



Διπλωματική εργασία:

Η επίδραση των κοινωνικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων

Προσφορά και ζήτηση κατοικίας στα Εξάρχεια, την Κυψέλη και το Μαρούσι

Σπουδάστρια: Μαρία – Άννα Κακάβα
Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Μαρία Μάρκου

Οκτώβριος 2024



Περίληψη

Η διπλωματική αυτή έχει ως κεντρικό ερευνητικό άξονα την περίπλοκη αλληλεπίδραση μεταξύ της αγοράς ακινήτων και ενός πολυδιάστατου πλέγματος κοινωνικοοικονομικών παραγόντων, στην Ελλάδα, από το 2019 έως και σήμερα. Η προσέγγισή βασίζεται σε αποδελτίωση και ανάλυση αγγελιών για ενοικίαση ή πώληση κατοικιών σε τρεις διακριτές περιοχές εντός της Αθήνας: Εξάρχεια, Κυψέλη και Μαρούσι. Αναζητώντας και συσχετίζοντας λέξεις - κλειδιά στις αγγελίες, επιδιώκεται η διάκριση του βαθμού στον οποίο αυτές στοχεύουν συγκεκριμένες δημογραφικές ή κοινωνικές ομάδες, όπως φοιτητές ή οικογένειες, ποιες αναπαραστάσεις της πόλης και της κατοικίας υπονοεί αυτή η στόχευση, και πώς επηρεάζει τόσο τις τιμές των ακινήτων, όσο και την ίδια την παραγωγή κατοικίας. Η έρευνα επικεντρώνεται στο ερώτημα, λοιπόν “σε ποιο βαθμό οι φήμες που διακινούνται στα μέσα ενημέρωσης για τις περιοχές που μας απασχολούν αποτελούν παράγοντες διαμόρφωσης των προτιμήσεων, των αντιλήψεων και, εν τέλει, των στεγαστικών επιλογών του κοινού”. Υπόθεση εργασίας είναι ότι ο χωρικός σχεδιασμός έχει κεντρικό ρόλο στη δημιουργία των αφηγήσεων που συνδέουν τη δυναμική της αγοράς ακινήτων με τη δυναμική των κοινωνικών αλλαγών στην Ελλάδα.

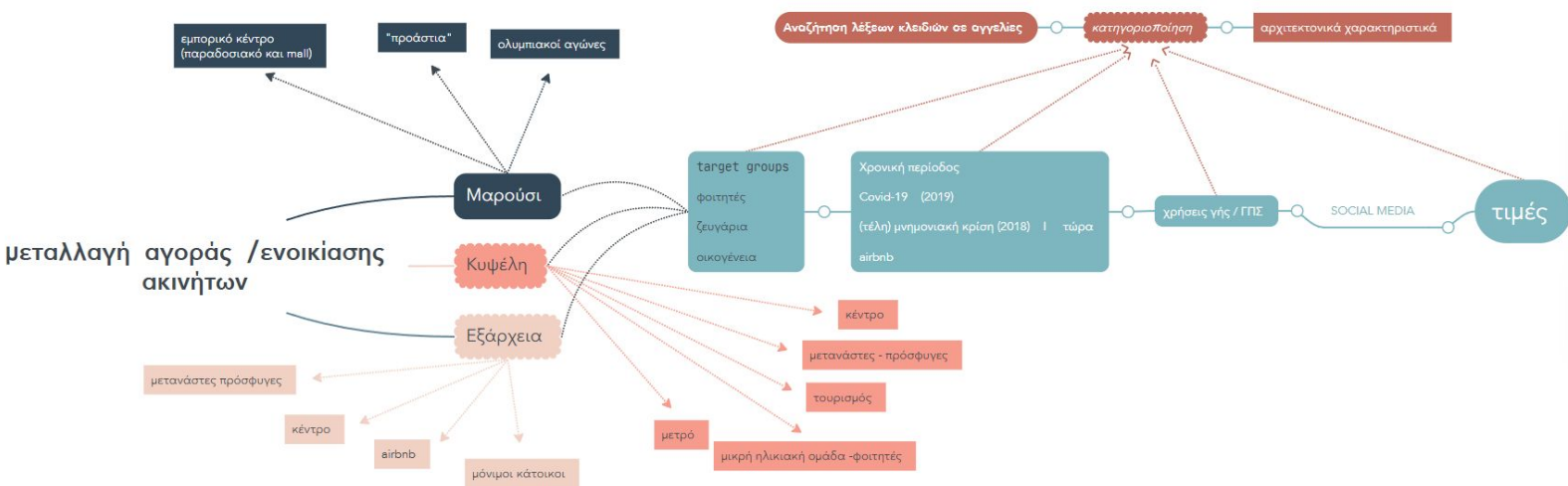
Λέξεις κλειδιά : αγορά ακινήτων, Εξάρχεια, Κυψέλη, Μαρούσι, κοινωνικός μετασχηματισμός, φήμες

Abstract

This thesis has as its central research axis the complex interaction between the real estate market and a multidimensional network of socio-economic factors in Greece, from 2019 to the present. The approach is based on the deconstruction and analysis of advertisements for the rental or sale of residential properties in three distinct areas within Athens: Exarchia, Kypseli, and Marousi. By searching for and correlating keywords in the advertisements, the study aims to discern the extent to which they target specific demographic or social groups, such as students or families, what representations of the city and housing this targeting implies, and how it affects both property prices and the very production of housing. The research is thus centered around the question: “To what extent do the rumors circulated in the media about the areas we are concerned with serve as factors shaping the preferences, perceptions, and ultimately the housing choices of the public?” The working hypothesis is that spatial planning plays a central role in creating narratives that connect the dynamics of the real estate market with the dynamics of social changes in Greece.

Keywords: real estate market, Exarchia, Kypseli, Maroussi, social transformation, rumors

Διάγραμμα αρχικών σκέψεων - mindmap



Περιεχόμενα

Εισαγωγή	6 - 8
Κοινωνικός μετασχηματισμός	9 - 11
Οι φήμες	12 - 14
Οι περιοχές μελέτης	15
Κυψέλη	16 - 19
Εξάρχεια	20 - 25
Μαρούσι	26 - 28
Ανασκόπηση Ι 2019 έως σήμερα	29
2019	29
2020	30 - 31
2021	32 - 33
2022	34
2023 έως σήμερα	35 - 36
Στατιστικά	37 - 39
Αγγελίες	40
Κυψέλη - Ενοικιάζεται	41 - 44
Κυψέλη - Πωλείται	45 - 48
Εξάρχεια - Ενοικιάζεται	49 - 52
Εξάρχεια - Πωλείται	53 - 56
Μαρούσι - Ενοικιάζεται	57 - 60
Μαρούσι - Πωλείται	61 - 64
Ζητείται	65
Πρώτες διαπιστώσεις - συμπεράσματα	66 - 70
Ερωτηματολόγιο	71 - 76
Ερωτηματολόγιο - Σχολιασμός	77 - 79
Συμπεράσματα	80 - 82
Βιβλιογραφία	83- 85

Εισαγωγή

Πολλές φορές, διαβάζοντας αγγελίες ενοικίασης ή πώλησης ακινήτων, μου γεννάται το ερώτημα αν αυτές στοχεύουν σε ένα συγκεκριμένο κοινό. Με ποια κριτήρια προσδιορίζουν αυτό το κοινό (τον “προτιμώμενο” ενοικιαστή ή αγοραστή); Με ποιους τρόπους το προσελκύουν στο συγκεκριμένο κάθε φορά ακίνητο; Από την προσωπική μου οπτική, έχει παρατηρηθεί ότι σε πολλές από αυτές τις αγγελίες η τιμή του ακινήτου “αιτιολογείται” με την παράθεση κάποιων χαρακτηριστικών του ακινήτου και της γύρω περιοχής. Υπνοείται ένα αφήγημα για την “ποιότητα ζωής” που θα έχει εκεί ο ένοικος. Το ενδιαφέρον όμως, είναι ότι το αφήγημα αυτό μοιάζει συνήθως οικείο. Ευθυγραμμίζεται με τις επικρατούσες αντιλήψεις ή φήμες για τη συγκεκριμένη γειτονιά. Μπορούμε, λοιπόν να συμπεράνουμε ότι αυτές οι αντιλήψεις ή φήμες καθοδηγούν την αύξηση των τιμών της γης ή του ενοικίου; ή μήπως είναι η ίδια η αύξηση των τιμών που κάνει τις φήμες “πραγματικές”, ωθώντας σε μεταβολή της δυναμικής της τοπικής κοινωνίας και, ενδεχομένως, σε μεταβολή του διαθέσιμου, σε τοπικό επίπεδο, οικιστικού αποθέματος;

Τα τελευταία χρόνια, έχει καταστεί προφανές ότι, ακόμη και σε περιοχές που προηγουμένως ήταν γνωστές ως πιο προσιτές, οι μέσες τιμές ενοικίασης και πώλησης ακινήτων έχουν αυξηθεί σημαντικά, χωρίς αυτό να συνοδεύεται από την αντίστοιχη αύξηση του μέσου εισοδήματος - τουλάχιστον για τα στρώματα πληθυσμού που προτιμούσαν αυτές τις περιοχές. Φαίνεται λοιπόν, ότι η τάση αύξησης των τιμών δεν καθοδηγείται από την προϋπάρχουσα ζήτηση, αλλά δημιουργεί μια άλλη ζήτηση. Φαίνεται ότι η αγορά κατοικίας προσαρμόζεται σε κοινωνικο-οικονομικές αλλαγές που δεν είναι τοπικές. Το ζήτημα είναι πώς “προσαρμόζεται” στις αλλαγές αυτές το ίδιο το καταναλωτικό κοινό, με άλλα λόγια, πώς οι ευρύτερες αυτές αλλαγές δημιουργούν μια νέα κοινωνική γεωγραφία της πόλης.

Οι τρεις περιοχές που εξετάζονται στην παρούσα μελέτη περίπτωσης - Εξάρχεια, Κυψέλη και Μαρούσι - θεωρούνται, κατά την προσωπική μου άποψη, χαρακτηριστικές της τάσης δημιουργίας αυτής της νέας κοινωνικής γεωγραφίας. Παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η κάθε μια έχει ξεχωριστά χαρακτηριστικά, και όλες έχουν υποστεί σημαντικές μεταλλαγές τις τελευταίες δεκαετίες. Τα Εξάρχεια, μια ιστορικά ζωντανή γειτονιά με ποικίλες χρήσεις γης, παραμένουν συνεχώς στο επίκεντρο, ειδικά με την επικείμενη εγκατάσταση σταθμού του μετρό και την άνοδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η Κυψέλη, πλούσια σε ιστορία, “σπίτι” διαφορετικών πολιτισμών και γενεών, παρουσιάζει ένα μείγμα αρχιτεκτονικών στυλ και συνεχών αντιπαραθέσεων. Και αυτή η περιοχή θα αποκτήσει σύντομα σταθμό μετρό.

Εισαγωγή

Επιπλέον, έχει τελευταία επανέλθει στην επικαιρότητα, προσελκύνοντας τη νέα γενιά σε μια ανανεωμένη αγορά αναψυχής.

Τέλος, το Μαρούσι, γνωστό για τους επιχειρηματικούς κόμβους και τα εμπορικά κέντρα που δεν έχει πάψει να προσελκύει από την δεκαετία του '80, σήμερα έχει εξελιχθεί σε ένα «σύγχρονο προάστιο» ελκυστικό για τα μεσαία και υψηλά εισοδηματικά στρώματα.

Η μελέτη εστιάζει στην περίοδο από το 2019 έως σήμερα, την εποχή που θεωρείται ότι η Ελλάδα ανακάμπτει από την οικονομική κρίση και, στη διάρκεια της οποίας, εκτυλίσσονται γεγονότα που έχουν επηρεάσει βαθιά ολόκληρη την ελληνική κοινωνία, αλλά έχουν αφήσει και σαφές χωρικό αποτύπωμα στις γειτονιές που μας απασχολούν. Αυτό σημαίνει ότι οι εξελίξεις που σημειώνονται στις γειτονιές αυτές μας επιτρέπουν να κατανοήσουμε πώς η ανάπτυξη της πόλης συνδέεται με ευρύτερες οικονομικές και πολιτικές αλλαγές.

Στο επίκεντρο, λοιπόν, της διπλωματικής αυτής είναι η αμφίδρομη σχέση της κοινωνικής δυναμικής της πόλης με την αγορά ακινήτων. Κάποια από τα ερωτήματα που θα εξεταστούν είναι:

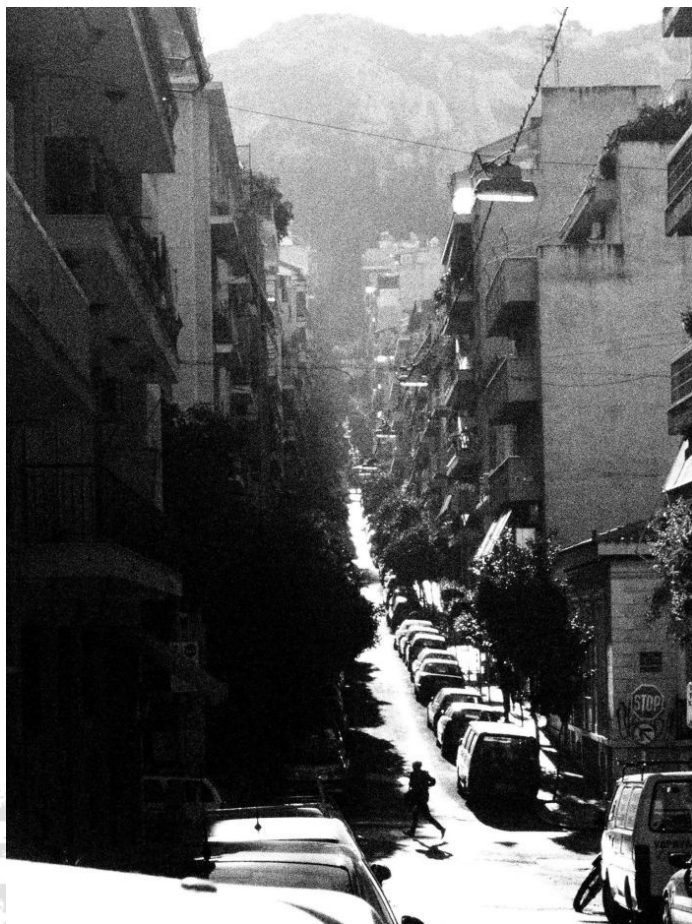
Πώς επηρεάζει η δημόσια εικόνα και οι φήμες μιας γειτονιάς την τιμή των ακινήτων; Υπάρχει σχέση ανάμεσα στην αντίληψη του κοινού για μια περιοχή και στις διακυμάνσεις των τιμών; Υπάρχουν συγκεκριμένα κριτήρια που καθορίζουν το κοινό-στόχο των αγγελιών; Τι ρόλο παίζει η κοινωνική σύνθεση ή η ιστορία της γειτονιάς στην επιλογή αυτή; Πώς αλληλοεπιδρούν οι μορφές αστικής ανάπτυξης με την αύξηση των τιμών σε συγκεκριμένες περιοχές; Ποιοι είναι οι κοινωνικοί και οικονομικοί παράγοντες που οδήγησαν στις αλλαγές των περιοχών αυτών από το 2019 και έπειτα; Πώς επηρεάζουν τα γεγονότα αυτά τη ζήτηση και την προσφορά κατοικιών; Μπορούν οι αλλαγές σε υποδομές, όπως το μετρό, να εξισορροπήσουν τις κοινωνικές αντιπαραθέσεις και τις οικονομικές ανισότητες σε περιοχές όπως τα Εξάρχεια και η Κυψέλη;

Η μελέτη ξεκινά εξετάζοντας την έννοια του κοινωνικού μετασχηματισμού μέσα από τη βιβλιογραφία, ενώ παράλληλα εξετάζει πώς οι φήμες (οι αφηγήσεις) για τις μεταλλαγές της πόλης επηρεάζουν την αγορά ακινήτων και τις στεγαστικές επιλογές των ανθρώπων, Ακολουθεί μια σύντομη ανάλυση - ένα "πορτραίτο" - των περιοχών που θα είναι το παράδειγμα της έρευνας. Επιπρόσθετα, εξετάζονται βασικά γεγονότα που επηρέασαν από το

Εισαγωγή

2019 την αγορά ακινήτων σε εθνικό επίπεδο και, κυρίως, στις συγκεκριμένες περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα από πρόσφατες έρευνες.

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται η πρωτογενής ανάλυση που πραγματοποιήθηκε σε δεκαπέντε αγγελίες ενοικίασης και δεκαπέντε αγγελίες πώλησης ακινήτων σε κάθε μια από τις τρεις περιοχές (σύνολο ενενήντα), καθώς και σε αγγελίες ζήτησης ακινήτων. Το περιεχόμενο των αγγελιών κωδικοποιείται και ταξινομείται σε πίνακες ώστε, με βάση κάποιες λέξεις - κλειδιά που αφορούν τα χαρακτηριστικά της περιοχής και αυτά του ακινήτου, να προχωρήσει σε ποσοτική και στη συνέχεια ποιοτική ανάλυση. Τέλος, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα ερωτηματολογίου μέσα από το οποίο έγινε μια προσπάθεια αποτύπωσης των αντιλήψεων του κοινού σχετικά με την αλλαγή της εικόνας των γειτονιών που μελετώνται στην έρευνα αυτήν. Αυτή η πολύπλευρη προσέγγιση μας επιτρέπει να συσχετίσουμε ποσοτικές και ποιοτικές πληροφορίες. Σημαντικό ρόλο στην πορεία της έρευνας διαδραμάτισαν και τα social media, προσφέροντας πληροφορίες σε πραγματικό χρόνο για τις αντιδράσεις στην αγορά ακινήτων, τη διάδοση φημών για τις συγκεκριμένες περιοχές και τη συνεχιζόμενη μεταλλαγή κάθε γειτονιάς.



Καλλιδρομίου - Εξάρχεια
Πηγή: Κωστής Μαργιόλης
<https://www.inexarchia.gr/>

Κοινωνικός μετασχηματισμός

Σύμφωνα με τον Λ. Λαμπριανίδη, «κάθε τρόπος παραγωγής έχει τις δικές του ανάγκες για τη χωρική κατανομή των κοινωνικοοικονομικών δραστηριοτήτων που εξειδικεύονται και συγκεκριμενοποιούνται σε ένα δομημένο κοινωνικό σχηματισμό μέσα από την αλληλεπίδραση του φυσικού χώρου, του ήδη υπάρχοντος κοινωνικού χώρου και μέσα από τις κοινωνικοοικονομικές ανάγκες της συγκεκριμένης ιστορικής συγκυρίας»¹. Η εξερεύνηση, ωστόσο, της κοινωνικό - χωρικής διαλεκτικής (της περίπλοκης σχέσης μεταξύ της κοινωνικής και της χωρικής διάστασης), που γνώρισε ιδιαίτερη ανάπτυξη από τη δεκαετία του 1980, αποκαλύπτει ότι τα χωρικά στοιχεία όχι μόνο διαμορφώνονται από κοινωνικό - πολιτιστικές και κοινωνικό-οικονομικές σχέσεις, αλλά επίσης χρησιμεύουν ως μέσο και προϋπόθεση για την ύπαρξή τους (Θωμά & Μακρή, 2016). Χώρος “παράγεται” και μέσα από την επιλογή των σημείων όπου θα στρέψουμε το βλέμμα, και στα οποία θα επενδύσουμε κοινωνικές αξίες. Με άλλα λόγια, ο χώρος “παράγεται” από τον τρόπο που τον εννοεί και τον αξιοποιεί κάθε κοινωνία (Σταυρίδης, 1990, 18). “Ο χώρος είναι η κοινωνική μορφολογία” (Lefebvre, 1991), δομείται από ένα πλήθος “κοινωνικών δράσεων” - που σημαίνει από δράσεις νοηματοδοτημένες και νοηματοδοτικές, από δράσεις που καθοδηγούνται από (και παράγουν) αναπαραστάσεις, ερμηνείες, μυθολογίες του χώρου.

Όπως κάθε πόλη, και η Αθήνα παράγει, συντηρεί και ανασκευάζει τις μυθολογίες της, τις ποικίλες αφηγήσεις που δίνουν νόημα σε ό,τι μένει σταθερό και ό,τι αλλάζει σε αυτήν, τις αντιφατικές ερμηνείες που αποτελούν και υλικά των αλλαγών της. Αυτό μπορεί να το αντιληφθεί κανείς ιδιαίτερα στην κλίμακα των γειτονιών της, παρατηρώντας τον επιλεκτικό τρόπο με τον οποίο, σε διαφορετικούς χρόνους, τα αμετάβλητα (υλικά) χαρακτηριστικά μιας γειτονιάς, αλλά και οι μνήμες και τα στοιχεία της ιστορίας της γίνονται μαρτυρίες αλλαγών, στοιχειοθετούν μια νέα αφήγηση για την προοπτική της και τη θέση που θα έχει στην εξέλιξη της πόλης.

Προσπαθώντας να κατανοήσουμε πώς οι «φήμες» για κάθε γειτονιά, η μυθολογία της ή ακόμα και ο «στιγματισμός» της μπορούν να επηρεάσουν την αγορά ακινήτων, θα γίνει μια προσπάθεια υποστήριξης της υπόθεσης ότι οι αναπαραστάσεις δεν είναι προϊόντα, αλλά υλικά κατασκευής της αστικής δυναμικής.

¹ (Λαμπριανίδης, 2002)

Κοινωνικός μετασχηματισμός

Είναι γεγονός, ότι τα τελευταία χρόνια η αστική πόλωση (urban polarization) παρουσιάζει αυξητικές τάσεις στην Αθήνα, καθώς νέες μορφές διαχωρισμού (αυτή τη φορά σε σχέση με την εγκατάσταση μεταναστών από αναπτυσσόμενες χώρες) έρχονται να προστεθούν σε προγενέστερες μορφές διαφοροποίησης του κοινωνικού χάρτη της πρωτεύουσας - ιδιαίτερα στη διαφοροποίηση ανάμεσα στο εύπορο ανατολικό τμήμα της και το παραδοσιακά εργατικό δυτικό τμήμα της, όπου διαχρονικά οι "γειτονιές της απόγνωσης" διαδέχονταν τις "γειτονιές της ελπίδας" και αντίστροφα (Λεοντίδου, 2001). Η κοινωνική αυτή πόλωση υπερτονίζεται μέσω της αυξημένης παρουσίας των μεταναστών στις χαμηλότερες θέσεις της κοινωνικοεπαγγελματικής ιεραρχίας (Μαλούτας, 2008), ενώ σύμφωνα με την Sassen (1991), «η κοινωνική πόλωση στις οικουμενουπόλεις εκφράζεται, επίσης, και ως χωρική πόλωση». Αυτό μεταφράζεται σήμερα και μέσω του φαινομένου του εξευγενισμού (gentrification), καθώς ανάλογα με τις εξελίξεις και την ζήτηση της κάθε περιοχής, τα λαϊκά στρώματα και οι «μη επιθυμητοί» πληθυσμοί «απομονώνονται» στις περιοχές χαμηλότερης ζήτησης.

Η χωρική πόλωση προσλαμβάνεται με διαφορετικούς τρόπους από τις διάφορες ομάδες πληθυσμού. Ουσιαστικά, ενώ ο χώρος μπορεί να περιγραφεί αντικειμενικά με καθολικά αποδεκτούς όρους, η αντίληψη και η εμπειρία του χώρου διαφέρουν μεταξύ ατόμων από διαφορετικές κοινωνίες και κοινωνικές ομάδες, καθεμία με μοναδικές ανάγκες, στόχους και ερμηνευτικά πλαίσια, με τους δικούς της τρόπους εκτίμησης των πλεονεκτημάτων που αποφέρει ο χώρος. Αντίστοιχες διαφορές θα βρούμε και στον τρόπο με τον οποίο κάθε ομάδα πληθυσμού αντιλαμβάνεται και αξιολογεί τις αλλαγές που συμβαίνουν στον χώρο. Όπως σημειώνουμε παραπάνω, ο χώρος «κατασκευάζεται» συνεχώς από τους συγκεκριμένους τρόπους με τους οποίους η εκάστοτε κοινωνία τον εννοεί και τον αξιοποιεί (Σταυρίδης, 1990).

Από το 2019, η κοινωνικο-πολιτική εξέλιξη στην Ελλάδα έχει «σημαδευτεί» από πολλά σημαντικά γεγονότα, όπως η «έξοδος» από τα μνημόνια, οι συνεχιζόμενες προκλήσεις που θέτει ο ιός Covid-19 και η ενεργειακή κρίση. Τα γεγονότα αυτά έχουν αξιοσημείωτο αντίκτυπο και στην δυναμική της αγοράς των ακινήτων, στις συμπεριφορές των σύγχρονων ενοικιαστών και ιδιοκτητών, όπως θα αναλύσουμε παρακάτω.

Κοινωνικός μετασχηματισμός

Η υπόθεση που υποστηρίζουμε είναι ότι οι ευρύτεροι κοινωνικό - οικονομικοί μετασχηματισμοί που είναι σε εξέλιξη κάνουν δυνατή μια νέα διαχείριση του χώρου στις επί μέρους γειτονιές των πόλεων (ειδικά στο παράδειγμα της Αθήνας), η οποία οδηγεί σε μια νέα κοινωνική γεωγραφία των πόλεων, αναθεωρώντας το ποιος θα είναι εφεξής επιθυμητός ή ανεπιθύμητος, ποιος θα θέλει και, κυρίως, ποιος θα μπορεί ζει σε κάθε περιοχή. Η προώθηση και η αποδοχή όμως αυτής της νέας διαχείρισης απαιτεί και μια νέα αφήγηση για την πόλη και για τη συγκεκριμένη γειτονιά, ένα νέο τρόπο περιγραφής των γεγονότων που συμβαίνουν (ή μπορούν να συμβούν) εκεί.

Πώς, όμως, ο κάθε ιδιοκτήτης μεταφράζει τα διάφορα γεγονότα που συμβαίνουν στην περιοχή του, προκειμένου να κάνει πιο ελκυστικό το ακίνητό του, και πώς αντίστοιχα ο «ανταγωνιστής» από κάποια άλλη περιοχή; Πώς για παράδειγμα, η νέα γραμμή του μετρό ή η γοητεία της παλιάς αθηναϊκής πολυκατοικίας «πλασάρονται» ως ατού για περιοχές, όπως η Κυψέλη και τα Εξάρχεια - οι περιοχές που για πολλούς είναι για τους μετανάστες, τους αναρχικούς και τους εναλλακτικούς; Μήπως, λοιπόν, αυτοί οι κοινωνικό - χωρικοί μετασχηματισμοί, αν θα μπορούσαμε να τους περιγράψουμε έτσι, αποτελούν την αφορμή τόσο για την αύξηση των τιμών, αλλά και για την διάδοση των φημών και των απόψεων για την εκάστοτε περιοχή;



Πηγή: Κωστής Μαρνιόλης
<https://www.inexarchia.gr/>

Οι φήμες

«Ο χώρος είναι ένα πολιτικό όργανο, που χρησιμοποιείται με σκοπιμότητα, ένα μέσο στα χέρια «κάποιου», ατομικό ή συλλογικό, δηλαδή μιας εξουσίας (πχ. ενός Κράτους), μιας κυρίαρχης τάξης (της αστικής τάξης) ή μιας ομάδας που μπορεί να αντιπροσωπεύει ολόκληρη την κοινωνία [...]» (Lefebvre, 1997). Έτσι θα μπορούσαμε να περιγράψουμε ίσως και την “ισχύ”, αλλά και την έννοια της φήμης. Πώς όμως αυτό σχετίζεται με την αγορά ακινήτων;

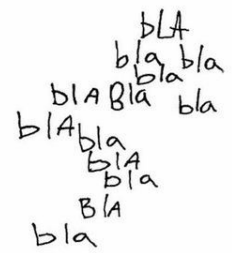
Σε διάφορες εποχές της ιστορίας, οι εφημερίδες και οι «φήμες» που διακινούσαν επηρέασαν σημαντικά τις οικιστικές επιλογές και τη συνολική αντίληψη για τις γειτονιές. Σήμερα, στην επιρροή που ασκεί ο Τύπος πρέπει να προσθέσουμε αυτήν που ασκούν οι ψηφιακές πλατφόρμες, όπως οι ηλεκτρονικές εφημερίδες και οι ιστότοποι, αλλά και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, όπου οι φήμες αναπαράγονται στον υπερθετικό βαθμό. Οι φήμες μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε θετικές και σε αρνητικές, κάτι το οποίο έχει άμεση σχέση και με τα στερεότυπα, τις προκαταλήψεις και την κοινωνική στάση.

Η επικράτηση της προκατάληψης στην καθημερινή ζωή μπορεί να αποδοθεί σε δύο θεμελιώδεις πτυχές της ανθρώπινης φύσης: την έμφυτη τάση για γενίκευση, ιδιαίτερα με την έντονη παρουσία διαφορετικών ατομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών διαφορών, και την τάση να βασίζεται κανείς στην κατηγοριοποίηση ως μια συνηθισμένη γνωστική διαδικασία, για την καθοδήγηση του λογικού συλλογισμού (Allport, 1954). Η προκατάληψη έχει εγγενώς μια αρνητική χροιά, καθώς περιλαμβάνει αδικαιολόγητες αρνητικές κρίσεις που βασίζονται σε άκαμπτες γενικεύσεις και μια απροθυμία προσαρμογής σε νέες πληροφορίες (Φίγγου, 2009). Σκοπός είναι να αναγνωρίζεται και να αμφισβητείται, προκειμένου να ενισχυθεί η αποδοχή, ο σεβασμός και ο διάλογος.

Ο όρος «στερεότυπο» χρησιμοποιήθηκε αρχικά από τον Lippmann στο έργο του «Public Opinion», προκειμένου να εξηγήσει τη διαδικασία διαμόρφωσης της κοινής γνώμης. Ουσιαστικά πρόκειται για τις παγιωμένες εικόνες και εντυπώσεις που κατέχουν σημαντική επιρροή, και που συχνά αποδεικνύονται ανθεκτικές στην αλλαγή ή την εξάλειψη (Lippmann, 1988). Τα στερεότυπα μπορούν να διαμορφώσουν – κυρίως αρνητικές – συμπεριφορές απέναντι σε κοινωνικές ομάδες, να κατευθύνουν τις φήμες, προκαλώντας έτσι προκαταλήψεις, το οποίο είναι και το επόμενο στάδιο.

Στο σύγχρονο πλαίσιο, που χαρακτηρίζεται από ανησυχίες για το μεταναστευτικό ζήτημα, είναι προφανές ότι μερικές φορές αποφεύγονται περιοχές με πληθυσμό μεταναστών και προσφύγων,

Οι φήμες



ακόμη και στις αγγελίες ζήτησης κατοικίας, όπως προκύπτει και από τις αγγελίες που παρατίθενται παρακάτω. Αυτό υπογραμμίζει τον τρόπο με τον οποίο τα κοινωνικά ζητήματα και οι αντιλήψεις διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο στη διαμόρφωση της εικόνας των γειτονιών, ιδιαίτερα στην εποχή της διαδικτυακής διάδοσης πληροφοριών. Όπως κάθε ερμηνεία, ο λόγος των μέσων ενημέρωσης φέρει εγγενείς προκαταλήψεις που πηγάζουν από τις προοπτικές, τα ενδιαφέροντα και τις ιδεολογίες των δημιουργών, των ομιλητών και του κοινού στο οποίο απευθύνονται (Ντρούκα, Απρίλιος 2014).

Όπως αναλύεται και παρακάτω, οι φήμες για μια περιοχή μπορούν να αποτελέσουν και κίνητρο για επίσκεψη για επισκέπτες / τουρίστες, όπως για παράδειγμα για την περιοχή των Εξαρχείων, όπου προωθείται κάτι πολύ συγκεκριμένο, όπως θα δούμε. Άλλωστε, δεν είναι η πρώτη φορά που μια μερίδα πληθυσμού αποτελεί τουριστική attraction στον βωμό του τουρισμού (tour σε φτωχογειτονιές, φαβέλες κλπ).

Αντίστοιχα, για την Κυψέλη, οι αντιλήψεις για την περιοχή άρχισαν να αναδιαμορφώνονται όταν άρχισαν να προσελκύονται οι νέοι στις δραστηριότητες της Δημοτικής Αγοράς της Κυψέλης. Βέβαια, σε αυτό συνέβαλαν και τα social media, όπου διαδόθηκαν οι εκδηλώσεις, τα πάρτι και τα εργαστήρια που λάμβαναν χώρο.

Και για τις τρεις περιοχές, θα έλεγε κανείς ότι ισχύει η παρατήρηση του Harvey (1989: 92-3) : *“Οι πόλεις και οι τόποι σήμερα μοιάζουν να ενδιαφέρονται ιδιαίτερα να δημιουργήσουν μια θετική και εξαιρετικά ποιοτική εικόνα ενός τόπου ... [που] απολαμβάνει κάποιες ιδιαίτερες ποιότητες - πρόκειται στην πράξη για την οργάνωση του θεάματος και της θεατρικότητας”*. Στην Κυψέλη και τα Εξάρχεια γίνεται μια προσπάθεια να σχηματιστεί η εικόνα της “εναλλακτικής” διασκέδασης, σε συνδυασμό με την αίγλη και την ιστορικότητα που φέρουν, ενώ στο Μαρούσι έχει δημιουργηθεί η εικόνα της της ανάπτυξης και του “παραδείσου” της επιχειρηματικότητας.

Παρατίθενται, λοιπόν, παρακάτω κάποια στιγμιότυπα σχολίων σε βίντεο που δείχνουν την γειτονιά των Εξαρχείων στην πλατφόρμα του Tik Tok, όπου μπορούμε να πάρουμε μια αίσθηση των φημών που διαδίδονται μέσω των social media. Παρατίθενται επίσης, κάποιοι τίτλοι άρθρων και για τις τρεις περιοχές. Η διαδικτυακή μετάδοση φημών και στερεοτύπων αποτελεί πλέον τον πιο διαδεδομένο, αλλά και τον πιο γρήγορο τρόπο κυκλοφορίας τους.

