

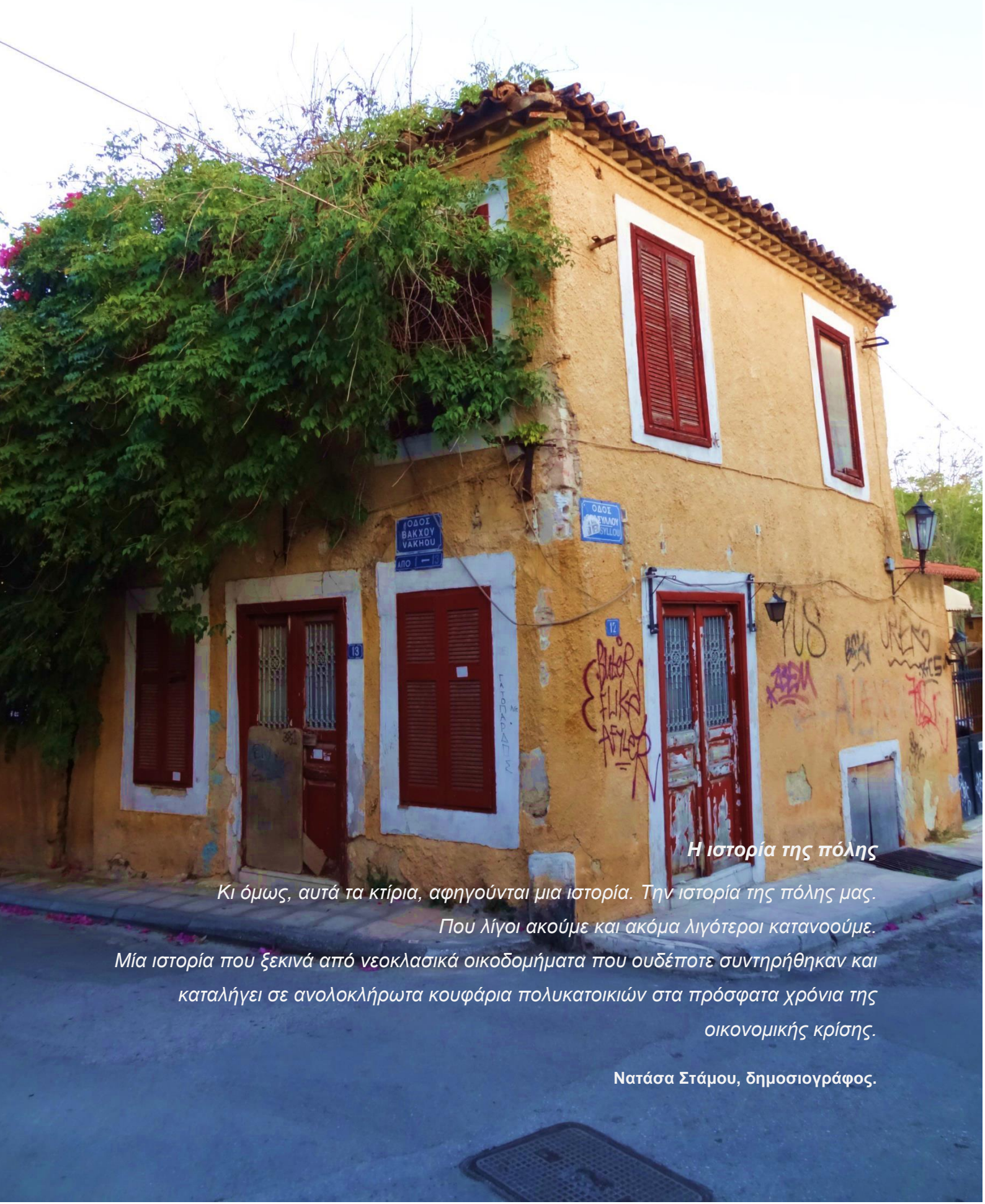
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών

**Διερεύνηση της
υποβάθμισης
και των
εγκαταλελειμμένων
ακινήτων στο κέντρο
της Αθήνας με
εφαρμογή στα
στεγαστικά ακίνητα**

**Διπλωματική
Εργασία
Λαμπρόπουλος
Ιωάννης**

**Επιβλέπουσα:
Πότσιου Χρυσή**

Αθήνα, Ιούλιος 2014



Η ιστορία της πόλης

Κι όμως, αυτά τα κτίρια, αφηγούνται μια ιστορία. Την ιστορία της πόλης μας.

Που λίγοι ακούμε και ακόμα λιγότεροι κατανοούμε.

Μία ιστορία που ξεκινά από νεοκλασικά οικοδομήματα που ουδέποτε συντηρήθηκαν και καταλήγει σε ανολοκλήρωτα κουφάρια πολυκατοικιών στα πρόσφατα χρόνια της οικονομικής κρίσης.

Νατάσα Στάμου, δημοσιογράφος.

Τομέας Τοπογραφίας
Κτηματολόγιο

**Διερεύνηση της υποβάθμισης και των αναξιοποίητων
ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας με έμφαση
στα στεγαστικά ακίνητα**

Διπλωματική Εργασία



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών

Λαμπρόπουλος Ιωάννης
Επιβλέπουσα: Πότσιου Χρυσή, Αναπλ. Καθηγήτρια ΕΜΠ

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή:

.....
Πότσιου Χρυσή,
Αναπλ. Καθηγήτρια ΕΜΠ

.....
Σαγιάς Ιωάννης,
Επικ. Καθηγητής ΕΜΠ

.....
Σιόλας Άγγελος,
Καθηγητής ΕΜΠ

Αθήνα | Ιούλιος 2014

Συντομογραφίες - χρησιμοποιούμενα ακρωνύμια

ΑΕΔΑ	Αναπτυξιακή Εταιρεία Δήμου Αθηναίων
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΕΑΕΑΠ	Εταιρεία Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Ακίνητης Περιουσίας
ΕΑΧΑ	Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας
ΕΚΚΕ	Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
ΕΤΠΑ	Ειδικό Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης
ΙΤΕΠ	Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων
ΚΒΠΝ	Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
ΝΑΤ	Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο
ΟΕΚ	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
ΟΚΕ	Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημόσιου & Ιδιωτικού Τομέα
ΣΧΟΠ	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤΕΙΑΤ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Ιδιωτικού Τομέα
ΤτΕ	Τράπεζα της Ελλάδος
ΥΠΕΘΟ	Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΠΟ	Υπουργείο Πολιτισμού
DCMS	Department for Culture, Media & Sport
FIG	International Federation of Surveyors
UNECE	United Nations Economic Commission for Europe

Πρόλογος

Η παρούσα διπλωματική εργασία εντάσσεται σε ένα σύνολο διπλωματικών εργασιών στον τομέα της διαχείρισης γης και των αξιών ακινήτων, στο ευρύτερο πλαίσιο ερευνών της FIG¹ για τη μελέτη του στεγαστικού αποθέματος και της στεγαστικής πολιτικής αντίστοιχα, τόσο σε τοπικό, εθνικό αλλά και παγκόσμιο επίπεδο. Στόχος της διπλωματικής είναι να γίνει μία ολοκληρωμένη καταγραφή των αναξιοποίητων ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας, να εκτιμηθεί η αξία τους και να αναζητηθούν προτάσεις σχετικά με μελλοντικές πολιτικές αξιοποίησης.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω πρώτα από όλα, την επιβλέπουσα καθηγήτρια της διπλωματικής εργασίας, κ. Πότσιου Χρυσή, για την πολύτιμη γνώση και εμπειρία που μου προσέφερε. Η βοήθεια, η καθοδήγηση και η υποστήριξή της ήταν καθοριστικές για την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής. Την ευχαριστώ από καρδιάς για την πολύ καλή συνεργασία που είχαμε.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την κ. Φιλιππακοπούλου Μαρία, υποψήφια διδάκτωρ, οικονομολόγος MSc και πιστοποιημένη εκτιμήτρια REV για τη βοήθειά της στη διαδικασία των εκτιμήσεων, ιδιαίτερα στις εκτιμητικές μεθόδους και στα θέματα αξιών ακινήτων.

Η εκπόνηση αυτής της διπλωματικής θα ήταν αδύνατη χωρίς τη συμβολή ορισμένων ανθρώπων σε φορείς και οργανισμούς που χρειάστηκε να αναζητηθούν πληροφορίες. Από την πρώτη στιγμή της επικοινωνίας μας, μοιράστηκαν τις γνώσεις και την εμπειρία που κατέχουν, αποδεικνύοντας έμπρακτα πως ακόμα υπάρχουν άτομα πρόθυμα να σε εξυπηρετήσουν.

Συνεπώς, θα ήθελα να ευχαριστήσω ξεχωριστά την κ. Θεοδώρου Μαρία και τους συνεργάτες της στη Sarcha² για το υλικό και τις συνεντεύξεις που μου διαθέσανε σχετικά με την αναμόρφωση του κέντρου της Αθήνας, τη Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως και Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για τις χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με τα αναξιοποίητα ακίνητα, την ΠΟΜΙΔΑ³ για τη διάθεση και ανάλυση πρόσφατων στοιχείων της αγοράς ακινήτων και τα μεσιτικά γραφεία (όπως IFREIS, REMAX Ελλάς κ.α) για τη συνεργασία κατά την αναζήτηση συγκριτικών στοιχείων για τα ακίνητα που απαιτήθηκε.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω ξεχωριστά το άτομο που είναι πάντα δίπλα μου, την κοπέλα μου Αριάνα, για τη στήριξη και τη βοήθεια τόσο στην ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας όσο και κατά τη διάρκεια των προπτυχιακών σπουδών γενικότερα.

¹ FIG: International Federation of Surveyors – Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων

² SARCHA: School of ARCHitecture for All – Μη Κερδοσκοπική Οργάνωση

³ ΠΟΜΙΔΑ: Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων

Περιεχόμενα

Πρόλογος.....	II
Περίληψη.....	1
Abstract.....	3
Εισαγωγή.....	5
1. Η εγκατάλειψη της ιδιοκτησίας – χαρακτηριστικά παραδείγματα.....	6
1.1 Αμερική.....	6
1.1.1 Βαλτιμόρη.....	7
1.1.2 St. Louis.....	8
1.1.3 Ντιτρόιτ.....	9
1.1.4 Φιλαδέλφεια.....	11
1.2 Ευρώπη.....	12
1.2.1 Ηνωμένο Βασίλειο.....	12
1.2.2 Λειψία.....	19
1.2.3 Δουβλίνο.....	20
1.2.4 Άμστερνταμ.....	21
1.3 Ολοκληρωμένες πολιτικές άλλων κρατών.....	22
1.3.1 Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.....	22
1.3.2 Ηνωμένο Βασίλειο.....	22
1.3.3 Γερμανία.....	23
1.3.4 Ισπανία.....	23
1.3.5 Γαλλία.....	24
1.3.6 Σουηδία.....	25
1.3.7 Φινλανδία.....	25
1.3.8 Πολωνία.....	25
1.3.9 Σλοβακία.....	26
1.4 Συμπεράσματα.....	27
2. Το ιστορικό κέντρο των πρόσφατων δεκαετιών.....	28
2.1 Το κέντρο της Αθήνας σήμερα.....	28
2.2 Βασικοί λόγοι υποβάθμισης.....	30
2.3 Συνθήκες στέγασης.....	33
3. Η υποβάθμιση της κατοικίας.....	36
3.1 Το αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα.....	37
3.2 Κρατική παρέμβαση για θέματα στέγης.....	38
3.2.1 Προτάσεις της πολιτείας για την κατοικία στο κέντρο της Αθήνας.....	39

3.3	Η ανάγκη για νέα στεγαστική πολιτική	41
3.3.1	Πολιτικές για νέα στεγαστική πολιτική.....	41
3.4	Η διεθνής εμπειρία στη στεγαστική πολιτική σήμερα	43
4.	Εγκαταλελειμμένα κτίρια.....	47
4.1	Θεσμικό πλαίσιο.....	53
4.1	Πορεία για αποκατάσταση κτιρίου	55
4.2	Αναξιοποίητα κτίρια – ορόσημα του ιστορικού κέντρου	57
4.3	Διατηρητέα	60
4.3.1	Κατηγορίες αξιολόγησης των διατηρητέων	60
4.3.2	Νομοθετική προστασία και αρμόδιοι φορείς χαρακτηρισμού	62
4.3.3	Κίνητρα για την προστασία διατηρητέων κτιρίων.....	62
4.3.4	Δικαιώματα και υποχρεώσεις ιδιοκτητών διατηρητέων	65
4.3.5	Πολιτικές προστασίας διατηρητέων στην Ελλάδα.....	67
5.	Ακίνητα και αξίες γης.....	69
5.1	Αντίκτυπο στις αξίες ακινήτων	69
5.2	Το «νεκρό» κεφάλαιο (dead capital)	72
5.3	Εκτιμητικές μέθοδοι.....	73
5.3.1	Εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία	73
5.3.2	Εκτίμηση με βάση το τρέχον κόστος αντικατάστασης.....	73
5.3.3	Εισοδηματική μέθοδος	73
5.3.4	Υπολειμματική μέθοδος.....	74
6.	Καταγραφή ακινήτων.....	75
6.1	Περιοχή μελέτης.....	77
6.2	Βάση δεδομένων στο GIS	77
6.3	Αποτελέσματα καταγραφής.....	80
6.4	Χαρακτηριστικά διατηρητέα της περιοχής μελέτης.....	84
7.	Υπολογισμός αξίας ακινήτων	93
7.1	Υπολογισμός παρούσας αξίας	93
7.1.1	Παράδειγμα εκτίμησης διατηρητέου κτιρίου	95
7.1.2	Εκτίμηση διατηρητέων στην Πλάκα	96
7.1.3	Εκτίμηση διατηρητέων στο κέντρο της Αθήνας.....	106
7.2	Αποτελέσματα εκτιμήσεων	116
	Συμπεράσματα.....	119
	Επίλογος.....	125
	Βιβλιογραφία	I
	Παράρτημα.....	VI

Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1-1: Χαρακτηριστικό παράδειγμα εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών στη σειρά	7
Εικόνα 1-2: Εγκαταλελειμμένα ακίνητα μαρκαρισμένα για κατεδάφιση	9
Εικόνα 1-3: Εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις αυτοβιομηχανίας (Packard Automotive)	10
Εικόνα 1-4: Κενές εκτάσεις μετά από την κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων	11
Εικόνα 1-5: Εγκαταλελειμμένη ιδιοκτησία πριν και μετά τις εργασίες αποκατάστασης	13
Εικόνα 1-6: Ιδιοκτησία που πρόκειται να επισκευαστεί μέσω του Δήμου	14
Εικόνα 1-7: Συγκρότημα κοινωνικών κατοικιών στο Λονδίνο	17
Εικόνα 1-8: Είσοδος στην περιοχή Chinatown του Λονδίνου	18
Εικόνα 1-9: Ιστορικό κτίριο προς αξιοποίηση	19
Εικόνα 2-1: Χώρος «άτυπης» στέγασης μεταναστών στη γωνία Ευριπίδου και Αριστοφάνους	29
Εικόνα 2-2: Εστίες παραβατικότητας στο Δήμο Αθηναίων	31
Εικόνα 2-3: Χώρος «άτυπης» στέγασης μεταναστών (Αγησιλάου 19)	34
Εικόνα 4-1: Γεράνι	48
Εικόνα 4-2: Το κτιριακό απόθεμα στη περιοχή Γεράνι	49
Εικόνα 4-3: Καταγραφές εγκαταλελειμμένων ακινήτων στο Δ. Αθηναίων (2008 & 2012)	50
Εικόνα 4-4: Ομόνοια – η μόνη πλατεία με τόσα κενά ξενοδοχεία	52
Εικόνα 4-5: Κτίριο στην οδό Βουλής 46 πριν και μετά	56
Εικόνα 4-6: Το Εφετείο Αθηνών	57
Εικόνα 4-7: Το υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων στην οδό Μητροπόλεως	58
Εικόνα 4-8: Το ΙΚΑ στην οδό Πειραιώς	59
Εικόνα 4-9: Ξενοδοχείο «Μ. Αλέξανδρος»	60
Εικόνα 4-10: Ξενοδοχείο «Μπάγκειον»	60
Εικόνα 4-11: Διατηρητέο προς αξιοποίηση στην οδό Ερμού 92 και Πιττακού	61
Εικόνα 6-1: Η περιοχή μελέτης	75
Εικόνα 6-2: Υπόβαθρο εφαρμογής – χάρτης ΟΤ και κτισμάτων	76
Εικόνα 6-3: Η περιοχή μελέτης και οι περιοχές που περιλαμβάνει	77
Εικόνα 6-4: Attribute table στο ArcGIS	78
Εικόνα 6-5: Απόσπασμα από «Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων»	79
Εικόνα 6-6: Εγκαταλελειμμένα ακίνητα στην περιοχή μελέτης	80
Εικόνα 6-7: Χαρακτηριστικά διατηρητέα με βάση την ύψη τους	82
Εικόνα 6-8: Συσχέτιση εγκαταλελειμμένων σε περιβάλλον GIS	83
Εικόνα 6-9: Το Μέγαρο Αθηνογένους όπως είναι σήμερα και όπως ήταν πριν χρόνια	84
Εικόνα 6-10: Το Μέγαρο Καλλιμασιώτη (1975)	85
Εικόνα 6-11: Το Μέγαρο Καλλιμασιώτη (1982)	85
Εικόνα 6-12: Κινηματοθέατρο «Αττικών»	86
Εικόνα 6-13: Το «Αττικών» σήμερα	86
Εικόνα 6-14: Η στοά Εμπόρων στην οδό Βουλής	87
Εικόνα 6-15: Ξενοδοχείο «Βύρων» στην οδό Αιόλου	88
Εικόνα 6-16: Ξενοδοχείο «Βενετία»	88
Εικόνα 6-17: Οικία Παλαμά	89
Εικόνα 6-18: Οικία Α. Κατσανδρή	89
Εικόνα 6-19: Οικία Ι. Χατζηκυριάκου	90
Εικόνα 6-20: Οικία Ν. Δραγούμη (1960 και 2013)	91
Εικόνα 6-21: Οικία Σίμου	91
Εικόνα 6-22: Φιλελλήνων 23 (1940 και 2013)	92
Εικόνα 6-23: Θέατρο Εμπρός	92
Εικόνα 7-1: Εκτίμηση διατηρητέου σε οδό χαμηλής εμπορικότητας στην Πλάκα	97
Εικόνα 7-2: Εκτίμηση διατηρητέου στην Αδριανού	101

Εικόνα 7-3: Εκτίμηση διατηρητέου στη Λεωφ. Αμαλίας.....	104
Εικόνα 7-4: Εκτίμηση διατηρητέου στην οδό Σαχτούρη.....	106
Εικόνα 7-5: Εκτίμηση διατηρητέου στην οδό Σαρρή.....	111
Εικόνα 7-6: Εκτίμηση διατηρητέου στην οδό Αιόλου.....	114

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1-1: Η αύξηση των εγκατ. ιδιοκτησιών σε 6 πόλεις την περίοδο 1990 – 2010	6
Πίνακας 4-1: Επεμβάσεις στις όψεις διατηρητέων κτιρίων στο ιστορικό κέντρο	57
Πίνακας 5-1: Οι δρόμοι του κέντρου με τα περισσότερα κενά καταστήματα.....	71
Πίνακας 6-1: Φύλλο καταγραφής ακινήτων με ενδεικτικές καταγραφές (αυτοψίες 2013)	78
Πίνακας 6-2: Κατηγορίες διατηρητέων ανά όροφο	81
Πίνακας 6-3: Κατηγορίες διατηρητέων ανάλογα με την οδό που βρίσκονται.....	81
Πίνακας 6-4: Κατηγορίες διατηρητέων σύμφωνα με την κατάσταση τους.....	82
Πίνακας 7-1: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Α)	98
Πίνακας 7-2: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Β)	99
Πίνακας 7-3: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Γ).....	100
Πίνακας 7-4: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 2)	103
Πίνακας 7-5: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 3)	105
Πίνακας 7-6: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4Α-I).....	108
Πίνακας 7-7: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4Α-II).....	109
Πίνακας 7-8: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4Β)	110
Πίνακας 7-9: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5Α)	112
Πίνακας 7-10: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5Β).....	112
Πίνακας 7-11: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5Γ)	113
Πίνακας 7-12: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 6).....	116
Πίνακας 7-13: Συγκεντρωτικά αποτελέσματα εκτιμήσεων	118

Ευρετήριο Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1-1: Η αξία της κοινωνικής – προσιτής κατοικίας	15
Διάγραμμα 1-2: Οι στόχοι της τελευταίας τριετίας για την κοινωνική	16
Διάγραμμα 2-1: Δημοσκόπηση για τα βασικά προβλήματα του κέντρου (2012)	30
Διάγραμμα 2-2: Μέγεθος κατοικίας ανά εθνικότητα στο Δήμο Αθηναίων.....	35
Διάγραμμα 5-1: Διαχρονική μεταβολή του αριθμού αγοραπωλησιών ακινήτων	70
Διάγραμμα 7-1: Εκτίμηση αξίας ακινήτου βάσει της υπολειμματικής μεθόδου	93

Ευρετήριο Γραφημάτων

Γράφημα 6-1: Διατηρητέα σε σχέση με την εμπορικότητα των οδών.....	81
Γράφημα 7-1: Εμπορική αξία διατηρητέων	116

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία ανήκει στο πλαίσιο μιας σειράς διπλωματικών εργασιών για τις αξίες ακινήτων και τη διαχείριση γης, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, με επιβλέπουσα την κ. Πότσιου Χρυσή. Ανήκει επίσης στα πλαίσια μιας ευρύτερης έρευνας που πραγματοποιεί η FIG σχετικά με τη μελέτη του στεγαστικού αποθέματος και της στεγαστικής πολιτικής αντίστοιχα.

Με βάση τα παραπάνω, εξετάζονται οι λόγοι για τους οποίους παρατηρούνται εγκαταλελειμμένα ακίνητα τόσο στην Ελλάδα όσο και στον υπόλοιπο κόσμο και αναλύονται πρακτικές που χρησιμοποιούνται διεθνώς για την αξιοποίηση τους. Παράλληλα, γίνεται μία διεξοδική καταγραφή των εγκαταλελειμμένων ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας με σκοπό τόσο τον υπολογισμό της αξίας που παραμένει ανενεργή όσο και της αναζήτησης πολιτικών, πρακτικών και προτάσεων που θα δημιουργήσουν τις απαραίτητες αυτές συνθήκες για την ορθολογική αξιοποίηση των ακινήτων.

Για την πραγματοποίηση της παρούσας εργασίας η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε, περιλαμβάνει:

- i. Βιβλιογραφική μελέτη και έρευνα στο διαδίκτυο για την εξεύρεση σχετικών στοιχείων (δημοσιεύσεις, άρθρα, παρουσιάσεις).
- ii. Έρευνα στους αρμόδιους φορείς, συλλογή δεδομένων και συνεντεύξεις με κατάλληλα άτομα.
- iii. Προσδιορισμός περιοχής μελέτης για την μετέπειτα εφαρμογή.
- iv. Επιτόπια έρευνα με καταγραφή όλων των απαραίτητων στοιχείων.
- v. Ανάλυση δεδομένων, διαμόρφωση και σύνταξη πινάκων, χαρτών και διαγραμμάτων.
- vi. Εξαγωγή συμπερασμάτων και προτάσεις.

Συγκεκριμένα, στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια διεξοδική αναφορά σε περιπτώσεις πόλεων ανά τον κόσμο, κυρίως Ευρώπη και Αμερική που αντιμετωπίζουν παρόμοια προβλήματα με κενά ή εγκαταλελειμμένα κτίρια, είτε αυτά συναντώνται σε περιοχές των προαστίων είτε στο υποβαθμισμένο ιστορικό κέντρο τους. Παράλληλα, καταγράφονται οι αντίστοιχες πολιτικές αντιμετώπισης του φαινομένου και αναλύονται οι τρόποι που επιλέγουν κυρίως οι ευρωπαϊκές πόλεις (κοινά χαρακτηριστικά με το παράδειγμα της Αθήνας) για τη διαχείριση και αξιοποίηση τέτοιων ακινήτων.

Στο επόμενο κεφάλαιο πραγματοποιείται μία ιστορική αναδρομή στην εξέλιξη του κέντρου της Αθήνας μέχρι τη σημερινή του μορφή και επισημαίνονται οι λόγοι για τους οποίους έχει υποβαθμιστεί καθώς και το κοινωνικό, περιβαλλοντικό και οικονομικό αντίκτυπο αυτής της υποβάθμισης.

Το τρίτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στο αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα της Αθήνας και περιγράφει τις παρεμβάσεις της πολιτείας σε θέματα στέγασης και στήριξης της κατοικίας. Η μέχρι στιγμής αδυναμία των θεσμικών οργάνων στην εύρεση οριστικών λύσεων, οδηγεί στο συμπέρασμα της επιτακτικής ανάγκης μιας νέας στεγαστικής πολιτικής, με παραδείγματα κρατών – μελών της ΕΕ που μπορούν να αποτελέσουν υπόβαθρο για την εφαρμογή στην Ελλάδα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, δίνεται η συνολική εικόνα της εγκατάλειψης του κέντρου, με στατιστικά στοιχεία, αναλύσεις και κατηγοριοποιήσεις ανά περιοχή και περιγράφεται το θεσμικό πλαίσιο και η ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα και επισημαίνονται χαρακτηριστικά ακίνητα που παραμένουν αναξιοποίητα. Γίνεται εκτενής αναφορά στα διατηρητέα κυρίως λόγω του μεγάλου αριθμού τους στο ιστορικό κέντρο αλλά και τις ιδιαίτερης πολιτιστικής αξίας που κατέχουν, καθιστώντας επιτακτική την αναζήτηση τρόπων αξιοποίησης. Παράλληλα, περιγράφονται τόσο τα κίνητρα που παρέχει η πολιτεία για την προστασία των διατηρητέων όσο και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών προς αυτά.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, καταγράφονται οι τάσεις των αξιών γης των τελευταίων ετών και το αντίκτυπο όσων αναφέρθηκαν παραπάνω σε αυτές. Ταυτόχρονα, γίνεται λόγος για την πτώση των εμπορικών αξιών στο κέντρο και τις σημαντικές διαφορές από τις αντικειμενικές τους αξίες. Τέλος, αναλύεται η έννοια του «νεκρού κεφαλαίου» (de Soto, 2000) και πως συνδυάζεται με την περίπτωση των εγκαταλελειμμένων της Αθήνας.

Ιδιαίτερα σημαντική στην εξαγωγή συμπερασμάτων είναι η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων αυτών ώστε να γίνει αντιληπτό στον αναγνώστη το μέγεθος του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Γι' αυτό το λόγο στο επόμενο κεφάλαιο γίνεται μια αναλυτική καταγραφή των αναξιοποίητων ιδιοκτησιών σε μια οριοθετημένη περιοχή μελέτης στο κέντρο της Αθήνας και υπολογίζεται η αξία τους μέσω εκτιμητικών μεθόδων. Η συνολική αξία αντιστοιχεί σε ένα αναξιοποίητο κεφάλαιο ("dead" capital), το οποίο παραμένει ανενεργό από τη στιγμή που δεν υπάρχουν οι κατάλληλες συνθήκες αξιοποίησής του.

Το τελευταίο κεφάλαιο, βασίζεται στα συμπεράσματα της παραπάνω εφαρμογής και αναφέρεται στα μέτρα αντιμετώπισης και τις πρακτικές που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη διαχείριση και ενεργοποίηση των κενών και εγκαταλελειμμένων ακινήτων. Παράλληλα, παρατίθενται κίνητρα για την επαναφορά των κατοίκων στο κέντρο και την αναζωογόνηση της κατοικίας καθώς και λύσεις για το στεγαστικό πρόβλημα των μεταναστών.

Λέξεις – Κλειδιά

Υποβαθμισμένο κέντρο, αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα, εγκαταλελειμμένα ακίνητα, στεγαστική πολιτική, «νεκρό» κεφάλαιο, παρούσα αξία διατηρητέων.

Abstract

This diploma thesis is part of a research project in the field of Real Estate and Land Management, of the School of Rural and Surveying Engineering of National Technical University of Athens with Mrs Chryssy Potsiou as supervisor. It also belongs within a framework of a broader research conducted by the International Federation of Surveyors (FIG), regarding the rehabilitation of dilapidated houses and land tenure policies.

Therefore, the presence of dilapidated houses both in Greece and in the rest of the world and the land policies used internationally for their development are analyzed. In addition, a thorough research in Athen's historic center is being conducted in order to estimate the value that remains inactive while finding new policies, practices and proposals in the support of improving the land tenure system.

To achieve the objectives of this paper, the methodology that was followed included:

- i. Bibliographic study and research on the internet to find relevant data (papers, publications, presentations).
- ii. Research to the competent bodies, data analysis and interviews with suitable people.
- iii. Identification of the appropriate area for the subsequent project.
- iv. Fieldwork and record of the necessary data at the area that was chosen.
- v. Data analysis with the support of maps, diagrams and tables.
- vi. Conclusions and recommendations.

Specifically, the first chapter includes a detailed research to cases of cities around the world, mostly in Europe and in the US where similar problems exist, whether they occur in the suburban areas or in the historic center. Land tenure policies of European countries are analyzed, indicating the way for the management and development of such property.

In the next chapter, an attempt is made to reveal the current form of Athen's city center and it's transformation through the last years and the reasons that create serious environmental and social problems in the region are explained.

The third chapter focuses on the unsold houses of Athens and describes the state's attempts to housing support. The inability in finding definitive solutions, suggests the urgent need for a new housing policy, where examples of countries – members of the EU can be the basis for the implementation in Greece.

In the fourth chapter, the overall picture of the dilapidated city center is being analyzed, with statistics, data analysis and classifications by region and the framework and legislations that affect abandoned property are described. In addition, an extensive reference to the historical buildings that remain vacant is being held, making it imperative to find ways of improving them. At the same time, the chapter focuses on the rights and obligations of the owners along with the motivation provided by the state to protect their property.

In the fifth chapter, the constant drop of land values is being recorded in relation to the impact of the vacant houses and the significant differences between commercial and objective values. Finally, the chapter analyzes the concept of “dead capital”, based on Hernando de Soto’s theory.

The estimation of the property’s value is highly important when drawing conclusions. For this reason, the following chapter provides a detailed inventory of abandoned properties (both state and private) in a defined study area in the center of Athens and estimates their value by different methods. The total value represents a “dead” capital, which remains inactive since there are no appropriate conditions of development.

