις και μελέτες που έγιναν σε παγκόσμιο επίπεδο για την καταπολέμηση του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων

7.1 Η Αμερικάνικη εμπειρία

Η Αμερικάνικη εμπειρία, όσον αφορά την διαχείριση των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων είναι μεγάλη. Έχουν εκπονηθεί μελέτες αντιμετώπισης αυτών των προβλημάτων και είναι χρήσιμο να τις παραθέσουμε. Ο James R. Cohen (2000) έχει μελετήσει το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών στις πόλεις της Βαλτιμόρης, του ST Louis, του Ντιτρόιτ και της Φιλαδέλφεια και μας δίνει μία εκτενή εικόνα για την κατάσταση που επικρατεί στις πόλεις της Αμερικής.

7.1.1 Βαλτιμόρη

Στην Βαλτιμόρη πιστεύετε ότι μερικά εγκαταλελειμμένα κτίρια δεν θα αποκατασταθούν ποτέ και η αναδόμηση των ήδη εγκαταλελειμμένων κτιρίων χρειάζονται ριζοσπαστικές λύσεις, όπως η κατεδάφιση ολόκληρων γειτονιών και οικοδομικών τετραγώνων.

Η αιτία της εγκατάλειψης των κτιρίων, που παρατηρείται στην Βαλτιμόρη, έχει σχέση με την απώλεια του πληθυσμού, που αφήνει ένα μεγάλο πλεόνασμα κτιρίων και διαμερισμάτων. Στην εγκατάλειψη των κτιρίων συμμετέχει η αποβιομηχάνιση, η οποία παίζει έναν σημαντικό ρόλο στην μείωση των θέσεων εργασίας. Στην Βαλτιμόρη, η μείωση του πληθυσμού συνδέεται και με την αλλαγή των ισορροπιών στις εθνικότητες, με εισροή μεταναστών και μαύρων. Αυτό έχει ως συνέπεια την επικράτηση χαμηλότερου βιοτικού και μορφωτικού επιπέδου καθώς και χαμηλότερου οικονομικού επιπέδου και μισθού. Το μέσο οικιακό εισόδημα μειώνεται και αυτό έχει ως συνέπεια την συσσώρευση σε αυτήν την περιοχή αλλοδαπών, που αποτελούν φθηνά εργατικά χέρια. Ο συνδυασμός απώλειας πληθυσμού και μετανάστευσης των μέσων οικονομικά κατοίκων, συμβάλει στη χαμηλότερη ζήτηση για κατοικίες. Το τελικό αποτέλεσμα είναι συχνά η εγκατάλειψη και η συνεχής μείωση του αριθμού των ιδιοκτητών. Οι μικροί μισθοί και γενικότερα η μείωση του εισοδήματος των κατοίκων συντελεί στην μη επισκευή των σπιτιών και μακροχρόνια στην εγκατάλειψη τους.

Η πολιτεία της Βαλτιμόρης έχει δαπανήσει 5 εκ δολάρια για κατεδαφίσεις κτιρίων, τα οποία αποτελούσαν δημόσιο κίνδυνο και σπιτιών για τα οποία παραπονέθηκαν οι κάτοικοι ότι αποτελούσαν εστίες μόλυνσης, ναρκομανών και εγκληματικότητας. Αυτή η ενέργεια κατεδαφίσεων δεν ήταν συντονισμένη και δεν ακολουθούσε κάποιο συγκεκριμένο σχέδιο. Περίπου 4.000 σπίτια κατεδαφιστήκαν μεταξύ 1996-1999 και αναμενόταν να κατεδαφιστούν συνολικά 11.000 εστίες μέχρι το 2003. Αλλά επειδή δεν υπήρχε σχεδιασμός για επαναχρησιμοποίηση και εκμετάλλευση των κατεδαφιστών κτιρίων, αυτά μετατράπηκαν σε χωματερές και σε κέντρα διακίνησης ναρκωτικών. Το 2000 σταμάτησαν οι κατεδαφίσεις και έγινε μία δημόσια συζήτηση, στην οποία ανακοινώθηκε ότι η πολιτεία διαθέτει 22 εκ δολ. για κατεδαφίσεις για το 2001, ποσό το οποίο αρκούσε για την κατεδάφιση μόνο 300 κτιρίων. Συνεπώς, και λόγω του περιορισμένου κονδυλίου για κατεδαφίσεις, το 2000 αποφασίστηκε να κατεδαφιστούν μόνο οι κατοικίες που αποτελούν δημόσιο κίνδυνο και κατόπιν θα κατεδαφίζονταν οι κατοικίες που τηρούσαν τις εξής προϋποθέσεις:

A) περιοχές που έχουν τις υψηλότερες συγκεντρώσεις κενών και εγκαταλειμμένων σπιτιών

B) όπου οι συνθήκες διαβίωσης είναι χαμηλές

Γ) όπου υπάρχει εγκαταλειμμένη και ξεπερασμένη κατοικία

Δ) όπου η κατεδάφιση θα προστατεύσει επενδύσεις ανάπτυξης

Η επιτροπή ανακοίνωσε ότι θα κατεδαφιστούν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα και είναι αναγκαία η συμβολή των κατοίκων των γειτονιών για να επιτευχθούν οι στόχοι. Δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην γνώμη και την βοήθεια των πολιτών.

Δεδομένου ότι η πόλη έχει την δυνατότητα αυτήν την περίοδο να χρηματοδοτήσει 300 κατεδαφίσεις ετησίως, με τα τρέχοντα επίπεδα χρηματοδότησης θα χρειαστούν πάνω από 40 έτη για να κατεδαφιστούν οι περίπου 12.000 μονάδες, που είναι αυτήν την περίοδο ακατάλληλες.

Το σχέδιο δράσης που αναπτύχθηκε για την Βαλτιμόρη είναι η κατεδάφιση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στις περιοχές, όπου υπάρχουν πιθανότητες οι

κατεδαφίσεις να έχουν θετικά αποτελέσματα, όσον αφορά την ανάπτυξη των περιοχών. Η πόλη θα διαιρεθεί σε περίπου 40 περιοχές, με έναν μέσο όρο 15.000 κατοίκων σε κάθε περιοχή. Οι μελέτες θα περιγράψουν τα στοιχεία που περιλαμβάνονται σε κάθε ένα σχέδιο γειτονιάς (κατοικία, δημόσια ασφάλεια, υγιεινή, κ.λπ.), και θα αναπτυχθεί μια βάση δεδομένων σχετική με εκείνα τα στοιχεία, ώστε να παρέχουν τα τεχνικά χαρακτηριστικά των γειτονιών. Κάθε περιοχή προγραμματισμού θα αναπτύξει το σχέδιο ανανέωσής του, το οποίο θα προσδιορίσει τους φραγμούς, που στοχεύουν στην κατεδάφιση και στην αποκατάσταση.

Υπάρχουν διάφοροι παράγοντες που περιπλέκουν τις προσπάθειες της Βαλτιμόρης στην εφαρμογή της στρατηγικής για το εγκαταλειμμένο στεγαστικό απόθεμα.

A) Είναι μεγάλη η δυσκολία εντοπισμού των ιδιοκτητών των σπιτιών και πολλές φορές οι κατοικίες ανήκουν σε εταιρείες, που χωροθετούνται σε διαφορετικές πολιτείες και οι οποίες χρησιμοποιούν τα κτίρια μόνο για φορολογικές ελαφρύνσεις

B) Η ιδιοκτησία των εγκαταλελειμμένων σπιτιών από εγκληματίες. Ένα σημαντικό εμπόδιο στην ανανέωση της ανατολικής Βαλτιμόρης είναι ότι πολλά σπίτια ανήκουν σε εμπόρους ναρκωτικών και σε άλλους εγκληματίες, οι οποίοι ουσιαστικά χρησιμοποιούν το ενοίκιο των σπιτιών για ξέπλυμα χρήματος

Γ) Μεγάλο πλήγμα στην μη ανάπτυξη της περιοχής αποτελούν και οι δανεισμοί «μαϊμού». Οι ιδιοκτήτες παίρνουν δάνεια για επισκευές, αλλά οι εργασίες που κάνουν για την ανακαίνιση των σπιτιών τους είναι μόνο εξωτερικές και χαμηλού κόστους, με συνέπεια να μην υπάρχει ουσιαστική ανακατασκευή των σπιτιών, αλλά μόνο οικονομικό κέρδος. Στην επιχείρηση αυτή συμμετέχουν και υπάλληλοι, οι οποίοι δίνουν ψευδείς βεβαιώσεις για την ανακατασκευή των κατοικιών.

Η λύση που ενδείκνυται κατά τους υπευθύνους του σχεδίου αντιμετώπισης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων οικημάτων είναι η διατήρηση του μεσαίου εισοδήματος και των αγοραστών, μέσω των καθαρών γειτονιών, της καταπολέμησης της εγκληματικότητας και των ναρκωτικών, την αναβάθμιση των σχολικών υποδομών και μονάδων και την συνεργασία με τους κατοίκους, τις επιχειρήσεις και τις κοινοτικές εταιρίες ανάπτυξης.

7.1.2 ST Louis

Η περιοχή του ST Louis εμφανίζει τους ίδιους λόγους εγκατάλειψης της περιοχής και των κατοικιών με αυτούς της Βαλτιμόρης (αποβιομηχάνιση, φυγή πληθυσμού, εγκατάσταση αλλοδαπών και χαμηλότερο οικονομικό δυναμικό). Στην περιοχή του ST Louis είχαν καταγραφεί 6.179 οικήματα σαν μακροπρόθεσμα κενά το 2000, τα οποία παρουσίαζαν μεγάλο βαθμό ερείπωσης. Το 1996, ο αριθμός αυτός ήταν 5.487. Παρατηρείται μία αύξηση 700 περίπου εγκαταλελειμμένων σπιτιών σε διάστημα μόνο τεσσάρων χρόνων. Τα 1.500 έχουν κατηγοριοποιηθεί σαν οικονομικά ασύμφορα για επισκευή και ανακαίνιση. Συνεπώς είναι επιβεβλημένη η κατεδάφιση τους. Τα 4.315 κτίσματα ανήκουν σε ιδιώτες. Γενικά δεν υπάρχει κανένα αστικού επιπέδου σχέδιο για τα μακροπρόθεσμα κενά κτίρια. Το 1999 κατεδαφίστηκαν 831 εγκαταλελειμμένα σπίτια. Η εργασία κατεδάφισης στρέφεται γενικά σε περιοχές, όπου η κοινοτική εταιρία ανάπτυξης ζητά κενό έδαφος για προγράμματα ανάπλασης και ανάπτυξης. Στις ιστορικές γειτονιές, η πόλη ενθαρρύνει την αποκατάσταση των κτιρίων πριν την απόφαση για την κατεδάφισή τους. Στο κέντρο της πόλης υπάρχει μεγάλο απόθεμα εγκαταλελειμμένων κτιρίων, τα οποία διαθέτουν πολύ καλές μεταφορικές υπηρεσίες. Σε αυτήν την ζώνη συζητείται η κατεδάφιση κτιρίων και η χρήση των οικοπέδων για αναδόμηση και ανακατασκευή, εξαιτίας των πλεονεκτημάτων που προσφέρουν οι συγκοινωνίες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι μερικά οικοδομικά τετράγωνα τα οποία έχουν 3-4 κτίρια και σε αυτές τις περιπτώσεις συζητείται η κατεδάφιση τους και η ανοικοδόμηση όλου του οικοδομικού τετραγώνου.

7.1.3 Ντιτρόιτ

Η παρακμή του Ντιτρόιτ ξεκίνησε την δεκαετία του 1950. Ο κλάδος της αυτοκινητοβιομηχανίας ήταν η κύρια πηγή εργασίας. Όταν η βιομηχανία άρχισε να επανατοποθετείτε στα περίχωρα, παρουσιάστηκε και φυγή πληθυσμού. Το 1950 ο πληθυσμός της πόλης ήταν 1.85 εκ. και το 2003 ανήλθε μόλις σε 911,000 κατοίκους, μία απώλεια περίπου 940,000 κατοίκων, ποσοστό μείωσης 52%. Την αστική εγκατάλειψη ακολούθησε η εγκληματικότητα και οι φυλετικές τάσεις. Βανδαλισμοί και εμπρησμοί έγιναν το μόνιμο σκηνικό στις εγκαταλελειμμένες γειτονιές.

Το Ντιτρόιτ δεν διαθέτει κάποια υπηρεσία για την καταγραφή των κενών κτιρίων και αυτών που χρειάζονται επισκευή. Το 1998 υπολογίστηκαν περίπου 36.000 εγκαταλελειμμένα κτίρια, από τα οποία τα 10.000 θεωρούνται δημόσιος κίνδυνος. Τα 10.000 κενά κτίσματα (20% περίπου) ανήκουν στον δήμο. Παρά το γεγονός, ότι ο δήμος έχει στην κατοχή του μεγάλο ποσοστό εγκαταλελειμμένων κτισμάτων, η πόλη δεν διαθέτει κάποιο στρατηγικό σχέδιο δράσης.

Η πόλη κατεδαφίζει περίπου 2.000-2.500 σπίτια το χρόνο με κόστος 10-12 εκ. δολ.. Ο μέσος όρος κόστους για την κατεδάφιση ενός κτίσματος είναι 5.600 δολ. και 45.000 με 70.000 δολ για επαναχρησιμοποίηση και ανακατασκευή του. Το κόστος είναι ιδιαίτερα σημαντικό.

Τον Οκτώβριο του 2000 ανακοινώθηκε ένα πρόγραμμα για την αποκατάσταση των γειτονιών:

1. πώληση των κενών εδαφών στους παρακείμενους ιδιοκτήτες εδάφους
2. προγράμματα στέγασης με σκοπό την προσέλκυση εργαζομένων
3. η δημιουργία ενός συμβουλίου ιδιοκτητών

Προτάσεις που δεν υλοποιήθηκαν:

4. χαρτογράφηση της ιδιοκτησίας γης για την εύρεση προοπτικών ανάπτυξης
5. δημιουργία μιας βελτιωμένης μεθόδου για την μεταφορά της ιδιοκτησίας σε μη κερδοσκοπικά ιδρύματα ανάπτυξης κατοικίας
6. συζήτηση με τους κατόχους της γης, που δεν έχουν τίτλους ιδιοκτησίας
7. διανομή εγχώριων κεφαλαίων της πόλης για να χρηματοδοτηθεί το οικονομικό χάσμα που υπήρχε στα προγράμματα ανακατασκευής κατοικιών
8. ανάπτυξη ενός προγράμματος μείωσης φορολογίας για την αποκατάσταση εμπορικών χρήσεων και κατοικιών

7.1.4 Φιλαδέλφεια

Η Φιλαδέλφεια είναι η καλύτερα οργανωμένη πολιτεία για την επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Ο κύριος κορμός δράσης είναι το πρόγραμμα «Neighborhood Information System», το οποίο είναι ένα σύστημα πληροφοριών γειτονιάς και παρέχει πρόσβαση Ιστού στις κοινοτικές εταιρείες για ανάπτυξη και στις αναπτυξιακές επιχειρήσεις. Είναι ένα σύστημα με γεωγραφικές

πληροφορίες που περιέχει την ιδιοκτησία, το φόρο και άλλα στοιχεία όσον αφορά κάθε ένα από τα 560.000 αγροτεμάχια.

Το γραφείο της Φιλαδέλφεια για στεγαστική και κοινωνική ανάπτυξη υπολόγισε το 1996 τον αριθμό των κενών κτιρίων σε 30.000. Το 70% ανήκει στην κατηγορία των μακροπρόθεσμων κενών κατοικιών (πάνω από 3 χρόνια, φωτιές κ.α).

Η Φιλαδέλφεια χρησιμοποιεί μια πολύπλευρη προσέγγιση στην πρόληψη των εγκαταλειμμένων κατοικιών και στην επαναχρησιμοποίηση τους. Μερικά από τα στοιχεία αυτής της στρατηγικής είναι η πρόληψη για τα κενά οικόπεδα, παροχή χρηματοδότησης για όσους κατοικούν στις κατοικίες της «Φιλαδέλφειας Εταιρίας Ανάπτυξης» και για την επισκευή της υπάρχουσας ιδιοκατοικημένης κατοικίας, προώθηση πωλήσεων κενών κατοικιών με την προσφορά σε κάθε οικογένεια που ολοκληρώνει την προαγορά κατοικίας μιας επιχορήγησης \$1.000 και επιχορηγήσεις που παρέχει η πολιτεία για τη χρηματοδότηση της αποκατάστασης των γειτονιών.

Λόγω των περιορισμών χρηματοδότησης, η πόλη δίνει κορυφαία προτεραιότητα στις κατεδαφίσεις στα κτίρια που βρίσκονται στα πρόθυρα κατάρρευσης. Το κόστος για την ανακατασκευή ενός μακροπρόθεσμου κενού σπιτιού στη Φιλαδέλφεια είναι μεταξύ \$70.000 και \$150.000 ανά μονάδα. Το μέσο όρο για την αποκατάσταση ενός κενού σπιτιού είναι \$110.000 και η δαπάνη της αποκατάστασης και των 19.000 μακροπρόθεσμων κενών μονάδων της πόλης το 1997, ήταν σχεδόν \$2,1 δισεκατομμύρια, ένα υπέρογκο ποσό.

7.1.5 Συγκριτική θεώρηση των τεσσάρων πόλεων

Και στις τέσσερις περιοχές μελέτης που αναφέραμε παραπάνω, οι κυριότεροι λόγοι που οδήγησαν στην εγκατάλειψη των σπιτιών και κτιρίων είναι δημογραφικοί. Η μετανάστευση των κατοίκων και η μη δυνατότητα αναπλήρωσης αυτού του κενού οδήγησε στην παρακμή πολλών κατοικιών. Ο πληθυσμός που μετανάστευσε και εγκαταστάθηκε σε αυτές τις περιοχές ήταν κυρίως άτομα χαμηλού βιοτικού, οικονομικού και μορφωτικού επιπέδου. Τέλος στην εγκατάλειψη των κτιρίων συντέλεσε και η αποβιομηχάνιση, η οποία προκάλεσε απώλειες θέσεων εργασίας και συνεπώς μείωση του εισοδήματος των νοικοκυριών.

Και στις τέσσερις περιπτώσεις που εξετάσαμε, αυτό που γίνεται αντιληπτό είναι η ανεπάρκεια των οικονομικών πόρων που πρέπει να διαθέσει η πολιτεία για την κατεδάφιση και την επισκευή των κτιρίων και κατά δεύτερον η απουσία

ιδιωτικού ενδιαφέροντος. Υπάρχουν πολλές προτάσεις, οι οποίες μπορούν να βοηθήσουν στην ανάπλαση των προβληματικών περιοχών, αλλά η πραγματοποίησή τους αποτελεί ένα δύσκολο εγχείρημα.

7.2 Η εμπειρία στο Ηνωμένο Βασίλειο

Η εμπειρία από το Ηνωμένο Βασίλειο μας δίνει μία εικόνα για την αντιμετώπιση του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κατοικιών στον ευρωπαϊκό χώρο. Ο Stuart Cameron (2003) έχει πραγματοποιήσει μία εκτενή μελέτη για την πόλη του Newcastle, η οποία παρατίθεται παρακάτω.

7.2.1 Newcastle

Το σχέδιο για την ανοικοδόμηση του Newcastle είναι το μεγαλύτερο από τον Β' παγκόσμιο πόλεμο. Τέτοιας κλίμακας ανοικοδόμηση εντοπίζεται μόνο την δεκαετία του '70.

Έχει γίνει κοινότυπο ότι οι αναλύσεις πρέπει να εστιάζουνε πίσω από τους τοπικούς λόγους, σε ευρύτερους λόγους αστικής αλλαγής τοπίου. Ιδιαίτερα, αυτό έχει συνδεθεί με την συζήτηση των επιδράσεων της παγκοσμιοποίησης και την ανάπτυξη μίας «νέας χωρικής διαταγής» στις πόλεις.

Το Newcastle ήταν μία μικρή πόλη (250.000 κάτοικοι) μέσα σε ένα μικρό αστικό συγκρότημα, το οποίο αποτελούσε την βιομηχανική περιοχή. Το Newcastle αποτελεί ένα παράδειγμα της αποβιομηχανοποίησης, της οικονομικής κρίσης και της μείωσης του πληθυσμού της. Το τοπικό κεφάλαιο μετατοπίστηκε από την βιομηχανία στις υπηρεσίες. Τον ίδιο χρόνο, τα επίπεδα ανεργίας παρέμεναν πολύ υψηλά σε σχέση με το εθνικό μέσο όρο και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας περιλάμβανε κακής ποιότητας, επισφαλής και χαμηλόμισθη απασχόληση. Με την κατάρρευση του παραδοσιακού καλοπληρωμένου ειδικευμένου προσωπικού, η οικονομική πτώση είναι το σημαντικότερο χαρακτηριστικό γνώρισμα μιας πόλης όπως το Newcastle.

Το χαρακτηριστικό του Newcastle είναι ότι παρατηρείται χαμηλή ζήτηση σπιτιών σε αντίθεση με τις άλλες μεγάλες πόλεις. Το γενικό πλαίσιο μέσα στο οποίο η χαμηλή ζήτηση κατοικίας αναπτύσσεται, είναι η περιφερειακή οικονομική αδυναμία, που οδηγεί στην απώλεια πληθυσμών μέσω της μετανάστευσης. Τα κοινωνικά προβλήματα, η εγκληματικότητα και η αντικοινωνική συμπεριφορά, τα οποία

προκαλούν τον οικονομικό αποκλεισμό, είναι επακόλουθο να στιγματίσουν τις γειτονίες σαν βασικό στοιχείο. Σε γειτονίες που παρουσιάζονται αυτά τα χαρακτηριστικά εμφανίζονται τα μεγαλύτερα ποσοστά κενών κατοικιών.

Η άλλη όψη του νομίσματος είναι η επιθυμία, αυτών που μπορούν, να απομακρυνθούν από τις στιγματισμένες περιοχές. Οι άνθρωποι μετακομίζουν προς τις ασφαλέστερες και υψηλότερες κοινωνικά περιοχές. Τα τελευταία χρόνια, αυτό έχει οδηγήσει σε μια ακραία πόλωση στις τιμές σπιτιών. Το αποτέλεσμα είναι μία ιδιαίτερα διαιρεμένη και πολωμένη πόλη.

Το Newcastle πρότεινε το 1999 μια αστικού επιπέδου στρατηγική αναγέννησης που θα διαρκούσε έως το έτος 2020, μέσω της οικονομικής ανάπτυξης, της αστικής αναγέννησης και της διατήρησης και αύξησης του πληθυσμού μέσα στην πόλη και ιδιαίτερα στις στερημένες και στιγματισμένες γειτονίες, που χαρακτηρίζονται από την απώλεια πληθυσμού και την χαμηλή ζήτηση κατοικίας. Επίσης στην πόλη εμφανίζεται το φαινόμενο, οι άνεργοι να κατοικούν στο εσωτερικό της πόλης και οι εργαζόμενοι στα προάστια.

Οι τάσεις του πληθυσμού έδειχναν μία πιθανή περαιτέρω απώλεια πληθυσμού από την πόλη. Η απώλεια πληθυσμού δημιουργεί πλεόνασμα στις σχολικές θέσεις, στις κενές ιδιοκτησίες και στην μικρότερη είσπραξη της τοπικής φορολογίας.

Οι προβληματικές γειτονίες συνδέθηκαν με ευρύτερους οικονομικούς και δημογραφικούς στόχους. Η εσωτερική πόλη πρέπει να μετασχηματιστεί. Επιδίωξη για την καταπολέμηση αυτού του προβλήματος είναι η εύρεση εργασίας, η συγκράτηση του πληθυσμού μέσα στα όρια της πόλης, η ιδιωτική πρωτοβουλία οικοδόμησης και οι βελτιωμένες υπηρεσίες όπως σχολεία, ελεύθεροι χώροι, χώροι αναψυχής και αγορών. Έγινε έρευνα και κατατάχθηκαν οι γειτονίες σε τρεις κατηγορίες. Ισχυρές, ενδιάμεσες και αδύνατες.

Ο πυρήνας της στρατηγικής για αυτές τις περιοχές ήταν μεγάλης κλίμακας αναδιαμόρφωση κατοικίας. 6600 κατοικίες θα κατεδαφίζονταν -5000 στο δυτικό μέρος και 1600 στο ανατολικό. Στη θέση τους θα κατασκευάζονταν νέες κατοικίες από ιδιωτικό και δημόσιο κεφάλαιο. Η πολιτική ήταν, όχι η επαναστέγηση του υπάρχοντος πληθυσμού μόνο, αλλά και η εισαγωγή νέων κατοίκων μεσαίου εισοδήματος. Προσδιορίστηκαν 4 περιοχές αναδιαμόρφωσης κατοικίας και σκοπός ήταν η απάλειψη των κενών κατοικιών.

Για την καταπολέμηση του φαινομένου κεντρικό ζήτημα ήταν εκπαίδευση. Το σχέδιο έδωσε μεγάλη βάση στην βελτίωση της ποιότητας των σχολείων και ιδιαίτερα

της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης. Με την παροχή καλής παιδείας μπορούν να προσελκυστούν τα παιδιά των νέων μεσαίων εισοδημάτων.

Οι κάτοικοι, οι οποίοι μετατοπίζονται, δεν είναι σίγουρο ότι θα τοποθετηθούν στις ίδιες γειτονίες. Κάποιοι θα παραμείνουν και κάποιοι θα μετατοπιστούν. Ο αριθμός των κτιρίων που πρέπει να κατεδαφιστούν δεν είναι ακόμα σίγουρος. Δεν ξέρουμε, εάν είναι δυνατή η μεταφορά ενός πληθυσμού που ζει καλά σε εκείνες τις γειτονίες.

Παρόλη την ανοικοδόμηση, αυτό που θα πρέπει να αποβάλει η περιοχή είναι το στίγμα της κακής γειτονιάς. Εξαιτίας αυτού του στίγματος δεν είναι σίγουρο ότι αυτά τα έργα θα καρποφορήσουν. Και ίσως παρόλη την αναδόμηση να εμφανιστεί και πάλι η πρότερη κατάσταση

7.3 Τα συμπεράσματα από την διεθνή εμπειρία

Η ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών αποτελεί ένα παγκόσμιο φαινόμενο και οι λόγοι για την εμφάνιση του ποικίλουν. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι κάθε περιοχή αντιμετωπίζει τα δικά της τοπικά προβλήματα. Συνεπώς, δεν υπάρχει μία δεδομένη πολιτική για την καταπολέμηση του φαινομένου των κενών κατοικιών. Η κάθε πολιτική που εφαρμόζεται, πρέπει να στοχεύει στον εντοπισμό των τοπικών προβλημάτων και στην επίλυσή τους. Βασικά συστατικά για την αντιμετώπιση του φαινομένου είναι η κρατική βούληση και η κατάρτιση ενός σχεδίου δράσης. Τα ποσά που πρέπει να δαπανηθούν για κατεδαφίσεις και αναπλάσεις είναι υπέρογκα, όπως για παράδειγμα στην Βαλτιμόρη. Η μη ύπαρξη σχεδίου οδήγησε στην κατεδάφιση των επικίνδυνων κατοικιών και κατόπιν στην μετατροπή τους σε χωματερές και εστίες μόλυνσης, συνεπώς και στην δαπάνη μεγάλων ποσών, τα οποία δεν έλυσαν το πρόβλημα. Εκείνο το χαρακτηριστικό που πρέπει να τονίσουμε από την διεθνή εμπειρία είναι η σημασία που δίνεται στην συμμετοχή των τοπικών αρχών και στον εξωραϊσμό του κέντρου της πόλης. Μία σωστή πολιτική πρέπει να έχει σχέδιο, να συνεκτιμήσει όλους τους παράγοντες που ευθύνονται για την ύπαρξη του φαινομένου και να προτείνει λύσεις, οι οποίες θα καταστήσουν βιώσιμη την περιοχή. Μεγάλου εύρους αναπλάσεις και επεμβάσεις είναι απαραίτητες για την αναστροφή της κατάστασης και για αυτόν τον λόγο οι παρεμβάσεις είναι μακροχρόνιες. Δεν υπάρχει λύση, η οποία να μπορεί να εφαρμοστεί άμεσα και να καταπολεμήσει το φαινόμενο αποτελεσματικά και μόνιμα. Τέλος η διεθνής εμπειρία μας δείχνει κάποια

χαρακτηριστικά, τα οποία είναι βασικά για την καταπολέμηση του φαινομένου όπως η βελτίωση της παιδείας, ο εντοπισμός των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των περιοχών, η συμμετοχή των πολιτών στις αποφάσεις, η καταπολέμηση της εγκληματικότητας και η κρατική αποφασιστικότητα και βούληση.

Μέρος Β

Κεφάλαιο 8. Η περίπτωση της Αθήνας

Μία ιδιαίτερη μνεία πρέπει να κάνουμε στον δήμο Αθηναίων, ο οποίος μπορούμε να πούμε ότι ήταν και είναι ο μεγαλύτερος πόλος έλξης πληθυσμού και έχει κυρίαρχη θέση στην ιεραρχία των αστικών κέντρων της Ελλάδας.

Αρχικά ο πίνακας 8.1 μας παρουσιάζει την διακύμανση του πληθυσμού της Αθήνας από το 1830 έως το 2001.

Πίνακας 8.1 Πληθυσμιακή αύξηση Αθήνας και ρυθμοί μεταβολής

ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	METABΟΛΗ %	
1830	12.000		
1870	55.563	8,79	
1907	242.300	9,08	
1920	453.037	6,69	
1928	801.622	9,61	Πρόσφυγες
1940	1.124.098	3,35	
1951	1.378.586	2,06	
1961	1.850.709	3,42	
1971	2.540.241	3,72	
1981	3.027.331	1,91	
1991	3.205.897	0,59	
2001	3.761.810		

Πηγή: Σαρηγιάννης Γ. 2000,σ. 245

Ο παραπάνω πίνακας μας δείχνει τον ρυθμό με τον οποίο αυξήθηκε ο πληθυσμός της Αθήνας. Η μεγαλύτερη αύξηση συντελέστηκε το 1928 με την εισροή των μεταναστών από την Μικρά Ασία, σημείο κομβικό για την διόγκωση του πληθυσμού της πόλης. Από το 1907 μέχρι το 2001, σε περίοδο περίπου 100 χρόνων, ο πληθυσμός της Αθήνας αυξήθηκε από 242.300 κατοίκους σε 3.761.810, μία τρομακτική αύξηση. Αυτή η αύξηση δημιούργησε ιδιαίτερες πιέσεις στην ζωή και στις υποδομές της πόλης. Το αποτέλεσμα ήταν ο δήμος Αθηναίων κατά την τέταρτη μεταπολεμική περίοδο, που αποτέλεσε τον κατεξοχήν χώρο εγκατάστασης των

υψηλότερων κοινωνικο-επαγγελματικών κατηγοριών της πόλης, να εγκαταλειφθεί από σημαντικό τμήμα των κατηγοριών αυτών, ως επακόλουθο της υποβάθμισης των συνθηκών ζωής που επέφερε η έντονη οικοδόμηση και η μεγάλη αύξηση της πληθυσμιακής πυκνότητας (Μαλούτας Θ. 2000,σ. 29).

Όσον αφορά την κτιριακή υποδομή που ήταν απαραίτητη για την στέγαση του όγκου των μεταναστών στην Αθήνα, παραθέτουμε τον παρακάτω πίνακα

Πίνακας 8.2 Χρονική περίοδος κατασκευής κτισμάτων

Σύνολο Ελλάδος, μεγάλες γεωγραφικές περιοχές, περιφέρειες, γεωγραφικά διαμερίσματα, νομοί, δήμοι/ κοινότητες, δημοτικά / κοινοτικά διαμερίσματα και περιοχές (αστικές, αγροτικές)	Σύνολο κτιρίων	Χρονική περίοδος κατασκευής										
		Προ του 1919	1919 έως 1945	1946 έως 1960	1961 έως 1970	1971 έως 1980	1981 έως 1985	1986 έως 1990	1991 έως 1995	1996 και μετά	Υπό κατασκευή	Δε δηλώθηκε
Σύνολο Ελλάδος	3.990.970	199.510	406.633	665.315	761.182	737.575	404.303	297.348	241.615	191.739	57.430	28.320
Αστικές Περιοχές	1.950.060	47.501	133.370	290.615	389.483	413.144	221.852	165.187	133.170	107.084	35.968	12.686
Αγροτικές Περιοχές	2.040.910	152.009	273.263	374.700	371.699	324.431	182.451	132.161	108.445	84.655	21.462	15.634
Αττική	754.728	7.680	33.620	107.899	161.155	179.622	87.988	64.293	50.790	41.534	15.555	4.592
Αστικές Περιοχές	723.596	5.940	30.189	105.044	157.313	173.927	83.131	60.995	48.208	39.750	14.803	4.296
Αγροτικές Περιοχές	31.132	1.740	3.431	2.855	3.842	5.695	4.857	3.298	2.582	1.784	752	296

Πηγή: statistics

Γίνεται εμφανές από τον πίνακα 8.2, ότι από την χρονική περίοδο 1946 έως το 1980 στην Αττική έχουμε ολοένα και αυξανόμενη κατασκευαστική δραστηριότητα. Ο αριθμός των κτιρίων που κατασκευάστηκαν την περίοδο αυτήν είναι πολύ μεγάλος. Κατασκευάστηκαν 400.000 κτίσματα σε περίοδο 35 χρόνων σε περιοχές, οι οποίες δεν διέθεταν καμία υποδομή.

8.1 Μητροπολιτική περιοχή Αθήνας

Η μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας σταθεροποιήθηκε πληθυσμιακά και κοινωνικά κατά την περίοδο 1983. Αφενός, μειώθηκε σημαντικά ο υψηλός ρυθμός πληθυσμιακής αύξησης και, αφετέρου, επήλθε το τέλος της κοινωνικής ρευστότητας

των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών με τη μεγάλη κοινωνική κινητικότητα, που ήταν συνυφασμένη διαδοχικά με την έντονη αστικοποίηση, την άνοδο του μορφωτικού επιπέδου και τη μετάβαση σε μια οικονομία υπηρεσιών.

Η συνολική πληθυσμιακή σταθερότητα στην ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της πρωτεύουσας εμπεριέχει σημαντικές εσωτερικές ανακατατάξεις. Οι ανακατατάξεις αυτές, που συνίστανται κυρίως στη μεταφορά του πληθυσμιακού κέντρου βάρους προς την περιφέρεια και στη σημαντική μεταναστευτική εισροή, δημιούργησαν ένα νέο κοινωνικό τοπίο μέσα στο οποίο αναιρείται προοδευτικά η αίσθηση του περιορισμένου κοινωνικού διαχωρισμού που κυριαρχούσε παλαιότερα (Μαλούτας Θ. 2003, σ. 7).

Η κοινωνική μεταβολή που προκλήθηκε «εξωγενώς» στην Αθήνα κατά την τελευταία δεκαετία (1990-2000), περιορίζεται στις περιοχές υποδοχής μεταναστών και στις νέες προαστιακές επεκτάσεις. Περιορίζεται δηλαδή, στις περιοχές εκείνες όπου αφενός το ποσοστό των νέων κατοίκων είναι υψηλό και αφετέρου η κοινωνική τους σύνθεση είναι διαφορετική από εκείνη των παλαιών κατοίκων. Στο σύνολο των υπολοίπων περιοχών οι μεταβολές υπήρξαν κυρίως «ενδογενείς», με τους νέους κατοίκους να παρουσιάζουν συνήθως σύνθεση κατά τι χαμηλότερη της περιοχής προορισμού τους. Η εξωγενής κοινωνική μεταβολή στις περιοχές κατοικίας της Αθήνας-Αττικής, οδήγησε στην αναπαραγωγή της υπάρχουσας κατάστασης, εκτός από τις περιοχές μαζικής εισροής μεταναστών, όπου πριμοδότησε τις χαμηλότερες κατηγορίες και των περιοχών πρόσφατης προαστιακής επέκτασης, όπου πριμοδότησε τις μεσαίες και τις υψηλότερες (Μαλούτας Θ. 2003, σ. 9).

Οι εξωγενείς μεταβολές της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών κατοικίας, αν και περιορίζονται σε ορισμένες μόνο περιοχές της πόλης, υπήρξαν εκείνες με τις πιο έντονα διαχωριστικές επιπτώσεις. Οι μεταβολές αυτές συνδέονται με δύο σημαντικά για την ευρύτερη περιοχή φαινόμενα, την προαστιοποίηση μετά το μέσο της δεκαετίας του '70 και την εισροή μεταναστών κατά τη δεκαετία του '90.