Living/ Μαρούσι: Βόλτα στο διαμάντι των βορείων προαστίων

Να γίνει ή να μη γίνει το καζίνο στο Μαρούσι;

Κυψέλη, η μεγάλη επιστροφή

Ανακαλύπτουμε τους πρωταγωνιστές της θεαματικής επαναφοράς της κλασικής αθηναϊκής γειτονιάς που προσελκύει νέους κατοίκους αλλά και νέα στέκια, προτείνοντας ταυτόχρονα ένα ενδιαφέρον μοντέλο συμβίωσης.

Κυψέλη: 17 στάσεις στην κουλ γειτονιά της Αθήνας

Στα στενά της περιοχής συναντά κανείς αυθεντικούς ανθρώπους

Έχει γίνει ξανά σημείο συνάντησης η Δημοτική Αγορά της Κυψέλης. Μαζεύει κόσμο διαφόρων ηλικιών, και από τη γειτονιά της κι από άλλα σημεία της Αθήνας. Υπό τη διαχείριση της Τεχνόπολης του Δήμου Αθηναίων πλέον, ανανεωμένη, δίνει πολλές αφορμές να βρεθείς κάτω από τη στέγη της. Μπαίνοντας

Μαρούσι: Η πιο σταθερά διαχρονική πιάτσα των Β.Π. είναι στα πάνω της

Εξάρχεια: Πώς ακόμα μια περιοχή έγινε μαγνήτης των funds

Ακριβά ενοίκια, τουρίστες και μυρωδάτα «σπορ» στο παζλ του «κρατιδίου», που ζει ημέρες και νύχτες «λίφτινγκ» συντροφιά με τον... μετροπόντικα

Σε επενδυτικό hotspot έχει μετατραπεί το Μαρούσι

Γιατί η περιοχή προσελκύει νέες επενδύσεις σε κτήρια γραφείων

Ενοίκια βορείων προαστίων στα Εξάρχεια

Sold out τα δυάρια σε Εξάρχεια και Κυψέλη
Τι αναφέρει έρευνα του Συλλόγου Μεσιτών Αττικής (ΣΜΑΣΑΑ) και της εταιρείας Property Market Technologies.

τα λατρευω η πιο καλλιτεχνική περιοχή στην Αθίνα ❤️

4-1 Απάντηση 11

Τέλεια τα εξαρχειακια μου

4-1 Απάντηση 6

τα ενοικια ενα nefro 🙄

4-1 Απάντηση 5

Αυτή η γειτονιά είναι από τις πιο όμορφες της Αθήνας οποιός ξέρει ΞΕΡΕΙ!

4-2 Απάντηση 8

ΑΦΙΕΡΩΜΑ: Πα ψωμί, street food και μεζέδες στην Κυψέλη

Γιατί αγαπάμε την Κυψέλη τώρα

Η πολυπολιτισμική γειτονιά της πόλης, όπου όλες οι φυλές της Αθήνας συνυπάρχουν, δίνει πολλές αφορμές για να την επισκεφτείς.

άθλια γειτονιά. ούτε καν τριτοκοσμική. ένας εμετός για γκρέμισμα τα πάντα. δε μιλώ καν

2023-7-18 Απάντηση 1

— Προβολή 1 απάντησης ▾

A steric

...η κακογουστιά με τα εξαρχεια της δεκαετίας του 1980 !

2023-7-17 Απάντηση 1

Σκατίλα

2023-6-26 Απάντηση 1

.bilaki @#@

..αν δούλευαν και ήταν οικογενειάρχες..θα παρέμενε από της πιο όμορφες γειτονιές.. αλλά βλέπεις δεν μας φτάνει η φτώχεια θέλουν και κομμουνισμό.

Δεν τα θελουμε τα χιπστερομαγαζα σας.. να φυγετε.. να πατε αλλου

6-10 Απάντηση 18

FoodExperience... · Δημιουργός

Δεν τρώτε στα εξάρχεια; 😊

6-11 Απάντηση

— Προβολή 1 απάντησης ▾

user6869700218856

Exarcheia isn't TikTok

6-10 Απάντηση 18

FoodExperience... · Δημιουργός

They don't allow social media there? 😊

6-11 Απάντηση

Άμα γίνει και το μέτρο και φύγει και η βρομιά μια χαρά θα είναι καλά τα πάνε παντός

4-2 Απάντηση

Gentrification κάπου ώπα

6-12 Απάντηση 12

Κάνουμε εμετο με τις χιπστεροαηδιες σας και το gentrification την ίδια στιγμή που μας πετάνε από τα σπίτια μας για να τα κάνουν airbnb να έρχονται τουρίστες να τρώνε τα 7 ευρώ σάντουιτς σας

6-12 Απάντηση 9

μαθετε να σεβαστε τον χαρακτηρα μιας γειτονιας κ να μην στηριζετε την αλλοτριωση του.. αλλα ξεχασα αυτη ειναι η ελλαδα κ τα χαλια της

6-20 Απάντηση 7

είναι παρεξηγημένη γτ ο κοσμος ακούει μόνο τι λέει η τηλεόραση, δεν έχει πάει.

4-2 Απάντηση

είναι όμορφη Γειτονιά με Ενέργεια και πολλά νεοκλασικά. Μένω στην Περιοχή...!!!! 🌸🌸🌸🌸🌸🌸

4-1 Απάντηση

τέλεια είναι ❤️❤️❤️

4-4 Απάντηση

Ναιι

4-1 Απάντηση

Οι περιοχές μελέτης

Οι περιοχές μελέτης της διπλωματικής αυτής επιλέχθηκαν με βάση τις ομοιότητες, αλλά και τις διαφορές που έχουν μεταξύ τους. Οι δύο από τις τρεις περιοχές μελέτης που βρίσκονται κοντά στο κέντρο της Αθήνας (Εξάρχεια, Κυψέλη), έχουν κάποια παρόμοια χαρακτηριστικά (πολυπολιτισμικότητα, ηλικιακές ομάδες, κυρίως μικρομεσαία τάξη), σε αντίθεση με του Αμαρουσίου (πιο υψηλή τάξη, για οικογενειάρχες και επιχειρηματίες κλπ). Επίσης, και οι δυο έχουν παρόμοια ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη, καθώς και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτιρίων, θυμίζοντας και οι δυο μια μεγάλη γειτονιά. Αντίθετα, το Μαρούσι παρουσιάζεται ως μια «σύγχρονη γειτονιά» μέσα σε ένα μητροπολιτικό περιβάλλον, που χαρακτηρίζεται από δύο ειδών εμπορικά κέντρα, μονοκατοικίες, πολυκατοικίες και συνεχείς νέες επενδύσεις.

Και οι τρεις περιοχές έχουν έρθει ξανά στην επικαιρότητα για πολλούς και διαφορετικούς λόγους, και έχουν προσελκύσει τόσο ενοικιαστές/αγοραστές, όσο και επενδυτές. Επιπροσθέτως, και οι τρεις περιοχές αναμένεται να φιλοξενήσουν σχέδια αστικής ανάπτυξης, τα οποία έχουν προβληματίσει, αλλά και διχάσει την κοινωνία.

Για να γίνει κατανοηθεί, λοιπόν, πλήρως η σύγχρονη εικόνα της αγοράς, των κοινωνικών αλλαγών, είναι επιτακτική ανάγκη να γίνει μια σύντομη αναφορά στην ιστορία, τον χαρακτήρα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε περιοχής μελέτης. Μια τέτοια διερεύνηση θα προσφέρει πολύτιμες γνώσεις για τη δυναμική αλληλεπίδραση μεταξύ του ιστορικού πλαισίου, της αστικής ανάπτυξης και της τρέχουσας δυναμικής της αγοράς ακινήτων.



Κυψέλη

“Μία τῶν νέων συνοικιῶν τῶν Ἀθηνῶν, εἰς τὰ βορειοανατολικά κράσπεδα τῆς πόλεως. Ἡ ἔτυμολογία τῆς λέξεως εἶναι ἀνεξακριβωτος. Κατά τινα γνώμην προῆλθεν ἐκ παραφθορᾶς τῆς λέξεως Κυψέλη, διότι εἰς τὴν συνοικίαν ταύτην, οὔσαν ἔρημον και λοφώδη περιοχὴν ἄλλοτε, περιίπταντο μόνον γῦπες. Ἡ περιοχή τῆς Κυψέλης ὀρίζεται: νοτίως ὑπὸ τῆς δεξιᾶς κοίτης τοῦ Κυκλοβόρου παρὰ τὴν ἵππευτικὴν σχολὴν, ἀνατολικῶς ὑπὸ τὰ δυτικὰ ὑψώματα τῶν Τουρκοβουνίων, βορείως ὑπὸ τῶν πρὸς τὸ Γαλάτσι λόφων καὶ δυτικῶς ὑπὸ τῆς ὁδοῦ Πατησίων. Εἰς τὸ σημερινόν κέντρον τῆς συνοικίας, παρὰ τὴν ὁμώνυμον ὁδόν, εὐρίσκεται εἰσέτι ἡ οἰκία - ἀγροτικὴ ἔπαυλις τότε - εἰς ἣν ἔζησε τὰ τελευταῖα του ἔτη ὁ ναύαρχος Κ. Κανάρης. Ἡ συνοικία τῆς Κυψέλης εἶναι μία ἀπὸ τὰς ὑψηλοτέρας τῶν Ἀθηνῶν (190-130 μέτρα ὑπὲρ τὴν ἐπιφάνειαν τῆς θαλάσσης). Παλαιότεροι ἱστορικοὶ (ἐν οἷς καὶ ὁ Σουρμελῆς) ὑπεστήριξαν ὅτι ἡ σημερινὴ περιοχή τῆς Κυψέλης ἀντιστοιχεῖ πρὸς τὸν ἀρχαῖον Κολωνόν”. Μεγάλη Ἑλληνικὴ Ἐγκυκλοπαιδεία, τόμος ΙΕ', σελ. 65

Μια περιγραφή που θα μπορούσε να περιγράψει συμπυκνωμένα την Κυψέλη, συναντάται στο ἄρθρο του Δ.Αθηνάκη στην «Καθημερινή»² :

«Ὡς γειτονιά-απαύγασμα τῆς κοινωνικῆς και πολεοδομικῆς ἐξέλιξης τῆς Ἀθήνας, τόπος που δέχθηκε μερικὰ ἀπὸ τα σοβαρότερα τραύματα ἐντὸς του κλεινοῦ ἀστεως, ἀλλὰ και σημεῖο τομῆς ἀνάμεσα στη μητρόπολη και το χωριό, ἡ Κυψέλη παρουσιάζεται ὡς ἀνεξάντλητος χῶρος παρέμβασης, ὡς ἀστεῖρευτη πηγὴ δημιουργίας μιας νέας μυθολογίας. Με μια πολὺχρωμη κοινωνικὴ και πολεοδομικὴ βεντάλια, ἡ γειτονιά μπορεῖ ν' ἀποτελέσει συναγερμὸ για τὴν ἐπαναθεώρηση τῆς στάσης των πολιτῶν.»



Καταστήματα στην Κυψέλη
Πηγή: προσωπικὴ συλλογή

² <https://www.kathimerini.gr/life/city/870070/kypseli-i-pemptoysia-tis-athinaikis-istorias/>

Κυψέλη

Η Κυψέλη εμφανίζεται για πρώτη φορά ως τοποθεσία σε χάρτη της πόλεως των Αθηνών το 1860. Η ένταξή της στο σχέδιο της πόλης πραγματοποιήθηκε το 1887, ενώ η οριοθέτησή της ολοκληρώθηκε το 1908 και η χωρογραφική κατανομή της ολοκληρώθηκε το 1919. Η περιοχή άρχισε να αναπτύσσεται έντονα κατά την περίοδο 1860-1870, μια δεκαετία που χαρακτηρίστηκε από έντονη οικοδομική δραστηριότητα. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, ανεγέρθηκαν διώροφες και τριώροφες κατοικίες, πολλές από τις οποίες ήταν πολυτελείς για τα δεδομένα της εποχής. Η μετάλλαξη της Κυψέλης από αγροτικό προάστιο σε αστική περιοχή ξεκίνησε περίπου μετά την έλευση των προσφύγων της Μικρασίας, ακολουθώντας έναν άτυπο/γενικό κανόνα επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου. Η αποσπασματική επέκταση του ιστού της πόλης, οι αποξηράνσεις των χειμάρρων της περιοχής, και η δυναμική επέκταση της οδού Πατησίων, έδωσαν μορφή στον μεταγενέστερο αστικό ιστό της Κυψέλης (Καραγιαννίδου, 2014).

Το φθινόπωρο του 1934, το Υπουργείο Συγκοινωνιών ανέθεσε στο Δήμο Αθηναίων τη μελέτη για την επέκταση του σχεδίου πόλεως σε διάφορες περιοχές της Αττικής, συμπεριλαμβανομένης και της Κυψέλης. Ήδη από το 1925, η οδός Πατησίων είχε ηλεκτροφωτιστεί, και το 1930 εμφανίστηκαν τα πρώτα λεωφορεία χωρητικότητας 25-30 ατόμων στην περιοχή (Μπρέγκου, 2015). Μάλιστα, όπως αναφέρει και η Καραγιαννίδου³, στα τέλη του 19ου αιώνα, η Αθήνα άρχισε να επεκτείνεται προς τα βόρεια, με αποτέλεσμα οι περιοχές εκατέρωθεν της οδού Πατησίων να κατοικηθούν από τα ανώτερα κοινωνικά στρώματα, καθώς αποτελούσαν προάστια με άφθονους χώρους πρασίνου.



Σταμ. Κλεάνθους, 1832. Ἡ οἰκία τοῦ ναυάρχου Μάλκοιμ εἰς τὰ Πατήσια. Ἦδη Ἄστυλον Ἀνιάτων.

Πηγή φωτογραφίας: Κώστας Η. Μπίρης ,
«Αι Αθήναι, Από του 19ου εις τον 20ον
αιώνα», Αθήνα 1966

³(Καραγιαννίδου, 2014)

Κυψέλη

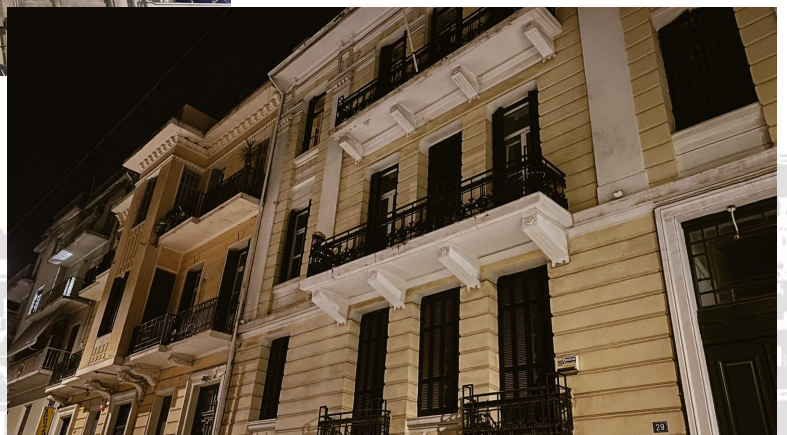
Ο ηλικιακός πληθυσμός ήδη είχε αρχίσει να μετασχηματίζεται από τα μέσα του 1980 με την μετεγκατάσταση των νεότερων νοικοκυριών στα προάστια, αφήνοντας τους γηραιότερους στα «προνομιούχα ρετιρέ». Βέβαια, η Κυψέλη ήδη αποτελεί μια από τις περισσότερο πυκνοδομημένες και προβληματικές περιοχές, και σε αυτό συνέβαλε - φυσικά - και το φαινόμενο της αντιπαροχής τις δεκαετίες 1960-70. Το 1990 αρχίζει μια τάση εγκατάστασης μεταναστών, αντισταθμίζοντας τόσο την τάση συρρίκνωσης, όσο και το ηλικιακό προφίλ (Βαΐου, 2018).

Η γειτονιά της Κυψέλης έως και σήμερα έχει αποκτήσει μια κινητικότητα, έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα. Το είδος των καταστημάτων που υπάρχουν δεν είναι μεγάλες εμπορικές αλυσίδες, αλλά μικρά και διαφορετικά, δημιουργώντας μια ποικιλία χρήσεων. Στους υψηλότερους ορόφους συνεχίζουν να παραμένουν οι παλιοί (και κυρίως ηλικιωμένοι) κάτοικοι, ενώ τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί προσέλευση νέων, καθώς είναι μια περιοχή πολύ κοντά στο κέντρο και σε εκπαιδευτικά ιδρύματα, δίνοντας όμως και την αίσθηση της γειτονιάς. Η πολυμορφία αυτήν αποτυπώνεται και στο κτιριακό απόθεμα, καθώς αποτυπώνονται όλες οι οικοδομικές φάσεις των τελευταίων αιώνων.

Όπως αναφέρει και η κα. Ντίνα Βαΐου στο άρθρο της στις Γεωγραφίες⁴, “(...) η Κυψέλη αποτελεί πια μια πυκνοδομημένη και πολυπολιτισμική γειτονιά, που δεν θυμίζει την αγροτική γειτονιά του 20^{ου} αιώνα, αλλά ούτε φέρει και την ίδια «αίγλη» των απεικονίσεων του ελληνικού κινηματογράφου, της νυχτερινής ζωής και της τέχνης.”



Κτίρια στην Κυψέλη
Πηγή: προσωπική συλλογή



⁴(Βαΐου, 2018)

Κυψέλη

Οι μετανάστες που ήρθαν στην περιοχή από την δεκαετία του 1990 και μετά σε συνδυασμό με την ανέγερση οικοδομών (περίοδος δανείων, Κοινωνικό Πλαίσιο Στήριξης), γέμισαν τα οικόπεδα που είχαν μείνει ανεκμετάλλευτα, επιβαρύνοντας ακόμα περισσότερο το κέντρο της Αθήνας και αλλάζοντας το τοπίο της Κυψέλης. Με το πέρασμα των χρόνων, η χαμηλή τάξη ήταν αυτήν που παρέμεινε, οι ηλικιωμένοι παλιοί κάτοικοι και οι μετανάστες. Οι τελευταίοι, εκμεταλλευόμενοι το μικρό κόστος αγοράς, αγοράζουν τα υπόγεια, ημιυπόγεια και ισόγεια κενά διαμερίσματα και εγκαθιστούν μικρές βιοτεχνίες/καταστήματα, και φυσικά και τις ίδιες τις κατοικίες τους. Έτσι, με αυτόν τον τρόπο η γειτονιά ξαναζωντανεύει και το απαξιωμένο αυτό κτιριακό απόθεμα εκμεταλλεύεται και αναβαθμίζεται.

Η κεντρική τοποθεσία της περιοχής, η συνδεσιμότητα με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, η εγγύτητα σε εκπαιδευτικά κέντρα και υπηρεσίες, αποτελούν κάποια ελκυστικά χαρακτηριστικά που εντόπισαν όχι μόνο ο προαναφερθέν πληθυσμός, αλλά και “ντόπιος” πληθυσμός - τα τελευταία ειδικά χρόνια.

Μάλιστα, η ανακοίνωση της εγκατάστασης του μετρό στην Κυψέλη αποτελεί “δέλεαρ” για πολλούς. Όμως, η προσέλκυση, ειδικά του νέου πληθυσμού, προήλθε από κάτι διαφορετικό την επανάχρηση της Δημοτικής Αγοράς της Κυψέλης, ένα “πείραμα”, όπως αναφέρεται και στο άρθρο της κα.Βαϊού⁵, “που στόχευε στη χρήση ενός δημόσιου χώρου της γειτονιάς με τρόπους που επιδίωκαν να εμπλέξουν τους κατοίκους της”. Πλέον αποτελεί έναν ενεργό, ζωντανό χώρο με μαγαζιά, κυρίως μικρομεσαίες επιχειρήσεις διαφόρων ειδών, όπου γίνονται εκδηλώσεις, σεμινάρια, πάρτυ κ.α. Άνθρωποι όλων των ηλικιών έχουν αγκαλιάσει τον χώρο και έχουν γεμίσει ξανά την γειτονιά με δημιουργικότητα και ζωντάνια, και ιδιαίτερα οι φοιτητές. Παράλληλα, τα θέατρα συνεχίζουν να αποτελούν ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

⁵(Βαϊού, 2018)

Εξάρχεια

«Ένα πραγματικό χωριουδάκι, με τα μαγαζάκια του, με δρομάκια εις αυτοφυές δίκτυον, με εξήντα περίπου μικρόσπιτα περιβαλλόμενα από αυλήν και κάπιο αμπελάκι. Οι Αθηναίοι της εποχής το ονόμασαν δικαίως Προάστιον» (Μπίρης, 1966).

Τα τελευταία χρόνια η περιοχή των Εξαρχείων αποτελεί για πολλούς μια όχι τόσο mainstream περιοχή, όπου κυκλοφορούν ελεύθερα πνεύματα διαφορετικών πολιτικών απόψεων, χρωμάτων, σεξουαλικότητας και αντιλήψεων. Άλλοι την βλέπουν ως μια ανερχόμενη κερδοφόρα περιοχή, όπου η ιστορία συνεχίζεται ακόμα να γράφεται και αυτό "πουλάει", ενώ στον αντίποδα, άλλοι δεν μπορούν να το ισχυριστούν αυτό, καθώς αποτελεί μια περιοχή με φασαρία, επεισόδια και αταξία. *«Εκεί όπου εκτονώνονται όλοι οι πάσης φύσεως καταπιεσμένοι της Αθήνας» (Καθημερινή 2008).*

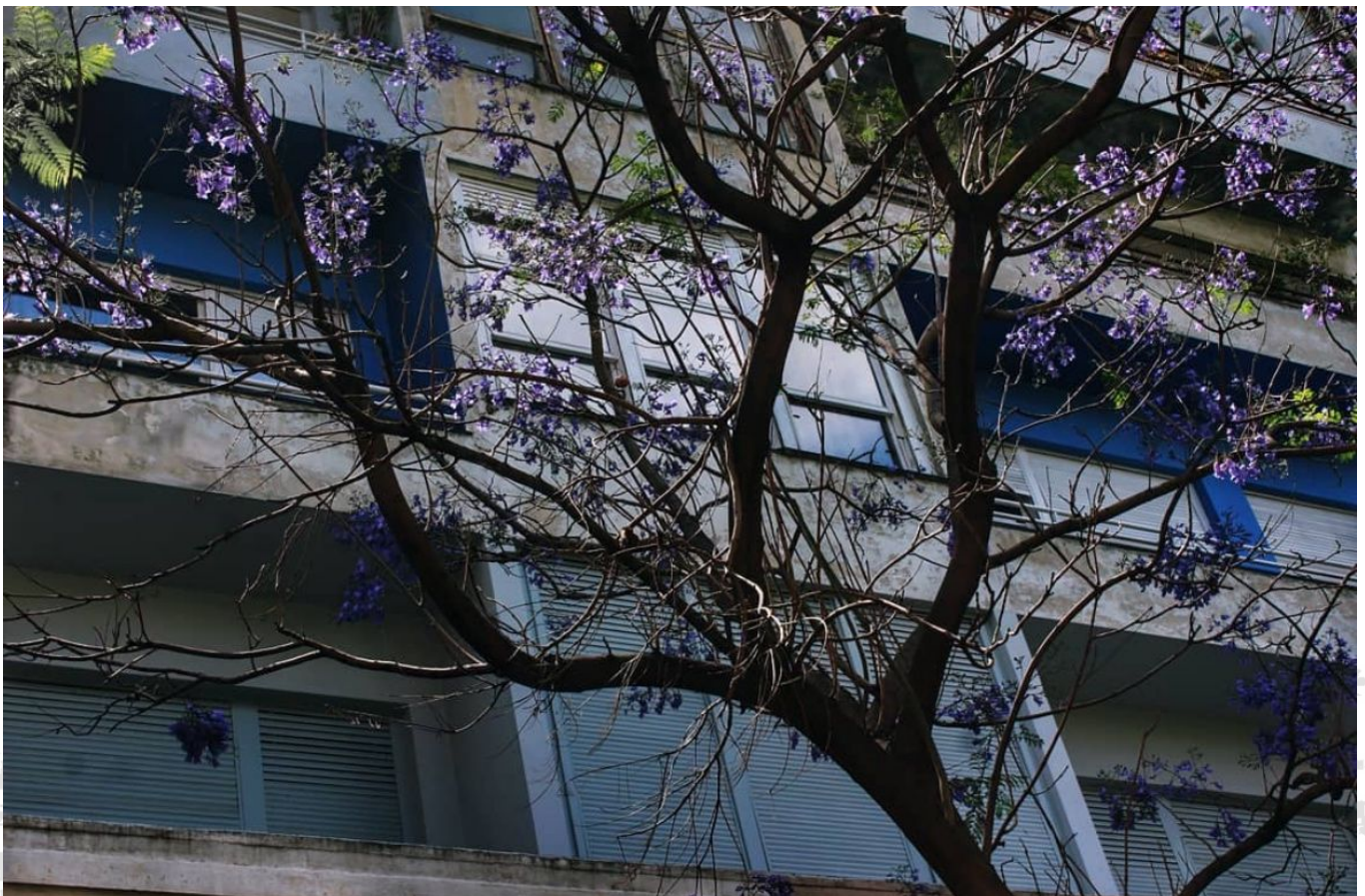
Πιάνοντας, όμως τα πράγματα από την αρχή, τα Εξάρχεια ονομαζόταν "Πιθαράδικα" ή "Πινακοτά" έως τις αρχές του 19ου αιώνα, καθώς εκεί υπήρχαν πολλά εργαστήρια κατασκευής πιθαριών, τα οποία προμηθευόταν πηλό από το λατομείο που υπήρχε στο λόφο του Στρέφη μέχρι το 1824⁶. Πρόκειται για έναν "αυθαίρετο" οικισμό, όπου οι πρώτοι κάτοικοι ήταν νησιώτες οικοδόμοι, καθώς έβρισκαν εκεί φθηνά οικόπεδα (Γιοχαλας & Καφετζάκη, 2013).

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το 1865, οδηγώντας σε άνοδο των τιμών των ακινήτων, προσελκύοντας, έτσι, σύντομα κατοίκους της μεσαίας και ανώτερης τάξης (Σαρηγιάννης, 2000). Αξίζει να αναφερθεί και ο αστικός μύθος για την ονοματοδοσία της περιοχής, όπου σύμφωνα με αυτόν το κέντρο ονομάστηκε Εξάρχεια, χάρη στο παντοπωλείο ενός Ηπειρώτη, του Έξαρχου. Ο χαρακτήρας της περιοχής, που περιέγραψε ποιητικά ο Κ. Μπίρης, υπέστη σημαντικές αλλαγές με την ολοκλήρωση των κτιρίων του Πολυτεχνείου κατά μήκος της οδού Πατησίων το 1876, και τη διάνοιξη της λεωφόρου Αλεξάνδρας - που συνέδεε τις λεκάνες των ποταμών Κηφισού και Ιλισού. Αυτή η ανάπτυξη ώθησε την περαιτέρω αστική επέκταση στο προάστιο της Νεάπολης και μέχρι το 1876, η περιοχή που εκτείνεται μέχρι τις παρυφές του λόφου Στρέφη ενσωματώθηκε στο σχέδιο πόλης (Λινάρδου, 2016). Τα Εξάρχεια άρχισαν σταδιακά να προσελκύουν φοιτητές και από άλλα πανεπιστήμια του κέντρου της πόλης. Από την ίδρυση των ακαδημαϊκών ιδρυμάτων και του Εθνικού Αρχαιολογικού Μουσείου το 1880, αναδείχθηκε ένας κεντρικός άξονας της φοιτητικής δραστηριότητας, τόσο στην καθημερινή ζωή, όσο και κατά τη διάρκεια σημαντικών κοινωνικών και πολιτικών γεγονότων (Πορτάλιου, 2009). Επίσης, ένας πολλαπλασιασμός επαγγελματικών ιδρυμάτων - όπως βιβλιοπωλεία, αρχιτεκτονικά γραφεία και στούντιο τέχνης - άρχισε να αναπτύσσεται (Κούκης, 2006).

Εξάρχεια

Κατά την περίοδο του Μεσοπολέμου (1918-1940), κάνουν την εμφάνισή τους νέες πολυκατοικίες, σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, μια κατάσταση υποβοηθούμενη από το νέο οικοδομικό κανονισμό του 1930 που αυξάνει τους συντελεστές δόμησης (Σαρηγιάννης 2000). Παράλληλα, το διάστημα εκείνο, η Αθήνα έγινε γρήγορα κόμβος για εκατοντάδες χιλιάδες, αν όχι εκατομμύρια, νέους κατοίκους. Σε αυτούς περιλαμβάνονται πρόσφυγες από τα αστικά κέντρα της Μικράς Ασίας, μετά τις μαζικές εκτοπίσεις, καθώς και εσωτερικοί μετανάστες από αγροτικές περιοχές που μετακόμισαν στην πρωτεύουσα. Το μοντέρνο κίνημα κάνει την εμφάνισή του, με λίγα ναι μεν, αλλά εντυπωσιακά κτίρια σημαντικών αρχιτεκτόνων (Μπλε Πολυκατοικία, Πολυκατοικία Βαλεντή, πολυκατοικίες του Μπίρη κ.α.)

Ακολούθησαν πολιτικά έντονες δεκαετίες (Ιουλιανά, Εξέγερση του Πολυτεχνείου), κατά τις οποίες τα Εξάρχεια μετατράπηκαν σε “εμπόλεμη” ζώνη. Μετά την πτώση της Χούντας, την περίοδο της Μεταπολίτευσης, τα Εξάρχεια έγιναν κομβικό σημείο της πολιτικής δράσης των αριστερών και ακροαριστερών κινημάτων, με τους φοιτητές να πρωταγωνιστούν. Ταυτόχρονα άρχισε να ανθίζει η αγορά εκδόσεων και βιβλίων με πολιτικό περιεχόμενο. Μέχρι τη δεκαετία του 1970, αυτές οι δραστηριότητες είχαν συγκεντρωθεί στην περιοχή, δίνοντάς της έναν ξεχωριστό χαρακτήρα. (Λινάρδου, 2016)



Κατά τη δεκαετία του 1980, τα Εξάρχεια σημείωσαν αύξηση των επαγγελματικών γραφείων, δίνοντας τα πρώτα σημάδια της οικονομικής άνθησης. Το κέντρο της πόλης γινόταν ολοένα και πιο συμφορημένο, καθώς οι εμπορικές και διοικητικές λειτουργίες εξαπλώθηκαν. Επιπρόσθετα, οι χώροι διασκέδασης στην περιοχή άρχισαν να πληθαίνουν, ιδιαίτερα μετά το κλείσιμο πολλών σημείων αναψυχής στην Πλάκα το 1982 λόγω ανάπλασης. Τα Εξάρχεια αρχίζουν να λαμβάνουν τα πρώτα 'τοπωνύμια' όπως 'άβατο παρανομίας και διαφθοράς', 'ανθυγιεινή ζώνη' στην οποία έπρεπε να 'αποκατασταθεί η τάξη' (Συλλογικό, 1985). Η περιοχή προσέλκυσε σημαντικό αριθμό νέων, μελών του αντιεξουσιαστικού κινήματος και λάτρεις της ροκ και πανκ μουσικής. Οι συχνές παρεμβάσεις της αστυνομίας σχεδόν έγιναν κανόνας, με σχεδόν καθημερινές συλλήψεις βάσει ενδυματολογικού κριτηρίου, επιδρομές σε καταστήματα και συγκρούσεις, και καθημερινές αντιπαραθέσεις μεταξύ αρχών και κατοίκων, που χαρακτηρίζονται από βόμβες μολότοφ και δακρυγόνα, γεγονότα που συνέβαλαν στη φήμη της περιοχής ως σημείου έντασης και αναταραχής.



»Τα Εξάρχεια ποτέ δεν ήταν "άβατο", όπως παρουσιάζεται στα κανάλια της παραπληροφόρησης. Ήταν και θα είναι νησίδα ελευθερίας, κοιτίδα πολιτισμού, πηγή ελεύθερης διακίνησης ιδεών Σας καλούμε να στηρίξετε αυτή τη προσπάθεια ενεργά, με την παρουσία σας και τη συμμετοχή σας!», αναφέρει χαρακτηριστικά η ανακοίνωση που συνοπογράφουν η Λαϊκή Συνέλευση Εξαρχείων, το Πάρκο Ναυαρίνου, ο κοινωνικός χώρος Nosotros, το Στέκι Μεταναστών, οι καταλήψεις στέγης Νοταρά, Σπύρου Τρικούπη και Όνειρο, τα βιβλιοπωλεία/εκδόσεις Ελεύθερος Τύπος, Bibliotheque και Τυφλόμυγα, τα θερινά σινεμά Βοξ και Ριβιέρα, τα ηχοδίσκωνα Clipart Radio, Δαιμόνια, Μεταδευτερο και το περιοδικό Καινά

Πηγή: Αρχείο Franx Panx
<https://www.news247.gr/magazine/frank-oi-panx-roman-a-itan-panta-mia-istoria-fotia/>

Πηγή:
<https://www.lifo.gr/tropos-zois/urban/kati-elpidofor-o-symbainei-fetos-ton-ioylio-stin-plateia-exarheion>

Εξάρχεια

Τέλη 2008 ὁι χρήσεις στα Εξάρχεια άλλαξαν για ἄλλη μια φορά με την ἔναρξη της οικονομικής κρίσης. Πολλά καταστήματα, ειδικά εκείνα που τροφοδοτοῦν το τοπικό εμπόριο, αγωνίστηκαν να παραμείνουν στη ζωή, οδηγώντας σε εκτεταμένο κλείσιμο. Μόνο επιχειρήσεις με ευρύτερο πελατολόγιο ἢ αλυσίδες καταστημάτων κατάφεραν να επιβιώσουν, σηματοδοτώντας μια σημαντική μεταμόρφωση στο εμπορικό τοπίο της περιοχής. Στα Εξάρχεια και συνολικότερα στο κέντρο της Αθήνας, παρατηρείται πώς οι χώροι που αδειάζουν, καλύπτονται στη συνέχεια, με νέες χρήσεις, συχνά σχετιζόμενες με την αναψυχή (Μαντουβάλου Μ., 2010:3).