The final chapter is based on the conclusions of the above research study and indicates the necessary practices and tools that can be used to manage and activate vacant and abandoned properties. Furthermore, land tenure policies for the rehabilitation of the city’s center are being analyzed and specific conclusions are described.

Keywords

Degraded city centre, dilapidated houses, land tenure policies, “dead” capital, current value of historical buildings.

Εισαγωγή

Η περιοχή μελέτης, το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, αποτελεί αναμφισβήτητα ένα πολύ βασικό τμήμα της πόλης. Στην περιοχή αυτή, λόγω της μακριάς ιστορίας της αλλά και της σημασίας της ως κέντρο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας έχουν γίνει σχεδιασμοί, επανασχεδιασμοί, πολεοδομικές μελέτες, προτάσεις, θεσμοθετήσεις και πολύ κριτική. Ωστόσο, η πορεία των μετασχηματισμών της περιοχής στο χρόνο δεν απορρέει και δεν συμβαδίζει με την αντίστοιχη πορεία των σχεδιασμών και των θεσμοθετήσεων. Η χωροθέτηση των χρήσεων γης έχει σοβαρό αντίκτυπο στη μορφή και τη λειτουργία της πόλης. Το ευρύτερο κέντρο της πρωτεύουσας, η καρδιά της πόλης, έχει υποβαθμιστεί με συνέπεια την απομάκρυνση της κατοικίας, τη μείωση του μόνιμου πληθυσμού και την αποδυνάμωσή του σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό, ενισχύοντας σε πολλές περιπτώσεις την εικόνα της εγκατάλειψης.

Η σημερινή εικόνα της Αθήνας οφείλεται κατά κύριο λόγο στην υπερσυγκέντρωση πληθυσμού ως επακόλουθο του απρογραμμάτιστου τρόπου με τον οποίο αναπτύχθηκε καθώς και στη μετέπειτα πολιτική ατολμία για την πραγματοποίηση τομών. Μερικά μόνο από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη είναι αυτά της αυξημένης δόμησης, της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, της αλλοίωσης αλλά και της εγκατάλειψης κτιρίων, της καταστροφής του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, της ανεπάρκειας κοινωνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών δυσχερειών που εμφανίζει, της ρύπανσης, του θορύβου καθώς και της υπολειτουργίας πολλών κοινωνικών δομών (Κουρκάκης, 2009). Στην παρούσα διπλωματική επικεντρώνεται το ενδιαφέρον στα εγκαταλελειμμένα και αναξιοποίητα ακίνητα του κέντρου. Με τελικό στόχο την καταγραφή και αξιολόγηση των εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών στο κέντρο της Αθήνας έγινε μία διερεύνηση των λόγων που ώθησαν στην υποβάθμιση αλλά και των μέτρων που λήφθηκαν από την πολιτεία για την αντιμετώπισή της.

Η συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών σε κέντρα πόλεων είναι ένα φαινόμενο που έχει παρουσιαστεί σε πλήθος αναπτυγμένων χωρών. Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα μέσω στοχευμένων και ορθολογικών πρακτικών επιτεύχθηκαν θετικά αποτελέσματα σε μεγάλο βαθμό. Μετά από εκτενή βιβλιογραφική έρευνα παρουσιάζονται χαρακτηριστικά παραδείγματα πόλεων, στις οποίες η εγκατάλειψη των ακινήτων αντιμετωπίστηκε με ποικίλους τρόπους και αντίστοιχα αποτελέσματα. Γίνεται αναφορά σε μεγάλες πόλεις σε Ευρώπη και Αμερική με απώτερο σκοπό να εντοπιστούν οι πρακτικές που μπορούν να αποτελέσουν βιβλιογραφικό, θεσμικό και λειτουργικό υπόβαθρο για το κέντρο της Αθήνας και τη δική μας έρευνα πάνω στις εγκαταλελειμμένες ιδιοκτησίες.

1. Η εγκατάλειψη της ιδιοκτησίας – χαρακτηριστικά παραδείγματα

Σε μία πρώτη προσέγγιση, υπάρχουν πολλές πόλεις στις οποίες το κέντρο αποτέλεσε αντικείμενο ερευνών και παρεμβάσεων με περισσότερο ή λιγότερο επιτυχημένα αποτελέσματα. Από μικρής κλίμακας πολεοδομικές παρεμβάσεις μέχρι ολοκληρωμένα προγράμματα αναδιαμόρφωσης του ιστορικού κέντρου, τα παραδείγματα είναι πολλά και ταυτόχρονα πολύ διαφορετικά ως προς τα προβλήματα, ως προς τις συνθήκες και το χρόνο της παρέμβασης. Με αφετηρία τον παραπάνω συλλογισμό, επιλέγουμε την εμβάθυνση σε παραδείγματα πόλεων τόσο της Αμερικής όσο και του ευρωπαϊκού χώρου, στο οποίο αντιμετωπίστηκαν ή αντιμετωπίζονται συνολικά τα τελευταία χρόνια τα προβλήματα των εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών που συναντάμε και στην Αθήνα.

1.1 Αμερική

Κατά τη διάρκεια της ανοδικής πορείας της αγοράς ακινήτων στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής, πολλοί ήταν εκείνοι που αποφάσιζαν να επενδύσουν μαζί σε εγκαταλελειμμένες ιδιοκτησίες με σκοπό την αποκατάσταση, την ανακαίνιση και την επαναφορά αυτών στην αγορά. Ωστόσο, όταν η οικονομία άρχισε να εμφανίζει πτωτικές τάσεις, αρκετοί ιδιοκτήτες ακινήτων βρέθηκαν στη μειονεκτική θέση να μην βρίσκουν αγοραστές ή ακόμα χειρότερα να μην είναι σε θέση να καλύψουν τις ανάγκες της συντήρησης των ιδιοκτησιών. Έτσι, οι κατασχέσεις σπιτιών καθώς και τα ποσοστά των κενών ακινήτων άρχισαν να αυξάνονται δραματικά. Την τελευταία δεκαετία, ο αριθμός των κενών ακινήτων σε όλη την επικράτεια ξεπέρασε τα 4,5 εκατομμύρια (αύξηση της τάξης του 44%).

City		1990	2000	2010	% Change 1990–2000	% Change 2000–2010
Detroit	Total Units	410,017	375,096	349,170	- 8.5%	- 6.9%
	Vacant Units	36,170	38,668	79,725	+ 6.9%	+106.2%
	% Vacant	8.8%	10.3%	22.8%		
Cleveland	Total Units	224,311	215,856	207,536	- 3.7%	- 3.9%
	Vacant Units	24,524	25,218	40,046	+ 2.8%	+ 58.8%
	% Vacant	10.9%	11.7%	19.3%		
Youngstown	Total Units	40,885	37,159	33,123	- 9.1%	- 10.9%
	Vacant Units	3,763	4,982	6,289	+ 32.4%	+ 26.2%
	% Vacant	9.2%	13.4%	19.0%		
St. Louis	Total Units	194,919	176,354	176,002	- 9.5%	- 0.2%
	Vacant Units	29,988	29,278	33,945	- 2.4%	+ 15.9%
	% Vacant	15.4%	16.6%	19.3%		
Baltimore	Total Units	303,706	300,477	296,685	- 1.1%	- 1.3%
	Vacant Units	27,222	42,481	46,782	+ 56.1%	+ 10.1%
	% Vacant	9.0%	14.1%	15.8%		

Πίνακας 1-1: Η αύξηση των εγκατ. ιδιοκτησιών σε 6 πόλεις την περίοδο 1990 – 2010

Πηγή: Change in Housing Inventory and Utilization in six Cities, US Census Bureau.

1.1.1 Βαλτιμόρη

Η αιτία της εγκατάλειψης των κτιρίων, που παρατηρείται στη Βαλτιμόρη, έχει σχέση κυρίως με την απώλεια του πληθυσμού, που αφήνει ένα μεγάλο πλεόνασμα κτιρίων και διαμερισμάτων. Το φαινόμενο εντάθηκε κυρίως τις τελευταίες δεκαετίες διότι υπήρξε συστηματική αποβιομηχάνιση στην περιοχή, άρα και μείωση θέσεων εργασίας ενώ παράλληλα οι αλλαγές στις κοινωνικές ισορροπίες, με την εισροή μεταναστών (φθηνότερα εργατικά χέρια) οδήγησαν στην επικράτηση χαμηλότερου βιοτικού και μορφωτικού επιπέδου. Η απώλεια πληθυσμού και η μετανάστευση των μεσαίων οικονομικά στρωμάτων επέφεραν σημαντική μείωση στη ζήτηση κατοικιών με τελικό αποτέλεσμα την εγκατάλειψη των κατοικιών και τη συνεχή πτώση του αριθμού των ιδιοκτητών.

Οι υψηλότερες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για 46.800 κενές κατοικίες (περίπου το 16% του συνόλου της πόλης) από τις οποίες 16.000 είναι καταχωρημένες ως εγκαταλελειμμένες. Αξίζει να αναφέρουμε ότι γίνεται σημαντική προσπάθεια να καταχωρηθούν όλα τα εγκαταλελειμμένα ή κενά ακίνητα με τη δυνατότητα πρόσβασης και θέασης από τους πολίτες (βλ. data.baltimorecity.gov/vacant)



Εικόνα 1-1: Χαρακτηριστικό παράδειγμα εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών στη σειρά
Πηγή: Baltimore's Three-Part System for Dealing With Vacant Properties, nextcity.org

Τη δεκαετία του '90 έγιναν οι πρώτες προσπάθειες αντιμετώπισης του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κατοικιών, κυρίως αυτών που αποτελούσαν δημόσιο κίνδυνο, ήταν εστίες μόλυνσης ή είχαν καταληφθεί παράνομα από μετανάστες. Ωστόσο, από τα 16.000 εγκαταλελειμμένα μόλις 4.000 κατεδαφίστηκαν και αυτό γιατί πρώτον ακόμα και η διαδικασία της κατεδάφισης κοστίζει (για αυτά που κατεδαφίστηκαν δαπανήθηκαν πάνω από 5 εκατ. δολάρια) και δεύτερον γιατί δεν υπήρχε ήδη κάποιο συγκεκριμένο

αναπτυξιακό πλάνο για τα κατεδαφιστέα κτίσματα (Baltimore's Three-Part System for Dealing With Vacant Properties, 2013).

Το 2000 μετά από δημόσια συζήτηση και συμμετοχή των πολιτών αποφασίστηκε να κατεδαφιστούν κατοικίες σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων και κενών σπιτιών (για να προκύψουν ολοκληρωμένα προγράμματα αναβάθμισης), εκεί όπου το κτιριακό απόθεμα ήταν ξεπερασμένο (παλαιά κτίρια χωρίς προδιαγραφές) και σε διάφορα σημεία της πόλης όπου οι τρέχουσες επενδύσεις επέβαλλαν τη κατεδάφιση των περισσότερων εγκαταλελειμμένων.

Δεδομένου ότι τα εγκαταλελειμμένα ήταν πάρα πολλά σε αριθμό οι κατεδαφίσεις που εγκρίθηκαν μέσω του σχεδίου δράσης αποσκοπούσαν στη δημιουργία νέων χώρων, με νέα πολεοδομική διάρθρωση ώστε να αρχίσουν να αναπτύσσονται ξανά οι περιοχές αυτές. Παράλληλα, σε κάθε περιοχή της Βαλτιμόρης ανατέθηκε η κατάστρωση ενός «σχεδίου γειτονιάς» με καταγραφή των εγκαταλελειμμένων, δημιουργία μιας βάσης δεδομένων με τεχνικά αλλά και ιδιοκτησιακού περιεχομένου χαρακτηριστικά καθώς και με προτάσεις για την αναδιαμόρφωση της περιοχής.

Η Βαλτιμόρη τα τελευταία χρόνια προσπαθεί να αντιμετωπίσει το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είτε με ανακαινίσεις είτε με κατεδαφίσεις (έφτασε και στο σημείο να τα δίνει ως έπαθλο στο λαχείο με αντίτιμο ένα δολάριο). Ωστόσο, ο αριθμός των εγκαταλελειμμένων συνεχίζει να αυξάνεται. Υπήρξαν ριζικές προσπάθειες για να περιοριστεί το φαινόμενο και να αξιοποιηθούν αυτά, ειδικά όσα ανήκαν σε δημόσιους φορείς. Τη δεκαετία του '90 περίπου 100 εκατ. δολάρια διατέθηκαν στις πιο προβληματικές περιοχές. Τώρα, η πόλη ακολουθεί μια νέα προσέγγιση, να δώσει έμφαση στις υγιείς περιοχές ώστε να μην επεκταθεί το φαινόμενο.

1.1.2 St. Louis

Η περιοχή του St. Louis εμφανίζει τους ίδιους λόγους εγκατάλειψης της περιοχής και των κατοικιών με αυτούς της Βαλτιμόρης (αποβιομηχάνιση, φυγή πληθυσμού, εγκατάσταση αλλοδαπών και χαμηλότερο οικονομικό δυναμικό). Στην περιοχή του St. Louis είχαν καταγραφεί περίπου 7.000 οικήματα σαν μακροπρόθεσμα κενά το 2010, τα οποία παρουσίαζαν μεγάλο βαθμό ερείπωσης. Περίπου τα 4.500 κτίσματα ανήκουν σε ιδιώτες. Τα 1.500 έχουν κατηγοριοποιηθεί σαν οικονομικά ασύμφορα για επισκευή και ανακαίνιση. Συνεπώς είναι επιβεβλημένη η κατεδάφιση τους.

Οι εργασίες κατεδάφισης στρέφονται γενικά σε περιοχές, όπου εταιρίες ανάπτυξης ζητούν κενό έδαφος για προγράμματα ανάπτυξης και ανάπτυξης. Στις ιστορικές γειτονιές, η πόλη ενθαρρύνει την αποκατάσταση των κτιρίων πριν την απόφαση για την κατεδάφισή τους. Στο κέντρο της πόλης υπάρχει μεγάλο απόθεμα εγκαταλελειμμένων κτιρίων, τα οποία διαθέτουν πολύ καλή

πρόσβαση στα μέσα μεταφοράς. Σε αυτήν την ζώνη συζητείται η κατεδάφιση κτιρίων και η χρήση των οικοπέδων για αναδόμηση και ανακατασκευή, εξαιτίας των πλεονεκτημάτων που προσφέρουν οι συγκοινωνίες.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι μερικά οικοδομικά τετράγωνα τα οποία έχουν 3 – 4 κτίρια (παλαιές βιοτεχνικές μονάδες) και σε αυτές τις περιπτώσεις συζητείται η κατεδάφιση τους και η ανοικοδόμηση όλου του οικοδομικού τετραγώνου (St. Louis, Kansas – among cities with most abandoned homes, 2014).



Εικόνα 1-2: Εγκαταλελειμμένα ακίνητα μαρκαρισμένα για κατεδάφιση
Πηγή: St. Louis – among cities with most abandoned homes, dailymail.co.uk

1.1.3 Ντιτρόιτ

Η παρακμή της πόλης του Ντιτρόιτ χρονολογείται από τη δεκαετία του '50. Η κύρια πηγή εργασίας ήταν ο κλάδος της αυτοκινητοβιομηχανίας. Οι τεχνολογικές αλλαγές και η ανάγκη για στέγαση των επιχειρήσεων στα περίχωρα, έφερε δραματικές αλλαγές στον πληθυσμό της πόλης. Από δύο περίπου εκατ. κατοίκους το 1950, μόλις 900.000 παραμένουν τώρα στην περιοχή. Η απότομη μείωση του πληθυσμού δημιούργησε τεράστιο πλεόνασμα κατοικιών, η ζήτηση τα επόμενα χρόνια υπήρξε σχετικά πολύ μικρή και όσα εγκαταλείφθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους παρέμειναν κενά.

Ακόμα και σήμερα, καμία δημόσια υπηρεσία δεν έχει προχωρήσει σε αναλυτική καταγραφή όλων των κενών ιδιοκτησιών. Εκτιμήσεις κάνουν λόγο για 36.000 εγκαταλελειμμένα κτίρια (περίπου το 30% του συνόλου), από τα οποία τουλάχιστον τα μισά αποτελούν δημόσιο κίνδυνο. Επιπρόσθετα,

παρόλο που το 20% αυτών είναι στην ιδιοκτησία του Δήμου, η πόλη δεν διαθέτει κάποιο στρατηγικό σχέδιο δράσης για επαναχρησιμοποίηση και ανακατασκευή αυτών. Αξίζει να αναφέρουμε ότι κατεδαφίζονται περίπου 2.000 σπίτια το χρόνο με κόστος από 10 έως 12 εκατ. δολάρια.



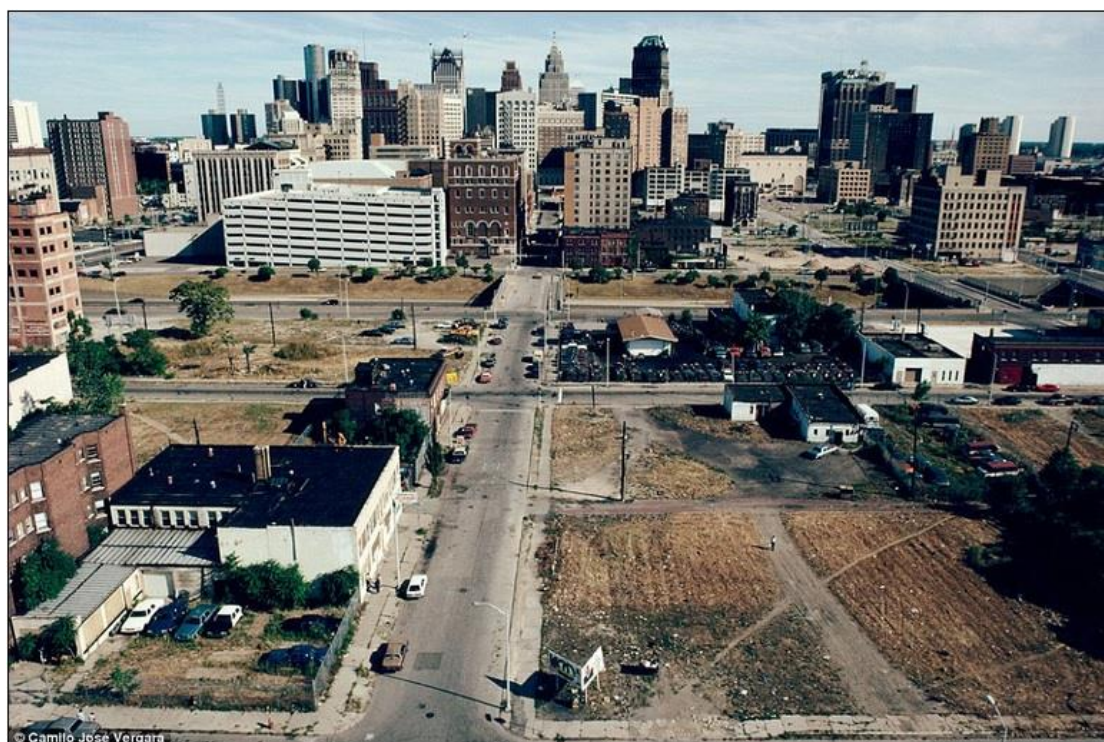
Εικόνα 1-3: Εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις αυτοβιομηχανίας (Packard Automotive)
Πηγή: Detroit ruins and abandoned buildings, huffingtonpost.com

Το τελευταίο πρόγραμμα που ανακοινώθηκε από την πολιτεία για την αποκατάσταση των γειτονιών περιλαμβάνει πώληση των κενών εδαφών στους παρακείμενους ιδιοκτήτες και προγράμματα στέγασης με σκοπό την προσέλκυση εργαζομένων.

Τέλος, αναμένονται ακόμα δράσεις για να γίνει καταγραφή των ιδιοκτησιών ώστε να φανούν προοπτικές ανάπτυξης, να δημιουργηθούν τρόποι μεταφοράς της διαχείρισης της ιδιοκτησίας σε μη κερδοσκοπικά ιδρύματα ανάπτυξης κατοικίας, να εξεταστούν και να διαφοροποιηθούν οι χρήσεις γης και να διαμορφωθούν πρακτικές ώστε να προκύπτουν εμπράγματα δικαιώματα σε όσους δεν έχουν τίτλους ιδιοκτησίας (Auctions for abandoned houses, 2014).

1.1.4 Φιλαδέλφεια

Η Φιλαδέλφεια, παρόλο που διαθέτει ένα μεγάλο αριθμό εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών (περίπου 40.000 ιδιοκτησίες), με το 30% από αυτές να είναι δημόσιες, είναι η καλύτερα οργανωμένη πολιτεία για την επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Ο κύριος κορμός δράσης είναι το πρόγραμμα «Neighborhood Information System», το οποίο είναι ένα σύστημα πληροφοριών γειτονιάς και παρέχει πρόσβαση στις κοινοτικές εταιρείες για ανάπτυξη και στις αναπτυξιακές επιχειρήσεις σε γεωγραφικές πληροφορίες για τις ιδιοκτησίες προς αξιοποίηση.



Εικόνα 1-4: Κενές εκτάσεις μετά από την κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων
Πηγή: Improving Philadelphia's Vacant Property Programs, fixitphilly.org

Η Φιλαδέλφεια χρησιμοποιεί μία πολύπλευρη προσέγγιση όσον αφορά την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και την επαναχρησιμοποίησή τους. Μερικά από τα στοιχεία αυτής της στρατηγικής είναι η πρόληψη για τα κενά οικόπεδα, η παροχή χρηματοδότησης για την επισκευή της υπάρχουσας ιδιοκατοικημένης κατοικίας, η προώθηση πωλήσεων κενών κατοικιών με την προσφορά σε κάθε οικογένεια που ολοκληρώνει την προαγορά κατοικίας μιας μικρής επιχορήγησης και συνολικές επιχορηγήσεις που παρέχει η πολιτεία για τη χρηματοδότηση της αποκατάστασης των γειτονιών (Improving Philadelphia's Vacant Property Programs, 2012).

1.2 Ευρώπη

Στη γηραιά ήπειρο τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα προέκυψαν κυρίως από την υποβάθμιση περιοχών εντός του αστικού ιστού, είτε του ιστορικού κέντρου των πόλεων είτε συνοικιών στα προάστια, ως αποτέλεσμα της εσωτερικής μετακίνησης πληθυσμών σε περιοχές πιο πρόσφατης ανοικοδόμησης. Συνοπτικά, πρόκειται να αναφερθούμε στο Λονδίνο με έμφαση στην περιοχή του West End που περιλαμβάνει το Soho και την Chinatown, στη Γερμανία και ειδικότερα στις πόλεις της Λειψίας και Φρανκφούρτης, στο Δουβλίνο και στο Άμστερνταμ.

1.2.1 Ηνωμένο Βασίλειο

Η περιοχή του West End επιλέχθηκε γιατί αποτελεί το κομμάτι εκείνο του κέντρου του Λονδίνου που παρατηρούνται συνθήκες κοντινές στο Αθηναϊκό παράδειγμα και αναλύονται παρεμβάσεις που είναι επιθυμητές και εφαρμόσιμες στο κέντρο της Αθήνας. Το West End παρουσιάζει μία πολύ επιτυχημένη μείξη κατοικίας, αγορών, τουρισμού και ιστορικής κληρονομιάς. Περιλαμβάνει περιοχές κατεξοχήν εμπορίου, άλλες με πιο «εναλλακτικό» χαρακτήρα όπως το Soho, μικρές γειτονίες όπως το Covent Garden και πυρήνες μεταναστών όπως η Chinatown.

Το Soho είναι μία σχετικά μικρή περιοχή του Westminster αλλά παραμένει μοναδική σε ότι αφορά την ιστορία του, τις παραδόσεις του και τη ζωντάνια της καθημερινότητάς του. Ήταν μια από τις πρώτες πολυπολιτισμικές κοινότητες της χώρας και ένα από τα τελευταία κεντρικά «χωριά» του Λονδίνου, με πολλές οικογένειες να ζουν εκεί για γενιές καθώς και νεοφερμένους μετανάστες όπως Έλληνες και Γάλλους από τον 18^ο αιώνα, Γερμανούς και Ιταλούς τον 19^ο, αργότερα Πολωνούς και Ρώσους και από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα Κινέζους. Όλοι αυτοί ανοίγουν μικρές επιχειρήσεις και κυρίως εστιατόρια δημιουργώντας έτσι μια πολυπολιτισμική ατμόσφαιρα. Μέχρι το δεύτερο μισό του 18^{ου} αιώνα το Soho έχει γίνει μία από τις πιο πυκνοκατοικημένες και φτωχές περιοχές, με πολλές ασθένειες και αυξημένη εγκληματικότητα. Φτάνοντας στον 20^ο αιώνα, μετά από πολλές διαμαρτυρίες των κατοίκων και αφού άρχισε να διαμορφώνεται το ρεύμα υπέρ της διατήρησης και προστασίας ιστορικών κτιρίων και συνόλων, τελικά το 1969 κηρύχθηκε διατηρητέα περιοχή (ΥΠΕΚΑ και Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, 2011).

Το Soho στην περίπτωση μας μελετάται ως ένα παράδειγμα διατηρητέας κεντρικής περιοχής, που φέρει όλη τη δημιουργική ατμόσφαιρα. Είναι ένα πολυσύνθετο μείγμα που συμπεριλαμβάνει αμφιλεγόμενες χρήσεις και στεγάζει αρκετά διαφορετικές μεταξύ τους κοινότητες που στην Ελλάδα δεν είναι πάντα αποδεκτές όπως οι μετανάστες και οι άστεγοι. Ταυτόχρονα, συνδυάζει ένα «χαρακτήρα γειτονιάς», με τους κατοίκους να γνωρίζονται

προσωπικά και να διαμορφώνουν δίκτυα αλληλοϋποστήριξης. Στην περίπτωση μας, εστιάζουμε σε συγκεκριμένες ποιότητες που εμφανίζει, οι οποίες υποστηρίζονται από ένα θεσμικό πλαίσιο και θα μπορούσαν να εμπλουτίσουν το αθηναϊκό παράδειγμα. Αυτές είναι:

- Η κοινωνική κατοικία και πώς αυτή συμβάλει στην αντιμετώπιση του κοινωνικού αποκλεισμού
- Η προστασία των διατηρητέων κτιρίων, περιοχών και συγκεκριμένων οπτικών γωνιών
- Η νομοθεσία για τη διαχείριση των κενών κτιρίων
- Ο έλεγχος των χρήσεων γης

Η διαχείριση των κενών κτιρίων αποτελεί σημαντικό στόχο καθώς συνεισφέρει τόσο στη διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής όσο και στην αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών. Επίσης, θεωρείται ότι τα κενά κτίρια συμβάλλουν στην υποβάθμιση της εκάστοτε περιοχής, με κοινωνικές επιπτώσεις, και στη μείωση του αισθήματος ασφάλειας. Μέχρι το 2006 υπήρχαν μόνο δύο νομοθετικά εργαλεία για τα κτίρια που ήταν άδεια πάνω από 6 μήνες: η αναγκαστική αγορά τους από το Δήμο (compulsory purchase) και η αναγκαστική διάθεσή τους στην αγορά (enforced sale). Παρόλα αυτά και τα δύο μέτρα άλλαζαν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου.



Εικόνα 1-5: Εγκαταλελειμμένη ιδιοκτησία πριν και μετά τις εργασίες αποκατάστασης
Πηγή: Derelict London - now and then, derelictlondon.com

Από το 2006 όμως υπάρχει μία νέα νομοθεσία η οποία περιλαμβάνει τις «Εντολές Διαχείρισης Άδειου Κελύφους» (στη νομοθεσία ορίζονται ως Empty Dwelling Management Orders) και αναλύεται παρακάτω. Επίσης, η ΜΚΟ Empty Homes Charity διεκδίκησε και πέτυχε τη χορήγηση φορολογικών κινήτρων στους ιδιοκτήτες ώστε να προχωρήσουν στις απαραίτητες διαδικασίες για την ανακαίνιση και χρησιμοποίηση της άδειας ιδιοκτησίας τους ή τη διάθεση της στην αγορά. Οι Εντολές Διαχείρισης Άδειου Κελύφους (ΕΔΑΚ) δίνουν τη δυνατότητα στο Δήμο να αναλάβει τη διαχείριση μιας κατοικίας η οποία είναι άδεια πάνω από 6 μήνες.

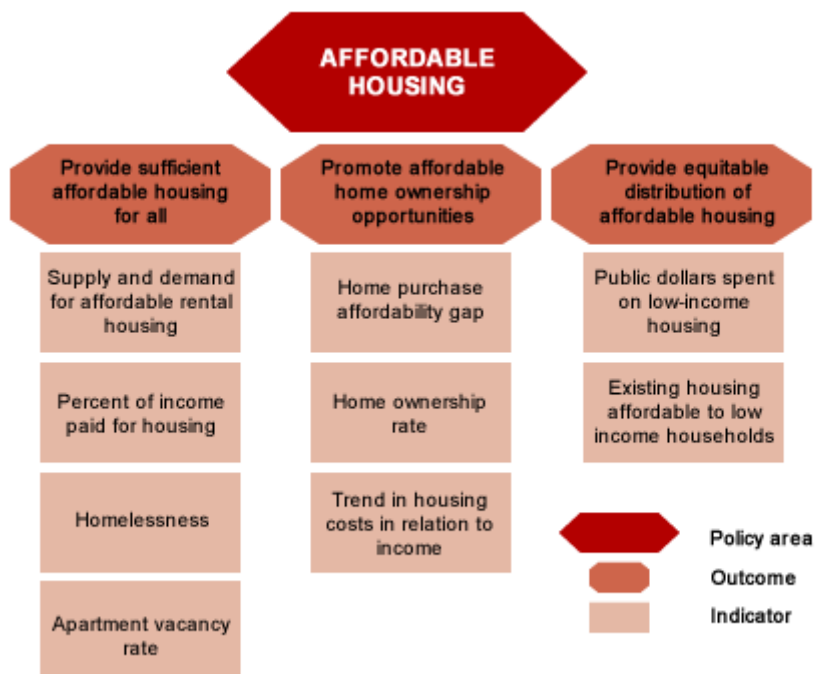


Εικόνα 1-6: Ιδιοκτησία που πρόκειται να επισκευαστεί μέσω του Δήμου
Πηγή: Saving London, english-heritage.org.uk

Προκειμένου να είναι εφαρμόσιμη μία ΕΔΑΚ, πρέπει η κατοικία να μην είναι πρώτη ή εξοχική, υπό ανακαίνιση ή προς πώληση. Σε περίπτωση που εκδοθεί μία ΕΔΑΚ για μια κατοικία ο Δήμος προσπαθεί εντός ενός έτους να βρει λύση με τον ιδιοκτήτη ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί το σπίτι. Εάν ο ιδιοκτήτης δεν προτίθεται να συνεργαστεί, ο Δήμος θέτει υπό τη διαχείρισή του την κατοικία για διάστημα ως και 7 χρόνια και έχει δικαίωμα να την επισκευάσει και να την νοικιάσει. Τα έξοδα της επισκευής και διαχείρισης καλύπτονται από τα έσοδα των ενοικίων και οποιαδήποτε επιπλέον κέρδη ανήκουν στον ιδιοκτήτη. Από το 2007 που ενεργοποιήθηκε ο νόμος μέχρι σήμερα έχει χρησιμοποιηθεί μόνο 27 φορές. Το γεγονός αυτό θέλει περαιτέρω διερεύνηση ωστόσο πιθανοί λόγοι είναι ότι τα διατηρητέα κτίρια καλύπτονται από διαφορετική νομοθεσία ή ότι εντός του χρόνου διαπραγματεύσεως με τον ιδιοκτήτη οι δύο πλευρές καταλήγουν σε πιο ήπιες λύσεις (ΥΠΕΚΑ και Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, 2011).

