

Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας

Διάλεξη 10η

Οι κοινωνικές και στεγαστικές μεταβολές της σύγχρονης Αθήνας

Διδάσκουσα: Δρ. Νικολίνα-Σπυριδούλα Μυωφά

Email: n.myofa@aegean.gr

Εισαγωγή

- Κάθετος κοινωνικό και εθνοτικό διαχωρισμό
- Τουριστικοποίηση και στεγαστική κρίση
- Η Κυψέλη ως παράδειγμα

Η επιστημονική συζήτηση γύρω από τον διαχωρισμό

- Ο κοινωνικός και εθνοτικός διαχωρισμός προκύπτει όταν **διαφορετικές κοινωνικές ή εθνοτικές ομάδες «καταλαμβάνουν διαφορετικούς χώρους μέσα στην ίδια πόλη»** (Gregory et al. 2009: 673).
- Ο διαχωρισμός (**segregation**) κατά κύριο λόγο είναι **στεγαστικός** αφού αφορά κυρίως τον **τόπο κατοικίας που οι ομάδες αυτές καταλαμβάνουν** αν και υπάρχουν και άλλες διαστάσεις του διαχωρισμού όπως ο σχολικός, ο διαχωρισμός με βάση τον τόπο εργασίας και ο διαχωρισμός στα μέσα μεταφοράς.
- Οι **κοινωνικοί επιστήμονες της Σχολής του Σικάγου** δανείστηκαν τον όρο αυτό από την επιστήμη της γενετικής του 19ου αιώνα (Πρώτος νόμος του Μέντελ) και τον χρησιμοποίησαν στις κοινωνικές επιστήμες για να περιγράψουν τον διαχωρισμό των εθνοτικών ομάδων, με βάση τον τόπο κατοικίας τους.

Η επιστημονική συζήτηση γύρω από τον διαχωρισμό

- Η βασική μορφή διαχωρισμού στις ΗΠΑ και στις χώρες της Βόρειας και Δυτικής Ευρώπης είναι ο **«οριζόντιος διαχωρισμός»** (horizontal or neighborhood segregation) δηλαδή ο διαχωρισμός της κοινωνικής ή εθνοτικής σύνθεσης σε **επίπεδο γειτονιάς**.
- Η κύρια συζήτηση για το διαχωρισμό (κοινωνικό ή εθνοτικό) έχει επικεντρωθεί στη **οριζόντια διάσταση**, που αφορά κυρίως τον αγγλόφωνο κόσμο.
- Αντίθετα, ο **«κάθετος διαχωρισμός»** ως μορφή μικροδιαχωρισμού σε επίπεδο πολυκατοικίας έχει τραβήξει πολύ **λιγότερη προσοχή στον αγγλόφωνο κόσμο**.
- Οι κοινωνικοί γεωγράφοι των πόλεων **θεωρούν το φαινόμενο αυτό περιθωριακό**, σχετιζόμενο με το παρελθόν ή χαρακτηριστικό πολύ λίγων πόλεων, χωρίς ευρύτερο επιστημονικό ενδιαφέρον.

Η επιστημονική συζήτηση γύρω από τον διαχωρισμό

- Η πρώτη αναφορά στον όρο κοινωνικός διαχωρισμός από Έλληνες επιστήμονες, έγινε στα **τέλη της δεκαετίας του 1980** παρόλο που το **φαινόμενο προϋπήρχε και είχε ήδη εντοπιστεί.**
- Η **Λεοντίδου (1989: 292)** αναφέρει ότι **ήδη από τη δεκαετία του 1920 στον αθηναϊκό χώρο προδιαγράφονταν διάφοροι τύποι κοινωνικού διαχωρισμού:**
 - ✓ μεταξύ των **προσφυγικών συνοικισμών και των γειτονιών των γηγενών,**
 - ✓ μεταξύ της **Ανατολικής πλευράς του Λεκανοπεδίου Αττικής** (τόπος κατοικίας εύπορων κοινωνικών στρωμάτων) και της **Δυτικής** (τόπος κατοικίας λαϊκών στρωμάτων)
 - ✓ αλλά και μεταξύ των **συμπαγών περιοχών του κέντρου** με κυρίαρχη την πολυκατοικία και των **λαϊκών γειτονιών της αυτοστέγασης.**

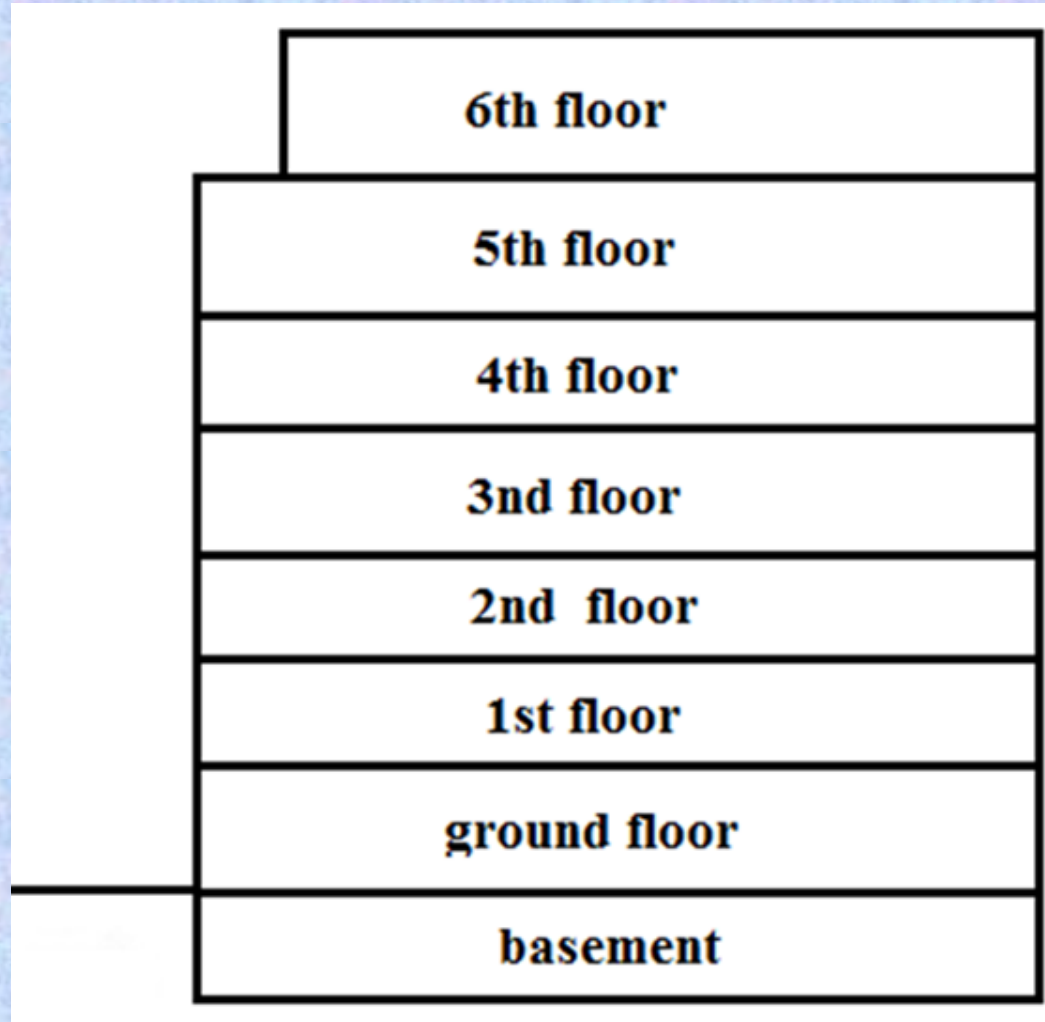
Η επιστημονική συζήτηση γύρω από τον διαχωρισμό