Ἢδη από το 2010, η ἄνθηση των κοινωνικών πρωτοβουλιών, σε συνδυασμό με τον «μύθο» γύρω από τα Εξάρχεια, προσέλκυσε μια σταθερή ροή επισκεπτών με πολιτικά κίνητρα, ιδιαίτερα νεαρών ακτιβιστών, παρά την ἔλλειψη ξενοδοχειακών μονάδων. Αυτοὶ οι επισκέπτες προσελκύνθηκαν από τη “φήμη” της περιοχής για τον ριζοσπαστισμό, τα κινήματα αλληλεγγύης και την κουλτούρα κατά του κατεστημένου, γεγονός που την χαρακτηρίζει ως προορισμό για ὄσους ενδιαφέρονται για τον ακτιβισμό και τον εναλλακτικό τρόπο ζωής, δηλαδή την «εναλλακτική» πλευρά της αθηναϊκής αστικής ζωής. Αυτοὶ μπορούν να θεωρηθoύν ως οι “πρώτοι τουρίστες” της περιοχής που σηματοδότησαν το πρώτο κύμα τουριστικής κίνησης των Εξαρχείων μεταξύ 2008 και 2017, ενώ το δεύτερο πιο μαζικό κύμα ἤρθε μετά το 2017 (Documenta 14 – 2017) (Pettas et al., 2019). Παράλληλα, αρχίζουν να παρατηροῦνται πιέσεις για την ἄνοδο των τιμών στα ενοίκια, κυρίως των μακροχρόνιων ενοίκων, δυσχεραίνοντας ἔτσι, φυσικά και τους επαγγελματίες.

VISITORS GUIDE CONVENTION & VISITORS BUREAU ATHENS WITH A LOCAL

THIS IS ATHENS

EAT & DRINK SEE & DO WHAT'S ON PLAN YOUR TRIP

Athenian neighbourhood with our insider guides.

- Plaka
- Koukaki
- Monastiraki
- Historic Centre
- Pangrati
- Exarchia**
- Neos Kosmos
- Sepolia / Kolonos

Explore all

Acropolis Lycabettus Hill

Exarchia

Rebels with, and quite often without, a cause have earned Exarchia a reputation as the turf of anarchists and radicals.

LEARN MORE

23

Εξάρχεια

Από το 2018 και μετά παρατηρήθηκε μεγάλη εξάπλωση του Airbnb στα Εξάρχεια. Σύμφωνα μάλιστα με τα δεδομένα της εταιρείας το 2018, στην περιοχή Μουσείου - Εξαρχείων - Νεάπολης είχαν καταχωρηθεί στην πλατφόρμα 653 ολόκληρα διαμερίσματα (το 83,8% των συνολικών καταχωρήσεων εκείνη τη χρονιά, που ήταν 779) (ο.π. (Λιάλιος, 2021), ενώ ήταν 328 το 2015 και 499 το 2017. Άμεση συνέπεια αυτού ήταν και η αύξηση της τιμής του τετραγωνικού, όχι μόνο στην περιοχή των Εξαρχείων, αλλά και σε άλλες γειτονικές περιοχές. Οι τουρίστες συνεχώς αυξανόταν, οι μόνιμοι κάτοικοι άρχισαν να απομακρύνονται, καθώς επίσης τοπικές επιχειρήσεις απομακρύνθηκαν και την θέση τους έλαβαν καταστήματα εστίασης. Ωστόσο, αυτή η τάση ανακόπηκε απότομα με την εμφάνιση της πανδημίας του κορονοϊού το 2020.



Εξάρχεια / Νεάπολη - πηγή: www.inexarchia.gr/

Τα Εξάρχεια, όπως και η Κυψέλη, βρίσκονται σε κεντρικά και κομβικά σημεία, κοντά σε σταθμούς μετρό, σε εκπαιδευτικά ιδρύματα, καθώς και σε κοντινή απόσταση με τα πόδια από τα σημαντικότερα τουριστικά αξιοθέατα της Αθήνας. Αν και έχουν πολλά πλεονεκτήματα, λοιπόν, ως περιοχές, πολλοί το σκέφτονται να μείνουν εκεί λόγω των επεισοδίων, των μεταναστών και του "κακού κόσμου" που είναι σε κάποια σημεία. Γενικά, διαβάζοντας κανείς όλα όσα έχουν γραφτεί και συνεχίζουν να γράφονται για τα Εξάρχεια, πιστεύει ότι είναι ο ορισμός του υποκόσμου και της αναρχίας. Όμως, όπως αναφέρει και ο κ.Αντωνόπουλος στο άρθρο του :

Εξάρχεια

“(…)Και είναι όχι μόνο άστοχη αλλά και αποπροσανατολιστική η «δαιμονοποίηση» της ιστορικής συνοικίας κρίνοντας με όρους καθημερινής πραγματικότητας. Γιατί στα Εξάρχεια, δίπλα σε όλα αυτά τα «φοβερά και τρομερά» και την περιρρέουσα μιζέρια εξακολουθούν να κυκλοφορούν ωραίοι κι ενδιαφέροντες άνθρωποι, να «χωράνε» οι πάντες, να στεγάζονται δεκάδες πολιτικές συλλογικότητες και στέκια, καταλήψεις που φιλοξενούν πρόσφυγες, βιβλιοπωλεία, ατελιέ, εναλλακτικά μπαρ, καφέ, ρουχάδικα, φαγάδικα, τράπεζες σπόρων, αυτοδιαχειριζόμενα πάρκα, στούντιο ηχογράφησης... Στην ίδια πλατεία όπου άλλοτε θα δεις παρακμιακά σκηνικά, θα πετύχεις συχνά αυτοοργανωμένα πολιτικά, πολιτιστικά και μουσικά δρώμενα, να υπάρχει παρά ταύτα λιγότερη εγκληματικότητα από ό,τι σε άλλες περιοχές του κέντρου. (...)”

Η πλατεία Εξαρχείων, ένα ιστορικό ορόσημο, βρέθηκε πρόσφατα στο επίκεντρο της προσοχής μετά την απόφαση για την κατασκευή νέου σταθμού του μετρό. Αυτή η εξέλιξη έχει πυροδοτήσει σημαντικές αντιδράσεις, ιδιαίτερα από τους κατοίκους της περιοχής και τις συλλογικότητες, οι οποίες έχουν εκφράσει ανησυχίες για τις επιπτώσεις στον χαρακτήρα και τον κοινωνικό ιστό της πλατείας.



Η πλατεία Εξαρχείων πριν και μετά την επέκταση του εργοταξίου μετρό

Πηγή: <https://www.lifo.gr>



Μαρούσι

Από τη δεκαετία του 1980, το Μαρούσι έχει εξελιχθεί σε προάστιο, προσελκύνοντας κατοίκους που αναζητούν ένα πιο ήσυχο, πιο οικιστικό περιβάλλον, μακριά από το πολυσύχναστο κέντρο της πόλης. Ταυτόχρονα έγινε σύμβολο κοινωνικής προόδου, όπως και τα άλλα βόρεια προάστια της Αθήνας. Το Μαρούσι ανέπτυξε ένα καλά οργανωμένο, μικρής κλίμακας κέντρο με ακμάζοντα κλάδο λιανικής, χώρους αναψυχής και σημαντική βιοτεχνία πήλινων σκευών, η οποία το συνέδεε με την ευρύτερη πόλη της Αθήνας. (Κάντιεβα,2020). Το 1962 διεξήχθη η «Μελέτη Σμιθ», η οποία ενίσχυσε το οδικό δίκτυο της περιοχής, μειώνοντας τις αποστάσεις μετακίνησης προς το κέντρο της Αθήνας. Επιπρόσθετα, το 1968 ο συντελεστής δόμησης αυξήθηκε κατά 30%, συμβάλλοντας περαιτέρω στην ανάπτυξή του (Σαρηγιάννης, 2000).

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970, ο χαρακτήρας του Αμαρουσίου υφίσταται αλλαγές, ιδιαίτερα στον τρόπο διαμόρφωσης του δομημένου περιβάλλοντος. Η «πολυκατοικιοποίηση», που συνεχίστηκε έως τα τέλη της δεκαετίας του 1970, μαζί με την κοινωνική ανέλιξη μικροαστικών και εργατικών τάξεων, αλλά και τους δύο προαναφερθέντες παράγοντες, μετέβαλε την εικόνα του κέντρου και των προαστίων, όπως το Μαρούσι, ενώ σηματοδότησε βαθιές αλλαγές. Έτσι, ο κοινωνικός ιστός της περιοχής μετασχηματίστηκε όχι μόνο ποσοτικά, όσο και ποιοτικά. Η στροφή αυτή συνοδεύτηκε από την κυρίαρχη ιδεολογία της κοινωνικής προόδου, η οποία επηρέασε σημαντικά το αστικό τοπίο και τις αναπτυξιακές διαδικασίες στο Μαρούσι (Κάτσαρης, 2017).

Η είσοδος της Ελλάδας στην ΕΟΚ και η άνοδος των εισοδημάτων, ιδιαίτερα από τη δεκαετία του '80, οδήγησαν σε κοινωνικούς και οικονομικούς μετασχηματισμούς, με την κοινωνική ανέλιξη να γίνεται ιδεολογία. Μέχρι το 1990, στα βόρεια προάστια είχε ήδη διαμορφωθεί ένα νέο πρότυπο ζωής, με ήσυχες γειτονίες, καλύτερη ατμόσφαιρα και καταναλωτικές συνήθειες που θύμιζαν μια «ελληνοποιημένη» εκδοχή του αμερικανικού ονείρου. Η μετατόπιση του κέντρου βάρους από το κέντρο της Αθήνας προς τα βόρεια κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισίας, καθώς και οι Ολυμπιακοί Αγώνες, συνέβαλαν σε αυτόν τον μετασχηματισμό, επιταχύνοντας την πολεοδομική ανάπτυξη και τις οικονομικές δραστηριότητες στην περιοχή (Κάτσαρης, 2017). Πιο συγκεκριμένα, λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων, η Αθήνα, και ιδιαίτερα η περιοχή του Αμαρουσίου, έπρεπε να υποδεχθεί πλήθος επισκεπτών και εκτεταμένη οικοδομική δραστηριότητα. Αυτό ως αποτέλεσμα είχε την πύκνωση του αστικού ιστού - και κατ' επέκταση την μείωση των φιλικών προς τους πεζών χώρων - καθώς και αρκετών εμπορικών κέντρων. Η αμιγής κατοικία σε συνδυασμό με τις υπερτοπικές χρήσεις έχει δημιουργήσει στο Μαρούσι μια ιδιότυπη κατάσταση σύγχρονου ελληνικού zoning (Σ. Τσάδαρη, 2009).

Μαρούσι

Η έντονη ποικιλομορφία των χρήσεων γης στο Μαρούσι, όπου η κατοικία είναι η κύρια χρήση, αποτελεί καθοριστικό χαρακτηριστικό του αστικού τοπίου. Τα δύο βασικά, διακριτά κέντρα που καθορίζουν την επιχειρηματική - πολεοδομική δομή του Δήμου Αμαρουσίου είναι το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο και το υπερτοπικό. Το παραδοσιακό κέντρο συγκεντρώνει τοπικές εμπορικές δραστηριότητες, διατηρώντας τον χαρακτήρα της μικρής κλίμακας. Αντίθετα, το δεύτερο αστικό κέντρο, το υπερτοπικό, βρίσκεται κατά μήκος της λεωφόρου Κηφισίας, φιλοξενώντας εμπορικές και επιχειρηματικές δραστηριότητες μεγαλύτερης κλίμακας, προσελκύοντας ένα ευρύτερο, πιο περιφερειακό κοινό. Επίσης, στο υπερτοπικό αυτό κέντρο βρίσκονται και οι αθλητικές εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ (Κάτσαρης, 2017).

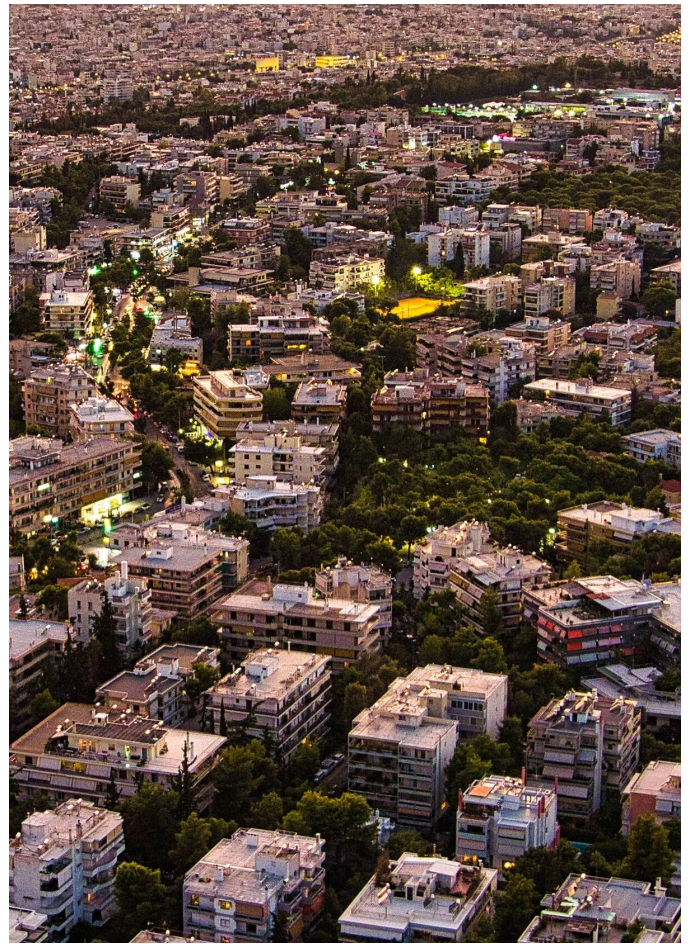
Η ζήτηση για χρήση γραφείων είναι πολύ μεγάλη, και ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί μεγάλη αύξηση στη ανέγερση των κτιρίων γραφείων και επιχειρήσεων. Μάλιστα, όπως αναφέρεται και σε άρθρο της Forbes *“Επενδύσεις πάνω από 300 εκατ. ευρώ πραγματοποιούνται στο Μαρούσι κυρίως σε πράσινα κτίρια από τις μεγάλες εταιρείες real estate, μία περιοχή που συγκεντρώνει και το υψηλό ενδιαφέρον των μισθωτών”*⁶.

Μείζον θέμα που απασχολεί τους κατοίκους του Αμαρουσίου, αλλά και όχι μόνο, είναι η μετεγκατάσταση του καζίνο της Πάρνηθας στη λεωφόρο Κηφισίας. Η κίνηση αυτή έχει πυροδοτήσει σημαντικές αντιδράσεις από την τοπική κοινωνία, με πολλούς να εκφράζουν ανησυχίες για τις πιθανές επιπτώσεις στην περιοχή. Στο θέμα έχει παρέμβει μάλιστα και το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤε), επισημαίνοντας τη σοβαρότητα των ενστάσεων που διατυπώθηκαν. Δεδομένης της κλίμακας του έργου, αναμένεται να υπάρξουν και σημαντικές κυκλοφοριακές παρεμβάσεις, που θα μπορούσαν να αλλάξουν περαιτέρω τη ροή και τη δυναμική της ήδη πολυσύχναστης λεωφόρου Κηφισίας, επηρεάζοντας δυνητικά την καθημερινότητα στο Μαρούσι. Σύμφωνα με το σχετικό άρθρο⁷, υποστηρίζεται:

“Σημαντικές είναι οι κυκλοφοριακές παρεμβάσεις που θα υλοποιηθούν στο πλαίσιο του έργου, με δαπάνες του φορέα της επένδυσης, οι οποίες θα εξασφαλίζουν απομονωμένη και ανεξάρτητη πρόσβαση στο νέο συγκρότημα, με επιπλέον λωρίδες κυκλοφορίας στις Λεωφόρους Κηφισίας και Σπ. Λούη, ανισόπεδες συνδέσεις του τοπικού οδικού δικτύου με το κτίριο, βελτίωση της σηματοδότησης αλλά και άλλα έργα που, όπως ειπώθηκε, θα αναβαθμίσουν καταλυτικά την οδική ασφάλεια και το επίπεδο συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης ολόκληρης της περιοχής”.

⁶<https://www.naftemporiki.gr/business/1689774/orgasmos-anaptyxis-grafeiakon-choron-sto-maroyisi/>
⁷<https://www.naftemporiki.gr/business/1647052/sygkrotima-me-kazino-sto-maroyisi-entos-toy-etoys-xekinoynta-erga/>

Μαρούσι



Αεροφωτογραφίες του Αμαρουσίου

Πηγή: <https://marousi24.gr/marousiotika/to-maroyisi-apo-psila-ena-fotografiko-afieroma-stin-poli-mas/>



Το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο του Αμαρουσίου

Πηγή: <https://www.lifo.gr/tropos-zois/living/maroyisi-bolta-sto-diamanti-ton-boreion-proastion>

Ανασκόπηση I 2019 έως σήμερα

Έχοντας εξετάσει τις περιοχές μεμονωμένα, τα γεγονότα που έχουν λάβει χώρα στην κάθε μια, αλλά και την μετάλλαξη τους σε βάθος χρόνου, παρακάτω θα γίνει μια σύντομη, αλλά περιεκτική ανασκόπηση των γεγονότων που επηρέασαν την αγορά ακινήτων από το 2019 έως και σήμερα.

2019

Από το 2018, οι τιμές ενοικίων στην Ελλάδα άρχισαν να αυξάνονται σημαντικά, με ετήσιες αυξήσεις 8,4% το 2018, 10% το 2019 και 5,8%-6,7% το 2020. Στο κέντρο της Αθήνας, οι αυξήσεις έφτασαν το 20%-30% την τριετία 2019-2022, ενώ εκτός κέντρου κυμάνθηκαν στο 10%-15%. Η Ελλάδα κατέχει την πρώτη θέση στην Ευρώπη, με το 62,1% των ενοικιαστών να ξοδεύει πάνω από το 50% του εισοδήματός τους για στέγαση, με άμεσες επιπτώσεις όπως η αδυναμία νέων να φύγουν από το πατρικό τους ή να σπουδάσουν στην Αθήνα (Παπακωνσταντίνου, 2022).

Παράλληλα, στην αύξηση της ζήτησης των ακινήτων συνέβαλε και το πρόγραμμα της Golden Visa, το οποίο προσέφερε άδειες παραμονής σε πολίτες εκτός ΕΕ με την αγορά ακινήτου αξίας άνω των 250.000 ευρώ, προσελκύοντας έτσι ξένους επενδυτές. Αυτό σε συνδυασμό με την αύξηση ζήτησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb), οδήγησαν στην αύξηση των τιμών των ενοικίων.

Η πράσινη ατζέντα και η στροφή προς τις “πράσινες επενδύσεις” άρχισε να λαμβάνει χώρα, και αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του ενδιαφέροντος των επενδυτών να κατευθυνθούν σε ανακαινίσεις, αλλά και σε νέες κατασκευές βάσει των νέων προτύπων.



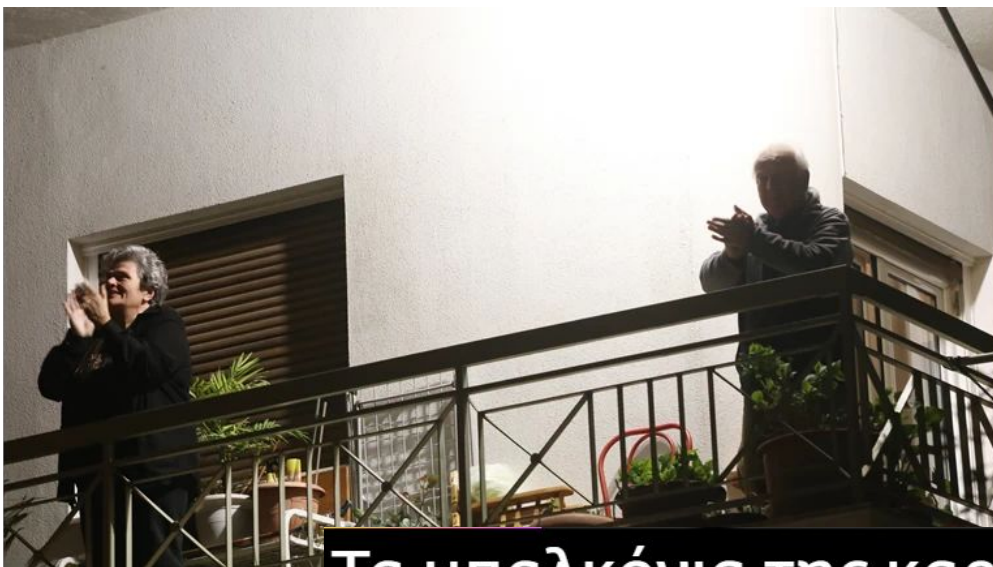
πηγή: Flickr



πηγή: προσωπικό αρχείο

Το έτος 2020 σηματοδότησε μια περίοδο βαθιάς αναταραχής και αβεβαιότητας, κυρίως λόγω της πανδημίας COVID-19, η οποία είχε εκτεταμένες επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια, όσο και στην ελληνική οικονομία, συμπεριλαμβανομένης της αγοράς ακινήτων. Η πανδημία επιδείνωσε μια ήδη δύσκολη κατάσταση, καθώς οι μισθοί στον ιδιωτικό τομέα μειώνονταν σταθερά, ενώ οι τιμές των ενοικίων συνέχισαν να ανεβαίνουν. Μάλιστα, πρέπει να ληφθεί υπόψιν και η ανατίμηση των βασικών αγαθών λόγω του κορονοϊού, καθώς και η μη ενίσχυση των εισοδημάτων του νοικοκυριών. Η υγειονομική κρίση κατέστησε ακόμα πιο δύσκολη την εξασφάλιση στέγης, καθώς έπρεπε να πληρούνται και κάποια βασικά κριτήρια ποιότητας ζωής.

Δεν πρέπει να παραληφθεί το γεγονός ότι οι προτιμήσεις για την κατοικία άλλαξαν, καθώς περισσότερος κόσμος άρχισε να αντιλαμβάνεται και να εκτιμάει περισσότερο τις κατοικίες με εξωτερικό χώρο (αυλή, μπαλκόνι). Έτσι, αυξήθηκε και η ζήτηση για κατοικίες στα προάστια, ενώ στον αντίποδα μειώθηκε το ενδιαφέρον για μικρά διαμερίσματα, κυρίως στο κέντρο. Παράλληλα, μειώθηκε και η ζήτηση επαγγελματικής στέγης, καθώς ολοένα και περισσότερος κόσμος άρχισε να τηλε - εργάζεται.



Πηγή φωτογραφίας: www.thetoc.gr/

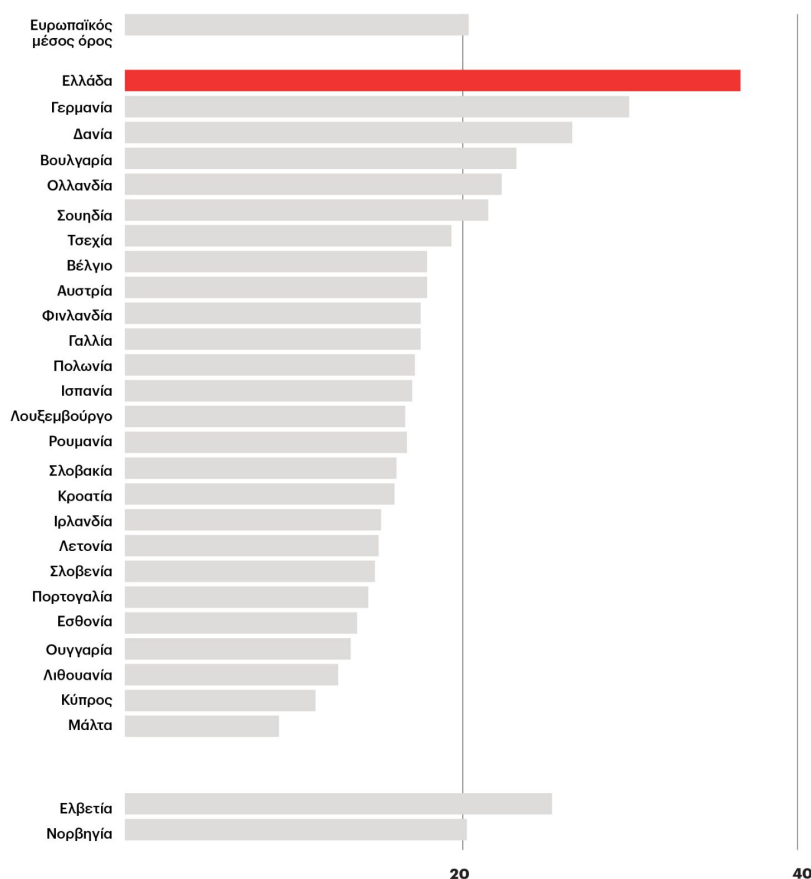
Τα μπαλκόνια της καραντίνας

Κάθε πρωί και κάθε απόγευμα την εποχή της πανδημίας βγαίνω έξω και ψάχνω ανθρώπους στα μπαλκόνια. Μια κυρία που απλώνει ρούχα. Ένα ζευγάρι που μιλάει ψιθυριστά. Μια γυναικεία φωνή που ακούγεται τόσο δυνατά λες και είναι μέσα στο δικό μου σπίτι. Μια άλλη κυρία που βγήκε για τσιγάρο και καπνίζει τόσο βιαστικά και αγχωτικά. Και έναν έφηβο χαμένο στο κινητό του. Να που μια φορά η απορρόφησή τους από την τεχνολογία θα προστεθεί στη λίστα των θετικών και δεν θα τους κατηγορήσουν οι μεσήλικες. Το κινητό τους είναι η δική τους έξοδος διαφυγής. Το δικό τους «μπαλκόνι».

Πηγή: <https://www.lifo.gr/lifoland/you-send-it/ta-mpalkonia-tis-karantinas>

Αυτή η περίοδος επέβαλε ακόμη μεγαλύτερη πίεση στις οικογένειες με παιδιά φοιτητές και, γενικότερα, σε όσους έπρεπε να εγκαταλείψουν τις κατοικίες τους κατά τη διάρκεια της καραντίνας, καθώς και στους ιδιοκτήτες τους. Υπό αυτές τις συνθήκες, πώς μπορεί κανείς να αναμένεται να ανταποκριθεί στις οικονομικές του υποχρεώσεις εάν καλείται να πληρώσει για μια κατοικία στην οποία δεν μένει πλέον, ενώ η εργασία του έχει διακοπεί; Ομοίως, πώς υποτίθεται ότι ο ιδιοκτήτης εκπληρώνει τις δικές του οικονομικές ευθύνες, οι οποίες μπορεί να βασίζονται στο ενοίκιο ως κύρια πηγή εισοδήματος; Ως αποτέλεσμα, πολλοί σε αυτή την κατάσταση αναγκάστηκαν να μειώσουν τις τιμές των ενοικίων, επιλέγοντας συμβιβασμούς για να αποφύγουν την απώλεια ενοικιαστών και την απώλεια έστω και ενός μικρού εισοδήματος. Αντίθετα, πολλοί ένοικοι είτε έχασαν τα ενοικιαζόμενα σπίτια τους, είτε αναγκάστηκαν να συνεχίσουν να πληρώνουν ολόκληρο το ποσό του ενοικίου παρά τις δυσκολίες. Ειδικά σε συνδυασμό με το χαμηλό εισόδημα - μισθό, η κατάσταση ήταν αρκετή δυσχερής, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που παρατίθεται παρακάτω.

Κόστος στέγασης ως ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος, 2020.
Η Ελλάδα βρίσκεται στην πρώτη θέση



Φτάνοντας στο 2021, η επαναφορά της τουριστικής δραστηριότητας το καλοκαίρι ενίσχυσε την αγορά ακινήτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Σύμφωνα με έρευνα του Πανελλαδικού Δικτύου E-Real Estates για λογαριασμό των «ΝΕΩΝ», από τον Ιούλιο του 2021 και έπειτα, που αναφέρεται στο άρθρο του Γ.Μανεττα⁸, καταγράφηκε αύξηση στο β' εξάμηνο του 2021. Βέβαια, η πλειονότητα των καταλυμάτων Airbnb βρίσκονται σε συνοικίες πέριξ του ιστορικού κέντρου (Ακρόπολη, Πλάκα, Μοναστηράκι, Σύνταγμα), αλλά και στα Εξάρχεια και στην Κυψέλη. Ιδιαίτερα σε μια «μετά – πανδημιακή» εποχή, η ανάκαμψη αυτή ήταν μια ανάσα για πολλούς ενοικιαστές. Βέβαια, πολλοί συνήθιζαν κατά την διάρκεια της καραντίνας το 2020, αλλά και το 2021 να έχουν καταχωρημένο το ακίνητό τους, τόσο στην σελίδα του Airbnb, αλλά και σε site αγγελιών, με στόχο την κατά το δυνατόν περισσότερη αξιοποίησή του. Παράλληλα, η πανδημία επιτάχυνε την διαδικασία ψηφιοποίησης της αγοράς ακινήτων, με περισσότερες πλατφόρμες να προσφέρουν εικονικές περιηγήσεις και διαδικασίες αγοράς ή ενοικίασης μέσω διαδικτύου. Όμως, δεν πρέπει να παραληφθεί το γεγονός ότι οι τιμές των πρώτων υλών αυξήθηκαν σημαντικά - οι οποίες παρατηρήθηκαν παγκοσμίως - και επηρέασαν την κατασκευή ακινήτων στην Ελλάδα, συμβάλλοντας έτσι στις αυξήσεις των τιμών πώλησης και ενοικίασης.

Οι αριθμοί που καταδεικνύουν τη μεγάλη οικονομική επιβάρυνση των ενοικίων στα νοικοκυριά



30%

η αύξηση των τιμών ενοικίασης κατοικιών στην Αθήνα την περίοδο 2017-2021



74,8%

το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα το 2019, από 84,6% το 2005



-24,4%

η πτώση του μέσου μηνιαίου μισθού στον ιδιωτικό τομέα από το 2009 μέχρι το 2019



8 ΣΤΟΥΣ 10 ΕΛΛΗΝΕΣ (83%)

που νοικιάζουν ακίνητο ξοδεύουν **πάνω από το 40%** του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη αναγκών στέγασης και δαπανών σχετικών με το ακίνητο στο οποίο διαμένουν

€968,5 το μέσο μηνιαίο εισόδημα το 2019



1 ΣΤΟΥΣ 4 πολίτες της Ε.Ε. (25%)

που νοικιάζουν το ακίνητό τους χρειάζεται να δαπανήσει **πάνω από το 40%** του εισοδήματός του για ανάγκες σχετικές με τη στέγασή του

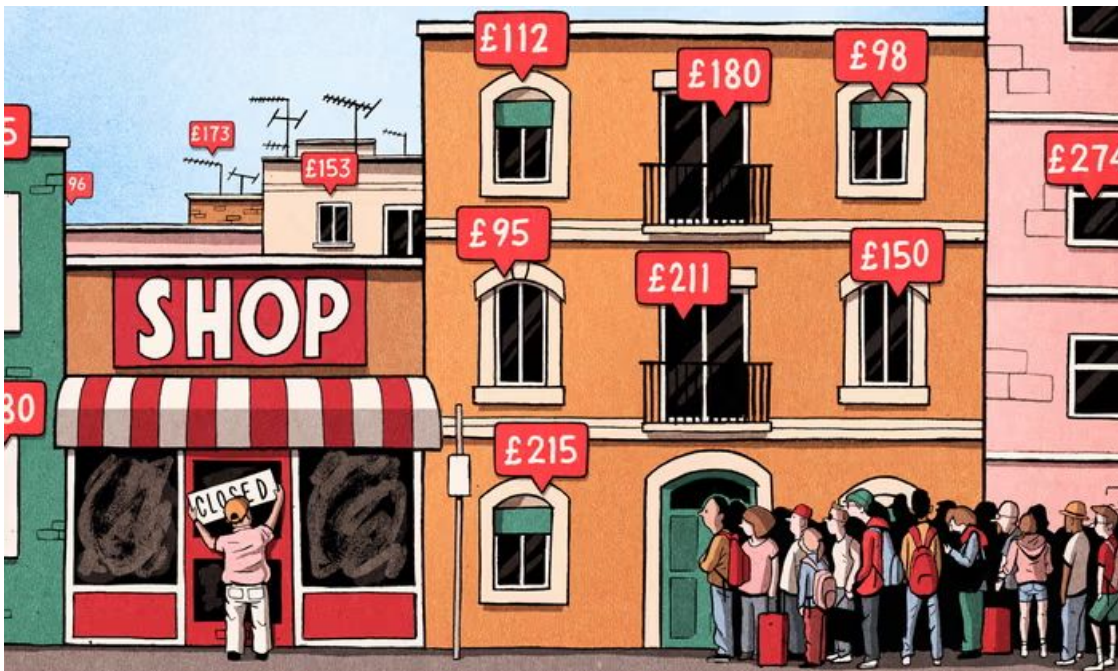


Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει η άποψη του κ.Θεμιστοκλή Μπάκα, πρόεδρου του Πανελλαδικού Δικτύου E-Real Estates, η οποία αναφέρεται στο άρθρο της κα.Βουργάνα⁹ :

«Ξε περιοχές τόσο του κέντρου της Αθήνας, όσο και των νοτίων προαστίων που τα προηγούμενα χρόνια καταγράφηκε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον, είτε από αλλοδαπούς επενδυτές ή/και εγχώριους που στόχευσαν τόσο στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, χρυσή βίζα, όσο και στην άμεση ανακαίνιση και μεταπώληση, οι επενδυτικές ενέργειες συντέλεσαν στην αύξηση των αξιών στην εκάστοτε περιοχή αλλά και στην αλλαγή της «εικόνας» που κυριαρχούσε εντός των μνημονιακών χρόνων για την ακίνητη περιουσία. Ξαφνικά, αναδείχθηκαν νέες περιοχές του κέντρου που μέχρι πρότινος χαρακτηρίζονταν «υποβαθμισμένες» και μια συνολική επένδυση 100.000 ευρώ, αντιλαμβανόσουν ότι είτε μπορεί να σου έφερνε μια καλή απόδοση μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, είτε μέσω της αγοράς, της άμεσης ανακαίνισης και μεταπώλησης που τύχανε άμεση ανταπόκριση από αλλοδαπούς και εγχώριους ενδιαφερόμενους».