Σε ό,τι αφορά τα διατηρητέα κτίρια, υπάρχουν πολλοί αυστηροί κανόνες που υποχρεώνουν τον ιδιοκτήτη να συντηρεί σωστά το ακίνητο. Εάν η τοπική αρχή θεωρήσει ότι ένα διατηρητέο κτίριο δεν διατηρείται σωστά μπορεί να στείλει στον ιδιοκτήτη μια «ειδοποίηση επισκευών», που προσδιορίζει όλες τις απαραίτητες ενέργειες που πρέπει να γίνουν για τη σωστή διατήρηση του κτίσματος. Σε περίπτωση που δεν γίνουν εντός του χρονικού διαστήματος που ορίζει και ανάλογα με το μέγεθος των απαραίτητων εργασιών, η αρχή μπορεί να εκδώσει εντολή υποχρεωτικής αγοράς ή να επισκευάσει το κτίριο και να ανακτήσει τα έξοδα από τον ιδιοκτήτη. Τέλος, για να προβεί ο ιδιοκτήτης στις εργασίες επισκευής δικαιούται κάτω από προϋποθέσεις, κρατική χρηματοδότηση – επιδότηση ή ευνοϊκότερες ρυθμίσεις για δάνειο.

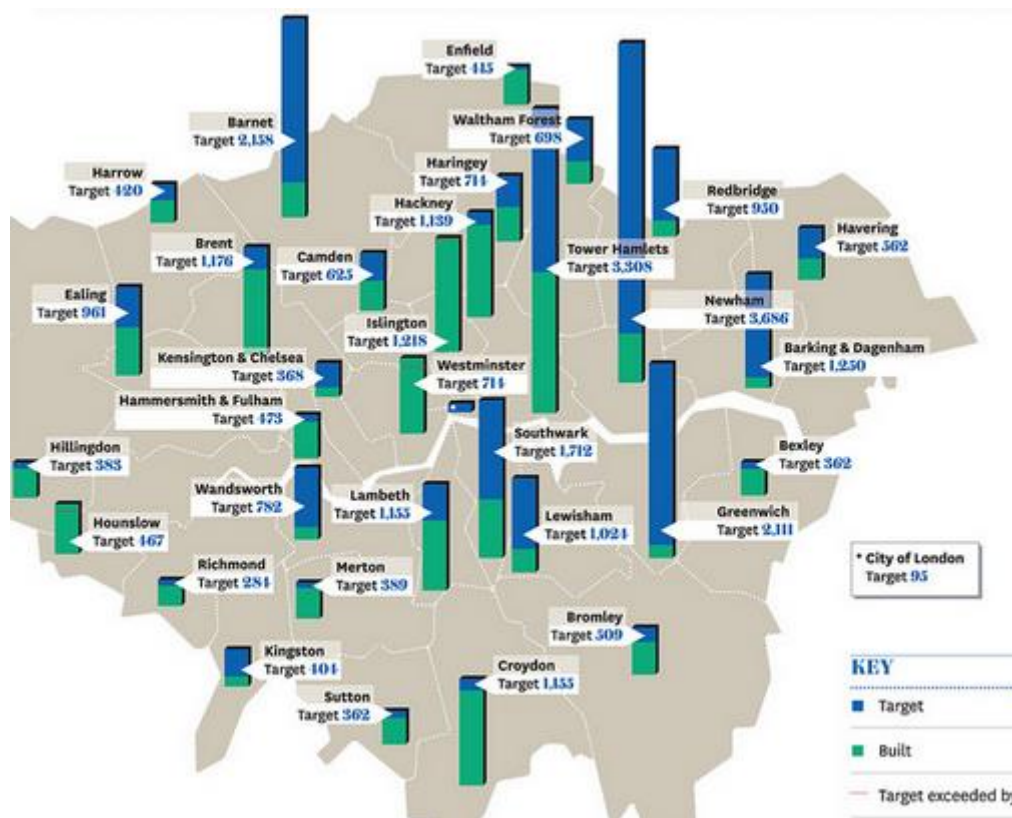
Το σχέδιο του Λονδίνου περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και την πρόθεση για αλλαγή χρήσης της πλεονάζουσας βιομηχανικής ή εμπορικής γης σε χρήση κατοικίας ή μεικτή κατοικία, προστατεύοντας ταυτόχρονα την παροχή γης για την αναμενόμενη αύξηση εργασίας. Ταυτόχρονα, αναγνωρίζεται ότι υπάρχουν χιλιάδες κενά κτίρια, τα οποία θα μπορούσαν να ανακουφίσουν τις στεγαστικές ανάγκες και προς αυτήν την κατεύθυνση αναπτύσσονται στρατηγικές διαχείρισης άδειων ιδιοκτησιών στα πρότυπα της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας. Συνεπώς, κατά τον καθορισμό των στεγαστικών αναγκών πρέπει να συμπεριληφθούν όλες οι κοινότητες/ομάδες, όπως μειονότητες, ανάπηροι, ηλικιωμένοι και πολυμελείς οικογένειες.



Διάγραμμα 1-1: Η αξία της κοινωνικής – προσιτής κατοικίας
 Πηγή: King County Benchmarks – affordable housing, kingcounty.gov

Προς αυτή την κατεύθυνση, γίνονται προσπάθειες να αυξηθεί η προσιτή κατοικία (affordable housing) η οποία ορίζεται ως η «*σχεδιασμένη για νοικοκυριά που δεν έχουν διαφορετικά πρόσβαση σε αξιοπρεπή και κατάλληλη στέγαση στην περιοχή τους*» (Queensland Consortium, Definition: Affordable Housing).

Η προσιτή κατοικία διακρίνεται σε κοινωνική (social) και ενδιάμεση (intermediate). Στη μεν κοινωνική κατοικία τα ενοίκια παραμένουν ιδιαίτερα χαμηλά και καθορίζονται από το κράτος, ενώ στην ενδιάμεση τα ενοίκια είναι μεν πάνω από τα καθοριζόμενα από το κράτος, αλλά κάτω από αυτά που διαμορφώνει η αγορά (ανέρχονται περίπου στο 80% των ενοικίων της αγοράς) και απευθύνονται σε μεσαίων εισοδημάτων νοικοκυριά. Η προσιτή κατοικία θεωρείται σημαντική για τη διατήρηση της κοινωνικής ποικιλομορφίας και της ισορροπίας και για την αντιμετώπιση του κοινωνικού αποκλεισμού (social exclusion) και της κοινωνικής πώλωσης.



Διάγραμμα 1-2: Οι στόχοι της τελευταίας τριετίας για την κοινωνική κατοικία στην ευρύτερη περιοχή του Λονδίνου
Πηγή: London Tenants Federation, londontenants.org

Παρέχεται μέσω δύο φορέων, του Δήμου και των Housing Associations (ιδιωτικές εταιρείες με status charity). Οι φορείς αυτοί δημιουργούν συνθήκες κοινωνικής κατοικίας συνδυάζοντας δικό τους κεφάλαιο με κρατικές

επιδοτήσεις και στη συνέχεια ενοικιάζουν σε δικαιούχους στις τιμές που αναφέρθηκαν παραπάνω. Σύμφωνα με το νόμο είναι υποχρεωτικό το 50% κάθε νέου έργου κατοικίας (για έργα από 10 μονάδες κατοικίας και πάνω) να είναι προσιτή κατοικία, και από αυτό, το 70% κοινωνική και το 30% ενδιάμεση. Κάθε επένδυση δηλαδή, ιδιωτική ή δημόσια είναι υποχρεωμένη, προκειμένου να πάρει άδεια από την πολεοδομία, να παρέχει αυτά τα ποσοστά προσιτής κατοικίας.

Η προσιτή στέγαση πρέπει να είναι ενσωματωμένη στο υπόλοιπο κτίριο και να έχει την ίδια εξωτερική εμφάνιση ώστε να περιορίζεται ο κοινωνικός ρατσισμός. Αυτές τις μονάδες κατοικίας που παρέχει ο επενδυτής, τις αγοράζει ο Δήμος ή τα Housing Associations, σε αντίστοιχες τιμές (δηλαδή αν είναι κοινωνική σε τιμή κοινωνικής κατοικίας, γύρω στο 20% της ελεύθερης αγοράς ενώ αν είναι ενδιάμεση στο 80% περίπου της τιμής που θα διαμορφωνόταν από την ελεύθερη αγορά – Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, 2011).



Εικόνα 1-7: Συγκρότημα κοινωνικών κατοικιών στο Λονδίνο
Πηγή: L&Q Southwark, London, insidehousing.co.uk

Δεδομένου ότι γενικά υπάρχει ανάγκη στέγασης και για να μην περιορίζεται η οικιστική ανάπτυξη, οι Δήμοι πρέπει να είναι ευέλικτοι ανάλογα με τα διαθέσιμα οικόπεδα. Μπορεί να επιλέξουν η κοινωνική κατοικία να χτιστεί από τον κατασκευαστή εκτός του οικοπέδου σε κάποιο άλλο σημείο ή αν υπάρχει ήδη πολλή κοινωνική κατοικία στην περιοχή και κρίνεται καλύτερο να εξισορροπηθεί κάπου αλλού, ο επενδυτής μπορεί να απαλλαγεί από την

υποχρέωση να προσφέρει στο Δήμο κοινωνική κατοικία στο οικόπεδό του αλλά να χρηματοδοτήσει την κατασκευή μονάδων σε άλλο σημείο.

Η υποστήριξη των στεγαστικών αναγκών των αδύναμων οικονομικά στρωμάτων μέσω της παροχής κατοικίας συμβάλει σε μια χωρικά ισορροπημένη κατανομή των κοινωνικών στρωμάτων. Αποφεύγεται η εκδίωξη των αδύναμων οικονομικά από τις ανερχόμενες περιοχές του κέντρου και η δημιουργία γκετοποιημένων περιοχών στα προάστια όπου οι αξίες γης είναι πιο χαμηλές. Με αυτή την έννοια το σύστημα κοινωνικής κατοικίας είναι πιο επιτυχές από ένα σύστημα παροχής στεγαστικών επιδομάτων.

Η δεύτερη περιοχή που αναλύεται παρακάτω, η περιοχή της Chinatown υπόκειται στην ίδια νομοθεσία με το Soho σχετικά με την προστασία και διαχείριση του κτισμένου περιβάλλοντος, τις χρήσεις γης, την κοινωνική κατοικία κλπ. Αναφερόμαστε βέβαια σε αυτή κυρίως λόγω της παρουσίας και λειτουργίας της Κινεζικής κοινότητας και τον συνολικό σχεδιασμό της περιοχής για την ανάδειξή της.



Εικόνα 1-8: Είσοδος στην περιοχή Chinatown του Λονδίνου
Πηγή: Chinatown, London, wikipedia.org

Η ουσία έγκειται στο γεγονός ότι ο Δήμος, αντιλαμβανόμενος τη σημασία της περιοχής, συνεργάστηκε με τη Νομαρχία και την Κινέζικη κοινότητα για να αποκαταστήσει κτίρια και να πεζοδρομήσει οδούς, να προστατεύσει την αυθεντικότητά της και να ενισχύσει την ήδη προσοδοφόρα ανάπτυξη της περιοχής, αναδεικνύοντας την Chinatown μέσα από το σχεδιασμό, τη βελτίωση της προσβασιμότητας, την ανάδειξη των παραδοσιακών κτιρίων με

σχετική θεματολογία κλπ. Η συνεργασία με τους εκπροσώπους της κοινότητας και τους ιδιοκτήτες των καταστημάτων θεωρείται κλειδί στην επιτυχία του έργου. Αυτή επιτρέπει την καλύτερη κατανόηση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν τόσο οι επιχειρηματίες όσο και οι κάτοικοι της περιοχής, την καλύτερη οργάνωση και συμμετοχή όλων στην ανάδειξη της περιοχής και στην εφαρμογή του σχεδίου.

Μέσα από το παράδειγμα της Κινέζικης κοινότητας αναδεικνύεται η επιθυμία συμμετοχής του Δήμου σε μια υπάρχουσα δραστηριότητα, την οποία αναγνωρίζει, αποδέχεται και αναδεικνύει, αξιοποιώντας την μάλιστα ως πηγή κερδοφορίας. Αντί να αρνηθεί την ύπαρξη της κοινότητας, να την περιθωριοποιήσει ή να την καταπολεμήσει παρεμποδίζοντας την λειτουργία της, επιλέγει να την εντάξει στην ταυτότητα της πόλης κεφαλαιοποιώντας μάλιστα την δημοτικότητά της.

1.2.2 Λειψία

Μετά το 1990 ο πληθυσμός της Λειψίας μειώθηκε κατά 100.000 με αποτέλεσμα να προκύψουν 45.000 κενές κατοικίες, πολλές από τις οποίες βρίσκονται σε κτίρια μεγάλης ιστορικής και αρχιτεκτονικής σημασίας. Η έκταση του φαινομένου οδήγησε το Σύλλογο Νοικοκυριών (HausHalten e.V.) να αναλάβει το 2004 πρωτοβουλία για τη διαχείριση των κενών κατοικιών της πόλης.



Εικόνα 1-9: Ιστορικό κτίριο προς αξιοποίηση
Η χαρακτηριστική επιγραφή “*Wächterhaus*” είναι ο τρόπος αναγνώρισης των κτιρίων που προσφέρονται για αξιοποίηση.
Πηγή: HausHalten e.V. Leipzig, haushalten.org

Στόχος της πρωτοβουλίας είναι η διατήρηση εγκαταλελειμμένων ιστορικών κτιρίων της πόλης με παραχώρησή τους σε άτομα και ομάδες της αποκαλούμενης «δημιουργικής βιομηχανίας» για μη εμπορική χρήση (χρήση των χώρων για εκθέσεις, ημερίδες και εκδηλώσεις, εκπαιδευτικούς σκοπούς).

Με αυτό τον τρόπο οι ιδιοκτήτες απαλλάσσονται από το κόστος αποκατάστασης, συντήρησης και προστασίας των ακινήτων τους, ενώ οι νέοι «χρήστες» των κτιρίων αυτών εξασφαλίζουν χωρίς ενοίκιο, χώρους που ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις τους με την υποχρέωση να καλύπτουν τα λειτουργικά έξοδα και το κόστος όποιων οικοδομικών εργασιών εκτελέσουν σε αυτά. Μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη ο Σύλλογος Νοικοκυριών αποκτά το δικαίωμα χρήσης για διάστημα που κυμαίνεται μεταξύ 5 και 10 ετών. Με τη σειρά του ο Σύλλογος Νοικοκυριών παραχωρεί το ακίνητο σε ενδιαφερόμενους, μετά από τη σύναψη συμφωνίας μεταξύ τους ώστε να διασφαλιστεί η αξιοποίηση του ακινήτου (haushalten.org, 2013).

Πετυχημένο παράδειγμα αποτέλεσε η περίπτωση του Römerberg της Φρανκφούρτης. Ανακατασκευάστηκαν όλα τα ιστορικά κτίρια και σε ορισμένες περιπτώσεις ανεγέρθηκαν νέα που σεβάστηκαν τον αρχιτεκτονικό ρυθμό των παλαιότερων. Η προσπάθεια ενισχύθηκε από την εγκατάσταση δημόσιων οργανισμών που δραστηριοποιούνται στον τομέα του πολιτισμού, όπως μουσεία, γκαλερί, θέατρα και πολυχώροι καλλιτεχνικής έκφρασης.

1.2.3 Δουβλίνο

Η περίπτωση της περιοχής Temple Bar του Δουβλίνου αποτελεί ένα από τα πλέον επιτυχημένα παραδείγματα διαχείρισης του αστικού χώρου μέσω του στρατηγικού σχεδιασμού, της συνεργασίας ιδιωτικού και δημόσιου τομέα καθώς και τη χρηματοδοτική αρωγή της Ε.Ε μέσα από το πρόγραμμα URBAN. Αφορά μία από τις ιστορικές περιοχές της πόλης, που λειτούργησε κατά τον 19^ο αιώνα κυρίως ως κέντρο εμπορικών δραστηριοτήτων.

Κατά τη δεκαετία του 1950 και έπειτα, η περιοχή άρχισε να βιώνει έναν έντονο οικονομικό μαρασμό και απαξίωση του κτιριακού όγκου της. Τα φαινόμενα της υποβάθμισης άρχισαν να παίρνουν τεράστιες διαστάσεις τη δεκαετία του '80 με χαρακτηριστικό παράδειγμα την απόφαση της δημόσιας εταιρείας αστικών μεταφορών να δημιουργήσει ένα σύγχρονο συγκοινωνιακό κόμβο ώστε να ενώσει τα δρομολόγια λεωφορείων με τον σιδηροδρομικό σταθμό της πόλης του Δουβλίνου. Παρόλο που φαινόταν ως ένα εξαιρετικά σημαντικό έργο, δεν υλοποιήθηκε ποτέ μετά από διαμαρτυρίες των κατοίκων αλλά και τοπικών οργανώσεων που δραστηριοποιούνταν στην περιοχή. Ο λόγος ήταν η κατεδάφιση μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επένδυση.

Έτσι, έγινε ένα μεγάλο βήμα για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως πολιτιστική συνοικία με κύριες χρήσεις υπηρεσίες πολιτιστικού και

ψυχαγωγικού χαρακτήρα, πολιτιστικούς οργανισμούς και επενδύσεις. Ο συνδυασμός της επικοινωνίας μεταξύ του Δήμου και των τοπικών οργανώσεων καθώς και η στήριξη της Ε.Ε μέσω του πιλοτικού προγράμματος URBAN είχαν ως αποτέλεσμα τη διατήρηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, τη βελτίωση των υποδομών της και την αξιοποίηση του υποβαθμισμένου κτιριακού όγκου της με τέτοιο τρόπο ώστε να εξελιχθεί σε μια περιοχή ήπιας κατοικίας με έμφαση στις κοινωνικές δομές.

1.2.4 Άμστερνταμ

Η περιοχή Jordan αποτελεί μία από τις ιστορικές αστικές συνοικίες της πόλης του Άμστερνταμ, αναπτύχθηκε ως βιομηχανικό – βιοτεχνικό κέντρο, όπου φιλοξενούσε τα εργοστάσια ζάχαρης, σαπουνιών, χρωμάτων και εργαστήρια υφαντουργίας. Τη δεκαετία του '70 η περιοχή γνωρίζει έντονα σημάδια υποβάθμισης λόγω του μεγάλου κύματος προαστικοποίησης, με αποτέλεσμα την εγκατάλειψη και υποβάθμιση των κτιρίων. Έτσι, άρχισε να μετατρέπεται σε περιοχή στέγασης κατώτερων στρωμάτων (κυρίως μεταναστών) με εμφανή σημάδια υπερσυγκέντρωσης και προβλημάτων υγειονομικής φύσεως.

Η πολιτική του Δήμου για επανασυγκέντρωση κατοίκων και υπηρεσιών βασίστηκε στην κατεδάφιση μεγάλου τμήματος των ιστορικών κτιρίων και την ανέγερση συγκροτημάτων κατοικιών. Οι πολίτες και οι τοπικές οργανώσεις θέλοντας να διαφυλάξουν το αστικό περιβάλλον και την ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής πέτυχαν την έναρξη προγραμμάτων ανακαίνισης και αναπαλαίωσης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, με συγκεκριμένες προδιαγραφές, γενναιόδωρες επιχορηγήσεις, φορολογικές ελαφρύνσεις κλπ με σκοπό να περιοριστούν οι συνέπειες στην κοινωνική σύνθεση της περιοχής. Βέβαια, από τη δεκαετία του '80 που έγιναν οι μεταρρυθμίσεις έως σήμερα, διαφαίνεται μία σημαντική αλλαγή στις κοινωνικές και οικονομικές δομές της περιοχής, η οποία από φτωχογειτονιά χαμηλών εισοδηματικών τάξεων εξελίσσεται σε μία περιοχή μεσαίων κοινωνικών τάξεων με υψηλά εισοδήματα.

Ανάλογες πρωτοβουλίες ανελήφθησαν αργότερα σε πόλεις όπως το Ρότερνταμ, το Μπιλμπάο, η Γλασκώβη, το Παρίσι, η Ρεν, το Μονπελιέ, η Βαρκελώνη, το Πόρτο κλπ. Βέβαια, σε κάθε πόλη εφαρμόζεται με ένα ιδιαίτερο τρόπο που έχει να κάνει με τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, τις οικονομικές δραστηριότητες που φιλοξένησε στο παρελθόν η περιοχή, το βαθμό απαξίωσης που υπέστη, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και το μέγεθος του κρατικού παρεμβατισμού. Άλλωστε, οι κρατικές αρχές είναι αυτές που θέτουν τις νέες αναπτυξιακές προτεραιότητες και καθορίζουν τις χρήσεις γης.

1.3 Ολοκληρωμένες πολιτικές άλλων κρατών

Τα ακόλουθα παραδείγματα χάραξης πολιτικών προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς από άλλα κράτη (με τα οποία η Ελλάδα βρίσκεται σε συνεργασία ή αλληλεπίδραση) μπορούν να λειτουργήσουν ως υπόδειγμα στον ελληνικό χώρο.

1.3.1 Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

Μόλις στα μέσα του 20^{ου} αιώνα ο πολιτικός κόσμος άρχισε να συνειδητοποιεί την ανάγκη προστασίας της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς και προέβη σε χάραξη πολιτικής, η οποία αποτυπώθηκε σε νόμο το 1966. Σύμφωνα με αυτόν η ομοσπονδιακή κυβέρνηση μέσα από τις αρμόδιες υπηρεσίες της δίνει τις κατευθυντήριες γραμμές, συμβάλλει και ενθαρρύνει τις Πολιτείες να εφαρμόζουν μέτρα προστασίας του πολιτιστικού πλούτου. Με τη σειρά τους είναι υπεύθυνες, με γνώμονα τις ανάγκες τους, για τη χάραξη δικής τους πολιτικής, την οποία διαχειρίζεται το αρμόδιο πολιτειακό όργανο σε συνεργασία με ιδιωτικούς και τοπικούς φορείς στο πνεύμα του ομοσπονδιακού νόμου. Στην προσπάθεια αυτή σημαντικός αρωγός είναι ο ιδιωτικός τομέας (ΜΚΟ, ιδιοκτήτες, τοπικές ενώσεις, ιδρύματα) κυρίως γιατί στην ιδιοκτησία του ανήκουν τα περισσότερα μνημεία και αγαθά πολιτιστικής αξίας. Οι κρατικές αρχές φροντίζουν για τη συμμετοχή τους στη χάραξη της πολιτικής για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και παρέχουν ελκυστικά φορολογικά κίνητρα.

Όσον αφορά τις οικονομικές ελαφρύνσεις, εκτός από αυτές που μοιάζουν με άλλων χωρών, ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να παραχωρεί μέρος των δικαιωμάτων του σε ίδρυμα ή οργανισμό που ασχολείται με την προστασία των μνημείων με αντάλλαγμα σημαντική μείωση των φορολογικών του υποχρεώσεων. Ο διακανονισμός αυτός ωφελεί οικονομικά τον ιδιοκτήτη και εξασφαλίζει τη διατήρηση του μνημείου σύμφωνα με τους όρους που θέτει ο συμβαλλόμενος οργανισμός, ο οποίος έχει πλέον δικαιώματα επί του ακινήτου.

1.3.2 Ηνωμένο Βασίλειο

Σχεδόν όλα τα μνημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος ανήκουν σε ιδιώτες λόγω του φεουδαρχικού παρελθόντος της χώρας. Παρ' όλα αυτά το κράτος αναλαμβάνει τα έξοδα συντήρησης με τη βοήθεια ιδιωτικών κεφαλαίων (χορηγών). Παράλληλα, ιδιωτικά ιδρύματα έχουν αναλάβει τη διαχείριση ιστορικών ακινήτων με την άδεια των ιδιοκτητών τους. Οι τελευταίοι ευνοούνται από καθεστώς απαλλαγών από φόρους κληρονομιάς και ΦΠΑ, εφόσον εγγυηθούν για τη διαχείριση και τη δυνατότητα επίσκεψης από το κοινό. Σε περίπτωση που οι ίδιοι υποστηρίξουν οικονομικά τις εργασίες

συντήρησης του μνημείου, το αντίστοιχο ποσό εξαιρείται από τον επιβαλλόμενο φόρο επί των κερδών (Σταματίου Ε., 2011).

Για τη διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς συνεργάζονται στενά εθνικοί, περιφερειακοί, τοπικοί φορείς και ιδιωτικοί οργανισμοί. Το Υπουργείο Πολιτισμού, Επικοινωνίας και Αθλητισμού (DCMS) είναι υπεύθυνο για την πίστωση και την κατανομή των κονδυλίων για τη διαφύλαξη των μνημείων, των οποίων την εποπτεία έχει σε εθνικό επίπεδο. Κύρια πηγή χρηματοδότησης των εργασιών συντήρησης αποτελεί ο εξίσου ανεξάρτητος κρατικός οργανισμός Heritage Lottery Fund (1994), ο οποίος καταρτίζει και δημοσιεύει τα προγράμματα επιχορήγησης που υποστηρίζει.

Η τοπική αυτοδιοίκηση φροντίζει για τη δημοσίευση των ιστορικών μνημείων της επικράτειάς της, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών ενός τέτοιου ακινήτου, τις ακριβείς εργασίες αποκατάστασης, την ορθή κατανομή των κρατικών επιχορηγήσεων (διατηρώντας παράλληλα κάθε κοινότητα και ταμείο διατηρητέων για επιπλέον οικονομική ενίσχυση) και για την παροχή αδειών για οποιαδήποτε είδους επέμβαση πάνω στα μνημεία. Ο προσανατολισμός της εθνικής πολιτικής στην προστασία των μνημείων σκοπό έχει την επαναχρησιμοποίησή τους κυρίως προς την ανάδειξη και οικονομική ανάκαμψη περιοχών που παρακμάζουν.

1.3.3 Γερμανία

Παρουσιάζει ιδιαιτερότητες ως προς την προστασία των μνημείων εξαιτίας του τρόπου διακυβέρνησης και αρμοδιοτήτων μεταξύ ομοσπονδιακής κυβέρνησης και κρατιδίων. Τα τελευταία είναι υπεύθυνα για τη διαφύλαξη των πολιτιστικών αγαθών με αποτέλεσμα να παρατηρείται ποικιλία ρυθμίσεων ανά περιοχή. Σε επίπεδο ομοσπονδιακού δικαίου η προστασία των μνημείων καθιερώνεται στον Πολεοδομικό Κώδικα, ενώ όλα τα κρατίδια διαθέτουν νόμο, όπου ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι μέθοδοι διατήρησής τους.

Εκεί, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι η κυβέρνηση του κρατιδίου αναθέτει στα δημοτικά συμβούλια τη διαχείριση της προστασίας των «πολιτιστικών μνημείων» και την ίδρυση ειδικών υπηρεσιών χωρίς την άδεια των οποίων δε θα μπορεί να γίνεται κανενός είδους παρέμβαση. Οικονομικοί τροφοδότες της συντήρησης των μνημείων, εκτός από τις κυβερνήσεις είναι και οι Δήμοι, εκκλησιαστικά και άλλου τύπου ιδρύματα, όπως και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι απολαμβάνουν μειωμένο φόρο εισοδήματος. Στη γερμανική νομοθεσία ενθαρρύνεται η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων ως μουσείων, πολιτιστικών κέντρων, γραφείων και εμπορικών καταστημάτων (Σταματίου Ε., 2011).

1.3.4 Ισπανία

Το Σύνταγμα του 1992 και το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο (κυρίως ο νόμος του 1985 «για την ιστορική κληρονομιά») αναθέτουν στη δημόσια διοίκηση την

υποχρέωση της προστασίας των πολιτιστικών αγαθών της χώρας. Αρμόδιοι φορείς ορίζονται οι υπηρεσίες για την προστασία της ιστορικής κληρονομιάς σε επίπεδο κεντρικής διοίκησης και αυτόνομων κοινοτήτων. Ευθύνη αυτών είναι η καταγραφή και ένταξη των μνημείων στο Γενικό Μητρώο Αγαθών Πολιτιστικού Ενδιαφέροντος, για τα οποία κάθε δήμος είναι υποχρεωμένος να συντάξει Ειδικό Σχέδιο Προστασίας βάσει του οποίου πραγματοποιούνται διαδικασίες συντήρησης.

Στην περίπτωση που ιδιώτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) αναλαμβάνουν τα έξοδα αποκατάστασης ακινήτων τυγχάνουν φοροαπαλλαγών. Ειδικότερα, αποκτώντας ή συντηρώντας αυτά έχουν επιστροφή 15% των δαπανών, ενώ αν έχουν προβεί σε δωρεά 10 – 30% μείωση του δηλωμένου φόρου εισοδήματος. Τα εγγεγραμμένα στο Γενικό Μητρώο μνημεία εξαιρούνται από το φόρο ακίνητης περιουσίας. Οι εργασίες συντήρησης δεν επιτρέπεται να αλλοιώνουν το χαρακτήρα των μνημείων, ούτε τον περιβάλλοντα χώρο αυτών.

1.3.5 Γαλλία

Το κράτος δαπανά τεράστια ποσά ετησίως (περίπου 300 εκατ. ευρώ) για την προστασία των «ιστορικών» μνημείων, από τα οποία το 75% διατίθενται αποκλειστικά από το ίδιο. Το σύστημα διαχείρισής τους είναι αποκεντρωμένο επειδή μεγάλο ποσοστό ανήκει στις τοπικές κοινότητες, που μεριμνούν με πόρους υποβοηθούμενες από τις αντίστοιχες Νομαρχίες και τις Περιφέρειες.