- Η Λεοντίδου το 1990, εισήγαγε για πρώτη φορά τον όρο «**κάθετη κοινωνική διαφοροποίηση**» (vertical social differentiation), έναν νέο τύπο διαχωρισμού ο οποίος πρωτο-εμφανίστηκε κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου στις γειτονιές της Αθήνας με τα πολυώροφα κτήρια.
- Ωστόσο, τα **πρώτα ποσοτικά δεδομένα** που τεκμηριώνουν την ύπαρξη αυτής της κάθετης διαφοροποίησης προέκυψαν στις **αρχές της δεκαετίας του 2000** από τους Malouta και Karadimitriou 2001.
- ✓ Τα δεδομένα αυτά αντλήθηκαν μέσα από ένα μικρό δείγμα **254 νοικοκυριών**, σε μια γειτονιά του κέντρου της Αθήνας (Αμπελόκηποι), όπου έγινε συσχέτιση της κοινωνικο-επαγγελματικής φυσιογνωμίας των νοικοκυριών με τον όροφο της κατοικίας.
- Καταλυτική, ως προς αυτή την κατεύθυνση, της τεκμηρίωσης του φαινομένου με τη χρήση ποσοτικών δεδομένων, ήταν η **προσθήκη του ορόφου στα δεδομένα της απογραφής του 2011**.

Κάθετος κοινωνικός/εθνοτικός διαχωρισμός

- Με τον όρο κάθετος κοινωνικός και εθνοτικός διαχωρισμός υπονοείται ότι **διαφορετικές κοινωνικές και εθνοτικές ομάδες ζουν μαζί** σε πολυκατοικίες.
- Η κατανομή των ομάδων αυτών στη μικροκλίμακα ακολουθεί μια **ιεραρχική δομή**.
- Η **ύπαρξη ιεραρχιών** στην κατανομή των κοινωνικών ομάδων στο χώρο της πολυκατοικίας ήταν ο βασικός λόγος που οι Maloutas και Karadimitriou (2001) υιοθέτησαν τον όρο κάθετος κοινωνικός «**διαχωρισμός**» αντί για «διαφοροποίηση».
- Ο όρος «διαφοροποίηση» υπονοεί διαφορά αλλά όχι κατ' ανάγκη ιεραρχίες σε αντίθεση με τον όρο «**διαχωρισμός**» που **τονίζει την κοινωνική απόσταση**.

Δομή κάθετου κοινωνικού/εθνοτικού διαχωρισμού



- Η μορφή του κάθετου διαχωρισμού που εντοπίζεται στις πολυκατοικίες που χτίστηκαν στην Αθήνα την περίοδο 1950-1980 είναι η ακόλουθη: **τα φτωχότερα κοινωνικά στρώματα ή/και οι μετανάστες υπερεκπροσωπούνται στους κατώτερους ορόφους (υπόγειο και ισόγειο), ενώ στους ανώτερους ορόφους (4^ο και πάνω) υπερεκπροσωπούνται οι υψηλότερες κοινωνικές τάξεις ή/και τα νοικοκυριά Ελληνικής υπηκοότητας.**

Το αθηναϊκό πλαίσιο ανάπτυξης του κάθετου διαχωρισμού

- Την **μεταπολεμική περίοδο** η υιοθέτηση της **ιδιοκατοίκησης** ως κυρίαρχου καθεστώτος ενοίκησης από τα φτωχά στρώματα του πληθυσμού, ο **τρόπος απόκτησης της κατοικίας** (μέσω αυτοστέγασης και εκτός σχεδίου δόμησης), τα ανεπτυγμένα **οικογενειακά δίκτυα** αλληλοβοήθειας καθώς και η **αυξημένη κοινωνική κινητικότητα**, είχαν ως αποτέλεσμα η Αθήνα να παρουσιάζει την **εικόνα περιορισμένης κοινωνικής διαίρεσης**.
 - Ωστόσο, ο **μειωμένος κοινωνικός διαχωρισμός** δεν σήμαινε και **πλήρη απουσία του**.
- Η Αθήνα, λοιπόν, κατά τη διάρκεια των **πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών** χαρακτηριζόταν από μειωμένη κοινωνική διαίρεση και από υψηλή κοινωνική κινητικότητα και «*υπό την επιρροή των κυρίαρχων μορφών στεγαστικής παροχής, ο διαχωρισμός ακολουθούσε ένα μοτίβο ευρείας και σταδιακής διαίρεσης μεταξύ ενός **αστικού** –κεντρικού και ανατολικού τμήματος της πόλης– και του **δυτικού τμήματος της εργατικής τάξης** που εκτείνεται στην ευρύτερη περιφέρεια*» (Maloutas, 2004, 199).

Το αθηναϊκό πλαίσιο ανάπτυξης του κάθετου διαχωρισμού

- Όμως, η σταδιακή αντικατάσταση της αυτοστέγασης από την αντιπαροχή ως κυρίαρχη μέθοδο απόκτησης κατοικίας επέφερε σημαντικές αλλαγές καθώς η αγορά αντικαθιστούσε τις οικογενειακές πρακτικές.



- Η **αντιπαροχή αύξησε τον κοινωνικό διαχωρισμό** αφού, σε αντίθεση με την αυτοστέγαση, η κατασκευή κατοικιών γινόταν με κατεύθυνση την αγορά.



- Η μορφή του διαχωρισμού που αναπτύχθηκε στην Αθήνα είναι ο **κάθετος κοινωνικός και εθνοτικός διαχωρισμός**.

Το αθηναϊκό πλαίσιο ανάπτυξης του κάθετου διαχωρισμού

- Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 η σχεδόν ομοιογενής δομή των πολυκατοικιών που κατασκευάστηκαν με το σύστημα αντιπαροχής άρχισε να αλλάζει.
- Τα ανώτερα και ανώτερα-μεσαία κοινωνικά στρώματα που κατοικούσαν στις διάφορες γειτονιές του Δήμου Αθηναίων μετακινούνται προς τα βόρεια και νότια προάστια της Αθήνας εξαιτίας της υποβάθμισης των συνθηκών ζωής και διαβίωσης στο κέντρο.
- Στα κενά διαμερίσματα, που προέκυψαν εξαιτίας της μετεγκατάστασης των πιο εύπορων κατοίκων στα προάστια, εγκαθίστανται από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 κατώτερες κοινωνικο-επαγγελματικές κατηγορίες.