Η άποψη αυτήν, επιβεβαιώνει και τα στατιστικά που παρατίθενται παρακάτω, καθώς και όσα αναφέρθηκαν για τις περιοχές μελέτης και τις φήμες γύρω από αυτές (κυρίως Εξάρχεια, Κυψέλη).



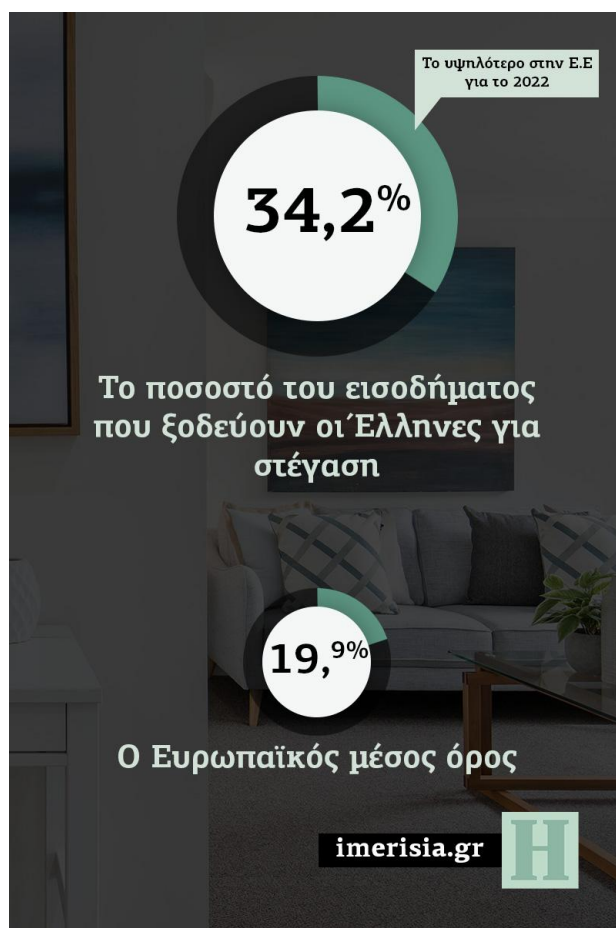
Πηγή: <https://www.theguardian.com/> Illustration: Ben Jennings

Η πανδημία συνεχίζει ακόμα να ασκεί πιέσεις στην αγορά ακινήτων, και όχι μόνο, με την έντονη ζήτηση για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις από τους τουρίστες να παραμένει. Σε όλη αυτήν την κατάσταση έρχεται να προστεθεί ο πόλεμος Ουκρανίας-Ρωσίας, οδηγώντας σε σημαντικές αυξήσεις το κόστος των πρώτων υλών και της ενέργειας. Ο πληθωρισμός έχει επιδεινώσει περαιτέρω την κατάσταση, με αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων και του κόστους χρηματοδότησης για τους δανειολήπτες στην Ελλάδα.

Επιπροσθέτως, λόγω του πολέμου πολλοί πρόσφυγες και μετανάστες αναζητήσαν στέγη και στην χώρα μας. Σε συνδυασμό, λοιπόν, με τους ψηφιακούς νομάδες - οι οποίοι αυξήθηκαν ιδιαίτερα με τις νέες συνθήκες εργασίας - αυξήθηκε και η ζήτηση για κατοικίες.

Οι τιμές των ενοικίων συνεχίζουν, λοιπόν, να έχουν ανοδική πορεία, καθώς το ενδιαφέρον από τους ξένους επενδυτές παραμένει αμείωτο, σε συνδυασμό με το πρόγραμμα Golden Visa, το οποίο παρέμεινε ελκυστικό. Επιπλέον, πολλοί ιδιοκτήτες δείχνουν ακόμα περισσότερο ενδιαφέρον στην βραχυχρόνια μίσθωση, λόγω υψηλότερων εσόδων, οδηγώντας σε περιορισμένη προσφορά στα μακροχρόνια ενοίκια και αύξηση των τιμών τους.

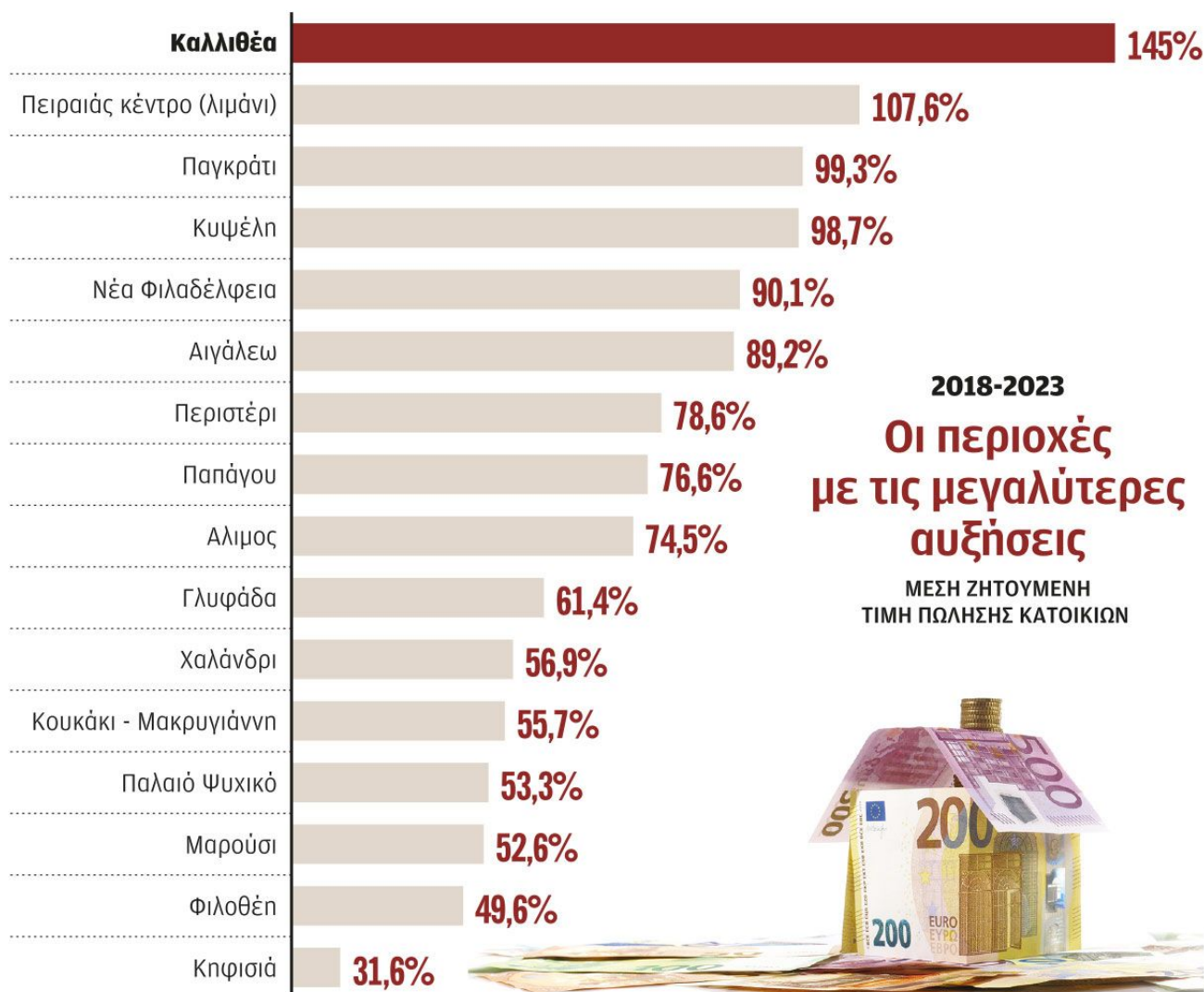
Έτσι, καταλήγουμε για ακόμα μια φορά ως Ελλάδα να βρισκόμαστε στην πρώτη θέση για το υψηλότερο ποσοστό εισοδήματος το οποίο ξοδεύεται στην στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση για το 2022. Όπως φαίνεται και στην εικόνα δίπλα, ο Ευρωπαϊκός μέσος όρος βρισκόταν στο 19,9%, ενώ η Ελλάδα στο 34,2%.



2023 έως σήμερα

Η ενεργειακή κρίση συνεχίζει και το 2023 να επηρεάζει τον κατασκευαστικό κλάδο και το κόστος ζωής, ιδιαίτερα των μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Ωστόσο, η χώρα μας συνεχίζει να παραμένει ελκυστική για τους ξένους επενδυτές. Μάλιστα, με την αναθεώρηση του προγράμματος Golden Visa το 2024, πολλοί επωφελήθηκαν πριν την αλλαγή, όπου το όριο επένδυσης από 250.000 ευρώ άλλαξε σε 500.000 ευρώ σε ορισμένες περιοχές. Το ενδιαφέρον των περισσότερων για ακίνητα σε κεντρικές ή κοντινές στο κέντρο περιοχές (π.χ. Παγκράτι, Κυψέλη) αυξήθηκε σημαντικά, και αντίστοιχα και η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης. Τα βόρεια προάστια (π.χ. Κηφισιά, Μαρούσι) έχουν χαμηλότερες, αλλά σταθερές αυξήσεις, υποδεικνύοντας ότι αυτές οι περιοχές ήδη είχαν υψηλές τιμές και ότι η ζήτηση αυξάνεται πιο σταδιακά.

Η αύξηση αυτή γίνεται πολύ φανερή και μέσα από τα στατιστικά στοιχεία των ιστοσελίδων ενοικίασης και αγοράς ακινήτων, τα οποία παρατίθενται παρακάτω και ανά περιοχή μελέτης.



2023 έως σήμερα

Η Κυψέλη βρίσκεται στις πρώτες θέσεις των αυξήσεων με ποσοστό 98,7%, υποδεικνύοντας έτσι την μεγάλη ζήτηση που έχει τα τελευταία χρόνια - ίσως και λόγω της μελλοντικής στάσης μετρό -, ενώ το Μαρούσι βρίσκεται στο 52,6%. Βέβαια εν έτει 2024 αυτό μπορεί να μεταβληθεί κι άλλο, καθώς με την αύξηση των επιτοκίων επηρεάζεται και η δυνατότητα των νοικοκυριών να αποκτήσουν στεγαστικά δάνεια.

Από το 2019 παρατηρείται, λοιπόν μια συνεχιζόμενη ανοδική τάση, τόσο στις τιμές πώλησης, όσο και στις τιμές ενοικίασης ακινήτων και στις τρεις περιοχές μελέτης. Όπως φαίνονται και στους πίνακες παρακάτω, το 2022 καταγράφονται βραχυπρόθεσμες πτώσεις, πιθανόν λόγω της ενεργειακής κρίσης και της παγκόσμιας οικονομικής αβεβαιότητας, καθώς και των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19. Η απότομη όμως αυτή μείωση στις τιμές ενοικίων και έπειτα η μεγάλη αύξηση μετά το 2022 φαίνεται ξεκάθαρα στην περιοχή του Αμαρουσίου και των Εξαρχείων, καθώς η Κυψέλη διατηρούσε μια σταθερή αύξηση.

Συγκρίνοντας, όμως τον Μάιο του 2023 με τον Μάιο του 2024, οι τιμές αυξήθηκαν ραγδαία και στις τρεις περιοχές υπό μελέτη, γεγονός που αν συνεχιστεί δεν θα είναι βιώσιμο μακροπρόθεσμα. Γενικότερα, όλες οι κοινωνικές, οικονομικές και δημογραφικές αλλαγές που προαναφέρθηκαν αποτυπώνονται μέσω αυτών των γραφημάτων που συνοδεύουν αυτήν την ανάλυση. Επίσης, ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει το γεγονός ότι παρά τη φήμη του Αμαρουσίου ως περιοχής που προσελκύει τα υψηλότερα κοινωνικά στρώματα, οι τιμές πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο - πλέον - των Εξαρχείων έχουν ανέβει τόσο, ώστε σε ορισμένες περιοχές να ισοδυναμούν με αυτές του Αμαρουσίου.

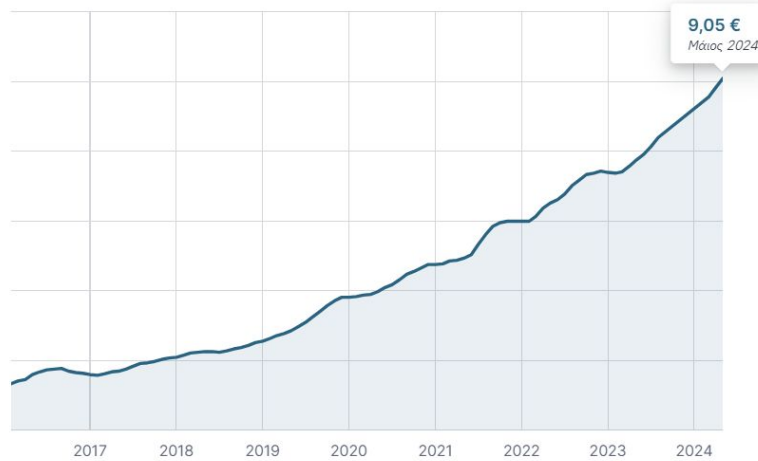
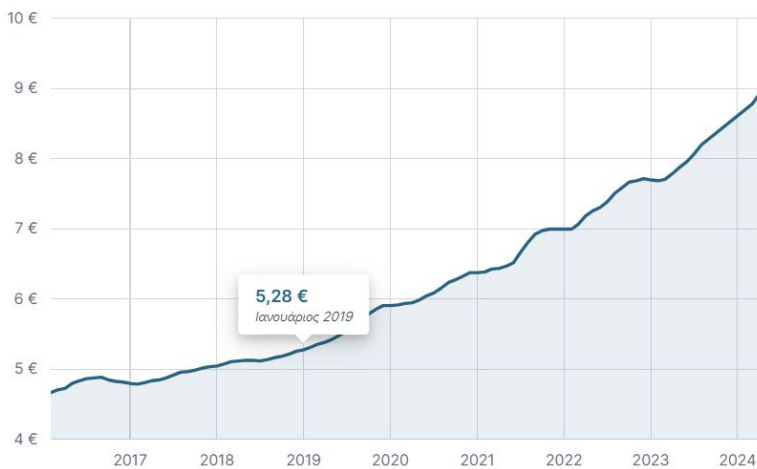
Βέβαια, δημιουργούνται πολλά ερωτηματικά σχετικά με το πως θα εξελιχθεί η αγορά των ακινήτων στις περιοχές μελέτης, διότι έχει αυξηθεί η ζήτηση των ακινήτων στα νότια προάστια και συνεχίζεται να αναθεωρείται παράλληλα το πρόγραμμα της Golden Visa¹⁰.

¹⁰<https://daily.nb.org/arthrografia/golden-visa-poes-allages-epiferei-o-neos-nomos-5100-2024/>

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ

Κυψέλη

€ Μέση τιμή ενοίκιαση (€/m²)



Η μέση τιμή για κατοικίες προς ενοίκιαση τον Μάιο 2024, ήταν **€ 9,05 το μήνα ανά τ.μ.**, με **μια αύξηση του 14,85% σε σύγκριση με τον Μάιο 2023** (€ 7,88 το μήνα ανά τ.μ.). Τα τελευταία 2 χρόνια, η μέση τιμή στον δήμο Κυψέλη έφτασε στο υψηλότερο σημείο τον μήνα Μάιο 2024, με μέση τιμή **€ 9,05 ανά τ.μ.** Η χαμηλότερη ζητούμενη τιμή σημειώθηκε τον Ιούλιο 2022: για ένα ακίνητο προς ενοίκιαση η μέση ζητούμενη τιμή ήταν € 7,39 το μήνα ανά τ.μ.

πηγή: indomio.gr

€ Μέση τιμή πώληση (€/m²)

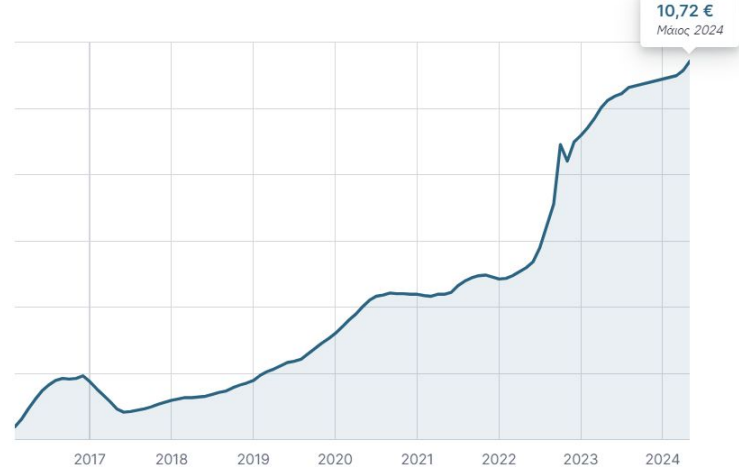


Η μέση τιμή για κατοικίες προς πώληση τον Μάιο 2024, ήταν **€ 1.862 ανά τ.μ.**, με **μια αύξηση του 16,38% σε σύγκριση με τον Μάιο 2023** (1.600 €/τ.μ.). Τα τελευταία 2 χρόνια, η μέση τιμή στον δήμο Κυψέλη έφτασε στο υψηλότερο σημείο τον μήνα Μάιο 2024, με μέση τιμή **€ 1.862 ανά τ.μ.** Η χαμηλότερη ζητούμενη τιμή σημειώθηκε τον Ιούλιο 2022: για ένα ακίνητο προς πώληση η μέση ζητούμενη τιμή ήταν € 1.431 ανά τ.μ.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ

Εξάρχεια

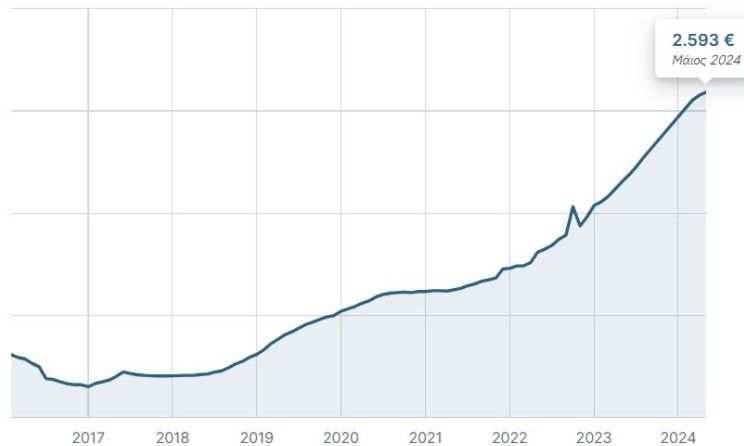
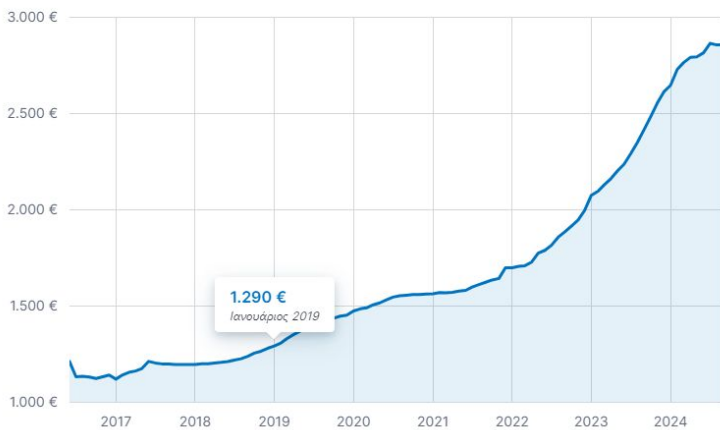
€ Μέση τιμή ενοικίαση (€/m²)



Η μέση τιμή για κατοικίες προς ενοικίαση τον Μάιο 2024, ήταν **€ 10,72 το μήνα ανά τ.μ.**, με **μια αύξηση του 5,82% σε σύγκριση με τον Μάιο 2023** (€ 10,13 το μήνα ανά τ.μ.). Τα τελευταία 2 χρόνια, η μέση τιμή στον δήμο Εξάρχεια - Νεάπολη έφτασε στο υψηλότερο σημείο τον μήνα Μάιο 2024, με μέση τιμή **€ 10,72 ανά τ.μ.** Η χαμηλότερη ζητούμενη τιμή σημειώθηκε τον Ιούλιο 2022: για ένα ακίνητο προς ενοικίαση η μέση ζητούμενη τιμή ήταν € 7,90 το μήνα ανά τ.μ.

πηγή: indomio.gr

€ Μέση τιμή - πώληση (€/m²)

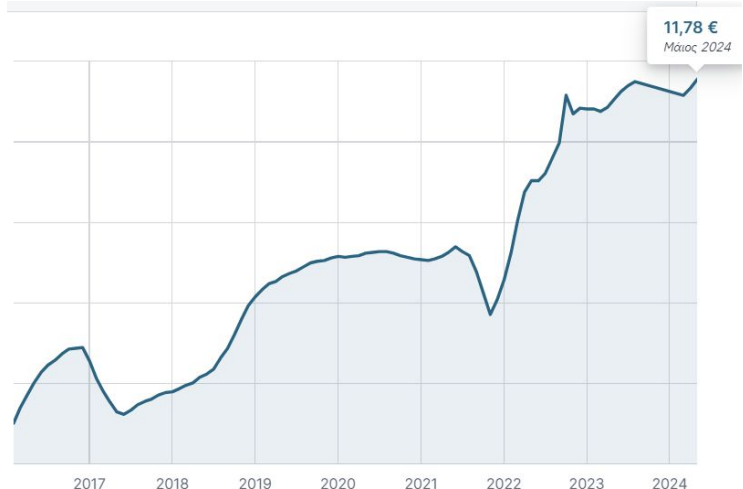


Η μέση τιμή για κατοικίες προς πώληση τον Μάιο 2024, ήταν **€ 2.593 ανά τ.μ.**, με **μια αύξηση του 20,38% σε σύγκριση με τον Μάιο 2023** (2.154 €/τ.μ.). Τα τελευταία 2 χρόνια, η μέση τιμή στον δήμο Εξάρχεια - Νεάπολη έφτασε στο υψηλότερο σημείο τον μήνα Μάιο 2024, με μέση τιμή **€ 2.593 ανά τ.μ.** Η χαμηλότερη ζητούμενη τιμή σημειώθηκε τον Ιούλιο 2022: για ένα ακίνητο προς πώληση η μέση ζητούμενη τιμή ήταν € 1.843 ανά τ.μ.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ

Μαρούσι

€ Μέση τιμή ενοίκιαση (€/m²)



Η μέση τιμή για κατοικίες προς ενοίκιαση τον Μάιο 2024, ήταν **€ 11,78 το μήνα ανά τ.μ.**, με **μια αύξηση του 2,17% σε σύγκριση με τον Μάιο 2023** (€ 11,53 το μήνα ανά τ.μ.). Τα τελευταία 2 χρόνια, η μέση τιμή στον δήμο Μαρούσι έφτασε στο υψηλότερο σημείο τον μήνα Μάιο 2024, με μέση τιμή **€ 11,78 ανά τ.μ.** Η χαμηλότερη ζητούμενη τιμή σημειώθηκε τον Ιούλιο 2022: για ένα ακίνητο προς ενοίκιαση η μέση ζητούμενη τιμή ήταν € 10,61 το μήνα ανά τ.μ.

πηγή: indomio.gr

€ Μέση τιμή - πώληση (€/m²)



Η μέση τιμή για κατοικίες προς πώληση τον Μάιο 2024, ήταν **€ 3.199 ανά τ.μ.**, με **μια αύξηση του 11,23% σε σύγκριση με τον Μάιο 2023** (2.876 €/τ.μ.). Τα τελευταία 2 χρόνια, η μέση τιμή στον δήμο Μαρούσι έφτασε στο υψηλότερο σημείο τον μήνα Απρίλιο 2024, με μέση τιμή **€ 3.200 ανά τ.μ.** Η χαμηλότερη ζητούμενη τιμή σημειώθηκε τον Ιούλιο 2022: για ένα ακίνητο προς πώληση η μέση ζητούμενη τιμή ήταν € 2.530 ανά τ.μ.

Οι αγγελίες

Τι συμπεράσματα μπορεί να βγάλει κανείς όμως μέσα από τις αγγελίες; Σε ποιόν απευθύνονται και πώς; Τι διαφορά έχει όταν συντάσσει μια αγγελία ένας ιδιώτης ή ένα μεσιτικό γραφείο; Η “διάκριση” προς κοινωνικές ομάδες μπορεί να φανεί ακόμα και από ένα κείμενο, αλλά και από το είδος του ακινήτου και τα χαρακτηριστικά αυτού. Φυσικά, η περιοχή όπου υπάρχει η προσφορά/ζήτηση είναι - αν όχι ο - ένας από τους πιο καθοριστικούς παράγοντες. Ωστόσο, όπως μπορεί να διαπιστώσει κανείς και από τους πίνακες κατηγοριοποίησης των αγγελιών, οι συντελεστές μπορούν να είναι πολυποίκλιοι και ο κάθε ενδιαφερόμενος βασίζεται σε κάτι διαφορετικό προκειμένου να προωθήσει το ακίνητο. Μέσω των αγγελιών μπορεί να καταλάβει κανείς την διάκριση των τριών περιοχών μελέτης, την διαφορετικότητα στην χρήση της γλώσσας του συντάκτη, καθώς και ακόμα και των ίδιων των ενδιαφερομένων.

Η επιλογή των αγγελιών έγινε από διάφορες ηλεκτρονικές πλατφόρμες ακινήτων, καλύπτοντας το διάστημα από το 2019 έως το 2024 (Μάϊος). Οι περιοχές που εξετάστηκαν, όπως προαναφέρθηκε, είναι τα Εξάρχεια, η Κυψέλη και το Μαρούσι, καθώς παρουσιάζουν διαφοροποιημένες κοινωνικοοικονομικές δυναμικές. Συλλέχθηκαν 15 αγγελίες ενοικίασης και 15 αγγελίες πώλησης για κάθε περιοχή, συνολικά 90 αγγελίες, καθώς επίσης και μερικές αγγελίες ζήτησης ακινήτων. Οι αγγελίες επιλέχθηκαν με βάση συγκεκριμένες λέξεις-κλειδιά που σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της περιοχής (π.χ. “κατάλληλο για φοιτητές ή οικογένεια”, “ήσυχη γειτονιά”, κ.α.), καθώς και αγγελίες με μακροσκελή περιγραφή, όπου κανείς μπορεί να εντοπίσει αρκετές λεπτομέρειες για το ακίνητο ή την περιοχή, αλλά και σε όσες υπήρχαν σχόλια ή αντιδράσεις. Κωδικοποιήθηκαν με βάση τις δημογραφικές ομάδες στις οποίες φαίνεται να απευθύνονται (π.χ. φοιτητές, οικογένειες, επαγγελματίες) και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου (μέγεθος, τιμή, παροχές). Χρησιμοποιήθηκε ποσοτική ανάλυση για τη συχνότητα των λέξεων - κλειδιών, ενώ ποιοτική ανάλυση πραγματοποιήθηκε για την κατανόηση του τρόπου με τον οποίο οι περιγραφές προωθούν συγκεκριμένες εικόνες και προσδοκίες για την περιοχή.

Κυψέλη - ενοικιάζεται

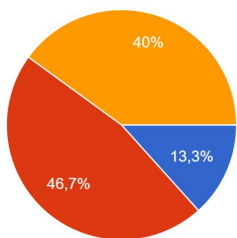
Αριθμός αγγελίας	τ.μ.	Ημερομηνία δημοσίευσης	Έτος κατασκευής	Επιπλωμένο		Ανακαινισμένο		Θέρμανση			
				Ναι	Όχι / ΔΑ	Ναι	Όχι / ΔΑ	Πετρέλαιο	Φυσικό αέριο	A/C	άλλο
1	58	06/2019	1961	✓			✓	✓		✓	✓
2	40	30/07/2022	-	✓			✓		✓	✓	
3	55	01/04/2023	-		✓	✓				✓	
4	95	17/05/2023	-	✓			✓			✓	
5	30-50	12/07/2023	1990	✓			✓		✓	✓	
6	77	02/08/2023	-	✓		✓		-	-	-	-
7	97	08/08/2023	-		✓		✓		✓		
8	72	08/08/2023	1970		✓		✓				✓
9	60	10/08/2023	-		✓	✓				✓	
10	96	25/08/2023	1974	✓		✓			✓		✓
11	35	08/09/2023	-	✓		✓			✓		
12	70	16/05/2025	-	✓		✓			✓		✓
13	35	21/05/2024	-	✓		✓			✓	✓	
14	78	22/05/2024	1967	✓		✓		-		-	-
15	61	24/05/2024	1967		✓	✓		✓		✓	✓

Κυψέλη - ενοικιάζεται

Όροφος	Τιμή (€)	Επιτρέπονται κατοικίδια		Κοντά σε Μ.Μ.Μ.		Απευθύνεται σε:					Σχόλια
		Ναι	Όχι	Ναι	ΔΑ	Φοιτητές	Οικογένεια	Επαγγελματίες	Εκπαιδευτικούς	Ζευγάρι	
2	300		✓	✓		✓					Αναφέρονται αναλυτικά τα έπιπλα, ότι είναι κοντά σε αγορά, και ότι είναι ασφαλής περιοχή
-	450	-	-		✓	✓		✓		✓	Αναφέρονται αναλυτικά τα έπιπλα και ότι στην τιμή συμπεριλαμβάνονται όλα τα έξοδα του διαμερίσματος
υπόγειο	300	-	-		✓	✓					Αναφέρεται ότι έχει πόρτα ασφαλείας, ελαχίστα κοινόχρηστα, χωρίς ασανσέρ
1	640	-	-	✓		✓	✓				Αναφέρονται αναλυτικά τα έπιπλα, ότι είναι σε οικογενειακή πολυκατοικία, και κοντά σε σχολές
-	από 600	-	-		✓	✓		✓			Παρέχει κοινόχρηστους χώρους, έντονες περιγραφές αυτών, πόρτα και κάμερες ασφαλείας, και η τιμή του ενοικίου περιλαμβάνει κοινόχρηστα, φυσικό αέριο και μέρος του ρεύματος
2	550	-	-		✓	✓	✓				Αναφέρεται ότι βρίσκεται σε ήσυχο δρόμο, κοντά σε αγορά και τοπικά καταστήματα, και ότι είναι και κατάλληλο για συγκατοίκηση
2 (;)	680	-	-		✓	✓	✓				Αναφέρεται ότι έχει πόρτα ασφαλείας, ότι είναι κοντά στην πλατεία Γεωργίου και στην ΑΣΟΕ, και ότι είναι ιδανικό για συγκατοίκηση
1	600	-	-	✓		✓					Αναφέρονται όλα τα έπιπλα, ότι έχει πόρτα ασφαλείας, ότι είναι ενεργειακής κλάσης γ, κοντά στην πλατεία Κυψέλης, στη Φωκίωνος Νέγρη, την νυχτερινή ζωή και τις σχολές χαμηλά κοινόχρηστα, και ότι είναι εντός σχεδίου και οικιστικής ζώνης. Προορίζεται για Airbnb.
ημιώροφος	400	-	-		✓	-	-	-	-	-	Έντονη επανάληψη της λέξης «καινουργία» (Καινουργίες εσωτερικές πόρτες. Με καινούργια δάπεδα και πατώματα κλπ.). Αναφέρει ότι έχει ελαχίστα κοινόχρηστα, πλησίον δημοτικής αγοράς.
2	850	-	-	✓				✓			Έντονη - λεπτομερής περιγραφή του διαμερίσματος σε όλη την έκταση της αγγελίας. Χρέωση Parking +100€. Υπόδειξη ταυτότητας για να δει κανείς το ακίνητο. Κοντά σε πολλά σημεία ενδιαφέροντος.
ημιώροφος	420	-	-	✓		-	-	-	-	-	Περιγράφει την πολυκατοικία ως «καλοδιατηρημένη αθηναϊκή». Αναφέρει ότι βρίσκεται κοντά στην ΑΣΟΕ.
3	890	-	-	✓		✓	✓	✓		✓	Περιγράφει την Κυψέλη ως μια ζωντανή γειτονιά, μια από τις πιο μοντέρνες, και τόσο κοντά είναι σε τοπίο της Αθήνας. Το διαμέρισμα αναφέρει ότι συνδυάζει το μοντέρνο με το κλασικό, και ότι είναι ιδανικό για επισκέπτες που επιλέγουν μια άνετη διαμονή κοντά στο κέντρο της πόλης, αλλά προτιμούν να αποφύγουν την θορυβώδη, τουριστική περιοχή του ιστορικού κέντρου. Επίσης λόγω και της γρήγορης σύνδεσης στο διαδίκτυο αναφέρει ότι είναι ιδανικό και για ψηφιακούς νομάδες
4	840	-	-	✓		✓					Πρόκειται για κτίριο με 29 στούντιο, αποκλειστικά για φοιτητές. Είναι επιπλωμένα και εξοπλισμένα, με κοινόχρηστο πλυντήριο και στεγνωτήριο. Στην τιμή του ενοικίου περιλαμβάνονται κοινόχρηστα, ύδρευση και σύνδεση στο internet. Αναφέρει ότι βρίσκεται σε ιδανική τοποθεσία, και ότι προσφέρεται ευελιξία, ασφάλεια και ψυχαγωγία
2	550	-	-	✓		✓					Αναφέρει ότι βρίσκεται δίπλα στους πεζόδρομους της Αγίας Ζώνης και Φωκ.Νέγρη και ότι αποτελεί πολύ ενδιαφέρουσα πρόταση σε απόσταση αναπνοής από την αγορά και με πληθώρα επίλογων διασκέδασης και μέσω μαζικής μεταφοράς
1	550	-	-	✓		✓					Αναφέρει ότι βρίσκεται κοντά στην ΑΣΟΕ και στην Φωκίωνος Νέγρη και ότι (κυριολεκτικά από το υποδάμιο) ακούς τα πουλάκια να κελαηδούν και βλέπεις πράσινο»

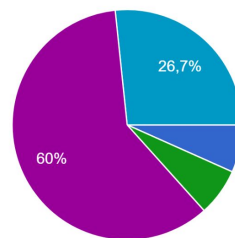
Κυψέλη - ενοικιάζεται

ΤΜ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
15 απαντήσεις



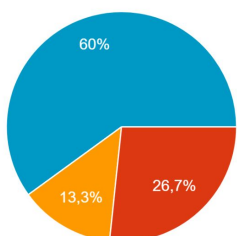
- <35
- 35 - 70
- 70 - 100
- >100

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ
15 απαντήσεις



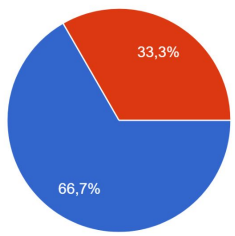
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
15 απαντήσεις