Κάθε κοινότητα σχεδιάζει πλάνο «αστικοποίησης», βάσει του οποίου πραγματοποιούνται εργασίες παρέμβασης. Οι Δήμοι επιζητούν τη συνεργασία εύπορων ιδιωτικών φορέων, αλλά και γειτονικών κοινοτήτων με σκοπό τη δημιουργία περιοχών με «ιδιαίτερο χαρακτήρα και ιστορικό ενδιαφέρον». Επίσης, οι Περιφέρειες επιβλέπουν τις εργασίες που γίνονται σε αυτά και αναλαμβάνουν τη συντήρηση των προσώψεών τους.

Όσον αφορά τα ιστορικά μνημεία που αποτελούν περιουσία ιδιωτών ισχύουν:

- i. όσες επιδιορθώσεις γίνονται με πρωτοβουλία και επίβλεψη του κράτους επιβαρύνουν αρχικά τον ιδιοκτήτη. Το ποσό επιστρέφεται άμεσα από το κράτος.
- ii. οποιαδήποτε εργασία γίνεται με πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη επιβαρύνει τον ίδιο και το ποσό επιστρέφεται από το κράτος αρκεί το κτίριο να είναι επισκέψιμο για το κοινό. Αν δεν είναι, η επιστροφή καλύπτει το 50% του διατεθέντος ποσού.

Για τα μνημεία που δεν έχουν χαρακτηριστεί ιστορικά, αλλά αναγνωρίζεται ότι παρουσιάζουν καλλιτεχνική ιδιαιτερότητα, επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη το 50% του δαπανηθέντος για συντήρηση ποσού, αρκεί να είναι επισκέψιμο για το κοινό. Τέλος, σε ιδιοκτήτες κτισμάτων σε προστατευόμενες περιοχές

επιστρέφεται από το κράτος το 50% των εξόδων που κατέβαλαν για την εξωτερική συντήρηση των κτιρίων τους (Σταματίου Ε., 2011).

1.3.6 Σουηδία

Με 1700 κηρυγμένες θέσεις εθνικής κληρονομιάς και νομοθετική παράδοση από το 1666, ο σύγχρονος νόμος περί «διατήρησης της κληρονομιάς» ορίζει διαχειριστές αυτής δημοτικά διοικητικά συμβούλια σε τοπικό επίπεδο με την επικουρία του Εθνικού Συμβουλίου Κληρονομιάς. Λοιποί νόμοι χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού αναθέτουν συναφείς αρμοδιότητες στους Δήμους αναφορικά με την ομαλή ένταξη διατηρητέων μνημείων στους σύγχρονους οικισμούς προβλέποντας αυστηρές κυρώσεις για κατασκευαστές και ιδιοκτήτες σε αντίθετη περίπτωση.

1.3.7 Φινλανδία

Η Εθνική Στρατηγική για την Αρχιτεκτονική Κληρονομιά (2001) ορίζει τον τρόπο διαχείρισης των διατηρητέων μνημείων και οικισμών στη χώρα. Σύμφωνα με αυτή κάθε Δήμος οφείλει να συστήσει αρχείο και βάση δεδομένων μνημείων, ενώ απαραίτητες κρίνονται τόσο η εκπαίδευση εξειδικευμένου προσωπικού όσο και η ενημέρωση του κοινού. Η απευθείας διαχείριση, χρηματοδότηση και οργάνωση των εργασιών συντήρησης γίνεται σε επίπεδο Περιφέρειας ή Δήμου με την κεντρική διοίκηση να διατηρεί τις αρμοδιότητες προγραμματισμού, επίβλεψης και έρευνας.

Έτσι, η τοπική αυτοδιοίκηση έχει την απόλυτη ευθύνη της συντήρησης των μνημείων και της ένταξής τους στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ οι Περιφέρειες φροντίζουν για την ορθή κατανομή των κονδυλίων από την Ε.Ε, η οποία χρηματοδοτεί έργα συντήρησης σχετιζόμενα άμεσα με την τουριστική ανάπτυξη και την εξάλειψη των περιφερειακών ανισοτήτων. Οι ιδιώτες-ιδιοκτήτες μνημείων οφείλουν να φροντίσουν οι ίδιοι για την διατήρηση των ακινήτων τους με το κράτος να καλύπτει μέρος των δαπανών. Τέλος, στα πλαίσια του στόχου για την ένταξη των μνημείων στη σύγχρονη κοινωνική ζωή, τα ακίνητα που συντηρούνται επαναχρησιμοποιούνται ως κατοικίες ή για να στεγάσουν κοινωφελή ιδρύματα, γραφεία και σχολεία.

1.3.8 Πολωνία

Η πολιτιστική κληρονομιά θεωρείται εθνικός θησαυρός και η κεντρική με τις τοπικές διοικήσεις οφείλουν να παρέχουν νομική, οικονομική και διαχειριστική υποστήριξη για την προστασία αυτής. Οι καταστροφικές συνέπειες των δύο παγκόσμιων πολέμων σε συνδυασμό με τις μετέπειτα πολιτικές εξελίξεις στη χώρα προκάλεσαν τον αφανισμό και την εγκατάλειψη πολλών ιστορικών μνημείων και οικισμών. Για τη διάσωση αυτών η σημερινή κυβέρνηση προσανατολίζεται στην παραχώρησή τους σε ιδιώτες παρέχοντάς τους

οικονομικά κίνητρα προκειμένου να προχωρήσουν στη συντήρηση και εκμετάλλευσή τους.

Έτσι, το κράτος μπορεί να δώσει επιχορηγήσεις στους ιδιοκτήτες ύψους έως και 50% για εργασίες συντήρησης, οι οποίες μπορεί να καλύπτουν και το 100% των εξόδων εάν το μνημείο είναι υψίστης πολιτιστικής σημασίας, ή κινδυνεύει άμεσα από καταστροφή ή οι εργασίες συντήρησής του είναι εξαιρετικά πολύπλοκες. Επιπλέον, η τιμή της αγοραπωλησίας για ακίνητο εγγεγραμμένο στο Εθνικό Μητρώο Μνημείων είναι μειωμένη κατά 50%, η χρέωση για την επικαρπία αποτελεί το 50% της αξίας του, δεν υπάγεται στο φόρο ακίνητης περιουσίας, εξαιρείται από τους φόρους κληρονομιάς και ιδιοκτησίας κατόπιν δωρεάς, οι εργασίες και υπηρεσίες συντήρησής του δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ, ενώ όλες οι κρατικές επιχορηγήσεις συντήρησής του δεν υπολογίζονται στο φόρο εισοδήματος (Σταματίου Ε., 2011).

1.3.9 Σλοβακία

Μέχρι το 1989 η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ήταν αποκλειστική αρμοδιότητα του κράτους με φορέα διαχείρισης το Ίδρυμα Συντήρησης Μνημείων. Τα επόμενα έτη σημειώθηκαν πολιτικές αλλαγές στη χώρα, οι οποίες δεν άφησαν ανεπηρέαστη και την πολιτική διαφύλαξης των αγαθών πολιτιστικής αξίας. Έτσι, μέσα από μία σειρά νομοθετημάτων, η αρμοδιότητα διαφύλαξης των μνημείων μεταβιβάστηκε στα νεοσυσταθέντα περιφερειακά και τοπικά όργανα, τα οποία χειρίζονται και τα εθνικά ποσά που δίδονται από το Ίδρυμα για την πραγματοποίηση εργασιών συντήρησης και αναστήλωσης.

Η κεντρική διοίκηση στην προσπάθειά της να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της νέας πολιτικής πραγματικότητας δεν διαθέτει πλέον τη δυνατότητα δέσμευσης κονδυλίων για τη διατήρηση των μνημείων που ανήκουν στο κράτος. Τα ποσά που διατίθενται, είτε τακτικά από τον προϋπολογισμό είτε έκτακτα από έσοδα κρατικών παιχνιδιών μειώνονται ολοένα και περισσότερο και μοναδική ελπίδα αποτελεί η συγχρηματοδότηση έργων αναστήλωσης από την Ε.Ε.

Παράλληλα, ενθαρρύνεται, όπως και στις άλλες πρώην σοσιαλιστικές χώρες, η ιδιωτικοποίηση των ακινήτων ιστορικής σημασίας, έτσι ώστε οι νέοι ιδιοκτήτες να αναλάβουν τα έξοδα συντήρησης στα οποία δεν μπορεί να ανταποκριθεί το κράτος με αντάλλαγμα κάποιες φοροαπαλλαγές (μείωση της φορολογικής βάσης). Για να εξαιρεθούν τα ακίνητα από τους φόρους θα πρέπει να είναι πάνω από μία πενηκονταετία ενταγμένα στο Γενικό Κατάλογο Μνημείων ή να βρίσκονται σε προστατευόμενη περιοχή ή να έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακά.

Επιπλέον, η Σλοβακία αναγνωρίζοντας τη συμβολή των πολιτιστικών μνημείων της στην τουριστική και οικονομική ανάπτυξη της προσβλέπει σε μεγάλες δεσμεύσεις κοινοτικών ποσών για τη διατήρηση και ανάδειξή τους.

1.4 Συμπεράσματα

Παρά τις εμφανιζόμενες αποκλίσεις λόγω πολιτικού καθεστώτος, ιστορικού παρελθόντος, οικονομικής ανάπτυξης καθώς και εκπαίδευσης και κουλτούρας του λαού, τα κράτη ακολουθούν μία κοινή πρακτική στη σχεδίαση και εφαρμογή των πολιτικών τους για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία περιέχεται στα ακόλουθα:

- i. Υιοθέτηση αποκεντρωμένου συστήματος διαχείρισης του πολιτιστικών μνημείων. Η κεντρική διοίκηση χαράσσει την πολιτική, η τοπική αυτοδιοίκηση διαχειρίζεται και εκτελεί, ενώ κεντρικός αρμόδιος φορέας επιβλέπει και συνεπικουρεί από πλευράς του κράτους (π.χ. ο English Heritage στη Μ. Βρετανία).
- ii. Καταγραφή, αρχειοθέτηση και ταξινόμηση κατά βαθμό σπουδαιότητας των διατηρητέων για να είναι εφικτή η νομική κάλυψή τους και να διευκολύνεται το σύστημα φορολογικών ελαφρύνσεων προς τους ιδιοκτήτες. Επιχειρείται παράλληλη προώθηση της ψηφιακής επεξεργασίας βάσης δεδομένων για τα μνημεία με συσχέτισμό κειμένου, φωτογραφιών και γραφικών για καθένα από αυτά.
- iii. Ενθάρρυνση συμμετοχής των κοινωνικών εταίρων και των ιδιωτικών κεφαλαίων στη χάραξη και την εφαρμογή πολιτικής για την προστασία των μνημείων (παραδείγματα αποτελούν οι εκάστοτε διαβουλεύσεις με ΜΚΟ και τοπικές ενώσεις ή οι φορολογικές ελαφρύνσεις για ιδιοκτήτες και ιδιωτικούς φορείς που αναλαμβάνουν εργασίες αποκατάστασης).
- iv. Μέριμνα για την εκπαίδευση εξειδικευμένου προσωπικού στον τομέα της συντήρησης και την επαγγελματική αποκατάστασή του, καθώς και ενημέρωση και ευαισθητοποίηση της κοινής γνώμης για τη σημασία της διατήρησης του πολιτιστικού πλούτου.
- v. Πολιτική σύμφωνα με τις αρχές της ολοκληρωμένης συντήρησης. Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός εντάσσει το διατηρητέο στον οικιστικό χώρο και στη σύγχρονη κοινωνική ζωή. Τα μνημεία αναστηλώνονται και συντηρούνται για να επαναχρησιμοποιηθούν ως οικήματα ή ως δημόσια κτίρια.
- vi. Επανένταξη των μνημείων στη σύγχρονη κοινωνική και οικονομική ζωή με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη. Η επανάχρηση και προσβασιμότητα των μνημείων από το κοινό σκοπό έχουν τη βελτίωση των δεικτών για την απασχόληση, την οικονομική και τουριστική ανάπτυξη και την άνοδο του βιοτικού επιπέδου κυρίως των υποβαθμισμένων περιοχών. Μέσα από την εξάλειψη των περιφερειακών ανισοτήτων και την τοπική οικονομική ευρωστία η αειφόρος ανάπτυξη, επιταγή των τελευταίων δεκαετιών, είναι στόχος εφικτός.

2. Το ιστορικό κέντρο των πρόσφατων δεκαετιών

Η Αθήνα, και ειδικότερα το ευρύτερο κέντρο της, βιώνει σήμερα μία πολυδιάστατη κρίση. Ορισμένες διαστάσεις της κρίσης, όπως τα περιβαλλοντικά και τα πολεοδομικά προβλήματα, έχουν ιστορία δεκαετιών και παρά ορισμένες, πολεοδομικού κυρίως χαρακτήρα βελτιώσεις, παραμένουν και χαρακτηρίζονται από διαχρονική αδυναμία αντιμετώπισής τους. Άλλες διαστάσεις της κρίσης, όπως τα κοινωνικά προβλήματα και ιδίως αυτά που συνδέονται με τις συνέπειες από τη δυσανάλογη ποσοτικά παρουσία παράνομων μεταναστών είναι πιο πρόσφατες και συνεχώς οξύνονται. Η βαθμιαία απόσυρση των κατοίκων καθώς και πολλών υπηρεσιών του δημόσιου τομέα στα προάστια οδήγησε σε βίαιη αλλαγή των αστικών λειτουργιών στο ιστορικό κέντρο.

Οι συνθήκες αυτές στη συνέχεια, οδήγησαν στην απαξίωση του κτιριακού αποθέματος με την αύξηση των κενών ή και εγκαταλελειμμένων κτιρίων και διαμερισμάτων καθώς και στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και των λειτουργιών της πόλης με αποτέλεσμα τη συνακόλουθη απαξίωση και κάποιες φορές εξαθλίωση των ιστορικών οροσήμων και διαδρομών της πόλης (πλατεία Κλαυθμώνος, Εμπορικό Τρίγωνο, Σταδίου, πλατεία Δικαιοσύνης, Αθηνάς, περιοχή Εθνικού Θεάτρου, Γεράνι, πλατεία Λαυρίου και Βάθης, περιοχή Μουσείου, πλατεία Βικτωρίας, Πατησίων κλπ).

2.1 Το κέντρο της Αθήνας σήμερα

Το ιστορικό κέντρο της Αθήνας μετεξελίχθηκε σε μία «προβληματική» περιοχή μετά το 2006. Η καθυστέρηση στην εμφάνιση προβλημάτων οφείλεται κυρίως στις διεργασίες που έλαβαν χώρα στην πόλη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων. Η προετοιμασία μιας τόσο σημαντικής διοργάνωσης δημιούργησε προσδοκίες και μία πρωτόγνωρη εγρήγορση των αρμόδιων κρατικών αρχών. Η χρηματοδότηση εκτενών παρεμβάσεων με αποκορύφωμα την πεζοδρόμηση της Αποστόλου Παύλου και της Ερμού, δημιουργούν προϋποθέσεις για συνολική αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου. Με τη συμβολή του ιδιωτικού τομέα, ξενοδοχεία αναβαθμίζονται, προσόψεις κτιρίων επισκευάζονται και νέα καταστήματα ανοίγουν.

Όμως, η θετική μετεξέλιξη ανακόπηκε αμέσως μετά τη λήψη των αγώνων. Η χρηματοδότηση των έργων ανάπλασης διακόπηκε, τα μέτρα ασφαλείας ατόνησαν και τα σημάδια παρακμής έκαναν ξανά την εμφάνισή τους (ΙΤΕΠ, 2010). Οι δημόσιες επενδύσεις για έργα ανάπλασης διαμέσου της ΕΑΧΑ ΑΕ⁴ για τα έτη 2004 – 2009 μειώθηκαν στα 15 εκατ. ευρώ, ενώ για τα έτη 2000 – 2004 ανήλθαν σε 120 εκατ. ευρώ.

⁴ ΕΑΧΑ: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας

Συγκεκριμένα, μετά το 2004, συντελείται μία ριζική διαφοροποίηση των μεταναστευτικών ροών στην ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου, η οποία συνίσταται στην υπέρμετρη συγκέντρωση αιτούντων άσυλο και μεταναστών χωρίς νομιμοποιητικά έγγραφα, για τους οποίους η Ελλάδα αποτελεί συνήθως όχι τον προορισμό αλλά ένα σταθμό/πέρασμα της μεταναστευτικής τους διαδρομής. Η πλειονότητα του πληθυσμού αυτού βιώνει μία ιδιότυπη μορφή ομηρίας, αφού η νόμιμη παραμονή τους στην Ελλάδα είναι αδύνατη, η επιστροφή στην πατρίδα τους είναι πρακτικά ή νομικά ανέφικτη και η μετάβασή τους σε άλλη χώρα της Ε.Ε δεν είναι επιτρεπτή (Κανονισμός Δουβλίνο II).



Εικόνα 2-1: Χώρος «άτυπης» στέγασης μεταναστών στη γωνία Ευριπίδου και Αριστοφάνους

Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Ο πληθυσμός αυτός αναζητά φτηνή στέγη είτε σε εγκαταλελειμμένα κτίρια του ιστορικού κέντρου είτε σε κτίρια που βρίσκονται σε άθλια κατάσταση και ενοικιάζονται από Έλληνες ιδιοκτήτες δίχως τις νόμιμες διαδικασίες. Τα κτίρια αυτά συνιστούν απειλή κατά της δημόσιας υγείας καθώς αποτελούν εστίες μόλυνσης. Επιπροσθέτως, η εγκατάσταση πλήθους αλλοδαπών στα κτίρια αυτά επιφέρει απαξίωση της περιουσίας των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων αλλά και της περιοχής γενικότερα. Η φοροδιαφυγή επίσης αποτελεί μείζον πρόβλημα καθώς οι ιδιοκτήτες των σπιτιών ενοικιάζουν τα κτίρια δίχως τις νόμιμες διαδικασίες. Έτσι, συχνά τα κτίρια αυτά εκκενώνονται με εισαγγελική παρέμβαση. Όμως, η απλή εκκένωση των χώρων αυτών

δίχως την ταυτόχρονη δημιουργία χώρων φιλοξενίας για τις ευπαθείς ομάδες, οδηγεί σε περαιτέρω όξυνση του προβλήματος, επισημαίνοντας έτσι την άμεση σχέση που έχουν οι πολεοδομικά υποβαθμισμένες περιοχές με την εμφάνιση φαινομένων οικονομικής και κοινωνικής παρακμής.

2.2 Βασικοί λόγοι υποβάθμισης

Η ραγδαία και σοβαρή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής τόσο των γηγενών όσο και των μεταναστών στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και τις ευρύτερες περιοχές αφορά βέβαια και στην υπέρμετρη συγκέντρωση παράνομων μεταναστών και στον συγκρουσιακό χαρακτήρα της συνύπαρξής τους με τους εγκατεστημένους στο κέντρο, αλλά δεν περιορίζεται σε αυτή.

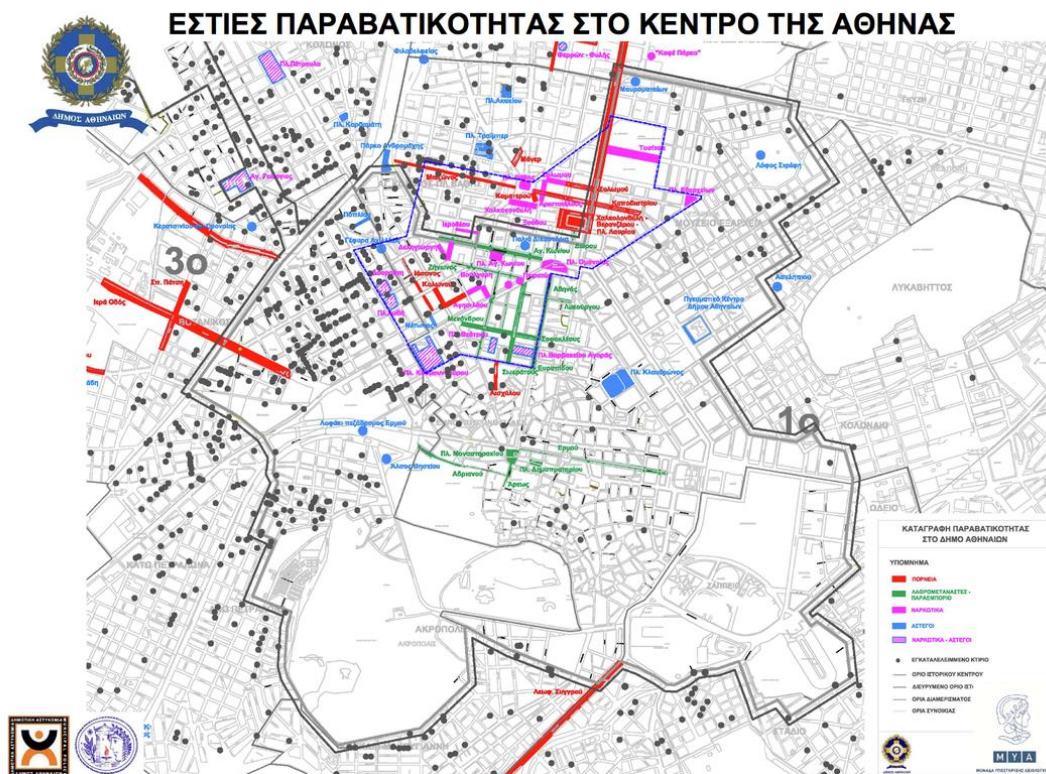
Στην υποβάθμιση συμβάλλουν επίσης η αυξημένη παραβατικότητα και η ανεπαρκής αστυνόμευση, η όλο και αυξανόμενη παρουσία αστέγων, η παράνομη δραστηριότητα εκδιδόμενων προσώπων, τα οποία όλο και συχνότερα πέφτουν θύματα εμπορίας ανθρώπων, η έλλειψη ελεύθερων χώρων και παρεμβάσεων, η πληθώρα εγκαταλελειμμένων κτιρίων, η ανεπαρκής καθαριότητα της πόλης, η αυξημένη ατμοσφαιρική ρύπανση και ηχορύπανση, οι βανδαλισμοί κτιρίων κατά τη διάρκεια διαδηλώσεων, η κατάληψη δημόσιων χώρων από παράνομες χρήσεις, η ανάπτυξη της βιομηχανίας της διασκέδασης και η εγκατάσταση κέντρων με οχληρές δραστηριότητες που επιβαρύνουν το αστικό τοπίο και εκτοπίζουν τους κατοίκους και η απομάκρυνση δημόσιων υπηρεσιών από το κέντρο της πόλης.



Διάγραμμα 2-1: Δημοσκόπηση για τα βασικά προβλήματα του κέντρου (2012)

Πηγή: Έρευνα της Public Issue, publicissue.gr

Επιπλέον, η αύξηση του παραεμπορίου, η κάμψη της επιχειρηματικής δραστηριότητας των εμπορικών καταστημάτων, η πτώση της τουριστικής βιομηχανίας, η εξαιρετικά μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα καθώς και η πτώση της ζήτησης, η οποία αφορά ακόμη και στα λιγοστά νεόδμητα διαμερίσματα των συνοικιών του κέντρου επιδρούν καθοριστικά στην ανάσχεση της οικοδομικής ανάκαμψης. Τέλος, η δημοσιονομική κρίση σε συνδυασμό, μεταξύ άλλων, με την πρωτοφανή αύξηση της ανεργίας στην Αττική και την όλο και συχνότερη αναστολή της λειτουργίας προνοιακών δομών, επιδεινώνει τις συνθήκες που επικρατούν στην πόλη, κάτι που υπονομεύει τη συνεκτικότητα του αστικού ιστού και εντείνει την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στο κέντρο της Αθήνας.



Εικόνα 2-2: Εστίες παραβατικότητας στο Δήμο Αθηναίων
(με κουκίδες φαίνονται τα εγκαταλελειμμένα από τις καταγραφές του Δήμου)
Πηγή: Δήμος Αθηναίων

Συγκεκριμένα για την περιοχή του κέντρου, αντίθετα με τις προσδοκίες που καλλιεργήθηκαν με το Π.Δ «Περί καθορισμού χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή – Κέντρου», το Π.Δ δεν εφαρμόστηκε με αποτέλεσμα την αλλοίωση του αστικού ιστού. Η παραπάνω εξέλιξη συνοδεύθηκε από τη μείωση της βιοτεχνικής δραστηριότητας. Από τις 1300 βιοτεχνίες που υπήρχαν μέχρι τις αρχές του 1990, έχουν παραμείνει οι 300. Όσον αφορά τον μόνιμο πληθυσμό στον Δήμο Αθηναίων τη δεκαετία 2001 – 2011 μειώθηκε κατά 18% (133.000 άνθρωποι περίπου).

Τέλος, η υποβάθμιση συνδυάζεται και με την αποχώρηση από το κέντρο μεγάλων Δημοσίων ή ημι-δημόσιων Υπηρεσιών όπως αυτή του Υπουργείου Παιδείας (Μητροπόλεως), του ΙΚΑ (Πειραιώς), του Εφετείου (Σωκράτους) και του Ειρηνοδικείου (Ομόνοια), του Υπουργείου Γεωργίας (πλατεία Βάθης), του ΟΤΕ (Εξάρχεια), του Χρηματιστηρίου Αθηνών, των Κεντρικών Γραφείων της Εθνικής Ασφαλιστικής κλπ.

Τα τελευταία χρόνια, η κινδυνολογία περί ανεξέλεγκτης παράτυπης μετανάστευσης συνυπήρχε ρητά με την απόδοση της υποβάθμισης κεντρικών περιοχών της πρωτεύουσας στην παρουσία μεταναστών. Βεβαίως, η ρητορική αυτή αποσιωπά το ότι οι μετανάστες εγκαταστάθηκαν σε μία ήδη υποβαθμισμένη πόλη, δηλαδή παραβλέπει το ότι η παρουσία αλλοδαπών δεν ήταν εκείνη που έτρεψε σε φυγή τους γηγενείς κατοίκους του κέντρου της πόλης. Το αστικό περιβάλλον της Αθήνας βρισκόταν ήδη σε μία διαδικασία υποβάθμισης, και μάλιστα ήταν οι προβληματικές συνθήκες κατοίκησης, όπως τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και οι κατοικίες οι οποίες βρίσκονταν σε κακή κατάσταση αλλά είχαν χαμηλό ενοίκιο, των κεντρικών συνοικιών της Αθήνας, εκείνες που προσέλκυαν, εξ' ανάγκης πάντα, τους μεταναστευτικούς πληθυσμούς (Αρβανιτίδης Π., Σκούρας Δ., 2009).

Η υποβάθμιση του κέντρου χρονικά προσδιορίζεται μετά τα μέσα της δεκαετίας του '70, όπου ξεκινά η μετακίνηση των μεσοαστικών και μεγαλοαστικών στρωμάτων προς τα προάστια της πόλης. Η εν λόγω μετακίνηση σχετίζεται με την επιβάρυνση του αστικού χώρου, εξαιτίας της άναρχης και πυκνής δόμησης, της συχνά αυθαίρετης αυτοστέγασης, της κυριαρχίας της αρχιτεκτονικής των πολυκατοικιών, της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και της έλλειψης υποδομών. Η μετακίνηση των υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων στα προάστια είχε προκαλέσει ήδη πριν την έλευση των μεταναστών, τη μεταβολή των οικιστικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών των κεντρικών συνοικιών της πόλης και είχε συμβάλει στην κοινωνική τους υποβάθμιση, με πιο απτή της ένδειξη την αποδυνάμωση της γειτονιάς ως κοινωνικού περιβάλλοντος. Μάλιστα, τα σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης και παραβατικότητας (ληστείες, παραεμπόριο, ναρκωτικά, trafficking μεταναστών, κλπ) εκδηλώνονται όχι τη δεκαετία του '90, όταν και άρχισε να κατοικείται το κέντρο από μετανάστες, αλλά κυρίως μετά το 2004, αφού είχαν ολοκληρωθεί οι παρεμβάσεις της πολιτείας και τα έργα ανάπλασης.

Η εισροή μεταναστών τη δεκαπενταετία 1990 – 2005 προσέδωσε σταδιακά ένα πολυεθνικό χαρακτήρα στις γειτονιές του κέντρου. Στην Αθήνα, σε αντίθεση με άλλες μητροπόλεις του δυτικού κόσμου, επικρατεί η κοινωνική μείξη. Η ομοιομορφία της χωρικής κατανομής και η απουσία γκέτο μεταναστών δεν συνεπάγονται την εξαφάνιση ή την άμβλυση των κοινωνικών και οικονομικών ανισοτήτων μεταξύ των πληθυσμών, γηγενών και αλλοδαπών, που συμβιώνουν στις ίδιες συνοικίες. Δεδομένου ωστόσο ότι οι

μετανάστες δεν αποτελούν μία ομοιογενή κατηγορία, εύκολα γίνεται αντιληπτό ότι στη διαδικασία υποβάθμισης της πόλης κρίσιμος είναι ο ρόλος όχι των μεταναστευτικών ομάδων που σημείωσαν ανοδική κοινωνική κινητικότητα, και που λίγο πολύ εντάχθηκαν στην κοινωνία υποδοχής, αλλά εκείνων των μεταναστευτικών ομάδων που βιώνουν μία κοινωνική αποστέρωση και διαβιούν σε συνθήκες εξαθλίωσης.

2.3 Συνθήκες στέγασης

Στην Αθήνα, με τα μισογκρεμισμένα νεοκλασικά, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια διαμερισμάτων, αποθηκών, βιοτεχνικών εργαστηρίων και εργοστασιακών εγκαταστάσεων, οι μετανάστες βρίσκουν προσωρινά καταφύγιο σε «αστικά κενά», σε χώρους που τους διακρίνει η εγκατάλειψη, δηλαδή σε «χώρους που διασπούν τη συνοχή των οικοδομικών τετραγώνων και των προκαθορισμένων χρήσεων». Εντέλει οικειοποιούνται τα αστικά κενά, τα οποία μάλιστα συχνά βρίσκονται στα όρια μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού χώρου. Η οικειοποίηση αυτή δεν έχει μόνιμο χαρακτήρα, δεδομένου ότι οι καταληψίες, όταν εκδιώχνονται από τις αρχές, αναγκαστικά βρίσκουν καταφύγιο σε γειτονικούς «κενούς» χώρους, δημιουργώντας έτσι ρευστές και μη ελέγξιμες συνθήκες κατοίκησης.