Ο διαχωρισμός σε αυτές τις πολυκατοικίες προέκυψε μεταξύ των ανώτερων και ανώτερων-μεσαίων κοινωνικών κατηγοριών που παρέμειναν και των νέων, χαμηλότερων κοινωνικών κατηγοριών που εισήλθαν.

Το αθηναϊκό πλαίσιο ανάπτυξης του κάθετου διαχωρισμού

- Από τη δεκαετία του **1990**, **μετανάστες αναζητούσαν στέγη σε πολυκατοικίες στο κέντρο της Αθήνας**, ιδιαίτερα στους χαμηλότερους ορόφους με τη μικρότερη επιφάνεια, λόγω των χαμηλών ενοικίων.
- Η είσοδος των μεταναστών διατήρησε και ενίσχυσε την κάθετη κοινωνική διαστρωμάτωση, προσθέτοντας και **εθνοτική διάσταση** σε αυτήν.

Ποιοτικά χαρακτηριστικά κτηρίων όπου το φαινόμενο του κάθετου διαχωρισμού εμφανίζεται

- Ο βασικός τύπος κτηρίων όπου το φαινόμενο του κάθετου διαχωρισμού εμφανίζεται είναι **κτήρια των 5 ορόφων και πάνω** τα οποία κατασκευάστηκαν με το **σύστημα της αντιπαροχής** την **περίοδο 1950-1980**.
- Ο διαχωρισμός συνδέεται άμεσα με το **μέγεθος των διαμερισμάτων** και γενικά τα **χαρακτηριστικά των κατοικιών**.
- Τα διαμερίσματα των υψηλότερων ορόφων σε αντίθεση με αυτά των χαμηλότερων έχουν:
 - ✓ λιγότερο θόρυβο,
 - ✓ καλύτερη θέα,
 - ✓ περισσότερο φως,
 - ✓ καλύτερο αερισμό,
 - ✓ μεγαλύτερα και χρησιμοποιήσιμα μπαλκόνια,
 - ✓ περισσότερο κατοικήσιμο χώρο κ.λπ.

Ποιοτικά χαρακτηριστικά κτηρίων όπου το φαινόμενο του κάθετου διαχωρισμού εμφανίζεται

- Αυτή η διαφοροποίηση έχει να κάνει με τον τρόπο με βάση τον οποίο κατασκευάζονταν οι πολυκατοικίες της περιόδου 1950-1980 και συγκεκριμένα τα κτήρια που χτίστηκαν με τους **Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς (ΓΟΚ) του 1955 και του 1973.**
- **Βασικές διατάξεις των 2 μεταπολεμικών ΓΟΚ** επηρέασαν σημαντικά την κοινωνική φυσιογνωμία των αθηναϊκών πολυκατοικιών και **έθεσαν τα θεμέλια για τη δημιουργία του κάθετου διαχωρισμού,** παρόλο που ο στόχος αυτός δεν ήταν στις προθέσεις των νομοθετών.

Ποιοτικά χαρακτηριστικά κτηρίων όπου το φαινόμενο του κάθετου διαχωρισμού εμφανίζεται

- Ο τρόπος κατασκευής οδηγούσε σε διαφοροποίηση ανά όροφο των διαμερισμάτων σε αυτές τις πολυκατοικίες:
- ✓ Τα **προνομιακά διαμερίσματα των ανώτερων ορόφων**, με την καλύτερη θέα και φυσικό αερισμό, είναι τα μεγαλύτερα, τα πιο φωτεινά και τα λιγότερο θορυβώδη διαμερίσματα των πολυκατοικιών αυτών **σε αντίθεση με τα διαμερίσματα των κατώτερων ορόφων που είναι τα πιο υποβαθμισμένα.**
- ✓ Επιπλέον η **ύπαρξη κατοικιών στο υπόγειο και ισόγειο αποτελεί σημαντικό παράγοντα για τη διαμόρφωση του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού** καθώς αυτά τα διαμερίσματα είναι πιο προσιτά για τα κατώτερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα και τους μετανάστες από αναπτυσσόμενες χώρες.



29/5/2026



29/5/2026



Περίπτωση μελέτης: Πολυκατοικία στην Άνω Κυψέλη



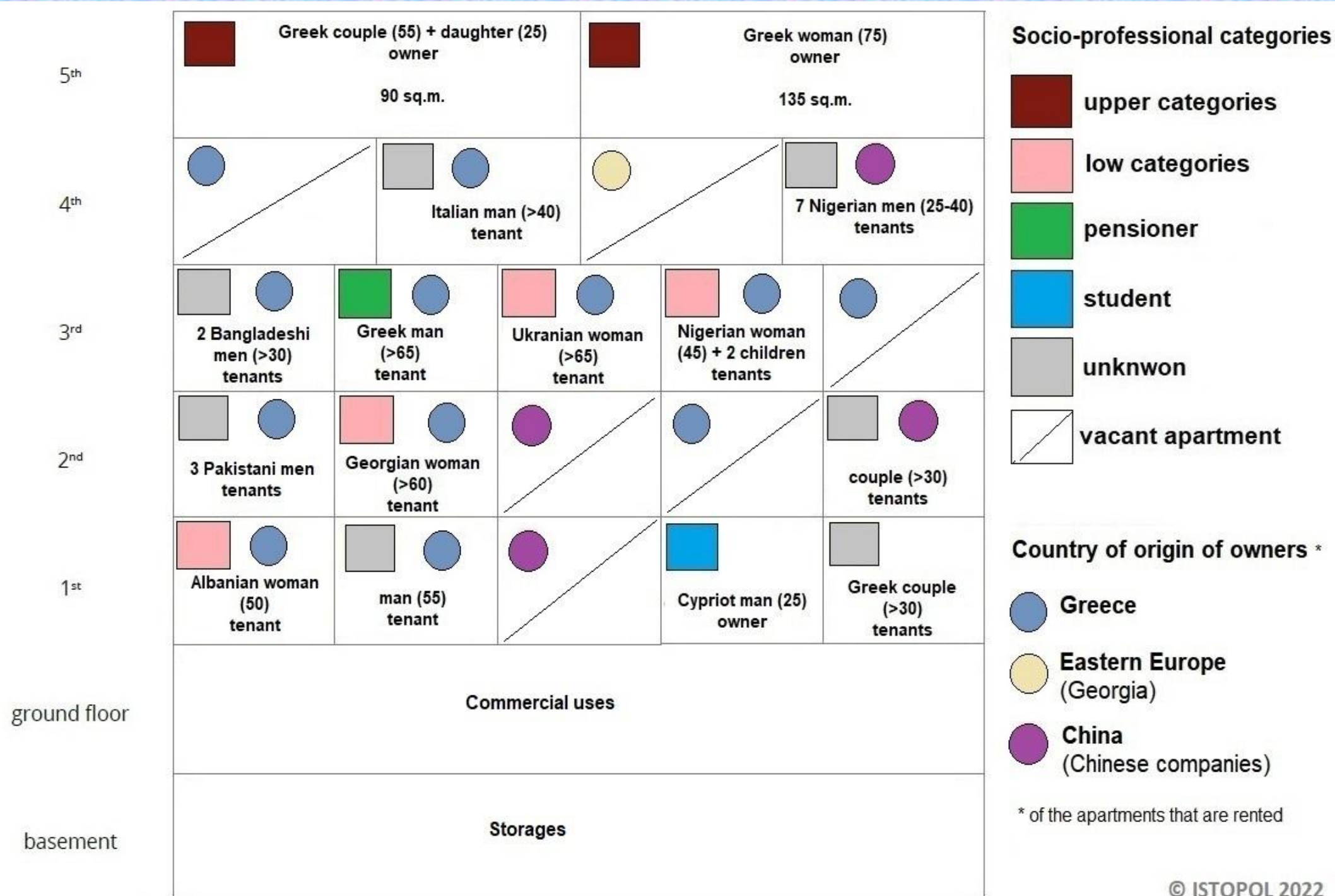
- κατασκευάστηκε στα **μέσα της δεκαετίας του 1960**.
- αποτελείται από **υπόγειο, ισόγειο και 5 επιπλέον ορόφους**.
- συνολικός αριθμός διαμερισμάτων: **21**.
- στο **υπόγειο και ισόγειο** δεν υπάρχουν οικιστικές χρήσεις.