Η μετατόπιση του πληθυσμιακού βάρους προς τα προάστια προκλήθηκε από το συνδυασμό της υποβάθμισης του κέντρου -αποτέλεσμα της πυκνοδόμησης- της έλλειψης υποδομών και της ατμοσφαιρικής ρύπανσης σε συνδυασμό με τη ραγδαία αύξηση κατοχής ιδιωτικών αυτοκινήτων. Η μετακίνηση αυτή, που επέφερε τη μείωση του πληθυσμού στον κεντρικό Δήμο της πόλης και σε απόλυτους αριθμούς, αφορά κυρίως τα υψηλά και τα μεσαία κοινωνικά στρώματα. Μέσα σε είκοσι χρόνια (1971-1991) κλονίστηκε σημαντικά η αδιαμφισβήτητη θέση που κατείχε το κέντρο ως

πόλος συγκέντρωσης των υψηλότερων κοινωνικών κατηγοριών της πόλης. Αντίθετα τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα, και κυρίως οι εργατικές κατηγορίες, διατήρησαν πολύ σταθερότερη χωροθέτηση για λόγους που σχετίζονται με τη μεγαλύτερη εξάρτησή τους από τα τοπικά οικογενειακά δίκτυα, την ιδιοκατοικούμενη στέγη και τη μικρότερη πρόσβαση σε ιδιωτικά μέσα μετακίνησης. Η προαστικοποίηση λειτούργησε διαχωριστικά με δύο τρόπους: αφενός δημιούργησε περιοχές κοινωνικά αμιγείς στα προάστια με το σχετικώς καθαρό περιβάλλον και τη νέα οικοδόμηση και αφετέρου ώθησε προς κοινωνική υποβάθμιση τις περιβαλλοντικά και οικιστικά υποβαθμιζόμενες περιοχές του κέντρου.

Η κατοικία στα προάστια αποτελεί εδώ και δύο δεκαετίες το κυρίαρχο πρότυπο επιθυμητής κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Τα υψηλά και τα μεσαία στρώματα μπόρεσαν να προχωρήσουν σε στεγαστικές επιλογές με βάση αυτό το πρότυπο σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από τα χαμηλότερα, των οποίων οι μεταστεγάσεις υπόκεινται πολύ περισσότερο σε οικονομικούς περιορισμούς και σε περιορισμούς που προέρχονται από τη χωροθέτηση των οικογενειακών τους δικτύων. Άλλωστε, η χωροθέτηση των χαμηλότερων κοινωνικών κατηγοριών ήταν πάντοτε περιφερειακή, και με επίκεντρο τη δυτική πλευρά της πόλης, η οποία προσέφερε και τις περισσότερες θέσεις εργατικής απασχόλησης. Οι περιοχές των ανατολικών προαστίων (βορείων, νοτίων και πιο πρόσφατα στα Μεσόγεια) αποτελούν χώρους όπου εγκαθίστανται όλο και περισσότερο αμιγώς υψηλά και μεσαία κοινωνικά στρώματα. Στις κεντρικές περιοχές, αντίθετα, η κοινωνική σύνθεση κινείται προς μεγαλύτερη κοινωνική ανάμιξη και με την έννοια αυτή μπορεί να υποστηριχθεί ότι πρόκειται για διαδικασία που συμβάλλει στη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού.

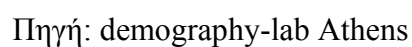
Το ρεύμα των μεταναστών προς την Αθήνα διογκώθηκε μετά την προαστιακή επέκταση. Δεν προκάλεσε, συνεπώς, αλλά αρθρώθηκε επάνω στις επιπτώσεις για τις κεντρικές περιοχές από τη μετακίνηση των υψηλών και μεσαίων στρωμάτων στα προάστια (σε αντιδιαστολή με το σχήμα της Σχολής του Σικάγο που θέτει την εισροή νέων μεταναστών ως κινητήριο μοχλό της προαστιακής επέκτασης). Οι μετανάστες της Αθήνας εγκαταστάθηκαν στις περιοχές αυτές και ειδικότερα στα μικρά διαμερίσματα των χαμηλότερων ορόφων, επειδή αποτελούσαν το πλέον απαξιωμένο τμήμα της αγοράς κατοικίας, επειδή στις περιοχές αυτές υπήρχε το σοβαρότερο απόθεμα ενοικιαζόμενης κατοικίας και επειδή οι νέοι μετανάστες πάντοτε τείνουν να εγκαθίστανται κοντά στο κέντρο της πόλης, κάτι που διευκολύνει την εύρεση απασχόλησης και την πρόσβαση σε τόπους εργασίας που δεν είναι συχνά σταθεροί.

Μία καλύτερη εικόνα για την περιοχή της Αθήνας θα μας δώσουν οι χάρτες που παρατίθενται όσον αφορά το επίπεδο εκπαίδευσης, την ανεργία και τις κενές κατοικίες κατά το 1991.

[illegible]

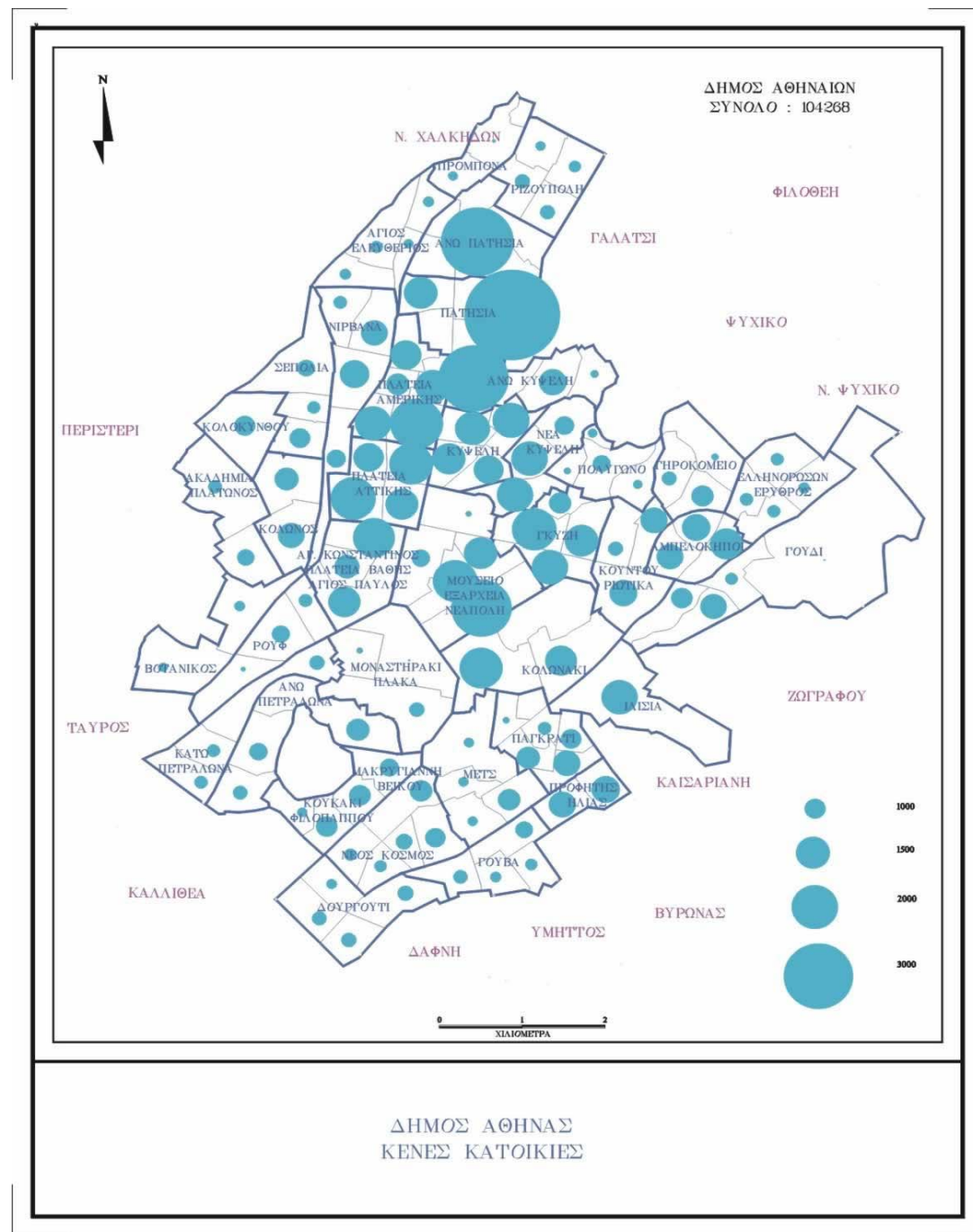
95

Χάρτης 5. Η ανεργία στις γειτονιές της Αθήνας το 1991



Η ανεργία πλήττει τις περισσότερες γειτονιές της Αθήνας. Σε πολλές περιοχές εμφανίζονται πολύ υψηλά ποσοστά ανεργίας και οι κάτοικοι αυτών των περιοχών αντιμετωπίζουν πρόβλημα διαβίωσης. Επίσης με την σύγκριση των χαρτών, που δείχνουν το ποσοστό αγράμματων και το ποσοστό ανέργων, εντοπίζονται περιοχές που έχουν μεγάλα ποσοστά αγράμματων κατοίκων και υψηλό ποσοστό ανέργων.

Χάρτης 6. Κενές κατοικίες στην Αθήνα το 1991



Πηγή: demography-lab KENA

Ο χάρτης των κενών κατοικιών κατά το 1991 που παρατίθεται μας καταδεικνύει την διασπορά του προβλήματος. Όλες οι γειτονιές της Αθήνας αντιμετωπίζουν πρόβλημα, αλλά ο βαθμός του προβλήματος είναι αυτός που διαφέρει. Υπάρχουν εστίες κενών κατοικιών, οι οποίες εάν δεν αντιμετωπιστούν άμεσα θα γιγαντωθεί το πρόβλημα.

Κεφάλαιο 9. Ανάλυση περιοχής Μεταξουργείου - Κεραμεικού

Η περιοχή που επιλέχθηκε για την μελέτη μας, είναι αυτή του Μεταξουργείου- Κεραμεικού. Η επιλογή αυτή βασίστηκε αρχικά στην μεγάλη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων κατοικιών καθώς και σε έναν συνδυασμό ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που είναι τα εξής:.

Πρώτον, η περιοχή βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας, πολύ κοντά στον σταθμό του Θησείου και στην πλατεία Ομόνοιας.

Δεύτερον, η περιοχή μελέτης μας συνδυάζει την κεντρικότητα με την συγκοινωνιακή υποδομή. Διαθέτει πολλές λεωφορειακές γραμμές, σταθμό τρένου και μετρό και γενικότερα η προσβασιμότητα σε αυτήν είναι μεγάλη.

Τρίτον, βρίσκεται πλησίον μίας περιοχής που έχει προσφάτως αναβαθμιστεί και είναι η περιοχή του Ψυρρή. Η περιοχή αυτή αποτελεί το στέκι ψυχαγωγίας ατόμων κάθε ηλικίας.

Τέταρτων, η περιοχή μελέτης μας αποτελεί μία ιστορική περιοχή της Αθήνας με την ύπαρξη αξιόλογων αρχαιολογικών ευρημάτων.

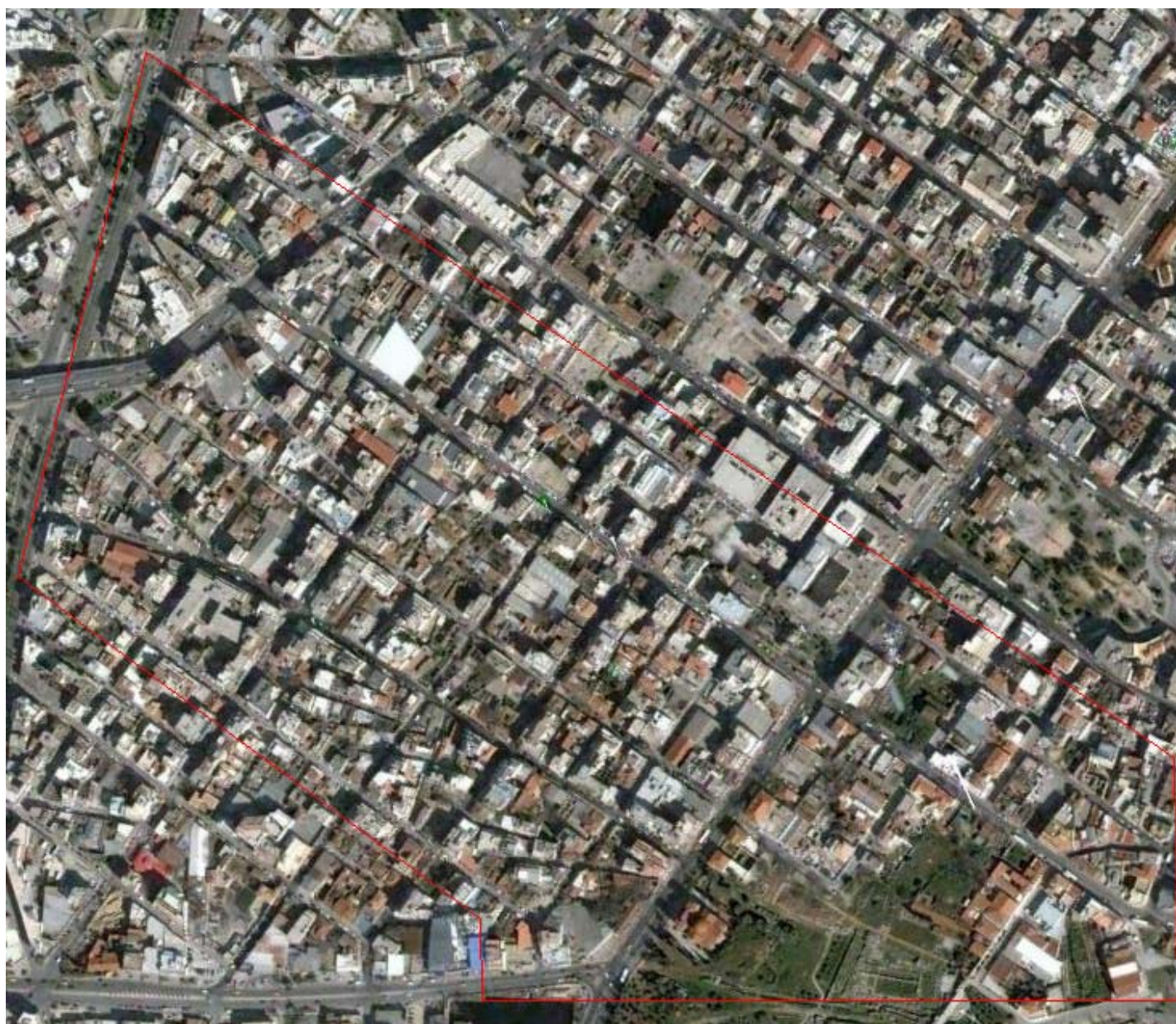
Πέμπτων, διαθέτει πολλά οικήματα τα οποία μπορούν να χαρακτηριστούν αρχιτεκτονική κληρονομιά.

Ο χάρτης 7 και η δορυφορική εικόνα μας δίνουν μία πιο σαφή εικόνα της περιοχής μελέτης μας.

ΧΑΡΤΗΣ 7. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ



Δορυφορική εικόνα της περιοχής μελέτης μας μέσω του Google Earth



9.1 Μεθοδολογία

Η μελέτη της περιοχής πραγματοποιήθηκε με την χρήση ερωτηματολογίων για να διαπιστωθεί η στάση των κατοίκων σε ζητήματα που αφορούν την διαβίωσή τους στην περιοχή και την επιθυμία φυγής τους από αυτήν. Για την καταγραφή των κτισμάτων πραγματοποιήθηκε επιτόπια έρευνα.

Τα ερωτηματολόγια διανεμήθηκαν την περίοδο από 10 μέχρι 20 Ιανουαρίου 2007 σε κατοίκους της περιοχής μελέτης μας. Τα ερωτηματολόγια διανεμήθηκαν προσωπικά στα σπίτια των ερωτώμενων και η επιλογή των νοικοκυριών ήταν τυχαία. Συνολικά διανεμήθηκαν 147 ερωτηματολόγια, εκ των οποίων τα 40 απαντήθηκαν από μετανάστες. Η καταγραφή των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων πραγματοποιήθηκε από 2 μέχρι 10 Ιανουαρίου 2007.

Σε αυτό το σημείο πρέπει να διευκρινιστεί ο ορισμός του εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Ως εγκαταλελειμμένο κτίριο ορίζεται το κτίριο:

- A) το οποίο λόγω φθορών καθίσταται ακατοίκητο
- B) το οποίο δεν χρησιμοποιείται για οιονδήποτε λόγο για μακρό χρονικό διάστημα
- Γ) στο οποίο δεν έχουν αποπερατωθεί οι εργασίες κατασκευής εντός 5 ετών

Σε αυτό το σημείο, πρέπει να τονιστεί η απροθυμία πολλών κατοίκων να απαντήσουν στα ερωτηματολόγια και κυρίως των μεταναστών. Η απροθυμία και η καχυποψία για τον λόγο και τον σκοπό που είχαμε επισκεφτεί την περιοχή ήταν έκδηλη. Όσον αφορά την καταγραφή των κτισμάτων, το χαρτογραφικό υπόβαθρο ήταν παρωχημένο, αφού ο χάρτης που προμηθευτήκαμε από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ χρονολογούνταν από την δεκαετία 1970-1980. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την διόρθωση των ορίων των οικοπέδων και την απόδοση της κατάστασης που επικρατεί σήμερα. Σε αυτό το σημείο και για την αποσαφήνιση των ορίων των οικοπέδων, έγινε και χρήση της δορυφορικής εικόνα της περιοχής μελέτης μας, η οποία πάρθηκε μέσω του Google Earth.

Για την πληρέστερη ανάλυση των ερωτηματολογίων και την ορθή ερμηνεία τους έχουμε δημιουργήσει τέσσερις ομάδες. Οι Έλληνες έχουν χωριστεί σε τρεις κατηγορίες, ανάλογα με την ηλικιακή ομάδα που ανήκουν και οι μετανάστες αποτελούν την τέταρτη κατηγορία.

9.2 Έλληνες ηλικίας 18-25

Στην ηλικιακή ομάδα των 18-25 χρονών απαντώνται 34 άτομα. Το 58,8% των ερωτώμενων μένουν σε μονοκατοικία, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό μένει σε διαμερίσματα πολυκατοικιών (πίνακας.9.2.1). Η πλειοψηφία των κτιρίων, στα οποία διαμένουν οι ερωτώμενοι, έχουν κατασκευαστεί την χρονική περίοδο 30-50 (Πίνακας 9.2.2). Εξαιρετικά μεγάλο είναι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, αφού αγγίζει το 91,2%. 9 στους 10 ερωτώμενους είναι ιδιοκτήτες των κατοικιών (Πίνακας 9.2.3). Εκείνο που θα πρέπει να τονιστεί είναι ότι το 97,1% των ερωτώμενων μένει πάνω από 10 χρόνια στην κατοικία του, γεγονός που υποδηλώνει την μόνιμη εγκατάστασή του στην περιοχή (Πίνακας 9.2.4). Είναι πολύ πιθανό, αυτό το ποσοστό να έχει γεννηθεί και μεγαλώσει στην περιοχή. Επίσης σημαντικό είναι και το γεγονός ότι όλοι οι ερωτώμενοι σε αυτήν την ηλικιακή ομάδα είναι μέλη ενός νοικοκυριού, το οποίο αποτελείται από 3 ή 4 άτομα, συνεπώς μιλάμε κυρίως για οικογένειες (Πίνακας 9.2.5).

Οι ενοικιαστές, όπως έχει αναφερθεί και προγενέστερα, στην ηλικιακή ομάδα 18-25 ετών είναι 3. Οι ενοικιαστές σε ποσοστό 66.6% δηλώνουν ότι το ενοίκιο που καταβάλουν το θεωρούν χαμηλό. Αυτός είναι ίσως ένας λόγος για τον οποίον μένουν στην περιοχή. Το δείγμα όμως είναι πολύ μικρό και δεν μπορούμε να βγάλουμε ασφαλή συμπεράσματα (Πίνακας 9.2.6). Κανείς δεν χαρακτηρίζει το ενοίκιο που καταβάλει ως υψηλό. Αυτό που θα πρέπει να επισημανθεί είναι ότι το 100% των ενοικιαστών δεν επιθυμεί να καταβάλει κάποιο αντίτιμο για να αγοράσει την κατοικία στην οποία μένει, αντιθέτως θα επιθυμούσε κάποια άλλη σε άλλη τοποθεσία (Πίνακας 9.2.7).

Πίνακας 9.2.1 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ(%)
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ	20	58,8
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ	14	41,2
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Πίνακας 9.2.2 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
30-50	20	58,8
50-70	14	41,2
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Πίνακας 9.2.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	31	91,2
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ	3	8,8
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Πίνακας 9.2.4 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
5-10 ΧΡΟΝΙΑ	1	2,9
ΑΝΩ ΤΩΝ 10 ΧΡΟΝΩΝ	33	97,1
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Πίνακας 9.2.5 Αριθμός μελών νοικοκυριού

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
3 ΑΤΟΜΑ	12	35,3
4 ΑΤΟΜΑ	22	64,7
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Πίνακας 9.2.6 Χαρακτηρισμός ενοικίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	2	66,6%
ΚΑΝΟΝΙΚΟ	1	33,4%
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Πίνακας 9.2.7 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών

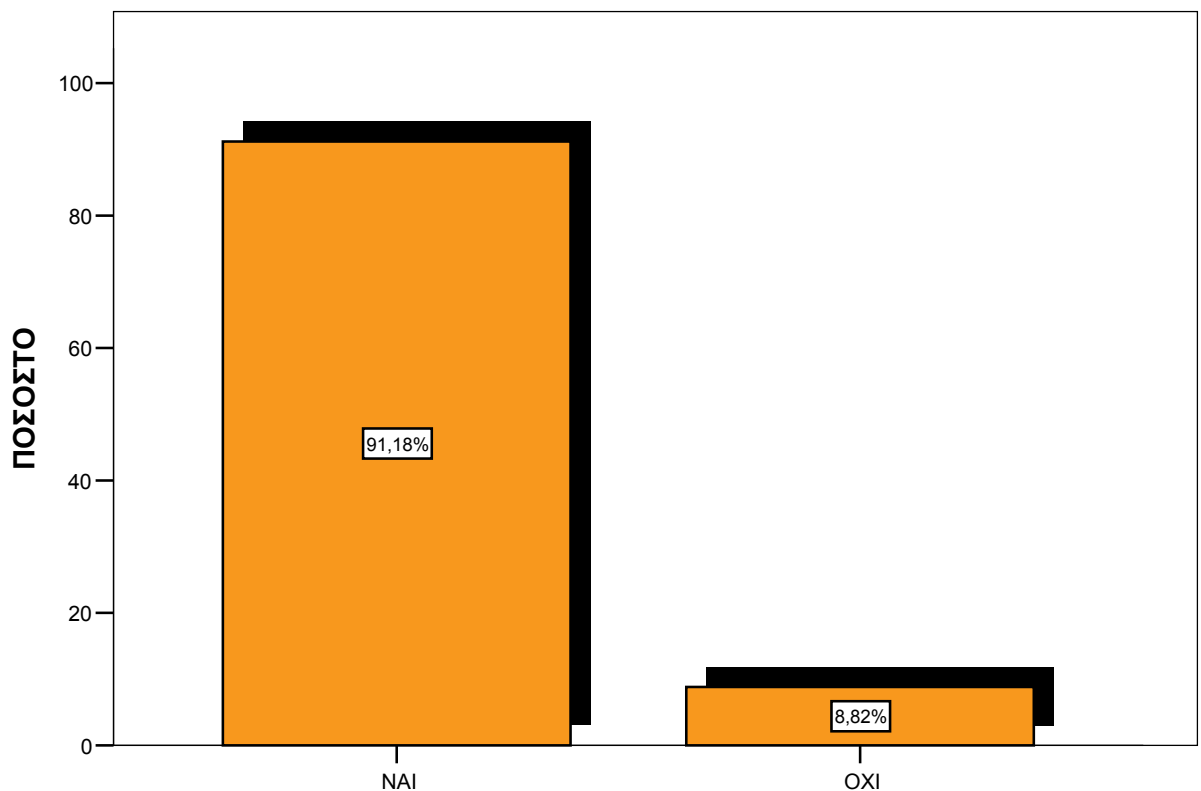
	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΠΑΡΟΥΣΑ	0	0
ΑΛΛΗ	3	100
ΣΥΝΟΛΟ	3	100

9.2.1 Ανάλυση απόψεων

9.2.1.1 Μετεγκατάσταση

Συντριπτικό είναι το ποσοστό που επιθυμεί να μετεγκατασταθεί σε άλλη περιοχή μεταξύ των ατόμων που βρίσκονται στην ηλικιακή ομάδα των 18-25 ετών. Το 91% δηλώνει αυτήν την επιθυμία. Το ποσοστό είναι εξαιρετικά μεγάλο και ιδιαίτερα επικίνδυνο για το μέλλον της περιοχής (Γράφημα 9.2.1, Πίνακας 9.2.8, παράρτημα Γ σελ. 2).

Γράφημα 9.2.1 Επιθυμία φυγής απο την περιοχή



9.2.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία

Οι ερωτώμενοι χαρακτήρισαν την ποιότητα κατασκευής της κατοικίας τους ως μέτρια, σε ποσοστό 76,5% (Πίνακας 9.2.9). Το 17,6% έχει ακριβώς την αντίθετη άποψη και την χαρακτηρίζει ως υψηλή.

Πίνακας 9.2.9 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	2	5,9
ΜΕΤΡΙΟ	26	76,5
ΥΨΗΛΟ	6	17,6
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Μεγάλο είναι και το ποσοστό, το οποίο δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης της κατοικίας του είναι χαμηλό (64,7%). Χαμηλό κόστος συντήρησης σημαίνει και κακής ποιότητας συντήρηση, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει στην απαξίωση του κτίσματος (Πίνακας 9.2.10).

Πίνακας 9.2.10 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	22	64,7
ΜΕΤΡΙΟ	12	35,3
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Η ανυπαρξία παρκιν των κατοικιών είναι εξαιρετικής σημασίας για το 73,5%, ενώ για το υπόλοιπο ποσοστό είναι μέτριας σημασίας. Αυτό που θα πρέπει να τονιστεί, είναι η βαρύτητα που δίνετε στην ύπαρξη χώρου στάθμευσης της κατοικίας από όλους τους ερωτώμενους στην ηλικιακή ομάδα 18-25 (Πίνακας 9.2.11).

Πίνακας 9.2.11 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΕΤΡΙΟ	9	26,5
ΥΨΗΛΟ	25	73,5
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

9.2.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα

Οι κάτοικοι της περιοχής μελέτης μας δηλώνουν τα εξής, όσον αφορά τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή:

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση

Η κυκλοφοριακή συμφόρηση πλήττει την περιοχή. Το 65% των ερωτώμενων χαρακτηρίζει την κυκλοφοριακή συμφόρηση, ως πρόβλημα της περιοχής (Πίνακας 9.2.12).

Πίνακας 9.2.12 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	12	35,3
ΝΑΙ	22	64,7
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης

Η έλλειψη χώρων στάθμευσης είναι ένας παράγοντας στον οποίο δίνουν μεγάλη βαρύτητα οι νέοι της περιοχής. Το 94% πιστεύει ότι η περιοχή τους αντιμετωπίζει έντονο πρόβλημα χώρων στάθμευσης (πίνακας 9.2.13).

Πίνακας 9.2.13 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	2	5,9
ΝΑΙ	32	94,1
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανσης

Εντυπωσιακό είναι το ποσοστό, που δηλώνει ότι η ατμοσφαιρική ρύπανση επηρεάζει την περιοχή τους. Όλοι οι ερωτώμενοι αξιόνουν καλύτερες περιβαλλοντικές συνθήκες απαντώντας σε απόλυτο ποσοστό, ότι η ατμοσφαιρική ρύπανση αποτελεί μείζον πρόβλημα της περιοχής. Οι νέοι είναι πιο ευαισθητοποιημένοι στο πρόβλημα αυτό (πίνακας 9.2.14).

Πίνακας 9.2.14 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	34	100

Δ) Όχλησης

Η όχληση αποτελεί πρόβλημα για την πλειοψηφία των κατοίκων που μένουν στην περιοχή. Το 68% δηλώνει ότι στην περιοχή εμφανίζονται φαινόμενα όχλησης. Ο παράγοντας αυτός είναι σημαντικός για τους 23 από τους 34 ερωτώμενους (Πίνακας 9.2.15).

Πίνακας 9.2.15 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	11	32,4
ΝΑΙ	23	67,6
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Ε) Καθαριότητα

Όσον αφορά την καθαριότητα της περιοχής οι απόψεις δίστανται. Το 52,9% δεν θεωρεί ότι υπάρχει πρόβλημα με την καθαριότητα στην περιοχή μελέτης μας (Πίνακας 9.2.16).

Πίνακας 9.2.16 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	18	52,9
ΝΑΙ	16	47,1
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Ζ) Έλλειψη πρασίνου

Η ύπαρξη πρασίνου είναι ένα αγαθό, το οποίο αξιώνουν οι νέοι και δυστυχώς είναι ανεπαρκές στην περιοχή. Η έλλειψη πρασίνου αποτελεί πρόβλημα της περιοχής για το 79,4% των ερωτώμενων (Πίνακας 9.2.17).

Πίνακας 9.2.17 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	7	20,6
ΝΑΙ	27	79,4
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Η) Πυκνή δόμηση

Η πυκνή δόμηση αποτελεί για το 47% περίπου των ερωτώμενων πρόβλημα. (Πίνακας 9.2.18). Το ποσοστό αυτό είναι μεγάλο και πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή και σε αυτόν τον παράγοντα, επειδή πυκνοκατοικημένες περιοχές οδηγούν τους κατοίκους τους σε φυγή.

Πίνακας 9.2.18 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	18	52,94
ΝΑΙ	16	47,06
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.2.19):

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση	...53%.....
B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης	...73,5%....
Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανση	...100%.....
Δ) Όχληση	...14,7%....
E) Καθαριότητα	...5,88%....
Z) Έλλειψη πρασίνου	...50%.....
H) Πυκνή δόμηση	...11,77%...

Η έλλειψη πρασίνου, η ατμοσφαιρική ρύπανση και η κυκλοφοριακή συμφόρηση υπονομεύουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί ισχυροί, ώστε να οδηγήσουν τους νέους στην φυγή από την περιοχή. Επίσης η έλλειψη χώρων στάθμευσης είναι πολύ σημαντικός παράγοντας, ο οποίος ενισχύει την τάση φυγής. Η όχληση, η πυκνή δόμηση και η καθαριότητα είναι παράγοντες με μικρότερη σημασία για τους νέους και δεν φαίνεται να είναι οι πρωταρχικοί παράγοντες που θα τους οδηγούσαν στην εγκατάλειψη (Πίνακας 9.2.19).

Πίνακας 9.2.19 Ποιοι από τους παρακάτω παράγοντες θα σας οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Κυκλοφοριακή συμφόρηση	18	52,9
Έλλειψη χώρων στάθμευσης	25	73,53
Ατμοσφαιρική ρύπανση	34	100
Όχληση	5	14,71
Καθαριότητα	2	5,88
Έλλειψη πρασίνου	17	50
Πυκνή δόμηση	4	11,77

9.2.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα

Όσον αφορά τα φαινόμενα που δημιουργούν πρόβλημα στην διαβίωση των κατοίκων της περιοχής μελέτης μας έχουμε τα εξής αποτελέσματα:

A) Εγκληματικότητα

Η εγκληματικότητα είναι ένας παράγοντας, ο οποίος πλήττει την περιοχή μας. Σύμφωνα με το 94,12% των ερωτώμενων, η εγκληματικότητα αποτελεί πρόβλημα για την διαβίωσή των πολιτών. Το ποσοστό είναι πολύ μεγάλο και η εγκληματικότητα αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την εγκατάλειψη ή μη της περιοχής (Πίνακας 9.2.20).

Πίνακας 9.2.20 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	2	5,88
NAI	32	94,12

B) Ανεργία

Η ανεργία αποτελεί πρόβλημα για το 85,3% των ερωτώμενων. Η ανεργία φαίνεται να συνδέεται, για αυτό το ποσοστό, με την περιοχή (Πίνακας 9.2.21). Οι νέοι είναι άνεργοι και για αυτούς ευθύνεται η περιοχή κατοικίας τους.

Πίνακας 9.2.21 Χαρακτηρισμός ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	5	14,7
NAI	29	85,3

Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας

Η παιδεία που παρέχεται από τα σχολικά ιδρύματα της περιοχής είναι κακής ποιότητας, σύμφωνα με το 73,5% των ερωτώμενων. Το ποσοστό είναι εξαιρετικά εντυπωσιακό και δείχνει την συσχέτιση περιοχής - κακής ποιότητας σχολικής παιδείας - ανεργίας (πίνακας 9.2.22).

Πίνακας 9.2.22 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	9	26,5
NAI	25	73,5
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Ε) Ρατσισμός

Φαινόμενα ρατσισμού που να δημιουργούν προβλήματα στην διαβίωση των ερωτώμενων δεν υπάρχουν στην περιοχή μας, σύμφωνα με τους Έλληνες (πίνακας 9.2.23).

Πίνακας 9.2.23 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	34	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.2.24):

A) Εγκληματικότητα	97,1%
B) Ανεργία	82,35%
Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	55,94%
Δ) Ρατσισμός	0%

Οι λόγοι που θα οδηγούσαν τους νέους στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι πολλοί. Η εγκληματικότητα και η ανεργία είναι οι σημαντικότεροι. Οι νέοι έχουν το αίσθημα της ανασφάλειας τόσο από την πλευρά της αστυνόμευσης, όσο και από την αβεβαιότητα εργασίας. Ο συνδυασμός αυτός αποτελεί έναν εξαιρετικά σημαντικό παράγοντα για να εγκαταλείψει κάποιος την περιοχή (πίνακας 9.2.24).

Πίνακας 9.2.24 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Εγκληματικότητα	33	97,1
Ανεργία	28	82,35
Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	18	52,94
Ρατσισμός	0	0

9.2.1.5 Αποβιομηχάνιση

Η αποβιομηχάνιση της ευρύτερης περιοχής έχει επηρεάσει την εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας. Όλοι οι ερωτώμενοι απαντάνε ότι η αποβιομηχάνιση είχε μικρή ή μεγάλη επιρροή στο φαινόμενο της φυγής του πληθυσμού από την περιοχή (πίνακας 9.2.25).

Πίνακας 9.2.25 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	14	41,2
ΠΟΛΥ	20	58,8
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

9.2.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική

Η πλειοψηφία των ερωτώμενων πιστεύει ότι δεν έχουν γίνει έργα για την αναβάθμιση της περιοχής. Το ποσοστό ανέρχεται στο 64,7%. Μόνο 35,3% πιστεύουν ότι έχουν γίνει αρκετά έργα στην περιοχή και κανένας ότι έχουν γίνει πολλά (πίνακας 9.2.26).

Πίνακας 9.2.26 Βαθμός έργων αναβάθμισης της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	22	64,7
ΑΡΚΕΤΑ	12	35,3
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Οι ενέργειες του δήμου και της κυβέρνησης για την περιοχή κρίνονται ανεπαρκείς, αφού το 64,7% πιστεύει ότι οι ενέργειες αυτές είναι χαμηλού επιπέδου και το 35,3% ότι είναι μεσαίου (πίνακας 9.2.27).

Πίνακας 9.2.27 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	22	64,7
ΜΕΣΑΙΟ	12	35,3
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

9.2.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα

Το φαινόμενο των κενών και εγκαταλελειμμένων κατοικιών είναι έντονο στη περιοχή. Σύμφωνα με το 73,5% το φαινόμενο αυτό είναι πολύ έντονο, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό δηλώνει ότι το φαινόμενο είναι αρκετά έντονο (Πίνακας 9.2.28).

Πίνακας 9.2.28 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	9	26,5
ΠΟΛΥ	25	73,5
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί πολλά προβλήματα στην καθημερινή ζωή των κατοίκων, σε ποσοστό 55,9%. Ποσοστό 38,2% πιστεύει ότι τα προβλήματα που δημιουργούνται είναι αρκετά και για το 6% δεν υπάρχουν (Πίνακας 9.2.29).

Πίνακας 9.2.29 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	2	5,9
ΑΡΚΕΤΑ	13	38,2
ΠΟΛΥ	19	55,9
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Κοινό πιστεύω είναι και η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξαιτίας της ύπαρξης των κενών κατοικιών (Πίνακας 9.2.30).