Αναφορικά με τις συνθήκες στέγασης, η ταυτόχρονη απουσία επαρκών δομών υποδοχής και κράτησης αλλοδαπών ωθεί τους πληθυσμούς αυτούς σε μία ιδιαίτερα δυσάρεστη, αν όχι τραγική κατάσταση. Οι «στερούμενοι στέγης» μετανάστες στην πλειοψηφία τους αναγκάζονται να διαβιούν σε ανθυγιεινές συνθήκες, εκμισθώνοντας διαμερίσματα σε κακή κατάσταση από Έλληνες ιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν τηρούν τις νόμιμες διαδικασίες και κερδοσκοπούν, εκμεταλλευόμενοι την ανάγκη των αλλοδαπών για στέγαση.

Στα διαμερίσματα αυτά, τα οποία λειτουργούν ως «υπνωτήρια», συνήθως χωρίς να εξασφαλίζεται η παροχή ρεύματος και πόσιμου νερού καθώς και η πρόσβαση σε χώρους υγιεινής, «στοιβάζονται» υπεράριθμοι αλλοδαποί. Σε άλλες περιπτώσεις, καταλαμβάνουν ερειπωμένες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, οικόπεδα με μισογκρεμισμένα κτίρια ή εγκαταλελειμμένα κτίρια και αποθήκες. Έτσι, το εγκαταλελειμμένο από τις προηγούμενες χρήσεις κτιριακό απόθεμα του ιστορικού κέντρου για να «αποδώσει» (με οικονομικούς όρους) φιλοξενεί τελικά, άτυπα ή όχι αυτές τις κοινωνικές ομάδες.

Πολλές φορές μέσα στα διαμερίσματα ζουν σε κακές υγειονομικές συνθήκες 30 – 40 μετανάστες. Σε παρόμοιες περιπτώσεις, σπίτια 70 – 100 τ.μ. ενοικιάζονται σε πάνω από 20 αλλοδαπούς με 70 ευρώ στον καθένα. Είναι φανερό ότι μία τέτοια παράνομη δραστηριότητα μπορεί να αποφέρει στον ιδιοκτήτη έσοδα μέχρι και 1.500 ευρώ μηνιαίως. Κάποιες παλιές πολυκατοικίες του κέντρου οι ιδιοκτήτες τις εκμισθώνουν σε κάποιον μεσάζοντα «επιστάτη», ο οποίος αναλαμβάνει την ενοικίαση σε μετανάστες

και την παραλαβή των ενοικίων από αυτούς. Υπάρχουν περιπτώσεις διαμερισμάτων όπου χώροι νοικιάζονται με την ώρα στην τιμή των 5 με 7 ευρώ.



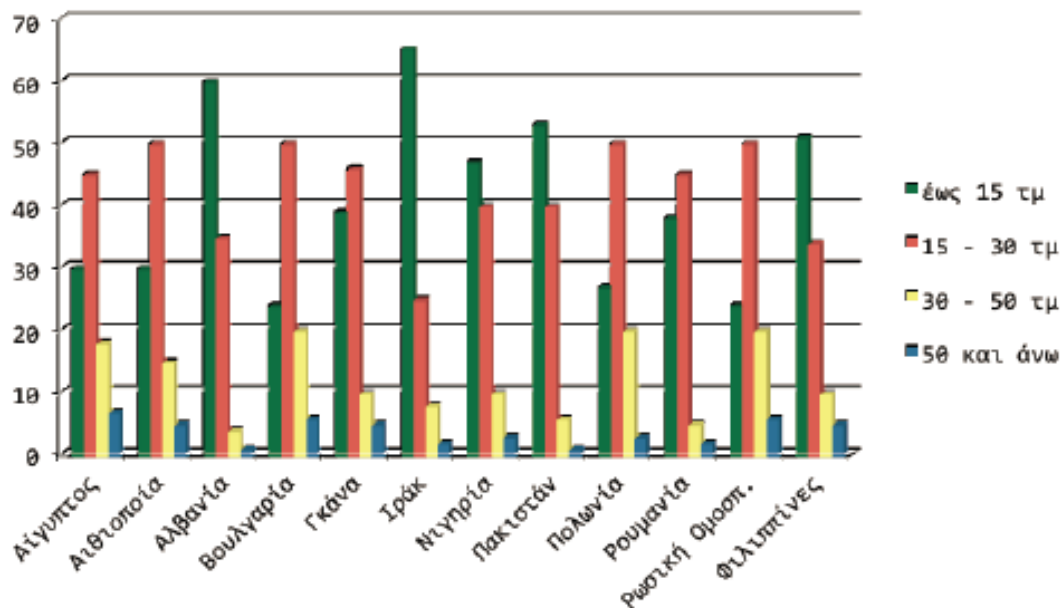
Εικόνα 2-3: Χώρος «άτυπης» στέγασης μεταναστών (Αγησιλάου 19)

Πηγή: Εφημερίδα «Έθνος»

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περίπτωση μιας παραμελημένης από τους ιδιοκτήτες πολυκατοικίας στο κέντρο της Αθήνας και συγκεκριμένα στην οδό Μενάνδρου 77. Η πολυκατοικία αυτή, σύμφωνα με την έκθεση της Διεύθυνσης Υγειονομικού Ελέγχου της Νομαρχίας Αθηνών, είχε άσχημες υγειονομικές συνθήκες. Κατόπιν εισαγγελικής παραγγελίας για την προάσπιση της δημόσιας υγείας, έγινε από το Δήμο Αθηναίων καθαρισμός της πολυκατοικίας και διόρθωση του αγωγού λυμάτων. Στην πολυκατοικία αυτή (Μενάνδρου 77) το ενοίκιο για χώρο 20 τ.μ. (όπου έμεναν 4 Αφγανοί το 2010) κόστιζε 350 ευρώ το μήνα.

Στο κέντρο της πόλης έχουν εντοπιστεί από τις υπηρεσίες του Δήμου περισσότερα από 400 σημεία μέσα σε στοές κτιρίων, σταθμούς μετρό, στάσεις λεωφορείων, άλση, πλατείες, πεζοδρόμους και εγκαταλελειμμένα κτίρια, τα οποία μετατρέπονται τις νυχτερινές ώρες σε «ξενοδοχεία απελπισμένων». Πριν τρία χρόνια, οι εκτιμήσεις έδειχναν ότι στο κέντρο της Αθήνας διαμένουν περίπου 1.700 άτομα που χαρακτηρίζονται ως «άστεγοι» (ΙΤΕΠ, 2010). Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις, μόνο στο τρίγωνο Γερανίου, Πειραιώς και Σοφοκλέους διαβιούν σε εγκαταλελειμμένα κτίρια περισσότεροι από 2.000 αλλοδαποί, στην πλειονότητά τους παράνομοι και επί της ουσίας άστεγοι.

Σε καθέναν από αυτούς δεν αντιστοιχούν περισσότερα από τέσσερα (4) τετραγωνικά. Στα υπόγεια των πολυκατοικιών και τα παλιά κτίρια της περιοχής, οι νεοαφιχθέντες μετανάστες ενοικιάζουν κάποιο χώρο που χωράει ένα κρεβάτι, ενώ συχνά κοιμούνται με βάρδιες. Η συγκατοίκηση τόσο πολλών μεταναστών σε τόσο περιορισμένο χώρο, επιβαρύνει τους όρους διαβίωσης και αναπαράγει τα φαινόμενα υποβάθμισης της ποιότητας ζωής όσων διαμένουν ή απασχολούνται στην ευρύτερη περιοχή.



Διάγραμμα 2-2: Μέγεθος κατοικίας ανά εθνικότητα στο Δήμο Αθηναίων
 Πηγή: Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος, Αθήνα

Από την άλλη, ο Δήμος Αθηναίων διατηρεί δύο ξενώνες αστέγων (οδοί Καρέα και Επικούρου), οι οποίοι όμως σε καμία περίπτωση δεν επαρκούν, τη στιγμή που υπάρχουν κτίρια του Δημοσίου που θα μπορούσαν να διατεθούν για ξενώνες. Αντίστοιχα, οι χώροι φιλοξενίας και περίθαλψης αστέγων που λειτουργούν υπό την ευθύνη του Δήμου Αθηναίων συνολικής δυναμικότητας 180 ατόμων, βρίσκονται εγκατεστημένοι στην οδό Χαλκοκονδύλη 58 και στην Ψαρομηλίγκου 6.

Άλλοι κοινωφελείς χώροι είναι το «Κοινωνικό Παντοπωλείο» που λειτουργεί στην οδό Σοφοκλέους, η «Αθηναϊκή Αγορά» που προσφέρει σε πολύ χαμηλές τιμές ενδύματα και υποδήματα καθώς και το «Κοινωνικό Φαρμακείο», τα οποία βρίσκονται στην πλατεία της Βαρβακείου. Τέλος, το «Ανοιχτό Κέντρο Σίτισης» όπου τρώνε καθημερινά πάνω από 5.000 άνθρωποι λειτουργεί στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Σοφοκλέους.

3. Η υποβάθμιση της κατοικίας

Σοβαρές αλλαγές στην κατοικία στο κέντρο της Αθήνας και στις κεντρικές συνοικίες άρχισαν να εκδηλώνονται από τη δεκαετία του '80 και εντάθηκαν από τα μέσα της δεκαετίας του '90. Το κτιριακό απόθεμα σταδιακά απαξιώνεται και οι πρωτοβουλίες αναβάθμισής του είναι μεμονωμένες και αποσπασματικές. Στόχος του κεφαλαίου είναι η εστίαση στο αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα και στις πρακτικές παρέμβασης της πολιτείας. Μέσα από την ανάλυση που ακολουθεί, προκύπτει η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική στο κέντρο της Αθήνας, γι' αυτό και αναλύονται παραδείγματα κρατών που μπορούν να συνεισφέρουν στη διαμόρφωση σύγχρονων πολιτικών.

Η «κρίση» της κατοικίας, μία από τις βασικές παραμέτρους της υποβάθμισης του κέντρου της Αθήνας, αποτελεί σήμερα ένα από τα πιο κρίσιμα κοινωνικά και πολιτικά προβλήματα και είναι άμεσα συνδεδεμένη με την γενικότερη οικονομική κρίση και τα μέτρα για το δημόσιο χρέος. Εκδηλώνεται μέσα από μία σειρά φαινόμενα και τάσεις, όπως η ύπαρξη κατοικιών με υπερβολικά μεγάλη πυκνότητα ατόμων, η υποβάθμιση των συνθηκών κατοικίας, οι εξώσεις, οι άστεγοι και γενικότερα η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής (Σιατίστα Δ., Βαταβάλη Φ., 2011).

Συγκεκριμένα, σε πολλά συνήθως παλιά και απαξιωμένα διαμερίσματα κεντρικών συνοικιών οι ιδιοκτήτες νοικιάζουν με την ώρα δωμάτια (ακόμα και κρεβάτια) από το ακίνητό τους, αποκομίζοντας τεράστια κέρδη. Συνήθως αυτό το σύστημα ενοικίασης απευθύνεται σε μετανάστες που είτε μόλις έχουν φτάσει και προσπαθούν να εγκατασταθούν, είτε βρίσκονται σε μία μεταβατική κατάσταση. Ταυτόχρονα, εντείνεται η αδυναμία των νοικοκυριών να ανταποκριθούν στα τρέχοντα λειτουργικά έξοδα (κοινόχρηστα, κοινωφελή δίκτυα κλπ), ή ακόμα να συντηρήσουν τα ακίνητά τους, τα οποία σταδιακά απαξιώνονται. Σε αυτό έρχεται να προστεθεί η γενικότερη έλλειψη κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων (καθαριότητα, σχολεία, ιατρεία, συγκοινωνία) και περιβαλλοντικά προβλήματα (έλλειψη ελεύθερων χώρων, προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, ηχορύπανση κλπ).

Με τη σειρά της, η αδυναμία των νοικοκυριών να καταβάλουν το μηνιαίο μίσθωμα στους ιδιοκτήτες έχει προκαλέσει κύμα εγκατάλειψης κατοικιών, συχνά μετά από αγωγή για έξωση. Στοιχεία από τις εφορίες που δημοσιεύονται δείχνουν πως στη διάρκεια ολόκληρου του προηγούμενου έτους πραγματοποιήθηκαν περίπου 8.500 εξώσεις, μεγάλο μέρος των οποίων αφορά σε μετανάστες. Σύμφωνα με εκτιμήσεις μεσιτικών γραφείων και της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, οι αγωγές φαίνεται να αφορούν τουλάχιστον το 50% των ενοικιαστών.

Αυξητικές τάσεις εμφανίζουν τα επίπεδα των αστέγων στο κέντρο της Αθήνας που αποτελούν μία από τις πιο ορατές όψεις του στεγαστικού προβλήματος. Πρόκειται τόσο για ντόπιους όσο και για μετανάστες, που αναζητούν χώρους προστατευμένους σε πάρκα, πλατείες, λόφους, στοές, εισόδους κτιρίων κλπ. Ακριβή στοιχεία για το πλήθος των αστέγων στην Αθήνα δεν είναι διαθέσιμα και οι σχετικές εκτιμήσεις κυμαίνονται από 5.700 (Υπουργείο Υγείας) έως 11.000 (Praxis).

Εκτός από την οικονομική συρρίκνωση των μεσαίων και χαμηλότερων στρωμάτων, η ίδια η λειτουργία της αγοράς κατοικίας συμπιέζει ακόμα περισσότερο τα νοικοκυριά, εμποδίζοντάς τα να έχουν πρόσβαση σε αξιοπρεπείς συνθήκες κατοικίας. Τελικά, η αγορά αποτυγχάνει να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες των μεσαίων στρωμάτων, καθώς οι τιμές αγοράς και ενοίκιας κατοικίας παραμένουν σε υψηλά επίπεδα και ο τραπεζικός δανεισμός για την απόκτηση κατοικίας έχει πλέον γίνει απρόσιτος. Αναδεικνύεται μάλιστα μία μεγάλη αντίφαση με σοβαρές κοινωνικές προεκτάσεις: ενώ οι στεγαστικές ανάγκες είναι τεράστιες, το στεγαστικό απόθεμα που μένει χωρίς χρήστες είναι ιδιαίτερα μεγάλο και συνδέεται με φαινόμενα κερδοσκοπίας.

3.1 Το αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα

Το αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα περιλαμβάνει τις κενές αλλά και τις απούλητες κατοικίες. Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται κυρίως εγκαταλελειμμένα και σε κακή κατάσταση κτίρια και ανοίκιαστα διαμερίσματα. Οι πολλοί συνιδιοκτήτες, η μέτρια ή κακή κατάσταση των κτιρίων, το μεγάλο κόστος αποκατάστασης και συντήρησης για τα διατηρητέα, η γραφειοκρατία για θέματα αδειοδοτήσεων, η κωλυσιεργία του δημοσίου σε σχέση με τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας, καθώς βέβαια και οι κερδοσκοπικές πρακτικές των ιδιοκτητών που κρατούν τα ενοίκια σε υψηλά επίπεδα αποτελούν βασικές παραμέτρους για τη διατήρησή τους εκτός της αγοράς. Εκτιμάται ότι η τρέχουσα οικονομική και κοινωνική συγκυρία θα έχει γιγαντώσει ακόμα περισσότερο την εικόνα που έχουμε για τις κενές κατοικίες από την απογραφή του 2001, όταν για παράδειγμα το 27% του συνόλου των κατοικιών του Δήμου Αθηναίων ήταν κενές (108.458 κενές κατοικίες σε σύνολο 398.132 κατοικιών).

Παρότι τα στοιχεία είναι αποσπασματικά, διαμορφώνεται μία αδρή εικόνα για το αδιάθετο κτιριακό απόθεμα στο κέντρο της Αθήνας. Στοιχεία του Δήμου Αθηναίων αναφέρουν περίπου 1.640 εγκαταλελειμμένα κτίρια εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου (18/2/2010). Σύμφωνα με το πόρισμα της Ειδικής Μόνιμης Επιτροπής Προστασίας Περιβάλλοντος της Βουλής (29/3/2010), περισσότερα από 500 κτίρια στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας

είναι εγκαταλελειμμένα, με 244 να έχουν καταγραφεί στο Μεταξουργείο και 110 στου Ψυρρή.

Επίσης, στο 6^ο Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων έχουν καταγραφεί 105 προπολεμικά κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται ενώ ανάμεσα στα εγκαταλελειμμένα και με χωρίς χρήση κτίρια συμπεριλαμβάνονται μεγάλα ακίνητα, συχνά ιδιοκτησίας του δημοσίου, όπως το παλιό πρωτοδικείο Αθηνών, το παλιό Εθνικό Τυπογραφείο στη Σταδίου, το κτίριο του ΙΚΑ στην Πειραιώς, μεγάλο μέρος των διαμερισμάτων στα προσφυγικά της Αλεξάνδρας, το παλιό κτίριο του Υπουργείου Παιδείας στη Μητροπόλεως, το ξενοδοχείο Ακροπόλ στην Πατησίων κλπ.

Στο αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα πρέπει να προστεθούν οι νέες κατοικίες που κατασκευάστηκαν πρόσφατα, είτε εντός του Δήμου Αθηναίων, είτε σε άλλους δήμους του λεκανοπεδίου και παραμένουν απούλητες. Η οικονομική άνεση που απέκτησαν οι κατασκευαστές την περίοδο της μεγάλης οικοδομικής έκρηξης που έχει προηγηθεί τους επιτρέπει να διατηρήσουν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα για μεγάλο διάστημα μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η τάση αυτή, συνδυασμένη με την υποχώρηση της ζήτησης και του τραπεζικού δανεισμού, αφήνει απούλητες και χωρίς χρήση πολλές νεόδμητες κατοικίες.

Τέλος, υπάρχει και η πλευρά που υποστηρίζει ότι πολλά κτίρια παραμένουν κενά γιατί, εκτός από τη πτώση της ζήτησης, η συνολική «υποβάθμιση» του κέντρου λειτουργεί μακροπρόθεσμα υπέρ των ιδιοκτητών γης, οι οποίοι περιμένουν να αποσπάσουν υψηλότερα ενοίκια από ανακατασκευασμένα ακίνητα σε μία γειτονιά που θα αναπλαστεί. Δημιουργεί επίσης ευκαιρίες για μαζικές αγορές υποβαθμισμένων κτιρίων από επιχειρηματίες (βλ. Μεταξουργείο, Γεράνι, Πατησίων, Πειραιώς) με την προσμονή μελλοντικών υψηλών αποδόσεων. Η διαδικασία αυτή ονομάζεται «αξιοποίηση του χάσματος ενοικίου» (gentrification) και είναι μία διεθνώς γνωστή πρακτική των ιδιοκτητών γης, οι οποίοι κρατούν κλειστά και ερειπωμένα τα κτίρια, συμβάλλοντας στην παραπέρα υποβάθμιση των κεντρικών περιοχών επιζητώντας αναπλάσεις και επιδοτήσεις από τις οποίες θα αποκομίσουν υψηλές υπεραξίες.

3.2 Κρατική παρέμβαση για θέματα στέγης

Πέρα από τις περιόδους που υπήρξαν έκτακτες στεγαστικές ανάγκες, όπως το 1922 με τους πρόσφυγες και σε περιστατικά σεισμών, η παρέμβαση του κράτους σε θέματα στέγασης ήταν κυρίως έμμεση και αναπτυσσόταν σε μία κατεύθυνση ενίσχυσης του κατασκευαστικού κλάδου και στήριξης της μικρομεσαίας ιδιοκτησίας. Ειδικότερα τα τελευταία χρόνια η κρατική παρέμβαση σε θέματα στέγασης επικεντρώνεται στους παρακάτω άξονες:

- Κατασκευή κατοικιών για ορισμένες κατηγορίες δικαιούχων.

Βασικός φορέας παραγωγής κατοικιών ήταν ο ΟΕΚ⁵, ο οποίος στηρίζεται στις εισφορές εργαζομένων. Η στέγαση προσφύγων είναι αρμοδιότητα του ΥΠΕΚΑ καθώς και του Υπουργείου Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης. Επίσης, η Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας του ΥΠΕΚΑ, εκτός από γενικά θέματα στεγαστικής πολιτικής, ασχολείται με ζητήματα στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων, π.χ. πυρόπληκτοι, σεισμόπληκτοι, παλιννοστούντες κλπ.

- Δανειοδότηση για την απόκτηση κατοικίας.

Στεγαστικά δάνεια παρέχουν τόσο ο ΟΕΚ όσο και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων στους εργαζομένους και τους συνταξιούχους του δημοσίου ή ΝΠΔΔ.

Αντίστοιχα, παρέχονται:

- Επιδοτήσεις ενοικίου από τον ΟΕΚ κυρίως σε ομάδες που πληρούν συγκεκριμένα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια.
- Πολεοδομικές ρυθμίσεις που αποβλέπουν στην αύξηση της προσφοράς οικοδομήσιμου εδάφους.
- Φορολογικές ρυθμίσεις, όπως απαλλαγή πρώτης κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης και έκπτωση φόρων στεγαστικού δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας.
- Προγράμματα παρέμβασης σε υφιστάμενα κτίρια όπως «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» του ΥΠΕΚΑ και «Αποκατάσταση όψεων στο ιστορικό κέντρο» από ΕΑΧΑ.
- Κέντρα φιλοξενίας αστέγων.

Προκύπτει δηλαδή ότι βασικός άξονας της άμεσης στεγαστικής πολιτικής είναι οι επιδοτήσεις δανείου ή ενοικίου. Ωστόσο τα σχετικά προγράμματα απευθύνονται σε πολύ περιορισμένο τμήμα του πληθυσμού, ενώ οι πολιτικές κατοικίας που απευθύνονται σε ειδικές μειονεκτικές ομάδες πληθυσμού (άστεγοι, ρομά, πρόσφυγες, μετανάστες) είναι ελάχιστες έως ανύπαρκτες.

3.2.1 Προτάσεις της πολιτείας για την κατοικία στο κέντρο της Αθήνας

Το τελευταίο διάστημα τα θέματα της κατοικίας έχουν ενταχθεί, άμεσα ή έμμεσα, σε μία σειρά από προωθούμενες πολιτικές για το κέντρο της Αθήνας. Είναι όμως σαφές ότι οι προσεγγίσεις για τα θέματα της κατοικίας δεν αποτελούν μέρος μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής αλλά συνδέονται με προωθούμενες πολεοδομικές παρεμβάσεις και προγράμματα αναπλάσεων. Φαίνεται επίσης ότι απευθύνονται σε δύο διακριτές κοινωνικές

⁵ ΟΕΚ: Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

ομάδες, συντηρώντας και ενδεχομένως ενισχύοντας φαινόμενα κοινωνικής πώλωσης που εμφανίζονται στην πόλη: τις «επιθυμητές ομάδες» από τη μία και τις «ευπαθείς ομάδες» από την άλλη.

Για την προσέλκυση των «επιθυμητών ομάδων» και την «επανακατοίκηση του κέντρου» έχει ανακοινωθεί από το ΥΠΕΚΑ μέσω του προγράμματος «Αθήνα – Αττική 2014» και από παράγοντες του ΟΡΣΑ⁶ ότι πρόκειται να εξαγγελθούν κίνητρα ενίσχυσης της κατοικίας, όπως επιδότηση επιτοκίου για τη λήψη στεγαστικών δανείων για πρώτη κατοικία, φορολογικές ελαφρύνσεις στην περίπτωση λήψης στεγαστικού δανείου ή δανείου για την ανακαίνιση κτιρίου, επιδότηση ενοικίου και χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια για επισκευή διατηρητέων κτιρίων που προορίζονται για κατοικία.

Συμπληρωματικά διατυπώνονται από την πλευρά τόσο του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη όσο και των δημοτικών αρχών της Αθήνας ιδέες για τη διαχείριση των κενών κτιρίων (π.χ. με φοιτητικές εστίες σε μεγάλα κενά κτίρια, δημιουργία Ταμείου Αστικής Ανάπτυξης μέσα από συμφωνίες με ιδιοκτήτες και τράπεζες) ενώ το ΥΠΕΚΑ εκφράζει την πρόθεση να προωθήσει προγράμματα κατοικίας χαμηλής ενέργειας στο πλαίσιο του γενικότερου προσανατολισμού στην «πράσινη ανάπτυξη». Πρακτικά οι προθέσεις της πολιτείας φαίνεται να συντονίζονται με τις πιέσεις της κτηματαγοράς και του κατασκευαστικού κεφαλαίου για τη δημιουργία νέων επενδυτικών ευκαιριών στο κέντρο της πόλης, ενώ ο ρόλος του κράτους περιορίζεται στην εξασφάλιση ενός ελκυστικού περιβάλλοντος.

Παράλληλα διαμορφώνονται προτάσεις για τους υπόλοιπους κατοίκους, τις επονομαζόμενες «ευπαθείς ομάδες» ή αλλιώς «ευαίσθητες ομάδες» που ζουν στο κέντρο της Αθήνας, δηλαδή πρόσφυγες, μετανάστες, άνεργοι κλπ. Το Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη προτείνει την ενίσχυση των κοινωνικών παροχών και της στεγαστικής μέριμνας για τους αστέγους, το ΥΠΕΚΑ προβάλλει την ανάγκη ανάπτυξης μιας «άλλης» κοινωνικής κατοικίας που θα απευθύνεται σε ειδικές κατηγορίες αλλά και τη διερεύνηση λύσεων για την κατασκευή κατοικίας χαμηλού κόστους, ενώ ο Δήμος Αθηναίων φαίνεται να διερευνά λύσεις για την παροχή στέγης σε αστέγους.

Από την άλλη, ενώ οι εξαγγελίες ή οι κατευθύνσεις που έχουν διατυπωθεί από τους δημόσιους φορείς δεν έχουν λάβει ακόμα τη μορφή συγκεκριμένων πολιτικών, οι στεγαστικές παροχές του κράτους συρρικνώνονται σε βάρος των οικονομικά ασθενέστερων, π.χ. με κατάργηση των φοροαπαλλαγών για την πρώτη κατοικία, συμπίεση των παροχών του ΟΕΚ, επιβολή φόρων για την ακίνητη περιουσία, αύξηση του κόστους των κοινωφελών παροχών και λειτουργικών εξόδων της κατοικίας (ηλεκτρικό ρεύμα, πετρέλαιο θέρμανσης), επιτείνοντας ακόμα περισσότερα τα φαινόμενα της «κρίσης» στην κατοικία.

⁶ ΟΡΣΑ: Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

3.3 Η ανάγκη για νέα στεγαστική πολιτική

Παρότι η παρέμβαση του κράτους σε θέματα στέγης στην Ελλάδα ήταν ανέκαθεν περιορισμένη, είναι ευρέως αποδεκτό ότι στη σημερινή συγκυρία όπου η αγορά αδυνατεί να ανταποκριθεί στις στεγαστικές ανάγκες απαιτείται η χάραξη μιας συστηματικής κρατικής στεγαστικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο πραγματοποιείται μια έρευνα για το ποιες κρατικές πολιτικές θα μπορούσαν να απαντήσουν ολοκληρωμένα στην κλιμακούμενη στεγαστική κρίση και παράλληλα να συμβάλουν στην αναζωογόνηση του κέντρου της Αθήνας.

Στόχος είναι να αναδειχθεί η δυνατότητα για μία νέα κρατική στεγαστική πολιτική. Μια στεγαστική πολιτική η οποία δεν στηρίζεται σε κατασκευαστικά προγράμματα μεγάλων δημόσιων δαπανών και σημαντικού περιβαλλοντικού κόστους, αλλά μία πολιτική που αξιοποιεί το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα και έχει ως κεντρικό άξονα τις ανάγκες και τις δυνατότητες των σημερινών κατοίκων (μόνιμων ή προσωρινών) διαμορφώνοντας συνθήκες ισότιμης και δίκαιης συμβίωσης στην πόλη.

Κρίσιμο σημείο στην προώθηση μιας νέας στεγαστικής πολιτικής είναι αυτή να καλύπτει το σύνολο του πληθυσμού που ζει στη χώρα. Σύμφωνα με το ελληνικό Σύνταγμα «*η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους*» (Σύνταγμα 1975, Αρ.21, Παρ.4). Επιπλέον δεσμεύσεις του κράτους σε σχέση με το δικαίωμα σε «επαρκή κατοικία», δηλαδή σε κατοικία που πέρα από τη στέγαση ανταποκρίνεται σε κοινωνικούς, οικονομικούς και πολιτισμικούς παράγοντες που απορρέουν από τις διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει η χώρα. Σήμερα, η εφαρμογή του συνταγματικά κατοχυρωμένου καθολικού δικαιώματος σε επαρκή κατοικία δεν μπορεί παρά να αναδεικνύεται σε κεντρικό κοινωνικό αίτημα και σε αυτό το πλαίσιο είναι αναγκαίο να επαναπροσδιοριστούν τα κριτήρια προσδιορισμού των ομάδων που έχουν πρόσβαση στις στεγαστικές παροχές (Σιατίστα Δ., Βαταβάλη Φ., 2011).

3.3.1 Πολιτικές για νέα στεγαστική πολιτική

Με δεδομένο την ανάγκη για μία νέα στεγαστική πολιτική, παρακάτω αναφέρονται ενδεικτικά κάποιες ιδέες που είναι σχετικά άμεσα υλοποιήσιμες και ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες της Αθήνας καθώς και της σημερινής συγκυρίας. Επισημαίνεται ωστόσο ότι πρώτον δεν αποτελούν άμεσα εφαρμόσιμες επεξεργασμένες προτάσεις, αλλά ιδέες που πηγάζουν από πρακτικές που υιοθετήθηκαν σε άλλες πόλεις και που τις περισσότερες φορές προέκυψαν μέσα από την ανάπτυξη ισχυρών κοινωνικών κινημάτων για την κατοικία και δεύτερον ότι η στεγαστική πολιτική που προτείνουμε αποτελεί

μέρος μιας πιο σύνθετης και ολοκληρωμένης παρέμβασης στο επίπεδο της γειτονιάς αλλά και σε ευρύτερες κλίμακες.

- Πολιτικές παρέμβασης στην αγορά ενοικίου

Είναι πλέον κατανοητό από όλους όσους ασχολούνται με τα ζητήματα του στεγαστικού τομέα, ιδιαίτερα σε χώρους σαν της Ελλάδας όπου κυριαρχεί η μικρή ιδιοκτησία, ότι για την επίλυση των ζητημάτων πρόσβασης στη στέγη των χαμηλών αλλά και μεσαίων εισοδημάτων είναι απαραίτητη η παρέμβαση στον ενοικιαζόμενο τομέα. Παρόλα αυτά σήμερα το αίτημα για παρέμβαση στον ενοικιαζόμενο τομέα τίθεται επιτακτικά λόγω της γενίκευσης της φτώχειας, της κυριαρχίας νέων μορφών ευέλικτης και επισφαλούς εργασίας και των αναγκών προσωρινής στέγασης μεγάλου αριθμού μεταναστών. Το αίτημα αυτό συνδέεται και με τη συρρίκνωση του ενοικιαζόμενου τομέα σε πανευρωπαϊκό επίπεδο κυρίως λόγω των προωθούμενων πολιτικών υπέρ της ιδιοκατοίκησης.