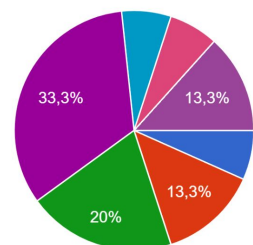
- 1930 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2010
- 2010 ΚΑΙ ΜΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΟΧΙ / ΔΑ

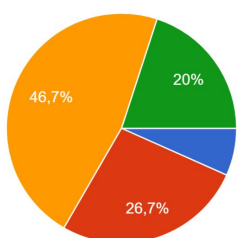
ΟΡΟΦΟΣ
15 απαντήσεις



- ΥΠΟΓΕΙΟ
- ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ
- ΙΣΟΓΕΙΟ
- 1ΟΣ
- 2ΟΣ
- 3ΟΣ
- 4ΟΣ
- 5ΟΣ
- ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΜΕΖΟΝΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

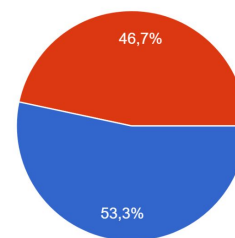
▲ 1/2 ▼ ▲ 2/2 ▼

ΤΙΜΗ
15 απαντήσεις



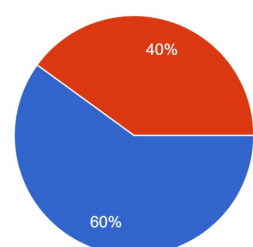
- ΕΩΣ 300
- 300-500
- 500-800
- >800

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ
15 απαντήσεις



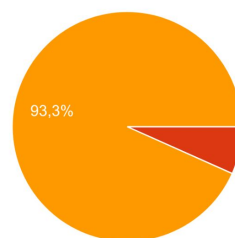
- ΝΑΙ
- ΟΧΙ / ΔΑ

ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΜΜΜ
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΔΑ

ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ
15 απαντήσεις

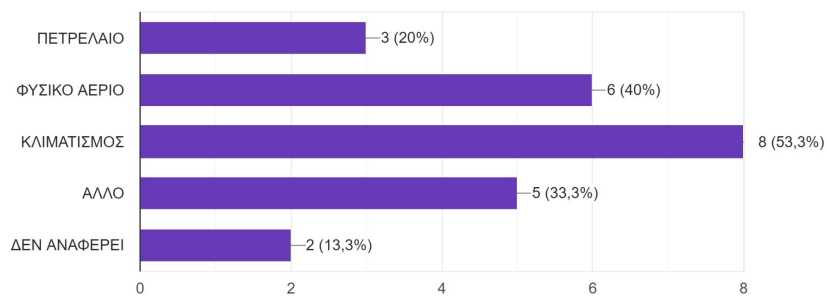


- ΝΑΙ
- ΟΧΙ
- ΔΑ

Κυψέλη - ενοικιάζεται

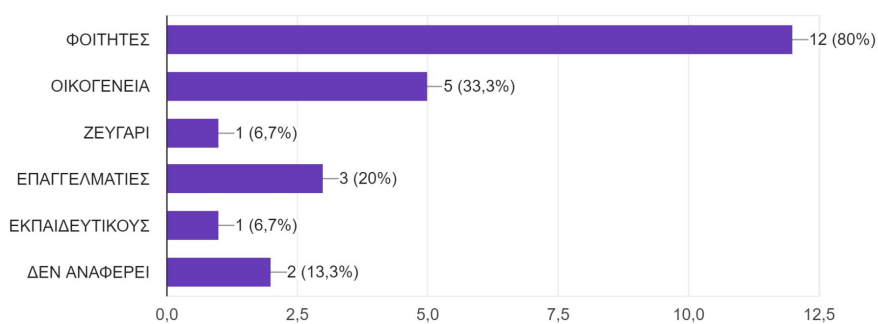
ΘΕΡΜΑΝΣΗ

15 απαντήσεις



ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΣΕ

15 απαντήσεις



Κυψέλη - πωλείται

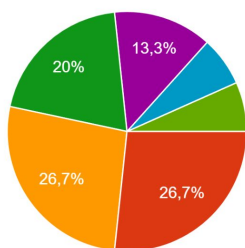
Αριθμός αγγελίας	Τ.μ.	Ημερομηνία δημοσίευσης	Έτος κατασκευής	Επιπλωμένο		Ανακαινισμένο		Θέρμανση			
				Ναι	Όχι	Ναι	Όχι / ΔΑ	Πετρέλαιο	Φυσικό αέριο	A/C	άλλο
1	40	08/02/2019	-	✓		✓				✓	✓
2	550	21/02/2021	1935		✓		✓	✓			
3	210	20/04/2021	1940		✓		✓	-	-	-	-
4	64	09/04/2022	-		✓	✓		-	-	-	-
5	98	01/02/2023	1965	✓			✓		✓		
6	118	01/04/2023	1953	-	-		✓	✓			
7	95	06/08/2023	1966	✓		✓			✓	✓	✓
8	183	26/11/2023	1958 & τελευταίος όροφος το 1997	-	-	✓	2012	✓			
9	78	12/12/2023	-	-	-		✓	✓			
10	38	31/01/2024	1975	✓		✓				✓	✓
11	75	01/04/2024	-		✓	✓		✓			
12	240	03/04/2024	1929	✓		✓			✓		
13	303	29/04/2024	1933	✓		✓			✓	✓	
14	160	30/05/2024	1970		✓	✓			✓	✓	
15	45	30/05/2024	1967	✓		✓			✓	✓	

Κυψέλη - πωλείται

Όροφος	Τιμή (€)	Αναφέρει μελλοντική στάση μετρό;		Κοντά σε Μ.Μ.Μ.		Απευθύνεται σε:					Σχόλια
		Ναι	Όχι / ΔΑ	Ναι	ΔΑ	Φοιτητές	Οικογένεια	Επαγγελματίες	Εκπαιδευτικούς	Ζευγάρι	
3	85.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι το 1ο ρετιρέ, ότι έχει πατάρι και βεράντα με θέα το Αιτικό Άλσος. Αναλύει τα υλικά της ανακαίνισης
μονοκατ.3 επιπέδων	620.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Νεοκλασικό, μη διατηρητέο, με κήπο, σε καλή κατάσταση
διώροφη μονοκατ.	280.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Έχει φωτογραφίες παλιές νεοκλασικής μονοκατοικίας, σε μέτρια προς κακή κατάσταση
1	79.000	✓			✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι έχει θωρακισμένη πόρτα ασφαλείας, τέντες, ηλεκτρικά ρολά, αλουμινία, ξύλινα πατώματα, καινούριες υδραυλικές και ηλεκτρικές
3	135.000	✓			✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε ήσυχη γειτονιά, ότι έχει ασανσέρ, και ότι έχει μεγάλες δυνατότητες εκμετάλλευσης έπειτα από ανακαίνιση, ή για ιδιοκατοίκηση
3	130.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι κοντά στην κεντρική αγορά, ότι έχει πολύ καλή διαρρύθμιση, ασανσέρ που οδηγεί απευθείας μέσα στο διαμέρισμα. Επίσης, λέει «Η πολυκατοικία έχει όμορφη αθηναϊκή αρχιτεκτονική και αποτελεί μια εξαιρετική επιλογή για όσους αναζητούν ένα άνετο και ευχάριστο σπίτι σε μια ζωντανή περιοχή της Αθήνας»
7	200.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είχε επίβλεψη από μηχανικό σε όλη την ανακίνηση, ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου έτοιμη, και ηχομόνωση
0-2	320.000	✓			✓	-	-	-	-	-	Μονοκατοικία η οποία αποτελείται από μεζονέτα και διαμέρισμα με ανεξάρτητη είσοδο. Αναφέρει ως μεγάλο πλεονέκτημα την αυλή και τις πολλές βεράντες, την περιοχή (χαρακτηρισμός ως «ήσυχη»), την «απεριόριστη» θέα και τον λόφο με χαρακτηρισμό ως «επιβλητικό»
5	190.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι σε πολύ καλό σημείο, ότι έχει θέα και ότι είναι διπλά από αγορά
ισόγειο	85.000		✓		✓	✓		✓			Αναφέρει ότι είναι πολυτελές με ακριβά και πολυτελή επίπλα, ότι είναι ιδανικό και για επενδυτική χρήση, ότι βρίσκεται σε ήσυχη περιοχή και ότι είναι μια εξαιρετική επιλογή για όσους αναζητούν ποιότητα και άνεση
1	180.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται στο καλύτερο σημείο της Κυψέλης, μια «εξαιρετικά ανερχόμενη περιοχή κοντά σε κεντρική αγορά» και ότι «βρίσκεται στην πιο κουλ γειτονιά της Αθήνας»
2	800.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι συλλεκτικό, μοναδικό και μεγαλοαστικό διαμέρισμα σε τρίπλοκατοικία του 1920, και ότι κτίριο της εποχής ιδιαίτερου καλλιτεχνικού
3-4	650.000		✓	✓		-	-	-	-	-	Τονίζει αρκετές φορές την «αρχοντία» και την ατμόσφαιρα της εποχής και ότι το σπίτι είναι σε στυλ Art Deco. Το διαμέρισμα ήταν αρχικά η κατοικία γνωστής παλιές Αθηναϊκής οικογένειας. Αναφέρει επίσης ότι βρίσκεται σε ήσυχη γειτονιά και ότι η περιοχή της Κυψέλης είναι ανερχόμενη. Ακόμα, η πολυκατοικία δεν έχει ασανσέρ αλλά έχει γίνει μελέτη
2	500.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε ιστορικό δρόμο, κοντά στο Αρχαιολογικό Μουσείο, την Φωκίωνος Νέγρη και τη νέα γραμμή μετρό, και ότι έχει ανακατασκευαστεί από γνωστούς αρχιτέκτονες. Χρησιμοποιεί κάποιες έντονες λέξεις (πχ «μια ξεχωριστή νότα γοητείας»)
ημιόροφο	68.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε προνομιακή θέση κοντά στην Φωκίωνος Νέγρη, την πλατεία Κυψέλης και την μελλοντική στάση μετρό. Επίσης, ότι αποτελεί επενδυτική ευκαιρία σε μια από τις πιο ανερχόμενες γειτονίες της Αθήνας

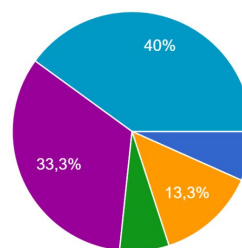
Κυψέλη - πωλείται

ΤΜ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
15 απαντήσεις



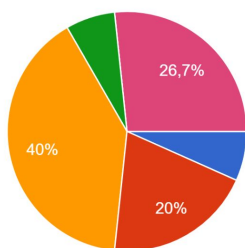
- <35
- 35-70
- 70-100
- 100-200
- 200-300
- 300-400
- 400-500
- >500

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ
15 απαντήσεις



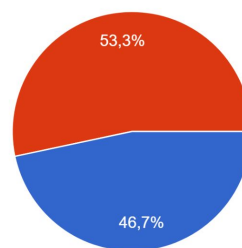
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
15 απαντήσεις



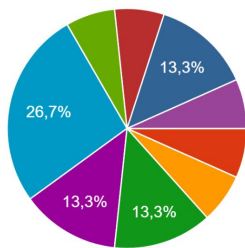
- ΠΡΙΝ ΤΟ 1930
- 1930-1950
- 1950-1970
- 1970-1990
- 1990-2010
- 2010 ΚΑΙ ΜΕΤ,
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡ!

ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ
15 απαντήσεις



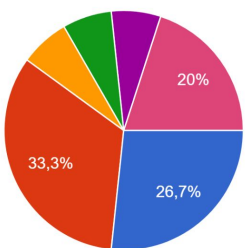
- ΝΑΙ
- ΟΧΙ/ΔΑ

ΟΡΟΦΟΣ
15 απαντήσεις



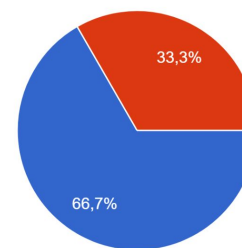
- ΥΠΟΓΕΙΟ
- ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ
- ΙΣΟΓΕΙΟ
- 1ΟΣ
- 2ΟΣ
- 3ΟΣ
- 4ΟΣ
- 5ΟΣ
- >5ΟΣ
- ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΜΕΖΟΝΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡ!

ΤΙΜΗ
15 απαντήσεις



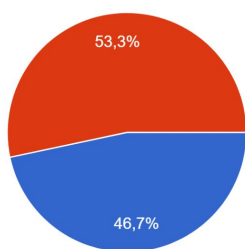
- 50.000 - 100.000
- 100.000 - 200.000
- 200.000 - 300.000
- 300.000 - 400.000
- 400.000 - 500.000
- 500.000 - 600.000
- >600.000

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ
15 απαντήσεις



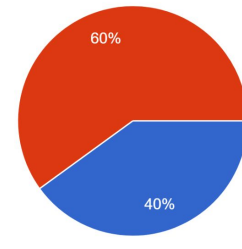
- ΝΑΙ
- ΟΧΙ/ΔΑ

ΑΝΑΦΕΡΕΙ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΣΤΑΣΗ ΜΕΤΡΟ
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΟΧΙ

ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΜΜΜ
15 απαντήσεις

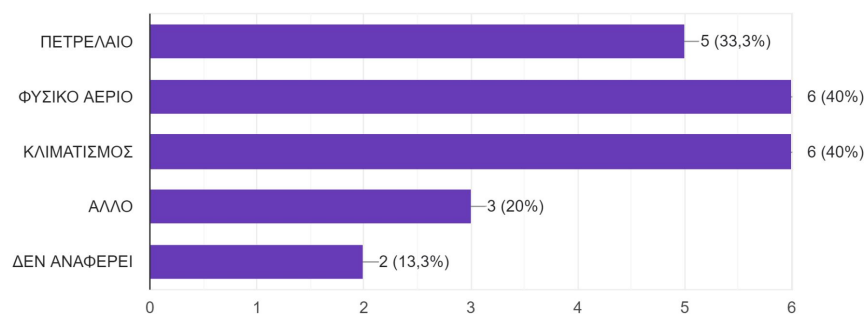


- ΝΑΙ
- ΔΑ

Κυψέλη - πωλείται

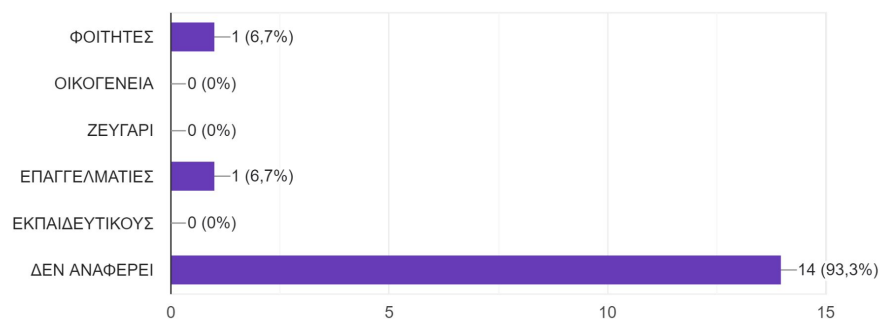
ΘΕΡΜΑΝΣΗ

15 απαντήσεις



ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΣΕ

15 απαντήσεις



Εξάρχεια - Ενοικιάζεται

Αριθμός αγγελίας	Τ.μ.	Ημερομηνία δημοσίευσης	Έτος κατασκευής	Επιπλωμένο		Ανακαινισμένο		Θέρμανση			
				Ναι	Όχι / ΔΑ	Ναι	Όχι / ΔΑ	Πετρέλαιο	Φυσικό αέριο	A/C	άλλο
1	45	15/04/2020	-	✓		✓		-	-	-	-
2	26	18/09/2020	-	✓		✓		-	-	-	-
3	108	01/11/2021	-		✓	✓				✓	
4	90	15/01/2022	-	✓		✓		✓		✓	
5	20	15/05/2023	1975	✓			✓	-	-	-	-
6	30	29/05/2023	-	✓		✓				✓	
7	-	01/06/2023	-		✓	✓				✓	
8	90	03/07/2023	2021	✓		✓			✓		
9	126	21/08/2023	1933		✓	✓			✓		
10	50	25/08/2023	-	✓		✓				✓	
11	40	28/08/2023	1970	✓		✓		✓			✓
12	110	20/09/2023	1965		✓	✓					✓
13	35	27/04/2024	1962	✓		✓				✓	
14	96	25/05/2024	1980	✓		✓			✓	✓	✓
15	15	01/06/2024	-	✓		✓				✓	✓

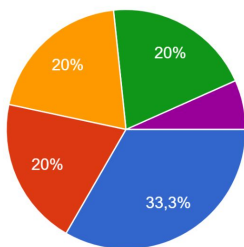
Εξάρχεια - Ενοικιάζεται

Όροφος	Τιμή	Επιτρέπονται κατοικίδια		Κοντά σε Μ.Μ.Μ.		Απευθύνεται σε:					Σχόλια
		Ναι	Όχι	Ναι	ΔΑ	Φοιτητές	Οικογένεια	Επαγγελματίες	Εκπαιδευτικούς	Ζευγάρι	
Υπερυψωμένο ισόγειο	400	-	-	✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε ήσυχη πεζόδρομο. Έχει πολλά σχόλια με αντιδράσεις
Υπερυψωμένο ισόγειο	325	-	-		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται κοντά στον Λόφο Στρέφη, ότι είναι σε ήσυχη περιοχή/δρόμο, με πόρτα ασφαλείας και ότι δεν συμπεριλαμβάνονται οι λογαριασμοί
2	600	-	-	✓		✓		✓			Αναφέρει ότι έχει ασανσέρ, και ότι και μπορεί να φιλοξενεί άνετα 6 άτομα
1	370-1350	-	-	✓		✓					Απευθύνεται κυρίως σε φοιτητές Erasmus, και το καλοκαίρι προτιμώνται φοιτητές ΑΙΕSEC και ΙΑΕSTE. Το πρώτο δωμάτιο κοστίζει 370€, το δεύτερο 1350€
ισόγειο (:)	400	-	-	✓		✓					Ενιαίος χώρος και φαίνεται στις φωτογραφίες να μην έχει ανοιγματα
1	620	-	-		✓	✓					Αναφέρει ότι έχει πολύ χαμηλά κοινόχρηστα και δικό του ρολόι ΔΕΗ. Εγγύηση μίσθωσης 3 μισθώματα
2	700	-	-		✓				✓		Αναφέρει ότι έχει δύο υ/δ, μεγάλο σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο. Έχει πολλά αρνητικά σχόλια στη δημοσίευση
2	1050	-	-		✓					✓	Αναφέρει ότι είναι υπερπολυτελές διαμέρισμα μινιμαλιστικής αρχιτεκτονικής για μοντέρνα διαβίωση ενός ατόμου ή ζευγαριού
2	1400	-	-		✓	✓		✓		✓	Βρίσκεται εντός της «Μπλε πολυκατοικίας», αναφέρει ότι είναι «πολυτελές με αίσθηση ευρυχωρίας, ψηλοτάβανο με ύψος 3,30, προσεγγισμένη ανακαίνιση με σεβασμό στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό». Έχει βεστιάριο και ράιγκροφ, αυτόνομη θέρμανση, ηλιακό θερμοσίφωνα, νυχτερινό ρεύμα και συστήνεται για επαγγελματική χρήση ή συγκατοίκηση
2	650	-	-		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι ημιεπιπλωμένο, με χαμηλά κοινόχρηστα, ότι είναι διαθέσιμο από Σεπτέμβριο έως Ιούλιο, και ότι μπορεί να είναι ξανά διαθέσιμο από τον επόμενο Σεπτέμβριο κατόπιν συνεννοήσεως. Υπάρχουν πολλές αντιδράσεις στα σχόλια
2	600	✓		✓		✓		✓			Αναφέρει ότι δουλεύει με πολύ καλή απόδοση ως Airbnb, ότι έχει μηνιαία κοινόχρηστα 20€, και ότι απέχει 200μ από το μελλοντικό μετρό στη Μουστοξείδη. Διαθέτει πόρτα ασφαλείας, ηλιακό θερμοσίφωνα, αυτόνομη θέρμανση πετρέλαιο
6	1000	-	-		✓		✓	✓			Αναλύει όλους τους χώρους περιγραφικά και τους πιθανούς τρόπους διαμόρφωσής τους. Το διαμέρισμα είναι ημιανακαινισμένο, και προτείνεται η αξιοποίηση του ως επαγγελματικός χώρος ή μικτός
-	1500	✓		✓		-	-	-	-	-	Η αγγελία είναι γραμμένη στα αγγλικά. Αναφέρει ότι το διαμέρισμα βρίσκεται σε μια από τις πιο «ζωντανές» γειτονίες της Αθήνας, ότι έχει ευρύχωρη βεράντα και ότι ανακαινισμένο με εξαιρετικά υλικά. Δεν έχει χώρο κουζίνας αλλά έναν μικρό «κρυφό» πάγκο κουζίνας μέσα σε μια ντουλάπα με λίγα απαραίτητα
1	1150	✓		✓		✓					Χρησιμοποιεί πολλές περιγραφικές λέξεις και εκφράσεις για να περιγράψει το διαμέρισμα όπως « συγκλονιστικό αριστούργημα που θα σας αφήσει άφωνους», «γοητευτική τραπεζαρία», κ.α. Αναφέρει ότι βρίσκεται «στην καρδιά της ζωντανής ζωής της Αθήνας» και ότι έχει θέα μια χαρακτηριστική γειτονία των Εξαρχείων. Επίσης, αναφέρει εκτός από το ότι βρίσκεται κοντά στα πανεπιστήμια κ.λπ. και ότι είναι κοντά σε ένα σωρό κέντρα διασκέδασης
ισόγειο	500	-	-	✓		✓		✓			Είναι πολύ μικρός και σχετικά σκοτεινός χώρος, αλλά έχει μπαλκόνι στον ακάλυπτο. Αναφέρει ως πλεονεκτήματα την τοποθεσία, ότι έχει ηλεκτρικές συσκευές και την πόρτα ασφαλείας

Εξάρχεια - Ενοικιάζεται

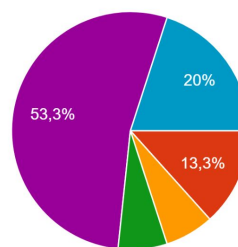
ΤΜ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

15 απαντήσεις



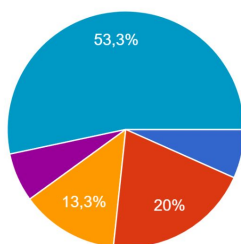
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ

15 απαντήσεις



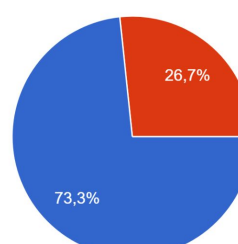
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

15 απαντήσεις



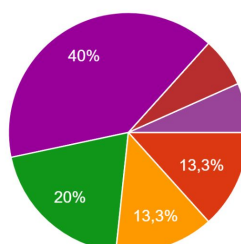
ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ

15 απαντήσεις



ΟΡΟΦΟΣ

15 απαντήσεις

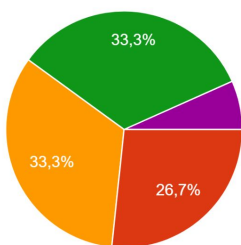


▲ 1/2 ▼

▲ 2/2 ▼

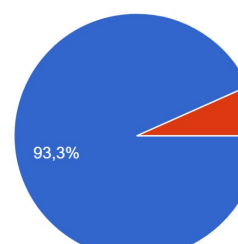
ΤΙΜΗ

15 απαντήσεις



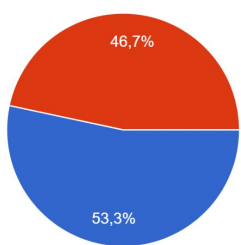
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ

15 απαντήσεις



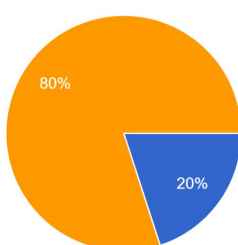
ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΜΜΜ

15 απαντήσεις



ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ

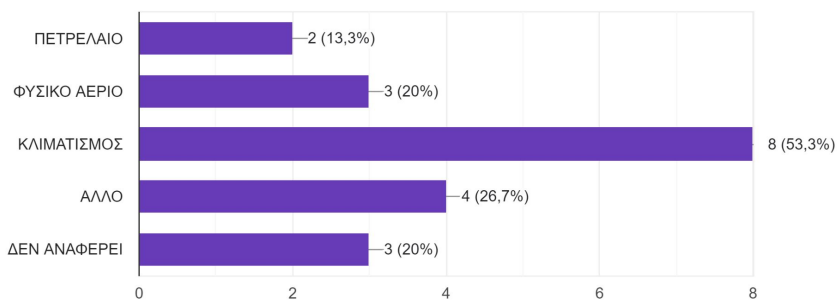
15 απαντήσεις



Εξάρχεια - Ενοικιάζεται

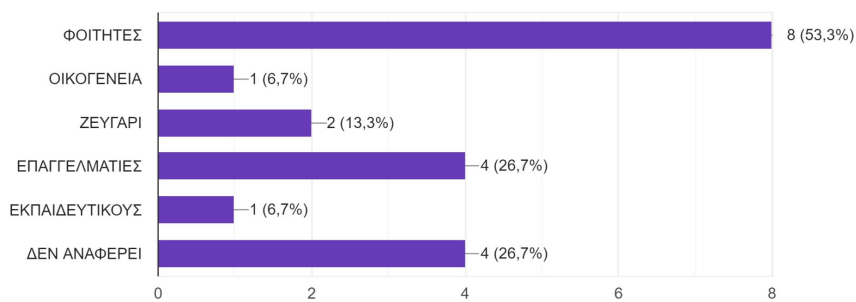
ΘΕΡΜΑΝΣΗ

15 απαντήσεις



ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΣΕ

15 απαντήσεις



Εξάρχεια - Πωλείται

Αριθμός αγγελίας	τ.μ.	Ημερομηνία δημοσίευσης	Έτος κατασκευής	Επιπλωμένο		Ανακαινισμένο		Θέρμανση			
				Ναι	Όχι	Ναι	Όχι / ΔΑ	Πετρέλαιο	Φυσικό αέριο	A/C	άλλο
1	148	15/02/2019	1960	-	-	✓			✓	✓	
2	102	13/02/2020	1950	-	-	✓			✓	✓	
3	59	01/07/2022	1980	✓		✓		✓			
4	65	24/07/2023	2022	✓		✓			✓	✓	
5	46	24/08/2023	1965		✓	✓			✓		
6	239	08/11/2023	1930		✓		✓	-	-	-	-
7	183	08/11/2023	1932		✓	✓	2018		✓	✓	
8	19	13/01/2024	1962		✓	✓		-	-	-	-
9	69	02/02/2024	2022	✓		✓			✓		
10	46	28/02/2023	1965		✓	✓			✓		
11	160	26/03/2024	1935		✓	✓	(Ημι)		✓	✓	
12	96	01/04/2024	1965		✓		✓	✓			
13	30	05/04/2024	1975	✓			✓	✓		✓	
14	137	02/06/2024	1948		✓	✓					✓
15	88	03/06/2024	1955	✓		✓				✓	

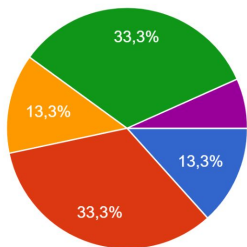
Εξάρχεια - Πωλείται

Όροφος	Τιμή (€)	Αναφέρει μελλοντική στάση μετρό;		Κοντά σε Μ.Μ.Μ.		Απευθύνεται σε:					Σχόλια
		Ναι	Όχι / ΔΑ	Ναι	ΔΑ	Φοιτητές	Οικογένεια	Επαγγελματίες	Εκπαιδευτικούς	Ζευγάρι	
1	198.000		✓		✓	✓		✓			Αναφέρει ότι έχει ενεργειακό πιστοποιητικό Β, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό και ότι επιτρέπονται τα κατοικίδια
2	195.000		✓	✓		-	-	-	-	-	Στην περιγραφή αναφέρει μόνο τα χαρακτηριστικά του διαμερίσματος και ότι είναι κοντά στο μετρό Πανεπιστήμιο
3	135.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι έχει απεριόριστη θέα, ασανσέρ, πόρτα ασφαλείας, νυχτερινό ρεύμα και ότι επιτρέπονται τα κατοικίδια
1	320.000		✓	✓			✓	✓			Περιγράφει την γειτονιά των Εξαρχείων (ιδιαίτερα ελκυστική, καθώς είναι «είναι γνωστά για τη ζωντανή πολιτιστική τους σκηνή, με πολλές γκαλερί τέχνης, θέατρα και μουσικούς χώρους». Επίσης, παρέχεται μια θέση στάθμευσης και αποθηκευτικός χώρος
7	165.000		✓	✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι έχει χαμηλά κοινόχρηστα και ότι είναι ένα διαμέρισμα φωτεινό και ήσυχο και κοντά στη Αγορά
μονοκατοικία	500.000		✓	✓				✓			Νεοκλασικό, και στην περιγραφή αναφέρει πιθανούς τρόπους εκμετάλλευσης/ διαμερισματοποίησης
2	732.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Είναι διαμέρισμα στην Μπλε Πολυκατοικία, η οποία χαρακτηρίζεται ως θρυλικό κτίριο, και γενικά περιγράφεται αναλυτικά, αναφέροντας ότι έμειναν εκεί μεγάλες προσωπικότητες. Επίσης, αναφέρει ότι η πλατεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταμόρφωσης λόγω του νέου σταθμού του μετρό. Περιγράφει και την τοποθεσία των Εξαρχείων ως μια καταπληκτική τοποθεσία, και πόσο κοντά βρίσκεται στο Κολωνάκι, όπου χαρακτηριστικά αναφέρεται «.. Διατηρούν την παλιά ελληνική γοητεία της πόλης καλωσορίζοντας ένα νέο καλλιτεχνικό πλήθος». Τέλος, αναφέρεται η περιοχή κατάλληλη για επενδύσεις λόγω του μετρό
ημιώροφος	80.000	✓		✓		✓			✓		Αναφέρει ότι έχει πόρτα ασφαλείας, διπλά τζάμια, με θέα στο δρόμο και σε νεοκλασικό κτίριο
2	340.000	✓		✓			✓		✓		Διαθέτει αποκλειστική χρήση του roof garden, αποθήκη και θέση στάθμευσης. Χρησιμοποιεί αρκετά συχνά την λέξη «πολυτέλες». Επίσης, αναφέρει ότι είναι προσβάσιμο σε άτομα με περιορισμένη κινητικότητα και ότι είναι κατάλληλο για επενδυτική χρήση / βραχυχρόνιες μισθώσεις
7	165.000		✓	✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι ένα διαμέρισμα φωτεινό, ήσυχο, κοντά στην Αγορά
1	300.000		✓		✓		✓	✓			Αναφέρει ότι είναι σε ήσυχο πεζόδρομο των Εξαρχείων και ότι έχει έντονα στοιχεία μοντερνισμού και προσφέρει τη δυνατότητα μετατροπής σε δύο διαμερίσματα, καθιστώντας το ιδανικό για επένδυση
5	380.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Στην περιγραφή έχει μόνο ότι το διαμέρισμα είναι σε πολυκατοικία εποχής με θέα τον Λυκαβηττό
ημιόρ.	92.000		✓	✓		✓					Δεν έχει μπαλκόνι. Βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Πλατεία Εξαρχείων, καταστήματα εστίασης, πάρκα και πλατείες. Κατάλληλο για επένδυση και για φοιτητές. Το ίδιο ακίνητο πωλούνταν το 2023 στα 90.000 ευρώ
1	500.000	✓		✓				✓			Αναφέρει ότι το διαμέρισμα είναι σε μικρή οικογενειακή, άριστα συντηρημένη πολυκατοικία του Κιτσική, και ότι είναι εξοπλισμένο με ηλεκτρικές συσκευές. Επίσης, ότι «η αισθήση του μοναδικού αυτού διαμερίσματος είναι ότι διαμένει κάποιος σε μονοκατοικία.» και ότι είναι εξαιρετικό για χρήση Airbnb
2	300.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Περιγράφει το διαμέρισμα ως γοητευτικό, σε ένα περιποιημένο κτίριο του 1955. Η ανακαινιστή λέει ότι έχει νιώσει αισθητική με σύγχρονες ανέσεις, και ότι έχουν διατηρηθεί αρκετά αρχικά υλικά «με αγάπη, προσθέτοντας πινελιές κομψότητας στον χώρο». Τέλος, αναφέρει ότι είναι ιδανικό για χρήση ως κατοικία, επενδυτική ευκαιρία ή βραχυχρόνια μίσθωση

Εξάρχεια - Πωλείται

ΤΜ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

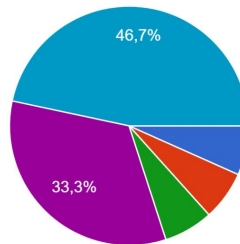
15 απαντήσεις



- <35
- 35-70
- 70-100
- 100-200
- 200-300
- 300-400
- 400-500
- >500

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ

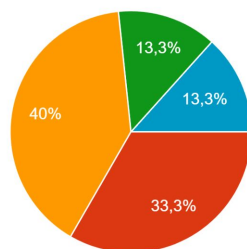
15 απαντήσεις



- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

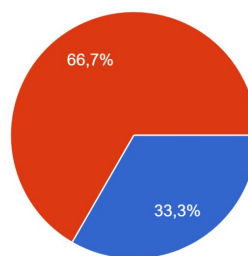
15 απαντήσεις



- ΠΡΙΝ ΤΟ 1930
- 1930-1950
- 1950-1970
- 1970-1990
- 1990-2010
- 2010 ΚΑΙ ΜΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ

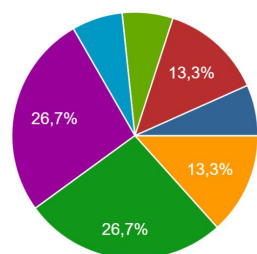
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΟΧΙ/ΔΑ