Πίνακας 9.2.30 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	24	70,6
ΙΣΩΣ	10	29,4
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών εντείνει περαιτέρω την τάση φυγής από την περιοχή, σύμφωνα με το 55,9% των ερωτώμενων. Το υπόλοιπο ποσοστό θεωρεί ότι η ύπαρξη των εγκαταλελειμμένων κατοικιών επηρεάζει αρκετά την τάση φυγής (Πίνακας 9.2.31).

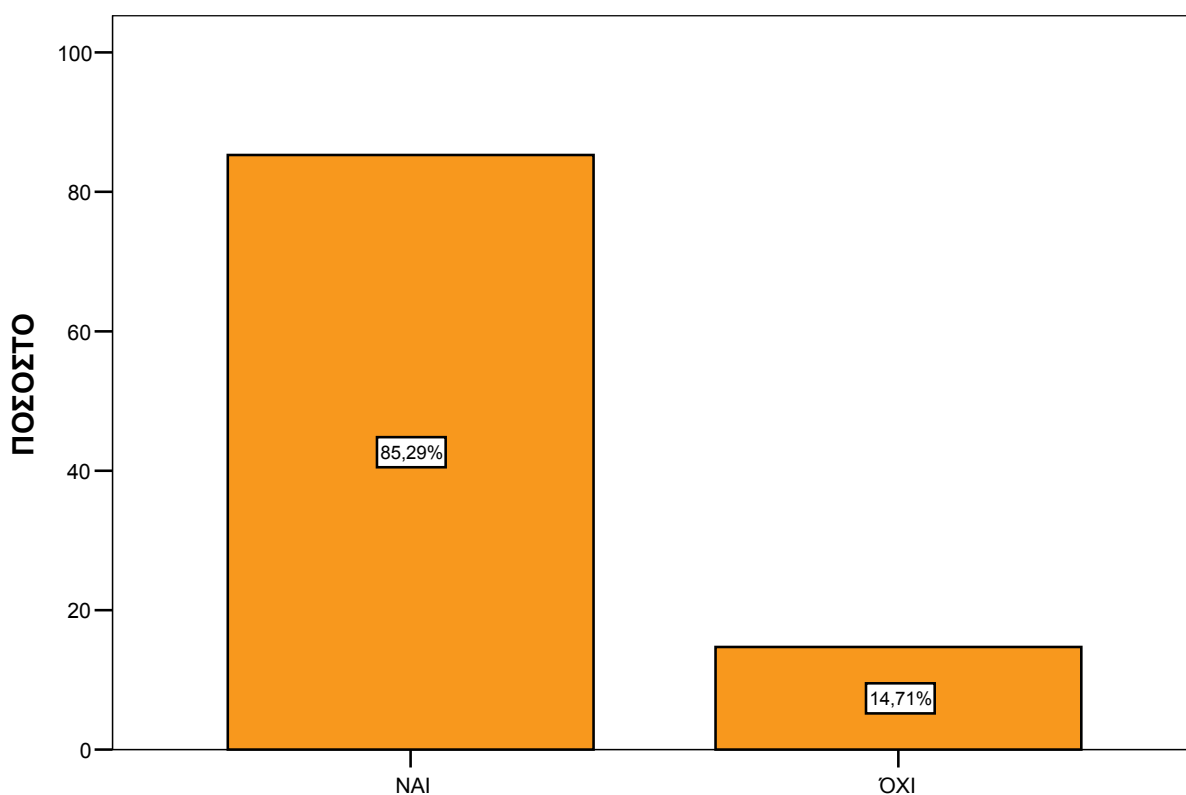
Πίνακας 9.2.31 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	15	44,1
ΠΟΛΥ	19	55,9
ΣΥΝΟΛΟ	34	100

9.2.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής

Η πρόθεση για άμεση εγκατάλειψη της περιοχής είναι έντονη στην ηλικιακή ομάδα 18-25 ετών. Το 85,3% είναι θετικό στην άμεση μετεγκατάστασή του σε άλλη περιοχή, ενώ μόλις το 14,7% δεν επιθυμεί να εγκαταλείψει άμεσα την περιοχή (Γράφημα 9.2.2, Πίνακας 9.2.32 παράρτημα Γ σελ. 2).

Γράφημα 9.2.2 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή



9.2.2 Συμπεράσματα

Η ηλικιακή ομάδα 18-25 ετών είναι οι κάτοικοι, οι οποίοι θα διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο, όσον αφορά την συνέχεια της περιοχής. Είναι η ομάδα που θα εγγυηθεί το μέλλον της περιοχής. Δυστυχώς, στην περιοχή μελέτης μας οι νέοι της ηλικιακής ομάδας 18-25 ετών σε πολύ μεγάλο ποσοστό προτίθενται να την εγκαταλείψουν. Ακόμα πιο δυσοίωνο για το μέλλον της περιοχής είναι το μεγάλο ποσοστό που επιθυμεί την άμεση μετεγκατάσταση του σε άλλη περιοχή. Οι νέοι δηλώνουν την επιθυμία να εγκαταλείψουν την περιοχή και αυτό υποδηλώνει την μελλοντική ερήμωση της, αφού δεν θα υπάρχουν νέοι Έλληνες για να κατοικήσουν.

Οι ερωτώμενοι αυτής της ηλικιακής ομάδας, σύμφωνα με την ανάλυση των απαντήσεων τους, είναι κάτοικοι, οι οποίοι έχουν μεγαλώσει στην περιοχή και συνεπώς έχουν κάποιο συναισθηματικό δέσιμο. Επίσης η ιδιοκατοίκηση αγγίζει το 92%, άρα μιλάμε για ιδιοκτήτες σπιτιών. Όμως, παρόλο ότι είναι ιδιοκτήτες και έχουν

συναισθηματικό δέσιμο με την περιοχή, δηλώνουν την επιθυμία να φύγουν από αυτήν. Αυτοί οι λόγοι δεν είναι επαρκείς για να τους κρατήσουν.

Παρόλο που το δείγμα μας είναι μικρό, όσον αφορά τους ενοικιαστές, μπορούμε να βγάλουμε ένα συμπέρασμα, το οποίο φαίνεται να αληθεύει. Οι ενοικιαστές χαρακτηρίζουν το ενοίκιο χαμηλό και αυτός είναι ίσως ο λόγος που κατοικούν σε αυτήν την περιοχή, αλλά δεν προτίθενται να έδιναν κάποιο αντίτιμο για να αγοράσουν την παρούσα κατοικία και συνεπώς να επένδυαν σε αυτήν την περιοχή.

Η πλειοψηφία των κτισμάτων που κατοικούν οι ερωτώμενοι είναι κατασκευασμένα από το '30 μέχρι το '70. Αυτό δηλώνει και την ανάγκη συντήρησης τους. Όμως η συντήρηση στα περισσότερα κτίσματα είναι ανύπαρκτη, αφού το 65% δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης είναι χαμηλό. Τα σπίτια δεν συντηρούνται και μετά από κάποιο χρονικό διάστημα προτιμάται η εγκατάλειψή τους παρά η επισκευή τους.

Για τους νέους οι παράγοντες που σχετίζονται με την ποιότητα ζωής τους είναι πρωτεύουσας σημασίας. Η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η έλλειψη πρασίνου και η ατμοσφαιρική ρύπανση επηρεάζουν σημαντικά τους νέους, όσον αφορά την απόφαση εγκατάλειψης ή μη της περιοχής. Οι παράγοντες αυτοί είναι υποβαθμισμένοι στην περιοχή μελέτης μας, σύμφωνα με τους ερωτώμενους και τους οδηγούν στην φυγή. Οι νέοι αξιώνουν καλύτερους περιβαλλοντικούς όρους.

Μεγάλης σημασίας είναι και οι παράγοντες που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα όπως η εγκληματικότητα, η ανεργία και η χαμηλή ποιότητα της σχολικής παιδείας. Και οι τρεις προαναφερθέντες παράγοντες είναι έντονοι στην περιοχή. Διαπιστώνεται μία συσχέτιση της ανεργίας με την περιοχή και έμμεσα με την ποιότητα της σχολικής παιδείας. Αυτοί οι κοινωνικοί παράγοντες ωθούν τους νέους να εγκαταλείψουν την περιοχή. Η αποβιομηχάνιση, η οποία έχει επηρεάσει την περιοχή, φαίνεται να εντείνει το πρόβλημα της ανεργίας.

Στην περιοχή υπάρχουν πολλά εγκαταλελειμμένα κτίσματα. Αυτά τα κτίσματα προκαλούν προβλήματα στην καθημερινή ζωή της πλειονότητας των πολιτών και αυτός ο παράγοντας συνεκτιμάτε στην απόφαση εγκατάλειψής της.

Οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες και οι ενέργειες του δήμου και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι ανεπαρκείς. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικά έργα για την αναβάθμιση της περιοχής. Φαίνεται ότι η περιοχή έχει αφεθεί στην μοίρα της. Υπάρχει το αίσθημα της ανασφάλειας και της εγκατάλειψης από τους αρμόδιους φορείς.

Το μέλλον της περιοχής είναι δυσοίωνο. Η ηλικιακή ομάδα 18-25 ετών αποτελεί το μέλλον της περιοχής. Όμως, οι νέοι επιλέγουν την εγκατάλειψη της, παρά την παραμονή τους σε αυτήν. Τα προβλήματα είναι πολλά και δυστυχώς δεν φαίνεται επίλυσή τους. Το χειρότερο είναι ότι η επίλυση τους φαίνεται, σύμφωνα με τους ερωτώμενους, να μην απασχολεί τους αρμόδιους φορείς και γενικότερα να μην έχει καταρτιστεί κάποιο σχέδιο για την αναβάθμιση της περιοχής..

9.3 Έλληνας ηλικίας 25-50

Στην ηλικιακή ομάδα 25-50 χρονών απαντώνται 35 άτομα. Το 51,4% εξ' αυτών κατοικεί σε μονοκατοικίες, ενώ το 48,6% κατοικεί σε διαμερίσματα πολυκατοικιών (Πίνακας 9.3.1). Η πλειοψηφία των σπιτιών που κατοικούν οι ερωτώμενοι αυτής της ηλικιακής ομάδας, είναι κατασκευασμένα το χρονικό διάστημα 30-50 (ποσοστό 71,4%), ενώ μόλις το 28,6% των σπιτιών είναι κατασκευασμένο την περίοδο 50-70 (Πίνακας 9.3.2). Εξαιρετικά μεγάλο είναι και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, αφού αγγίζει το 71,5%. 3 στους 4 περίπου είναι ιδιοκτήτες των κατοικιών τους (Πίνακας 9.3.3). Εξαιτίας και του πολύ μεγάλου βαθμού ιδιοκτησίας, αλλά και εξαιτίας άλλων παραγόντων, όλοι οι ερωτώμενοι στην ηλικιακή ομάδα 25-50 μένουν στην περιοχή πάνω από 10 χρόνια (Πίνακας 9.3.4). Τα νοικοκυριά αποτελούνται στην πλειοψηφία τους από 3 ή 4 άτομα. Το 48,6% των νοικοκυριών αποτελείται από 4 άτομα και το 37,1% από 3. Στην περιοχή μένουν κυρίως οικογένειες σε αυτήν την ηλικιακή ομάδα (Πίνακας 9.3.5).

Οι ενοικιαστές, όπως έχει αναφερθεί και προγενέστερα στην ηλικιακή ομάδα 25-50 ετών, είναι 10. Οι 7 στους 10 χαρακτηρίζουν το ενοίκιο, το οποίο καταβάλουν, ως χαμηλό, ενώ οι υπόλοιποι 3 το χαρακτηρίζουν ως κανονικό (Πίνακας 9.3.6). Κανείς δεν χαρακτηρίζει το ενοίκιο που καταβάλλει ως υψηλό. Αυτό που θα πρέπει να επισημανθεί είναι ότι κανείς από τους ενοικιαστές δεν επιθυμεί να καταβάλει κάποιο αντίτιμο για να αγοράσει την κατοικία στην οποία μένει, αντιθέτως θα επιθυμούσε κάποια άλλη σε άλλη τοποθεσία (Πίνακας 9.3.7).

Πίνακας 9.3.1 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ	18	51,4
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ	17	48,6
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Πίνακας 9.3.2 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
30-50	25	71,4
50-70	10	28,6
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Πίνακας 9.3.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	25	71,4
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ	10	28,6
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Πίνακας 9.3.4 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΝΩ ΤΩΝ 10 ΧΡΟΝΩΝ	35	100
ΣΥΝΟΛΟ	100	100

Πίνακας 9.3.5 Αριθμός μελών νοικοκυριού

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
2 ΑΤΟΜΑ	5	14,3
3 ΑΤΟΜΑ	13	37,1
4 ΑΤΟΜΑ	17	48,6
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Πίνακας 9.3.6 Χαρακτηρισμός ενοικίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	7	70
ΚΑΝΟΝΙΚΟ	3	30
ΣΥΝΟΛΟ	10	100

Πίνακας 9.3.7 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών

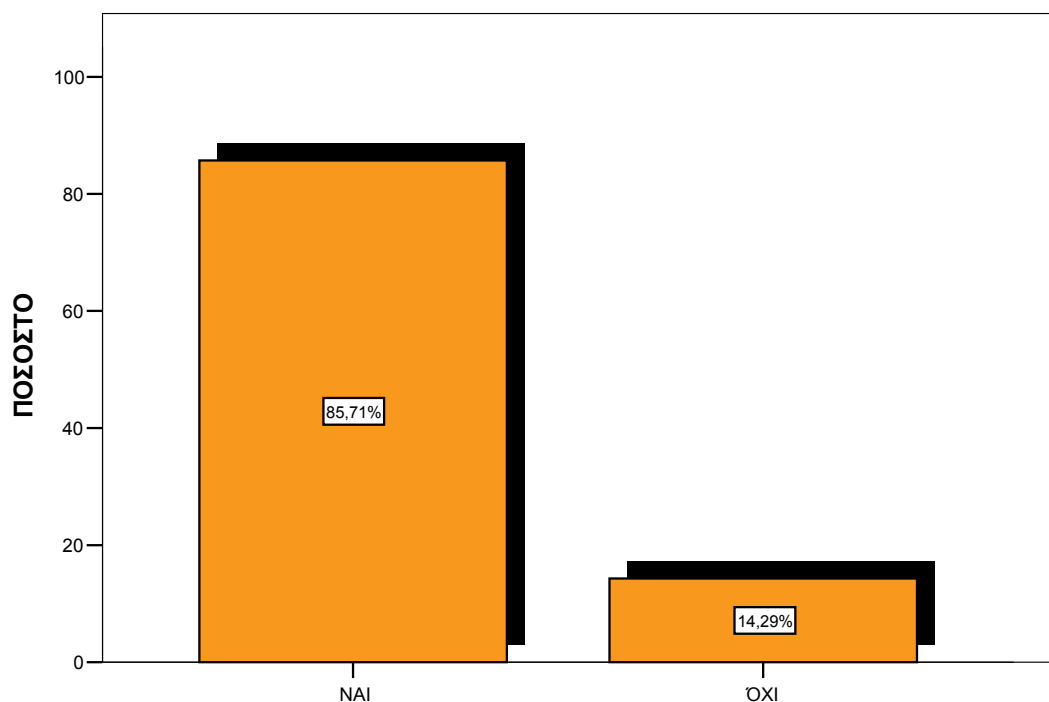
	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΠΑΡΟΥΣΑ	0	0
ΑΛΛΗ	10	100
ΣΥΝΟΛΟ	10	100

9.3.1 Ανάλυση απόψεων

9.3.1.1 Μετεγκατάσταση

Συντριπτικό είναι το ποσοστό που επιθυμεί να μετακομίσει σε άλλη περιοχή μεταξύ των ατόμων που βρίσκονται στην ηλικιακή ομάδα των 25-50 ετών. Το 86% δηλώνει αυτήν την επιθυμία. Το ποσοστό είναι εξαιρετικά μεγάλο και ιδιαίτερα επικίνδυνο για το μέλλον της περιοχής (Γράφημα 9.3.1, Πίνακας 9.3.8 παράρτημα Γ σελ. 2).

Γράφημα 9.3.1 Επιθυμία να μετακομίσουν σε άλλη περιοχή



9.3.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία

Οι ερωτώμενοι χαρακτήρισαν την ποιότητα κατασκευής της κατοικίας τους ως μέτρια σε ποσοστό 100% (Πίνακας 9.3.9).

Πίνακας 9.3.9 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΕΤΡΙΟ	35	100
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Μεγάλο είναι και το ποσοστό, το οποίο δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης της κατοικίας του είναι μέτριο (85,7%). Ανυσηχητικό είναι το υπόλοιπο ποσοστό (14,3%) το οποίο δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης είναι χαμηλό (Πίνακας 9.3.10).

Πίνακας 9.3.10 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	5	14,3
ΜΕΤΡΙΟ	30	85,7
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Η ανυπαρξία παρκιν των κατοικιών των ερωτώμενων είναι εξαιρετικής σημασίας για το 91,4%, ενώ για το 8,6% είναι μέτριας σημασίας. Αυτό που θα πρέπει να τονιστεί είναι η βαρύτητα που δίνετε στην ύπαρξη χώρου στάθμευσης της κατοικίας από όλους τους ερωτώμενους στην ηλικιακή ομάδα 25-50, αφού κανείς δεν απαντά ότι είναι χαμηλής σημασίας για αυτόν η ανυπαρξία παρκιν (Πίνακας 9.3.11).

Πίνακας 9.3.11 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΕΤΡΙΟ	3	8,6
ΥΨΗΛΟ	32	91,4
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

9.3.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα

Εξαιρετικά συμπεράσματα μας δίνουν και οι απαντήσεις των ερωτώμενων, όσον αφορά τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή. Οι κάτοικοι της περιοχής μελέτης μας, μας δηλώνουν τα εξής:

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση

Η κυκλοφοριακή συμφόρηση μαστίζει την περιοχή. Το γεγονός που θα πρέπει να προσεχτεί είναι ότι το 100% των ερωτώμενων χαρακτηρίζει την κυκλοφοριακή συμφόρηση ως πρόβλημα της περιοχής (πίνακας 9.3.12).

Πίνακας 9.3.12 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	35	100
ΟΧΙ	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης στην περιοχή κατοικίας

Οι κάτοικοι χαρακτηρίζουν ως πρόβλημα της περιοχής την έλλειψη χώρων στάθμευσης, σε ποσοστό 71,4%. Συνεπώς η έλλειψη αυτή επισημαίνεται ως σοβαρό πρόβλημα από την πλειοψηφία των ερωτώμενων (Πίνακας 9.3.13)

Πίνακας 9.3.13 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	10	28,6
ΝΑΙ	25	71,4
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανση

Η ατμοσφαιρική ρύπανση είναι ένα έντονο φαινόμενο σε όλη την Αθήνα και αυτό επισημαίνεται και από τους κατοίκους της περιοχής μελέτης μας. Το 71% πιστεύει ότι η περιοχή αντιμετωπίζει πρόβλημα ατμοσφαιρικής ρύπανσης (Πίνακας 9.3.14).

Πίνακας 9.3.14 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	10	28,6
ΝΑΙ	25	71,4
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Δ) Όχλησης

Η όχληση δεν αποτελεί πρόβλημα για την πλειοψηφία των κατοίκων που μένουν στην περιοχή. Ο παράγοντας αυτός είναι υποβαθμισμένος για τους 20 από τους 35 ερωτώμενους (Πίνακας 9.3.15).

Πίνακας 9.3.15 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	20	57,1
ΝΑΙ	15	42,9
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Ε) Καθαριότητα

Μεγάλο είναι το ποσοστό που δηλώνει ότι η καθαριότητα της περιοχής είναι καλή. Σε ποσοστό 63%, τα σκουπίδια δεν θεωρούνται πρόβλημα (Πίνακας 9.3.16)

. Πίνακας 9.3.16 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	22	62,9
NAI	13	37,1
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Ζ) Έλλειψη πρασίνου

Η έλλειψη πρασίνου αποτελεί πρόβλημα της περιοχής για το 51,4% των ερωτώμενων. Οι απόψεις για την έλλειψη ή μη πρασίνου είναι μοιρασμένες (Πίνακας 9.3.17).

Πίνακας 9.3.17 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	17	48,6
NAI	18	51,4
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Η) Πυκνή δόμηση

Η πυκνή δόμηση αποτελεί για το 50% περίπου των ερωτώμενων πρόβλημα της περιοχής. Και σε αυτήν την ερώτηση οι απόψεις είναι μοιρασμένες, αλλά δεν μπορεί να μην αξιολογηθεί το 48,6%, που πιστεύει ότι η πυκνή δόμηση αποτελεί πρόβλημα της περιοχής (πίνακας 9.3.18).

Πίνακας 9.3.18 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	18	51,4
NAI	17	48,6
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.3.19):

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση	...94,24%....
B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης	...57,14%....
Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανση	...60%....
Δ) Όχλησης	...31,4%....
E) Καθαριότητα	...9,09%....
Z) Έλλειψη πρασίνου	...17,14%....
H) Πυκνή δόμηση	...5,7%....

Η κυκλοφοριακή συμφόρηση κατέχει την πρώτη θέση για την απόφαση εγκατάλειψης της περιοχής μελέτης μας. Το 94,24% απαντά ότι θα εγκατέλειπε την περιοχή, εξαιτίας της κυκλοφοριακής συμφόρησης. Το ποσοστό αυτό είναι κατηγορηματικό για την υποβάθμιση του περιβάλλοντος και για την σημασία που παίζει αυτή η υποβάθμιση στην απόφαση φυγής από την περιοχή. Εξαιρετικής σημασίας παράγοντες είναι η έλλειψη χώρων στάθμευσης και η ατμοσφαιρική ρύπανση. Τέλος, οι υπόλοιποι 3 παράγοντες (καθαριότητα, πράσινο, πυκνή δόμηση) επηρεάζουν τους κατοίκους σε μικρότερο ποσοστό.

Πίνακας 9.3.19. Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Κυκλοφοριακή συμφόρηση	33	94,29
Έλλειψη χώρων στάθμευσης	20	57,14
Ατμοσφαιρική ρύπανση	21	60
Όχληση	11	31,4
Καθαριότητα	3	9,09
Έλλειψη πρασίνου	6	17,14
Πυκνή δόμηση	2	5,7

9.3.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα

Όσον αφορά τα φαινόμενα που είναι έντονα και δημιουργούν πρόβλημα στην διαβίωση των κατοίκων της περιοχής μελέτης μας έχουμε τα εξής αποτελέσματα

A) Εγκληματικότητα

Η εγκληματικότητα είναι ένας παράγοντας, ο οποίος μαστίζει την περιοχή μας. Σύμφωνα με το 80% των ερωτώμενων, η εγκληματικότητα δημιουργεί προβλήματα στην διαβίωσή τους. Το ποσοστό είναι πολύ μεγάλο και η εγκληματικότητα αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την εγκατάλειψη ή μη της περιοχής (Πίνακας 9.3.20).

Πίνακας 9.3.20. Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	7	20
ΝΑΙ	28	80
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

B) Ανεργία

Η ανεργία αποτελεί πρόβλημα για το 48,6% των ερωτώμενων. Η ανεργία φαίνεται να συνδέεται για αυτό το ποσοστό με την περιοχή (Πίνακας 9.3.21). Αυτή η ηλικιακή ομάδα αποτελεί την εργατική δύναμη της περιοχής και ένα μεγάλο ποσοστό αντιμετωπίζει προβλήματα ανεργίας.

Πίνακας 9.3.21 Χαρακτηρισμός ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	18	51,4
ΝΑΙ	17	48,6
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας

Η παιδεία που παρέχεται από τα σχολικά ιδρύματα της περιοχής είναι κακής ποιότητας, σύμφωνα με το 100% των ερωτώμενων. Το ποσοστό είναι εξαιρετικά εντυπωσιακό και δείχνει την συσχέτιση περιοχής και κακής ποιότητας σχολικής παιδείας (πίνακας 9.3.22).

Πίνακας 9.3.22 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	0	0
ΝΑΙ	35	100
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Δ) Ρατσισμός

Φαινόμενα ρατσισμού που να δημιουργούν προβλήματα στην διαβίωση τους δεν υπάρχουν, σύμφωνα με τους Έλληνες (πίνακας 9.3.23).

Πίνακας 9.3.23 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	0	0
ΟΧΙ	35	100
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.3.24):

Α) Εγκληματικότητα	94,3%
Β) Ανεργία	37,1%
Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	57,1%
Δ) Ρατσισμός	0%

Η εγκληματικότητα της περιοχής είναι έντονη και θα αποτελούσε για το 95% των ερωτώμενων πρωτεύοντα παράγοντα για την εγκατάλειψη της. Εκείνο που θα

πρέπει να τονιστεί είναι και το μεγάλο ποσοστό των ερωτώμενων, που θεωρούν την σχολική αγωγή που δίνετε ως κακή και θα εγκατέλειπαν την περιοχή εξαιτίας της. Τέλος και η ανεργία συσχετίζεται με την περιοχή και θα οδηγούσε το 37% των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν την περιοχή. (πίνακας 9.3.24)

Πίνακας 9.3.24 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Εγκληματικότητα	33	94,28
Ανεργία	13	37,14
Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	20	57,14
Ρατσισμός	0	0

9.3.1.5 Αποβιομηχάνιση

Η αποβιομηχάνιση της ευρύτερης περιοχής έχει επηρεάσει την εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας. Όλοι οι ερωτώμενοι απαντάνε ότι η αποβιομηχάνιση είχε μικρή ή μεγάλη επιρροή στο φαινόμενο της φυγής πληθυσμού από την περιοχή (Πίνακας 9.3.25).

Πίνακας 9.3.25 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	13	37,1
ΠΟΛΥ	22	62,9
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

9.3.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική

Η πλειοψηφία πιστεύει ότι δεν έχουν γίνει έργα για την αναβάθμιση της περιοχής. Το ποσοστό ανέρχεται σε 71%. Μόνο 22,9% πιστεύουν ότι έχουν γίνει αρκετά έργα και κανένας ότι έχουν γίνει πολλά (Πίνακας 9.3.26).

Πίνακας 9.3.26 Βαθμός έργων στην περιοχή για την αναβάθμισή της.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	27	77,1
ΑΡΚΕΤΑ	8	22,9
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Οι ενέργειες του δήμου και της κυβέρνησης για την περιοχή κρίνονται ανεπαρκείς, αφού το 43% πιστεύει ότι οι ενέργειες είναι χαμηλού επιπέδου και το 57% ότι είναι μεσαίου (Πίνακας 9.3.27).

Πίνακας 9.3.27 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	15	42,9
ΜΕΣΑΙΟ	20	57,1
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

9.3.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών είναι πολύ έντονο στην περιοχή σύμφωνα με το 71,4%. Αρκετά έντονο είναι για το 28,6% (πίνακας 9.3.28).

Πίνακας 9.3.28 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	10	28,6
ΠΟΛΥ	25	71,4
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί προβλήματα στην καθημερινή ζωή των κατοίκων σε ποσοστό 100%. (Πίνακας 9.3.29).

Πίνακας 9.3.29 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	20	57,1
ΠΟΛΥ	15	42,9
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Κοινή πίστη είναι ότι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωή και την ανάπτυξη της περιοχής (πίνακας 9.3.30).

Πίνακας 9.3.30 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	0	0
ΝΑΙ	35	100
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών εντείνει περαιτέρω την τάση φυγής από την περιοχή, σύμφωνα με το 63% των ερωτώμενων. Το 37% θεωρεί ότι η ύπαρξη των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί αρκετά την τάση φυγής (Πίνακας 9.3.31).

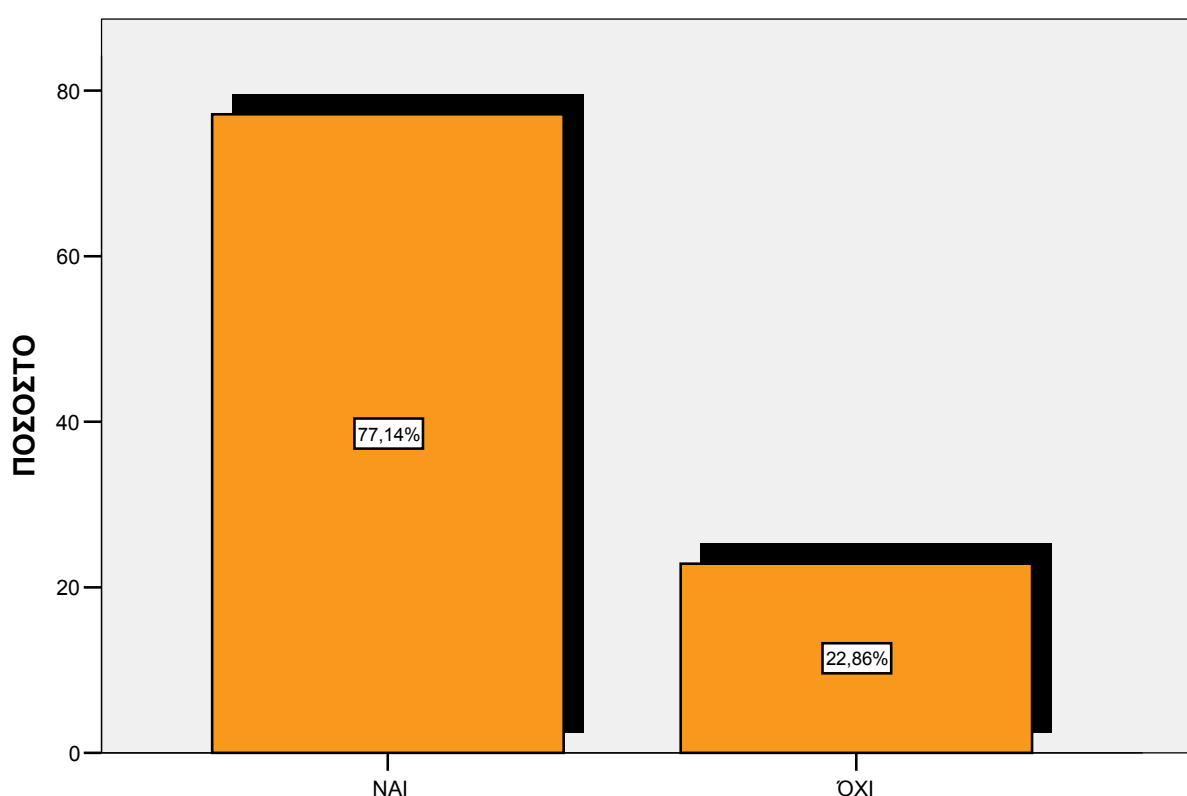
Πίνακας 9.3.31 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	13	37,1
ΠΟΛΥ	22	62,9
ΣΥΝΟΛΟ	35	100

9.3.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής

Η πρόθεση για άμεση εγκατάλειψη της περιοχής είναι έντονη στην ηλικιακή ομάδα 25-50 ετών. Το 77% είναι θετικό, όσον αφορά την άμεση φυγή του από την περιοχή, ενώ μόλις το 23% δεν επιθυμεί να εγκαταλείψει την περιοχή (Γράφημα 9.3.2, Πίνακας 9.3.32 παράρτημα Γ σελ. 2).

Γράφημα 9.3.2 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή



9.3.2 Συμπεράσματα

Η ηλικιακή ομάδα 25-50 ετών μαζί με την ηλικιακή ομάδα 18-25 απαρτίζουν το μέλλον της περιοχής. Δυστυχώς, στην περιοχή μελέτης μας οι κάτοικοι της ηλικιακής ομάδας 25-50 ετών, σε πολύ μεγάλο ποσοστό, προτίθενται να εγκαταλείψουν την περιοχή. Ακόμα πιο δυσοίωνο για το μέλλον της περιοχής είναι το μεγάλο ποσοστό που επιθυμεί την άμεση μετεγκατάσταση του σε άλλη περιοχή. Η περιοχή μας θα αντιμετωπίσει έντονα σημάδια εγκατάλειψης σε σύντομο χρονικό

διαστήματα, τα οποία ενδέχεται να οδηγήσουν στην πλήρη απαξίωση της περιοχής και στην εγκατάλειψή της από ένα μεγάλο ποσοστό πληθυσμού.

Οι ερωτώμενοι αυτής της ηλικιακής ομάδας, σύμφωνα με την ανάλυση των απαντήσεων τους, είναι μόνιμοι κάτοικοι. Επίσης η ιδιοκατοίκηση αγγίζει το 72% και συνεπώς μιλάμε κατά κύριο λόγο για ιδιοκτήτες. Υπό αυτές τις συνθήκες δεν θα έπρεπε να επιθυμούσε μεγάλο ποσοστό την φυγή του από την περιοχή. Όμως, ούτε η ιδιοκατοίκηση αλλά ούτε το συναισθηματικό δέσιμο με την περιοχή φαίνεται να εμποδίζει την τάση φυγής.

Οι ενοικιαστές αυτής της κατηγορίας μας δίνουν πιο σαφή αποτελέσματα από ότι οι ενοικιαστές της ηλικιακής ομάδας 18-25, εξαιτίας του μεγαλύτερου ποσοστού τους. Οι ενοικιαστές χαρακτηρίζουν το ενοίκιο χαμηλό σε ποσοστό 70% και αυτός είναι ίσως ο λόγος που κατοικούν και παραμένουν σε αυτήν την περιοχή, αλλά κανείς δεν προτίθενται να έδινε κάποιο αντίτιμο για να αγοράσει την παρούσα κατοικία και συνεπώς να επένδυε σε αυτήν την περιοχή.

Η πλειοψηφία των κτισμάτων είναι κατασκευασμένα από το '30 μέχρι το '70, γεγονός που δηλώνει και την αυξημένη ανάγκη συντήρησης τους. Το κόστος συντήρησης είναι πρωταρχικός παράγοντας για την μη εγκατάλειψη μίας κατοικίας. Όμως η συντήρηση σε πολλά κτίσματα είναι ανύπαρκτη, αφού το 17% δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης είναι χαμηλό. Τα σπίτια δεν συντηρούνται σωστά και συνεπώς μετά από κάποιο χρονικό διάστημα προτιμάται η εγκατάλειψή τους παρά η επισκευή τους.

Για τους Έλληνες 25-50 ετών της περιοχής μελέτης μας, οι παράγοντες που σχετίζονται με την ποιότητα ζωής τους είναι πρωτεύουσας σημασίας. Η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η ατμοσφαιρική ρύπανση και η έλλειψη χώρων στάθμευσης επηρεάζουν σημαντικά τους κατοίκους, όσον αφορά την απόφαση εγκατάλειψης ή μη της περιοχής. Οι παράγοντες αυτοί είναι εξαιρετικής σημασίας στην περιοχή μελέτης μας, σύμφωνα με τους ερωτώμενους και τους οδηγούν στην φυγή.

Μεγάλης σημασίας είναι και οι παράγοντες που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα, όπως η εγκληματικότητα, η ανεργία και η χαμηλή ποιότητα της σχολικής παιδείας. Και οι τρεις προαναφερθέντες παράγοντες είναι έντονοι και ο συνδυασμός τους οδηγεί στην απαξίωση της περιοχής. Η αποβιομηχάνιση, η οποία έχει επηρεάσει την περιοχή, φαίνεται να εντείνει το πρόβλημα της ανεργίας.

Στην περιοχή υπάρχουν πολλά εγκαταλελειμμένα κτίσματα. Αυτά τα κτίσματα προκαλούν προβλήματα σε πολλούς κατοίκους, όσον αφορά την διαβίωσή τους και αυτός ο παράγοντας συνεκτιμάτε στην απόφαση της εγκατάλειψης της περιοχής. Η συντριπτική πλειοψηφία καταδεικνύει τον ρόλο που παίζουν οι κενές κατοικίες στην υποβάθμιση της. Σε μεγάλο ποσοστό, οι κενές κατοικίες δημιουργούν προβλήματα στην καθημερινή ζωή των κατοίκων και εντείνουν την τάση φυγής.

Οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες και οι ενέργειες του δήμου και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι ανεπαρκείς. Υπάρχει το αίσθημα της ανασφάλειας και της εγκατάλειψης από τους αρμόδιους φορείς.

Το μέλλον της περιοχής είναι δυσοίωνο. Η ηλικιακή ομάδα 25-50 ετών αποτελεί το παρών της περιοχής. Όμως οι κάτοικοι επιλέγουν την εγκατάλειψη της παρά την παραμονή τους σε αυτήν. Τα προβλήματα είναι πολλά και δυστυχώς δεν φαίνεται επίλυσή τους. Το χειρότερο είναι ότι η επίλυση τους φαίνεται, σύμφωνα με τους ερωτώμενους, να μην απασχολεί τους αρμόδιους φορείς.