Περίπτωση μελέτης: Πολυκατοικία στην Άνω Κυψέλη

- Η πολυκατοικία αυτή ακολουθεί τις σημαντικές αλλαγές που συντελούνται στην κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας:
 - Οι πρώτοι ένοικοι ήταν **ιδιοκτήτες** διαμερίσματος.
 - Η προαστιοποίηση από τη δεκαετία του 1970 άρχισε να αλλάζει σταδιακά την κοινωνική φυσιογνωμία της πολυκατοικίας αυτής. Στα κενά διαμερίσματα που δημιουργούνταν από τις μετεγκαταστάσεις αυτές εγκαθίστανται νέοι κάτοικοι, κυρίως **ενοικιαστές** με αποτέλεσμα να αυξηθεί στην πολυκατοικία ο αριθμός των ενοικιαστών σε σχέση με τον αριθμό των ιδιοκατοίκων.
 - Από τη δεκαετία του 1990: **εισροή μεταναστών από τρίτες χώρες** οι οποίοι νοίκιαζαν διαμερίσματα στην πολυκατοικία αυτή.

Περίπτωση μελέτης: Πολυκατοικία στην Άνω Κυψέλη

- Μέχρι τα μέσα του 2010, **11 διαμερίσματα** της συγκεκριμένης πολυκατοικίας ήταν κενά.
- Το 2016 συνολικά 4 διαμερίσματα πουλήθηκαν σε **κινεζικές εταιρείες**.
- Οι δύο πληροφορητές της πολυκατοικίας, ανέφεραν ότι δεν έχουν αναπτύξει σχέσεις με τους κατοίκους αυτών των διαμερισμάτων εξαιτίας της **υψηλής στεγαστικής τους κινητικότητας**.
- Σήμερα ο αριθμός διαμερισμάτων που **ιδιοκατοικούνται** είναι πολύ μικρός (**3** συνολικά) ενώ είναι αυξημένος ο αριθμός των διαμερισμάτων που **ενοικιάζονται (12)** καθώς και των **κενών (6)**.



Ο τύπος του διαχωρισμού

- Το κτήριο αυτό αποτελεί μια **περίπτωση μεικτής κοινωνικά, δημογραφικά και εθνοτικά πολυκατοικίας**.
- Οι κάτοικοι είναι **έντονα κινητικοί** εκτός από τους κατοίκους των δύο διαμερισμάτων του υψηλότερου ορόφου που κατοικούν για μεγάλο χρονικό διάστημα στην πολυκατοικία.
- Ο **κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός** παρατηρείται μεταξύ των κατώτερων-μεσαίων ορόφων (μέχρι τον τέταρτο) που κατοικούνται από ενοικιαστές (Έλληνες και υπηκόους ξένων χωρών) που ανήκουν σε χαμηλά κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα και του υψηλότερου ορόφου (πέμπτος) που κατοικείται από Έλληνες που ανήκουν σε ανώτερα κοινωνικο-επαγγελματικά στρώματα.

Νέες στεγαστικές μεταβολές στη σύγχρονη Αθήνα

- Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο τρόπος που αυτή κατασκευάστηκε
- Η κοινωνική και εθνοτική μίξη στις κεντρικές γειτονιές
- Το γερασμένο στεγαστικό απόθεμα
- Η κρατική επιδότηση **ανακαινίσεων και ενεργειακής αναβάθμισης** κατοικιών



Δημιουργήθηκαν ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξη της **τουριστικοποίησης**