ΟΡΟΦΟΣ

15 απαντήσεις

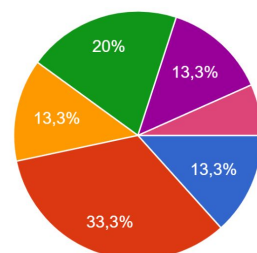


- ΥΠΟΓΕΙΟ
- ΙΣΟΓΕΙΟ
- ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ
- 1ΟΣ
- 2ΟΣ
- 3ΟΣ
- 4ΟΣ
- 5ΟΣ
- >5ΟΣ
- ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΜΕΖΟΝΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

▲ 1/2 ▼ ▲ 2/2 ▼

ΤΙΜΗ

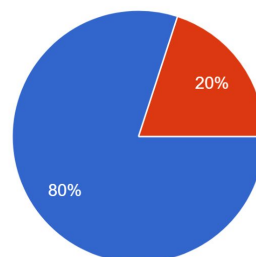
15 απαντήσεις



- 50.000 - 100.000
- 100.000 - 200.000
- 200.000 - 300.000
- 300.000 - 400.000
- 400.000 - 500.000
- 500.000 - 600.000
- >600.000

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ

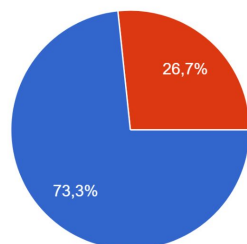
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΟΧΙ/ΔΑ

ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΜΜΜ

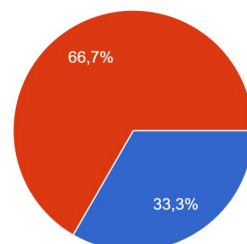
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

ΑΝΑΦΕΡΕΙ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΣΤΑΣΗ ΜΕΤΡΟ

15 απαντήσεις

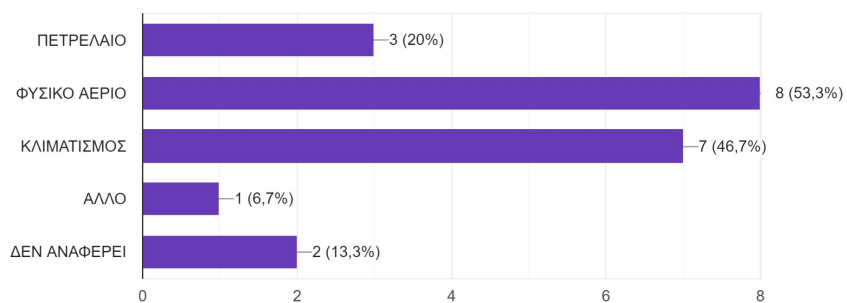


- ΝΑΙ
- ΟΧΙ

Εξάρχεια - Πωλείται

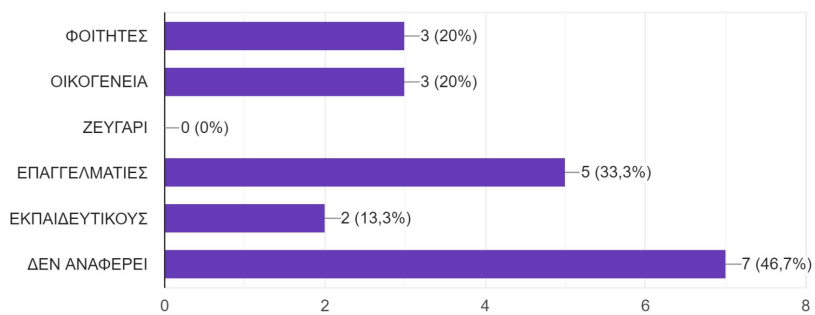
ΘΕΡΜΑΝΣΗ

15 απαντήσεις



ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΣΕ

15 απαντήσεις



Μαρούσι - Ενοικιάζεται

Αριθμός αγγελίας	Τ.μ.	Ημερομηνία δημοσίευσης	Έτος κατασκευής	Επιπλωμένο		Ανακαινισμένο		Θέρμανση			
				Ναι	Όχι / ΔΑ	Ναι	Όχι / ΔΑ	Πετρέλαιο	Φυσικό αέριο	A/C	άλλο
1	180	30/06/2019	2005	✓			✓		✓		✓
2	99	24/04/2020	1978	✓		✓		✓			
3	95	24/04/2020	2015	✓		✓		✓		✓	
4	88	24/04/2020	1992		✓	✓		✓			✓
5	65	02/06/2021	1998	✓			✓	✓			
6	62	20/01/2023	2008	✓		✓		✓		✓	✓
7	70	25/05/2023	-		✓	✓			✓	✓	✓
8	80	16/06/2023	2006	✓		✓			✓	✓	✓
9	94	07/07/2023	2011	✓		✓		✓		✓	✓
10	132	28/07/2023	-	✓		✓			✓	✓	
11	260	22/08/2023	2000		✓		✓	✓			✓
12	-	28/08/2023	-		✓	✓		✓			✓
13	155	13/03/2024	2000	-	-	✓ (μερικώς)				✓	
14	145	05/06/2024	1981	✓		✓ (2002)				✓	✓
15	220	08/06/2024	1985	✓		✓					✓

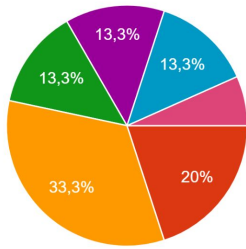
Μαρούσι - Ενοικιάζεται

Όροφος	Τιμή (€)	Επιτρέπονται κατοικίδια		Κοντά σε Μ.Μ.Μ.		Απευθύνεται σε:					Σχόλια
		Ναι	Όχι	Ναι	ΔΑ	Φοιτητές	Οικογένεια	Επαγγελματίες	Εκπαιδευτικούς	Ζευγάρι	
1	2500	-	-		✓		✓				Είναι μεζονέτα, έχει ιδιόχρηστο κήπο 60τ.μ., 24ωρη φύλαξη, ενεργειακό τζάκι, τζακούζι 4 ατόμων, walk in closet, συναγερμό, πόρτα ασφαλείας,
4	1000	-	-	✓			✓			✓	Αναφέρει ότι είναι σε πολύ ωραία γειτονία κοντά στον ΗΣΑΠ και ότι είναι οριζογώνιο παλαιότερης κατασκευαστικής νοστροπίας, αλλά πολύ καλοσυντηρημένο. Επίσης, ότι συστήνεται ανεπιφύλακτα σε oligομελείς οικογένειες ή ζευγάρια που θέλουν να βρίσκονται κοντά σε συγκοινωνίες κλπ. Συζητήσιμη τιμή
1	1100 ελαχ. 1 έτος	-	-	✓				✓			Χρησιμοποιεί γραφικό λεξιλόγιο για την περιγραφή του ακινήτου, η οποία είναι αρκετά λεπτομερής. Αναφέρει ότι είναι πολυτελές και ευχάριστο περιβάλλον κοντά στα ΜΜΜ και στην Αττική Οδό, και ότι είναι ιδανική περίπτωση για 1 ή 2 άτομα ή για στέλχη επιχειρήσεων που θέλουν να μεταφερθούν σε ένα διαμέρισμα μόνο με τα προσωπικά τους αντικείμενα, και ότι η τιμή συμπεριλαμβάνει ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ
ισόγειο μονοκατ.	1400	✓		✓			✓	✓		✓	Την περιγράφει ως κλιματούετα μονοκατοικία. Έχει διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο και βρίσκεται κοντά στην Αττική οδό, στην Κηφισίας και στον προαστιακό. Επίσης, αναφέρει ότι είναι κατάλληλο για στέλχη επιχειρήσεων και ότι είναι χωρίς κοινόχρηστα
ισόγειο	1000	✓			✓	-	-	-	-	-	Σε οικογενειακή διπλοκατοικία με κήπο, με ηλεκτρικές συσκευές, χωρίς κοινόχρηστες δαπάνες. Αναφέρει ότι διατίθεται μόνο επιπλωμένο, και ότι το ποσό είναι τελικότατο και αδιαπραγμάτευτο (με κεφαλαία γράμματα)
1	1150	-	-		✓	-	-	-	-	-	Έχει θέση στάθμευσης, πόρτα ασφαλείας, τζάκι, νυχτερινό ρεύμα, ιντέρνετ, ηλιακό και μποϊλερ. Αναφέρει ότι είναι (πολυτελές και για το ενοίκιο ισχύει: για 12+ μήνες 1150€, για 6+ μήνες 1180€, για 2+ μήνες 1230€, για 1+ μήνα 1280€
2	1300	-	-	✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται κοντά στο The Mall Athens και ότι διαθέτει σύστημα συναγερμού ενεργειακό τζάκι, ηλιακό θερμοσίφωνο Γ60II, μια θέση στάθμευσης, αποθήκη και κοινόχρηστη κουζίνα. Τέλος, το κοινόχρηστο ρεύμα τροφοδοτείται με φωτοβολταϊκά
2	1150	✓		✓		✓	✓			✓	Περιγράφει αναλυτικά την τοποθεσία του Αμαρουσίου ως ιδανική, ότι βρίσκεται κοντά στο The Mall Athens. Παρέχεται χώρος στάθμευσης και τζάκι. Το ποσό το ενοικίου διαμορφώνεται ανάλογα με το διάστημα που θα μείνει κανείς
ισόγειο	1650	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι είναι σε καταπληκτική κατάσταση, με θέα το αστικό τοπίο, έχει 2 θέσεις στάθμευσης, με ιντέρνετ, καλωδιακή 1/2 αυτόνομη θέρμανση και τζάκι, ότι είναι πολυτελές και επενδυτικό
υπερυψ. ισόγειο	950	-	-		✓		✓				Αναφέρει δύο φορές μες στην αγγελία ότι είναι κατάλληλο για παιδιά. Έχει πρόσβαση σε κοινόχρηστο κήπο. Διαθέτει νυχτερινό ρεύμα και πατάρι ύψους 3,5μ
1-4	2000	-	-	✓			✓				Είναι στις εργατικές πολυκατοικίες και αναφέρει ότι βρίσκεται σε εξαιρετική τοποθεσία, κοντά σε ΜΜΜ, σχολεία, εμπορικά κέντρα κ.α., έχει ενδοδαπέδια θέρμανση, τζάκι, μποϊλερ, αυτονομία σε κάθε επίπεδο. Περιγράφει αναλυτικά τους χώρους. Δεν έχει κοινόχρηστα και έχει μικρό κήπο
υπερυψ. ισόγειο	950	-	-		✓		✓				Αναφέρει ότι είναι ιδανικό για οικογένεια με μικρά παιδιά ή και εφήβους με πρόσβαση στην αυλή, η κουζίνα λέει ότι είναι ευρύχωρη και χωράει ένα οικογενειακό τραπέζι. Έχει 3 Υ/Δ, 2 μπάνια και ένα πατάρι
1+2	1375	-	-	✓			✓				Μεζονέτα με χώρο στάθμευσης, φυσικό αέριο, μποϊλερ, ηλιακό, πόρτα ασφαλείας και συναγερμό. Αναφέρει ότι είναι σε ήσυχη γειτονία (περιγράφει τι καταστήματα έχει κοντά) και με εύκολο πάρκινγκ. Έχει πολλές αντιδράσεις στα σχόλια
5	2500	-	-		✓		✓	✓			Το χαρακτηρίζει ως εντυπωσιακό διαμέρισμα, σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή, το οποίο προσφέρει μια ευρύχωρη εμπειρία κατοίκησης και διαθέτει ένα μοντέρνο σχέδιασμο. Ο μοντέρνος σχεδιασμός επαναλαμβάνεται αρκετές φορές στην αγγελία. Επίσης, αναφέρει ότι «υπάρχει απόλυτη θέα προς το απέραντο τοπίο του Αμαρουσίου» και κλειστή θέση στάθμευσης. Η θέα χαρακτηρίζεται ξανά στο τέλος ως «εξαιρετική»
1	3500	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι έχει εκπληκτική θέα, και ότι είναι σε μια πολύ ήσυχη περιοχή και διαθέτει κήπο και θέση στάθμευσης. Παράλληλα έχει παροχή Wi-Fi, σύνδεση συνδρομητικής τηλεόρασης. Τέλος, αναφέρει ότι είναι «μόλις 8' με τα πόδια από τον σταθμό του ΗΣΑΠ, λεωφορείων, τρέι και το εμπορικό κέντρο»

Μαρούσι - Ενοικιάζεται

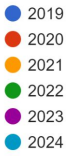
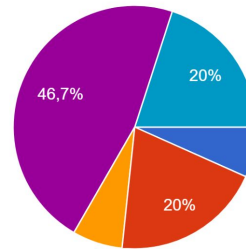
ΤΜ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

15 απαντήσεις



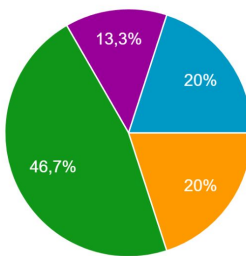
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ

15 απαντήσεις



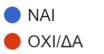
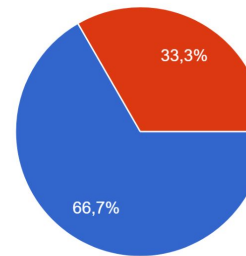
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

15 απαντήσεις



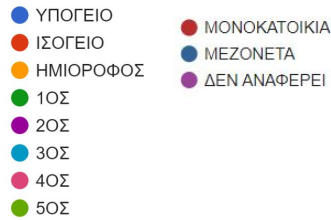
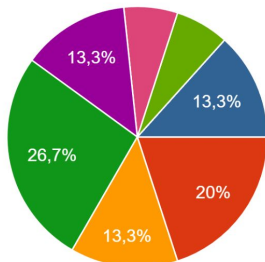
ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ

15 απαντήσεις



ΟΡΟΦΟΣ

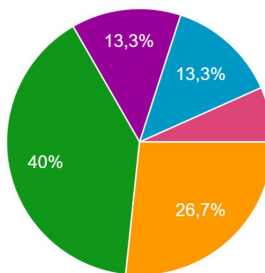
15 απαντήσεις



▲ 1/2 ▼ ▲ 2/2 ▼

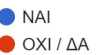
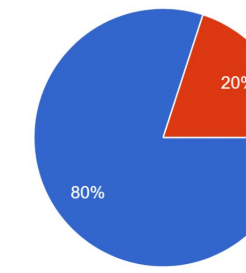
ΤΙΜΗ

15 απαντήσεις



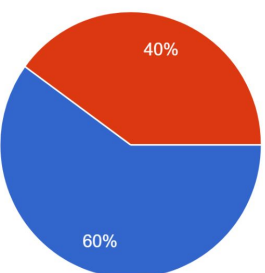
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ

15 απαντήσεις



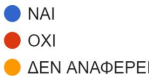
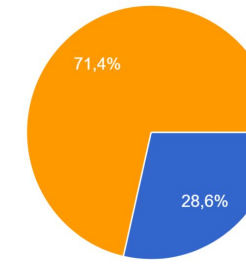
ΚΟΝΤΑ ΣΕ ΜΜΜ

15 απαντήσεις



ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ

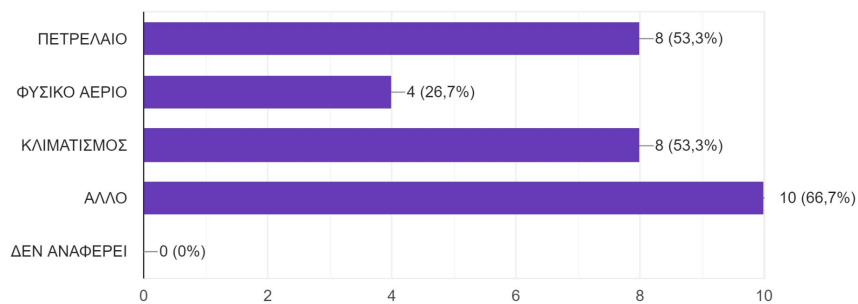
14 απαντήσεις



Μαρούσι - Ενοικιάζεται

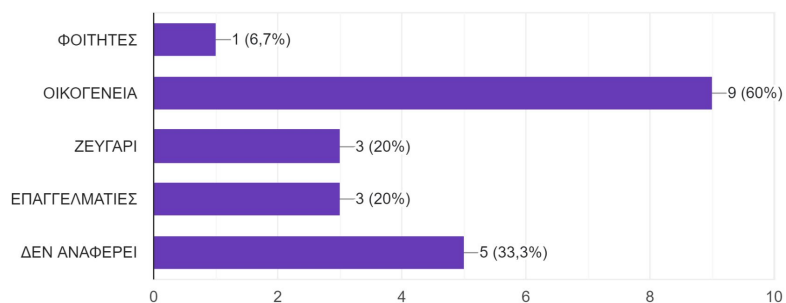
ΘΕΡΜΑΝΣΗ

15 απαντήσεις



ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΣΕ

15 απαντήσεις



Μαρούσι - Πωλείται

Αριθμός αγγελίας	τ.μ.	Ημερομηνία δημοσίευσης	Έτος κατασκευής	Επιπλωμένο		Ανακαινισμένο		Θέρμανση			
				Ναι	Όχι / ΔΑ	Ναι	Όχι / ΔΑ	Πετρέλαιο	Φυσικό αέριο	A/C	άλλο
1	245	08/03/2019	2005		✓		✓	✓		✓	✓
2	180	19/05/2021	1970		✓	✓		✓			✓
3	103	09/02/2022	1980		✓		✓				
4	145	23/05/2022	1970		✓	✓			✓	✓	✓
5	150	14/06/2022	2004	✓			✓		✓	✓	
6	60	07/03/2023	2006	✓		✓			✓	✓	
7	125	26/10/2023	1970		✓		✓	-	-	-	-
8	138	11/10/2023	1950	✓		✓ (2008)		✓		✓	✓
9	181	06/11/2023	2000	✓		✓		-	-	-	-
10	159	22/12/2023	2019		✓	✓				✓	
11	103	18/01/2024	1979		✓	✓			✓	✓	
12	73	06/06/2024	1978		✓		✓		✓	✓	
13	200	07/06/2024	2001	✓			✓	✓			✓
14	150	08/06/2024	1979	✓		✓ (2010)			✓		✓
15	100	09/06/2024	1977		✓	✓ (2021)		✓			61

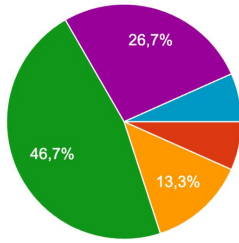
Μαρούσι - Πωλείται

Όροφος	Τιμή (€)	Επιτρέπονται κατοικίδια		Κοντά σε Μ.Μ.Μ.		Απευθύνεται σε:					Σχόλια
		Ναι	ΔΑ/Όχι	Ναι	ΔΑ	Φοιτητές	Οικογένεια	Επαγγελματίες	Εκπαιδευτικούς	Ζευγάρι	
μονοκατ.	500.000	-	-		✓	-	-	-	-	-	Μονοκατοικία 3 επιπέδων, 2 θέσεις στάθμευσης, με κεντρικό σύστημα κλιματισμού ανεξάρτητο για κάθε επίπεδο, 3 ενεργειακές εστίες, και παρέχεται η δυνατότητα ανεξάρτητοποίησης επιπέδων. Επίσης αναφέρει ότι βρίσκεται κοντά σε νοσοκομεία, εκπαιδευτικά και εμπορικά κέντρα
5	400.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει πολύ έντονα ότι είναι κοντά στο εμπορικό κέντρο. Επίσης, ότι είναι κοντά στα εμπορικά κέντρα και τα σχολεία και ότι αποτελεί ιδανική επιλογή για αγορά από Έλληνες ή κατοίκους εξωτερικού με σκοπό την απόκτηση της Golden Visa ή ιδιοκατοίκηση
1	270.000	-	-	✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε καλό σημείο πλησίον αγοράς
1	244.000	-	-		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε «υπέροχη αστική, ήσυχη και καταπράσινη περιοχή σε μια από τις καλύτερες περιοχές του λεκανοπεδίου», με τζάκι και αποθήκη
3	535.000	-	-		✓	-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται κοντά στο Mall, ότι έχει υπέροχη θέα, τζάκι, αποθήκη και 1 θέση στάθμευσης
1	285.000	✓		✓		✓		✓			Αναφέρει ότι έχει θέση στάθμευσης, κήπο και βεράντες, και ότι είναι κοντά στο εμπορικό κέντρο, σε νοσοκομεία, στην Αττική οδό και στην Λεωφόρο Κηφισίας. Επιτρέπονται τα κατοικίδια
ισόγειο	650.000	-	-		✓		✓	✓	✓	✓	Μονοκατοικία οποία χρήζει ολικής ανακαίνισης. Αναφέρει ότι βρίσκεται σε πολύ κεντρικό και εμπορικό σημείο και ότι είναι κατάλληλο για όλες τις χρήσεις. Στις φωτογραφίες φαίνεται να είναι σε κακή κατάσταση
ισόγειο	850.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι έχει κήπο, ότι δεν έχει κοινόχρηστα και ότι επιτρέπονται τα κατοικίδια. Περιγράφει αναλυτικά σε τι βρίσκεται κοντά το ακίνητο (αγορά, πάρκο, αττική οδό, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α.)
διώροφη μεζονέτα	395.000	-	-	✓			✓				Χρησιμοποιεί πολλές κολακευτικές και περιγραφικές λέξεις, καθώς και εμοψί, δημιουργώντας πολλές εικόνες και σενάρια οικογενειακής γαλήνης. Αναφέρει ότι βρίσκεται σε ήσυχη γειτονία που προσφέρει ηρεμία και ιδιωτικότητα, και επίσης ότι τα έγγραφα είναι έχουν ήδη προετοιμαστεί για την πώληση έτσι ώστε να μην υπάρχουν καθυστερήσεις
ισόγειο +1	360.000		✓	✓		-	-	-	-	-	Το περιγράφει ως «μοντέρνο αυτόνομο loft», καθώς έχει δικιά του είσοδο από την πολυκατοικία και «δε συμμετέχει καν στο 90% των κοινοχρήστων». Η θέρμανση είναι με «κλιματιστικά τελευταίας τεχνολογίας τα οποία είναι εξαιρετικά οικονομικά». Επίσης διαθέτει, κήπο ιδίοχρηστο και αποθήκη. Τέλος, δεν διαθέτει παρκινγκ αλλά αναφέρει ότι δεν παρατηρείται πρόβλημα στάθμευσης στην περιοχή
3	290.000		✓		✓		✓				Αναφέρει ότι διαθέτει ωραία θέα, εξωτερική θέση στάθμευσης και ότι είναι ιδανικό για οικογένειες
3	179.000	✓		✓			✓				Αναφέρει ότι είναι κοντά σε συγκοινωνίες, πάρκο, εκκλησία, σχολεία κ.α. και ότι είναι ήσυχο, κατάλληλο για οικογένεια ή για επένδυση/είσοδημα
ισόγειο σε 3 επίπεδα (μεζονέτα)	450.000		✓	✓			✓				Έχει τζάκι, playground, θέση στάθμευσης και πρόβλεψη για ασανσέρ. Αναφέρει ότι είναι σε κομβικό σημείο (Mall, Α.Κηφισίας, Προαστιακό), και ότι συστήνεται ανεπιφύλακτα για οικογένειες που θέλουν να βρίσκονται σε ήσυχο και ασφαλές περιβάλλον. Τέλος, ότι βρίσκεται σε περιποιημένο συγκρότημα μεζονετών με χώρους πρασίνου ιδανικό για παιδιά
2	300.000		✓		✓	-	-	-	-	-	Έχει 2 θέσεις παρκινγκ και αναφέρει ότι «είναι ένα σπίτι με ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΙΚΗ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ» και με πραγματικά εντυπωσιακά μεγάλους άνετους χώρους» και ότι βρίσκεται σε μια ήσυχη γειτονία κοντά σε σχολεία και αγορά
3	230.000	✓		✓		-	-	-	-	-	Αναφέρει ότι βρίσκεται σε κομβικό σημείο στο Μαρούσι, με χώρο στάθμευσης και βεράντα. Ακολουθεί μια μεγάλη έκταση παράγραφος όπου αναλύει πόσο προνομιακή περιοχή είναι το Μαρούσι (εμπορικός κόμβος, βάση πολυεθνικών, διασκέδαση και εστίαση, προσβασιμότητα, ΟΑΚΑ, εμπορικά και εκπαιδευτικά κέντρα). Αξίζει ιδιαίτερης αναφοράς η παράγραφος για την «επένδυτική δύναμη» της περιοχής

Μαρούσι - Πωλείται

ΤΜ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

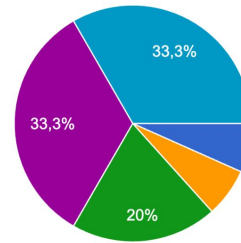
15 απαντήσεις



- <35
- 35-70
- 70-100
- 100-150
- 150-200
- >200

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ

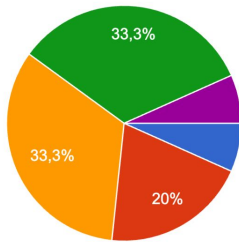
15 απαντήσεις



- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

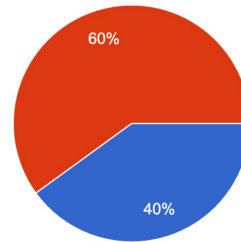
15 απαντήσεις



- 1930-1950
- 1950-1970
- 1970-1990
- 1990-2010
- 2010 ΚΑΙ ΜΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ

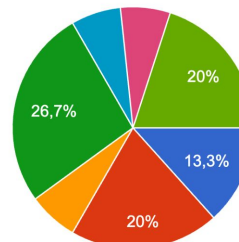
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΟΧΙ/ΔΑ

ΟΡΟΦΟΣ

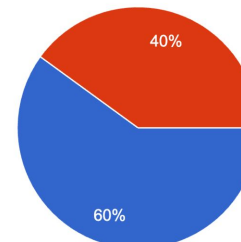
15 απαντήσεις



- 1ος
- 2ος
- 3ος
- 4ος
- 5ος
- ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΜΕΖΟΝΕΤΑ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ

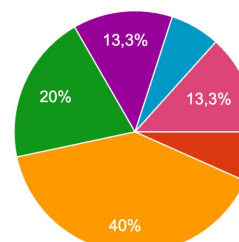
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΟΧΙ/ΔΑ

ΤΙΜΗ

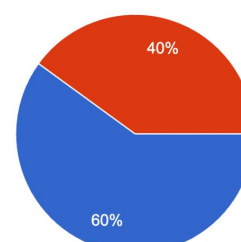
15 απαντήσεις



- 50.000-100.000
- 100.000-200.000
- 200.000-300.000
- 300.000-400.000
- 400.000-500.000
- 500.000-600.000
- >600.000

ΚΟΝΤΑ ΣΕ Μ.Μ.Μ.

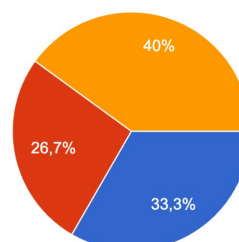
15 απαντήσεις



- ΝΑΙ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ

15 απαντήσεις

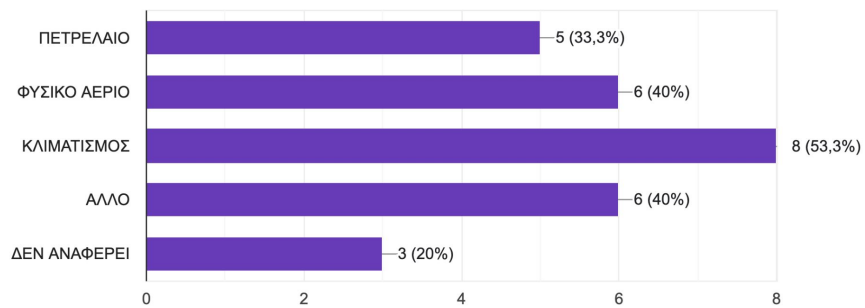


- ΝΑΙ
- ΟΧΙ
- ΔΕΝ ΑΝΑΦΕΡΕΙ

Μαρούσι - Πωλείται

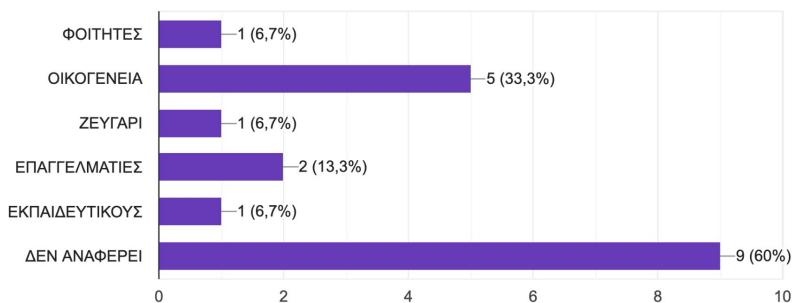
ΘΕΡΜΑΝΣΗ

15 απαντήσεις



ΣΕ ΠΟΙΟΥΣ ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ

15 απαντήσεις



Ζητείται

17 Νοεμβρίου 2020 · 🌐
Καλησπέρα σε ολο το γκρουπ. Ψάχνω διαθέσιμη μεζονετα για αγορα μονο μετρητοis στις περιοχες : Γερακας , Αγια Παρασκευη , Πευκη , Ποττημα Χαλανδριου , Ηρακλειο , Βριλησια, Μαρουσι, Κηφισια, εως 240 τ.μ ,με φυσικο αεριο κατα προτιμηση η πετρελαιο, σιγουρα με 1 θεση παρκινγκ. Δεκτες προτασεις και για ημιτελης μεζονετα (χωρις κουζινα , ξυλεια κτλπ αλλα να εχουν μπει τα πατωματα και τα κουφωματα). Σας παρακαλω σε ησυχη και κεντρικη γειτονια (χωρις ρομα κτλπ σε κοντινη αποσταση αν ειναι ερικτο). Μονο σοβαρες προτασεις. Τιμη που διαθετω : σε προσωπικο μηνυμα. ΟΧΙ ΜΕΣΙΤΕΣ

19 Μαΐου 2022 · 🌐
Γεια σας Είμαστε ζευγάρι και αναζητούμε διαμέρισμα ή μονοκατοικία ή μεζονέτα απο 95 και επάνω τ.μ για ενοικίαση στις περιοχές Νέα Ιωνία Νέο Ηράκλειο Μαρούσι Μενίδι Μεταμόρφωση προς βόρεια προάστια υπάρχει και ένα κατοικίδιο εκπαιδευμένο η αν υπάρχει καμία πρόταση για άλλη περιοχή ευχαριστώ στείλτε μου μήνυμα στο inbox

30 Απριλίου 2022 · 🌐
Καλησπέρα ψάχνω να ενοικιάσω διαμέρισμα δυάρι σε περιοχές Ν. Ηράκλειο Μεταμόρφωση Λυκόβρυση Μαρούσι Πεύκη χωρίς μεσίτες παρακαλώ και σε λογική τιμή εύχομαι να βρεθεί κάτι και Για εμάς τούς φτωχούς μέχρι 400€ μάλιστα σας ευχαριστώ πολύ.

15 Ιουλίου · 🌐
Καλησπέρα σας! Είμαι διορισμένος στο δημόσιο, και από 1η Σεπτέμβρη θα εργάζομαι στο Υπουργείο Παιδείας, στο Μαρούσι. Ψάχνω για σπίτι πλησίον του Αμαρουσίου ή στη Νέα Ιωνία. Το μπάτζετ μου για ενοίκιο είναι μέχρι 300€. Οποίος γνωρίζει κάτι ας επικοινωνήσει μαζί μου με μήνυμα. Ευχαριστώ.

Ανώνυμος συμμετέχων

17 Ιανουαρίου · 🌐
Καλημέρα σας! Είμαστε οικογένεια με 2 παιδιά 8 χρονων. Ψάχνουμε για ένα σπίτι 60 με 70τμ περιοχή Κυψέλη. Ξέρω ότι τα ενοίκια ειδικά εδώ στη Κυψέλη είναι πολύ ακριβά αλλά εμείς μπορούμε να διαθέτουμε μέχρι 350 ευρώ. Σας παρακαλώ να μην γράφετε ειρωνικά σχόλια. Όποιος μπορεί να μας βοηθήσει να βρούμε κάτι σας ευχαριστώ πολύ. Ο λόγος που θέλουμε να παραμεινουμε Κυψέλη είναι επειδη δεν θέλουμε τα παιδιά να αλλάζουν σχολείο γιατί έχουν ειδικά προβλήματα. Ευχαριστώ πολυ

68
9
Μου αρέσει! Σχόλιο Κοινοποίηση
Κορυφαία σχόλια ▼

Υποβάλετε το πρώτο σας σχόλιο...

Το ότι έφτασε ο άνθρωπος να παρακαλάει να μην του γράψουν ειρωνικά σχόλια για την τιμή που διαθέτει λέει πολλά για τη σημερινή μας κοινωνία. Σας εύχομαι ειλικρινά να βρείτε ένα αξιοπρεπές σπίτι!

Οτι έγινε η κυψελη περιοχη να μη φτανουν του ανθρωπου 350 ευρω...εδω κατω πατησια και αγιο νικολαιο στα υψη τα ενοικια ,ενω μαζι με την εγγυηση θα πρεπει να αγορασεις καθημερινα κ οτι σου κλειφουν.

Φανταστείτε!! Παρακαλάει το αυτονόητο ! Να μην κάνουν ειρωνικά σχόλια !! Η σελίδα αυτή έχει ένα σκοπό !! Αλλά δεν είναι δεδομένο !!

Κι εμείς Κυψέλη μένουμε σε τριάρι παλιό για 230. Μην σταματήσετε να ψάχνετε, είναι λίγοι οι λογικοί ιδιοκτήτες αλλά υπάρχουν. Καλό κουράγιο

Ανώνυμος συμμετέχων **Συντάκτης**
Το ελπίζουμε 😊 Ευχαριστώ πολύ 🙏

14 Νοεμβρίου 2020 · 🌐
Ψάχνω για διχωρο διαμέρισμα σε όροφο μέχρι 400 ευρώ σε περιοχές Μαρούσι, Πεύκη, Χαλάνδρι, Μελίσσια, Βριλήσσια, Κηφισιά, Πεντέλη, Αγία Παρασκευή.