9.4 Έλληνες άνω των 50 ετών

Στην ηλικιακή ομάδα άνω των 50 χρονών απαντώνται 38 άτομα. Το 39,5% εξ' αυτών κατοικεί σε μονοκατοικίες, ενώ το 60,5% κατοικεί σε διαμερίσματα πολυκατοικιών (Πίνακας 9.4.1). Η πλειοψηφία των σπιτιών που κατοικούν οι ερωτώμενοι αυτής της ηλικιακής ομάδας είναι κατασκευασμένα το χρονικό διάστημα 50-70 (60,5%), ενώ το 39,5% των σπιτιών είναι κατασκευασμένο την περίοδο 30-50 (Πίνακας 9.4.2). Εξαιρετικά μεγάλο είναι και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης, αφού αγγίζει το 81,6%. Πάνω από 3 στους 4 είναι ιδιοκτήτες των κατοικιών τους (Πίνακας 9.4.3). Η πλειονότητα των ερωτώμενων μένει πάνω από 10 χρόνια στην κατοικία του και αυτό μας οδηγεί στο συμπέρασμα την μόνιμης διαμονής τους στην περιοχή (Πίνακας 9.4.4). Τα νοικοκυριά αποτελούνται στην πλειοψηφία τους από 3 άτομα (44,7%). Επίσης μεγάλο είναι και το ποσοστό των νοικοκυριών που αποτελούνται από 2 άτομα (39,5%). Στην περιοχή μένουν κυρίως τριμελείς οικογένειες και ζευγάρια σε αυτήν την ηλικιακή ομάδα (Πίνακας 9.4.5).

Οι ενοικιαστές, όπως έχει αναφερθεί και προγενέστερα, στην ηλικιακή ομάδα άνω των 50 ετών είναι 7. Και οι 7 χαρακτηρίζουν το ενοίκιο, το οποίο καταβάλουν, ως χαμηλό (Πίνακας 9.4.6). Αυτό το γεγονός, μας ωθεί να συμπεράνουμε έναν από τους λόγους για τον οποίο μένουν στην περιοχή. Αυτό που θα πρέπει να επισημανθεί είναι ότι το 71,5% από τους ενοικιαστές δεν επιθυμεί να καταβάλει κάποιο αντίτιμο για να αγοράσει την κατοικία στην οποία μένει, αντιθέτως θα επιθυμούσε κάποια άλλη σε άλλη τοποθεσία (Πίνακας 9.4.7).

Πίνακας 9.4.1 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ	15	39,5
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ	23	60,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Πίνακας 9.4.2 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
30-50	15	39,5
50-70	23	60,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Πίνακας 9.4.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	31	81,6
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ	7	18,4
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Πίνακας 9.4.4 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
5-10 ΧΡΟΝΙΑ	1	2,6
ΑΝΩ ΤΩΝ 10 ΧΡΟΝΩΝ	37	97,4
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Πίνακας 9.4.5 Αριθμός μελών νοικοκυριού

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
2 ΑΤΟΜΑ	15	39,5
3 ΑΤΟΜΑ	17	44,7
4 ΑΤΟΜΑ	6	15,8
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Πίνακας 9.4.6 Χαρακτηρισμός ενοικίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	7	100
ΣΥΝΟΛΟ	7	100

Πίνακας 9.4.7 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών

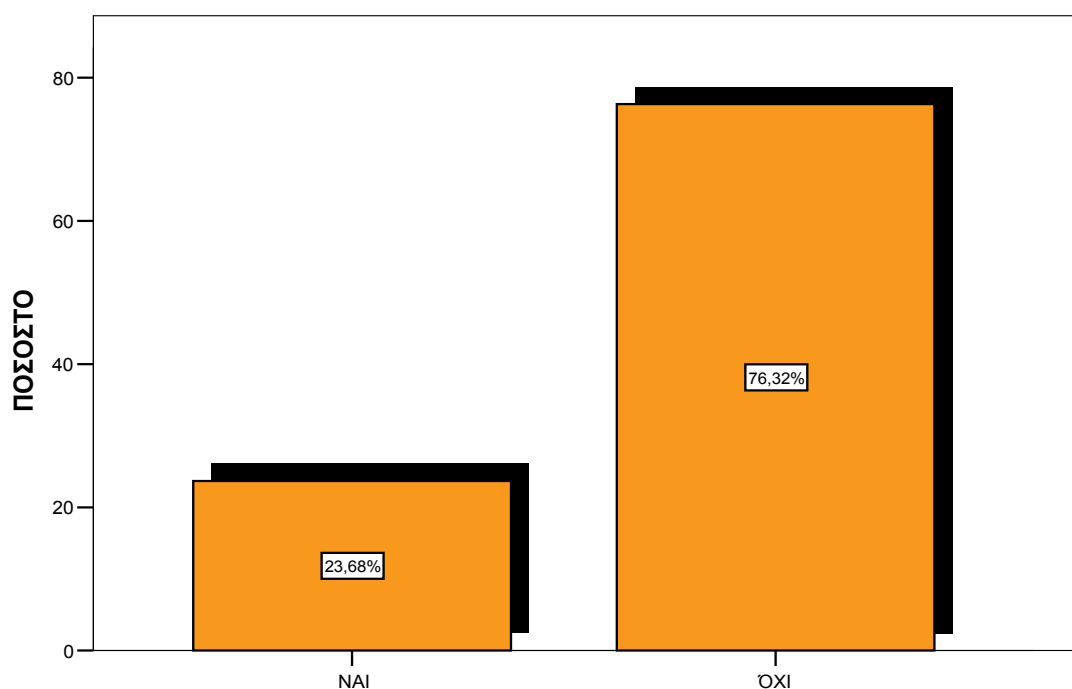
	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΠΑΡΟΥΣΑ	2	28,57
ΑΛΛΗ	5	71,43
ΣΥΝΟΛΟ	7	100

9.4.1 Ανάλυση απόψεων

9.4.1.1 Μετεγκατάσταση

Στην ηλικιακή ομάδα άνω των 50 ετών είναι εμφανής η απροθυμία των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν την περιοχή (Γράφημα 9.4.1, Πίνακας 9.4.8 παράρτημα Γ σελ. 3). Το ποσοστό είναι συντριπτικό. Το 76,3% δεν επιθυμεί να μετακομίσει από την περιοχή. Μόλις το 23,7% δηλώνει πρόθυμο για μετεγκατάσταση. Βέβαια δεν μπορεί να θεωρηθεί αμελητέο το ποσοστό που θέλει να εγκαταλείψει την περιοχή. Εν τέλει, η γενικότερη τάση σε αυτήν την ηλικιακή ομάδα είναι η παραμονή στην περιοχή.

Γράφημα 9.4.1 Επιθυμία μετακόμισης σε άλλη περιοχή



9.4.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία

Οι ερωτώμενοι χαρακτήρισαν την ποιότητα κατασκευής της κατοικίας τους ως μέτρια, σε ποσοστό 89,5% (Πίνακας 9.4.9). Το υπόλοιπο ποσοστό χαρακτηρίζει την ποιότητα κατασκευής της κατοικίας του χαμηλή.

Πίνακας 9.4.9 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	4	10,5
ΜΕΤΡΙΟ	34	89,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Μεγάλο είναι και το ποσοστό, το οποίο δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης της κατοικίας του είναι μέτριο (94,7%). Ανυσηχτικό είναι το υπόλοιπο ποσοστό (5,3%), το οποίο δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης είναι χαμηλό (Πίνακας 9.4.10).

Πίνακας 9.4.10 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	2	5,3
ΜΕΤΡΙΟ	36	94,7
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Η ανυπαρξία παρκιν των κατοικιών των ερωτώμενων έχει υποβαθμισμένη σημασία για την πλειοψηφία των ερωτώμενων (Πίνακας 9.4.11). Το 84,2% θεωρεί αυτόν τον παράγοντα ως μέτριας έως χαμηλής σημασίας.

Πίνακας 9.4.11 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	15	39,5
ΜΕΤΡΙΟ	17	44,7
ΥΨΗΛΟ	6	15,8
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

9.4.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα

Εξαιρετικά συμπεράσματα μας δίνουν και οι απαντήσεις των ερωτώμενων, όσον αφορά τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή. Οι κάτοικοι της περιοχής μελέτης μας δηλώνουν τα εξής:

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση

Η κυκλοφοριακή συμφόρηση αποτελεί πρόβλημα της περιοχής για το 60,5% (Πίνακας 9.4.12). Το υπόλοιπο ποσοστό θεωρεί ότι η περιοχή δεν αντιμετωπίζει πρόβλημα κυκλοφοριακής συμφόρησης.

Πίνακας 9.4.12. Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	15	39,5
ΝΑΙ	23	60,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης στην περιοχή κατοικίας

Οι κάτοικοι χαρακτηρίζουν ως πρόβλημα της περιοχής την έλλειψη χώρων στάθμευσης σε ποσοστό 60,5%. Συνεπώς η έλλειψη αυτή επισημαίνεται ως σοβαρό πρόβλημα από την πλειοψηφία των ερωτώμενων (Πίνακας 9.4.13).

Πίνακας 9.4.13. Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	15	39,5
ΝΑΙ	23	60,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανση

Η ατμοσφαιρική ρύπανση είναι ένα έντονο φαινόμενο σε όλη την Αθήνα και αυτό επισημαίνεται και από τους κατοίκους της περιοχής μελέτης μας. Το 100% πιστεύει ότι η περιοχή αντιμετωπίζει πρόβλημα ατμοσφαιρικής ρύπανσης (Πίνακας 9.4.14). Το ποσοστό είναι απόλυτο και μας καταδεικνύει τον βαθμό του προβλήματος.

Πίνακας 9.4.14 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	0	0
ΝΑΙ	38	100
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Δ) Όχλησης

Η όχληση αποτελεί πρόβλημα για την πλειοψηφία των κατοίκων που μένουν στην περιοχή. Το 63,2% δηλώνει ότι στην περιοχή εμφανίζονται φαινόμενα όχλησης. Ο παράγοντας αυτός είναι μεγάλης σημασίας για τους 24 από τους 38 ερωτώμενους (Πίνακας 9.4.15).

Πίνακας 9.4.15 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	14	36,8
ΝΑΙ	24	63,2
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Ε) Καθαριότητα

Μεγάλο είναι και το ποσοστό που δηλώνει ότι η καθαριότητα της περιοχής είναι καλή και δεν υπάρχει πρόβλημα σκουπιδιών (πίνακας 9.4.16).

Πίνακας 9.4.16 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	31	81,6
NAI	7	18,4
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Ζ) Έλλειψη πρασίνου

Η έλλειψη πρασίνου αποτελεί πρόβλημα της περιοχής, σύμφωνα με το 55,3% των ερωτώμενων. Οι απόψεις για την έλλειψη ή μη πρασίνου είναι μοιρασμένες (Πίνακας 9.4.17). Όμως το 55,3% είναι ένα ποσοστό, το οποίο είναι σημαντικό και μας δηλώνει την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

Πίνακας 9.4.17 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	17	44,7
NAI	21	55,3
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Η) Πυκνή δόμηση

Η πυκνή δόμηση δεν αποτελεί για την πλειοψηφία των ερωτώμενων πρόβλημα της περιοχής (Πίνακας 9.4.18). Μόνο για το 39,5% αποτελεί πρόβλημα.

Πίνακας 9.4.18 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	23	60,5
NAI	15	39,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.4.19):

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση	...31,6%....
B) Έλλειψη χώρων στάθμευση	...28,95%....
Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανση	...92,1%....
Δ) Όχληση	...52,63%....
E) Καθαριότητα	...5,28%....
Z) Έλλειψη πρασίνου	...39,47%....
H) Πυκνή δόμηση	...10,53%....

Η ατμοσφαιρική ρύπανση κατέχει την πρώτη θέση, όσον αφορά την απόφαση εγκατάλειψης της περιοχής μελέτης μας. Το 92,1% που απαντούν ότι θα εγκατέλειπαν την περιοχή εξαιτίας της ατμοσφαιρικής ρύπανσης είναι κατηγορηματικό για την υποβάθμιση του περιβάλλοντος και για την σημασία του στην απόφαση εγκατάλειψης. Επίσης η υποβάθμιση της περιοχής καταδεικνύεται και από το 39,5%, το οποίο δηλώνει ότι θα εγκατέλειπε την περιοχή εξαιτίας της έλλειψης πρασίνου και από το 31,6% που θα εγκατέλειπε την περιοχή εξαιτίας της κυκλοφοριακής συμφόρησης. Η έλλειψη χώρων στάθμευσης έχει βαρύνουσα σημασία για το 1/3 περίπου των ερωτώμενων. Τέλος η πυκνή δόμηση και τα σκουπίδια είναι υποβαθμισμένοι παράγοντες.

Πίνακας 9.4.19 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Κυκλοφοριακή συμφόρηση	12	31,58
Έλλειψη χώρων στάθμευσης	11	28,95
Ατμοσφαιρική ρύπανση	35	92,1
Όχλησης	20	52,63
Καθαριότητα	2	5,28
Έλλειψη πρασίνου	15	39,47
Πυκνή δόμηση	4	10,53

9.4.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα

Όσον αφορά τα φαινόμενα που είναι έντονα και δημιουργούν πρόβλημα στην διαβίωση των κατοίκων της περιοχής μελέτης μας έχουμε τα εξής αποτελέσματα:

A) Εγκληματικότητα

Η εγκληματικότητα είναι ένας παράγοντας, ο οποίος μαστίζει την περιοχή μας. Σύμφωνα με το 100% των ερωτώμενων η εγκληματικότητα αποτελεί πρόβλημα. Το ποσοστό είναι πολύ μεγάλο και η εγκληματικότητα αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την εγκατάλειψη ή μη της περιοχής (Πίνακας 9.4.20).

Πίνακας 9.4.20 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	0	0
NAI	38	100
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

B) Ανεργία

Η ανεργία αποτελεί πρόβλημα για το 47,4% των ερωτώμενων. Η ανεργία φαίνεται να συνδέεται για αυτό το ποσοστό με την περιοχή (Πίνακας 9.4.21).

Πίνακας 9.4.21 Χαρακτηρισμός ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	20	52,6
NAI	18	47,4
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας

Η παιδεία που παρέχεται από τα σχολικά ιδρύματα της περιοχής είναι κακής ποιότητας σύμφωνα με το 28,9% των ερωτώμενων. Το ποσοστό είναι μικρό και δεν δείχνει καμία συσχέτιση μεταξύ περιοχής και κακής ποιότητας σχολικής παιδείας (Πίνακας 9.4.22).

Πίνακας 9.4.22 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	27	71,1
ΝΑΙ	11	28,9
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Δ) Ρατσισμός

Φαινόμενα ρατσισμού που να δημιουργούν προβλήματα στην διαβίωση τους δεν υπάρχουν, σύμφωνα με τους Έλληνες (πίνακας 9.4.23).

Πίνακας 9.4.23 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	0	0
ΟΧΙ	38	100
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.4.24):

A) Εγκληματικότητα	94,7%
B) Ανεργία	26,3%
Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	5,3%
Δ) Ρατσισμός	0%

Η εγκληματικότητα της περιοχής είναι έντονη και θα ήταν ο πρωτεύον λόγος εγκατάλειψης της περιοχής (πίνακας 9.4.24). Το ποσοστό ανέρχεται σε 94,7%. Κακή ποιότητα της σχολικής παιδείας δεν υφίσταται, σύμφωνα με την πλειοψηφία των ερωτώμενων.. Τέλος, το ¼ θα εγκατέλειπε την περιοχή εξαιτίας της ανεργίας.

Πίνακας 9.4.24 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Εγκληματικότητα	36	94,7
Ανεργία	10	26,3
Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	2	5,26
Ρατσισμός	0	0

9.4.1.5 Αποβιομηχάνιση

Η αποβιομηχάνιση τις ευρύτερης περιοχής έχει επηρεάσει την εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας. Όλοι οι ερωτώμενοι απαντάνε ότι η αποβιομηχάνιση είχε μικρή ή μεγάλη επιρροή στο φαινόμενο της εγκατάλειψης. Το 76,3% πιστεύουν ότι η αποβιομηχάνιση επηρέασε πολύ την εγκατάλειψη της περιοχής και το 23,7% θεωρεί ότι η περιοχή επηρεάστηκε αρκετά (Πίνακας 9.4.25).

Πίνακας 9.4.25 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	9	23,7
ΠΟΛΥ	29	76,3
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

9.4.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική

Η πλειοψηφία των ερωτώμενων πιστεύει ότι δεν έχουν γίνει έργα για την αναβάθμιση της περιοχής. Το ποσοστό ανέρχεται στο 89,5%. Οι ερωτώμενοι της ηλικιακής ομάδας άνω των 50 ετών είναι πολύ αυστηροί, όσον αφορά τα έργα που

έχουν γίνει. Μόνο 10,5% πιστεύουν ότι έχουν γίνει αρκετά έργα στην περιοχή και κανένας ότι έχουν γίνει πολλά (Πίνακας 9.4.26).

Πίνακας 9.4.26 Βαθμός έργων στην περιοχή για την αναβάθμισή της.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	34	89,5
ΑΡΚΕΤΑ	4	10,5
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Οι ενέργειες του δήμου και της κυβέρνησης για την περιοχή κρίνονται ανεπαρκείς, αφού το 100% πιστεύει ότι αυτές οι ενέργειες είναι χαμηλού επιπέδου (πίνακας 9.4.27).

Πίνακας 9.4.27 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	38	100
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

9.4.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών είναι πολύ έντονο στην περιοχή σύμφωνα με το 76,3%. Αρκετά έντονο είναι για το 23,7% (πίνακας 9.4.28). Για όλους τους ερωτώμενους το φαινόμενο είναι έντονο.

Πίνακας 9.4.28 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	9	23,7
ΠΟΛΥ	29	76,3
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί προβλήματα στην καθημερινή ζωή των κατοίκων, σε ποσοστό 100%. Για την πλειοψηφία των

κατοίκων, τα προβλήματα που δημιουργούνται από τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα είναι αρκετά, ενώ για το 44,7% των κατοίκων είναι πολλά (Πίνακας 9.4.29).

Πίνακας 9.4.29. Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	21	55,3
ΠΟΛΥ	17	44,7
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Κοινή πίστη είναι ότι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής (πίνακας 9.4.30).

Πίνακας 9.4.30 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	2	5,3
ΝΑΙ	36	94,7
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών εντείνει περαιτέρω την τάση φυγής από την περιοχή, σύμφωνα με το 55,3% των ερωτώμενων. Το 44,7% θεωρεί ότι η ύπαρξη των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί αρκετά την τάση φυγής (πίνακας 9.4.31).

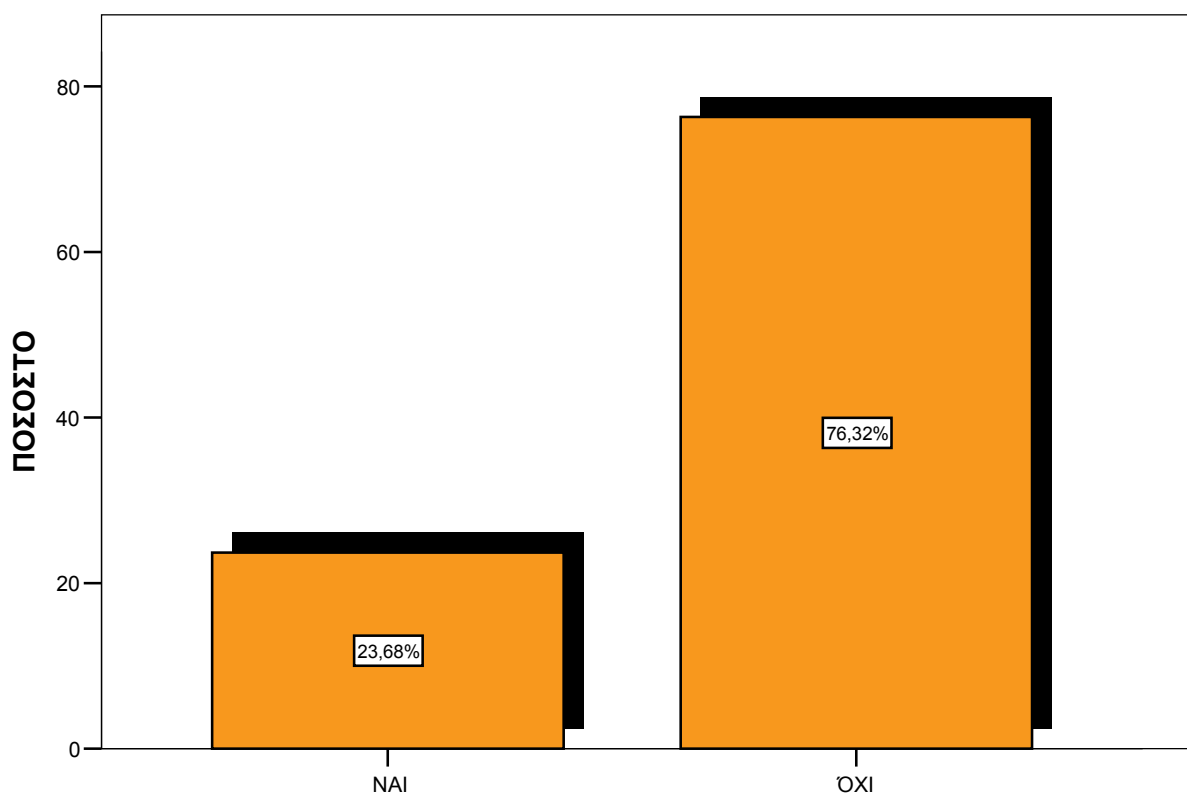
Πίνακας 9.4.31 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	17	44,7
ΠΟΛΥ	21	55,3
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

9.4.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής

Η πρόθεση για άμεση εγκατάλειψη της περιοχής δεν υφίσταται στην ηλικιακή ομάδα άνω των 50 ετών, αφού μόνον το 23,7% είναι θετικό στην απομάκρυνσή του από την περιοχή (Γράφημα 9.4.2, Πίνακας 9.4.32 παράρτημα Γ σελ. 3).

ΓΡΑΦΗΜΑ 9.4.2 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή.



9.4.2 Συμπεράσματα

Η ηλικιακή ομάδα άνω των 50 ετών είναι οι κάτοικοι της περιοχής, οι οποίοι έχουν μεγαλώσει, έχουν δημιουργήσει τις οικογένειες τους και έχουν επιλέξει αυτήν την περιοχή για να περάσουν τα υπόλοιπα χρόνια της ζωής τους. Στην περιοχή μελέτης μας, οι ερωτώμενοι της ηλικιακής ομάδας άνω των 50 ετών σε πολύ μεγάλο ποσοστό δεν προτίθενται να εγκαταλείψουν την περιοχή. Το ποσοστό αυτό αγγίζει το 77%. Μόνο ένα ποσοστό της τάξης του 23% επιθυμεί να μετακομίσει. Βέβαια αυτό το 23% δεν είναι αμελητέο, αλλά η γενικότερη τάση είναι η παραμονή στην περιοχή.

Οι ερωτώμενοι αυτής της ηλικιακής ομάδας, σύμφωνα με την ανάλυση των απαντήσεων τους, είναι κάτοικοι, οι οποίοι μένουν μόνιμα στην περιοχή. Επίσης η ιδιοκατοίκηση αγγίζει το 82% και συνεπώς μιλάμε για ιδιοκτήτες κατά κύριο λόγο. Το γεγονός της ιδιοκατοίκησης και το συναισθηματικό δέσιμο με την περιοχή, φαίνεται να είναι καθοριστικής σημασίας για την παραμονή τους στην περιοχή. Οι διασυνδέσεις που έχουν δημιουργήσει τόσα χρόνια, τους αποτρέπουν από την εγκατάλειψη της περιοχής.

Από το δείγμα των ενοικιαστών μπορούμε να βγάλουμε κάποια χρήσιμα συμπεράσματα. Οι ενοικιαστές χαρακτηρίζουν το ενοίκιο χαμηλό και αυτός είναι ίσως ο λόγος που εξακολουθούν να κατοικούν σε αυτήν την περιοχή. Εκείνο που θα πρέπει να τονιστεί είναι η τάση αγοράς της κατοικίας που κατοικούν οι ενοικιαστές, σε ποσοστό 29%. Αυτό το γεγονός έρχεται σε αντίθεση με τις άλλες ηλικιακές ομάδες.

Η πλειοψηφία των κτισμάτων είναι κατασκευασμένα από το '30 μέχρι το '70 και αυτό δηλώνει και την ανάγκη συντήρησής τους. Η κακή ποιότητα κατασκευής τους, που διαπιστώνει σε ένα ποσοστό 10%, είναι σημαντικός παράγοντας για την εγκατάλειψη του ακινήτου. Τα κτίρια δεν συντηρούνται σωστά και σε συνδυασμό με την χαμηλή ή μέτρια ποιότητα τους οδηγούνται στην ερήμωση.

Για τους κατοίκους άνω των 50 ετών της περιοχής μελέτης μας οι παράγοντες που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι κυρίως η ατμοσφαιρική ρύπανση, η έλλειψη πρασίνου και η όχληση. Είναι τρεις παράγοντες, οι οποίοι έχουν να κάνουν με την ποιότητα ζωής και είναι υποβαθμισμένοι στην περιοχή μελέτης μας. Εδώ θα πρέπει να τονιστεί ότι μετά το πέρας κάποιας ηλικίας, παράγοντες όπως η όχληση επηρεάζουν σημαντικά τους κατοίκους.

Το πρόβλημα της εγκληματικότητας φαίνεται να είναι υψίστης σημασίας για τους ερωτώμενους. Το αίσθημα ανασφάλειας είναι διάχυτο. Ίσως ένας παράγοντας που εντείνει το αίσθημα ανασφάλειας είναι η είσοδος των μεταναστών και η αλλαγή που έχει επέλθει τα τελευταία χρόνια, όσον αφορά τους δείκτες εγκληματικότητας τόσο στην περιοχή, όσο και γενικότερα στον ελλαδικό χώρο.

Οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες και οι ενέργειες του δήμου και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι ανεπαρκείς. Δεν υπάρχουν σημαντικά έργα για την αναβάθμιση της περιοχής σύμφωνα με τους παλιούς κατοίκους. Φαίνεται η περιοχή να έχει αφεθεί στην μοίρα της. Υπάρχει το αίσθημα της ανασφάλειας και της εγκατάλειψης από τους αρμόδιους φορείς.

Τα κενά και εγκαταλειμμένα κτίρια είναι σε πρώτο πλάνο για τους γηραιότερους της περιοχής και τους δημιουργούν πολλά προβλήματα στην καθημερινή τους ζωή. Τονίζεται η σημασία που διαδραματίζουν στην τάση φυγής αλλά και στην περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής.

Η ηλικιακή ομάδα άνω των 50 ετών φαίνεται η μόνη κατηγορία Ελλήνων, οι οποίοι προτίθενται να παραμείνουν στην περιοχή. Ουσιαστικά, αυτοί οι κάτοικοι θα είναι ίσως οι τελευταίοι Έλληνες που θα κατοικούν στην περιοχή

9.5 Μετανάστες

Ο αριθμός των μεταναστών που μας απάντησαν στα ερωτηματολόγια, ήταν 40 άτομα. Το 30% ανήκει στην ηλικιακή ομάδα 18-25, το 27,5% στην ηλικιακή ομάδα 25-50, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό ανήκει στην ηλικιακή ομάδα άνω των 50 ετών (Πίνακας 9.5.1).

Πίνακας 9.5.1 Ηλικιακή ομάδα

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
18-25	12	30,0
25-50	11	27,5
ΑΝΩ ΤΩΝ 50 ΕΤΩΝ	17	42,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Όλοι οι ερωτώμενοι κατοικούν σε διαμέρισμα πολυκατοικίας (πίνακας 9.5.2), τα οποία είναι κατασκευασμένα την περίοδο 50-70 (Πίνακας 9.5.3). Επίσης όλοι οι ερωτώμενοι δηλώνουν ενοικιαστές (Πίνακας 9.5.4). Το μεγαλύτερο ποσοστό των μεταναστών κατοικεί στην περιοχή πάνω από 10 χρόνια (43%) (Πίνακας 9.5.5). Το 28% διαμένει στην περιοχή 5-10 χρόνια, ενώ το 25% διαμένει 3 – 5 χρόνια. Ένα 5% είναι νέοι στην περιοχή, αφού μένουν στην περιοχή τα τελευταία 3 χρόνια.

Τα νοικοκυριά αποτελούνται στην πλειοψηφία τους από 3 ή 4 άτομα. Το 17,5% των ερωτωμένων δηλώνουν ότι κατοικούν με ακόμα ένα πρόσωπο, ενώ το 10% των νοικοκυριών αποτελούνται από οικογένειες με 5 και πάνω άτομα (Πίνακας 9.5.6). Οι ενοικιαστές, όπως έχει αναφερθεί και προγενέστερα, είναι 40. Οι 33 στους 40 χαρακτηρίζουν το ενοίκιο το οποίο καταβάλουν ως χαμηλό, ενώ οι υπόλοιποι 7 το χαρακτηρίζουν ως κανονικό (Πίνακας 9.5.7). Κανείς δεν χαρακτηρίζει το ενοίκιο που καταβάλει ως υψηλό. Αυτό που θα πρέπει να επισημανθεί είναι ότι οι μισοί από τους ενοικιαστές επιθυμούν να καταβάλουν κάποιο αντίτιμο για να αγοράσουν την κατοικία στην οποία μένουν (Πίνακας 9.5.8). Το ποσοστό είναι αρκετά μεγάλο, εάν αναλογιστούμε την στάση των Ελλήνων στην αντίστοιχη ερώτηση.

Πίνακας 9.5.2 Κατοικείται σε μονοκατοικία ή πολυκατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Πίνακας 9.5.3 Χρονολογία κατασκευής της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
50-70	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Πίνακας 9.5.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Πίνακας 9.5.5 Έτη διαμονής στην παρούσα κατοικία

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΕΧΡΙ 3 ΧΡΟΝΙΑ	2	5,0
3-5 ΧΡΟΝΙΑ	10	25,0
5-10 ΧΡΟΝΙΑ	11	27,5
ΑΝΩ ΤΩΝ 10 ΧΡΟΝΩΝ	17	42,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Πίνακας 9.5.6 Αριθμός μελών νοικοκυριού

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
2 ΑΤΟΜΑ	7	17,5
3 ΑΤΟΜΑ	16	40,0
4 ΑΤΟΜΑ	13	32,5
5 ΑΤΟΜΑ	4	10,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Πίνακας 9.5.7 Χαρακτηρισμός ενοικίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	33	82,5
ΚΑΝΟΝΙΚΟ	7	17,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Πίνακας 9.5.8 Επιλογή αγοράς κατοικίας ενοικιαστών

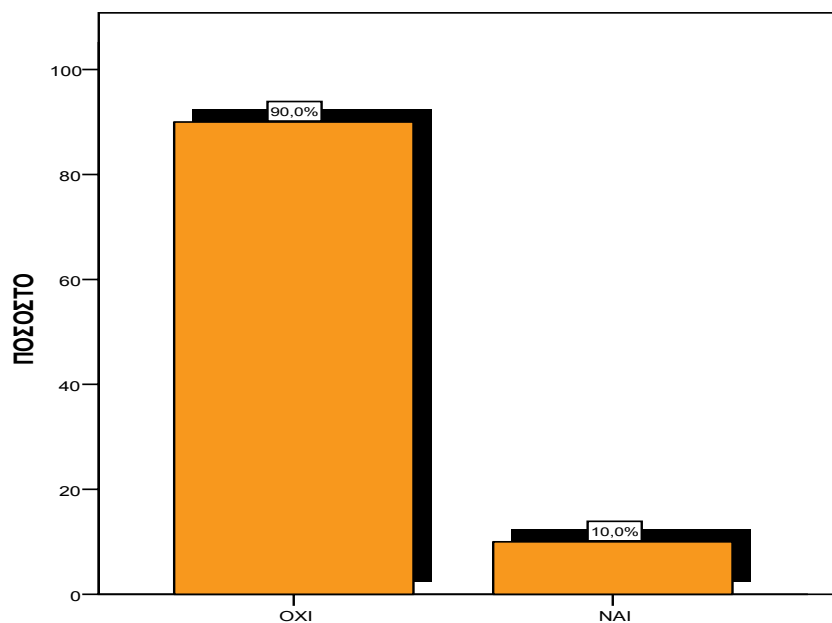
	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΠΑΡΟΥΣΑ	20	50
ΑΛΛΗ	20	50
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

9.5.1 Απόψεις

9.5.1.1 Μετεγκατάσταση

Συντριπτικό είναι το ποσοστό που δεν επιθυμεί να μετακομίσει σε άλλη περιοχή. Το 90% δηλώνει αυτήν την απροθυμία μετεγκατάστασης. Το ποσοστό είναι εξαιρετικά μεγάλο και ιδιαίτερα ευχάριστο για το μέλλον της περιοχής (Γράφημα 9.5.1, Πίνακας 9.5.9 παράρτημα Γ σελ. 3).

Γράφημα 9.5.1. Επιθυμία να μετακομίσουν σε άλλη περιοχή



9.5.1.2 Ερωτήματα σχετικά με την κατοικία

Οι ερωτώμενοι χαρακτήρισαν την ποιότητα κατασκευής της κατοικίας τους ως μέτρια σε ποσοστό 100%, ένα ποσοστό συντριπτικό για να παρθούν συμπεράσματα, όσον αφορά την ποιότητα της κατασκευής των κτισμάτων (Πίνακας 9.5.10).

Πίνακας 9.5.10 Χαρακτηρισμός ποιότητας κατασκευής κτιρίου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΕΤΡΙΟ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Μεγάλο είναι και το ποσοστό, το οποίο δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης της κατοικίας του είναι χαμηλό (87,5%). Το ποσοστό αυτό είναι εξαιρετικά επικίνδυνο για την υποβάθμιση των κατοικιών (Πίνακας 9.5.11).

Πίνακας 9.5.11 Χαρακτηρισμός κόστους συντήρησης κατοικίας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	35	87,5
ΜΕΤΡΙΟ	5	12,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Η ανυπαρξία παρκιν των κατοικιών των ερωτώμενων είναι εξαιρετικής σημασίας μόνο για το 20%, ενώ για το 55% είναι μέτριας (Πίνακας 9.5.12).

Πίνακας 9.5.12 Σημασία ανυπαρξίας πάρκιν της κατοικίας σας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΧΑΜΗΛΟ	10	25,0
ΜΕΤΡΙΟ	22	55,0
ΥΨΗΛΟ	8	20,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

9.5.1.3 Τοπικά και περιβαλλοντικά προβλήματα

Εξαιρετικά συμπεράσματα μας δίνουν και οι απαντήσεις των ερωτώμενων, όσον αφορά τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή. Οι κάτοικοι της περιοχής μελέτης μας, μας δηλώνουν τα εξής:

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση

Η κυκλοφοριακή συμφόρηση δεν αποτελεί σοβαρό πρόβλημα της περιοχής σύμφωνα με το 62,5% (Πίνακας 9.5.13).

Πίνακας 9.5.13 Χαρακτηρισμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	15	37,5
ΟΧΙ	25	62,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης στην περιοχή κατοικίας

Οι κάτοικοι χαρακτηρίζουν ως πρόβλημα της περιοχής, την έλλειψη χώρων στάθμευσης σε ποσοστό 82,5%. Συνεπώς η έλλειψη αυτή επισημαίνεται ως σοβαρό πρόβλημα από την πλειοψηφία των ερωτώμενων (Πίνακας 9.5.14).

Πίνακας 9.5.14 Χαρακτηρισμός της έλλειψης χώρων στάθμευσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	7	17,5
ΝΑΙ	33	82,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανσης

Η ατμοσφαιρική ρύπανση είναι ένα έντονο φαινόμενο σε όλη την Αθήνα και αυτό επισημαίνεται και από τους κατοίκους της περιοχής μελέτης μας. Το 100% πιστεύει ότι η περιοχή αντιμετωπίζει πρόβλημα ατμοσφαιρικής ρύπανσης (Πίνακας 9.5.15).

Πίνακας 9.5.15 Χαρακτηρισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Δ) Όχλησης

Η όχληση δεν αποτελεί πρόβλημα για την πλειοψηφία των κατοίκων που μένουν στην περιοχή. Το 80% δηλώνει ότι στην περιοχή δεν εμφανίζονται φαινόμενα όχλησης. Ο παράγοντας αυτός είναι υποβαθμισμένος για τους 32 από τους 40 ερωτώμενους (Πίνακας 9.5.16).