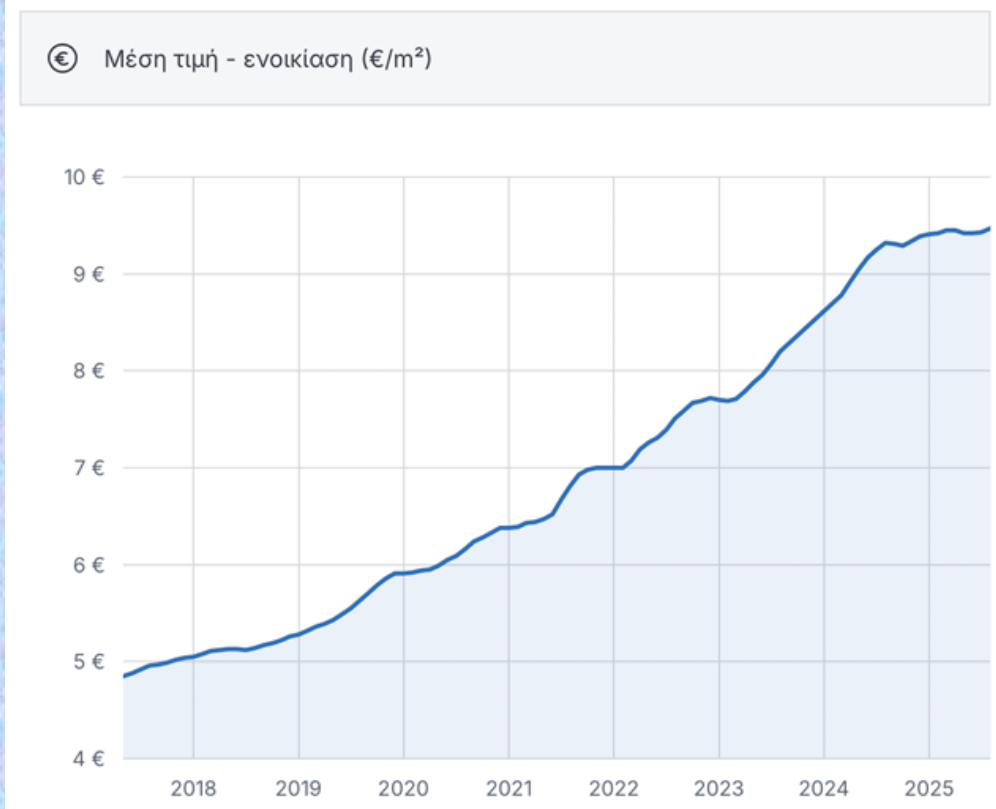
Τουριστικοποίηση

- Είναι μια **πολυδιάστατη κοινωνικοοικονομική και χωρική διαδικασία** μέσω της οποίας ένας **τόπος μεταβάλλεται συστηματικά** ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες, τις πρακτικές και τις προσδοκίες επισκεπτών και κατοίκων της σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει **αλλαγές στις χρήσεις γης, στη δομή της τοπικής οικονομίας, στην αγορά κατοικίας, στις πολιτισμικές πρακτικές, στην καθημερινότητα των γειτονιών** (Gravari-Barbas & Guinand, 2025), στις **σχέσεις μεταξύ των κατοικιών και στον τρόπο που αυτοί αντιλαμβάνονται τη γειτονιά τους** (Myofa, 2023).

Περίπτωση μελέτης: μεταβολές στην ενοικιαζόμενη κατοικία στην Κυψέλη

✓ Η μεγάλη ραγδαία αύξηση των ενοικίων έχει εκτοπίσει τους οικονομικά ασθενέστερους, κυρίως μετανάστες, οι οποίοι είχαν εγκατασταθεί τα προηγούμενα χρόνια στην Κυψέλη, ως μια φθηνή γειτονιά, αναγκάζονται πλέον και κατεβαίνουν κάτω από την Πατησίων στο 6ο διαμέρισμα στην περιοχή εκεί του Άγιου Παντελεήμονα, κάτω από την Πλατεία Βικτωρίας που είναι ακόμα πιο οικονομικά τα διαμερίσματα. Αυτό είναι παρατηρημένο και από εμπειρία που μου έχουν διηγηθεί πολλές περιπτώσεις, που τους λένε διπλασιασμό ας πούμε του ενοικίου αναγκάζοντάς τους ουσιαστικά να εγκαταλείψουν το διαμέρισμα. [...] (Σωκράτης, 43 ετών, ενοικιαστής)

✓ Σήμερα δίνω 480 ευρώ, ξέρω ότι θεωρείται χαμηλό ενοίκιο. Έχω όμως πολλά προβλήματα με την πολυκατοικία. Όταν ψάχνω στην Χρυσή Ευκαιρία για να αλλάξω διαμέρισμα, η εικόνα είναι αποκαρδιωτική. Το μικρότερο ενοίκιο που βρίσκω, για 100 τετραγωνικά και τουλάχιστον από τον 2ο όροφο και πάνω, είναι στα 800 ευρώ. Και οριακά αυτό μπορεί να είναι για σπίτι ούτε ανακαινισμένο και με τα παλιά κουφώματα. Για να κρατήσω τη διαβίωση που έχω αυτήν τη στιγμή παραμένοντας Κυψέλη, πρέπει να δώσω τουλάχιστον 900 ευρώ. Υπάρχει ένα συναίσθημα εγκλωβισμού. Επίσης σου αφαιρείται η δυνατότητα διαπραγμάτευσης. Αν κάτι δεν δουλεύει [στο διαμέρισμα], δεν θα το ζητήσεις. (Κατερίνα, 52 ετών, ενοικιάστρια)