13
28 Φεβρουαρίου 2022 · 🌐

Ζευγάρι με ένα σκυλο ψάχνουμε διαμέρισμα
-τουλάχιστον 55 τετραγωνικά
-με θέρμανση η τουλάχιστον κλιματιστικά
-οχι απαραίτητα ανακαινιαμενο αλλά τουλάχιστον να έχει άριστη κατάσταση σε μπάνιο και κουζίνα
- ηλιακό και θερμοσίφωνα
- όχι υπόγειο
Έως 450€ανάλογα την κατάσταση
Είμαστε και οι δύο εργαζόμενοι , προσέχουμε τον χώρο που ζούμε και είμαστε συνεπείς στις υποχρεώσεις μας.
σε περιοχές άνω Πατήσια ,άγιο Ελευθέριο , νέα Ιωνία, Πευκάκια , περισσό , Μαρούσι, Ηράκλειο , Αμπελόκηποι, Χολαργό , Μέγαρο μουσικής , ευαγγελισμό , Χαλάνδρι , Κατεχάκη .

24 37

29 Ιουλίου 2022 · 🌐
Καλησπέρα! Είμαι δημόσιος υπάλληλος και αναζητώ σπίτι για μακροχρόνια ενοικίαση στις περιοχές Νέα Ιωνία, νέο Ηράκλειο, Γαλάτσι, νέα Φιλαδέφεια, Μαρούσι, Πεύκη, Μεταμόρφωση, Χαλάνδρι με ανώτατη τιμή 350€

12 25

16 Φεβρουαρίου 2023 · 🌐
Αναζητείται διαμέρισμα 50 τετραγωνικά μέχρι 300 ευρώ Κυψέλη

Είναι πολλά 300 για 50 τ.μ στο γκέτο της Κυψέλης. 8
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση

ικ hahahaha βρες με λιγοτερα εσυ 8
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση

Γα 2000 πικς τα πληρώνωσ εδώ και χρόνια με κάρτα ή με κάτι άλλο ? Όταν λέμε γκέτο λέμε και τους εμπόρους ναρκωτικών, όλοι εκεί μαγειρεύονται επειδή έχουν τους πελάτες στην προέζοψη. Αυτός που παίρνει τέτοια λεφτά είναι επιβεβαιωμένο πως ξέρεi απο που προέρχονται. 8
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση Τροποποιήθηκε

για 2000 πικς τα πληρώνωσ εδώ και χρόνια με κάρτα ή με κάτι άλλο ? Όταν λέμε γκέτο λέμε και τους εμπόρους ναρκωτικών, όλοι εκεί μαγειρεύονται επειδή έχουν τους πελάτες στην προέζοψη. Αυτός που παίρνει τέτοια λεφτά είναι επιβεβαιωμένο πως ξέρεi απο που προέρχονται. 8
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση

Γράψτε μια δημόσια απάντηση...

Ρε θα τρελαθούμε 300ευρω κυψέλη μέσα στην ζούγκλα γι αυτό βαράνε στα κεφάλια οι ιδιοκτήτες 3
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση

300€ είναι για άθλιο υπόγειο 2
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση Τροποποιήθηκε

γύρω μου όλοι πληρώνωσ 250 περίπου και τώρα δεν βρισκεισ θέλουν 450 Κυψέλη 2
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση Τροποποιήθηκε

Δείτε τη 1 απάντηση

και εγω Κυψέλη μένω δεν έπαθα κάτι σε 54 τμ και δίνω 310 και το σπίτι δεν είναι καθόλου άθλιο... έχει και αυλή! θέλει απλά ψάξιμο 6
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση

Εμφάνιση και των 4 απαντήσεων

Η Κυψέλη ηταν μια αστική περιοχή που ζουσαν πλούσιοι καλλιτέχνες Ηθοισοί πως την υποβαθμίσεις έτσι????? 6
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση

Γράψτε μια δημόσια απάντηση...

Να ψάχνεις σπίτι στο γκετο της Κυψέλης και να βλέπεις τέτοια...



Πολυ δύσκολα θα βρείτε σε αυτα τα χρηματα 50 τ.μ.Εδω στα 360 ευρω νοικιαζονται τα ανακαινιαμενα 35τ.μ σε ημιτογεια στην συγκεκριμενη περιοχη Αν βρειτε θα βρειτε υπογεια κατωτου ομως, αυτα που νοικιαζουν στους ΑΑΦΡΟ-μεταναστες 8
1 χρ. Μου αρέσει! Απάντηση Κοινοποίηση Τροποποιήθηκε

Πρώτες διαπιστώσεις - συμπεράσματα

Η πλειοψηφία των αγγελιών που βρέθηκαν είναι μεταξύ 2023 έως σήμερα. Δυστυχώς οι περισσότερες που βρέθηκαν από παλαιότερα έτη έχουν τροποποιηθεί εν έτει 2023, οπότε δεν μπορούν να θεωρηθούν αυτούσιες, ανεπεξέργαστες. Σε αυτές, λοιπόν, παρατηρούνται τα εξής:

Κυψέλη - ενοικιάζεται

- 60% δεν αναφέρουν το έτος κατασκευής του ακινήτου, ενώ όσα το αναφέρουν είναι μεταξύ 1950-1970 (26,7%) και 1970 -1990 (13,3%)
- Τα περισσότερα διαμερίσματα βρίσκονται μεταξύ ισογείου και 2ου ορόφου και είναι επιπλωμένα. Μάλιστα σε αρκετές αγγελίες περιγράφονται αναλυτικά τα έπιπλα που περιλαμβάνονται
- Οι τιμές κυμαίνονται κυρίως μεταξύ 500-800 (46,7%), ενώ συσχετίζοντας τις τιμές με τα τετραγωνικά, κατά μέσο όρο προκύπτει περίπου 9€ / τμ, ενώ σε κάποια συμπεριλαμβάνονται κι άλλα έξοδα στην τιμή
- Αναφέρεται αρκετές φορές ότι τα ακίνητα βρίσκονται κοντά σε σχολές, στην αγορά και στη νυχτερινή ζωή, καθώς και στα Μ.Μ.Μ.
- Σε πολλές αγγελίες επισημαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται σε ήσυχη / ασφαλής περιοχή και αν έχει πόρτα ασφαλείας
- Προτείνονται αρκετά ακίνητα για συγκατοίκηση, επένδυση, αλλά και για ψηφιακούς νομάδες

Κυψέλη πωλείται

- Η “αθηναϊκή πολυκατοικία/αρχιτεκτονική” αναφέρεται αρκετές φορές στην περιγραφή και η “αίγλη της εποχής”
- Η Κυψέλη περιγράφεται σε αρκετές αγγελίες ως “ανερχόμενη”, “κουλ” και “ζωντανή” περιοχή
- Αναφέρεται πως κάποια ακίνητα έχουν θέα
- Σχεδόν όλα δεν απευθύνονται σε κάποιο κοινό
- Υπάρχει εύρος στα τετραγωνικά
- Τα περισσότερα (40%) είναι χρονολογίας 1950-1970 και είναι ανακαινισμένα (66,7%)
- Σχεδόν οι μισές αγγελίες αναφέρουν την μελλοντική στάση μετρό (46,7%)

Πρώτες διαπιστώσεις - συμπεράσματα

Εξάρχεια - ενοικιάζεται

- Σε αρκετές αγγελίες επισημαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται σε ήσυχη / ασφαλής περιοχή και αν έχει πόρτα ασφαλείας
- Απευθύνεται αρκετές φορές σε φοιτητές, σε ξένους και σε επενδυτές, προτείνοντας τρόπους εκμετάλλευσης (π.χ. airbnb), καθώς και για συγκατοίκηση
- Πολλά ακίνητα αναφέρεται ότι είναι μοντέρνα και μινιμαλιστικά, ενώ σε άλλα η "γοητεία" της εποχής και τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της πολυκατοικίας (π.χ. Μπλε Πολυκατοικίας)
- Τονίζονται στις περισσότερες αγγελίες τα πλεονεκτήματα της περιοχής
- Η πλειοψηφία των ενοικίων είναι άνω των 500 ευρώ, ανακαινισμένα, επιπλωμένα και παρατηρείται εύρος στα τετραγωνικά μέτρα
- Στο 80% των αγγελιών δεν αναφέρουν αν δέχονται κατοικίδια, και το 20% ότι δέχονται
- Το 53,3% αναφέρει ότι το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε Μ.Μ.Μ. και απευθύνεται σε φοιτητές
- Το 53,3% δεν αναφέρουν ημερομηνία κατασκευής
- Τα μισά ακίνητα έχουν κλιματισμό
- Παρατηρείται ότι σε κάποιες φωτογραφίες αγγελιών φαίνεται το ακίνητο να μην έχει παράθυρα ή να βρίσκεται σε υπόγειο χώρο

Εξάρχεια - πωλείται

- Σχεδόν τα μισά ακίνητα (40%) είναι μεταξύ 1950-1970, ενώ αρκετά από αυτά βρίσκονται σε νεοκλασικές πολυκατοικίες ή είναι εξ ολοκλήρου κτίρια νεοκλασικά
- Υπάρχει εύρος στα τετραγωνικά, κυρίως όμως πρόκειται για 35-70 ή 70-100 τ.μ., και επίσης παρατηρείται και εύρος στο είδος θέρμανσης και στον όροφο όπου βρίσκονται
- Το 70% των αγγελιών δεν απευθύνεται σε κάποιο κοινό, ενώ από τις εναπομείναντες απευθύνονται αρκετές σε επενδυτές/επαγγελματίες
- Η "αθηναϊκή πολυκατοικία/αρχιτεκτονική" αναφέρεται αρκετές φορές στην περιγραφή και η "αίγλη / γοητεία της εποχής"
- Λίγες αγγελίες αναφέρουν την μελλοντική στάση μετρό (33,3%), ενώ σχεδόν όλες αναφέρουν απλά ότι βρίσκονται κοντά σε ΜΜΜ
- Σχεδόν τα μισά ακίνητα κυμαίνονται μεταξύ 100.000 - 400.000
- Στις περισσότερες αγγελίες αναφέρεται ότι το ακίνητο βρίσκεται σε ήσυχο δρόμο, και σε αρκετές ότι υπάρχει θέα
- Τα περισσότερα έχουν φυσικό αέριο ως βασικό μέσο θέρμανσης και κλιματισμό

Πρώτες διαπιστώσεις - συμπεράσματα

Μαρούσι - ενοικιάζεται

- Το 46,7% των ακινήτων είναι κατασκευασμένα το 1990-2010.
- Στις περισσότερες αγγελίες χρησιμοποιείται γραφικό λεξιλόγιο και περιγράφεται αναλυτικά τόσο το ακίνητο, όσο και η γειτονιά
- Σχεδόν σε όλα αναφέρεται ότι υπάρχει θέση στάθμευσης και η εγγύτητα σε εμπορικά κέντρα, σε κεντρικούς δρόμους / λεωφόρους, εκπαιδευτήρια και νοσοκομεία
- Πάνω από το 50% έχουν τζάκι, πετρέλαιο και κλιματισμό
- Το 60% των αγγελιών απευθύνονται σε οικογένειες
- Υπάρχει εύρος τετραγωνικών, τα περισσότερα όμως είναι μεταξύ 70-100 τ.μ. και οι τιμές κυμαίνονται κυρίως στα 1000-1500 ευρώ (40%) και άνω
- Το 60% των αγγελιών αναφέρουν ότι υπάρχει εγγύτητα στα ΜΜΜ
- Το 80% των ακινήτων είναι ανακαινισμένα
- Αρκετά βρίσκονται σε ισόγειο, σε πρώτους ορόφους, και είναι μονοκατοικίες ή μεζονέτες
- Πολλά ακίνητα έχουν αρκετές "πολυτέλειες", όπως καλωδιακή τηλεόραση, τζακούζι κ.α. καθώς επίσης και ιδιωτικούς κήπους

Μαρούσι πωλείται

- Σχεδόν σε όλες τις αγγελίες χρησιμοποιείται γραφικό λεξιλόγιο και έντονες περιγραφές, τόσο των ακινήτων, όσο και της περιοχής
- Πολλά έχουν ιδιωτικούς κήπους και μπαλκόνια, καθώς επίσης αναφέρεται σχεδόν σε όλες η θέα και το πράσινο της περιοχής
- Σχεδόν σε όλα αναφέρεται ότι υπάρχει θέση στάθμευσης και η εγγύτητα σε εμπορικά κέντρα, σε κεντρικούς δρόμους / λεωφόρους, εκπαιδευτήρια και νοσοκομεία
- Αναφέρεται αρκετές φορές η "επενδυτική δύναμη" και δυνατότητες ανάπτυξης
- Υπάρχει εύρος στα είδη θέρμανσης, και αρκετά από αυτά έχουν συνδυασμό ειδών
- Οι αγγελίες δεν απευθύνονται σε κάποιο συγκεκριμένο κοινό, αλλά όσες αναφέρονται, αναφέρονται κυρίως σε οικογένειες
- Η πλειοψηφία των ακινήτων είναι άνω των 100 τ.μ., αλλά το 60% αυτών αναφέρουν ότι είναι ανακαινισμένα
- Υπάρχει ποικιλία στους ορόφους όπου βρίσκονται τα ακίνητα και στο είδος. Δεν υπάρχουν όμως ακίνητα σε ημιώροφος και υπόγεια
- Οι τιμές κυμαίνονται κυρίως από 200.000 μέχρι 400.000 αλλά παρατηρούνται και αρκετά άνω των 500.000

Πρώτες διαπιστώσεις - συμπεράσματα

Ζητείται:

- Παρατηρείται πως υπάρχουν αρκετές “κοροϊδευτικές” αντιδράσεις όταν κάποιος αναφέρει τιμές όπως 400 ευρώ ή όταν ζητάει γενικά χαμηλό ενοίκιο σε σχέση με τα τετραγωνικά που αναφέρει (χαμηλό σε σχέση με τις σημερινές τιμές)
- Γίνεται επισήμανση σε αρκετές αγγελίες ότι υπάρχει σταθερή εργασία (ή εργασία στο δημόσιο) και συνέπεια, και μάλιστα όταν η αναζήτηση γίνεται από ζευγάρια
- Επίσης, γίνεται επισήμανση όταν υπάρχει κατοικίδιο σχετικά με το αν είναι εκπαιδευμένο ή ήσυχο
- Ενδιαφέρον αποτελούν οι συζητήσεις στα σχόλια στις δύο τελευταίες αγγελίες, σχετικά με την περιοχή της Κυψέλης, όπου κάποια την χαρακτηρίζουν “γκέτο” με λαθρομετανάστες και εμπόρους ναρκωτικών. Από την άλλη πλευρά, υπάρχουν κάποιοι που υποστηρίζουν ότι η Κυψέλη είναι μια χαρά, και γίνεται αναφορά στην “παλιά” αίγλη της Κυψέλης που φιλοξενούσε καλλιτέχνες κλπ

Ο διαχωρισμός και η κοινωνική διαστρωμάτωση αναδεικνύονται έντονα μέσα από τις αγγελίες ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, το κοινό στο οποίο απευθύνονται οι ενοικιαστές, πωλητές και μεσίτες, οι λέξεις που χρησιμοποιούνται, καθώς και οι τιμές σε σχέση με τα τετραγωνικά μέτρα, καθοδηγούν το κοινό και επιβεβαιώνουν πολλές από τις φήμες που κυκλοφορούν για την εκάστοτε περιοχή.

Συγκεκριμένα, στις περιοχές των Εξαρχείων και της Κυψέλης, οι αγγελίες ενοικίασης ακινήτων συχνά στοχεύουν σε φοιτητές και νέους επαγγελματίες, εστιάζοντας σε μικρά και ανακαινισμένα διαμερίσματα. Επίσης, παρατηρείται πως ακόμα και προτάσεις για συγκατοίκηση ή και για ψηφιακούς νομάδες αναφέρονται στις αγγελίες της Κυψέλης και των Εξαρχείων. Αντίθετα, οι αγγελίες στο Μαρούσι απευθύνονται περισσότερο σε οικογένειες και τη μεσαία τάξη, με έμφαση σε μεγαλύτερα και πιο «σύγχρονα» ακίνητα. Αυτή η διαφοροποίηση αντικατοπτρίζει τις διαφορετικές κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών, όπως η πολυπολιτισμικότητα και οι κοινωνικές τάσεις της Κυψέλης, καθώς και η «επιχειρηματική» ταυτότητα του Αμαρουσίου.

Πρώτες διαπιστώσεις - συμπεράσματα

Επιπλέον, δεν μπορεί να παραληφθεί η σημασία των σχολίων που δημοσιεύονται κάτω από τις αγγελίες, κυρίως στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Αυτά τα σχόλια περιλαμβάνουν εκφράσεις αγανάκτησης και χλευασμού σχετικά με τις τιμές και την κατάσταση των ακινήτων, τα οποία πολλές φορές φαίνεται να υπερκοστολογούνται. Παράλληλα, παρατηρείται και υποστήριξη προς τους ενοικιαστές όταν προκύπτει ανάγκη ή όταν “στοχοποιούνται” συγκεκριμένες ομάδες χρηστών (π.χ. ΛΟΑΤΚΙ).

Το διαδίκτυο και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης λειτουργούν ως καίριοι μηχανισμοί προώθησης τόσο των ακινήτων, όσο και των περιοχών. Τα Εξάρχεια, για παράδειγμα, ήταν ανέκαθεν μια «εναλλακτική» περιοχή, αλλά χάρη σε πολλά καταστήματα που αξιοποιούν τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, έχει συγκεντρώσει αυξημένο ενδιαφέρον από νέους και φοιτητές. Αντίστοιχα, στην Κυψέλη διοργανώνονται ποικίλες εκδηλώσεις στη - ανανεωμένη πια - Δημοτική Αγορά, καθιστώντας την μία από τις πιο «ζωντανές» περιοχές της Αθήνας. Σημαντικός είναι επίσης, ο παράγοντας της ιστορίας και της αίγλης των περιοχών αυτών, καθώς και η σημερινή τους κατάσταση, όπου πολλά κτίρια της εποχής αυτής έχουν αφεθεί στο έλεος του χρόνου.

Ένας σημαντικός παράγοντας που δεν πρέπει να παραληφθεί είναι ο συντάκτης της αγγελίας. Οι μεγάλες, αναλυτικές αγγελίες με ιδιαίτερη χρήση γλώσσας συντάσσονται συνήθως από μεσιτικά γραφεία, ενώ οι πιο «άμεσες» αγγελίες που αναρτώνται στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης προέρχονται συχνά από ιδιώτες.

Όπως αναφέρει και ο (Εμμανουήλ , 2008) : *“Το ζήτημα της κοινωνικής διαίρεσης του αστικού χώρου και του χωρικού διαχωρισμού μεταξύ των κοινωνικών τάξεων ή στρωμάτων είναι θεωρητικά και αξιολογικά αμφιλεγόμενο.”* Αυτό που μπορεί να προστεθεί είναι, ότι πρόκειται για ένα διαχρονικό ζήτημα, το οποίο δεν έχει σταματήσει και δεν πρόκειται να σταματήσει στο μέλλον. Ο κοινωνικός και γεωγραφικός διαχωρισμός αποτελεί φαινόμενο που αποτυπώνεται στο χώρο. Εξετάζοντας, λοιπόν, τις αγγελίες, συνδυαστικά με τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου που παρατίθενται παρακάτω, μπορούν να επαναδιατυπωθούν ή και να επιβεβαιωθούν αρχικές υποθέσεις σχετικά με τις περιοχές ενδιαφέροντος και την αγορά ακινήτων.

Ερωτηματολόγιο

Για την πληρέστερη κατανόηση του αντικειμένου αυτής της έρευνας, αλλά και για την εξαγωγή ασφαλέστερων συμπερασμάτων, διενεργήθηκε ένα ερωτηματολόγιο μέσω του Google Forms, προσβάσιμο σε όλους, με τις απαντήσεις να παραμένουν ανώνυμες. Πρωταρχικός στόχος ήταν η αποτύπωση των αντιλήψεων που έχουν τα άτομα - είτε είναι κάτοικοι των τριών περιοχών μελέτης (Εξάρχεια, Κυψέλη, Μαρούσι), κάτοικοι της Αθήνας ή εκτός - για αυτές τις περιοχές. Ένας επιπλέον στόχος ήταν να διερευνηθεί - έμμεσα - πώς η φήμη επηρεάζει τις αποφάσεις για τα ακίνητα, καθώς και ποιες ανάγκες και χαρακτηριστικά δίνονται προτεραιότητα κατά την επιλογή ενός ακινήτου και ποιοι παράγοντες παίζουν μικρότερο ρόλο. Όσον αφορά τις αντιλήψεις και τις φήμες, αυτό επιτεύχθηκε μέσω από ερωτήσεις ανοιχτών τύπου.

Μέσα από συζητήσεις, σχόλια στο social / internet, καθώς και από την βιβλιογραφία, τα αποτελέσματα που περίμενα, προσωπικά, ήταν μια μεγαλύτερη "οικειοποίηση" της περιοχής της Κυψέλης και των Εξαρχείων, σε σχέση με παλαιότερα, και κυρίως από τους νέους. Αυτές οι περιοχές, γνωστές για τις δυναμικές πολιτιστικές τους σκηνές και τις εξελισσόμενες αστικές ταυτότητες, φαίνεται να είναι όλο και πιο ελκυστικές για τους νεότερους δημογραφικούς πληθυσμούς. Από την άλλη πλευρά, το Μαρούσι συνεχίζει να χρησιμεύει ως «καταφύγιο» για οικογένειες - συνήθως πιο άνετες οικονομικά - και επαγγελματίες του κλάδου, διατηρώντας την ελκυστικότητα των προαστίων και τη φήμη του ως μια καλά οργανωμένη, εύπορη συνοικία. Όσον αφορά την επιρροή των Σχεδίων Αστικής Ανάπτυξης, το αναμενόμενο ήταν ότι οι απαντήσεις των ερωτηματολογίων θα τείνουν προς την αρνητική θέση, αντανακλώντας τις αντιδράσεις και τις ανησυχίες που συχνά συνοδεύουν τέτοια σχέδια.

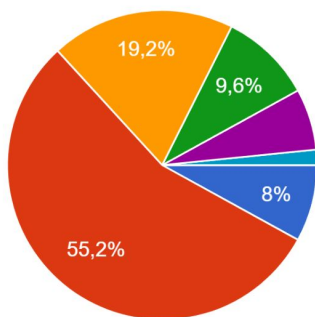
Αυτή η έρευνα είχε αρχικό στόχο να επιβεβαιώσει ή να αμφισβητήσει αυτές τις προϋπάρχουσες εντυπώσεις διερευνώντας τις απόψεις και τις εμπειρίες του κοινού που σχετίζονται με κάθε τομέα. Κατά δεύτερον ήταν να διερευνηθεί εάν αυτές οι αντιλήψεις ευθυγραμμίζονται με την πραγματικότητα, ιδιαίτερα υπό το φως των πρόσφατων εξελίξεων.

Παρατίθενται, λοιπόν, παρακάτω τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου.

Ερωτηματολόγιο

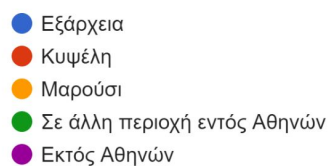
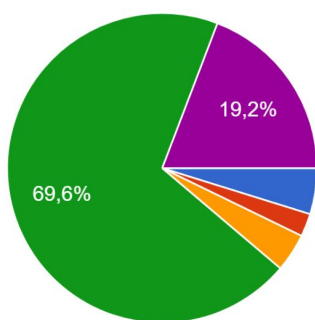
Σε ποια ηλικιακή ομάδα ανήκετε;

125 απαντήσεις



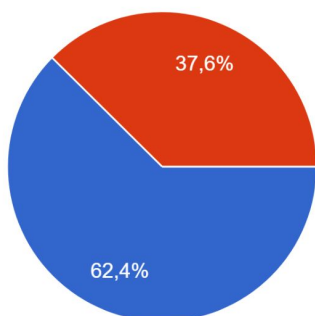
Μένετε σε κάποια από αυτές τις περιοχές;

125 απαντήσεις



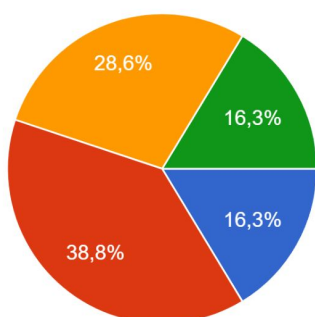
Η κατοικία που μένετε αποτελεί ιδιοκτησία σας;

125 απαντήσεις



Αν όχι, ποιο είναι το εύρος του ενοικίου;

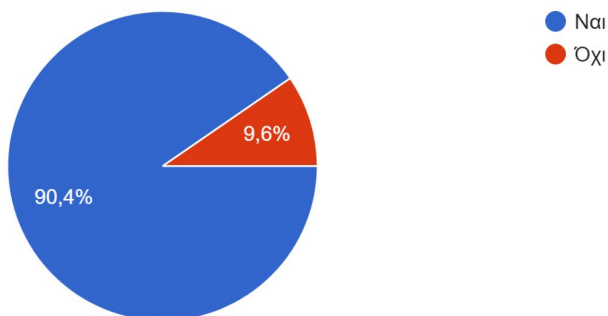
49 απαντήσεις



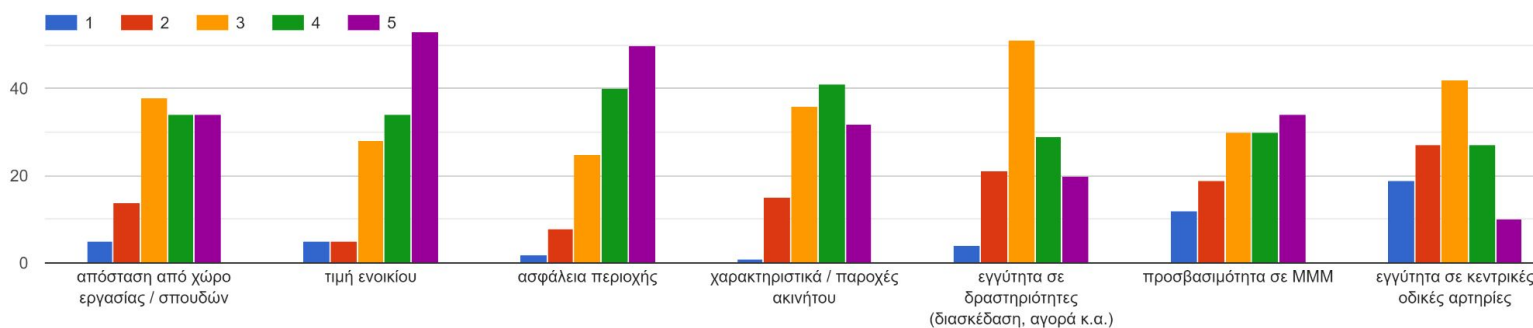
Ερωτηματολόγιο

Σας αρέσει η περιοχή που μένετε;

125 απαντήσεις

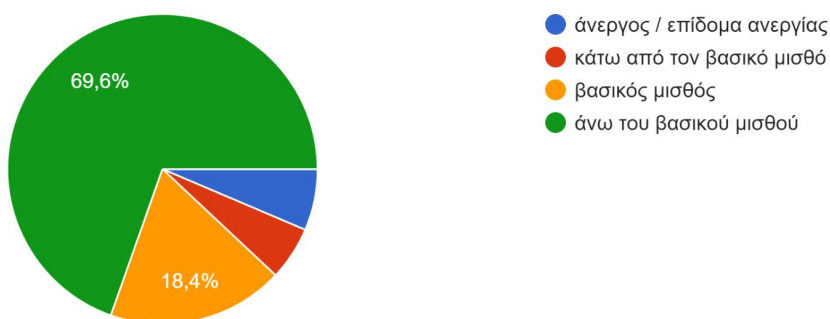


Βαθμολογήστε από το 1 έως το 5, πόσο σημαντικό κριτήριο αποτελεί για σας το κάθε χαρακτηριστικό στην επιλογή κατοικίας (1 το λιγότερο σημαντικό - 5 το πιο σημαντικό)



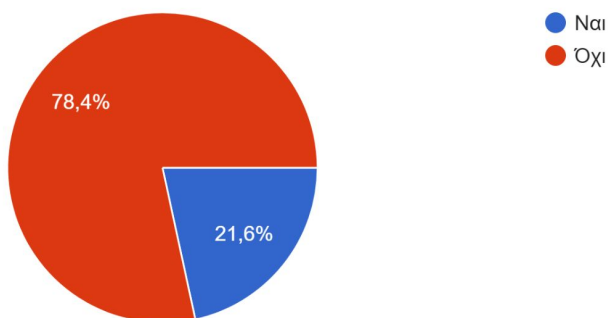
Ποιο είναι το εύρος του εισοδήματός σας;

125 απαντήσεις



Είναι η μετακόμιση στα άμεσα σχέδιά σας;

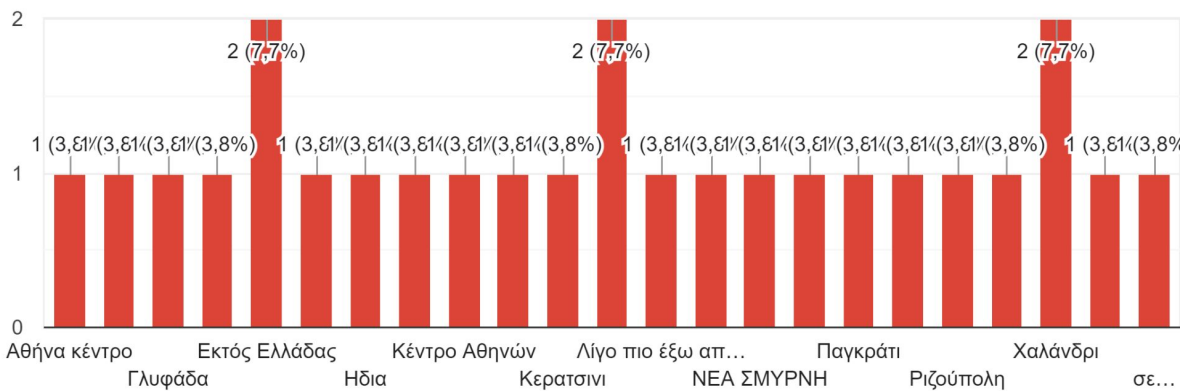
125 απαντήσεις



Ερωτηματολόγιο

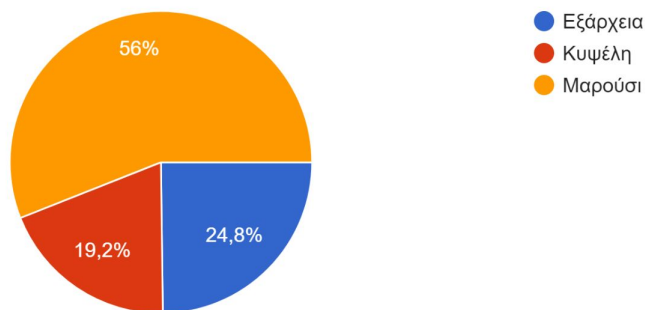
Αν ναι, σε ποια περιοχή;

26 απαντήσεις

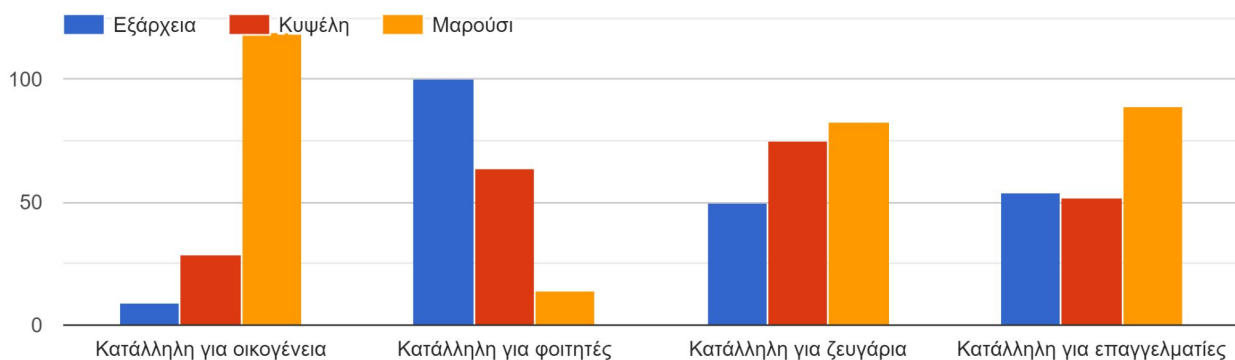


Αν έπρεπε να επιλέξετε να μείνετε σε κάποια από αυτές τις τρεις περιοχές, ποια θα επιλέγατε;

125 απαντήσεις



Επιλέξτε την καταλληλότητα ενοίκων ανά περιοχή (έως 4 επιλογές)



Ερωτηματολόγιο

Για την ομαδοποίηση των απαντήσεων στην παραπάνω ερώτηση σχετικά με τα κριτήρια επιλογής περιοχής κατοικίας, μπορούμε να διακρίνουμε τις παρακάτω κατηγορίες:

1. **Ποιότητα ζωής** (43 αναφορές)
2. **Χαμηλό ενοίκιο** (17 αναφορές)
3. **Ιδεολογία/Αισθητική** (12 αναφορές)
4. **Εγγύτητα στο κέντρο/εργασία** (20 αναφορές)
5. **Τόπος καταγωγής** (5 αναφορές)
6. **Ασφάλεια** (4 αναφορές)
7. **Προσβασιμότητα/Συγκοινωνίες** (5 αναφορές)
8. **Άλλες επιλογές** (19 αναφορές)

Παραδείγματα: Παλιά μου γειτονιά, οικεία γειτονιά, τρόπος ζωής, ανερχόμενη περιοχή, μελλοντικό μετρό

Για την ομαδοποίηση των απαντήσεων στην ερώτηση σχετικά με το κριτήριο απόρριψης των περιοχών, οι κατηγορίες μπορούν να διαμορφωθούν ως εξής:

1. **Ποιότητα ζωής** (34 αναφορές)
2. **Υψηλά ενοίκια** (29 αναφορές)
3. **Ιδεολογία** (14 αναφορές)
4. **Ασφάλεια** (22 αναφορές)
5. **Απόσταση/Απομάκρυνση από το κέντρο ή την εργασία** (19 αναφορές)
6. **Φασαρία/Ρύπανση** (7 αναφορές)
7. **Έλλειψη παροχών (π.χ. πάρκινγκ, ΜΜΜ, δημόσιοι χώροι)** (8 αναφορές)
8. **Αισθητική/Αποτίμηση περιοχής** (5 αναφορές)

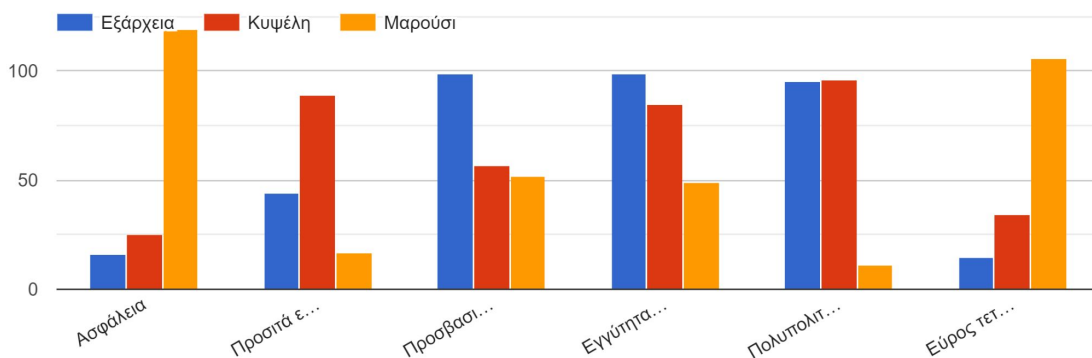
Με ποιο κριτήριο επιλέξατε (π.χ. τόπος καταγωγής, ιδεολογία, χαμηλό ενοίκιο, ποιότητα ζωής κλπ);

125 απαντήσεις

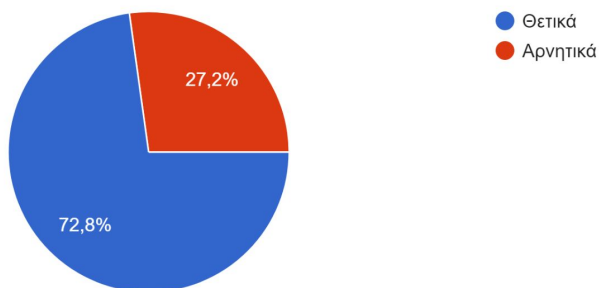
Είναι vibrant και ανερχόμενη περιοχή, στρατηγικά τοποθετημένη στο κέντρο της Αθήνας και σύντομα θα αποκτήσει και μετρό	
Εγγύτητα στο κέντρο	
ποιότητα ζωής λόγω πρασίνου, πεζοδρόμων και κοινβνικής ζωής.	
ποιότητα ζωής	Με ποιο κριτήριο απορρίψατε τις υπόλοιπες (π.χ. υψηλά ενοίκια, ποιότητα ζωής, ιδεολογία κλπ);
ποιότητα ζωής	125 απαντήσεις
Ποιότητα ζωής	Το Μαρούσι είναι σχετικά μακριά από το κέντρο και τα Εξάρχεια ίσως είναι πιο επισφαλής περιοχή
Δεν υπάρχει κίνδυνος σε μεγάλο βαθμό σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας	Αισθητική
Εγγύτητα στο κέντρο και χαρακτήρας γειτονιάς	Ασφάλεια
	Μακριά από το κέντρο
	Δεν μου αρεσαν
	Λόγω απόστασης
	μαρούσι μακριά από το κέντρο / κυψέλη ενώ είναι κοντά στο κέντρο δεν έχει τα κατάλληλα μμμ για εύκολη και γρήγορη μετακίνηση
	Βεβαρημένο περιβάλλον από άποψη ελεύθερου χώρου
	Μακριά από εργασία το Μαρούσι, χάλια περιοχή η κυψέλη

Ερωτηματολόγιο

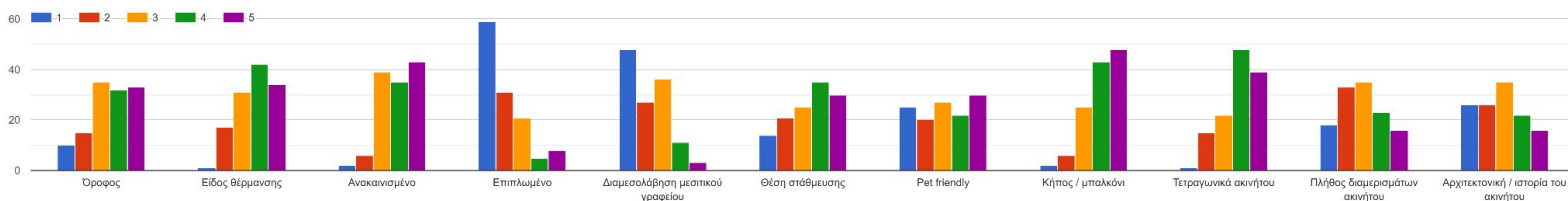
Ποια χαρακτηριστικά πιστεύετε ότι έχει η κάθε περιοχή;



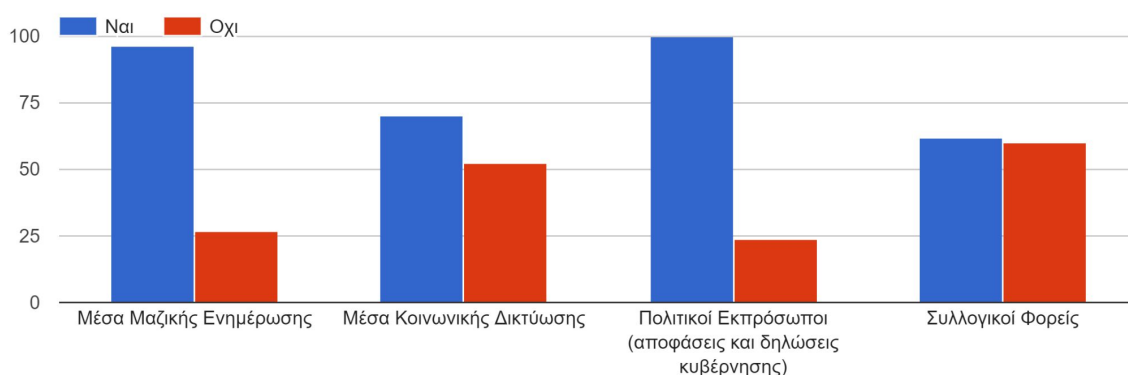
Σας επηρεάζει θετικά ή αρνητικά το Σχέδιο Αστικής Ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής (π.χ. μετρό Εξαρχείων, Καζίνο Αμαρουσίου κλπ);
125 απαντήσεις



Επιλέξτε από 1 έως 5 πόσο σημαντικά είναι στην επιλογή ακινήτου τα παρακάτω χαρακτηριστικά (1 το λιγότερο σημαντικό - 5 το πιο σημαντικό)



Πιστεύετε ότι οι παρακάτω παράγοντες διαμορφώνουνε λανθασμένη εικόνα και στερεότυπα για αυτές τις τρεις περιοχές;



Ερωματολόγιο - Σχολιασμός

Αναλύοντας, λοιπόν, τα παραπάνω αποτελέσματα, μπορούμε να επιβεβαιώσουμε ότι οι φήμες, τα στερεότυπα και οι κοινωνικές εξελίξεις και αλλαγές επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τις προτιμήσεις στην αγορά ακινήτων. Κυρίως τα πολιτικά στερεότυπα επηρεάζουν περισσότερο τις κεντρικές περιοχές, όπως τα Εξάρχεια και η Κυψέλη, ενώ το Μαρούσι φαίνεται να διατηρεί μια καλύτερη φήμη - βάσει των απαντήσεων για τα κριτήρια απόρριψης και επιλογής περιοχής διαμονής. Σχετικά με το αν οι συμμετέχοντες είναι ευχαριστημένοι με την περιοχή στην οποία μένουν, φαίνεται πως οι απαντήσεις διαφέρουν ανάλογα με την περιοχή. Στην Κυψέλη, αρκετοί εκφράζουν κάποια αρνητικά σχόλια, κυρίως για την ποιότητα ζωής, αλλά υπάρχουν και θετικές απόψεις. Στα Εξάρχεια, οι απόψεις είναι εξίσου ανάμικτες, με πολλούς να σχολιάζουν το ζήτημα της ασφάλειας και την πολιτική κατάσταση, ενώ άλλοι εκτιμούν τη μοναδικότητα της περιοχής. Στο Μαρούσι, οι περισσότεροι συμμετέχοντες εμφανίζονται ικανοποιημένοι από την ποιότητα ζωής και τις ανέσεις της περιοχής, αλλά όχι από τις υψηλές τιμές ενοικίου και αγοράς.

Ένα κοινό θέμα που αναδεικνύεται είναι ότι όλοι οι παράγοντες δείχνουν να επηρεάζουν τα στερεότυπα κάθε περιοχής, και μάλιστα σύμφωνα με το ερωτηματολόγιο, περισσότερο τα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης και οι Πολιτικοί Εκπρόσωποι. Ιδιαίτερα στην Κυψέλη και στα Εξάρχεια, υπάρχει η αίσθηση ότι ενισχύουν αρνητικές εικόνες, ιδιαίτερα σε σχέση με την ασφάλεια και τις κοινωνικές εντάσεις. Πιθανόν, οι περισσότεροι να βλέπουν πως για παράδειγμα στα Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης δεν παρουσιάζεται πάντα η μια πλευρά κάθε περιοχής, αλλά μπορεί κανείς να δει μια συνολική εικόνα. Αντίστοιχα, στους Συλλογικούς Φορείς μπορεί να συναντήσει μια "ειλικρίνεια" και κυρίως για ζητήματα που απασχολούν πραγματικά την εκάστοτε περιοχή.

Το Μαρούσι φαίνεται να αποφεύγει σε μεγάλο βαθμό τα αρνητικά στερεότυπα, με πιο θετικές αναφορές στη δημόσια εικόνα του. Αυτά τα στερεότυπα φαίνεται να ενισχύουν αρνητικές προκαταλήψεις, τα οποία έρχονται και σε αντίθεση με πολλά σχόλια / απαντήσεις που εκφράζουν μια "οικειότητα" με τις άλλες γειτονίες. Επίσης, αποτέλεσμα αυτών των αρνητικών στερεοτύπων είναι οι κάτοικοί τους να αισθάνονται ότι αδικούνται σε σχέση με την πραγματικότητα που βιώνουν.

Ερωτηματολόγιο - Σχολιασμός

Το κόστος και η ποιότητα ζωής ήταν τα δύο κύρια κριτήρια που αναφέρθηκαν ως σημαντικά για την επιλογή κατοικίας. Οι περισσότεροι συμμετέχοντες από την Κυψέλη και τα Εξάρχεια δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στο κόστος ενοικίασης, ενώ για τους κατοίκους του Αμαρουσίου, η ποιότητα ζωής φαίνεται να είναι πιο σημαντική, υποδεικνύοντας καλύτερες συνθήκες διαβίωσης εκεί. Ειδικά στην Κυψέλη και τα Εξάρχεια, οι συμμετέχοντες αναφέρουν ζητήματα ασφάλειας και προβλήματα στις υποδομές, τα οποία συχνά έρχονται σε αντίθεση με την αγάπη τους για τις συγκεκριμένες περιοχές, που θεωρούνται ζωντανές και πολιτιστικά ενδιαφέρουσες.

Όσοι μένουν ήδη Εξάρχεια, είναι ηλικίας 25-34 και 35 - 44 και τους αρέσει η περιοχή που μένουν, ενώ αν ήταν να επιλέξουν μια από τις 3 για να μετακομίσουν οι 5 από τους 6 θα επέλεγαν πάλι τα Εξάρχεια, ενώ ο 1 Κυψέλη. Τα κριτήρια επιλογής ήταν κατά κύριο λόγο : η ιδεολογία, η ζωή στο κέντρο, τιμές ενοικίων, χαρακτήρας γειτονιάς, εγγύτητα στην εργασία, διασκέδαση και η συγκατοίκηση. Όσον αφορά το τελευταίο, η επιλογή της συγκατοίκησης δεν είναι κάτι που συναντά κανείς για παράδειγμα στο Μαρούσι, αλλά αντίθετα στα Εξάρχεια υπάρχει αυτή η επιλογή, λόγω κυρίως της παρουσίας των φοιτητών και των ιδεολογικών τάσεων της περιοχής. Προτίμηση να παραμείνουν στη γειτονιά τους ή να μετεγκατασταθούν στα Εξάρχεια για παρόμοιους λόγους δείχνουν και οι κάτοικοι της Κυψέλης. Επίσης, ασχέτως τόπου τωρινής διαμονής, ενδιαφέρον έχουν οι εξής απαντήσεις σχετικά με την επιλογή της Κυψέλης σε περίπτωση μετακόμισης :

“Είναι vibrant και ανερχόμενη περιοχή, στρατηγικά τοποθετημένη στο κέντρο της Αθήνας και σύντομα θα αποκτήσει και μετρό”

“Παλιά Αστική Αθήνα”

και για τα Εξάρχεια :

“Βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας”

“Οικεία γειτονιά - μου ταιριάζει ο τρόπος ζωής”

Ερωτηματολόγιο - Σχολιασμός

Ενώ κάποιιοι λόγοι απόρριψης :

“Στην Κυψέλη χάνομαι, δεν έχω αναφορές. Το Μαρούσι είναι ακριβό και μακριά από το κέντρο.”

“Μαρούσι - περιοχή με πολύ ψηλά ενοίκια και καλή συγκοινωνία. Κυψέλη λόγω έλλειψης ασφάλειας.”

“Μακριά από το κέντρο το Μαρούσι και κακή συνδεσιμότητα με τα ΜΜΜ. Η Κυψέλη δεν εμπνέει ακόμα ασφάλεια χρειάζεται η χρήση των ΜΜΜ.”

Όσον αφορά το Μαρούσι, οι περισσότερες απαντήσεις ήταν σχετικά με την ποιότητα ζωής. Κάποιες ενδιαφέρουσες απαντήσεις που αφορούν λόγους απόρριψης των άλλων περιοχών και προτίμηση του Αμαρουσίου σε περίπτωση μετακόμισης είναι :

“Περισσότερο πράσινο, πιο εύκολη πρόσβαση σε μεγάλες οδικές αρτηρίες, εκτός κίνησης κέντρου Αθήνας”

“Δεν θελω να μενω στο κέντρο - δήμο Αθηναίων λόγω κίνησης, η δουλειά μου είναι κατά κυρίως εκτός δήμου Αθηναίων, εγκληματικότητα και αρκετοί ξένοι”

“Κακόφημες περιοχές ' και χωρίς ασφάλεια”

“Τα Εξάρχεια έχουν τη φήμη εγκληματικότητας. Για την Κυψέλη έχω την αίσθηση ότι είναι μακριά από τον Πειραιά όπου μένουν οι δικοί μου, οι φίλοι μου κτλ”

“Γρήγοροι ρυθμοί/ρύπανση”

Έτσι, μπορούν να επιβεβαιωθούν αρκετές προσωπικές εκτιμήσεις, αλλά και να εντοπιστούν πολλά κοινά σημεία με τα αποτελέσματα της διερεύνησης των αγγελιών που προηγήθηκε. Η “κακοφημία” συνεχίζει να υπάρχει όσον αφορά τις δύο κεντρικές περιοχές, αλλά από την άλλη υπάρχει μια τάση “εκτίμησης” των χαρακτηριστικών τους. Η ιστορική σημασία και οι ιδεολογικές βάσεις των Εξαρχείων και της Κυψέλης έχουν απήχηση σε πολλούς, συμβάλλοντας σε μια αίσθηση του ανήκειν που υπερτερεί ορισμένων από τα αρνητικά στερεότυπα. Αντίθετα, το Μαρούσι διατηρεί την προαστιακή του γοητεία, ελκυστικό για οικογένειες και άτομα που αναζητούν ένα πιο ήσυχο, πιο οργανωμένο περιβάλλον διαβίωσης. Ωστόσο, αυτή η γοητεία των προαστίων έχει ένα “τίμημα”, καθώς δεν αποτελεί μια οικονομικά προσιτή επιλογή.

Συμπεράσματα

Η διπλωματική αυτή εργασία αποτελεί μια προσπάθεια εξέτασης των ερωτημάτων που τέθηκαν αρχικά, για την κατανόηση και ερμηνεία της επίδρασης των κοινωνικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων. Ορισμένες από τις αρχικές υποθέσεις επιβεβαιώθηκαν κατά τη διάρκεια της έρευνας, ενώ αναδείχθηκαν νέα ζητήματα μέσα από τα αποτελέσματα των ερωτηματολογίων και την ανάλυση των αγγελιών.

Η δημόσια εικόνα μιας περιοχής και οι φήμες που τη συνοδεύουν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τόσο την αντίληψη του κοινού, όσο και τις τιμές των ακινήτων. Αυτό επιβεβαιώνεται και από την αύξηση των τιμών που έχει σημειωθεί τα τελευταία χρόνια ειδικά στις περιοχές Κυψέλη και Εξάρχεια. Η αναμενόμενη εγκατάσταση του μετρό, σε συνδυασμό με το «hyre» που έχει δημιουργηθεί από τη νέα γενιά μέσω της προβολής στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, έχει συμβάλει στην άνοδο αυτή, και εν γένει στην ζήτηση ακινήτων για τις περιοχές αυτές. Παράλληλα, έχει αμβλυνθεί σε κάποιο βαθμό η αντίληψη ότι οι περιοχές αυτές είναι γκέτο, ενώ διαμορφώνεται μια νέα, πιο «εξευγενισμένη» εικόνα, η οποία δημιουργεί ήδη πολλά ερωτηματικά. Γενικότερα, η αυξημένη προβολή μιας περιοχής στα social media μπορεί να δημιουργήσει τόσο θετικές, όσο και αρνητικές προσδοκίες για το μέλλον της, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση της εικόνας της ως αναπτυσσόμενης ή υποβαθμισμένης.

Ωστόσο, οι κοινωνικές και οικονομικές ανισότητες εξακολουθούν να υφίστανται και δεν μπορούν να εξισορροπηθούν μόνο από υποδομές ή σχέδια αστικής ανάπτυξης. Αντίθετα, είναι πιθανό να ενισχυθούν. Για παράδειγμα το Μαρούσι, ήταν ανέκαθεν για πολλούς ένα προάστιο κατάλληλο για οικογένειες και πιο ήσυχη ζωή. Με την εγκατάσταση μεγάλων επιχειρήσεων, εμπορικών κέντρων και σύγχρονων υποδομών, ο κοινωνικός διαχωρισμός ενισχύθηκε, μετατρέποντας το Μαρούσι από ένα «πράσινο» και φιλήσυχο προάστιο σε ένα σύγχρονο εμπορικό κέντρο.

Όπως διαπιστώνουμε επίσης, η ιστορία, η κοινωνική σύνθεση και η αρχιτεκτονική των κτιρίων μιας περιοχής διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην επιλογή ακινήτου. Αυτά τα χαρακτηριστικά αξιοποιούνται συχνά από τους συντάκτες των αγγελιών, προκειμένου να στοχεύσουν συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, αλλά και για να ανεβάσουν περισσότερο την τιμή. Εν τούτοις, προκαλεί ανησυχία το γεγονός ότι, παρά την ευρέως αναγνωρισμένη μη βιωσιμότητα της εθνικής οικονομίας στη χώρα, οι τιμές των ακινήτων παραμένουν υψηλές, ακόμη και για ακίνητα που προορίζονται για φοιτητές. Συχνά, μάλιστα, αυτά τα ακίνητα δεν πληρούν τις απαραίτητες προδιαγραφές και παροχές, γεγονός που οδηγεί σε φαινόμενα αισχροκέρδειας και εκμετάλλευσης της ανάγκης για στέγαση.

Συμπεράσματα

Μια σχετικά πρόσφατη ανακοίνωση που προβληματίζει είναι η οδηγία που εγκρίθηκε από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων. Σύμφωνα με την οδηγία¹¹ “από το 2028 όλα τα καινούργια κτίρια θα πρέπει να έχουν μηδενικές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου. (...). Όλα τα νέα κτίρια θα πρέπει να είναι εξοπλισμένα με τεχνολογίες συλλογής ηλιακής ενέργειας έως το 2028, εφόσον αυτό είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό, ενώ τα κτίρια κατοικιών που υποβάλλονται σε μεγάλης κλίμακας ανακαίνιση θα έχουν προθεσμία έως το 2032. (...)”. Παρόλο που η οδηγία αυτή αποτελεί μια θετική ώθηση για τη βελτίωση της ποιότητας των ακινήτων και της περιβαλλοντικής προστασίας, δημιουργεί ανησυχία η τάση να μεταφράζονται αυτές οι βελτιώσεις σε υψηλότερες τιμές ενοικίασης ή αγοράς.

Αυτήν η μη δίκαιη και μη βιώσιμη αγορά ακινήτων μπορεί να αλλάξει πορεία μέσω λήψης μέτρων για τον θεσμικό έλεγχο αυτής, τόσο σε εθνικό, όσο και σε τοπικό επίπεδο. Η συμμετοχή των κατοίκων και των ενδιαφερόμενων πολιτών σε διαβουλεύσεις που αφορούν τον Δήμο, αλλά και η συμμετοχή μέσα από τις πλατφόρμες των social media έχει αναδειχθεί ως ένας κρίσιμος παράγοντας στη διαμόρφωση της δημόσιας εικόνας των περιοχών όπως προαναφέρθηκε, αλλά και στην ανάδειξη των προβλημάτων τους, όπως προαναφέρθηκε. Στις αγγελίες που συλλέχθηκαν για αυτήν την διπλωματική, κάποιες από τις αντιδράσεις και τα σχόλια ανέφεραν αυτήν την αγανάκτηση για τα υψηλά ενοίκια, αλλά και για την κατάσταση των ίδιων των ακινήτων.

Τι μέτρα θα μπορούσε να λάβει η πολιτεία για την εξομάλυνση των ανισοτήτων που προαναφέρθηκαν και την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος; Τα μέτρα αυτά θα έπρεπε να αφορούν, από τη μια πλευρά, την ενσωμάτωση προοδευτικών πολιτικών αστικής ανάπτυξης (που παράλληλα με τη βελτίωση της ποιότητας ζωής προνοούν για την ισότιμη πρόσβαση στη στέγη) και, από την άλλη πλευρά, την άμβλυνση των ανισοτήτων που δημιουργεί η κερδοσκοπική λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Με άλλα λόγια, θα έπρεπε να αφορούν τη μείωση των διαχωριστικών πιέσεων.

Στόχος της εργασίας δεν ήταν να δοθεί κάποια λύση στον κοινωνικό διαχωρισμό και στο γιατί έχουν τέτοιο αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων οι κοινωνικές αλλαγές και οι φήμες, αλλά στο να τα υπογραμμίσει και να επιβεβαιωθούν κάποιες σκέψεις και προβληματισμοί που έχουμε όλοι. Εξετάζοντας γιατί έχουν τέτοιο αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων οι κοινωνικές αλλαγές και οι φήμες, η παρούσα εργασία επιβεβαιώνει ότι :

¹¹<https://www.ot.gr/2022/02/03/oikonomia/airbnb-epistrefei-stis-top-perioxes-ti-deixnei-ereyna/>

Συμπεράσματα

"(...)δεν είναι η χωρική απόσταση που γεννά την κοινωνική απόσταση, αλλά η πρώτη αποτελεί μάλλον έκφραση και ενδεχόμενο εργαλείο μέσω του οποίου η δεύτερη υλοποιείται και αναπαράγεται." (Μαλούτας, 2008)

Η εξέλιξη των αστικών περιοχών και η κατανομή των κοινωνικών τάξεων σε αυτές δεν είναι στατικές διαδικασίες, όπως αποδεικνύεται, αλλά δυναμικές που διαμορφώνονται διαρκώς από οικονομικούς και κοινωνικούς παράγοντες. Στόχος, αλλά και ανάγκη λοιπόν, είναι η κατανόηση αυτής της εξελικτικής και πολυδιάστατης διαδικασίας, το φιλτράρισμα κάθε στερεότυπου / φήμης που μπορεί να συνδέεται με κάθε κοινωνικό φαινόμενο και κατ' επέκταση η εξισορρόπηση των έντονων διακρίσεων και ανισοτήτων στην αγορά ακινήτων.



Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Allport, G. (1954). *The Nature of Prejudice Unabridged, 25th Anniversary Edition* Addison-Wesley Publishing Company.
- Harvey, D. (1989). *The condition of Postmodernity. An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Oxford: Basil Blackwell.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*. Malden: Blackwell
- Lefebvre, H. (1997). *Το δικαίωμα στην πόλη. Χώρος και πολιτική*. Αθήνα: Παπαζήση.
- Lippmann, W. (1988). *Κοινή Γνώμη*. Κάλβος.
- Pettas, D., Avdikos, V., Ilioroulou, E., Karavasili, I. (2019). "Insurrection is not a spectacle": Experiencing and contesting touristification in Exarcheia, Athens. Accepted for publication in *Urban Geography*
- Sassen, S. (1991). *The global city*. Princeton: Princeton University Press
- Stevenson, D. (2007). *Πόλεις και αστικοί πολιτισμοί*. ΚΡΙΤΙΚΗ.
- Συλλογικό, 1985. Interpretation and action in the city. 5th EASA Bull.

Ελληνική βιβλιογραφία

- Γιοχάλας, Θ., Καφετζάκη, Τ., (2013) Αθήνα. Ιχνηλατώντας την πόλη με οδηγό την ιστορία και τη λογοτεχνία. σελ. 227-229 Βιβλιοπωλείο της Εστίας.
- Εμμανουήλ, Δ. (2008). Η κατανομή στον αστικό χώρο και ο κοινωνικός διαχωρισμός ως "ταξική" συμπεριφορά: ο ρόλος της οικονομικής τάξης, της κοινωνικής θέσης και της κατοικίας. Στο Δ. Επιμέλεια: Εμμανουήλ, Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Καυταντζόγλου, Θ. Μαλούτας, & Α. Χατζηγιάννη, *Κοινωνικοί και Χωρικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αιώνα* (σσ. 61-102). Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Λαμπριανίδης, Λ. (2002). *Οικονομική Γεωγραφία, Στοιχεία θεωρίας και εμπειρικά παραδείγματα*. Αθήνα : Πατάκη
- Λεοντίδου, Λ. (2001). *οι πόλεις της σιωπής. Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940*. 2η εκδ, Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα, ΕΤΒΑ.
- Μαλούτας, Θ. (2002). Οικογένεια, πρακτικές στέγασης και κοινωνικός διαχωρισμός στην Αθήνα και τον Βόλο. Στο Δ. Καραντινός, Λ. Μαράτου - Αλιπράντη, & Ε. Φρονίμου, *Διαστάσεις του κοινωνικού αποκλεισμού στην Ελλάδα. Κύρια θέματα και προτεραιοτήτων πολιτικής* (σσ. 197-228). Αθήνα : Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ)
- Μαλούτας, Θ. (2008). Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στη Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας. Στο Δ. Επιμέλεια: Εμμανουήλ, Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Καυταντζόγλου, Θ. Μαλούτας, & Α. Χατζηγιάννη, *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα* (σσ. 27 - 60). Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ)
- Μπίρης, Κ. (1966). *Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20όν αιώνα*. Αθήνα: Ίδρυμα Πολεοδομίας και Ιστορίας των Αθηνών.
- Παρσανογλου, Δ., & Πετράκου, Η. (2010). Νέοι και νέες μεταναστευτικής προέλευσης και πόλη: Χωρικός αποκλεισμός και μορφές αντίστασης. Κ. Γιαννακόπουλος, & Γ. Γιαννιτσιώτης, *Αμφισβητούμενοι χώροι στην πόλη | Χωρικές προσεγγίσεις του πολιτισμού* (σσ. 139-161). Αθήνα: Εκδόσεις Αλεξάνδρεια και Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Πορτάλιου, Ε., 2009. Εξάρχεια, Μια Πολύμορφη Γειτονιά
- Σαρηγιάννης, Γ., (2000) Αθήνα 1830-2000. Εξέλιξη, πολεοδομία, μεταφορές, συμμετρία. Εκδόσεις Συμμετρία, σελ. 70
- Σταυρίδης, Σ. (1990). *Η συμβολική σχέση με το χώρο*. Κάλβος
- Φίγγου, Ε. (2009). *Παρουσίαση Διομαδικές Σχέσεις*. Τμήμα Ψυχολογίας Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Βιβλιογραφία

Αρθρογραφία

- Αθήνακης, Δ. (2016, 08 06). *Καθημερινή*. Ανάκτηση από Κυψέλη, η πεμπτοουσία της αθηναϊκής ιστορίας: <https://www.kathimerini.gr/life/city/870070/kypseli-i-pemptoysia-tis-athinaikis-istorias/>
- Αντωνόπουλος, Θ., (2016). Τα Εξάρχεια στο «μπλέντερ». LIFO [26.07.2016] <https://www.lifo.gr/articles/opinions/108788>
- Βαΐου, Ν. (2018). Για τις περιπέτειες της συμμετοχής, με αφορμή τη δημοτική αγορά της Κυψέλης. *Γεωγραφίες*(31), σσ. 56-67
- Βουργάνα, Μ. (2021, 05 16). *Έρευνα Ο.Τ.: Γιατί δεν πέφτουν οι τιμές των ακινήτων;*. Ανάκτηση από <https://www.ot.gr/2021/05/16/oikonomia/akinita/ereyna-o-t-giati-den-peftoun-oi-times-ton-akinito-n/>
- Καθημερινή (2008) Εξάρχεια: η γειτονιά πίσω από το μύθο. Η Καθημερινή [28.12.2008] <https://www.kathimerini.gr/culture/344581/exarcheia-i-geitonia-piso-apo-ton-mytho/>
- Καφετζής, Α. (2022, 03 17). *Ενεργειακή φτώχεια, στέγαση και εργαλεία πολιτικής: Αναπαράγοντας τις ανισότητες*. Ανάκτηση από ETERON: <https://eteron.org/energeiaki-ftocheia-stegasi-kai-ergaleia-politikis-anaparagontas-tis-anisotites>
- Μανέπας, Γ. (2022, 02 03). Airbnb: Επιστρέφει στις top περιοχές – Τι δείχνει έρευνα. Αθήνα. Ανάκτηση από <https://www.ot.gr/2022/02/03/oikonomia/airbnb-epistrefei-stis-top-perioxes-ti-deixnei-ereyna/>
- Παπακωνσταντίνου, Γ. (2022, 03 15). *Insider*. Ανάκτηση από Ακίνητα: Τον ανήφορο έχουν πάρει τα ενοίκια – Αύξηση 30% κατά μέσο όρο σε μια ζετία.: <https://www.insider.gr/real-estate/217155/akinita-ton-aniforo-ehoy-n-parei-ta-enoikia-ayxisi-30-kat-a-meso-oro-se-mia-3etia>
- <https://www.gastronomos.gr/exodos/kypseli-17-staseis-stin-olo-kai-pio-koyl-geitonia-tis-athinas/227206/>

Ερευνητικές εργασίες

- Θωμά, Φ., & Μακρή, Ξ. Μ. (2016). *Ερευνητική εργασία: "Η δυναμική σχέση της κοινωνίας και του αστικού χώρου, υπό το πρίσμα του κοινωνικού διαχωρισμού"*. Χανιά: Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Πολυτεχνείου Κρήτης.
- Καντιεβα, Μ. (2020). *Διπλωματική εργασία "Η σχέση μεταξύ των χαρακτηριστικών του χώρου και της περιβαλλοντικής εμπειρίας. Περιοχές μελέτης: Κοκκινιά (Μαρούσι) και Άγιος Γεώργιος, Πολύγωνο (Κυψέλη)*. Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας: Σχολή Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- Καραγιαννίδου, Ε.-Α. (2014). *Διπλωματική Εργασία: "ΚΥΨΕΛΗ. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ"*. Αθήνα: Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ
- Κατσαρης, Β. (2017). *Διπλωματική εργασία "Τα μεγάλα, σύγχρονα εμπορικά κέντρα ιδιωτικών συμφερόντων ασκούν ασφυκτικές πιέσεις στα τοπικά, παραδοσιακά, πολεοδομικά κέντρα των πόλεων; Μέτρα ανάκρουσης – συσχετίσεις, αλληλεπιδράσεις. Περίπτωση Δήμου Αμαρουσίου – Mall*. Αθήνα, Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ: ΔΠΜΣ Πολεοδομία Χωροταξία
- Λινάρδου, Α. (2016). *Διπλωματική εργασία: "Ανάπλαση των Εξαρχείων με γνώμονα τη βελτίωση του χώρου συλλογικής έκφρασης των κατοίκων και χρηστών της περιοχής*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. Πολυτεχνική Σχολή. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Λιάλιος, Γ. (2021). *Διπλωματική εργασία: "Μεταλλαγές στην ιδιοκτησία ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας τη δεκαετία της οικονομικής κρίσης (2009-2018). Η περίπτωση των Εξαρχείων*. ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ: ΔΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ.

Βιβλιογραφία

- Μπρέγκου, Έ. (2015). Διπλωματική εργασία "ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΓΠ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΠΑΛΑΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΚΥΨΕΛΗΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ". ΑΘΗΝΑ: ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΜΠ | ΔΠΜΣ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ
- Ντρούκα, Έ. (Απρίλιος 2014). Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία: "Το κέντρο της Αθήνας σε κρίση (;) Μέσα από τις προσεγγίσεις των Μ.Μ.Ε.". Αθήνα: ΔΠΜΣ "Πολεοδομία - Χωροταξία", Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ

Ιστοσελίδες

- <https://eteron.org>
- <https://scholar.google.com/>
- <https://www.thisisathens.org/>
- <https://marousi24.gr/>
- <https://www.lifo.gr>
- <https://dak.com.gr/>
- <https://www.kathimerini.gr/>
- www.spitogatos.gr
- www.indomio.gr
- www.xe.gr
- <https://www.e-akinita.gr/>
- <https://www.tanea.gr/>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/?lang=en>
- <https://www.ot.gr/>
- <https://www.forbesgreece.gr/>
- www.thetoc.gr/
- <https://daily.nb.org/>
- www.inexarchia.gr/