Πίνακας 9.5.16 Χαρακτηρισμός της όχλησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	32	80,0
ΝΑΙ	8	20,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Ε) Καθαριότητα

Απόλυτο είναι το ποσοστό που δηλώνει ότι η καθαριότητα της περιοχής είναι καλή (πίνακας 9.5.17).

Πίνακας 9.5.17 Χαρακτηρισμός της καθαριότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Ζ) Έλλειψη πρασίνου

Η έλλειψη πρασίνου αποτελεί πρόβλημα της περιοχής για το 40% των ερωτώμενων. Οι απόψεις για την έλλειψη ή μη πρασίνου είναι μπορούμε να πούμε μοιρασμένες (Πίνακας 9.5.18).

Πίνακας 9.5.18 Χαρακτηρισμός της έλλειψης πρασίνου ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	24	60,0
ΝΑΙ	16	40,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Η) Πυκνή δόμηση

Η πυκνή δόμηση δεν αποτελεί για την πλειοψηφία των ερωτώμενων πρόβλημα (πίνακας 9.5.19). Μόλις το 17,5% πιστεύει ότι η περιοχή αντιμετωπίζει πρόβλημα πυκνής δόνησης, ποσοστό το οποίο είναι μικρό.

Πίνακας 9.5.19 Χαρακτηρισμός της πυκνής δόμησης ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	33	82,5
ΝΑΙ	7	17,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής (Πίνακας 9.5.20):

A) Κυκλοφοριακή συμφόρηση	...45%....
B) Έλλειψη χώρων στάθμευσης	...27,5%....
Γ) Ατμοσφαιρική ρύπανση	...87,5%....
Δ) Όχληση	...10%....
E) Καθαριότητα	...0%....
Z) Έλλειψη πρασίνου	...12,5%....
H) Πυκνή δόμηση	...5%....

Όχληση, σκουπίδια, έλλειψη χώρων στάθμευσης και έλλειψη πρασίνου φαίνεται να μην επηρεάζουν σημαντικά τους ερωτώμενους στην απόφαση εγκατάλειψης της περιοχής. Ο παράγοντας που είναι ιδιαίτερα σημαντικός στην απόφαση φυγής από την περιοχή για τους μετανάστες είναι η ατμοσφαιρική ρύπανση και η κυκλοφοριακή συμφόρηση.

Πίνακας 9.5.20 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Κυκλοφοριακή συμφόρηση	18	45
Έλλειψη χώρων στάθμευσης	11	27,5
Ατμοσφαιρική ρύπανση	35	87,5
Όχληση	4	10
Καθαριότητα	0	0
Έλλειψη πρασίνου	5	12,5
Πυκνή δόμηση	2	5

9.5.1.4 Προβλήματα που σχετίζονται με κοινωνικά προβλήματα

Όσον αφορά τα φαινόμενα που είναι έντονα και δημιουργούν πρόβλημα στην διαβίωση των κατοίκων της περιοχής μελέτης μας έχουμε τα εξής αποτελέσματα

A) Εγκληματικότητα

Η εγκληματικότητα είναι ένας παράγοντας, ο οποίος μαστίζει την περιοχή μας. Σύμφωνα με το 60% των ερωτώμενων, η εγκληματικότητα προκαλεί προβλήματα στην διαβίωσή τους. Το ποσοστό είναι πολύ μεγάλο και η εγκληματικότητα αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την εγκατάλειψη ή μη της περιοχής (Πίνακας 9.5.21).

Πίνακας 9.5.21 Χαρακτηρισμός της εγκληματικότητας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	16	40,0
ΝΑΙ	24	60,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

B) Ανεργία

Η ανεργία αποτελεί πρόβλημα για το 75% των ερωτώμενων. Η ανεργία φαίνεται να συνδέεται για αυτό το ποσοστό με την περιοχή μελέτης μας (Πίνακας 9.5.22).

Πίνακας 9.5.22 Χαρακτηρισμός της ανεργίας ως πρόβλημα της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	10	25,0
ΝΑΙ	30	75,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας

Η παιδεία που παρέχεται από τα σχολικά ιδρύματα της περιοχής είναι καλής ποιότητας, σύμφωνα με το 100% των ερωτώμενων. Το ποσοστό είναι εξαιρετικά εντυπωσιακό και μπορούμε να πούμε ότι οι μετανάστες έχουν διαφορετική οπτική, όσον αφορά την ποιότητα της παρεχόμενης σχολικής παιδείας από αυτή των Ελλήνων (πίνακας 9.5.23).

Πίνακας 9.5.23 Χαρακτηρισμός της σχολικής παιδείας ως χαμηλής ποιότητας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΟΧΙ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Δ) Ρατσισμός

Τα φαινόμενα ρατσισμού, που να δημιουργούν προβλήματα στην διαβίωση των μεταναστών, είναι πολλά και καθημερινά (πίνακας 9.5.24). Το 100% των μεταναστών δηλώνουν ότι στην περιοχή εντοπίζονται φαινόμενα ρατσισμού.

Πίνακας 9.5.24 Ύπαρξη στην περιοχή σημαδιών ρατσισμού.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	40	100
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Από τους παραπάνω λόγους εκείνοι που θα οδηγούσαν στην εγκατάλειψη της περιοχής είναι οι εξής:

A) Εγκληματικότητα	40%
B) Ανεργία	55%
Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	0%
Δ) Ρατσισμός	75%

Ο ρατσισμός είναι έντονος στην περιοχή και θα ήταν ο πρωτεύον λόγος εγκατάλειψης της. Εκείνο που θα πρέπει να τονιστεί είναι και το μεγάλο ποσοστό αυτών που θεωρούν την ανεργία, ως σημαντικό παράγοντα για να εγκαταλείψουν την περιοχή. Το 55% είναι εξαιρετικά μεγάλο. Τέλος και η εγκληματικότητα συσχετίζεται με την περιοχή και θα οδηγούσε το 40% να εγκαταλείψουν την περιοχή (πίνακας 9.5.25).

Πίνακας 9.5.25 Παράγοντες που θα οδηγούσαν σε εγκατάλειψη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
Εγκληματικότητα	16	40
Ανεργία	22	55
Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας	0	0
Ρατσισμός	30	75

9.5.1.5 Αποβιομηχάνιση

Η αποβιομηχάνιση τις ευρύτερης περιοχής έχει επηρεάσει αρκετά την εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας ,σύμφωνα με το 57,5%. Το 42,5% δηλώνει ότι η αποβιομηχάνιση δεν αποτελεί παράγοντα, ο οποίος επηρέασε την περιοχή μας (πίνακας 9.5.26).

Πίνακας 9.5.26 Βαθμός επιρροής της εγκατάλειψης της περιοχής από την αποβιομηχάνιση

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	17	42,5
ΑΡΚΕΤΑ	23	57,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

9.5.1.6 Έργα αναβάθμισης περιοχής και κρατική πολιτική

Η πλειοψηφία πιστεύει ότι έχουν γίνει αρκετά έργα για την αναβάθμιση της περιοχής. Το ποσοστό ανέρχεται στο 80%. Μόνο 5% πιστεύουν ότι δεν έχουν γίνει έργα στην περιοχή και το 15% ότι έχουν γίνει πολλά (πίνακας 9.5.27).

Πίνακας 9.5.27 Βαθμός έργων στην περιοχή για την αναβάθμισή της

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	2	5
ΑΡΚΕΤΑ	32	80
ΠΟΛΥ	6	15
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Οι ενέργειες του δήμου και της κυβέρνησης για την περιοχή κρίνονται μεσαίου επιπέδου από το 80%, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό δηλώνει ότι οι ενέργειες του δήμου είναι υψηλού επιπέδου (πίνακας 9.5.28).

Πίνακας 9.5.28 Χαρακτηρισμός ενεργειών της κυβέρνησης και του δήμου για την περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΜΕΣΑΙΟ	32	80
ΥΨΗΛΟ	8	20
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

9.5.1.7 Προβλήματα σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών είναι πολύ έντονο στην περιοχή σύμφωνα με το 65%. Αρκετά έντονο είναι για το 35% (Πίνακας 9.5.29).

Πίνακας 9.5.29 Πόσο έντονο είναι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΑΡΚΕΤΑ	14	35
ΠΟΛΥ	26	65
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί προβλήματα στην καθημερινή ζωή των κατοίκων σε ποσοστό 85%. Στην πλειονοπία των κατοίκων τα προβλήματα που δημιουργούνται είναι αρκετά (70%) και για το 15% πολλά (πίνακας 9.5.30).

Πίνακας 9.5.30 Δημιουργία προβλημάτων από την ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών στους κατοίκους

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	6	15
ΑΡΚΕΤΑ	28	70
ΠΟΛΥ	6	15
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Κοινή πίστη είναι ότι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής (πίνακας 9.5.31).

Πίνακας 9.5.31 Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της περιοχής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΝΑΙ	24	60
ΟΧΙ	6	15
ΙΣΩΣ	10	25
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών εντείνει περαιτέρω την τάση φυγής από την περιοχή για το 65% των ερωτώμενων, ενώ το 35% έχει την ακριβώς αντίθετη άποψη (Πίνακας 9.5.32).

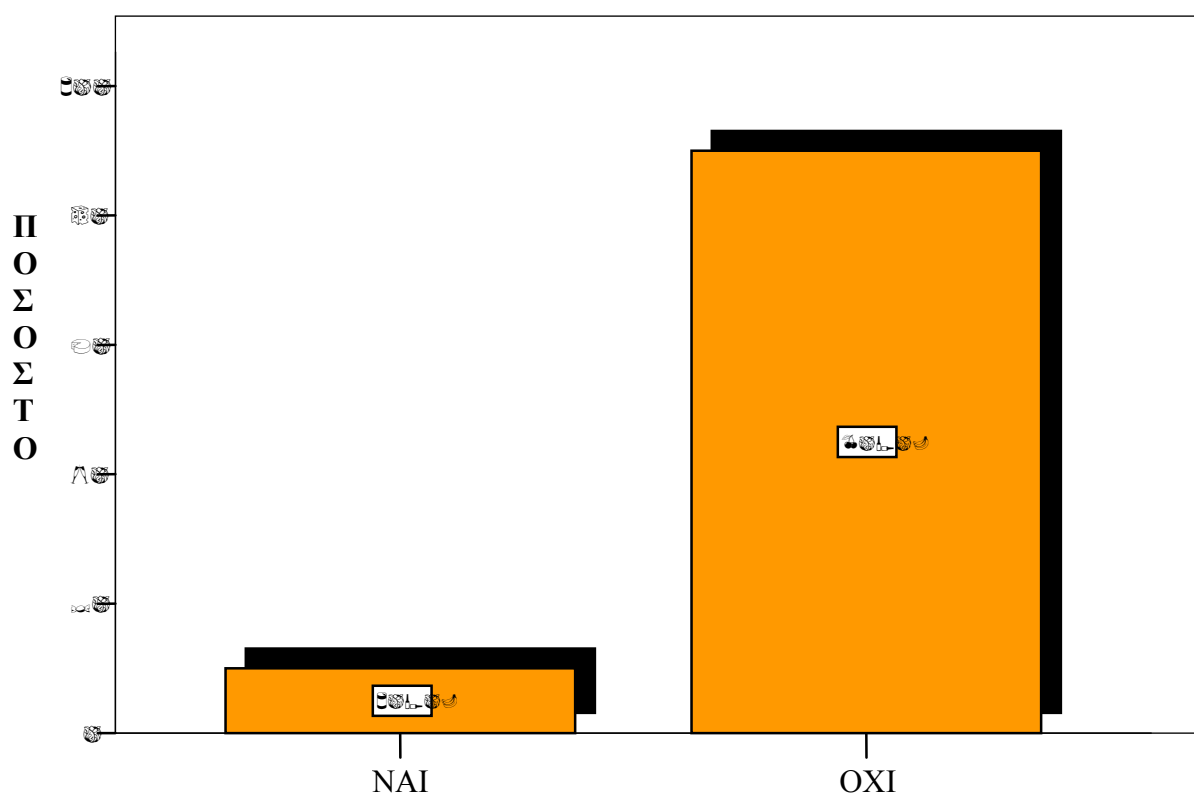
Πίνακας 9.5.32 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντείνουν την τάση φυγής από την περιοχή.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΚΑΘΟΛΟΥ	14	35,0
ΑΡΚΕΤΑ	9	22,5
ΠΟΛΥ	17	42,5
ΣΥΝΟΛΟ	40	100

9.5.1.8 Άμεση εγκατάλειψη της περιοχής

Η πρόθεση για άμεση εγκατάλειψη της περιοχής δεν εκδηλώνεται έντονα στους μετανάστες. Το 90% δηλώνει ότι δεν προτίθεται να εγκαταλείψει την περιοχή άμεσα (Γράφημα 9.5.2, Πίνακας 9.5.33 παράρτημα Γ σελ. 3).

Γράφημα 9.5.2 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή



9.5.2 Συμπεράσματα

Η έλευση των μεταναστών έχει διαδραματίσει σημαντικό ρόλο σε πολλές περιοχές στην Ελλάδα. Μία από αυτές τις περιοχές είναι και η περιοχή μελέτης μας. Οι μετανάστες αποτελούν μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού της περιοχής. Παρόλα αυτά, οι μετανάστες φαίνεται να αποτελούν το μέλλον της. Είναι εκείνη η πληθυσμιακή ομάδα, η οποία θα είναι ο συνεχιστής της ζωής στην περιοχή μας. Σχεδόν όλοι οι ερωτώμενοι μετανάστες, ανεξαρτήτως σε ποια ηλικιακή ομάδα ανήκουν, ήταν αρνητικοί όσον αφορά την μετεγκατάστασή τους. Το ποσοστό που

επιθυμούσε να παραμείνει στην περιοχή είναι συντριπτικό και μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η περιοχή μετατρέπεται σε περιοχή εισροής μεταναστών.

Οι ερωτώμενοι μετανάστες, σύμφωνα με την ανάλυση των απαντήσεων τους είναι κάτοικοι οι οποίοι στην πλειοψηφία τους μένουν πάνω από 5 χρόνια στην περιοχή και στις περισσότερες περιπτώσεις πάνω από 10 χρόνια. Συνεπώς μιλάμε για μετανάστες, οι οποίοι έχουν επιλέξει σε μεγάλο ποσοστό την περιοχή αυτήν για μόνιμη εγκατάσταση. Στην απόφαση εγκατάστασης στην παρούσα περιοχή πιθανώς παράγοντας είναι και οι δεσμοί με ομοεθνείς τους, που μένουν στην περιοχή. Οι μετανάστες μένουν σε πολυκατοικίες που είναι κατασκευασμένες την περίοδο 50-70. Επίσης είναι ενοικιαστές και τα διαμερίσματα αποτελούνται στην πλειοψηφία τους από τριμελείς και τετραμελείς οικογένειες. Συνεπώς, η περιοχή μας είναι ένας πόλος οικογενειαρχών μεταναστών. Αυτό που θα πρέπει να τονιστεί είναι και ότι ένα 10% των ερωτώμενων απαντά ότι το νοικοκυριό τους απαρτίζεται από 5 και περισσότερα άτομα. Μεγάλη συγκέντρωση ατόμων σε ένα νοικοκυριό υποδεικνύει την εγκατάσταση πολλών ομοεθνών σε ένα διαμέρισμα, προσφιλή τακτική των μεταναστών. Τέλος οι ενοικιαστές δηλώνουν ότι το αντίτιμο, το οποίο καταβάλουν για την ενοικίαση είναι χαμηλό, γεγονός που τους προτρέπει να παραμείνουν στην περιοχή. Η δυναμική των μεταναστών φαίνεται και από το γεγονός της επιθυμίας πολλών ενοικιαστών να αποκτήσουν σπίτι στην εν λόγω περιοχή.

Η πλειοψηφία των κτισμάτων που κατοικούν οι μετανάστες είναι κατασκευασμένα από το '50 μέχρι το '70 και αυτό δηλώνει την ανάγκη συντήρησης τους. Όμως η συντήρηση στα περισσότερα κτίσματα είναι ανύπαρκτη, αφού η πλειοψηφία δηλώνει ότι το κόστος συντήρησης είναι χαμηλό. Τα σπίτια δεν συντηρούνται σωστά και αυτό έχει αντίκτυπο στην μετέπειτα απόφαση για εγκατάλειψη ή μη του κτίσματος.

Οι μετανάστες, παρόλο που στην πλειοψηφία τους δεν επιθυμούν να εγκαταλείψουν την περιοχή, καταδεικνύουν δύο παράγοντες οι οποίοι υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής τους και θα τους οδηγούσαν σε φυγή. Αυτοί οι δύο παράγοντες είναι η ατμοσφαιρική ρύπανση και η κυκλοφοριακή συμφόρηση. Οι παράγοντες αυτοί θα πρέπει να αντιμετωπιστούν άμεσα.

Όμως οι μετανάστες δηλώνουν ότι αντιμετωπίζουν και κοινωνικά προβλήματα. Η ανεργία τους μαστίζει. Όμως η ανεργία είναι ένα ευρύτερο πρόβλημα της ελληνικής κοινωνίας και θα πρέπει να αντιμετωπιστεί συνολικά. Τα δύο σοβαρότερα προβλήματα που καταδεικνύουν οι μετανάστες, είναι η εγκληματικότητα

και ο ρατσισμός. Για την εγκληματικότητα τις περισσότερες φορές κατηγορούνται μετανάστες, αλλά η έρευνά μας, μας δείχνει ότι και οι μετανάστες την καταδικάζουν. Ο άλλος παράγοντας, δηλαδή ο ρατσισμός είναι ένα φαινόμενο το οποίο πλήττει την πλειοψηφία των μεταναστών. Πιστεύουμε ότι σε λίγα χρόνια θα αφομοιωθούν οι μετανάστες από τον ντόπιο πληθυσμό και επίσης με την αύξηση του αριθμού των μεταναστών, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί τα επόμενα χρόνια, θα εκλείψουν αυτά τα φαινόμενα.

Οι κυβερνητικές πρωτοβουλίες και οι ενέργειες του δήμου και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι επαρκείς για τους μετανάστες. Τα έργα για την αναβάθμιση της περιοχής και γενικότερα οι ενέργειες που έχουν γίνει για την περιοχή προωθούν την ανάπτυξη της περιοχής. Υπάρχει προσπάθεια για να βοηθηθεί η περιοχή και να αναπτυχθεί σύμφωνα με τους μετανάστες.

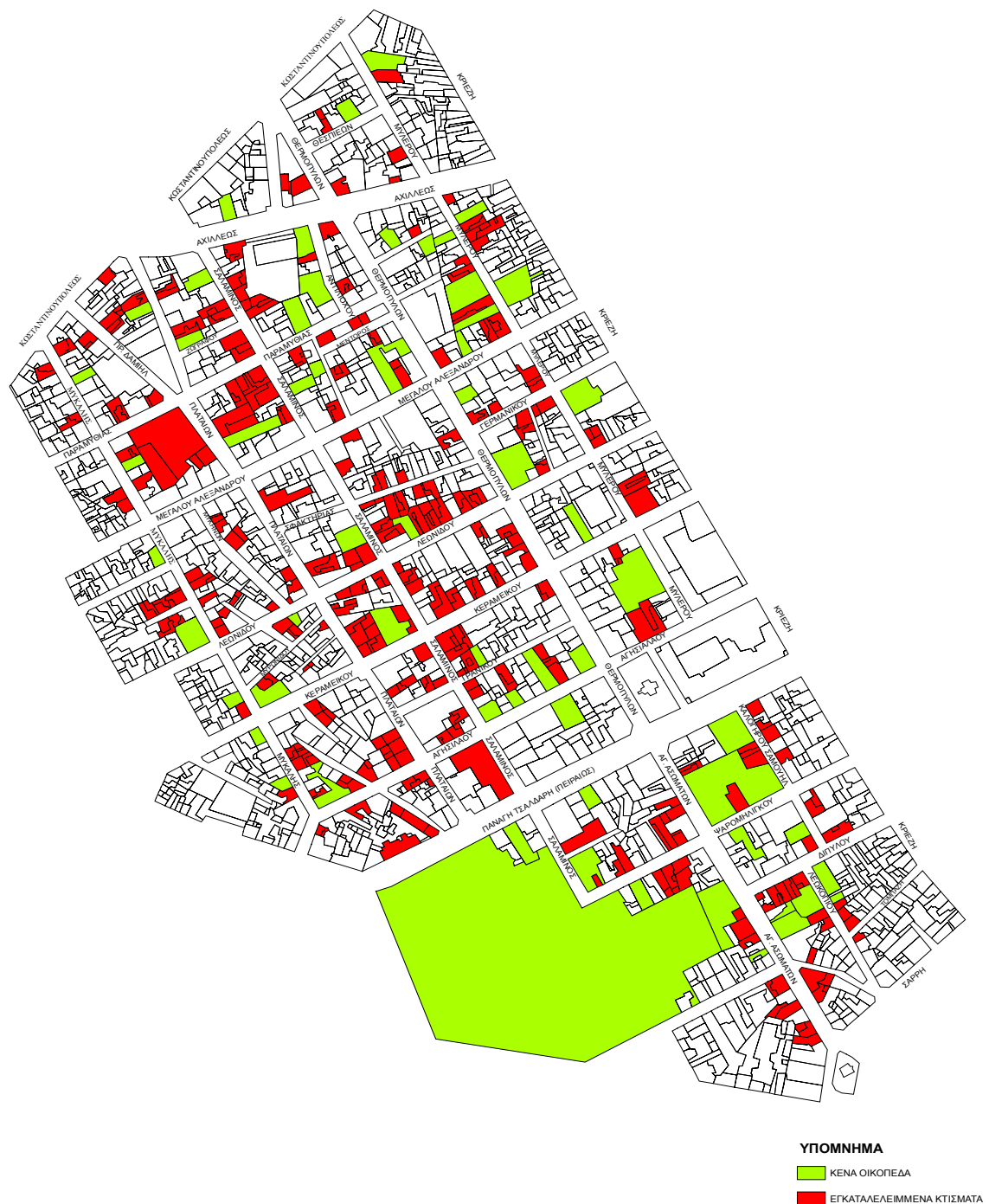
Επισημαίνεται και ο ρόλος που διαδραματίζουν οι κενές και εγκαταλελειμμένες κατοικίες στην περιοχή. Το φαινόμενο είναι έντονο και υποβαθμίζει περαιτέρω την περιοχή. Επίσης δημιουργεί και σημαντικά προβλήματα στην καθημερινότητα των πολιτών και γενικότερα εντείνει την τάση φυγής από την περιοχή. Αυτός ο παράγοντας θα πρέπει να προσεχτεί ιδιαίτερα.

Οι μετανάστες αποτελούν το μέλλον της περιοχής. Οι μετανάστες είναι η ομάδα που επιθυμεί την παραμονή της σε αυτήν, παρόλα τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν. Το γενικό πιστεύω τους, είναι ότι η περιοχή θα αναπτυχθεί περαιτέρω και για λόγους που έχουμε προαναφέρει η παραμονή τους στην περιοχή φαίνεται δεδομένη.

9.6 Εγκαταλελειμμένα κτίσματα

Από την επιτόπια έρευνα, που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή μελέτης μας, εντοπίστηκαν 244 εγκαταλελειμμένα κτίρια. Η αποτύπωση των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων παρατίθεται στον χάρτη 8.

ΧΑΡΤΗΣ 8. ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ



Η πλειοψηφία των εγκαταλελειμμένων κτιρίων που εντοπίστηκαν στην περιοχή μελέτης μας είναι μονοκατοικίες και διώροφα κτίσματα. Το 53,7% των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι μονοκατοικίες και το 33,6% διώροφα κτίσματα (Πίνακας 9.6.1). Σε μικρότερο ποσοστό συναντώνται εγκαταλελειμμένα πολυώροφα κτίρια, των οποίων το ποσοστό ανέρχεται σε 5,3%. Τέλος, το ποσοστό εγκατάλειψης κάποιου ορόφου ενός κτίσματος είναι μικρό και μπορούμε να πούμε σε λογικά πλαίσια. Αυτό που πρέπει να επισημανθεί είναι, ότι τα εγκαταλελειμμένα μονώροφα και διώροφα κτίσματα αποτελούν περίπου το 87% του συνολικού αριθμού εγκαταλελειμμένων κτισμάτων της περιοχής μελέτης μας.

Πίνακας 9.6.1 Χαρακτηριστικά εγκαταλελειμμένης κατοικίας

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ	131	53,7
ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟ ΔΙΩΡΟΦΟ	82	33,6
ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟ ΠΟΛΥΩΡΟΦΟ	13	5,3
ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟ ΙΣΟΓΕΙΟ	10	4,1
ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ ΠΡΩΤΟΥ ΟΡΟΦΟΥ	4	1,6
ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΟΡΟΦΟΥ	1	0,4
ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ ΠΟΛΥΩΡΟΦΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΚΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	3	1,2
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Μία αναλυτικότερη εικόνα για τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα μας δίνει ο χάρτης 9.

ΧΑΡΤΗΣ 9. ΕΙΔΟΣ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ



Τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα χωροθετούνται κυρίως σε μικρά οικόπεδα, μεγέθους μέχρι 150τ.μ. (Πίνακας.9.6.2). Σε οικόπεδα από 150-250τ.μ χωροθετείται το 37,3% των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων και το 11,1% σε οικόπεδα μεγαλύτερα από 250τ.μ.. Μπορούμε να συμπεράνουμε, ότι τα μικρά οικόπεδα εμφανίζουν μεγαλύτερη τάση για εγκατάλειψη και αυτό πιθανώς να οφείλεται στην μη ικανότητα εκμετάλλευσης του οικοπέδου από τον ιδιοκτήτη, εξαιτίας του μικρού του μεγέθους.

Πίνακας 9.6.2 Μέγεθος οικοπέδου που βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο κτίσμα

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΜΙΚΡΟ (ΕΩΣ 150τ.μ)	126	51,6
ΜΕΣΑΙΟ (150-250 τ.μ)	91	37,3
ΜΕΓΑΛΟ (250-... τ.μ)	27	11,1
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Ο χάρτης 10 μας δίνει μία αναλυτικότερη εικόνα για το μέγεθος των οικοπέδων, στα οποία εντοπίζονται εγκαταλελειμμένα κτίσματα.

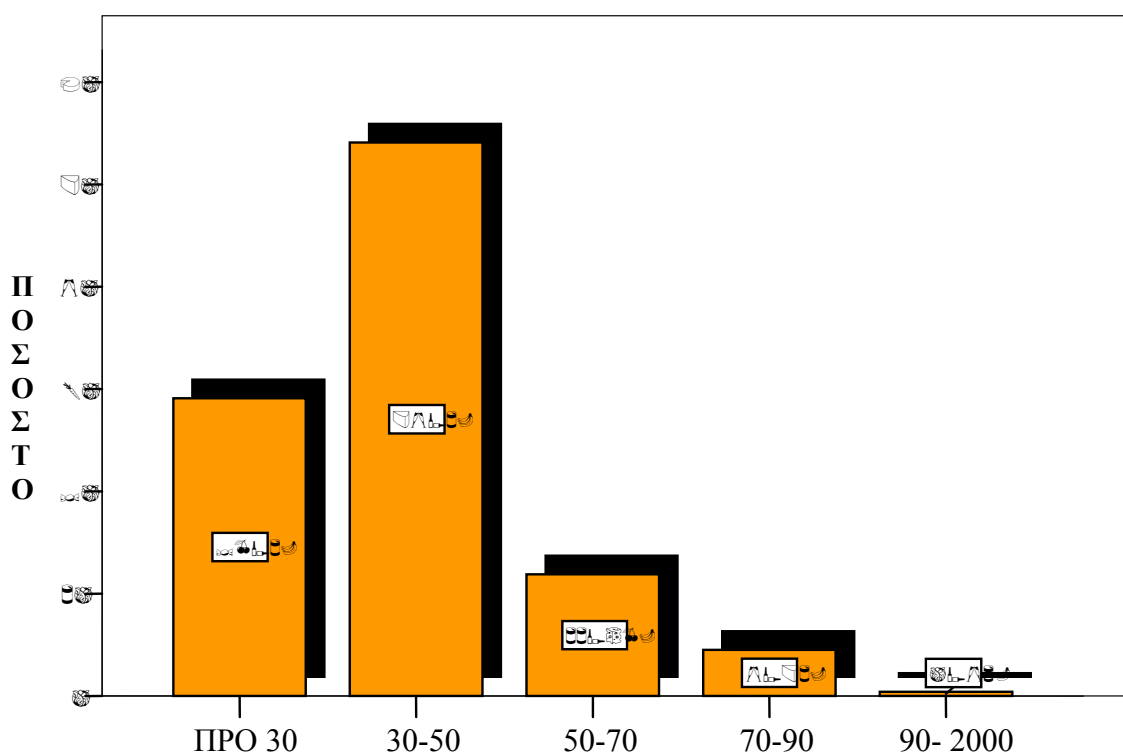
ΧΑΡΤΗΣ 10. ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ



Η δεκαετία κατασκευής των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων ποικίλοι. Εντοπίζονται κτίσματα τα οποία είναι κατασκευασμένα προ του 30 και κτίσματα τα οποία είναι κατασκευασμένα μέχρι και την δεκαετία 1990-2000.

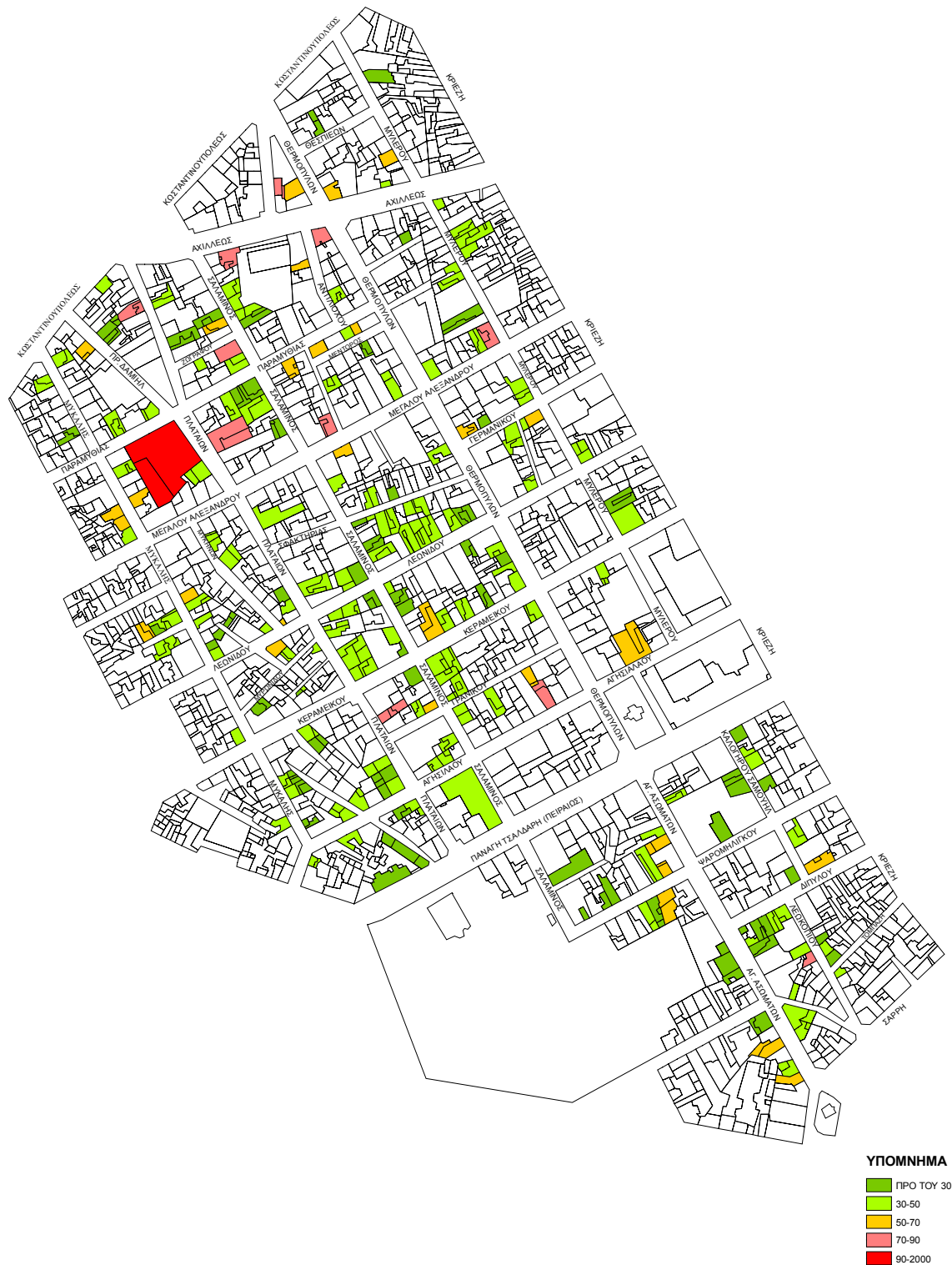
Η πλειοψηφία των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι κατασκευασμένα την περίοδο '30-'50 (Γράφημα 9.6.3, Πίνακας.9.6.3 παράρτημα Γ σελ. 4). Αυτό που θα πρέπει να τονιστεί είναι και το εξαιρετικά μεγάλο ποσοστό εγκαταλελειμμένων κτιρίων που είναι κατασκευασμένα προ του '30, το οποίο αγγίζει το 30%. Κτίσματα που είναι εγκαταλελειμμένα και είναι κατασκευασμένα μετά το '50 υπάρχουν στην περιοχή, αλλά σε μικρότερο ποσοστό. Ο αριθμός αυτών των κτισμάτων τα οποία είναι κατασκευασμένα την περίοδο '50-'70 ανέρχεται σε 11,9% και για τα αντίστοιχα κτίσματα της περιόδου '70-'90 ανέρχεται σε 4,5%. Συνεπώς το 84% των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων στην περιοχή μελέτης μας είναι κατασκευασμένα προ του '50. Η ηλικία των κτισμάτων που είναι εγκαταλελειμμένα στην συντριπτική τους πλειοψηφία είναι μεγάλη και συνεπώς μπορούμε να συμπεράνουμε και την λειτουργική τους απαρχαίωση.

Γράφημα 9.6.1 Δεκαετία κατασκευής εγκαταλελειμμένου κτίσματος



Ο χάρτης 11 μας δίνει μία πιο σαφή εικόνα για την δεκαετία κατασκευής των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων και την χωροθέτησή τους

ΧΑΡΤΗΣ 11. ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ



Το υλικό κατασκευής που εντοπίζεται στην πλειοψηφία των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων είναι η πέτρα (Πίνακας.9.6.4). Όμως μεγάλο είναι και το ποσοστό των κτισμάτων που είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα, συνεπώς με υλικό το οποίο είναι σύγχρονο.

Πίνακας 9.6.4 Υλικό κατασκευής

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	50	20,5
ΠΕΤΡΑ	175	71,7
ΠΛΙΝΘΟΔΟΜΗ	19	7,8
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Η συντήρηση των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων στην πλειοψηφία τους είναι χαμηλή έως ανύπαρκτη. Το ποσοστό αυτών των κτισμάτων ανέρχεται σε 62,7%. Ποσοστό 34% εμφανίζει συντήρηση μεσαίου βαθμού και 3% υψηλού (Πίνακας.9.6.5). Συνεπώς μόνο ένα πολύ μικρό ποσοστό κτισμάτων, που ανέρχεται σε 3%, μπορεί άμεσα να διατεθεί στην αγορά, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό χρίζει μεγάλων ή μικρών επιδιορθώσεων.