Επιπλέον το αδιάθετο οικιστικό απόθεμα που για διάφορους λόγους (εγκατάλειψη και παλαίωση, κερδοσκοπία, μεγάλο κόστος ανακαίνισης) παραμένει αναξιοποίητο σε πολλά κέντρα ευρωπαϊκών πόλεων, δημιουργεί μεγάλες πιέσεις στις τιμές των ενοικίων στα κέντρα των πόλεων αλλά ταυτόχρονα αποτελεί μία σημαντική προοπτική για την επίλυση των στεγαστικών προβλημάτων που διαμορφώνονται για πολλές κοινωνικές ομάδες.

Η εμπειρία από προγράμματα συντονισμού της προσφοράς και της ζήτησης κατοικίας από την Ιταλία, την Ισπανία, τη Γαλλία και τη Γερμανία, αναδεικνύουν μία σειρά από δυνατότητες για τη ρύθμιση της αγοράς ενοικίων με κοινωνικά κριτήρια. Το δημόσιο συνάπτει συμβόλαια παραχώρησης με μικρούς ιδιοκτήτες ακινήτων ή δίνει κίνητρα για την διάθεση στην αγορά ενοικίων κλειστών ή/και κακοσυντηρημένων διαμερισμάτων/καταστημάτων π.χ. με επιδοτήσεις του βασικού κόστους επισκευής. Οι παρεμβάσεις αυτές αποβλέπουν στην παροχή στους δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας στέγης σε χαμηλές τιμές, σε ένα πλαίσιο προώθησης «κοινωνικού ενοικίου» ή και δωρεάν με την υποχρέωση επισκευής του ακινήτου. Οι πολιτικές ελέγχου των ενοικίων μπορούν να λειτουργήσουν παράλληλα με την θεσμοθέτηση αντικινήτρων (π.χ. υψηλή φορολόγηση) για την κατοχή κενών κατοικιών για μεγάλο χρονικό διάστημα με σκοπό τον περιορισμό κερδοσκοπικών φαινομένων (Σιατίστα Δ., Βαταβάλη Φ., 2011).

- Αξιοποίηση της περιουσίας του δημοσίου

Συγκεκριμένα ο κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων προβλέπει τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης οικημάτων ή οικοπέδων της αυτοδιοίκησης για σοβαρούς κοινωνικούς λόγους π.χ. απορία. Κάτι αντίστοιχο μπορεί να

γίνει και σε μεγάλες ή μικρότερες ιδιοκτησίες φορέων του δημοσίου. Έτσι πολλά εγκαταλειμμένα κτίρια του κέντρου όπως το παλιό πρωτοδικείο Αθηνών, το κτίριο του ΙΚΑ στην Πειραιώς, τα προσφυγικά της Αλεξάνδρας, ακίνητα ασφαλιστικών ταμείων κ.α. θα μπορούσαν να μετατραπούν σε ξενώνες φιλοξενίας αστέγων ή άλλου τύπου κέντρα φροντίδας.

Αντίστοιχα μεγάλα ιδιωτικά ακίνητα χωρίς χρήση, όπως ιδιοκτησίες τραπεζών και ιδρυμάτων μπορούν να αξιοποιηθούν για κοινωνικούς σκοπούς (κοινωνική κατοικία, φοιτητικές εστίες, κέντρα προσωρινής φιλοξενίας αστέγων, στέγαση αιτούντων άσυλο), σε προγράμματα συνεργασίας του ιδιωτικού και δημοσίου τομέα.

- Προστατευτική πολιτική απέναντι σε εξώσεις και κατασχέσεις κατοικίας

Το κύμα εξώσεων και κατασχέσεων τείνει να αποτελέσει κεντρικό στοιχείο της στεγαστικής κρίσης, με σοβαρές κοινωνικές επιπτώσεις. Στο πλαίσιο της προστασίας του δικαιώματος στην κατοικία είναι αναγκαίο να αναπτυχθεί μία προστατευτική πολιτική απέναντι σε κατασχέσεις και εξώσεις για νοικοκυριά που πληρούν συγκεκριμένα κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια.

- Συμμετοχή των κατοίκων στην παραγωγή κατοικίας

Με το σύνθημα *«καμία κενή κατοικία, όσο υπάρχουν άνθρωποι χωρίς κατοικία»*, κινήματα σε πολλές πόλεις του κόσμου διεκδικούν την ιεράρχηση του δικαιώματος στην στέγη πάνω από την κατοχύρωση της ατομικής ιδιοκτησία και τη συσσώρευση κέρδους.

3.4 Η διεθνής εμπειρία στη στεγαστική πολιτική σήμερα

Στο σημείο αυτό συγκεντρώνεται μία μικρή επιλογή από παραδείγματα πολιτικών και πρακτικών σε ζητήματα στέγης από την Ευρώπη και τον κόσμο, τα οποία μπορούν να τροφοδοτήσουν τη συζήτηση για την κατοικία στην Αθήνα, αλλά και γενικότερα στα ελληνικά αστικά κέντρα. Τα παραδείγματα αυτά αγγίζουν θέματα νομοθετικής κατοχύρωσης του δικαιώματος σε κατοικία, προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας και ρύθμισης ενοικίων, πολιτικών για τις κενές κατοικίες, πολιτικών ενίσχυσης της αυτοκατασκευής, αγώνων ενάντια στις εξώσεις και καταλήψεων στέγης (Σιατίστα Δ., Βαταβάλη Φ., 2011).

- Νομοθετική κατοχύρωση του δικαιώματος σε κατοικία

Οι νόμοι αυτοί κατοχυρώνουν το καθολικό δικαίωμα σε κατοικία εκτός από τις διακηρύξεις ή την συνταγματική τους κατοχύρωση και ως νομική υποχρέωση του κράτους. Αυτό σημαίνει ότι δημιουργούνται μηχανισμοί άμεσης διαμεσολάβησης της στεγαστικής αρωγής, ενώ δίνεται η δυνατότητα οι αιτούντες των οποίων οι ανάγκες για στέγη δεν

καλύπτονται να κινηθούν δικαστικά ενάντια στο κράτος για την διεκδίκηση της παροχής στέγης. Επιπλέον καταργείται η έννοια της ειδικής ομάδας και των ειδικών προδιαγραφών για την ένταξη σε κρατικά στεγαστικά προγράμματα, καθώς δυνητικά όλοι είναι στεγαστικά ευάλωτοι.

- Κατοχύρωση του καθολικού δικαιώματος σε κατοικία στην Σκωτία

Σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε το 2003 για τους αστέγους στη Σκωτία αναγνωρίζεται το καθολικό δικαίωμα σε κατοικία. Προβλέπεται η άμεση παροχή προσωρινής κατοικίας στους αιτούντες και η μόνιμη στεγαστική αποκατάστασή τους σε διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ένα χρόνο με φροντίδα της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η στεγαστική αποκατάσταση συνοδεύεται από κοινωνικές παροχές και μέριμνα για εργασιακή αποκατάσταση. Επίσης προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία ενοικιαστών από τις εξώσεις ενοικιαστών και ιδιοκτητών από κατασχέσεις κατοικίας.

- Γαλλία: Νόμος DALO (Droit Au Logement Opposable)

Ο νόμος για το δικαίωμα στη στέγη του 2007 (DALO) εισάγει το θεσμικό πλαίσιο και τους διοικητικούς μηχανισμούς για την καθολική εφαρμογή του δικαιώματος στη στέγη για όσους και όσες κατοικούν στη Γαλλία. Από τον Ιανουάριο του 2008 σε όλες τις Νομαρχίες λειτουργούν ειδικές επιτροπές διαμεσολάβησης των αιτήσεων για κοινωνική κατοικία ιεραρχώντας την κρισιμότητα των περιπτώσεων, με υποχρέωση να έχουν καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες του ενδιαφερόμενου το πολύ σε 6 μήνες.

- Γαλλία – ο Νόμος της Επίταξης

Ο Νόμος για την επίταξη κενών κτιρίων επιτρέπει στη δημόσια διοίκηση να επιτάξει κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία σε ειδικές συνθήκες και όταν συντρέχει λόγος δημόσιου συμφέροντος. Η επίταξη κενών κατοικιών προβλέπεται σε διάφορα άρθρα του Κώδικα Κατασκευής αλλά έχει σπάνια εφαρμοστεί (το 1995 για 448 κατοικίες, το 1996 για 571 κατοικίες και πρόσφατα το 2001 για 445 κατοικίες). Πολλές απόπειρες τοπικής εφαρμογής του νόμου της επίταξης οδηγήθηκαν στα δικαστήρια.

- Ιταλία – ο Νόμος της Επίταξης

Ο νόμος της επίταξης θεσμοθετήθηκε το 1999 (αρ. 835 του Codice Civile) και επιτρέπει στην πολιτεία να επιβάλει την επίταξη κινητών ή ακίνητων αγαθών όταν συντρέχουν σοβαρές και επείγουσες δημόσιες ανάγκες, στρατιωτικές ή πολιτικές. Σε αυτό το πλαίσιο, η ιδιωτική ακίνητη περιουσία που δεν χρησιμοποιείται αποτελεί μία σημαντική δυνατότητα επίλυσης των στεγαστικών προβλημάτων που ωστόσο δεν έχει αξιοποιηθεί.

Υπάρχει ένα μόνο παράδειγμα επιτυχούς εφαρμογής του νόμου το 2005, όπου πραγματοποιήθηκε η επίταξη 15 κενών διαμερισμάτων για να διατεθούν σε αντίστοιχες οικογένειες που είχαν σοβαρό στεγαστικό πρόβλημα.

- Ανδαλουσία: (Νόμος ρύθμισης του δικαιώματος στη στέγη)

Ο νόμος ρύθμισης του Δικαιώματος στη στέγη στην Ανδαλουσία (*Ley reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía*) ψηφίστηκε το 2010 με στόχο την θεμελίωση και υλοποίηση του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος στη στέγη όσων κατοικούν στην Ανδαλουσία. Αφορά την παροχή και δυνατότητα πρόσβασης σε αξιοπρεπή και επαρκή κατοικία μέσω της ενίσχυσης των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και γης με σεβασμό στην ισόρροπη ανάπτυξη των πόλεων και καθώς και μέσω της διατήρησης, συντήρησης και αποκατάστασης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος κατοικιών.

- Καναδικός Νόμος για την επαρκή, προσβάσιμη και προσιτή κατοικία

Με το Νόμο για την επαρκή, προσβάσιμη και προσιτή κατοικία θεσπίζεται η υποχρεωτική ανάπτυξη μιας Εθνικής Στρατηγικής για τη στέγη που αποβλέπει στο σεβασμό, την προστασία, την προώθηση και την εφαρμογή του δικαιώματος στην επαρκή κατοικία όπως περιγράφεται από τις διεθνείς συμβάσεις. Ορίζεται ένα πλαίσιο από προτεραιότητες στο οποίο πρέπει να προσαρμόζεται η εθνική στρατηγική και τίθενται ορισμένα κρίσιμα θέματα, π.χ. της οικονομικής βοήθειας και της προτεραιότητας σε ευάλωτες ομάδες.

- Δίκτυο ενάντια στις εξώσεις στην Γαλλία

Ο αριθμός των εξώσεων αυξάνεται συστηματικά στην Γαλλία – περισσότερες από 100.000 δικαστικές αποφάσεις είναι σε εξέλιξη κάθε χρόνο. Το Δίκτυο Ενάντια στις Εξώσεις ιδρύθηκε τον Ιούνιο του 2009 με την πρωτοβουλία τριών κοινωνικών οργανώσεων που ασχολούνται με θέματα κατοικίας (*Confédération Nationale du Logement – CNL, Confédération Syndicale des Familles – CSF, Droit au Logement – DAL*) και καλεί σε κινητοποιήσεις ενάντια στις εξώσεις σε όλη την Γαλλία. Στόχος είναι να σπάσει την απομόνωση των οικογενειών και των ατόμων που απειλούνται με έξωση και να δημιουργήσει γύρω τους ένα δίκτυο αλληλεγγύης – που θα βασίζεται στους φίλους, τους γείτονες, τους γονείς των συμμαθητών των παιδιών ή των συναδέλφων των απειλούμενων οικογενειών – ώστε να εμποδίζεται η έξωση.

- Ισπανία

Η στεγαστική πολιτική της Ισπανίας μετά το 2007 αναπτύσσεται πάνω σε τρία πεδία: την ενίσχυση της «προστατευμένης κατοικίας», το ενοίκιο και την αποκατάσταση κατοικιών. Σε αυτό το πλαίσιο προωθούνται:

- Μέτρα για την διευκόλυνση της μετατροπής κατοικιών της ελεύθερης αγοράς σε «προστατευμένη κατοικία» (*vivienda de proteccion oficial*), δηλαδή κρατικής κατοικίας που πωλείται ή νοικιάζεται σε τιμές που ανταποκρίνονται στην οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών.
- Μέτρα για την στήριξη της ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπως διαχείριση των απούλητων κατοικιών από δημόσιο φορέα με σκοπό την ενοικίαση, επιδότηση ενοικίου για νέους, φοροαπαλλαγές για ιδιοκτήτες που νοικιάζουν σε νέους έως 35 ετών, παροχές προς ενοικιαστές.
- Μέτρα για τη χρησιμοποίηση του ανενεργού στεγαστικού αποθέματος, δηλαδή των νέων απούλητων κατοικιών και των παλιών ενοικιαζόμενων.

- Ο νόμος της παραχώρησης κατοικίας στην Καταλονία

Η παραχώρηση/μεταβίβαση κατοικίας μπορεί να γίνει με σύμφωνο διάρκειας πέντε με έξι χρόνια, ανάμεσα στον ιδιοκτήτη και την Υπηρεσία Κατοικίας της Καταλονίας. Η κατοικία που εντάσσεται σε αυτό το πρόγραμμα διατίθεται προς ενοικίαση ή άλλου τύπου κοινωνική χρήση σε δικαιούχους αιτούντες κοινωνικής κατοικίας ή στους εγγεγραμμένους στα προγράμματα κατοικίας για νέους. Η διαχείριση γίνεται από τις διαχειριστικές αρχές του υπουργείου ή τις υπηρεσίες της τοπικής αυτοδιοίκησης που συντονίζουν κοινωνικά προγράμματα.

- Τα προγράμματα *Locadirect* και *Locajeune* του Δήμου του Παρισιού

Τα προγράμματα αυτά αντιστοιχούν σε τριετή ανανεώσιμα συμβόλαια μεταξύ του ιδιοκτήτη και του Δήμου για την διάθεση του ακινήτου με χαμηλό ενοίκιο (15ευρώ/τμ κατά μέσο όρο) σε ενοικιαστές από τα Δημοτικά Μητρώα αιτούντων στεγαστική αρωγή ή σε φοιτητές. Ο ιδιοκτήτης έχει πρόσθετες φοροαπαλλαγές (της τάξης του 40%), ενώ ο Δήμος εγγυάται το ενοίκιο, βοηθάει στην μετεγκατάσταση των ενοίκων και παρακολουθεί το ακίνητο εκ μέρους του ιδιοκτήτη.

4. Εγκαταλελειμμένα κτίρια

Κατ' αρχάς θα πρέπει να επισημανθεί ιδιαίτερα, ότι κτίρια τα οποία έχουν εγκαταλειφθεί από τους ιδιοκτήτες τους για διάφορους λόγους και χρήζουν άμεσα επισκευής, είτε βρίσκονται στα αστικά κέντρα τόσο της Ελλάδας όσο και του εξωτερικού, αποτελούν έναν σημαντικό κίνδυνο για την υγεία και την ασφάλεια των κατοίκων και υποβαθμίζουν το φυσικό, πολεοδομικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Σύμφωνα με τον Δήμο Αθηναίων, τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες. Αυτά τα οποία βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση, κάποια εκ των οποίων έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και έχουν ιστορική ή αρχιτεκτονική αξία, ενώ οι περισσότεροι ιδιοκτήτες τους βρίσκονται στο εξωτερικό, στην επαρχία ή εκκρεμούν κληρονομικά ζητήματα. Υπάρχουν τα εγκαταλελειμμένα που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση, όπου κάποιοι εκ των ιδιοκτητών τους προσπαθούν να τα συντηρήσουν ή ακόμα και να τα κλείσουν. Ενώ στην τρίτη κατηγορία ανήκουν αυτά που βρίσκονται σε τόσο κακή κατάσταση, όπου καθίστανται μη κατοικήσιμα και προς κατεδάφιση.

Στο κέντρο της Αθήνας και μάλιστα σε περιοχές γύρω από την Ομόνοια διαπιστώθηκε ότι πολλά νεοκλασικά κτίρια ακόμη και κτίρια δημοσίων φορέων ήταν τόσο παραμελημένα που δημιούργησαν σοβαρές ανθυγιεινές και αντιαισθητικές εστίες. Η έλλειψη ενδιαφέροντος των ιδιοκτητών για την επισκευή και τη συντήρηση αυτών των οικημάτων μπορεί να αποδοθεί σε μία πλειάδα λόγων και αιτιών, όπως, για παράδειγμα, στην οικονομική αδυναμία τους, στην εγκατάστασή τους στο εξωτερικό, σε δυσεπίλυτα προβλήματα διαχείρισης ή ακόμα και σε κληρονομικά ζητήματα. Μάλιστα, το ποσοστό κατοίκησης στο κέντρο αγγίζει μόλις το 4%. Η έλλειψη φροντίδας των πάσης φύσεως κτισμάτων (πολυκατοικίες, μονοκατοικίες, διατηρητέες και μη) λαμβάνει εκρηκτικές διαστάσεις εάν λάβει κανείς υπόψη του ότι μόνο στο Δήμο Αθηναίων έχουν καταγραφεί σε πρόσφατη μελέτη (2010) 1.640 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες. Από τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα που καταγράφονται, περίπου τα 500 από αυτά αποτελούν υγειονομικές βόμβες για την Αθήνα και εκφράζεται η επιθυμία να βρεθεί τρόπος, αν είναι εφικτό, για επανακατοίκηση αλλιώς να κατεδαφισθούν.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με προηγούμενη μελέτη της Νομαρχίας Αθηνών, η οποία εκπονήθηκε το 2006 και αφορά την καταγραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων του ευρύτερου ιστορικού κέντρου της Αθήνας, εντοπίστηκαν συνολικά 617 νεοκλασικά ή άλλα κτίρια που είχαν πάψει να λειτουργούν ως κατοικίες, γραφεία, εργαστήρια και τα οποία είτε είναι εγκαταλελειμμένα είτε έχουν καταληφθεί από τοξικομανείς και αλλοδαπούς ή λειτουργούν ως οίκοι ανοχής. Αντίστοιχες καταγραφές από άλλους φορείς και οργανώσεις πολιτών

εντοπίζουν 244 εγκαταλελειμμένα κτίρια στο Μεταξουργείο και 110 στην περιοχή του Ψυρρή.

Ειδικότερα, σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Αθηναίων, οι εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες που έχουν καταγραφεί ανά Δημοτικό Διαμέρισμα έχουν ως εξής:

- i. 295 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (1^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)
- ii. 125 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (2^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)
- iii. 467 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (3^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)
- iv. 391 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (4^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)
- v. 108 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (5^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)
- vi. 108 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (6^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)
- vii. 94 εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες (7^ο Δημοτικό Διαμέρισμα)

Σε αρκετά απ' αυτά τα κτίσματα παρατηρούνται έντονες αποσαθρώσεις σε διάφορα τμήματα της λιθοδομής τους, με αποκόλληση ορισμένων λίθων και ρωγμές που υποδηλώνουν στατική ανεπάρκεια σε διάφορα σημεία των τοίχων τους, ενώ σε άλλα ο βαθμός επικινδυνότητας είναι ακόμη μεγαλύτερος, αφού ο κίνδυνος κατάρρευσης (τμημάτων τους ή και ολόκληρων) είναι υπαρκτός, γεγονός που απειλεί την ασφάλεια των περιοίκων και των διερχόμενων πολιτών.

Ειδικά στο Γεράνι – η περιοχή που περικλείεται από την πλατεία Ομονοίας και τις οδούς Αθηνάς, Ευριπίδου, Γερανίου, Επικούρου και Πειραιώς – αποτυπώνονται τα σημάδια της εξαθλίωσης του κέντρου της Αθήνας σε όλα τα επίπεδα. Πρόκειται για μία περιοχή που παραδοσιακά συγκέντρωνε εμπορικές δραστηριότητες, υπηρεσίες, δικηγορικά γραφεία, τυπογραφεία, γραφεία εφημερίδων και περιοδικών, ξενοδοχεία αλλά και κατοικία και αυτή τη στιγμή βιώνει μία έντονη παρακμή σε κοινωνικό, πολιτιστικό και οικονομικό υπόβαθρο (Sarcha – 2010).



Εικόνα 4-1: Γεράνι

Πηγή: Sarcha, Πιλοτική Έρευνα σε Εξέλιξη στην Αθήνα – Γεράνι.

Στην έρευνα του 2010 με τίτλο «Πιλοτική Έρευνα σε Εξέλιξη στην Αθήνα – Γεράνι» από τη μη κερδοσκοπική οργάνωση SARCHA (School of ARCHitecture 4All), η πόλη εξετάζεται ως δεξαμενή ανθρώπινων, φυσικών και υλικών πόρων. Καταγράφονται οι διάφορες εθνότητες, οι ευάλωτες ομάδες που κατοικούν στην περιοχή και οι δραστηριότητές τους νόμιμες και παράνομες. Επίσης, καταγράφεται το κτιριακό απόθεμα της περιοχής και οι χρήσεις που αυτό έχει καθώς επίσης και οι άκτιστοι δημόσιοι χώροι. Τέλος, καταγράφεται το μικροκλίμα και οι συνθήκες του φυσικού αερισμού.

Δύο βασικά συμπεράσματα προκύπτουν από την έρευνα. Πρώτον, το κτιριακό απόθεμα παρουσιάζει μια μεγάλη πύκνωση κενών κτιρίων, με πάνω από 60 κτίρια κενά σε μόλις 15 οικοδομικά τετράγωνα και δεύτερον το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το οποίο παρουσιάζει ένα εντυπωσιακό κατακερματισμό. Υπάρχουν οικοδομικά τετράγωνα με περισσότερους από 500 ιδιοκτήτες, παράγοντας αποθαρρυντικός για κάθε προσπάθεια επέμβασης που να απαιτεί συνεννόηση μεταξύ των ιδιοκτητών.



Εικόνα 4-2: Το κτιριακό απόθεμα στη περιοχή Γεράνι

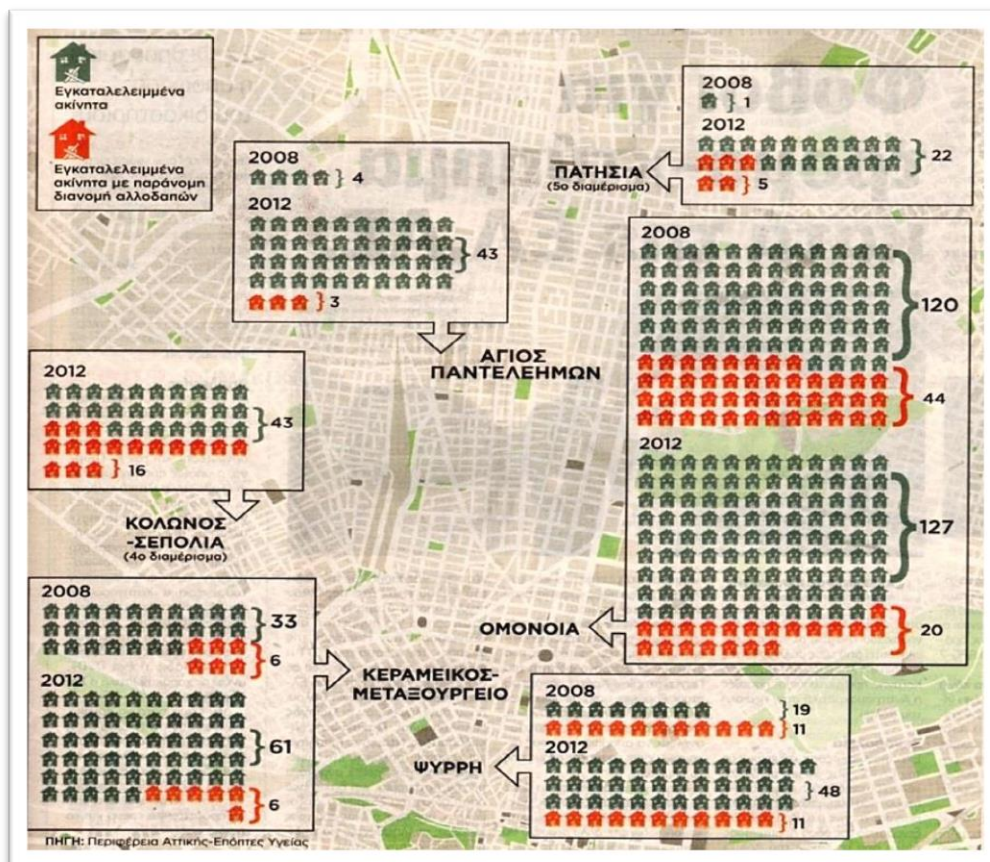
Τα κενά κτίρια φαίνονται με γκρι απόχρωση.

Συμπληρωματική πληροφορία: ποιοι δρόμοι αποτελούν χώρους συνάθροισης για τους μετανάστες καθώς και τα σημεία που γίνεται χρήση ναρκωτικών.

Πηγή: Sarcha, Πιλοτική Έρευνα σε Εξέλιξη στην Αθήνα – Γεράνι.

Στην ευρύτερη περιοχή γύρω από την Ομόνοια, τα παρατηρήματα ακίνητα αυξήθηκαν από 120 το 2008 σε 127 το 2012, ενώ εκείνα που στεγάζουν αλλοδαπούς μειώθηκαν από 44 σε 20. Στη μικρή περιοχή του Ψυρρή, τα παρατηρήματα ακίνητα σχεδόν τριπλασιάστηκαν από 19 σε 48, ενώ εκείνα με τους αλλοδαπούς παρέμειναν σταθερά 11. Σταθερή σε 6 ακίνητα έμεινε η διαμονή αλλοδαπών και στην περιοχή Κεραμεικού – Μεταξουργείου την ίδια περίοδο που τα εγκαταλελειμμένα σχεδόν διπλασιάστηκαν από 33 σε 61.

Ενδιαφέρον εμφανίζει η εξέλιξη των καταγραφών σε περιοχές που έως το 2008 ήταν σχεδόν εκτός χάρτη ανάλογων προβλημάτων. Στον Άγιο Παντελεήμονα, δηλαδή το τμήμα του 6^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος κάτω από την Πατησίων, τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα αυξήθηκαν στο διάστημα 2008 – 2012 από 4 σε 43, ενώ η διαμονή αλλοδαπών, που ήταν μηδενική, εντοπίζεται σε τουλάχιστον 3 χώρους. Στο 4^ο Δημοτικό Διαμέρισμα (Κολωνός – Σεπόλια), τα παρατηρήματα ακίνητα ήταν σχεδόν ανύπαρκτα το 2008 για να γίνουν 43 το 2012, ενώ στα 16 από αυτά εντοπίζεται διαμονή αλλοδαπών. Στο 5^ο Δημοτικό Διαμέρισμα, που καλύπτει την περιοχή της Πατησίων ανάμεσα σε Αγ. Παντελεήμονα και Προμπονά, κατεγράφη το 2008 ένα εγκαταλελειμμένο ακίνητο έναντι 22 το 2012, ενώ σε 5 από αυτά μένουν αλλοδαποί.



Εικόνα 4-3: Καταγραφές εγκαταλελειμμένων ακινήτων στο Δ. Αθηναίων (2008 & 2012)

Πηγή: Επόπτες Υγείας, Κεντρική Περιφέρεια Αττικής

Περίπου 100 εγκαταλελειμμένα κτίρια, αχρησιμοποίητα ισόγεια καταστήματα, ακατοίκητα κτίρια σε σχετικά καλή κατάσταση, που θα μπορούσαν να στεγάσουν άστεγους ή άπορους, καταγράφηκαν από αρχιτέκτονες – μέλη της Κίνησης Κατοίκων του 6^{ου} διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων που μένουν στην ευρύτερη περιοχή του Αγ. Παντελεήμονα. Σε συνεργασία με ενεργούς κατοίκους, έκαναν με δικά τους έξοδα καταγραφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής μεταξύ των οδών Πατησίων, Αγ. Μελετίου, Λιοσίων, Κωνσταντινουπόλεως, Φιλαδέλφειας, Ιουλιανού, και ταυτόχρονα, γενικές προτάσεις για χρήσεις τους που θα κάλυπταν τις κοινωνικές ανάγκες της περιοχής.

Η καταγραφή προσανατολίστηκε σε κτίρια πριν από το 1950, καταλήγοντας σε έναν αριθμό 376 κτισμάτων. Ανατρέχοντας στη βάση δεδομένων του υπουργείου Περιβάλλοντος, βρήκαν ότι 108 είναι κηρυγμένα διατηρητέα στην περιοχή, από τα οποία σε κακή κατάσταση βρίσκεται το 19% και σε καλή το 56,5%. Κατά την καταγραφή της ομάδας αρχιτεκτόνων, όμως, κρίθηκαν αρχιτεκτονικά αξιόλογα 117 κτίρια, από τα οποία διατηρητέα είναι μόνο τα 42. Από το σύνολο των 376 κτιρίων, 19 χαρακτηρίστηκαν εστίες μόλυνσης, 27 επικίνδυνα (κατάρρευση στέγης, πτώση σοβάδων), 15 έχουν υποστεί επεμβάσεις ή προσθήκες ορόφων και τέλος 58 είναι ανακαινισμένα ή ανακαινίζονται.

Παράλληλα, σε κεντρικές οδικές αρτηρίες όπως οι άξονες Πανεπιστημίου και Πατησίων καταγράφονται 110 κενά σπίτια, ενώ πολλά είναι τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα στου Ψυρρή, στο Μεταξουργείο ή ακόμα και στην Πλάκα. Ειδικά, στη Πλάκα περίπου 30 ακίνητα, των οποίων η κυριότητα έχει περάσει στο Ταμείο Ιδιωτικοποιήσεων (ΤΑΙΠΕΔ), παραμένουν αναξιοποίητα.