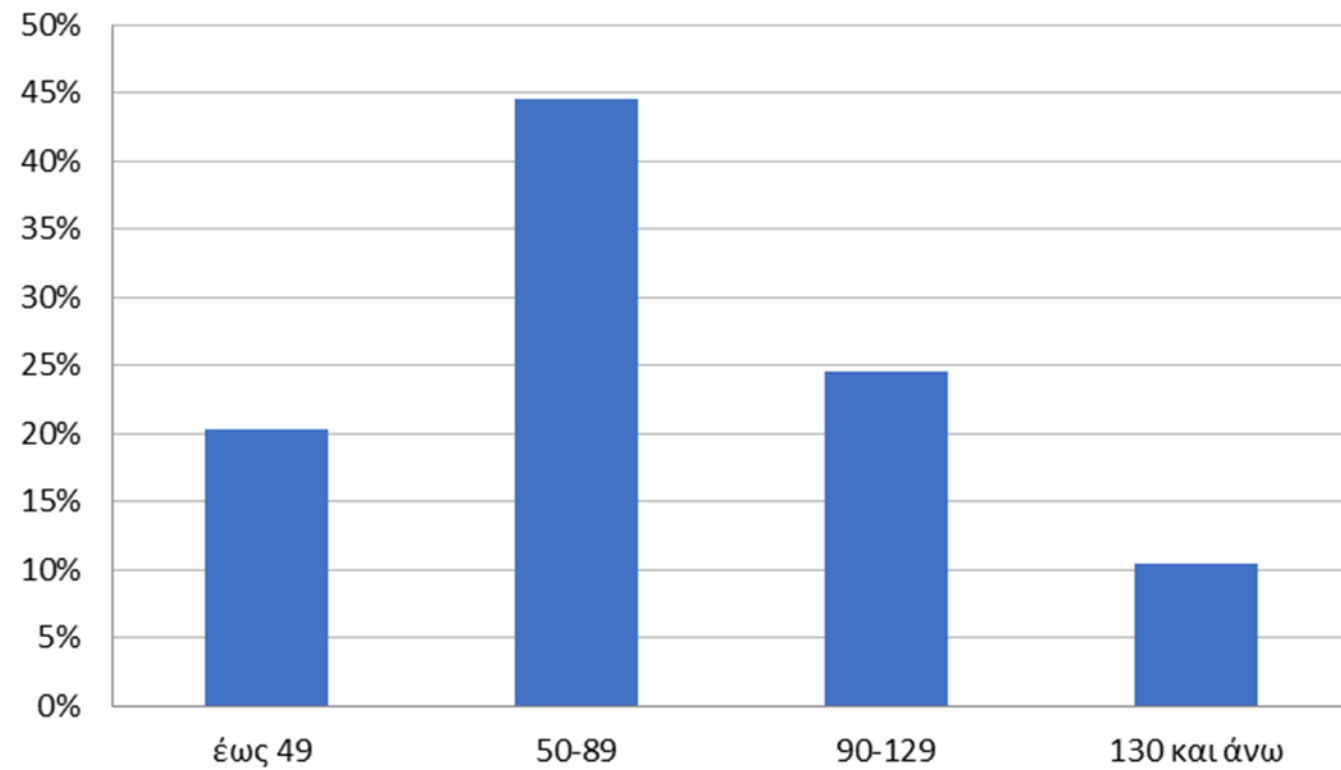
Κυψέλη: μέση τιμή ενοικίασης **9,9%**

Περίπτωση μελέτης: μεταβολές στην ενοικιαζόμενη κατοικία στην Κυψέλη

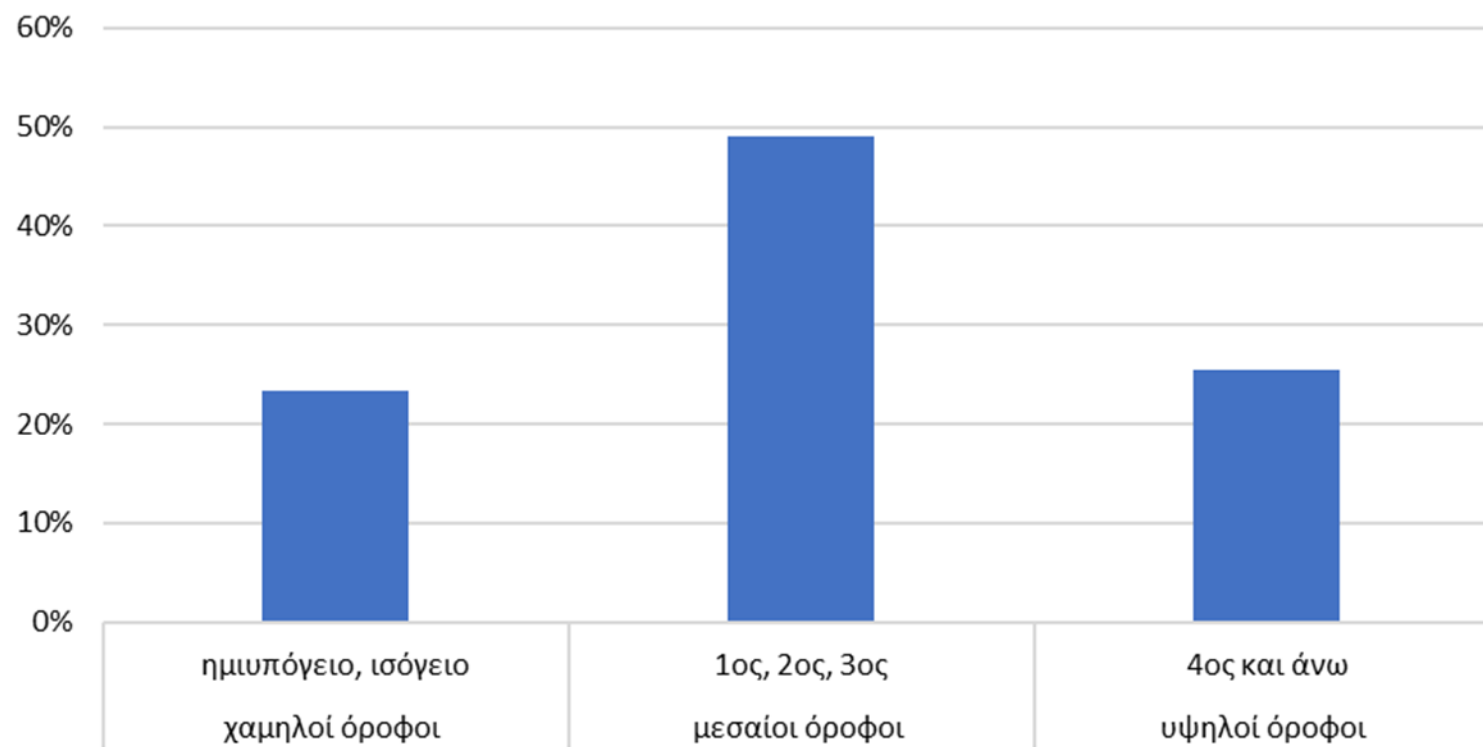
- **Ενοικιαζόμενη κατοικία:** Καταγράφηκαν συνολικά **467 αγγελίες** από τον ιστότοπο **spitogatos** τον Σεπτέμβριο του 2024.

A/A	Τιμή (ευρώ)	τ.μ.	ευρώ/τ.μ.	όροφος	έτος κατασκευής	ενεργειακή κλάση	διεύθυνση
1	450	34	13,2	3	2009	A (33%-50%)	Ερυθραίας 3Α
2	640	110	5,8	2	-	B (75%-100%)	Πάροδος Αμαλθείας
3	400	70	5,7	ισόγειο	-	E (182%-227%)	Λαζαράδων
4	500	80	6,3	3	1980	Γ (100%-141%)	Κρήνης 1
5	800	72	11,1	4	2010	Δ (141%-182%)	Παξών 22
6	420	53	7,9	2	-	H (>273%)	Μετάνειρας
7	600	65	9,2	4	-	Γ (100%-141%)	Σύρου
8	750	135	5,6	1	-	H (>273%)	Κυψέλης 40
9	1300	145	9,0	7	1995	A (33%-50%)	Χιλιανδαρίου 4
10	350	27	13,0	ημιυπόγειο	-	ΠΕΑ υπό έκδοση	Τενέδου 57

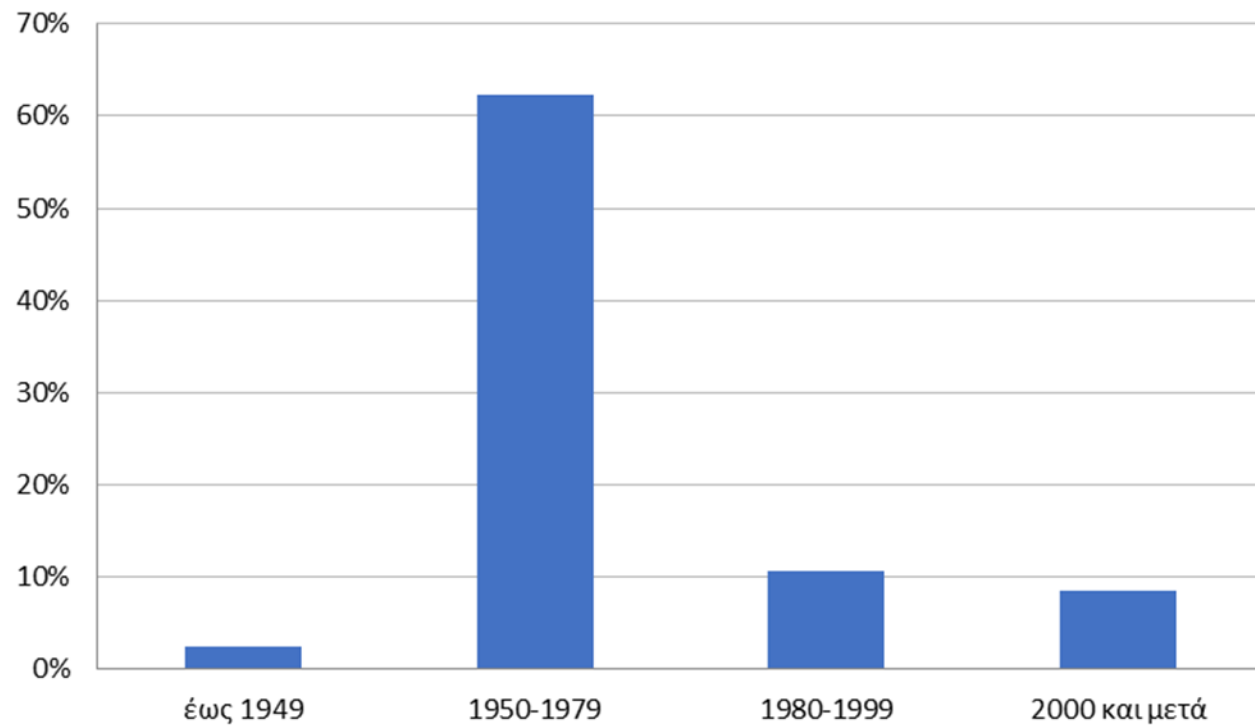
% διαμερισμάτων προς ενοικίαση ανά επιφάνεια (τ.μ.)