Πίνακας 9.6.5 Συντήρηση κατασκευής (βάση εξωτερικής όψης)

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΧΑΜΗΛΗ	153	62,7
ΜΕΣΑΙΑ	83	34,0
ΥΨΗΛΗ	8	3,3
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Ο χάρτης 12 μας αποτυπώνει αυτήν την κατάσταση

ΧΑΡΤΗΣ 12. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΒΑΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΟΨΗΣ

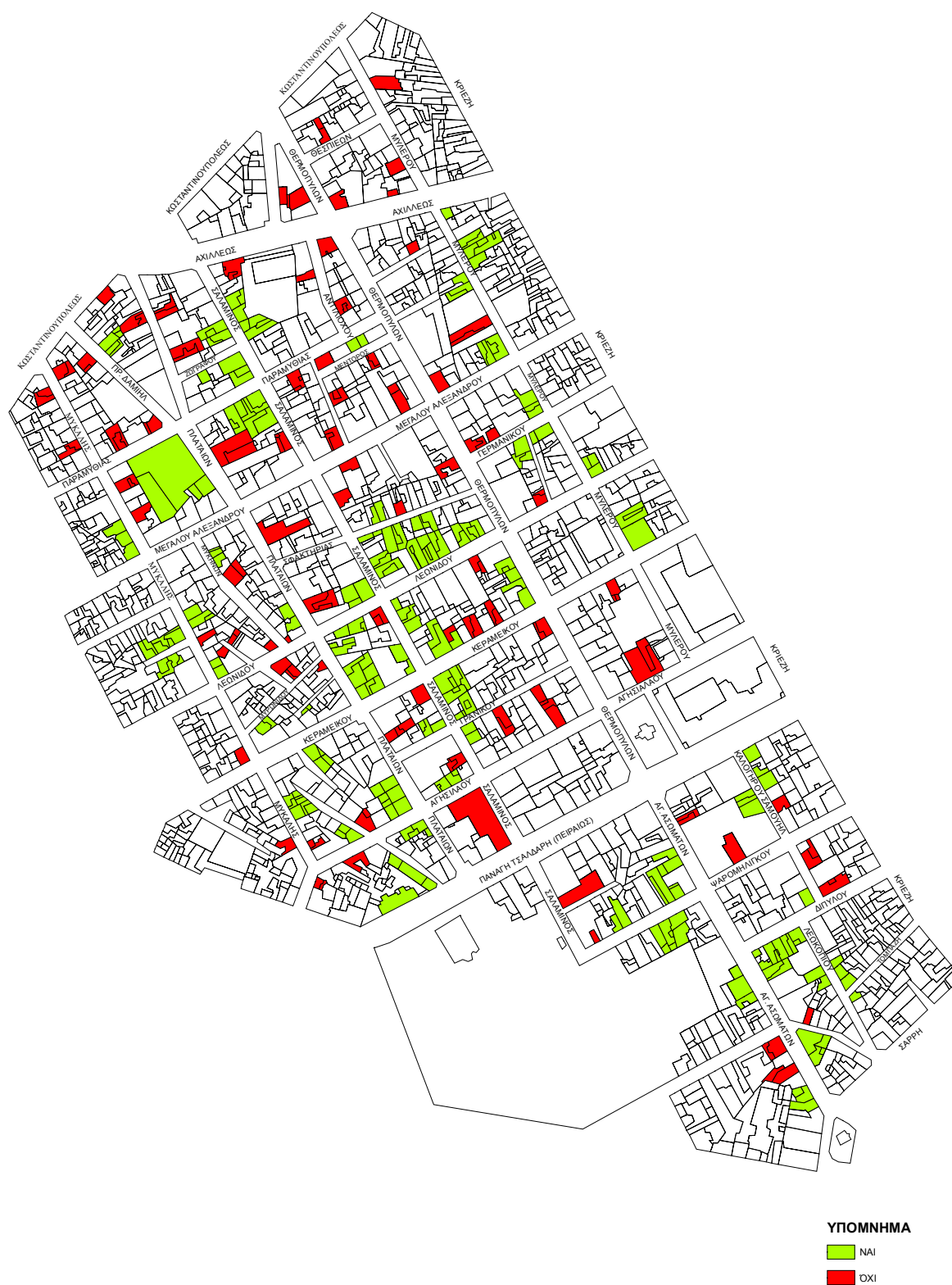


Η επίδραση ενός εγκαταλελειμμένου κτίσματος στα περίξ αυτού κτίσματα είναι εμφανής από τον πίνακα 9.6.6. Το 66,4% των εγκαταλελειμμένων κατοικιών γειτνιάζουν με άλλα εγκαταλελειμμένα, συνεπώς ένα εγκαταλελειμμένο κτίσμα έχει επίδραση και στα κτίσματα που συνορεύουν με αυτό. Μία πιο παραστατική εικόνα μας δίνει ο χάρτης 13.

Πίνακας 9.6.6 Γειτνίαση εγκαταλελειμμένου κτίσματος με άλλο εγκαταλελειμμένο

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΝΑΙ	162	66,4
ΟΧΙ	82	33,6
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

ΧΑΡΤΗΣ 13. ΓΕΙΤΝΙΑΣΗ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ



Τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα θα περίμενε κανείς να βρίσκονται σε απομονωμένους δρόμους και σε δρόμους με χαμηλή εμπορικότητα. Η πλειοψηφία αυτών βρίσκεται όντως σε τέτοιες περιοχές. Όμως στην περιοχή μελέτης μας το 30% των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων εντοπίζεται σε δρόμους με υψηλή εμπορικότητα. Δρόμους οι οποίοι έχουν κίνηση, μαγαζιά και γενικότερα εμπόριο. Εγκαταλελειμμένα κτίσματα βρίσκονται δίπλα σε μαγαζιά, θέατρα, κατοικίες κτλ. (Πίνακας.9.6.7).

Πίνακας 9.6.7 Εμπορικότητα δρόμου που βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο κτίσμα

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΧΑΜΗΛΗ	99	40,6
ΜΕΣΑΙΑ	72	29,5
ΥΨΗΛΗ	73	29,9
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Η ποιότητα της περιοχής στα οποία χωροθετούνται τα 65 εγκαταλελειμμένα κτίσματα χαρακτηρίζεται σαν χαμηλή. Η πλειοψηφία βρίσκεται σε περιοχές με μεσαία ποιότητα, ενώ 42 κτίσματα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής ποιότητας (Πίνακας.9.6.8). Η ποιότητα της περιοχής φαίνεται να συνδέεται, στην περιοχή μελέτης μας, με την εγκατάλειψη των κτισμάτων.

Πίνακας 9.6.8 Ποιότητα περιοχής που βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο κτίσμα

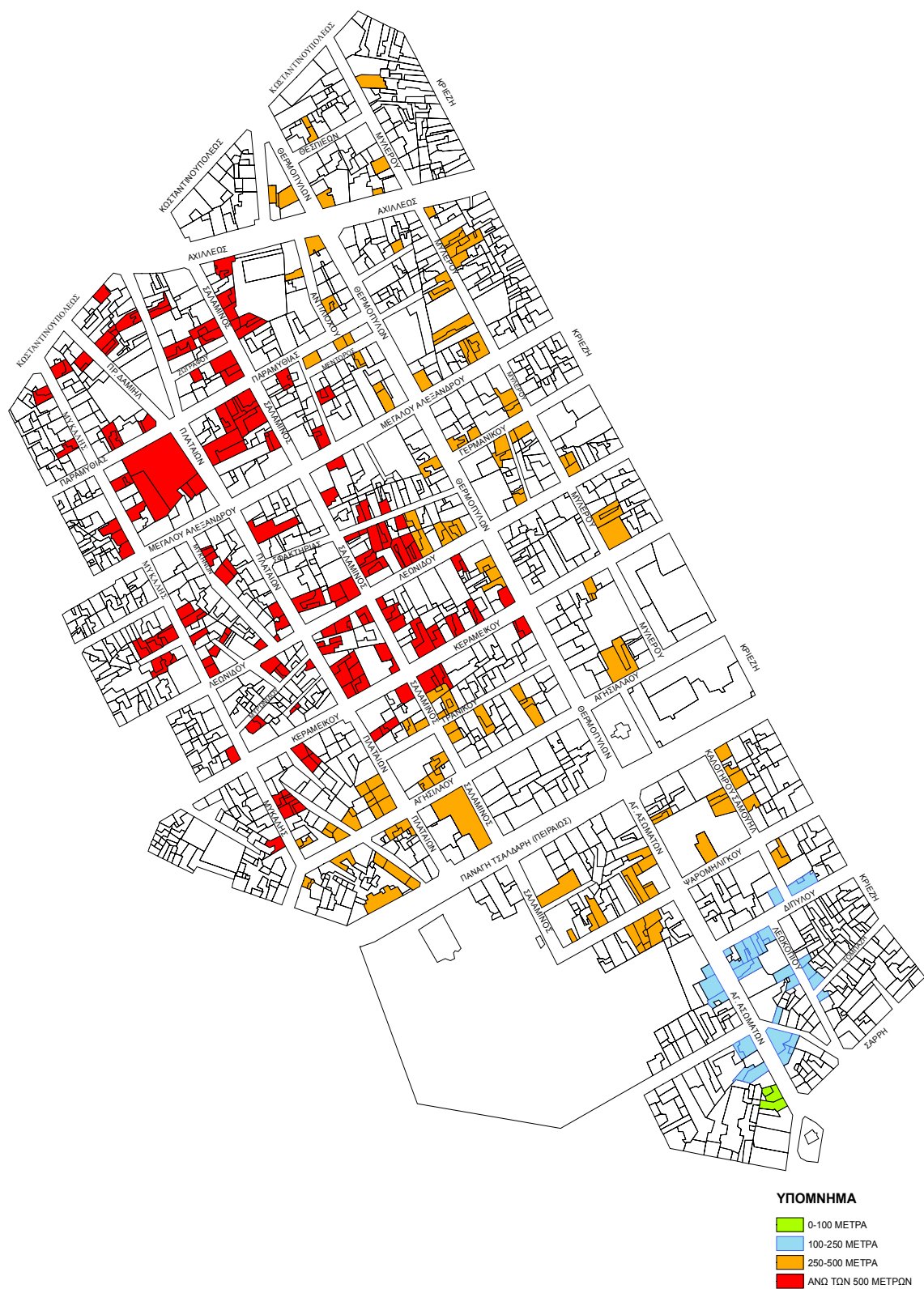
	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΧΑΜΗΛΗ	65	26,6
ΜΕΣΑΙΑ	137	56,1
ΥΨΗΛΗ	42	17,2
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Η απόσταση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων από σταθμό τρένου ποικίλοι. Το 48% των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 500μ.. Μεγάλο είναι και το ποσοστό των κατοικιών που απέχουν από 250 μέχρι 500μ., το οποίο αγγίζει το 41,4%. Τέλος σε απόσταση μέχρι 100μ βρίσκονται 2 κτίσματα και σε απόσταση από 100-250μ βρίσκονται 24 κτίσματα, δηλαδή ποσοστό 0,8% και 9,8% αντίστοιχα (Πίνακας.9.6.9). Ο χάρτης 14 αποτυπώνει αυτήν την κατάσταση.

Πίνακας 9.6.9 Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από σταθμό τρένου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΜΙΚΡΗ (ΈΩΣ 100μ.)	2	0,8
ΜΕΣΑΙΑ (100μ.-250μ.)	24	9,8
ΜΕΓΑΛΗ (250μ.-500μ.)	101	41,4
ΑΝΩ ΤΩΝ 500μ.	117	48
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

ΧΑΡΤΗΣ 14. ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΣΤΑΘΜΟ ΤΡΕΝΟΥ



Οι στάσεις λεωφορείου είναι πυκνές στην περιοχή. Για αυτό τον λόγο το 67,6% των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων απέχουν λιγότερο από 100μ από στάση λεωφορείου. Το υπόλοιπο ποσοστό των εγκαταλελειμμένων κατοικιών βρίσκεται σε απόσταση από 100 μέχρι 250μ (Πίνακας.9.6.10). Συνεπώς μπορούμε να πούμε ότι στην περιοχή μας οι στάσεις λεωφορείου και γενικότερα το δίκτυο των λεωφορείων είναι πυκνό.

Πίνακας 9.6.10 Απόσταση εγκαταλελειμμένων κτισμάτων από λεωφορείο

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΜΙΚΡΗ (ΕΩΣ 100μ.)	165	67,6
ΜΕΣΑΙΑ (100μ.-250μ.)	79	32,4
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

Οι σχολικές μονάδες και η απόσταση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών από αυτές κυμαίνεται από 0 μέχρι 500μ.. Το 20,5% των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων βρίσκεται σε απόσταση από 250μ.-500μ. (Πίνακας.9.6.11). Το 54,9% των κτιρίων βρίσκεται σε απόσταση από 100-250μ. και το 24,6% σε απόσταση μικρότερη από 100μ.. Ο χάρτης 15 αποτυπώνει αυτήν την κατάσταση.

Πίνακας 9.6.11 Απόσταση εγκαταλελειμμένου κτισμάτων από σχολική μονάδα

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΜΙΚΡΗ (ΕΩΣ 100μ.)	60	24,6
ΜΕΣΑΙΑ (100μ.-250μ.)	134	54,9
ΜΕΓΑΛΗ (250μ.-500μ.)	50	20,5
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

[illegible]

 0-100 METPA
 100-250 METPA
 250-500 METPA

Οι χώροι πρασίνου και τα πάρκα καθώς και η αντίστοιχη απόστασή τους από εγκαταλελειμμένα κτίσματα είναι κατά κύριο λόγο 100-250μ.. Ποσοστό 27,5% απέχει μέχρι 100μ. από πάρκο και το υπόλοιπο ποσοστό από 250-500μ. (Πίνακας 9.6.12). Ο χάρτης 16 αποτυπώνει αυτήν την κατάσταση

Πίνακας 9.6.12 Απόσταση εγκαταλελειμμένου κτίσματος από πάρκο και χώρο πρασίνου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΜΙΚΡΗ (ΕΩΣ 100μ.)	67	27,5
ΜΕΣΑΙΑ (100μ-250μ.)	167	68,4
ΜΕΓΑΛΗ (250μ.-500μ.)	10	4,1
ΣΥΝΟΛΟ	244	100

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- 0-100 ΜΕΤΡΑ
- 100-250 ΜΕΤΡΑ
- 250-500 ΜΕΤΡΑ

Κεφάλαιο 10. Δημιουργία Παλινδρόμησης

Στο σημείο αυτό θα επιχειρηθεί η δημιουργία μίας παλινδρόμησης για να αναδείξουμε τα κυριότερα αίτια που οδηγούν τους κατοίκους να εγκαταλείψουν άμεσα την περιοχής μελέτης μας.

10.1 Μεθοδολογία

Ο όρος ανάλυση παλινδρόμησης χρησιμοποιείται συνήθως, όταν αναφερόμαστε σε περιπτώσεις, όπου τόσο το Y όσο και τα X είναι ποσοτικές μεταβλητές. Αυτό αποτελεί ένα από τους σοβαρούς περιορισμούς της γραμμικής παλινδρόμησης. Σε πολλές περιπτώσεις όμως τα προβλήματα που μελετώνται αναφέρονται και σε ποιοτικές μεταβλητές οι οποίες, εκ των πραγμάτων, πρέπει να ποσοτικοποιηθούν προκειμένου να μελετηθούν, όπως και στην δική μας περίπτωση (stat-athens).

Εξάλλου οι μεταβλητές που χρησιμοποιούνται στις εξισώσεις παλινδρόμησης, είναι συνήθως συνεχείς. Σε πολλές όμως περιπτώσεις χρειάζεται να χρησιμοποιήσουμε κάποιο παράγοντα που εμφανίζεται σε δύο ή περισσότερα, διακεκριμένα επίπεδα. Για παράδειγμα, είναι ενδεχόμενο να μας ενδιαφέρει να αναλύσουμε στοιχεία που αναφέρονται στην διαφορετική συμπεριφορά δύο ατόμων ως προς το φύλο τους, στην λειτουργία τριών μηχανών ή δύο βιομηχανιών ή έξι εργαζομένων ή στην κομματική τοποθέτηση ενός πολίτη. Εδώ δεν μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε μία συνεχή κλίμακα για τις μεταβλητές "φύλο", "μηχανή", "εργοστάσιο", "εργαζόμενος", ή "κόμμα". Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι αναγκαίο να αντιστοιχίσουμε στις μεταβλητές αυτές κάποια επίπεδα, που να λαμβάνουν υπόψη τους το γεγονός ότι οι διαφορετικοί άνθρωποι, μηχανές, εργοστάσια, εργαζόμενοι ή ψηφοφόροι, είναι δυνατό να επιδρούν με συγκεκριμένο διαφορετικό τρόπο στην εξαρτημένη μεταβλητή (stat-athens).

Ένα άτομο, ή μια κατάσταση, προσδιορίζεται ότι ανήκει σε μια από k δυνατές, αμοιβαία ξένες μεταξύ τους, κατηγορίες ή επίπεδα. Προκειμένου να καταστεί δυνατόν να περιληφθούν τέτοιες καταστάσεις σε ένα στατιστικό μοντέλο χρειάζεται να ορισθούν μεταβλητές που θα προσδώσουν αριθμητική έκφραση σε ποιοτικά (κατηγορικά) χαρακτηριστικά.

Για τον λόγο αυτό χρησιμοποιούμε μεταβλητές ή ψευδομεταβλητές (dummy variables). Οι μεταβλητές αυτές συνήθως χρησιμοποιούνται για να εκφράσουν δύο κατηγορίες (επίπεδα), οπότε είναι δίτιμες. Η συνήθης επιλογή για τον ορισμό μιας δίτιμης ψευδομεταβλητής είναι η χρησιμοποίηση μιας μεταβλητής- δείκτη (0-1) η οποία δείχνει αν μια συγκεκριμένη παρατήρηση ανήκει σε ένα από δύο καθορισμένα επίπεδα, ή κατηγορίες, μιας κατηγορικής εξαρτημένης μεταβλητής.

Συνεπώς και στην δική μας μελέτη χρησιμοποιήσαμε ψευδομεταβλητές και για την ανάλυση των ψευδομεταβλητών χρησιμοποιήσαμε τον μετασχηματισμό probit.

10.2 Θεωρία και αποτελέσματα

Σκοπός της έρευνάς μας είναι να εντοπιστούν οι παράγοντες που επιδρούν καταλυτικά στην φυγή του πληθυσμού από την περιοχή. Για τον σκοπό αυτό ως εξαρτημένη μεταβλητή επιλέξαμε την επιθυμία των ερωτώμενων να μετακομίσουν ή όχι άμεσα από την περιοχή μελέτης μας.

10.2.1 Δημιουργία πρώτου μοντέλου

Στο πρώτο μας μοντέλο επιλέχθηκαν ως ανεξάρτητες μεταβλητές οι:

VAR00022: Εγκατάλειψη λόγω κυκλοφοριακής συμφόρησης

VAR00024: Εγκατάλειψη λόγω της ατμοσφαιρικής ρύπανσης

VAR00027: Εγκατάλειψη λόγω έλλειψης πρασίνου

VAR00034: Εγκατάλειψη λόγω εγκληματικότητας

VAR00035: Εγκατάλειψη λόγω ανεργίας

VAR00036: Εγκατάλειψη λόγω κακής σχολικής παιδείας

VAR00039: Βαθμός των έργων αναβάθμισης της περιοχής

Οι μεταβλητές αυτές είναι οι κυριότερες αιτίες για να εγκαταλείψει κάποιος την περιοχή μελέτης μας. Η κυκλοφοριακή συμφόρηση αποτελεί ένα πολύ σημαντικό παράγοντα εγκατάλειψης. Αυτός ο παράγοντας υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής και η ποιότητα ζωής πρέπει να διατηρείται υψηλά. Η ατμοσφαιρική ρύπανση αποτελεί και αυτή έναν παράγοντα που υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής και ένα επιβαρυνμένο περιβάλλον οδηγεί σε εγκατάλειψη. Σε αυτήν την κατηγορία, της ποιότητας ζωής, εντάσσεται και το πράσινο. Η έλλειψη πρασίνου δημιουργεί ένα περιβάλλον δυσμενή για κατοίκηση. Εκτός όμως από τους παράγοντες που συνδέονται με την ποιότητα ζωής, σημαντικό ρόλο παίζουν και οι παράγοντες που συνδέονται με κοινωνικά προβλήματα όπως η εγκληματικότητα, η ανεργία και η παροχή σχολικής παιδείας. Η εγκληματικότητα δημιουργεί το αίσθημα της ανασφάλειας και οδηγεί τους κατοίκους σε φυγή. Όπως και η εγκληματικότητα έτσι και η ανεργία οδηγεί σε ανασφάλεια κυρίως για το μέλλον. Πολλές φορές ο παράγοντας αυτός συνδέεται με συγκεκριμένες περιοχές. Η κακή σχολική παιδεία συνδέεται με την περιοχή μελέτης μας. Κακή σχολική παιδεία οδηγεί σε μειωμένη ικανότητα εργασίας και σπουδών. Συνεπώς υποβαθμίζεται το μέλλον των παιδιών και οδηγεί τους κατοίκους σε μετεγκατάσταση σε άλλη περιοχή με καλύτερη παροχή σχολικής παιδείας. Τέλος τα έργα αναβάθμισης που έχουν γίνει για την περιοχή παίζουν σημαντικό ρόλο στην απόφαση εγκατάλειψης ή μη. Σε μία περιοχή που η κοινή γνώμη είναι ότι τα έργα αναβάθμισης είναι λιγοστά τότε αυτό οδηγεί σε παρακμή της περιοχής και οδηγεί τους κατοίκους σε φυγή, γιατί νοιώθουν εγκαταλελειμμένοι από την πολιτεία και δεν έχουν ελπίδα για αναστροφή της κατάστασης της περιοχής τους.

Πίνακας 10.2.1 Αποτελέσματα παλινδρόμησης

Variable	Coefficient	Standard Error	b/St.Er.	P[Z >z]	Mean of X
Constant	-3.424892181	0.83900245	-4.082	0.0000	
VAR00022	.4940075302	0.23167390	2.132	0.0330	1.4693878
VAR00024	-0.2466922489	0.32579738	-0.757	0.4489	1.1496599
VAR00027	0.4078978268	0.25225556	1.617	0.1059	1.7074830
VAR00034	0.6604912132	0.29600203	2.231	0.0257	1.2380952
VAR00035	0.1297768608	0.22965140	0.565	0.5720	1.5034014
VAR00036	0.7346694794	0.27949776	2.629	0.0086	1.7278912
VAR00039	0.5931173934E-01	0.21494620	0.276	0.7826	1.4625850

Από τον παραπάνω πίνακα οι παράγοντες που είναι στατιστικά σημαντικοί για την άμεση εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας είναι οι εξής:

VAR00022: Εγκατάλειψη λόγω κυκλοφοριακής συμφόρησης

Όταν η κυκλοφοριακή συμφόρηση αυξάνεται τότε δημιουργεί αντίκτυπο στην εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας. Συνεπώς όταν αυξάνεται η κυκλοφοριακή συμφόρηση αυξάνεται και η φυγή από την περιοχή.

VAR00034: Εγκατάλειψη λόγω εγκληματικότητας

Όταν η εγκληματικότητα αυξάνεται τότε αυξάνεται και η φυγή των κατοίκων. Συνεπώς αύξηση της εγκληματικότητας συνεπάγεται και φυγή από την περιοχή μελέτης μας.

VAR00036: Εγκατάλειψη λόγω κακής σχολικής παιδείας

Η κακή σχολική παιδεία που παρέχεται στην περιοχή μελέτης επηρεάζει την εγκατάλειψη της περιοχής. Όταν αυξάνεται η κακή σχολική παιδεία τότε επηρεάζεται και η απόφαση των νοικοκυριών να εγκαταλείψουν την περιοχή.

10.2.2 Δημιουργία δευτέρου μοντέλου

Στο δεύτερο μας μοντέλο επιλέχθηκαν ως ανεξάρτητες μεταβλητές οι :

VAR00022: Εγκατάλειψη λόγω κυκλοφοριακής συμφόρησης

VAR00023: Εγκατάλειψη λόγω έλλειψης χώρων στάθμευσης

VAR00024: Εγκατάλειψη λόγω της ατμοσφαιρικής ρύπανσης

VAR00026: Εγκατάλειψη λόγω καθαριότητας

VAR00027: Εγκατάλειψη λόγω έλλειψης πρασίνου

VAR00028: Εγκατάλειψη λόγω πυκνής δόμησης

VAR00034: Εγκατάλειψη λόγω εγκληματικότητας

VAR00035: Εγκατάλειψη λόγω ανεργίας

VAR00036: Εγκατάλειψη λόγω σχολικής παιδείας

VAR00039: Βαθμός των έργων αναβάθμισης της περιοχής

Στο δεύτερο μοντέλο προστέθηκαν τρεις μεταβλητές. Η μεταβλητή 23, η 26 και η 28, δηλαδή η εγκατάλειψη λόγω έλλειψης χώρων στάθμευσης, η εγκατάλειψη λόγω των σκουπιδιών και η εγκατάλειψη λόγω της πυκνής δόμησης. Η έλλειψη χώρων στάθμευσης δημιουργεί πρόβλημα στην καθημερινότητα των κατοίκων. Εξαιτίας και της αύξησης των αυτοκινήτων αυτό το πρόβλημα σε μία περιοχή μπορεί να γίνει τόσο έντονο, ώστε να ωθήσει τους κατοίκους σε φυγή. Τα σκουπίδια και γενικότερα η καθαριότητα της περιοχής παίζει σημαντικό ρόλο για τους κανόνες υγιεινής και της διαβίωσης σε έναν τόπο. Η μη καθαριότητα συμβάλει αποφασιστικά στην εγκατάλειψη της περιοχής. Τέλος η πυκνή δόμηση δημιουργεί τάση φυγής. Η πυκνή δόμηση υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής κυρίως βάση της έλλειψης πρασίνου

και της υπερσυγκέντρωσης πληθυσμού σε μία περιοχή που δεν μπορούν να κρατηθούν κάποια στάνταρ διαβίωσης.

Πίνακας 10.2.2.1 Αποτελέσματα παλινδρόμησης

Variable	Coefficient	Standard Error	b/St.Er.	P[Z >z]	Mean of X
Constant	-7.425464412	1.7774571	-4.178	0.000	
VAR00022	0.4151417991	0.23870693	1.793	0.0820	1.4693878
VAR00023	0.2318396067	0.24367406	0.951	0.3413	1.5442177
VAR00024	-0.2603746376	0.33607267	-0.775	0.4385	1.1496599
VAR00026	1.271923969	0.67194726	1.893	0.0584	1.9523810
VAR00027	0.4523037388	0.26144248	1.730	0.0836	1.7074830
VAR00028	0.7994340701	0.44077008	1.814	0.0697	1.9183673
VAR00034	0.6707517294	0.30775763	2.179	0.0293	1.2380952
VAR00035	-0.7732933466E-01	0.24672535	-0.313	0.7540	1.5034014
VAR00036	0.7935125482	0.29731806	2.669	0.0076	1.7278912
VAR00039	-0.2923540936E-01	0.22198123	-0.132	0.8952	1.4625850

Από τον παραπάνω πίνακα οι παράγοντες που είναι στατιστικά σημαντικοί για την άμεση εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας είναι οι εξής:

VAR00022: Εγκατάλειψη λόγω κυκλοφοριακής συμφόρησης

Όταν η κυκλοφοριακή συμφόρηση αυξάνεται τότε δημιουργεί αντίκτυπο στην εγκατάλειψη της περιοχής μελέτης μας. Συνεπώς όταν αυξάνεται η κυκλοφοριακή συμφόρηση αυξάνεται και η φυγή από την περιοχή.

VAR00026: Εγκατάλειψη λόγω καθαριότητας

Τα σκουπίδια υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής και η αύξησή τους, δηλαδή η μη καθαριότητα από πλευράς δήμου συντελεί στην αύξηση της εγκατάλειψης.

VAR00027: Εγκατάλειψη λόγω έλλειψης πρασίνου

Το πράσινο αποτελεί έναν απαραίτητο συστατικό στην ζωή μας και στην διαβίωσή μας. Όσο αυξάνεται η έλλειψη πρασίνου τόσο αυξάνεται η επιθυμία για φυγή από την περιοχή μελέτης μας.

VAR00028: Εγκατάλειψη λόγω πυκνής δόμησης

Όσο αυξάνεται η πυκνή δόμηση τόσο αυξάνεται και η επιθυμία φυγής από την περιοχή.

VAR00034: Εγκατάλειψη λόγω εγκληματικότητας

Όταν η εγκληματικότητα αυξάνεται τότε αυξάνεται και η φυγή των κατοίκων. Συνεπώς αύξηση της εγκληματικότητας συνεπάγεται και φυγή από την περιοχή μελέτης μας.

VAR00036: Εγκατάλειψη λόγω σχολικής παιδείας

Η κακή σχολική παιδεία που παρέχεται στην περιοχή μελέτης επηρεάζει την εγκατάλειψη της περιοχής. Όταν αυξάνεται η κακή σχολική παιδεία τότε επηρεάζεται και η απόφαση των νοικοκυριών να εγκαταλείψουν την περιοχή.

Κεφάλαιο 12. Διατύπωση στόχων για την περιοχή μελέτης μας

Το φαινόμενο της εγκατάλειψης των κατοικιών είναι ένα δυναμικό φαινόμενο, το οποίο θα πρέπει να παρακολουθείται συνεχώς. Τα αίτια, που οδηγούν στην εγκατάλειψη μίας κατοικίας, είναι ένας συνδυασμός τοπικών προβλημάτων, υπερτοπικών προβλημάτων αλλά και χαρακτηριστικών που εμφανίζουν οι κενές κατοικίες. Για τον σκοπό, αυτό θα πρέπει να γίνουν κάποιες ενέργειες για να αναστραφεί το κλίμα εγκατάλειψης της περιοχής. Αυτό θα πραγματοποιηθεί θέτοντας αρχικά τους στόχους που πρέπει να επιτευχθούν:

Στόχος 1. Δημιουργία βάσεων δεδομένων και καταγραφή της περιοχής

- 1.1 Ο πρώτος στόχος που πρέπει να επιτευχθεί, για να μας οδηγήσει στην αντιμετώπιση του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κατοικιών, είναι η δημιουργία μίας βάσης δεδομένων, η οποία θα περιέχει τα χαρακτηριστικά της κατοικίας, αλλά και δεδομένα, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς και την ιστορία του κτίσματος (π.χ. η διαδοχή στην ιδιοκτησία). Χαρακτηριστικό φαινόμενο, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην περιοχή μελέτης μας, είναι η κατάληψη εγκαταλελειμμένων σπιτιών από τσιγγάνους και γύφτους. Εξαιτίας της έντονης δυναμικής που εμφανίζει το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών στην περιοχή, οι αλλαγές που συντελούνται στον χώρο είναι πολύ γρήγορες και απαιτείται η συνεχής παρακολούθηση τους. Συνεπώς πρωτεύον βήμα είναι η δημιουργία μίας βάσης δεδομένων, που θα παρακολουθεί το φαινόμενο και θα ενημερώνεται συνεχώς, για να έχουμε μία σαφή και ενημερωμένη εικόνα της περιοχής. Με αυτόν τον τρόπο, θα έχουμε άμεσα την εικόνα που διαδραματίζεται και θα μπορούμε να παρεμβαίνουμε γρήγορα και αποτελεσματικά για την παρεμπόδιση ή την επαναφορά σε χρήση μίας εγκαταλελειμμένης κατοικίας. Επίσης, θα έχουμε συγκεντρωτικά στοιχεία για να μπορούμε να παίρνουμε μέτρα για τις κατοικίες, οι οποίες εμφανίζουν χαρακτηριστικά που οδηγούν στην εγκατάλειψη.

- 1.2 Ο πρώτος στόχος θα ολοκληρωθεί με την πλήρη καταγραφή των περιουσιών και των κτισμάτων που υπάρχουν στην περιοχή, τόσο των εγκαταλελειμμένων όσο και μη. Το χαρτογραφικό υπόβαθρο είναι πεπαλαιωμένο και δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Οι αλλαγές που έχουν συντελεστεί στην περιοχή μας είναι τεράστιες, σε σχέση με την κατάσταση που εμφανίζουν οι χάρτες των δημόσιων υπηρεσιών. Για οποιαδήποτε δράση και παρέμβαση η ύπαρξη ορθού χαρτογραφικού υποβάθρου είναι αναγκαία. Στην περιοχή μελέτης μας, τα όρια μεταξύ οικοπέδων πολλές φορές είναι δυσδιάκριτα, πολλές κατοικίες και οικόπεδα έχουν συγχωνευτεί και γενικότερα έχει δημιουργηθεί μία νέα πραγματικότητα από αυτήν που έχει καταγραφεί. Από την επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήσαμε, σε πολλές περιπτώσεις η καταπάτηση οικοπέδων είναι εμφανής. Συνεπώς η ύπαρξη ορθού και ενημερωμένου χαρτογραφικού υποβάθρου θα μας επιλύσει πολλά προβλήματα, αλλά θα μας βοηθήσει και στην διατύπωση σωστών δράσεων και πολιτικών. Η δημιουργία του εθνικού κτηματολογίου, η οποία δεν έχει ολοκληρωθεί, θα είχε επιλύσει αυτό το πρόβλημα.

Στόχος 2. Πρόληψη για την αποφυγή εμφάνισης νέων εγκαταλελειμμένων κτισμάτων

- 2.1 Ο δεύτερος στόχος που πρέπει να επιτευχθεί είναι η πρόληψη. Στην περίπτωση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών, η πρόληψη θα μπορούσε να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο για την αποφυγή εμφάνισης νέων εγκαταλελειμμένων κτισμάτων. Στην περιοχή μελέτης μας έχουν καταγραφεί χαρακτηριστικά, τα οποία είναι κοινά στα περισσότερα εγκαταλελειμμένα κτίσματα. Βάση αυτών των γνωρισμάτων θα παρθούν μέτρα για τα κτίσματα που δεν είναι εγκαταλελειμμένα, αλλά έχουν αυτά τα γνωρίσματα, ώστε να αποφευχθεί η μελλοντική τους εγκατάλειψη. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά που εμφανίζουν οι εγκαταλελειμμένες κατοικίες στην περιοχή μας είναι:
- 2.1.1 Ειδική μέριμνα ενίσχυσης πρέπει να παρθεί για τα κτίσματα που κατοικούνται, αλλά είναι κατασκευασμένα προ του 50. Τα κτίσματα, που είναι κατασκευασμένα προ του 50, παρουσιάζουν τον μεγαλύτερο ρυθμό

εγκατάλειψης στην περιοχή μας και συνεπώς θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή σε αυτά.

- 2.1.2. Μέριμνα για τα κτίσματα που γειτνιάζουν με εγκαταλελειμμένα κτίσματα. Στην περιοχή μελέτης μας υπάρχει αλληλεπίδραση μεταξύ των κτισμάτων που γειτνιάζουν. Στην περίπτωση που ένα κτίσμα γειτνιάζει με ένα εγκαταλελειμμένο, τότε υπάρχει περίπτωση να οδηγηθεί και το «υγιές» κτίσμα σε εγκατάλειψη. Αυτό το φαινόμενο πρέπει να προληφθεί.
- 2.1.3. Καταγραφή των κτισμάτων, τα οποία παρουσιάζουν χαμηλή συντήρηση και υλικό κατασκευής την πέτρα. Αυτά τα χαρακτηριστικά είναι δύο βασικά χαρακτηριστικά των εγκαταλελειμμένων κατοικιών της περιοχής.
- 2.1.4. Εντοπισμός των κτισμάτων που χωροθετούνται σε μικρά οικόπεδα. Τα μικρά οικόπεδα και ο κατακερματισμός της γης είναι ένα έντονο φαινόμενο. Αυτός ο παράγοντας αποτρέπει την μελλοντική χρήση του οικοπέδου. Συνεπώς τα κτίσματα που βρίσκονται σε μικρά οικόπεδα θα πρέπει να priμοδοτηθούν, ώστε να επενδύσουν στο συγκεκριμένο οικόπεδο οι μελλοντικοί επενδυτές και οι ιδιοκτήτες του.

Στόχος 3. Δημιουργία ελκυστικού περιβάλλοντος για την προσέλκυση νέων κατοίκων

- 3.1 Η επίτευξη του τρίτου στόχου είναι βασική για την βιωσιμότητα της περιοχής. Ο στόχος είναι η προσέλκυση νέων κατοίκων μέσω της καταπολέμησης των περιβαλλοντολογικών και συγκοινωνιακών προβλημάτων. Η πλήρης αντιμετώπιση των προαναφερθέντων παραγόντων είναι ένα δύσκολο εγχείρημα, αλλά αυτό που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε πρώτη φάση, είναι η βελτίωση τους.
- 3.1.1 Οι περιβαλλοντολογικοί παράγοντες μπορούν να διακριθούν σε εσωτερικούς και εξωτερικούς. Οι κυριότεροι εσωτερικοί παράγοντες είναι η έλλειψη πρασίνου και η όχληση, οι οποίοι μπορούν να καταπολεμηθούν σε τοπικό επίπεδο και η επέμβαση όπως και τα αποτελέσματα σε αυτό το πρόβλημα

μπορεί να είναι άμεσα και αποτελεσματικά. Ο κυριότερος εξωτερικός παράγοντας είναι η ατμοσφαιρική ρύπανση, για την οποία πρέπει να δοθεί λύση σε υπερτοπικό επίπεδο και η επίτευξη αυτού του στόχου προϋποθέτει μία ενιαία πολιτική στο επίπεδο του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.