Άλλη μία περίπτωση δημόσιας περιουσίας που παρέμεινε κενή και αναξιοποίητη ήταν το κτίριο του NAT στη Μενάνδρου και Βερανζέρου, που κατεδαφίστηκε πριν δύο χρόνια, αφού αγοράστηκε από το Δήμο, με σκοπό να γίνει πλατεία. Εδώ και ένα χρόνο, παραμένει μισογκρεμισμένο και περιμετρικά κλειστό με λαμαρίνες. Δίπλα ακριβώς στο παραπάνω κτίριο βρίσκεται το ξενοδοχείο «Αμαρυλλίς» που έκλεισε για οικονομικούς λόγους και το οποίο αποτελεί άλλο ένα εν δυνάμει κατειλημμένο κτίριο, αν σύντομα δεν επαναχρησιμοποιηθεί. Αντίστοιχη περίπτωση στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο, ιδιοκτησίας ιδιώτη, αποτελεί το τριώροφο κτίριο στην οδό Βερανζέρου 32.

Εκτός από τα κτίρια που αναφέρθηκαν και αποτελούν παραδείγματα μεγάλων κτιρίων δημόσιας ή ιδιωτικής περιουσίας και στα οποία έχουν σημειωθεί περιστατικά άτυπης κατοίκησης τους, στην περιοχή υπάρχει πληθώρα κενών άλλων κτιρίων πιο μικρών, συνήθως παλιών νεοκλασικών που βρίσκονται σε κατάσταση εγκατάλειψης και τα οποία ανήκουν κυρίως σε μικροϊδιοκτήτες που δεν ενδιαφέρονται ή δεν έχουν τη δυνατότητα να τα αξιοποιήσουν.

Σε γενικές γραμμές, παρατηρούνται δύο μεγάλες πυκνώσεις κενών κτιρίων. Η πρώτη με κέντρο αναφοράς την Ομόνοια, από την οδό Μάρνης μέχρι την Πειραιώς και έπειτα στου Ψυρρή μέχρι την οδό Ερμού και η δεύτερη στη συνοικία της πλάκας. Οι επικρατούσες χρήσεις των δύο περιοχών, κτίρια επαγγελματικής στέγης (γραφεία, υπηρεσίες, βιοτεχνίες) για την πρώτη και κτίρια κατοικίας μεγάλης παλαιότητας για τη δεύτερη, περιγράφουν το κενό κτιριακό απόθεμα το οποίο συνδέεται σε αρκετές περιπτώσεις με τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της τελευταίας πενταετίας όσο πλησιάζουμε στο κέντρο. Εντοπίζονται αρκετά κτίσματα μεγάλης παλαιότητας κενά, σε προβληματική φυσική κατάσταση, οι λόγοι «κενότητας» των οποίων οφείλονται είτε στην αδράνεια εκμετάλλευσής τους, λόγω ιδιότυπου ιδιοκτησιακού καθεστώτος (χαρακτηριστικό παράδειγμα η Πλάκα) είτε στην απροθυμία ανασκευής τους στις περιπτώσεις που πρόκειται για κτίρια που προστατεύονται από το θεσμικό πλαίσιο.

Αξίζει να σημειωθεί πως στην περιοχή κοντά στην πλατεία Ομονοίας καταγράφονται κενά κτίσματα που στέγαζαν μέχρι πρότινος διοικητικές υπηρεσίες. Το παλιό Εφετείο στη συμβολή των οδών Σατωβριάνδρου και Σωκράτους, το πρώην υπουργείο Γεωργίας στη συμβολή Αριστοτέλους και Μάρνης και στην οδό Χαλκοκονδύλη κάποιες υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων που μετεγκαταστάθηκαν, συνηγορούν και τα τρία σε ένα κοινό παρανομαστή. Την απομάκρυνση των υπαλλήλων και των επισκεπτών αυτών των υπηρεσιών που συνέβαλαν, κατά ένα μέρος, στην καθημερινή ζωντάνια του κέντρου. Τώρα, τα κενά αυτά κτίσματα, συμβάλλουν στην υποβάθμισή του.



Εικόνα 4-4: Ομόνοια – η μόνη πλατεία με τόσα κενά ξενοδοχεία
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Είναι γεγονός, ότι με τα πολυάριθμα εγκαταλελειμμένα κτίρια, η «εικόνα» της ελληνικής πόλης αλλάζει δραματικά. Αυτή γίνεται αντιαισθητική, διασπάται ο αστικός σχεδιασμός, τίθεται σε κίνδυνο η δημόσια ασφάλεια, η υγεία των περιοίκων, των διερχομένων πολιτών και υποβαθμίζεται η καθημερινότητα των κατοίκων της.

4.1 Θεσμικό πλαίσιο

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της αδυναμίας να προσδιοριστούν τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα του ιστορικού κέντρου είναι η ελλιπής νομοθεσία όσων αφορά το τι είναι «εγκαταλελειμμένο ακίνητο» και ποια διαδικασία ορίζεται από την πλευρά της πολιτείας για την αποκατάσταση τέτοιων ακινήτων. Για τον λόγο αυτό, αναλύονται οι βασικοί νόμοι που διέπουν τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα καθώς και οι ρυθμίσεις του ΚΒΠΝ⁷.

Η έννοια του «εγκαταλελειμμένου ακινήτου» απαντάται με την συγκεκριμένη διατύπωση, στο άρθρο 34 του α.ν. 1539/1538 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» (ΦΕΚ 488^Α). Πρόκειται για έννοια με διαφορετική νομική αφετηρία και νοηματικό περιεχόμενο από εκείνη του «εγκαταλελειμμένου» (ως χρήζοντος αποκατάστασης κτιρίου) κατά το άρθρο 268 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Αναλύοντας τα παραπάνω, εγκαταλελειμμένο είναι, σύμφωνα με τα ανωτέρω, το ακίνητο που ο ιδιοκτήτης του έχει με πρόθεση παραιτηθεί από τη φυσική εξουσίασή του, μη θέλοντας να νέμεται αυτό, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι είναι απών και δεν έχει εκδηλώσει βούληση αναζήτησής του.

Επιγραμματικά, οι ρυθμίσεις του άρθρου 268 ΚΒΠΝ θα πρέπει να θεωρηθεί ότι διέπονται από τους εξής βασικούς κανόνες:

- i. Αποτελεί υποχρέωση του κυρίου, νομέα ή επικαρπωτή να διατηρεί το κτίριο σε καλή κατάσταση και να εκπληρώνει όλες τις προϋποθέσεις για την ασφάλεια, αναλαμβάνοντας ο ίδιος τη δαπάνη των σχετικών εργασιών.
- ii. Μέρος αυτής της δαπάνης αναλαμβάνεται από τον εκάστοτε αρμόδιο φορέα δημόσιας εξουσίας «ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου προσώπου».
- iii. Εφόσον ο υπόχρεος ιδιώτης παραλείπει αυτή την υποχρέωση, μπορεί ο σχετικός φορέας δημόσιας εξουσίας να παρεμβαίνει και να εκτελεί τις εργασίες αυτές για την αποκατάσταση του εγκαταλελειμμένου και τη χρησιμοποίησή του για κοινωφελή σκοπό.
- iv. Ο φορέας δημόσιας εξουσίας, εφόσον εκτελεί τις εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου και αφού συμψηφίσει τις δαπάνες που του

⁷ ΚΒΠΝ: Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας

αναλογούν με την υπεραξία που θα αποκτήσει το ακίνητο, καταλογίζει τις σχετικές δαπάνες στον υπόχρεο.

- v. Τέλος, το τελικό ποσό του καταλογισμού στον κύριο του ακινήτου συναρτάται με την οικονομική του κατάσταση, που καθορίζει το βαθμό της υποχρεωτικής ή μη οικονομικής συμμετοχής του φορέα δημόσιας εξουσίας στη δαπάνη και το συμψηφισμό του ποσού της ανωτέρω συμμετοχής με την υπεραξία του κτηρίου.

Θα πρέπει εδώ να επισημανθεί, ότι ο «κίνδυνος» για ανθρώπους και πράγματα ή τη δημόσια υγεία που εγκυμονεί ένα πλημμελώς συντηρημένο κτίριο και δικαιολογεί την εφαρμογή του συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, πρέπει να είναι υπαρκτός και κυρίως να είναι σοβαρός. Ελλείψεις μικρής σημασίας στη συντήρηση ενός κτιρίου (π.χ. απλές διαβρώσεις υγρασίας ή οξείδωση μεταλλικών μερών σε αρχικό στάδιο), οι οποίες μόνο εάν παραμεληθούν μπορεί να αποτελέσουν κίνδυνο ή αποτελούν ήδη κίνδυνο ελαχιστότατα σοβαρό, δεν δικαιολογούν την ενεργοποίηση του συστήματος του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, το οποίο έχει σημαντικές επιπτώσεις στη σφαίρα των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη.

Επίσης θα πρέπει να τονισθεί, ότι το πλέγμα των διατάξεων του άρθρου 268 ΚΒΠΝ δεν ενεργοποιείται για τις περιοδικές εργασίες (π.χ. καθαριότητας, απλής συντήρησης, χρωματισμών), παρά μόνο όταν η παράλειψη διενέργειάς τους καταστεί χρόνια, οπότε σ' αυτή την περίπτωση δημιουργείται ο κίνδυνος ή προκαλείται η βλάβη, στην οποία αναφέρονται το πεδίο εφαρμογής αυτών των διατάξεων. Άλλωστε σ' αυτή τη σκέψη συνοψίζεται και το νοηματικό πεδίο, της υπό προϋποθέσεις υποχρεωτικής ανάληψης μέρους των δαπανών αποκατάστασης του κτιρίου από το Δημόσιο ή τον ΟΤΑ.

Σχετικά με τα κτίρια που υπάγονται σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι το άρθρο 268 του ΚΒΠΝ ενεργοποιείται για:

- i. Κτίρια και οικοδομήματα, τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Α' 153), κτίρια, δηλαδή, τα οποία: είτε βρίσκονται σε οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και έχουν εκείνα τα ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά που σύμφωνα με την αρχαιολογική νομοθεσία χρήζουν προστασίας με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, είτε χαρακτηρίζονται ως ακίνητα μνημεία, σύμφωνα με το εννοιολογικό περιεχόμενο της διάταξης του άρθρου 6 του ν. 3028/2002.
- ii. κτίρια, τα οποία, αν και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους ως μνημεία, εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 110 του ΚΒΠΝ (οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα, όπως και αυτοτελείς

φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία).

Πρόκειται λοιπόν για κτίρια που προστατεύονται από τις διατάξεις του νόμου περί αρχαιοτήτων και εν γένει πολιτιστικής κληρονομιάς και για διατηρητέα κτίσματα, τα οποία η Διοίκηση έχει χαρακτηρίσει με πολεοδομικά κριτήρια, δηλαδή με κριτήρια που ενσωματώνουν τη μέριμνα για τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Σε περίπτωση κατά την οποία οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές κτιρίου, που υπάγεται στη προστασία οποιουδήποτε από τα παραπάνω νομοθετήματα, παραμελούν την υποχρέωση συντήρησης, προστασίας και ανάδειξής του, η συμπεριφορά αυτή των παραπάνω προσώπων ενεργοποιεί αμέσως την προστατευτική δέσμη μέτρων του άρθρου 268 του ΚΒΠΝ.

4.1 Πορεία για αποκατάσταση κτιρίου

Για την αποκατάσταση του κτιρίου καθορίζεται η διαδικασία, με την οποία ο αρμόδιος διοικητικός φορέας (Δημόσιο ή ΟΤΑ) θα παρεμβαίνει και θα εκτελεί τις εργασίες συντήρησης, ανάπλασης ή ακόμη και ανακατασκευής του κτιρίου, σύμφωνα με όσα έχουν καταγραφεί παραπάνω, στην περίπτωση που τα πρόσωπα που βαρύνονται με τις εργασίες αυτές δεν ανταποκρίνονται στη σχετική νόμιμη υποχρέωσή τους.

Η διαδικασία θα πρέπει να ξεκινά από τον έλεγχο του ακινήτου από τα όργανα του φορέα δημόσιας εξουσίας, ο οποίος θα αναλάβει, σε περίπτωση ολικής ή μερικής αδυναμίας του ιδιοκτήτη, τη δαπάνη διατήρησης και ανάπλασης του κτηρίου. Ο έλεγχος αυτός μπορεί να γίνεται είτε αυτεπάγγελα από το Δήμο, είτε κατόπιν καταγγελίας, είτε κατόπιν ειδοποίησής της αστυνομικής ή άλλης δημόσιας αρχής.

Ο έλεγχος θα διενεργείται έπειτα από αυτοψία των αρμοδίων οργάνων, τα οποία θα συντάσσουν σχετική έκθεση αυτοψίας, η οποία θα έχει προφανώς το χαρακτήρα εκτελεστής διοικητικής πράξης. Η ανωτέρω έκθεση θα πρέπει να περιγράφει σαφώς το ακίνητο που εξετάστηκε, να αιτιολογεί την αναγκαιότητα των εργασιών συντήρησης, αποκατάστασης και άρσης της επικινδυνότητας και να καθορίζει το είδος των εργασιών που πρέπει να γίνουν για την διατήρηση και ανάπλαση του κτιρίου, καθώς και το χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης των ανωτέρω εργασιών.

Η προθεσμία που τάσσεται με την έκθεση αυτοψίας για την εκτέλεση των εργασιών αποκατάστασης του ακινήτου από τους υπόχρεους, θα πρέπει να είναι εύλογη κατά τις περιστάσεις, δηλαδή ανάλογη με το μέγεθος του προβλήματος (έκταση εργασιών και βαθμός επικινδυνότητας του κτιρίου). Είναι επίσης αυτονόητο ότι διαφορετική προθεσμία πρέπει να προβλέπεται,

εάν σε ένα διατηρητέο κτίριο θα λάβει χώρα η διαμόρφωση μιας παραμελημένης όψης που προσβάλλει ιδιαίτερα το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον και μεγαλύτερη προθεσμία πρέπει να τίθεται στην περίπτωση εκείνη που η δραστηριότητα που επιβάλλεται, συνίσταται στην ολική ανακατασκευή του.

Πάντως κατά τις δεκαετίες του '70 και του '80 η αποκατάσταση και η επαναχρησιμοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων πραγματοποιήθηκε με την πρωτοβουλία αρκετών ελληνικών τραπεζών που περιήλθαν στην κυριότητα τους. Ενδεικτικά μπορεί να αναφερθεί, ότι, υποκατάστημα της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος στεγάζεται στο παλιό ξενοδοχείο Excelsior, στο τέλος της οδού Πανεπιστημίου στην Ομόνοια.



Εικόνα 4-5: Κτίριο στην οδό Βουλής 46 πριν και μετά

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, πρόγραμμα «Πρόσοψη»

Το Μορφωτικό Ίδρυμα της Εθνικής Τράπεζας εδρεύει σε παλιό Αθηναϊκό σπίτι στην οδό Θουκυδίδου 13 στην Πλάκα που αποκαταστάθηκε. Στη συμβολή των οδών Λέκκα και Περικλέους επισκευάσθηκε τριώροφο κτίριο και στο ισόγειο εγκαταστάθηκε υποκατάστημα της Alpha Bank. Κτίρια στην οδό Μητροπόλεως και στην οδό Κολοκοτρώνη επισκευάσθηκαν και εγκαταστάθηκαν υποκαταστήματα της Τράπεζας Εργασίας, που στη συνέχεια συγχωνεύτηκε με τη Eurobank και αξιοποιήθηκαν από αυτήν.

Τέλος, για τα έτη 2003 – 2010, πραγματοποιήθηκαν επεμβάσεις στις όψεις διατηρητέων κτιρίων στο ιστορικό κέντρο (ολοκληρωμένες και μη), όπως φαίνεται στον πίνακα.

ΤΜΗΜΑ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΙΤΗΣΕΩΝ	ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ
ΤΜΗΜΑ 1ου Δ.Δ.	692	364
ΤΜΗΜΑ 2ου Δ.Δ.	52	30
ΤΜΗΜΑ 3ου Δ.Δ.	297	155
ΣΥΝΟΛΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	1.041	549

Πίνακας 4-1: Επεμβάσεις στις όψεις διατηρητέων κτιρίων στο ιστορικό κέντρο
 Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, πρόγραμμα «Πρόσοψη»

Σήμερα η πλειονότητα των πολεοδόμων και μαζικών φορέων αναγνωρίζουν ότι με την ανακαίνιση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων θα αλλάξει η εικόνα της πόλης, αρκεί να ληφθούν τα κατάλληλα νομοθετικά και τεχνικά μέτρα.

4.2 Αναξιοποίητα κτίρια – ορόσημα του ιστορικού κέντρου

Μεγάλα κτίρια με ισχυρή εμπορική ή επιχειρηματική ταυτότητα, όπως το Μινιόν στην Πατησίων, τα πολυκαταστήματα Athenee και Άκρον Ίλιον Κρυστάλ στη Σταδίου, παραμένουν εδώ και χρόνια κλειστά. Το ίδιο συμβαίνει και με μεγάλα ξενοδοχεία όπως τα «Acropolis», «La Mirage» (ιδιοκτησίας Μετοχικού Ταμείου Αεροπορίας), «Μπάγκειον», «Μέγας Αλέξανδρος» και «Εσπέρια», με το τελευταίο να βρίσκεται πάνω στη Σταδίου (ιδιοκτησίας του Ενιαίου Ταμείου Ασφαλίσεων Αυτοαπασχολούμενων – τομέας ασφάλισης νομικών) ή κτίρια που μέχρι πρότινος στέγαζαν υπηρεσίες του δημοσίου (απομάκρυνση Ειρηνοδικείου από πλατεία Ομονοίας και ΟΤΕ από Εξάρχεια). Μέχρι το 2009, συνολικά 8 υπουργεία και μεγάλες κεντρικές υπηρεσίες έφυγαν από το κέντρο και μαζί με αυτές περίπου 4.000 – 5.000 εργαζόμενοι.

Πρώην Εφετείο Αθηνών

Το 8ώροφο κτίριο του γνωστού αρχιτέκτονα Σπύρου Στάικου, όπου για πάνω από 30 χρόνια στεγαζόταν το πολυτελές ξενοδοχείο με το όνομα «Αμπασαντέρ» και μετά το Εφετείο Αθηνών, εδώ και 13 χρόνια παραμένει κλειστό για το κοινό (εντούτοις έβρισκαν κατάλυμα σε αυτό αρκετοί μετανάστες). Πλέον, το κτίριο και ο περιβάλλοντας χώρος φυλάσσονται από ιδιωτική ασφάλεια προς αποφυγή



Εικόνα 4-6: Το Εφετείο Αθηνών
 Πηγή: Προσωπικό αρχείο

παραβίασης του χώρου ξανά. Πρόκειται για ιδιοκτησία του Ταμείου Επικουρικής Ασφάλισης Ιδιωτικού Τομέα (ΤΕΙΑΤ). Το μόνο που είναι γνωστό για τις προθέσεις του οργανισμού ως προς την αξιοποίηση του ακινήτου, είναι ότι εξετάζεται η πιθανότητα συνεργασίας με το ΙΚΑ για την εκμετάλλευσή του.

Πρώην Υπουργείο Παιδείας

Πρόκειται για 8ώροφο κτίριο των 11.000 τ.μ. επί της Μητροπόλεως, το οποίο ανήκει στην Εκκλησία της Ελλάδος και για 46 χρόνια (έως τον Ιούνιο του 2007) στέγαζε το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων. Έντεκα διαγωνισμούς έχει προκηρύξει η Εκκλησία της Ελλάδος για την ενοικίαση του ακινήτου. Οι διαγωνισμοί έχουν αποβεί είτε άγονοι είτε ασύμφοροι λόγω της οικονομικής κρίσης, παρότι η Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών έριξε το κόστος του ενοικίου στο μισό. Έχει ενταχθεί στη νεοσύστατη Εταιρεία Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Ακίνητης Περιουσίας (ΕΑΕΑΠ) και πρόσφατα υπήρξε συμφωνία για να γίνει ξενοδοχειακή μονάδα.



Εικόνα 4-7: Το υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων στην οδό Μητροπόλεως
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΙΚΑ

Κενό παραμένει το επίσης 8ώροφο διατηρητέο κτίριο του ΙΚΑ στην οδό Πειραιώς 64, που έχει κλείσει εδώ και πολλά χρόνια για ανακαίνιση λόγω του σεισμού του 1999. Δεκατέσσερα χρόνια έχουν περάσει από τότε και οι εργασίες δεν έγιναν ποτέ. Στο μεταξύ, το ίδρυμα πληρώνει δεκάδες χιλιάδες ευρώ κάθε μήνα σε ενοίκια για να στεγάζει τη Νομαρχιακή Μονάδα Υγείας (ΝΜΥ) Αθηνών και υπηρεσίες του Περιφερειακού υποκαταστήματος σε άλλα κτίρια στο κέντρο π.χ στην πλατεία Θεάτρου. Το συγκεκριμένο κτίριο έχει συνολικά επιφάνεια ανωδομής 14.000 τ.μ. με υπόγειο 1.700 τ.μ. και έχει τη

δυνατότητα να καλύψει πλήρως τις στεγαστικές ανάγκες των κεντρικών υπηρεσιών της διοίκησης του ΙΚΑ – ΕΤΑΜ, εφόσον γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες για την αποκατάσταση των υλικών ζημιών.



Εικόνα 4-8: Το ΙΚΑ στην οδό Πειραιώς
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Φυσικά δεν είναι τα μόνο αναξιοποίητο κτίριο που κατέχει το ΙΚΑ. Για παράδειγμα στο κέντρο της Αθήνας, κενό είναι ένα κτίριο 1.830 τ.μ. στην οδό Βουλής 6, ενώ σε ανάλογη κατάσταση βρίσκονται ακίνητα του οργανισμού στην Πανεπιστημίου 46 και στη Μενάνδρου (7ώροφο κτίριο 1.500 τ.μ.).

Τα δίδυμα ξενοδοχεία της Ομόνοιας

Τα δύο τετραώροφα ξενοδοχεία «Μέγας Αλέξανδρος» και «Μπάγκειον» (αναφερόμενο σε παλαιότερες επιγραφές και ως «Πάγκειον») που δεσπόζουν στην ανατολική και δυτική γωνία αντίστοιχα της διασταύρωσης της οδού Αθηνάς με την πλατεία Ομονοίας, οικοδομήθηκαν μεταξύ των ετών 1890 – 1894, βάσει σχεδίων του αρχιτέκτονα Ernst Ziller (1837 – 1923).

Ειδικά, στο σημείο που βρίσκεται σήμερα το «Μπάγκειον» προϋπήρχε οικία, στην οποία διέμενε η οικογένεια του Χαρίλαου Τρικούπη, μέχρι το 1883. Η ανέγερσή του «Μπαγκείου» (μαζί με το δίδυμό του «Μέγας Αλέξανδρος», λίγο νωρίτερα) εγκαινίασε, κατά κάποιον τρόπο μια νέα εποχή για τα αθηναϊκά ξενοδοχεία, από πλευράς μεγέθους, εσωτερικής διάταξης και εξωτερικής μορφής (χαρακτηριστική η διακόσμηση της ζώνης του τελευταίου ορόφου με τις κόκκινες ορθογώνιες επιφάνειες).

Αρχικά ήταν τριώροφο και ο τέταρτος όροφος προστέθηκε στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Σε αντίθεση με τα περισσότερα ξενοδοχεία της ευρύτερης περιοχής της Ομόνοιας, που παρήκμασαν μεταπολεμικά, το «Μπάγκειον» παρουσίασε μια αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, καθώς λειτουργούσε ακόμη τουλάχιστον μέχρι το 1969 (ως Γ' κατηγορίας). Πρόσφατα ανακαινίστηκαν αλλά παραμένουν αναξιοποίητα (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 4-10: Ξενοδοχείο «Μπάγκειον»
Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα 4-9: Ξενοδοχείο «Μ. Αλέξανδρος»
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

4.3 Διατηρητέα

Ανάμεσα στα πολλά εγκαταλελειμμένα του ιστορικού κέντρου, σημαντικός είναι ο αριθμός όσων έχουν κηρυχθεί διατηρητέα και προστατεύονται συνταγματικά από τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος.

4.3.1 Κατηγορίες αξιολόγησης των διατηρητέων

Οι κατηγορίες αξιολόγησης του κτιριακού αποθέματος που έχει κηρυχθεί διατηρητέο αναλύονται σε δύο επίπεδα:

- i. Υφιστάμενη κατάσταση διατήρησης κτιριακού όγκου
- ii. Υφιστάμενες χρήσεις

Η συνολική αξιολόγηση συνδυάζει την πληροφορία των δύο αυτών επιπέδων.

Κατηγορίες αξιολόγησης κατάστασης κτιριακού αποθέματος που έχει κηρυχθεί διατηρητέο:

- i. Κτίρια τα οποία έχουν σε μεγάλο βαθμό αποκατασταθεί και των οποίων η κατάσταση διατήρησης είναι καλή.
- ii. Μέτρια κατάσταση διατήρησης με εμφανείς φθορές που χρήσουν επισκευής και συντήρησης.
- iii. Εκτεταμένες φθορές στις όψεις ή και στο δομικό σύστημα του κτιρίου – εικόνα απαξίωσης και εγκατάλειψης που μπορεί να φτάνει μέχρι και σε ερειπιώδη κατάσταση.

Κατηγορίες υφιστάμενων χρήσεων κτιριακού αποθέματος που έχει κηρυχθεί διατηρητέο:

- i. Κτίρια σε πλήρη λειτουργία χωρίς εμφανή προβλήματα στην ένταξή τους στην καθημερινή ζωή της πόλης.
- ii. Κτίρια λειτουργικά μόνο κατά τμήματα – κενά ισόγεια ή όροφοι σε κατάσταση μερικής εγκατάλειψης.
- iii. Κτίρια κενά χρήσης – λόγω εργασιών αποκατάστασής τους που έχουν παγώσει ή και ολικής εγκατάλειψής τους.

Τα εγκαταλελειμμένα διατηρητέα εμπίπτουν στην τρίτη κατηγορία – κτίρια με εκτεταμένες φθορές και τα οποία είναι είτε κενά είτε λειτουργικά κατά τμήματα (συνηθισμένη περίπτωση νεοκλασικών διατηρητέων που στο ισόγειο λειτουργεί κατάστημα και ο πάνω όροφος είναι απαξιωμένος με εμφανείς φθορές τόσο στην όψη όσο και στο δομικό σύστημα του κτιρίου).



Εικόνα 4-11: Διατηρητέο προς αξιοποίηση στην οδό Ερμού 92 και Πιττακού (στο ισόγειο λειτουργούσε μαγαζί, οι όροφοι είναι σε κακή κατάσταση τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά)
Πηγή: προσωπικό αρχείο

4.3.2 Νομοθετική προστασία και αρμόδιοι φορείς χαρακτηρισμού

Συγκεκριμένα, στο άρθρο 24 του Συντάγματος αναφέρονται τα εξής: *«Μεμονωμένα κτίρια, ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων ως και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών μπορούν να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα λόγω της ιδιαίτερης ιστορικής, καλλιτεχνικής, επιστημονικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής σημασίας και φυσιογνωμίας τους»*. Νομοθετικά όμως υπάγονται σε διαφορετικά νομικά καθεστώτα. Όταν ένα κτίριο χρονολογείται πριν το 1830 αποτελεί αρχαίο μνημείο και υπάγεται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του ΥΠ.ΠΟ και το νομικό καθεστώς του Ν. 3028/2002. Τα ακίνητα μνημεία αυτής της κατηγορίας προστατεύονται αυτοδίκαια από το νόμο χωρίς την απαίτηση έκδοσης σχετικής διοικητικής πράξης.

Όταν το κτίριο είναι μεταγενέστερο του 1830 υπάγεται στην αρμοδιότητα του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ και νυν ΥΠΕΚΑ, προστατεύεται από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000) και του νέου ΓΟΚ (Ν. 4067/2012) και μπορεί να κηρυχθεί ως διατηρητέο με σκοπό την ανάδειξη της ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής ή αισθητικής σημασίας του. Η εφαρμογή στα διατηρητέα δύο διαφορετικών νομικών καθεστώτων, τα οποία θεσπίζουν και διαφορετικές αρμοδιότητες και διαδικασίες κήρυξης, έχει οδηγήσει σε προστριβές τις συναρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ και ΥΠΕΚΑ με συνέπειες στην αποτελεσματική προστασία τους.

Δεδομένης της δυσκολίας της συνολικής ανάληψης διαδικασίας προστασίας διατηρητέων τόσο διοικητικά/γραφειοκρατικά όσο και οικονομικά, είναι επιτακτική η αναγκαιότητα στρατηγικής και παροχής πιο ενθαρρυντικών κινήτρων του κράτους προς τους ιδιώτες – ιδιοκτήτες, με σκοπό τη διάσωση και αποτελεσματική προστασία αυτού του σημαντικού αντιπροσωπευτικού είδους της πολιτιστικής κληρονομιάς.

