



Το πιο σημαντικό φαινόμενο που εμφανίζεται τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα και επηρεάζει και κλιμακωτά μέσα στον χρόνο την εικόνα της πόλης είναι η γένεση και ανάπτυξη ενός νέου πρότυπου στον τομέα της οικοδομής: το πολυώροφο κτίριο κατοικιών, η λεγόμενη αστική πολυκατοικία. Τοποθετώντας το γενικότερο πλαίσιο μέσα από το οποίο αναδύθηκε το φαινόμενο της αθηναϊκής πολυκατοικίας, θα μπορούσαμε να αναφέρουμε συνοπτικά τα εξής:

1. Η γενικότερη εμπόλεμη κατάσταση στα Βαλκάνια συρρικνώνει τις ελληνικές παροικίες και δημιουργεί ένα αναγκαστικό κύμα ομογενών προσφύγων που κατακλύζει τον ελλαδικό χώρο και, μοιραία, την πρωτεύουσα. Το γεγονός αυτό κορυφώνεται με τη Μικρασιατική Καταστροφή του 1922.
2. Η οικονομική αστάθεια που χαρακτηρίζει την περίοδο αυτή δημιουργεί μια γενικότερη ανασφάλεια, αποτρέποντας από την τοποθέτηση χρημάτων σε παραγωγικούς τομείς και στρέφοντας τους επενδυτές στην οικοδομή, τομέα που στη συγκεκριμένη συγκυρία θεωρείται ασφαλής για επικερδή τοποθέτηση κεφαλαίων.
3. Η εισαγωγή του οπλισμένου σκυροδέματος και η σταδιακή γενίκευση της εφαρμογής του στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών διευκόλυνε και προώθησε σταθερά την κατασκευή πολυώροφων κτηρίων.
4. Τέλος, πρέπει να αναφερθούμε στο κλίμα ανάδειξης νέων ιδεολογικών τάσεων και κινήματων που εκφράζονται και στον χώρο της τέχνης. Έτσι, στην αρχιτεκτονική διαπιστώνεται μια σταδιακή τάση απομάκρυνσης από τον ακαδημαϊσμό, ενώ οι αρχές του μοντέρνου κινήματος αρχίζουν να διαφαίνονται και σταδιακά κερδίζουν έδαφος. Εξετάζοντας τη διαδικασία παραγωγής και εξέλιξης της αθηναϊκής πολυκατοικίας και της αναπόφευκτης επίδρασης στην εικόνα της πόλης που αυτή συνεπάγεται, διακρίνουμε σαφώς τις εξής περιόδους:

α) Τριακονταετία 1900-1929: Πολυώροφα κτήρια κατοικίας εμφανίζονται σποραδικά στην πόλη (ενδεικτικά αναφέρονται ότι μέχρι το τέλος της περιόδου 1900-1919 κτίζονται μόνον

69 κτήρια). Το φαινόμενο της επιστροφής των ομογενών βρίσκεται σε ανάπτυξη και η τεχνολογία της κατασκευής χρησιμοποιεί ακόμα παραδοσιακές μεθόδους. Η πρωτοβουλία της ανέγερσης αφορά έναν ιδιοκτήτη παραγωγό και επικαρπωτή (τα λεγόμενα «αφεντάδικα»). Από την άποψη της τυπολογίας, στην κάτοψη παρουσιάζουν αρκετές ομοιότητες με τις κατοικίες της προηγούμενης περιόδου

β) Περίοδος 1929-1940: Το 1929 θεωρείται χρονιά-σταθμός για την εξέλιξη της αστικής πολυκατοικίας. Δύο σημαντικά γεγονότα δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό αυτό:

1. Θεσπίζεται ο Ν. 3741/29 ο οποίος προωθεί τον θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Έτσι εμφανίζονται οι πρώτοι κάτοχοι διαμερισμάτων με δικαιώματα συνιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου (και εδώ επισημαίνουμε την ειδοποιό διαφορά από την προηγούμενη περίοδο όπου υπήρχε ένας ιδιοκτήτης για το σύνολο της οικοδομής). Το γεγονός αυτό επιδρά σημαντικά και στη μορφολογία των κατασκευών (εισάγεται μια αυστηρή τυποποίηση στην τυπολογία των ορόφων. Η τυποποίηση αυτή εμφανίζεται και στις όψεις).

2. Μπαίνει σε ισχύ ο πρώτος Οικοδομικός Κανονισμός του Κράτους (ΓΟΚ 29). Εισάγονται οι πρώτοι γενικοί κανόνες που διέπουν την κατασκευή και οι πρώτες δεσμεύσεις που ενισχύουν την τυποποίησή της. Παράλληλα, αρχίζει να διαφαίνεται το καθεστώς της αντιπαροχής, όπου ο εργολάβος χρηματοδοτεί την κατασκευή εξ ολοκλήρου, παραχωρώντας ένα ποσοστό της οικοδομής στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου. Το γεγονός αυτό θεωρείται εξαιρετικά σημαντικό για την εξέλιξη της ποιότητας των οικοδομών, αφού με τον τρόπο αυτό εισάγεται παράλληλα ο λεγόμενος χρυσός κανόνας των εργολάβων:

- Ελαχιστοποίηση του κόστους (άρα της ποιότητας)

- Μεγιστοποίηση του κέρδους (που συνοδεύεται από τον εκφυλισμό της οικοδομής).