- 3.1.2 Οι συγκοινωνιακοί παράγοντες είναι η έλλειψη χώρων στάθμευσης και η κυκλοφοριακή συμφόρηση. Αυτοί οι δύο παράγοντες είναι οι κυριότεροι που υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής στην περιοχή και θα πρέπει να παρθούν άμεσα μέτρα. Η έλλειψη χώρων στάθμευσης μπορεί να καταπολεμηθεί σε τοπικό επίπεδο, αλλά η κυκλοφοριακή συμφόρηση είναι συνδυασμός τόσο τοπικών πολιτικών, όσο και υπερτοπικών, εξαιτίας της κεντρικής θέσης που κατέχει η περιοχή μελέτης μας.

Στόχος 4. Καταπολέμηση της τοπικής ανεργίας και δημιουργία αισθήματος ασφάλειας

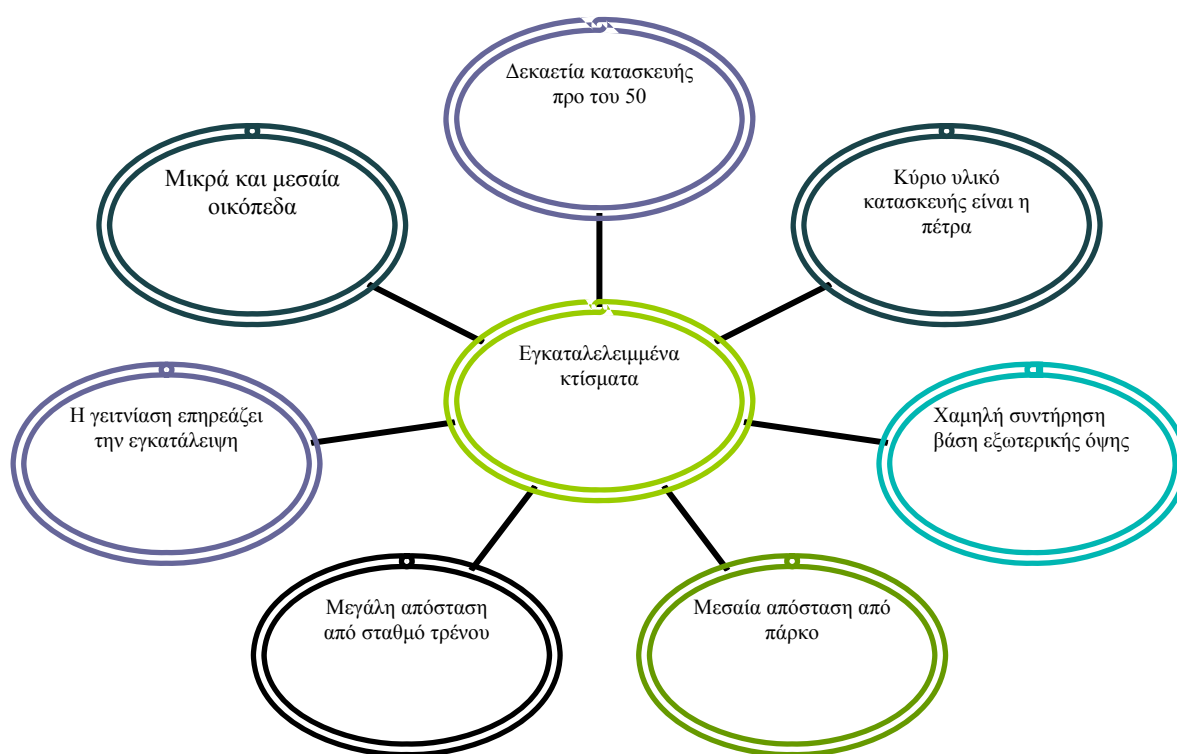
- 4.1 Η επίτευξη του τέταρτου στόχου θα προσελκύσει νέους κατοίκους και θα καταπολεμήσει την τάση φυγής από την περιοχή. Ο στόχος αυτός είναι η καταπολέμηση της τοπικής ανεργίας και η δημιουργία αισθήματος ασφάλειας
- 4.2 Η ανεργία αλλά και η εγκληματικότητα της περιοχής ευθύνονται για την φυγή του πληθυσμού από την περιοχή. Επιβάλλεται η άμεση καταπολέμηση της εγκληματικότητας για την δημιουργία αισθήματος ασφάλειας. Η εγκληματικότητα υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής και αποτελεί τροχοπέδη για την ανάπτυξη της, αλλά και για την προσέλκυση νέων κατοίκων. Συνεπώς ο συνδυασμός της ανεργίας που πολλές φορές οδηγεί και σε εγκληματικές πράξεις και η καταπολέμηση της εγκληματικότητας χαρακτηρίζονται ως ύψιστοι στόχοι για την βιωσιμότητα της περιοχής

Στόχος 5. Επαναφορά σε χρήση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών

Η δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών περιβάλλοντος, που έχουν επιτευχθεί με την ολοκλήρωση των παραπάνω στόχων, θα οδηγήσει στην καλυτέρευση των όρων επαναφοράς σε χρήση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και στην προσέλκυση νέων κατοίκων. Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί οι παραπάνω στόχοι, θα επέμβουμε στο αμιγώς κτιριακό απόθεμα της περιοχής.

Η επαναχρησιμοποίηση του κτιριακού αποθέματος στην περιοχή μελέτης μας είναι ελάχιστη. Ο βασικός μας στόχος και επιδίωξη είναι η επαναχρησιμοποίηση του και η δημιουργία ενός σύνθετου στεγαστικού αλλά και εμπορικού ιστού. Οι κυριότεροι λόγοι εγκατάλειψης μίας κατοικίας είναι οι εξής:

Βασικά χαρακτηριστικά που εμφανίζουν τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα



5. 1 Το πρόβλημα εγκατάλειψης εντοπίζεται κυρίως στα κτίσματα, τα οποία είναι κατασκευασμένα προ του 50 και σε αυτήν την κατηγορία πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση. Τόσο η λειτουργική απαρχαίωση, όσο και η αντοχή των

κτισμάτων είναι μειωμένη και αυτό οδηγεί στην εγκατάλειψή τους. Αυτά τα κτίσματα είναι κυρίως μονοκατοικίες και διώροφα κτίσματα και πρέπει να δοθούν κίνητρα για την επαναχρησιμοποίησή τους.

- 5.2 Διατήρηση του αρχιτεκτονικού πλούτου. Τα κτίσματα που είναι εγκαταλελειμμένα στην περιοχή μελέτης μας είναι κυρίως μονοκατοικίες και διώροφα κτίσματα και πολλά από αυτά τα κτίσματα πρέπει να διασωθούν. Αποτελούν την ονομαζόμενη αρχιτεκτονική κληρονομιά και πρέπει να κηρυχθούν διατηρητέα. Με αυτό το μέτρο θα αναβαθμιστεί πολιτισμικά και αισθητικά η περιοχή.
- 5.3 Επιβάλλεται η διατήρηση του χαμηλού ύψους των κτισμάτων που είναι εγκαταλελειμμένα, ώστε να μην αντιμετωπίσει η περιοχή οξύτερο πρόβλημα πυκνής δόμησης. Συνεπώς, στόχος είναι η διατήρηση του χαμηλού ύψους των εγκαταλελειμμένων κατοικιών που βρίσκονται στην περιοχή μελέτης μας. Το χαμηλό ύψος των κτισμάτων θα συμβάλει και στην διατήρηση μίας πιο παραδοσιακής γειτονιάς.
- 5.4 Έμφαση πρέπει να δοθεί στα κτίσματα, τα οποία γειτνιάζουν με εγκαταλελειμμένα κτίρια. Η γειτνίαση υποβαθμίζει και τα δύο κτίσματα.
- 5.5 Το υλικό κατασκευής των περισσότερων κατοικιών που είναι εγκαταλελειμμένες είναι η πέτρα. Στόχος είναι η διατήρηση των κατοικιών που είναι κατασκευασμένα από αυτό το υλικό, επειδή προσθέτουν στην περιοχή μία διαφορετική όψη.
- 5.6 Αναίρεση του κατακερματισμού της γης. Πολλά εγκαταλελειμμένα κτίσματα βρίσκονται σε οικόπεδα μέχρι 250τ.μ. Συνεπώς μιλάμε για μικρά οικόπεδα τα οποία αποθαρρύνουν κάθε μορφής επένδυσης. Στόχος είναι η ενοποίηση των μικρών οικοπέδων.

Στόχος 6. Ανάδειξη αρχαιοτήτων της περιοχής

- 6.1 Ο έκτος στόχος αποσκοπεί στην αναβάθμιση της περιοχής. Τα αρχαία ευρήματα είναι πολλά σε όλη την έκταση της περιοχής, αλλά δυστυχώς δεν αξιοποιούνται ορθά, ώστε να αναδειχθούν και να αναπτυχθεί ένα είδος τουρισμού, που ονομάζεται αρχαιολογικός τουρισμός. Η εκμετάλλευση των αρχαίων ευρημάτων είναι μηδενική στην περιοχή μας. Ένας τομέας ιδιαίτερα σημαντικός για την Ελλάδα και ο οποίος ελκύει κάθε χρόνο πολλούς τουρίστες, στην περιοχή μελέτης μας έχει υποεκτιμηθεί και δεν αξιοποιείται ως προς το συμφέρον της.
- 6.2 Με την ανάδειξη των αρχαιοτήτων της περιοχής είναι απαραίτητη και η δημιουργία συμπληρωματικών χρήσεων. Επιβάλλεται η αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κατοικιών με σκοπό την εξυπηρέτηση συμπληρωματικών χρήσεων ως προς τον αρχαιολογικό χαρακτήρα που θα πάρει η περιοχή. Τέτοιες χρήσεις μπορεί να είναι μικρά εμπορικά μαγαζιά, ενοικιαζόμενα σπίτια για τους τουρίστες κ.α.

Στόχος 7. Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κατοικιών ως προς εμπορικές χρήσεις και κυρίως χρήσεις ψυχαγωγίας χαμηλής έντασης για τα κτίσματα που βρίσκονται πλησίον της περιοχής Ψυρή.

- 7.1 Ο έβδομος στόχος αναφέρεται σε μία συγκεκριμένη κατηγορία κτισμάτων με σκοπό την επαναφορά τους σε χρήση. Η περιοχή του Ψυρή γνωρίζει τα τελευταία χρόνια μία ιδιαίτερη άνθηση, όσον αφορά ψυχαγωγικές χρήσεις. Μπορούμε να πούμε ότι αποτελεί το κέντρο ψυχαγωγίας ή ένα από τα σημαντικότερα κέντρα ψυχαγωγίας της Αθήνας. Αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς τόσο των Αθηναίων, όσο και των τουριστών που επισκέπτονται την Ελλάδα. Διαθέτει εστιατόρια, club, bar, θέατρα, καφετέριες και μαγαζιά γρήγορου φαγητού. Συνεπώς υπάρχει ένα εκτεταμένο δίκτυο ψυχαγωγικών και εμπορικών χρήσεων αναπτυγμένο πλησίον της περιοχής μελέτης μας, το οποίο πρέπει να εκμεταλλευτούμε. Θα πρέπει, όσα κτίσματα είναι εγκαταλελειμμένα και βρίσκονται στην

περιοχή του Ψυρή, να αξιοποιηθούν προς την κατεύθυνση των εμπορικών και ψυχαγωγικών χρήσεων χαμηλής έντασης.

Στόχος 8. Διατήρηση του υπάρχοντος πληθυσμού μεταναστών και προσέλκυση νέων μεταναστών στην περιοχή

- 8.1 Ο όγδοος στόχος αποσκοπεί στην διατήρηση και την ενίσχυση των μεταναστών στην περιοχή μας, βάση των αποτελεσμάτων που αντλήσαμε από την έρευνά μας. Με την τάση φυγής των Ελλήνων δημιουργείται μία δυσμενής κατάσταση και ένα πληθυσμιακό έλλειμμα. Αυτό το έλλειμμα μπορεί να αναπληρωθεί μέσω της προσέλκυσης νέων κατοίκων, όπου αυτοί θα είναι μετανάστες. Δεν μιλάμε για την δημιουργία ενός γκέτο. Απλά οι μετανάστες είναι αυτοί που δεν αντιμετωπίζουν τόσα προβλήματα με την διαμονή τους στην περιοχή και δεν δηλώνουν την επιθυμία φυγής. Συνεπώς πρέπει να επενδύσουμε σε ένα νέο πληθυσμό που θα απαρτίζεται από μετανάστες.

Στόχος 9. Προσέλκυση Ελλήνων ηλικίας από 18 έως 50 ετών

- 9.1 Το έλλειμμα Ελλήνων κατοίκων στην περιοχή μας στην ηλικιακή ομάδα 18-50 ετών είναι ένα σενάριο, το οποίο δυστυχώς φαίνεται αληθινό. Η πλειοψηφία των Ελλήνων αυτών των ηλικιών προτίθεται να εγκαταλείψει την περιοχή. Στόχος είναι η διατήρηση του αριθμού των Ελλήνων στην περιοχή και στην προσέλκυση νέων Ελλήνων κατοίκων. Η διατήρηση ενός αριθμού Ελλήνων κατοίκων στην περιοχή είναι επιβεβλημένη για να μην δημιουργηθεί μία αμιγώς περιοχή μεταναστών, μία περιοχή γκέτο. Εκτός από κίνητρα, τα οποία θα πρέπει να δοθούν στους Έλληνες για να παραμείνουν στην περιοχή, θα πρέπει να υιοθετηθούν και άλλα μέτρα, όπως πιθανώς την δημιουργία μίας περιοχής κατοικίας φοιτητών. Η θέση της περιοχής είναι ιδανική για την διαμονή φοιτητών. Συνδυάζει εύκολη πρόσβαση, είναι στην καρδιά της Αθήνας και διαθέτει ψυχαγωγικές και εμπορικές

χρήσεις. Αυτός ο συνδυασμός είναι ένα κίνητρο για την διαμονή ενός φοιτητή σε μία περιοχή.

Στόχος 10. Ενίσχυση του πνεύματος της κοινότητας και δημιουργία χώρων πρασίνου και περιπάτου

- 10.1 Το πνεύμα της κοινότητας έχει χαθεί στην περιοχή μελέτης μας. Η ανομοιογένεια του πληθυσμού που κατοικεί στην περιοχή έχει συμβάλει σε αυτήν την κατάσταση. Στόχος είναι η δημιουργία αυτού του αισθήματος της κοινότητας με σκοπό την ανάπτυξη μίας ομοιογενούς κοινότητας, η οποία θα κρατάει τα μέλη της στην περιοχή. Η δημιουργία πολιτισμικών κέντρων θα βοηθήσει στην επίτευξη του επιθυμητού στόχου
- 10.2 Βασικός στόχος είναι και η αναβάθμιση και η δημιουργία μίας πορείας περιπάτου, η δημιουργία «pocket parks» και η δημιουργία ποδηλατοδρόμων. Η επίτευξη αυτού του στόχου θα συνεισφέρει στην ποιοτική αλλά και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής. Βασική επιδίωξη είναι η περιοχή μελέτης μας να παρέχει σύγχρονες και καινοτόμες λύσεις, που θα αποτελέσουν πόλο έλξης για διαμονή στην περιοχή

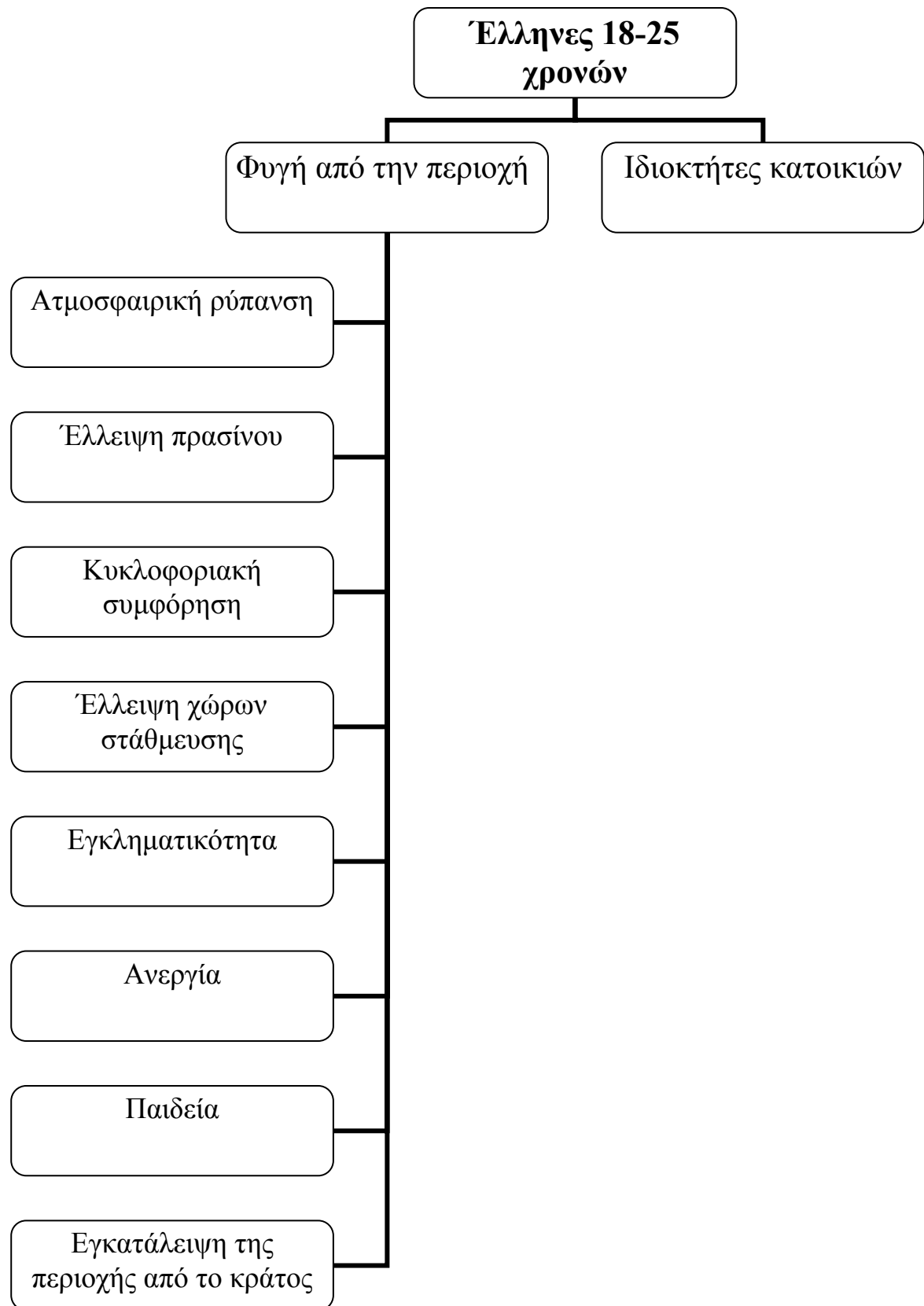
Κεφάλαιο 13. Προτάσεις για την επαναφορά των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων σε χρήση

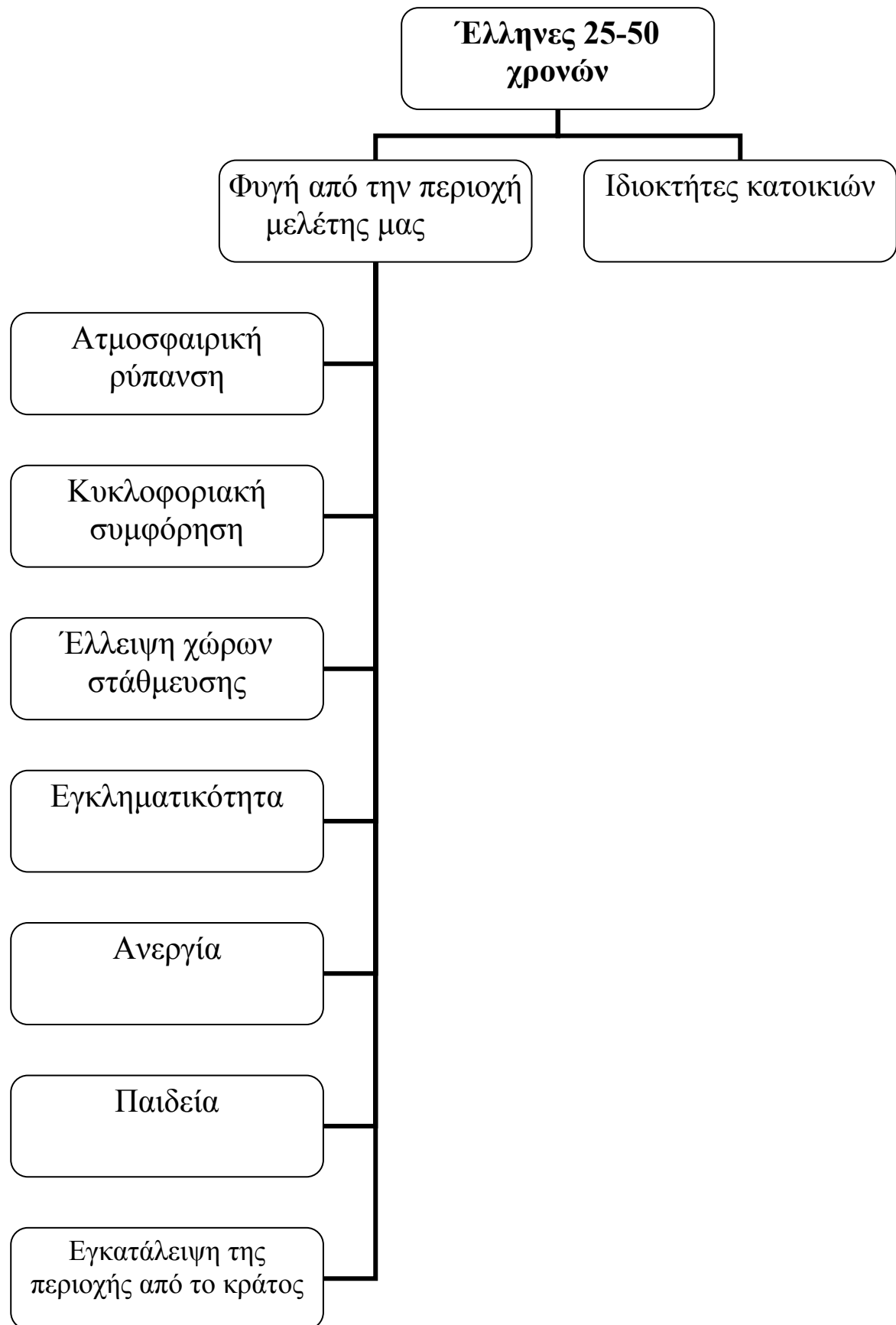
Τα χαρακτηριστικά που εμφανίζουν τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα στην περιοχή μελέτης μας έχουν αναφερθεί στο κεφάλαιο 9. Στο σημείο αυτό θα προταθούν κάποια μέτρα, που σκοπό έχουν την επαναφορά των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων σε χρήση. Η δέσμη μέτρων που θα πρέπει να εφαρμοστεί είναι η εξής:

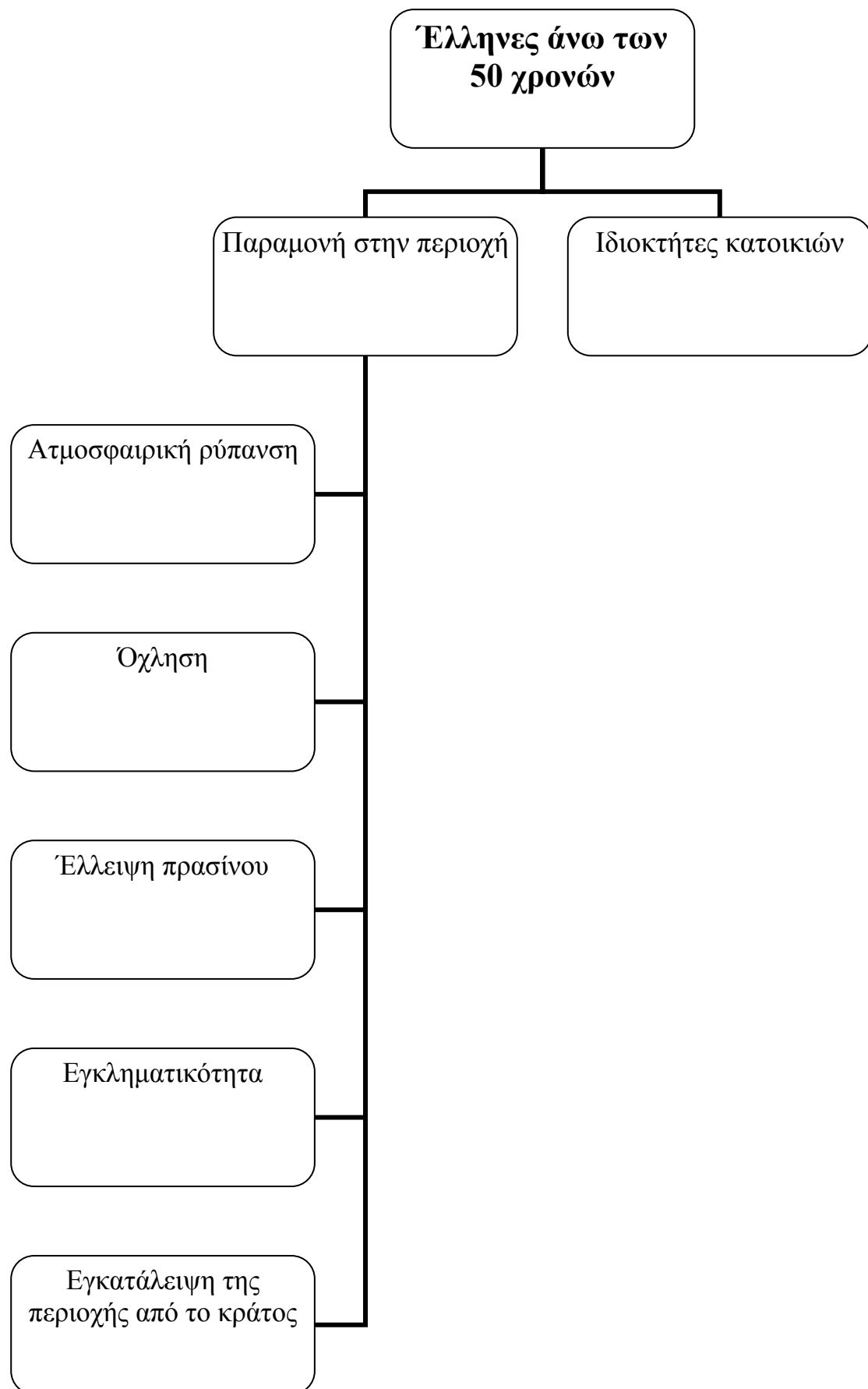
- 1) Χαμηλότοκα δάνεια για
 - επισκευαστικούς λόγους, όταν αφορά κτίρια που εμφανίζουν φθορές
 - κατασκευή νέας κατοικίας στην θέση μίας εγκαταλελειμμένης
 - αναπαλαίωση υπάρχοντος κτίσματος
- 2) Φορολογικές ελαφρύνσεις όταν
 - αφορά αγορά εγκαταλελειμμένης κατοικίας
 - αφορά αναπαλαίωση ή κατασκευή κατοικίας
- 3) Όταν το εγκαταλελειμμένο κτίσμα είναι διατηρητέο
 - εξολοκλήρου κάλυψη του κόστους αναπαλαίωσης του
 - απαλλαγή από φορολογία για την επισκευή του
- 4) Κατεδαφίσεις εγκαταλελειμμένων κτισμάτων με σκοπό την δημιουργία μικρών πάρκων και χώρων πρασίνου
- 5) Βελτίωση συγκοινωνιακής υποδομής της περιοχής. Μίσθωση δημοτικών λεωφορείων που θα ενοποιήσουν την περιοχή κατοικίας με τους σταθμούς τρένου και μετρό, εξαιτίας της μεγάλης απόστασης που εμφανίζουν τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα από αυτούς

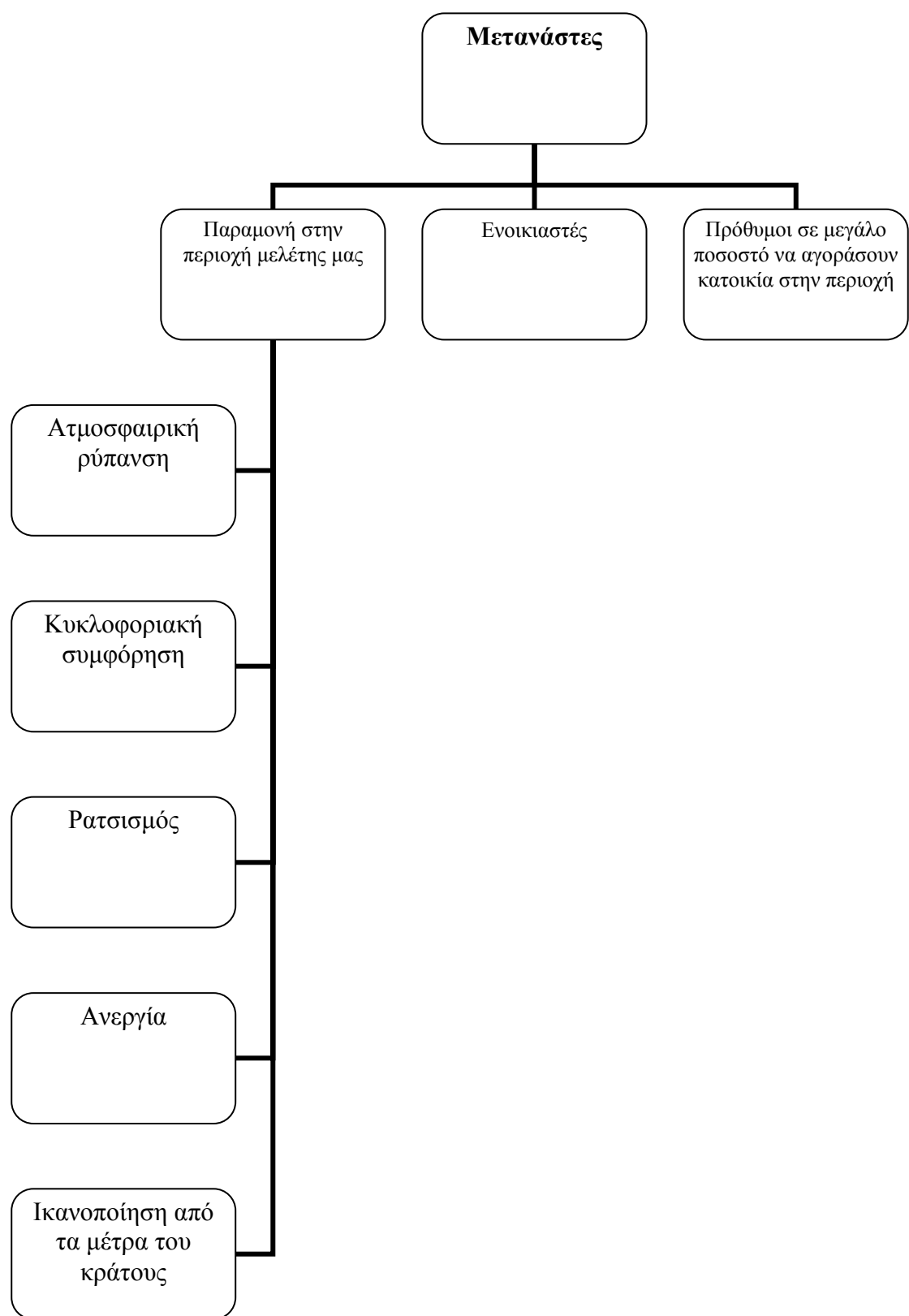
- 6) Κίνητρα σε νέους επιχειρηματίες να επενδύσουν στην περιοχή, όπως
- Επιδότηση απόκτησης εγκαταλελειμμένου κτίσματος για εμπορικούς σκοπούς
 - Φορολογικές απαλλαγές για την απασχόληση ατόμων στην επιχείρηση όταν αυτοί προέρχονται από την περιοχή

Κεφάλαιο 14. Τα κυριότερα προβλήματα ανά ηλικιακή ομάδα και μέτρα αντιμετώπισης









Από τα παραπάνω οργανογράμματα γίνεται εμφανές ότι τα προβλήματα που αναφέρουν οι Έλληνες 18-25 ετών και οι Έλληνες 25-50 ετών είναι σχεδόν κοινά, ενώ οι Έλληνες άνω των 50 ετών εμφανίζουν πολλά κοινά χαρακτηριστικά με τους μετανάστες. Το κυριότερο όμως χαρακτηριστικό που εμφανίζουν αυτές οι δύο κατηγορίες είναι ότι η πρώτη ομάδα επιθυμεί να μετεγκατασταθεί σε μία άλλη περιοχή, ενώ αντιθέτως η δεύτερη κατηγορία επιθυμεί την διαμονή της στην παρούσα. Συνεπώς μπορούμε να εντοπίσουμε δύο ομάδες που εμφανίζουν παρεμφερή χαρακτηριστικά.

14.1 Ομάδα Α (Έλληνες 18-50 ετών)

Η ομάδα αυτή εμφανίζει την επιθυμία να εγκαταλείψει την περιοχή. Η ηλικιακή αυτή ομάδα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί η γενιά που θα εγγυόταν το μέλλον της περιοχής και δυστυχώς προτίθεται να την εγκατάλειψη. Σε συνδυασμό με το μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης, η φυγή αυτών των κατοίκων θα είχε ολέθρια αποτελέσματα, όσον αφορά την παρακμή της περιοχής και την αύξηση του αριθμού των εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Τα μέτρα που θα πρέπει να παρθούν για να αναστραφεί αυτή η τάση φυγής, πρέπει να προσαρμόζονται στα προβλήματα που εντοπίζουν οι Έλληνες.

14.2 Ομάδα Β (Έλληνες άνω των 50 ετών και μετανάστες)

Η ομάδα αυτή εμφανίζει την επιθυμία να παραμείνει στην περιοχή. Αυτή η ομάδα ανθρώπων αποτελούν το μέλλον της περιοχής. Εκείνο που θα πρέπει να τονιστεί είναι ότι η περιοχή μελέτης μας θα αντιμετωπίσει πρόβλημα δημογραφικής γήρανσης από πλευράς Ελλήνων κατοίκων. Οι Έλληνες κάτω των 50 ετών επιθυμούν να φύγουν. Οι μετανάστες αποτελούν την μελλοντική γενιά αυτής της περιοχής. Επιθυμούν την παραμονή τους σε αυτήν την σε όλο το φάσμα των ηλικιών και θα μπορούσαμε να πούμε ότι, οι μετανάστες αποτελούν την συνέχεια της περιοχής.

14.3 Μέτρα και προτάσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που θέτουν οι μόνιμοι κάτοικοι

Τα προβλήματα που παρατηρούνται στην περιοχή μας είναι πολλά και σημαντικά, ώστε να αποφασίσει κάποιος να την εγκαταλείψει. Το δυσοίωνα είναι ότι και οι πολίτες που επιθυμούν να παραμείνουν στην περιοχή εντοπίζουν πολλά προβλήματα, τα οποία πρέπει να αντιμετωπιστούν άμεσα. Τα μέτρα που πρέπει να παρθούν επιβάλλεται να είναι προσαρμοσμένα στις ανάγκες τις κάθε ομάδας.