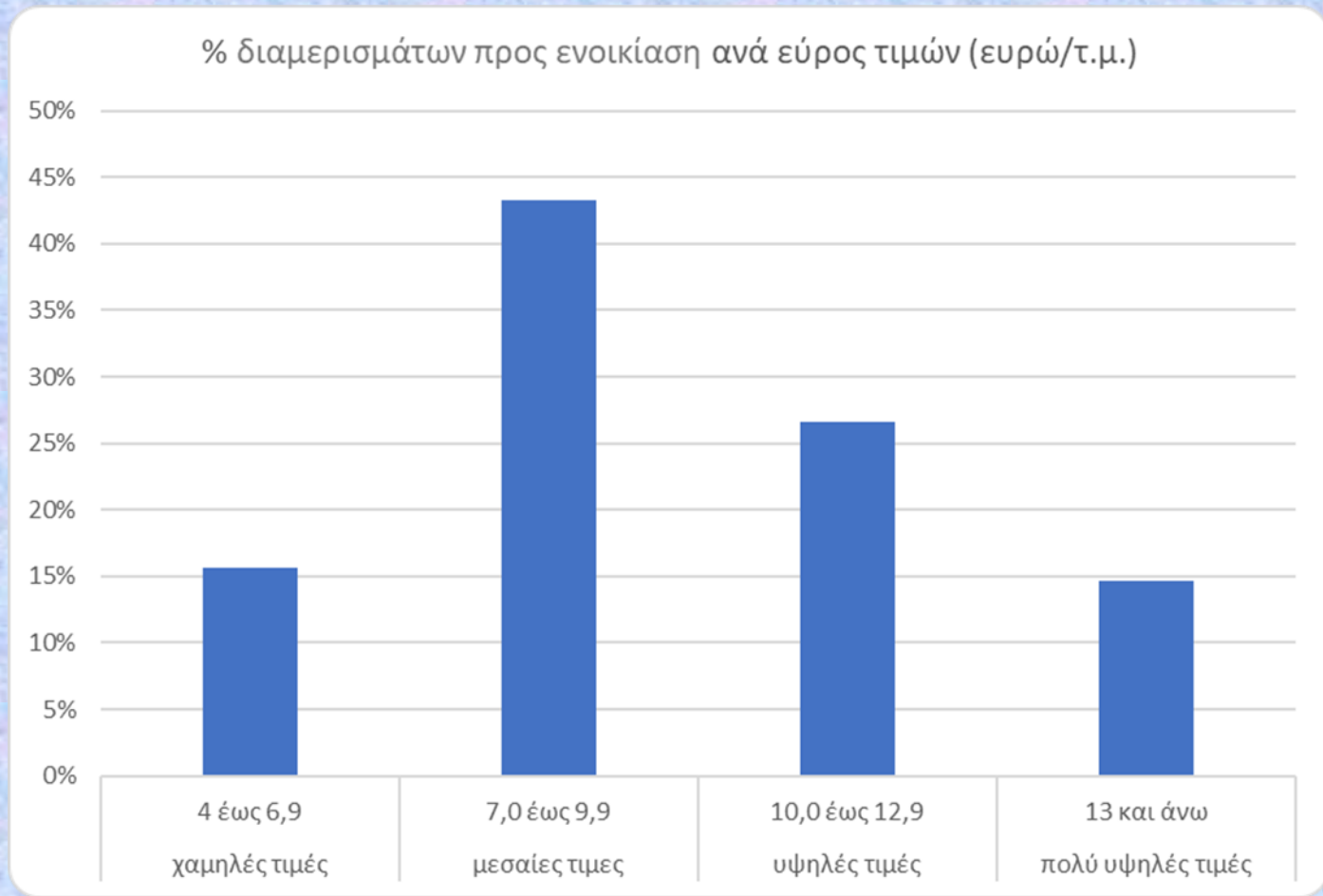


% διαμερισμάτων προς ενοικίαση ανά όροφο



% διαμερισμάτων προς ενοικίαση ανά περίοδο κατασκευής

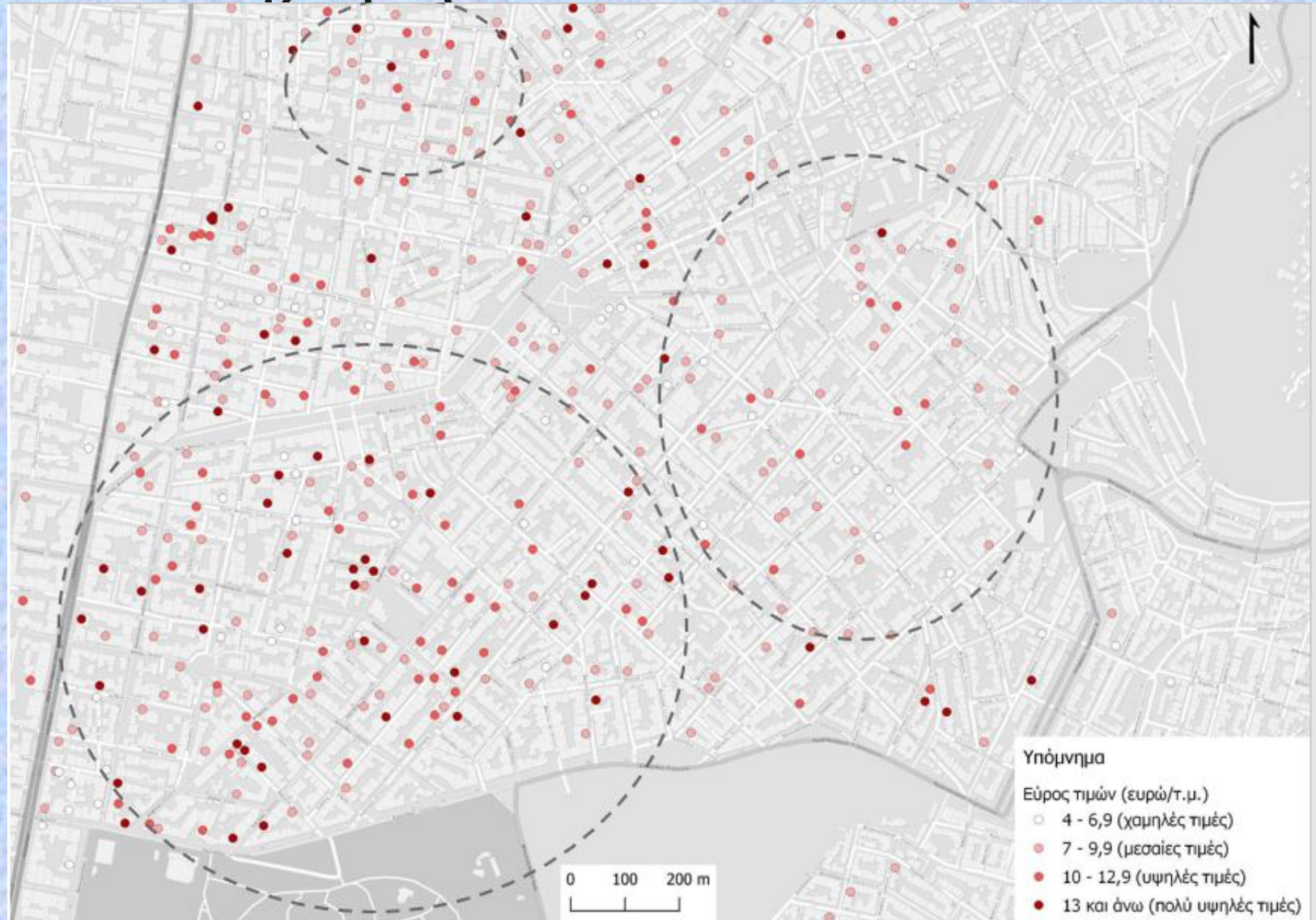




Χάρτης κατανομής των τιμών ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο

→ Σχετικά με την κατανομή των τιμών ενοικίασης ανά τετραγωνικό δεν αναπτύσσεται έντονα κάποιο χωρικό μοτίβο. Ο χάρτης δείχνει:

- ✓ συγκέντρωση των ακριβότερων μισθωμάτων στην περιοχή μεταξύ Φωκίωνος Νέγρη, Αγίου Γεωργίου και Πεδίων Άρεως.
- ✓ οι τιμές εμφανίζουν πτωτική τάση από την Καλλιφρονά και βορειότερα καθώς και νοτιοανατολικά της Φωκίωνος Νέγρη.
- ✓ σχετικά χαμηλότερες τιμές και λιγότερα διαθέσιμα διαμερίσματα προς ενοικίαση, καθώς απομακρυνόμαστε από το τμήμα της γειτονιάς που έχει προσελκύσει νέες χρήσεις.



Περίπτωση μελέτης: μεταβολές στην ενοικιαζόμενη κατοικία στην Κυψέλη

- Η πλειονότητα της ενοικιαζόμενης κατοικίας εντοπίζεται στις μεσαίες τιμές, με **πολύ δυναμική όμως την κατηγορία άνω των 10 ευρώ/τ.μ.** που συγκεντρώνει τις υψηλές και πολύ υψηλές τιμές.
- Τάση συγκέντρωσης των τιμών αυτών στην περιοχή μεταξύ **Φωκίωνος Νέγρη και Πεδίων Άρεως.**
- Οι αλλαγές είναι εμφανείς, ωστόσο, **εξακολουθεί να υφίσταται ένα απόθεμα οικονομικά προσιτής ενοικιαζόμενης στέγης.**

Βιβλιογραφία

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. and Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Αντωνοπούλου, Σ. (1991). *Ο μεταπολεμικός μετασχηματισμός της ελληνικής οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980*. Αθήνα: Παπαζήσης.
- Θεοχαροπούλου, Ι. (2022). *Χτίστες, νοικοκυρές και η οικοδόμηση της σύγχρονης Αθήνας*, Αθήνα: Onassis Foundation.
- Λεοντίδου, Λ. (1989). *Πόλεις της σιωπής. Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940*, 1η έκδοση. Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.
- Leontidou, L. (1990). *The Mediterranean city in transition. Social change and urban development*, 1st ed. Cambridge: Cambridge University Press.