A) Περιβαλλοντολογικά – Συγκοινωνιακά προβλήματα

Η πρώτη κατηγορία προβλημάτων που θα πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι τα περιβαλλοντολογικά και συγκοινωνιακά προβλήματα και αυτά εντοπίζονται στα εξής:

- 1) Ατμοσφαιρική ρύπανση
- 2) Κυκλοφοριακή συμφόρηση
- 3) Έλλειψη πρασίνου
- 4) Έλλειψη χώρων στάθμευσης
- 5) Όχληση

Τα μέτρα που θα πρέπει να παρθούν είναι ώστε να αντιμετωπιστούν τα παραπάνω προβλήματα είναι:

1. κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων και επικίνδυνων κατοικιών με σκοπό την δημιουργία ελεύθερων χώρων πρασίνου
2. κατεδάφισή και καθαρισμός εγκαταλελειμμένων κατοικιών, οι οποίες αποτελούν χώρους μόλυνσης
3. κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων κατοικιών με σκοπό την δημιουργία περισσότερων χώρων στάθμευσης
4. βελτίωση της υποδομής των πάρκων που υπάρχουν στην περιοχή μας. Η συντήρηση των πάρκων στην περιοχή είναι ανύπαρκτη

5. επέκταση του μέτρου της ελεγχόμενης στάθμευσης και στην περιοχή μελέτης μας. Η ελεγχόμενη στάθμευση καλύπτει σε μικρό ποσοστό την περιοχή μας και όλη την έκταση της περιοχής του Ψυρρή. Αυτό έχει ως επακόλουθο την στάθμευση πολλών αυτοκινήτων, τόσο κατά τις πρωινές ώρες όσο και τις βραδινές, εξαιτίας της έλλειψης ελεγχόμενης στάθμευσης στην συγκεκριμένη περιοχή
6. η ατμοσφαιρική ρύπανση και η κυκλοφοριακή συμφόρηση είναι δύο προβλήματα γενικότερα της Αθήνας. Τα μέτρα που θα πρέπει να παρθούν θα πρέπει να είναι υπερτοπικά.
 - A) απαγόρευση της εισόδου των οχημάτων στο κέντρο της Αθήνας
 - B) απομάκρυνση των ρυπογόνων χρήσεων
 - Γ) κίνητρα στους κατοίκους του κέντρου για την χρησιμοποίηση των ΜΜΜ, όπως η έκδοση δωρεάν μηνιαίων καρτών για την χρησιμοποίησή τους

B) Κοινωνικά προβλήματα

Τα κοινωνικά προβλήματα που εμφανίζονται στην περιοχή μας συντελούν στην φυγή των κατοίκων σε μεγάλο ποσοστό και επηρεάζουν κατά κύριο λόγο τους νεότερους ανθρώπους.

1. Ανεργία

Ο συνδυασμός ανεργίας και υποβαθμισμένης περιοχής δημιουργεί έναν εκρηκτικό συνδυασμό που επιφέρει την περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής και την φυγή του πληθυσμού από αυτήν. Είναι επιτακτική η ανάγκη για να παρθούν κάποια μέτρα για την μείωσή της ανεργίας σε αυτές τις περιοχές:

- Προγράμματα κατάρτισης νέων
- Ένταξη μακροχρόνιων ανέργων σε ειδικά επιδοτούμενα προγράμματα
- Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας των ανέργων για την δημιουργία μικρών επιχειρήσεων στην περιοχή
- Άτοκα δάνεια για επιχειρήσεις που θα επενδύσουν στην περιοχή

- Κίνητρα σε νέους που θα μετεγκατασταθούν στην περιοχή μελέτης μας για να εργαστούν σε αυτήν.

2. Εγκληματικότητα

- Εντονότερη αστυνόμευση
- Η καλύτερευση του φωτισμού και ο φωτισμός όλων των δρόμων

3. Παιδεία

- Δημιουργία σχολείων με καλύτερες κτιριακές υποδομές
- Πρόσκληση σε ιδιωτικά σχολεία να επενδύσουν στην περιοχή με οικονομικά κίνητρα, ώστε να ανέβει το προεπίπεδο της περιοχής

4. Ρατσισμός

Ο ρατσισμός είναι ένα φαινόμενο το οποίο είναι δύσκολο να αντιμετωπιστεί. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω της παιδείας από το σχολείο και από την ευαισθητοποίηση του κόσμου για την καταπολέμηση του ρατσισμού.

Γ) Εγκατάλειψη της περιοχής από την πολιτεία

Το γενικότερο αίσθημα όσον αφορά τους Έλληνες κυρίως είναι ότι τα μέτρα που έχει πάρει η πολιτεία και τα έργα που έχουν γίνει στην περιοχή μελέτης μας είναι λιγοστά. Είναι διάχυτη η αίσθηση της εγκατάλειψης της περιοχής από την πολιτεία. Ουσιαστικά οι Έλληνες πιστεύουν ότι η περιοχή μελέτης μας έχει εγκαταλειφθεί. Η πολιτεία πρέπει να δείξει άμεσα το ενδιαφέρον της για την περιοχή μας με πράξεις, όπως έργα που θα αναβάθμιζαν την ποιότητα της ζωής των πολιτών. Κάποια τέτοια μέτρα θα μπορούσαν να είναι ο καθαρισμός των δρόμων, η δημιουργία πεζοδρομίων, η έκδοση δωρεάν εισιτηρίων θεάτρου για τους κατοίκους της περιοχής κτλ.

Κεφάλαιο 15. Πρόταση

Η περιοχή μελέτης μας αποτελεί μία προβληματική περιοχή, η οποία μαστίζεται από την εγκατάλειψη. Η πρόταση παρέμβασης πρέπει να υλοποιηθεί άμεσα και ο σκοπός αυτής είναι η επαναφορά στην χρήση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και η ευρύτερη ανάπτυξη της περιοχής. Η περιοχή μελέτης μας θα χωριστεί σε δύο τομείς (χάρτης 17).

ΧΑΡΤΗΣ 17. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ



15.1 Χαρακτηριστικά πράσινου τομέα

Τα κυριότερα γνωρίσματα του πράσινου τομέα και εκείνα τα χαρακτηριστικά που τον διαφοροποιούν από τον κόκκινο, είναι η ύπαρξη της περιοχής του Ψυρρή και η ύπαρξη κεντρικών οδικών αρτηριών. Στον πράσινο τομέα είναι ανεπτυγμένος ο τομέας των εστιατορίων, των κέντρων αναψυχής και των εμπορικών χρήσεων. Οι κατοικίες είναι περιορισμένες. Επίσης σε αυτήν την περιοχή εντοπίζονται και κρατικά κτίρια, όπως το υπουργείο Πολιτισμού. Θα πρέπει να τονιστεί ότι η περιοχή αυτή αναδεικνύει μία αντίθεση. Ακριβά και πολυτελή καταστήματα αναψυχής, τα οποία συνορεύουν με εγκαταλελειμμένα κτίσματα και γενικότερα εστίες υποβάθμισης.

15.2 Χαρακτηριστικά κόκκινου τομέα

Το κυριότερο γνώρισμα του κόκκινου τομέα είναι ότι αποτελεί περιοχή αμιγούς κατοικίας. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι αποτελεί την εστία κατοικίας της ευρύτερης περιοχής. Βέβαια δεν εκλείπουν τα καταστήματα και γενικότερα εμπορικές χρήσεις, αλλά έχουν διαφορετικό προσανατολισμό όπως συνοικιακά καταστήματα (μπακάλικο, καφενείο). Σε αυτήν την περιοχή εντοπίζεται ο κυριότερος όγκος των κατοίκων.

Το δεύτερο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ότι υπάρχουν πολλά κτίσματα τα οποία είναι σπάνιας αρχιτεκτονικής και αποτελούν κτίσματα, τα οποία πρέπει να διασωθούν. Επίσης στην περιοχή εμφανίζονται και καταστήματα όπως καφενεία, τα οποία απευθύνονται σε συγκεκριμένες εθνικότητες.

15.3 Κοινά χαρακτηριστικά των δύο τομέων

Και οι δύο τομείς έχουν κάποια κοινά χαρακτηριστικά

1. σε όλη την έκταση της περιοχής εντοπίζονται αρχαία μνημεία, τα οποία δεν αναδुकνεύονται
2. τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα κτίσματα εμφανίζουν φθορές, οι οποίες καταστούν απαγορευτική την χρήση τους

3. πολλά κτίσματα τα οποία δεν έχουμε καταγράψει σαν εγκαταλελειμμένα έχουν καταληφθεί από τσιγγάνους και γύφτους, οι οποίοι κατοικούν σε αυτά και τα έχουν οικειοποιηθεί
4. τα σημάδια της κρατικής παρέμβασης και πρωτοβουλίας είναι μηδαμινά. Ο κυριότερος τομέας ο οποίος ωθεί τις εξελίξεις, είναι ο ιδιωτικός
5. η ανακύκλωση του κτιριακού αποθέματος είναι ελάχιστη
6. στην περιοχή μας κατοικούν κυρίως χαμηλά εισοδήματα
7. η ανεργία είναι ένα χαρακτηριστικό που χαρακτηρίζει τις οικογένειες της περιοχής
8. η περιοχή μας είναι περιβαλλοντολογικά υποβαθμισμένη

15.4 Πρόταση για τον πράσινο τομέα

Ο κύριος άξονας δράσης θα πρέπει να έχει ως επίκεντρο του την εμπορικότητα της περιοχής. Η περιοχή αυτή αποτελεί τον χώρο συνεύρεσης και ψυχαγωγίας, όχι μόνο Ελλήνων αλλά και πολλών τουριστών και αυτό το χαρακτηριστικό θα πρέπει να συνεκτιμήσουμε. Τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα βρίσκονται πλησίον κέντρων διασκέδασης. Θα πρέπει να ενισχυθεί η επιχειρηματικότητα σε αυτήν την περιοχή στους εξής τομείς:

- ψυχαγωγικά κέντρα
- χώροι στάθμευσης και ιδιωτικά πάρκιν
- καταστήματα με παραδοσιακά είδη
- ανάδειξη αρχαιοτήτων

Η αναπαλαίωση παραδοσιακών κατοικιών θα αναβάθμιση περαιτέρω την αισθητική της περιοχής. Η προσβασιμότητα της περιοχής είναι υψηλή, γεγονός που διευκολύνει την πρόσβαση των πολιτών σε αυτήν για ψυχαγωγικούς σκοπούς. Το βασικότερο πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στους χώρους στάθμευσης. Για αυτό τον λόγο για μερικά εγκαταλελειμμένα κτίσματα, των οποίων η κτιριακή τους κατάσταση κρίνεται ως μη αναστρέψιμη, θα πρέπει να δοθούν κίνητρα ώστε να μετατραπούν σε χώρους στάθμευσης. Τέλος εμπορικές χρήσεις, όπως καταστήματα με παραδοσιακά είδη θα μπορούσαν να ευδοκιμήσουν στην περιοχή, εξαιτίας του μεγάλου όγκου επισκεπτών και κυρίως τουριστών, σε συνδυασμό με την σωστή αξιοποίηση των

αρχαιοτήτων της περιοχής. Στόχος αυτών των κατευθύνσεων είναι η περιοχή να μετατραπεί σε ένα εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο.

15.5 Πρόταση για τον κόκκινο τομέα

Ο κόκκινος τομέας μπορεί να χαρακτηριστεί ως η περιοχή κατοικίας. Στον τομέα αυτόν εντοπίζεται ο κυριότερος όγκος του πληθυσμού της περιοχής. Συνεπώς πρέπει να ενισχύσουμε αυτήν την τάση. Τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα που διατηρούνται σε καλή κατάσταση θα πρέπει να επαναχρησιμοποιηθούν με σκοπό την κατοίκηση. Επιβάλλεται να δοθούν κίνητρα, ώστε να αποτελέσει αυτή η περιοχή τον πόλο κατοικίας και να αποτελέσει τον αιμοδότη εργαζόμενων στις νέες εμπορικές χρήσεις που θα κατασκευαστούν στον πράσινο τομέα.

Δεύτερον, θα πρέπει να εντοπιστούν οι αρχαιολογικοί χώροι και να αναδειχθούν. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα, τα οποία μένουν αναξιοποίητα. Με την αξιοποίηση αυτών των μνημείων θα ενισχυόταν και η εμπορικότητα της περιοχής, όχι όμως προς την πλευρά της ψυχαγωγίας αλλά και κυρίως προς την ενίσχυση μαγαζιών και χρήσεων υποστηρικτικών προς τους επισκέπτες των αρχαίων. Η περιοχή ενδείκνυται για την ανάπτυξη ενός είδους τουρισμού, ο οποίος θα ήταν ο αρχαιολογικός. Εγκαταλελειμμένα κτίσματα θα μπορούσαν να μετατραπούν σε μουσεία και γενικότερα η περιοχή μας να μετατραπεί σε μία πολιτιστική περιοχή.

Τρίτον, στην κατεύθυνση της τουριστικής ανάπτυξης μπορεί να επιτευχθεί και ένας ακόμα στόχος. Η περιοχή μελέτης μας βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας, κοντά σε περιοχές με ιστορικό αλλά και τουριστικό ενδιαφέρον όπως η Ακρόπολη, το Μοναστηράκι, το Ψυρρή, η Ομόνοια κτλ. Καθημερινά οι περιοχές αυτές κατακλύζονται από τουρίστες και μπορεί να αξιοποιηθούν οι εγκαταλελειμμένες κατοικίες της περιοχής μας ως μικρές ξενοδοχειακές μονάδες.

Τέλος θα πρέπει να αναπτυχθεί και ιδιαίτερη μέριμνα για τους Έλληνες. Οι Έλληνες, σύμφωνα με την ανάλυση των ερωτηματολογίων, προτίθενται να εγκαταλείψουν την περιοχή. Αυτό το έλλειμμα πληθυσμού θα πρέπει να αναπληρωθεί. Για αυτήν την αναπλήρωση προτείνεται η προσέλκυση φοιτητών. Στην περιοχή υπάρχουν πολλές κατοικίες, οι οποίες μπορούν να στεγάσουν φοιτητές. Η περιοχή ενδείκνυται για αυτήν την χρήση, επειδή συνδυάζει μεταφορικές υπηρεσίες,

βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και υπάρχουν πολλές ψυχαγωγικές και εμπορικές χρήσεις σε κοντινή απόσταση.

Κεφάλαιο 16. Κριτική στο φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών

Το φαινόμενο το εγκαταλελειμμένων κατοικιών είναι παγκόσμιο. Είναι ένα φαινόμενο, το οποίο εμφανίζεται τόσο σε αστικές όσο και σε αγροτικές περιοχές. Ο ρυθμός όμως με τον οποίο εξελίσσεται ποικίλοι από περιοχή σε περιοχή. Υπάρχουν περιοχές, όπου ο ρυθμός εγκατάλειψης των κατοικιών είναι ραγδαίος και κυρίως εκεί επικεντρώνεται το ενδιαφέρον. Οι λόγοι για τους οποίους εγκαταλείπονται οι κατοικίες μπορούν να οφείλονται σε πάρα πολλούς παράγοντες όπως κοινωνικοί, παράγοντες που οφείλονται στην κατοικία, υπερτοπικοί και γενικότερα μία πληθώρα παραγόντων. Συνεπώς το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών είναι ένα πολυσύνθετο πρόβλημα. Η επίλυση αυτού του προβλήματος δεν μπορεί να είναι μονοδιάστατη. Θα πρέπει να συνεκτιμηθούν πολλοί παράγοντες και να παρθεί μία δέσμη μέτρων τόσο τοπικών όσο και υπερτοπικών για να επιλυθεί το πρόβλημα εμφάνισης του. Στην Ευρώπη και την Αμερική το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών μελετάτε σε βάθος και δίνετε ιδιαίτερη βαρύτητα για την επίλυση του.

Στην Ελλάδα το φαινόμενο αυτό έχει προσλάβει ανησυχητικές διαστάσεις σε πολλές περιοχές. Η εγκατάλειψη πολλών αγροτικών περιοχών και απομακρυσμένων χωριών είναι εμφανής σε όλη την ελληνική επικράτεια. Τα τελευταία χρόνια το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών έχει αρχίσει να γίνεται εμφανές και στα αστικά κέντρα. Δυστυχώς, η μόνη επίσημη καταγραφή που έχει γίνει σε πανελλαδικό επίπεδο είναι αυτή της απογραφής, η οποία όμως δεν μετράει αποκλειστικά τις εγκαταλελειμμένες κατοικίες, αλλά τις κενές κατοικίες. Συνεπώς υπάρχει ένα σοβαρό έλλειμμα στην πληροφόρηση για την εξέλιξη των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και δεν υπάρχει μία σαφής εικόνα.

Ο εντοπισμός των εγκαταλελειμμένων κατοικιών δεν είναι ένα εύκολο εγχείρημα. Κυρίως στις αστικές περιοχές οι άδειες κατοικίες είναι δυσδιάκριτες και συνεπώς πιο δύσκολο να εντοπιστούν. Η μελέτη που πρέπει να γίνει για τον εντοπισμό τους πρέπει να είναι λεπτομερής και σε πολύ μικρή κλίμακα. Η απουσία ορθού χαρτογραφικού υπόβαθρου, που παρατηρείται για όλες σχεδόν τις ελληνικές πόλεις, είναι ένα ζητούμενο το οποίο δυσχεραίνει τον εντοπισμό και την σωστή έρευνα.

Από την έρευνα που πραγματοποιήσαμε και από τους λόγους που αναφέρθηκαν σαν αιτίες εγκατάλειψης, είναι εμφανές ότι το αντικείμενο που μελετάμε απαιτεί έναν συνδυασμό γνώσεων, την συνεργασία πολλών φορέων για την επίλυση του αλλά και βούληση. Στην Ελλάδα ο κατακερματισμός των αρμοδιοτήτων αποτελεί ένα τροχοπέδη για την επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Οι αρμοδιότητες για την επίλυση αυτού του προβλήματος θα πρέπει να ανατεθεί σε τοπικό επίπεδο και σε δήμους.

Δυστυχώς στην Ελλάδα λείπει και η βούληση για την επίλυση του ζητήματος των εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Η πολιτεία δεν το θεωρεί βασικό πρόβλημα της αστικής σκηνής και δεν έχει προβεί σε μελέτες για την αντιμετώπισή του. Όμως η απαξίωση αυτού του προβλήματος είναι γενικότερη και όχι μόνο σε επίπεδο κεντρικής εξουσίας, αλλά και από τις τοπικές αρχές, τους δήμους και τις κοινότητες. Ελάχιστες είναι οι έρευνες που έχουν γίνει και γενικότερα υπάρχει μία αίσθηση ότι το θέμα των κατοικιών θα διορθωθεί μέσω της λειτουργίας της αγοράς. Δυστυχώς το φαινόμενο πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πρώτα του στάδια, διότι κατόπιν είναι πολύ δυσκολότερη η επίλυσή του, αλλά και πολύ πιο δαπανηρή, γεγονός που πολλές φορές αποτρέπει την επιβολή και γενικότερα στην θέσπιση μέτρων για την επαναφορά σε χρήση των κατοικιών.

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών είναι ένα δυναμικό και συνεχές φαινόμενο και θα πρέπει να παρθούν άμεσα και δραστικά μέτρα για την αντιμετώπιση του. Πολλές ελληνικές πόλεις πλήττονται από το φαινόμενο και γενικότερα οι εγκαταλελειμμένες κατοικίες αποτελούν μία ανοιχτή πληγή που απειλεί την βιωσιμότητα των πόλεων μας.

17. Βιβλιογραφία - Πηγές

Ξένη βιβλιογραφία

Balchin P, Bull G and Kieve J (1995), *Urban Land Economics and Public Policy*, London:Palgrave Macmillan

Galster, G. C., P. Tatian, et al. (1999), *The Impacts of Neighbors Who Use Section 8 Certificates on Property Values*, Housing Policy Debate 10(4): 879-917.

Maloutas T., Karadimitriou N. (2001), *Vertical social differentiation in Athens. Alternative or complement to urban segregation?*. International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 25, No 4 pp. 699-716

Medhurst D.F. & Lewis P. (1969), *Urban Decay*, Essex: Macmillan

Stuart Cameron (2003), *Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyn*, Urban Studies, Vol. 40, No. 12, 2367–2382

Ελληνική βιβλιογραφία

Αγγελίδης, Μ. (2000), *Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*, Αθήνα: Συμμετρία

Βαρβιτσιώτης Ι. Μ, (2003), *Ανεκμετάλλευστα φιλέτα δισεκατομμυρίων*, Το ΒΗΜΑ, 04/05/2003 , Σελ.: C10, Κωδικός άρθρου: B13852C101

Βάσενχοβεν Λ. (1998), *Σχέσεις οικονομικού και φυσικού σχεδιασμού, η αλληλεπίδραση της πολιτικής πολεοδομικής αναβάθμισης αστικών περιοχών και άλλων πολεοδομικών ελέγχων και παραμέτρων με την λειτουργία μικρών μεταποιητικών μονάδων*, Φάση Β, Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας: Ε.Μ.Π

Γαλανοπούλου Μ. (1999), “Αλβανοί το 65% των ξένων εργατών”, εφημερίδα Επενδυτής, 17 Απριλίου 1999

Εμμανουήλ, Δ (1999), *Μελέτη πλαίσιο για την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων, Ενότητα3: Κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις, τελική έκθεση*, Αθήνα: Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε

Κοτζαμάνης, Β. (1990), *Η κινητικότητα του αγροτικού πληθυσμού στη δεκαετία 1940-1950 και η αναδιάρθρωση του κοινωνικο-δημογραφικού χάρτη της μεταπολεμικής Ελλάδας*. Πρώτη προσέγγιση Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, Τεύχος 77

Μαλούτας, Θ. (2000), *Οι πόλεις - Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, Αθήνα- Βόλος: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών – Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Μαλούτας, Θ. (2003), *ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ - ΟΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΕΙΚΟΣΑΕΤΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ Η ΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΤΥΠΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ* (Κείμενα Εργασίας), Αθήνα: Ε.Κ.Κ.Ε

Σαρηγιάννης, Γ. (2000), *Αθήνα 1830-2000 Εξέλιξη – Πολεοδομία- Μεταφορές*, Αθήνα: Συμμετρία

Διαδίκτυο

Baldwin-Edwards M.,
www.mmo.gr/pdf/publications/mmo_working_papers/Migrants_in_Greece_Report_Grk.pdf, εύρεση στις 9 Σεπτεμβρίου 2006

Berkeley, http://sulcus.berkeley.edu/mcb/165_001/papers/manuscripts/_85.html, εύρεση στις 2 Φεβρουαρίου 2007

Brighton & Hove City Council, http://www.brighton-hove.gov.uk/downloads/bhcc/Empty_Property_Strategy_2006_to_2009_DOWNLOAD.pdf, εύρεση στις 8 Σεπτεμβρίου 2006

Buntin J, http://rooseveltinstitution.org/policy/33_brownfields_and_the_poli, εύρεση στις 16 Σεπτεμβρίου 2006

Coffin S.,
http://cepm.louisville.edu/Pubs_WPapers/PDF_Docs/brownfields_and_housing.pdf,
εύρεση στις 16 Νοεμβρίου 2006

Cohen J (2000), https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/625_cohen.pdf, εύρεση στις 3 Οκτωβρίου 2006

Council of Europe,
http://www.urban.nl/download%20files/URBAN_CHARTER_EN.pdf, εύρεση στις 9 Δεκεμβρίου 2006

Demography-lab AILLITE, <http://www.demography-lab.prd.uth.gr/DDAoG/edu/case/3/Athens/AILLITE.jpg>, εύρεση στις 20 Σεπτεμβρίου 2006

Demography-lab Athens, <http://www.demography-lab.prd.uth.gr/DDAoG/edu/case/3/Athens/APUNEMP.jpg>, εύρεση στις 20 Σεπτεμβρίου 2006

Demography-lab KENA, <http://www.demography-lab.prd.uth.gr/DDAoG/edu/case/3/Athens/AKENA.jpg>, εύρεση στις 20 Σεπτεμβρίου 2006

Economics, <http://www.economics.gr/AllMedia/%5Fgr/>, εύρεση στις 10 Σεπτεμβρίου 2006

E.Σ.Υ.Ε 2000, www.statistics.gr/gr_tables/s1101_sap_1_mt_dc_01_definitions.pdf,
εύρεση στις 30 Οκτωβρίου 2006

E.Σ.Υ.Ε Απογραφή 2001,
http://www.statistics.gr/gr_tables/S1102_SKT_1_TB_DC_00_08_Y.pdf, εύρεση στις
25 Οκτωβρίου 2006

E.Σ.Υ.Ε 2007,
[http://www.statistics.gr/Athena2001/Athena2001.ASP?wcu=\\$cmd=0\\$Id=2200710021028001716620](http://www.statistics.gr/Athena2001/Athena2001.ASP?wcu=$cmd=0$Id=2200710021028001716620), εύρεση στις 11 Ιουλίου 2006

Habitat, www.un.org/Conferences/habitat/unchs/press/bestpr.htm, εύρεση στις 21
Οκτωβρίου 2006

Hill, Edward W. and Jeremy Nowak. (2000),
<http://www.brookings.edu/press/review/summer2000/hill.htm>, εύρεση στις 6
Σεπτεμβρίου 2006

Holtz Kay (2003),
<http://www.mlui.org/growthmanagement/fullarticle.asp?fileid=16456>, εύρεση στις 11
Σεπτεμβρίου 2006

Jagmohan, <http://www.tribuneindia.com/2005/20050619/edit.htm#1>, εύρεση στις 7
Δεκεμβρίου 2006

James, <http://www.landliving.com/articles/0000000995.aspx>, εύρεση στις 29
Σεπτεμβρίου 2006

Katz B., <http://www.brookings.edu/press/review/summer2000/katz.htm>, εύρεση στις
18 Οκτωβρίου 2006

Κότσαλη Κ., <http://www.akx.gr/12-05.asp> , εύρεση στις 19 Αυγούστου 2006

Κυριαζή - Άλλισον Ε.,

<http://www.demographylab.prd.uth.gr/DDAoG/article/cont/ergasies/kiriazis-allison.htm> , εύρεση στις 6 Οκτωβρίου 2006

Leo C., <http://www.radicalurbantheory.com/misc/urbandecay.html>, εύρεση στις 22 Νοεμβρίου 2006

Μαρούσι, <http://www.aueb.gr/statistical-institute/deliberative-polling/answer3.pdf>, εύρεση στις 3 Δεκεμβρίου 2006

Morrison (2006), www.mofo.com/news/updates/files/update02220.html, εύρεση στις 14 Νοεμβρίου 2006

Periousia, <http://www.periousia.gr/AkForeis.aspx>, εύρεση στις 17 Δεκεμβρίου 2006

Περιφερειακό επιχειρησιακό πρόγραμμα, http://www.ogeeka-dimitra.org.gr/enimerosi/pep_attiki/pep_attiki_katastasi.htm, εύρεση στις 5 Σεπτεμβρίου 2006

Phileleftheros,

<http://www.phileleftheros.com.cy/main/main.asp?gid=39&id=231016&issuenum=15919>, εύρεση στις 14 Ιουλίου 2006

Rusk D (1999) <http://www.brookings.edu/press/books/savamr.htm>, εύρεση στις 28 Αυγούστου 2006

Scalloway, <http://www.scalloway.org.uk/sett17.htm>, εύρεση στις 11 Σεπτεμβρίου 2006

Stat-athens, www.stat-athens.aueb.gr/gr/prop/notes/dummy1Dec01.pdf -, εύρεση στις 20 Σεπτεμβρίου 2006

Statistics, http://www.statistics.gr/gr_tables/S1102_SKT_1_TB_DC_00_05_Y.pdf,
εύρεση στις 28 Νοεμβρίου 2006

Φωνή της Αμερικής (2006), <http://www.voanews.com/greek/archive/2006-01/2006-01-31-voa8.cfm>, εύρεση στις 26 Νοεμβρίου 2006

Vigdor J, <http://trinity.aas.duke.edu/~jvigdor/DUDHTTP.pdf>, εύρεση στις 15
Νοεμβρίου 2006

Vindevogel F., <http://crj.sagepub.com/cgi/reprint/5/3/233.pdf>, εύρεση στις 12
Ιανουαρίου 2007

Wikipedia, http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_decay, εύρεση στις 4 Οκτωβρίου 2006

Zakynthos, <http://www.zakynthos.org.gr/culture.htm>, εύρεση στις 13 Σεπτεμβρίου
2006

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Απογραφή κτισμάτων

Διεύθυνση

Οδός.....Αριθμός....

Χαρακτηριστικά κατοικίας

Εγκαταλελειμμένο μονώροφο.....

Εγκαταλελειμμένο διώροφο.....

Εγκαταλελειμμένο πολυώροφο.....

Εγκατάλειψη ορόφου Ισογείου....1.... 2.... 3.... 4.... 5....

Στοιχεία του κελύφους

Μέγεθος οικοπέδου

Μικρό (έως 150.μ).... Μεσαίο(από 150 έως 250).... Μεγάλο(250-....)....

Δεκαετία κατασκευής

Προ 30... 30-50.... 50-70.... 70-90.... 90-2000....

Υλικό κατασκευής

Οπλισμένο Σκυρόδεμα..... Πέτρα.... Πλινθοδομή.... Μεταλλική Κατασκευή...

Συντήρηση κατασκευής (βάση εξωτερικής όψης)

Χαμηλή... Μεσαία... Υψηλή...

Γειτνίαση με άλλο εγκαταλελειμμένο

Ναι..... Όχι.....

Εμπορικότητα δρόμου

Χαμηλή... Μεσαία... Υψηλή...

Ποιότητα περιοχής

Χαμηλή... Μεσαία... Υψηλή...

Στοιχεία περιβάλλουσας περιοχής

Αποστάσεις από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Απόσταση από μετρό, τρένο

Μικρή(έως 100μ)... Μεσαία(100μ-250μ)... Μεγάλη(250-...)... Άνω 500μ....

Απόσταση από λεωφορείο

Μικρή(έως 100μ)...

Μεσαία(100μ-250μ)...

Μεγάλη(250-...)...

Αποστάσεις από χώρους πρασίνου, σχολείου

Απόσταση από σχολείο

Μικρή(έως 100μ)...

Μεσαία(100μ-250μ)...

Μεγάλη(250-...)...

Απόσταση από πάρκο ή χώρο πρασίνου

Μικρή(έως 100μ)...

Μεσαία(100μ-250μ)...

Μεγάλη(250-...)...

Ερωτηματολόγιο

Μέρος 1^ο

1. Μετανάστης... Έλληνας...
2. Σε ποια ηλικιακή ομάδα ανήκετε?
18-25... 25-50... 50 και άνω...
3. Διεύθυνση κατοικίας
.....
Μονοκατοικία.... Πολυκατοικία....
4. Γνωρίζετε πότε κατασκευάστηκε η κατοικία σας?
30-50... 50-70.... 70-90....
5. Είστε ιδιοκτήτης.... ή ενοικιαστής.....
6. Πόσα χρόνια διαμένετε σε αυτήν την κατοικία?
0-3... 3-5... 5-10... 10 χρόνια και πάνω...
7. Αριθμός ατόμων νοικοκυριού?
1... 2... 3... 4... 5...
8. Εάν είστε ενοικιαστής το ενοίκιο για την κατοικία σας θα το χαρακτηρίζατε
ΧΑΜΗΛΟ... ΚΑΝΟΝΙΚΟ... ΥΨΗΛΟ...
9. Προτίθεστε να δίνετε κάποιο αντίτιμο για να αγοράσετε την κατοικία αυτήν ή θα επιλέγατε κάποια άλλη τοποθεσία?
ΑΥΤΗΝ... ΆΛΛΗ...

ΜΕΡΟΣ 2^ο

1. Θα θέλατε να μετακομίσετε σε άλλη περιοχή?
ΝΑΙ... ΟΧΙ...
2. Πως θα χαρακτηρίζατε τους παρακάτω παράγοντες

	ΧΑΜΗΛΟ	ΜΕΤΡΙΟ	ΥΨΗΛΟ
Α)ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ			
Β)ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ			
Γ)ΣΗΜΑΣΙΑ ΑΝΥΠΑΡΞΙΑΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ			

3. Πιστεύετε ότι στην περιοχή σας αντιμετωπίζεται προβλήματα

- Α) Κυκλοφοριακής συμφόρησης
- Β) Έλλειψης χώρων στάθμευσης
- Γ) Ατμοσφαιρικής ρύπανσης

- Δ) Όχλησης
 Ε) Καθαριότητας
 Ζ) Έλλειψης πρασίνου
 Η) Πυκνής δόμηση

Ποια από τα παραπάνω θα σας οδηγούσε να εγκαταλείψετε την περιοχή

.....

4. Ποια πιστεύετε από τα παρακάτω φαινόμενα είναι έντονα και σας δημιουργούν πρόβλημα στην διαβίωση σας?

- Α) Εγκληματικότητα
 Β) Ανεργία
 Γ) Κακή ποιότητα σχολικής παιδείας
 Δ) Ρατσισμός

Θα σας οδηγούσε κάποιο από τα παραπάνω να εγκαταλείψετε την περιοχή?

.....

5. Πιστεύετε ότι η αποβιομηχάνιση της ευρύτερης περιοχής έχει επηρεάσει την εγκατάλειψη της περιοχής?

Καθόλου Αρκετά.... Πολύ....

6. Πιστεύετε ότι έχουν γίνει έργα στην περιοχή για την αναβάθμισή της?

Καθόλου.... Αρκετά.... Πολλά...

7. Πως θα χαρακτηρίζατε τις ενέργειες του δήμου και της κυβέρνησης για την περιοχή?

Χαμηλού επιπέδου.... Μεσαίου επιπέδου.... Υψηλού επιπέδου...

8. Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών πιστεύετε ότι είναι έντονο στην περιοχή σας?

Καθόλου... Αρκετά... Πολύ....

9. Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών προκαλεί προβλήματα στην καθημερινή σας ζωή?

Καθόλου.... Αρκετά... Πολλά...

10. Πιστεύετε ότι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών υποβαθμίζει περαιτέρω την ποιότητα ζωή σας και την ανάπτυξη της περιοχής?

ΝΑΙ... ΟΧΙ... ΊΣΩΣ...

11. Πιστεύετε ότι το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κατοικιών εντείνει περαιτέρω την τάση φυγής από την περιοχή?

Καθόλου... Αρκετά... Πολύ....

12. Εσείς προτίθεστε να εγκαταλείψετε την περιοχή στο άμεσο μέλλον

ΝΑΙ... ΟΧΙ...

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΑ ΕΥΡΗΜΑΤΑ



Φωτογραφία 1. Οδός Ψαρομυλήγκου



Φωτογραφία 2. Οδός Παναγή Τσαλδάρη

ΕΣΤΙΕΣ ΜΟΛΥΝΣΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗΣ



Φωτογραφία 3. Οδός Αγησιλάου και Σαλαμίνος



Φωτογραφία 4. Οδός Σαλαμίνος 67

ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ



Φωτογραφία 5. Οδός Παναγή Τσαλδάρη 92-96



Φωτογραφία 6. Οδός Διπύλου 17-23



Φωτογραφία 7. Οδός Σαλαμίνας και Παραμυθιάς



Φωτογραφία 8. Οδός Κεραμεικού και Μυκάλης



Φωτογραφία 9. Οδός Καλογήρου Σαμουήλ και Παναγή Τσαλδάρη



Φωτογραφία 10. Οδός Αγίων Ασωμάτων 17



Φωτογραφία 11. Οδός Αγίων Ασωμάτων 10



Φωτογραφία 12. Οδός Ψαρομυλήγκου 18



Φωτογραφία 13. Οδός Καλογήρου Σαμουήλ 12-14



Φωτογραφία 14. Οδός Μυκάλης 10-18

ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΕΣ ΕΙΚΟΝΕΣ



Δορυφορική εικόνα του οικοδομικού τετραγώνου
Καλογήρου Σαμουήλ-Ψαρομυλήγκου- Αγ. Ασωμάτων- Παναγή Τσαλδάρη



Δορυφορική εικόνα τμήματος της περιοχής μελέτης μας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

Έλληνες 18-25

Πίνακας 9.2.8 Επιθυμία να μετακομίσουν σε άλλη περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
OXI	3	8,8
ΝΑΙ	31	91,2
ΣΥΝΟΛΟ	34	100,0

Πίνακας 9.2.32 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
OXI	5	14,7
ΝΑΙ	29	85,3
ΣΥΝΟΛΟ	34	100,0

Έλληνες 25-50

Πίνακας 9.3.8 Επιθυμία να μετακομίσουν σε άλλη περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	5	14,3
ΝΑΙ	30	85,7
ΣΥΝΟΛΟ	35	100,0

Πίνακας 9.3.32 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	8	22,9
ΝΑΙ	27	77,1
ΣΥΝΟΛΟ	35	100,0

Έλληνες άνω των 50 ετών

Πίνακας 9.4.8 Επιθυμία να μετακομίσουν σε άλλη περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	29	76,3
NAI	9	23,7
ΣΥΝΟΛΟ	38	100,0

Πίνακας 9.4.32 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	29	76,3
NAI	9	23,7
ΣΥΝΟΛΟ	38	100

Μετανάστες

Πίνακας 9.5.9 Επιθυμία να μετακομίσουν σε άλλη περιοχή

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	36	90,0
NAI	4	10,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100,0

Πίνακας 9.5.33 Πρόθεση των ερωτώμενων να εγκαταλείψουν άμεσα τη περιοχή.

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
OXI	36	90,0
NAI	4	10,0
ΣΥΝΟΛΟ	40	100,0

Κτίσματα

Πίνακας 9.6.3 Δεκαετία κατασκευής εγκαταλελειμμένου οικοπέδου

	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΠΡΟ 30	71	29,1
30-50	132	54,1
50-70	29	11,9
70-90	11	4,5
90- 2000	1	,4
ΣΥΝΟΛΟ	244	100,0