- Μαλούτας, Θ. (επιμ.) (2000). *Οι πόλεις: Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*. Αθήνα-Βόλος: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών & Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Maloutas, T. (2004). Segregation and residential mobility. Spatially entrapped social mobility and its impact on segregation in Athens. *European Urban and Regional Studies*, 11(3), pp. 195-211. <https://doi.org/10.1177/0969776404041>
- Maloutas, T. (2015), Athens. Vertical segregation of spatial proximity. In Christ E. and Gantenbein C., *Review No III Typology - Paris, Delhi, Sao Paulo, Athens*. London: Park Publishing, pp.31-32.

Βιβλιογραφία

- Μαλούτας Θ. (2018), *Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας. Κοινωνικές ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια νοτιοευρωπαϊκή μητρόπολη*. Αθήνα: Εκδόσεις Αλεξάνδρεια.
- Μαλούτας Θ., Μυωφά Ν., Μπαλαμπανίδης Δ., Δημητράκου Ι. (2024) (επιμ.), 37 ιστορίες αθηναϊκών πολυκατοικιών, Αθήνα: Ίδρυμα Ωνάση
- Μαλούτας Θ. & Σπυρέλλης Σ. (2015), Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός. Στο Μαλούτας Θ. και Σπυρέλλης Σ. (επιμ.), *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κάθετος-διαχωρισμός>
- Μυωφά Ν. (2023), Διαφορετικά πρότυπα κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού και στεγαστικής κινητικότητας σε δύο πολυκατοικίες του κέντρου της Αθήνας. *Γεωγραφίες*, 42, σελ. 100-114.
- Myofa N. (2023), Micro-segregation and residential mobility: case study of two athenian apartment blocks. *J Hous and the Built Environ* 38, 2773–2791. <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10062-w>
- Myofa, N. (2024), Forms of vertical segregation in the contemporary city of Athens, *European Journal of Geography* 15(4), 256–270. <https://doi.org/10.48088/ejg.n.myo.15.4.256.270>
- Μυωφά, Ν. & Πολύζου, Ι. (2026). Ενδείξεις τουριστικοποίησης σε μια κοινωνικά και εθνοτικά μεικτή γειτονιά της Αθήνας. Στο: *ΣΑΔΑΣ Αττικής Κατοικία σε Κρίση*, Αθήνα.