4.3.3 Κίνητρα για την προστασία διατηρητέων κτιρίων

Οι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται κατά το μεγαλύτερο μέρος της δαπάνης για την επισκευή ή ανακατασκευή των διατηρητέων (μνημείων ή κτιρίων). Η συντήρηση και αποκατάστασή τους απαιτούν κατά κανόνα εξειδικευμένες εργασίες που συνεπάγονται υπέρογκες δαπάνες. Συνήθεις είναι οι περιπτώσεις, όπου οι ιδιοκτήτες προτιμούν να καταστήσουν τα υπό την κατοχή τους διατηρητέα κατεδαφιστέα με σκοπό τον αποχαρακτηρισμό τους, παρά να εμπλακούν σε μία δαπανηρή και χρονοβόρα διαδικασία. Η Διοίκηση, μέσω των συναρμόδιων Υπουργείων, με σκοπό να ενισχύσει και να ενθαρρύνει τον πολίτη να προστατεύσει σημαντικό τμήμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς έχει θεσπίσει οικονομικά και διοικητικά κίνητρα:

- Χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια για επισκευή – αποκατάσταση διατηρητέων και παραδοσιακών κτιρίων, προοριζόμενων για κατοικία ή επαγγελματική εκμετάλλευση, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1656/10.10.95 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών ΥΠ.ΠΟ και ΥΠΕΧΩΔΕ και την υπ' αριθμ. 515/17.08.85 Πράξη Διοικητού της Τράπεζας της Ελλάδος, μέχρι του ποσού των 60.000€ και με επιδότηση της διαφοράς τόκων μέχρι του 35% του προϋπολογισμού επισκευής των κτιρίων. Η επιδότηση παρέχεται για χρονικό διάστημα ίσο με το μισό της συνολικής διάρκειας του δανείου, με ανώτατο όριο διάρκειας τα 10 έτη.
- Η μεταφορά του εναπομείναντος συντελεστή δόμησης (Ν. 880/1979, Ν. 2300/1995 και Ν. 3044/2002).
- Φορολογικές ελαφρύνσεις σε περιπτώσεις μεταβίβασης κληρονομιάς και δωρεάς διατηρητέου κτιρίου με έκπτωση κατά 20% του αναλογούντος φόρου, υπό την προϋπόθεση της συντελεσθείσας πράξης χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.
- Δυνατότητα χρηματοδότησης, μέσω του ΥΠΕΘΟ και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων. Η ανάθεση των μελετών πραγματοποιείται κατόπιν διαγωνισμού στις κατά τόπους Νομαρχίες.
- Χρηματοδότηση μέσω του Ε.Τ.Π.Α. (Ειδικό Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης) των εργασιών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων βάσει του Ν. 2508/97.
- Χρηματοδότηση των εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων σε υποβαθμισμένες περιοχές ή συνοικίες πόλεων μέσω ΕΤΠΑ.
- Ειδική ρύθμιση, η οποία προβλέπει την ανέγερση νέας οικοδομής στο οικόπεδο του διατηρητέου, όταν δεν υπερβαίνει τους ισχύοντες όρους δόμησης. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η εκπόνηση σχετικής μελέτης με την οποία αποδεικνύεται η εναρμόνιση της νέας προσθήκης με το σύνολο του διατηρητέου κτιρίου πάντα με τη γνωμοδότηση του αρμόδιου Σ.Χ.Ο.Π. (Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος).
- Ως κίνητρα διοικητικής φύσης θεωρούνται η πρόβλεψη για μη ρυμοτόμηση των διατηρητέων κτιρίων ή το δικαίωμα εκπόνησης πολεοδομικών μελετών με ειδικούς όρους δόμησης.

Όσον αφορά τα φορολογικά και πολεοδομικά κίνητρα που παρέχει το πρόσφατο νομοσχέδιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος σχετικά με τις οικοδομικές άδειες, δίνονται ελαφρύνσεις στους κάτοικους και τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και συγκεκριμένα των συνοικιών του Μεταξουργείου και του Γερανίου (περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Επικούρου, Ευριπίδου και Αθηνάς). Στο επίκεντρο των κινήτρων βρίσκονται οι

εργασίες για την αποκατάσταση των όψεων, των κοινόχρηστων χώρων και του συνολικού εκσυγχρονισμού του εκάστοτε ακινήτου.

Για να επωφεληθούν από τα κίνητρα, οι ιδιοκτήτες πρέπει να έχουν καταθέσει τις αιτήσεις για την έκδοση της άδειας αποκατάστασης μέχρι τις 31/12/2014 και η αποκατάσταση του ακινήτου να υλοποιηθεί μέσα σε τρία χρόνια από την έκδοση των σχετικών αδειών. Δυστυχώς μέχρι στιγμής, ελάχιστες αποκαταστάσεις έχουν εγκριθεί και προχωρούν. Μάλιστα, όσες άδειες έχουν εκδοθεί αφορούν ακίνητα του Δημοσίου που προορίζονται για στέγαση υπηρεσιών γεγονός που υποδεικνύει ότι για τους ιδιώτες τη δεδομένη χρονική στιγμή το νομοσχέδιο δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις ανάγκες της εποχής.

Το νομοσχέδιο προβλέπει ότι από τους ιδιοκτήτες ακινήτων στις εν λόγω περιοχές εκπίπτει ποσό ίσο με το 80% της συνολικής δαπάνης αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού ακινήτου με χρήση κατοικίας και κόστους έργων ύψους έως 600 ευρώ/τ.μ. για το Γεράνι και έως 300 ευρώ/τ.μ. για το Μεταξουργείο. Τα αντίστοιχα ποσά για γραφεία ανέρχονται σε 500 και 300 ευρώ/τ.μ. ενώ για τα καταστήματα σε 300 ευρώ/τ.μ. σε αμφότερες τις περιοχές.

Δικαιούχος της μείωσης αυτής, εκτός από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου με τις παραπάνω προϋποθέσεις, μπορεί να είναι και ο μισθωτής, ο οποίος, με σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη προβαίνει στη δαπάνη των έργων αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού, καθώς και στις τεχνικές, αρχιτεκτονικές και λειτουργικές διαμορφώσεις του κτιρίου. Το δικαίωμα έκπτωσης του μισθωτή διατηρείται ακόμη και μετά την πιθανή εγκατάλειψη του ακινήτου από αυτόν. Εκπίπτει επίσης, ετησίως για μία πενταετία από το φόρο εισοδήματος των επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα ποσό ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος που καταβάλλεται για τη χρήση του ακινήτου. Ειδικά για τα διατηρητέα κτίρια, εκπίπτει ολόκληρο το ποσό ενός ιδιοκτήτη για τη δαπάνη αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού, με την προϋπόθεση ότι το κόστος των σχετικών εργασιών δεν ξεπερνάει τα 2.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Επίσης, για τα επόμενα δύο χρόνια, σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων που βρίσκονται στις δύο περιοχές επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων με συντελεστή 3% επί της αντικειμενικής τους αξίας ή επί του τυχόν δηλωθέντος τμήματος, αν αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας.

Παράλληλα, θεσπίστηκε ένα ειδικό πρόγραμμα διάσωσης διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε εγκατάλειψη. Το πρόγραμμα προβλέπει:

- Ενίσχυση των κινήτρων για την ανακαίνιση των διατηρητέων κτιρίων.
- Δυνατότητα ανταλλαγής – μέσω ΚΕΔ – των διατηρητέων κτιρίων για τα οποία οι ιδιοκτήτες τους δηλώνουν οικονομική αδυναμία για την ανακαίνιση τους.

- Πρόβλεψη, σε περίπτωση κατάρρευσης διατηρητέου κτιρίου για το οποίο ο ιδιοκτήτης δεν ακολούθησε τη διαδικασία του παραπάνω σημείου, της αναστολής έκδοσης οικοδομικής άδειας για ένα τουλάχιστον έτος ώστε να διερευνηθεί η δυνατότητα απόκτησης του οικοπέδου από το Δημόσιο.
- Μείωση του ποσοστού κάλυψης και του συντελεστή δόμησης σε περίπτωση κατάρρευσης του διατηρητέου κτιρίου και ανέγερσης νέου κτιρίου.

4.3.4 Δικαιώματα και υποχρεώσεις ιδιοκτητών διατηρητέων

Οι ιδιοκτήτες μετά το χαρακτηρισμό των κτιρίων τους ως διατηρητέα, επιβαρύνονται με αρκετές υποχρεώσεις, αλλά αποκτούν και ορισμένα δικαιώματα. Οι υποχρεώσεις που οφείλουν να εκπληρώνουν οι ιδιοκτήτες βάση νόμων είναι:

- Απαγορεύεται να επέμβουν με οποιοδήποτε τρόπο στο φέροντα οργανισμό του κτιρίου, καθώς και στα αρχιτεκτονικά και άλλα στοιχεία του που έχουν συμβάλει στο χαρακτηρισμό του. Επέμβαση δύναται να γίνει μόνο μετά από έγκριση του αρμόδιου υπουργείου, το οποίο αρχικά είχε χαρακτηρίσει το κτίριο ως διατηρητέο και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).
- Πρέπει να αποτελεί μέλημα αυτών η συντήρηση και όποια απαραίτητη επισκευή, ιδιαίτερα όταν υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης, ακόμα και αν δεν έχει προκληθεί από ανθρώπινη παρέμβαση, αλλά από σεισμούς, πλημμύρες ή άλλες φυσικές καταστροφές. Όταν δεν εκπληρώνουν αυτές τις υποχρεώσεις, τότε το κράτος και συγκεκριμένα ο δήμος στον οποίο βρίσκεται το κτίριο οφείλει να κάνει τις απαραίτητες ενέργειες. Το κόστος αυτών των ενεργειών επωμίζεται σε κάθε περίπτωση ο ιδιοκτήτης. Απόκλιση από τα παραπάνω αποτελεί η περίπτωση κτιρίου που κατεδαφίσθηκε βάσει σχετικής άδειας. Τότε η δαπάνη ανακατασκευής βαρύνει τη Διοίκηση, ασχέτως αν η άδεια αυτή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση μετά την εκτέλεσή της, μιας και στην περίπτωση αυτή, η κατεδάφιση δεν οφείλεται σε αυθαίρετη ενέργεια, ούτε σε παραβίαση των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη.
- Απαγορεύεται η εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας, με ή χωρίς τη χρήση ικριωμάτων, χωρίς να υπάρχει σχετική άδεια. Σε κάθε άλλη περίπτωση επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη αντίστοιχο πρόστιμο.
- Από τη στιγμή που το κτίριο χαρακτηρίζεται, είτε ως διατηρητέο, είτε ως μνημείο, η οποιαδήποτε επέμβαση που αλλοιώνει κάποιο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού, το καταστρέφει, το ρυπαίνει ή το καθιστά αδύνατο προς χρήση, αποτελεί αδίκημα. Η ποινή του συγκεκριμένου αδικήματος τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον (2) ετών, ακόμα και αν

τελέσθηκε από αμέλεια, η οποία μπορεί να φτάσει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 και 57 ν.3028/2002), σε περίπτωση οργανωμένης εγκληματικής ενέργειας σε μνημείο ιδιαίτερα μεγάλης αξίας.

- Δεν μπορεί να χτιστεί ένα καινούργιο κτίριο μέσα στο οικόπεδο που βρίσκεται το διατηρητέο, χωρίς την έγκριση του αρμόδιου υπουργείου. Αυτό ισχύει ακόμα και στην περίπτωση που τα τετραγωνικά αυτού δεν είναι τα μέγιστα που επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης. Παρόλα αυτά, επιβάλλονται κανονικά όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας, ακόμη και για τα τετραγωνικά που έχουν μείνει ανεκμετάλλευτα.

Πέρα όμως από τις υποχρεώσεις που επιβάλλει το κράτος, το ίδιο παρέχει ορισμένες ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους ιδιοκτήτες. Έτσι τα δικαιώματα τους διαμορφώνονται ως εξής:

- Αν και δεν επιτρέπεται η κατασκευή νέου κτιρίου εντός του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο, με απόφαση του υπουργείου «Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» δίνεται η δυνατότητα ειδικής ρύθμισης για προσθήκες στο διατηρητέο μόνο για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης.
- Στην περίπτωση που το διατηρητέο δεν καλύπτει τα μέγιστα τετραγωνικά του συντελεστή δόμησης και εφόσον ο ιδιοκτήτης, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις του, δεν μπορεί να τα εκμεταλλευτεί στο ίδιο οικόπεδο χωρίς ειδική άδεια, δίνεται η δυνατότητα μεταφοράς για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης σε κάποιο άλλο οικόπεδό του. Το δικαίωμα αυτό κατοχυρώνεται από το Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» και το άρθρο 48 παρ.1 του Ν.3028/2002. Στην πράξη όμως πολύ σπάνια υλοποιείται.
- Οι μισθώσεις των διατηρητέων από 1-9-1990 να μην υπάγονται στις ρυθμίσεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων.
- Φορολογική ελάφρυνση 20% στη φορολογία κεφαλαίου. Με βάση τα άρθρα 41 και 41α του ν.1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α43, 5/4/82), όπως τροποποιήθηκαν από το άρθρο 7, παρ. 2 του ν.3634/2008 «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών - απαλλαγή πρώτης κατοικίας - ενιαίο τέλος ακινήτων - αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α9, 29/01/08) η αντικειμενική αξία για τα διατηρητέα πολλαπλασιάζεται με μειωτικό συντελεστή ειδικών συνθηκών 0,80 ανεξαρτήτως της χρήσης του (ως κατοικία, επαγγελματική στέγη).
- Φορολογική ελάφρυνση στη φορολογία εισοδήματος. Σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν.2238/94 «Κύρωση του κώδικα φορολογίας εισοδήματος» (ΦΕΚ Α151, 16/09/94), όπως αντικαταστάθηκε από το

άρθρο 5 του ν.2892/2001 (ΦΕΚ 46/α/9.3.2001), εκπίπτει πλέον ποσοστό τριάντα τις εκατό (30%), αντί για δεκαπέντε τις εκατό (15%), από το εισόδημα του διατηρητέου ακινήτου για τα ασφάλιστρα κατά του κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, για έξοδα επισκευής και συντήρησης, καθώς και για την αμοιβή δικηγόρου για δίκες σε διαφορές απόδοσης μισθίου ή καθορισμού μισθώματος.

Εντούτοις, τα παραπάνω δικαιώματα, που απολαμβάνουν οι ιδιοκτήτες δεν είναι πάντα αρκετά, έτσι ώστε να τους προτρέψουν να προβούν σε χαρακτηρισμό των κτιρίων τους και σε επισκευή όσων απαιτείται.

4.3.5 Πολιτικές προστασίας διατηρητέων στην Ελλάδα

Η αναγκαιότητα διαφύλαξης και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία αποτελεί κοινό αγαθό της παγκόσμιας κοινότητας αποτυπώνεται σε όλες τις συμβάσεις, συμφωνίες, διακηρύξεις, χάρτες, οδηγίες, που έχουν εκδοθεί από την Ε.Ε ή από διεθνείς οργανισμούς και ΜΚΟ, οι διατάξεις των οποίων έχουν υιοθετηθεί από τις νομοθεσίες των κρατών – μελών τους.

Οι προαναφερόμενες πρακτικές βάσει της ελληνικής και διεθνούς εμπειρίας οδηγεί σε προτάσεις ολοκληρωμένης πολιτικής προστασίας διατηρητέων στην Ελλάδα:

- i. Ανάληψη αρμοδιοτήτων προστασίας από ένα αποκλειστικά Υπουργείο. Προτείνεται να είναι το ΥΠ.ΠΟ., καθώς τα διατηρητέα αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της πολιτικής για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- ii. Σύσταση νέου φορέα (Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ.), με συμβουλευτικό ρόλο και αρμοδιότητα προτάσεων για λήψη μέτρων προστασίας σε στενή συνεργασία με το ΥΠ.ΠΟ (κατά τα πρότυπα του English Heritage στο Η. Βασίλειο).
- iii. Αναθεώρηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας με παράλληλη απλούστευση διαδικασιών. Με τη θέσπιση και εφαρμογή ομοιόμορφων κανόνων και ενιαίων κριτηρίων διευκολύνεται το έργο της Διοίκησης και να δημιουργείται ασφάλεια δικαίου στους πολίτες. Επιβεβλημένη θεωρείται η τήρηση του Κώδικα Διοικητικής διαδικασίας (Ν. 2690/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) για την ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων πολιτών – ιδιοκτητών διατηρητέων από τις δημόσιες υπηρεσίες (π.χ. τήρηση προθεσμιών, αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών, κλπ).
- iv. Ενίσχυση των οικονομικών και διοικητικών κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων και τους υποψήφιους επενδυτές, με: α) άμεση - όχι έμμεση – οικονομική ενίσχυση των ιδιοκτητών ανάλογα με την οικονομική τους κατάσταση (π. χ. μηδενικό Φ. Π.Α. επί των επισκευών στα διατηρητέα, μείωση δημοτικών τελών, εξαίρεση των τίτλων ΜΣΔ

που προέρχονται από διατηρητέα από το ΦΜΑΠ, επαναφορά του μειωτικού συντελεστή 0,6% για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του διατηρητέου, έκπτωση της δαπάνης επισκευής από το συνολικό εισόδημα του ιδιοκτήτη σε πέντε οικονομικές χρήσεις), β) δυνατότητα κάλυψης μέρους των δαπανών αποκατάστασης των διατηρητέων από το Δημόσιο (ενίσχυση χρηματοδότησης μέσω του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και των Περιφερειακών και Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων), γ) θέσπιση επενδυτικών κινήτρων με σκοπό την ανάληψη από το ιδιωτικό κεφάλαιο του κόστους συντήρησης και ανάδειξης των διατηρητέων, με αποκόμιση μελλοντικού οικονομικού οφέλους από την επανάχρησή τους, και δ) ενεργοποίηση του θεσμού της ΜΣΔ με κατάλληλη νομοθετική ρύθμιση, συμμορφούμενη με πρόσφατες αποφάσεις ΣτΕ. [Ευαγγ.Βαβάση κ.ά., 2007].

- v. Ηλεκτρονική καταγραφή και ταξινόμηση των διατηρητέων με επικαιροποίηση δεδομένων (καταγραφή αλλοιώσεων με την πάροδο του χρόνου, βελτιωτικές επεμβάσεις, χορήγηση δανείων-χρηματοδοτήσεων κλπ.) σε ενιαίο Εθνικό Μητρώο από τις υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ ή του προτεινόμενου νέου φορέα. Είναι το αποτελεσματικότερο μέτρο προστασίας τους από αυθαιρεσίες ιδιωτών και παραλείψεις της Διοίκησης, ενώ η αξιολογική τους διαβάθμιση απλουστεύει και καθιστά δικαιότερο το σύστημα παροχής κινήτρων προς τον ιδιωτικό τομέα (οικονομική ενίσχυση ιδιώτη ανάλογα με τη σημασία του ακινήτου).
- vi. Κατοχύρωση της κοινωνικής διαβούλευσης σε κάθε στάδιο διαμόρφωσης της δημόσιας πολιτικής για τα διατηρητέα. Με την ευρύτερη δυνατή συμμετοχή των εμπλεκόμενων φορέων και τοπικών κοινωνιών διασφαλίζεται η αξιοπιστία και η μέγιστη συναίνεση της κοινωνίας ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχή υλοποίηση των απαιτούμενων μέτρων προστασίας.
- vii. Ενίσχυση της πολιτιστικής παιδείας και ευαισθητοποίηση του κοινού σε ζητήματα αναβάθμισης της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος, με ενημερωτικά προγράμματα σχετικά με τα οφέλη της αξιοποίησης της πολιτιστικής κληρονομιάς και στόχο την ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας σε θέματα διαφύλαξης του πολιτιστικού πλούτου.

Βασική προϋπόθεση όμως των προαναφερόμενων αποτελεί η έμπρακτη συνειδητοποίηση εκ μέρους Διοίκησης και πολιτών της πολύπλευρης και ουσιαστικής σημασίας της νεότερης πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

5. Ακίνητα και αξίες γης

Η υποβάθμιση, η έκρηξη της εγκληματικότητας και η εγκατάλειψη χιλιάδων διαμερισμάτων από τους Έλληνες ιδιοκτήτες τους, έχουν οδηγήσει σε δραματική υποχώρηση των τιμών των ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας. Το αποτέλεσμα είναι οι κατοικίες στις υποβαθμισμένες περιοχές σε σύγκριση με τις λεγόμενες «καλές» ή αναβαθμισμένες γειτονιές της πρωτεύουσας να είναι περίπου τέσσερις φορές φθηνότερες.

5.1 Αντίκτυπο στις αξίες ακινήτων

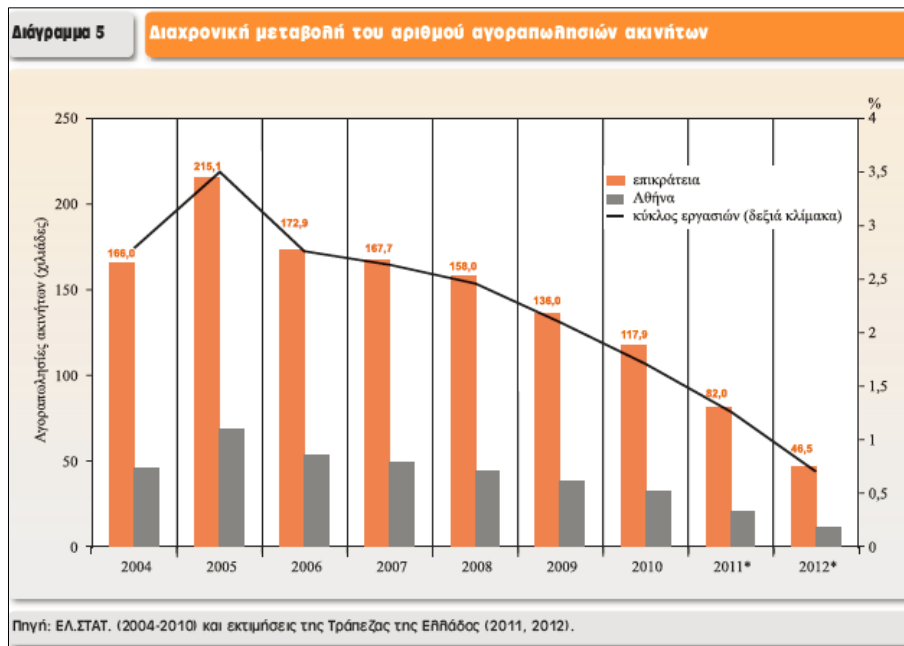
Σύμφωνα με την τελευταία έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρώσει οι τράπεζες, οι τιμές των διαμερισμάτων στις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας (Πατήσια, Μεταξουργείο κλπ) παρουσίασαν τετραπλάσια μείωση σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές των πιο αναβαθμισμένων περιοχών της Αθήνας (Πλάκα, Κολωνάκι). Παρά το γεγονός ότι τα στοιχεία της ΤτΕ⁸ δείχνουν ότι τα παλαιά διαμερίσματα στην Αθήνα έχουν υποχωρήσει κατά 3,5% το 2010 και 6,3% το 2011, εντούτοις η πραγματικότητα είναι διαφορετική. Οι μεσίτες κάνουν λόγο για μειώσεις στα παλαιά σπίτια από 15% ως 25% μέσα στην προηγούμενη χρονιά.

Όσο πιο υποβαθμισμένη η περιοχή και όσο μεγαλύτερη είναι η προσφορά ακινήτων από όσους επιζητούν να εγκαταλείψουν το κέντρο, τόσο πιο απότομη είναι η πτώση των τιμών. Αυτό σημαίνει ότι οι ιδιοκτήτες σπιτιών σε περιοχές όπου κυριαρχεί η υποβάθμιση βλέπουν την περιουσία τους να απαξιώνεται και μη μπορώντας να την πουλήσουν, ουσιαστικά την έχουν εγκαταλείψει. Το ίδιο φυσικά ισχύει και για τα καταστήματα και τα γραφεία στις ίδιες γειτονιές που δεν αποδίδουν κανένα εισόδημα, αφού δεν υπάρχουν επιχειρηματίες να δραστηριοποιηθούν στις περιοχές αυτές.

Δεδομένου ότι η ζήτηση γραφειακών και εμπορικών χώρων είναι υποτονική έως ανύπαρκτη στην Αθήνα της κρίσης, οι προοπτικές αξιοποίησης των κενών κτιρίων λιγοστεύουν. Ενδεικτικά της δραματικής κατάστασης στην οποία έχει περιέλθει η αγορά επαγγελματικών ακινήτων είναι τα πρόσφατα στοιχεία της εταιρίας συμβούλων ακινήτων Savills. Σύμφωνα με τη μελέτη της διεθνούς εταιρείας, από την αρχή της κρίσης και έως το πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους οι κενοί γραφειακοί χώροι έχουν αυξηθεί στην Αθήνα σε ποσοστό 150%. Την ίδια ώρα το 40% των εμπορικών καταστημάτων είναι επίσης άδειο, ενώ όποιες κινήσεις γίνονται αφορούν επιχειρηματίες που αναζητούν φθηνότερα ενοίκια, μετακομίζοντας σε άλλους χώρους. Η πτώση στις τιμές των ενοικίων στα καταστήματα στην Αθήνα αγγίζει το 50% μεταξύ

⁸ ΤτΕ: Τράπεζα της Ελλάδος

2008 και 2013, ενώ την ίδια περίοδο τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά σχεδόν 30% στο Βερολίνο, 40% στη Στοκχόλμη και 60% στο Λονδίνο.



Διάγραμμα 5-1: Διαχρονική μεταβολή του αριθμού αγοραπωλησιών ακινήτων
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ (2004-2010) και εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος (2012)

Το 2007 τα ενοίκια στα εμπορικά κέντρα της Αθήνας είχαν εκτοξευθεί στα 800 ευρώ ανά τ.μ. τον χρόνο (65 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα) ενώ τα μισθώματα καταστημάτων στους εμπορικούς δρόμους κινούνταν περί τα 3.300 ευρώ ανά τ.μ. ετησίως. Στα τέλη του προηγούμενου έτους τα ενοίκια στα εμπορικά κέντρα είχαν βουτήξει στα 400 ευρώ ανά τ.μ. ενώ τα ενοίκια στους εμπορικούς δρόμους κινούνται κοντά στα 1.500 – 1.600 ευρώ ανά τ.μ. ετησίως. Σήμερα τα μισθώματα στα εμπορικά καταστήματα στις πιο δημοφιλείς περιοχές της Αθήνας δεν ξεπερνούν κατά μέσο όρο τα 80 ευρώ ανά τ.μ. σε μηνιαία βάση, με τις ανώτερες τιμές στα 100 ευρώ ανά τ.μ. Η περίπτωση της οδού Ερμού είναι χαρακτηριστική. Από το 2007 όταν είχε βρεθεί στην πρώτη δεκάδα με τις ακριβότερες «βιτρίνες» του κόσμου, φέτος είναι στις τελευταίες θέσεις. Τέλος, η βιοτεχνική δραστηριότητα μειώνεται συνεχώς και από τις 1.300 επιχειρήσεις που λειτουργούσαν στο κέντρο το 1990, το 2010 παρέμειναν μόνο 300, με μείωση των απασχολούμενων από 47.000 σε 27.000 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2012).

Το αποτέλεσμα είναι η Αθήνα να παρουσιάζει τη μεγαλύτερη πτώση μεταξύ του τελευταίου τριμήνου του 2007 και του πρώτου τριμήνου του 2013 μεταξύ 13 ευρωπαϊκών πόλεων και από την 5^η θέση όπου βρισκόταν τώρα βρίσκεται στην 11^η. Τέλος, λόγω της αναδιάρθρωσης των δικτύων των τεσσάρων συστημικών τραπεζών, από τα περίπου 3.000 υποκαταστήματα που υπήρχαν στην Ελλάδα έχουν μείνει 2.000 και τα ερχόμενα δύο χρόνια εκτιμάται ότι ο

αριθμός τους θα πέσει κάτω από τα 1.800, με τις περισσότερες διαρθρωτικές αλλαγές να τις απορροφάει η πρωτεύουσα. Αυτό σημαίνει ραγδαίες αλλαγές και στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, καθώς αποδυναμώνεται ένας «σίγουρος» μισθωτής ακινήτων, όπως θεωρούνταν μέχρι πρότινος οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί. Χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα επαγγελματικών χώρων θα αδειάσουν χωρίς προοπτικές να μισθωθούν εκ νέου σύντομα.

Κενά καταστήματα στο ιστορικό κέντρο			
Δρόμοι	Μαγαζιά	Κενά	Ποσοστό %
Σταδίου	117	20	17,1%
Ερμού	212	22	10,4%
Αιόλου	89	23	25,8%
Αθηνάς	98	17	17,3%
Αγ. Ειρήνης	25	15	60%
Ρόμβης	30	7	23,3%
Χρυσοσπηλιώτισσας	13	7	53,8%
Καρύτση	4	1	25%
Θησέως	26	8	30,8%
Καλαμιώτου	32	8	25%

Πίνακας 5-1: Οι δρόμοι του κέντρου με τα περισσότερα κενά καταστήματα
 Πηγή: ΠΟΜΙΔΑ, pomida.gr

Με βάση τα παραπάνω και δεδομένης της παλαιότητας των ακινήτων της περιοχής, οι φορολογικές αξίες των ισογείων καταστημάτων κυμαίνονται από 880 ευρώ/τ.μ. (π.χ. Επικούρου) έως 5.880 ευρώ/τ.μ. (π.χ. πλατεία Ομονοίας). Οι φορολογητέες αξίες με τη μέγιστη παλαιότητα (25 χρόνια και πλέον) για τον πρώτο όροφο, κυμαίνονται από 660 ως 1.450 ευρώ/τ.μ. Μία πρώτη έρευνα αγοράς που έγινε, έδειξε ότι, για μεν τους ορόφους οι αγοραίες τιμές κυμαίνονται από 700 ως 3.200 ευρώ /τ.μ., ενώ για τα ισόγεια κυμαίνονται από 2.200 ως 6.250 ευρώ/τ.μ.

5.2 Το «νεκρό» κεφάλαιο (dead capital)

Η έννοια του «νεκρού κεφαλαίου» προέκυψε μέσα από μια πρωτότυπη ανάλυση του Περουβιανού οικονομολόγου Hernando de Soto στο βιβλίο του *«The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else»* σχετικά με την αναγνώριση μιας ιδιότυπης μορφής κεφαλαίου που δεν είναι «νομικά» αποδεκτή αλλά υφίσταται, κυρίως στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα καθώς και τους τρόπους μετατροπής αυτού του κεφαλαίου σε «ενεργό» κεφάλαιο μέσω των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων που κατέχουν.

Συγκεκριμένα, αναφερόμενος στη γενέτειρά του, το Περού, υποστηρίζει ότι παρόλο που πέρασαν αρκετά χρόνια από την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος, εντούτοις η αναμενόμενη ανάπτυξη του καπιταλιστικού συστήματος δεν προήλθε ποτέ. Βασική αιτία αυτού του φαινομένου είναι η έλλειψη σαφώς προσδιορισμένων και κατοχυρωμένων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, το οποίο συμβαίνει συνήθως σε αναπτυσσόμενες χώρες του κόσμου με μεταβατικές οικονομίες. Υποστηρίζει ότι σε τέτοιες χώρες είναι σύνηθες φαινόμενο οι φτωχοί να κατέχουν «άτυπης» μορφής δικαιώματα (όπως η διαμονή σε παραγκουπόλεις – slums), τα οποία με τη σειρά τους αδυνατούν να παράγουν κεφάλαιο.

Για την αναβίωση αυτού του «νεκρού» κεφαλαίου προτείνεται η μετατροπή των άτυπων δικαιωμάτων σε τυπικά – νόμιμα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, με τρόπους παρόμοιους με αυτούς που χρησιμοποίησαν επιτυχημένα ήδη αναπτυγμένες χώρες όταν οι οικονομίες τους ήταν σε μεταβατικό στάδιο.

Συμπερασματικά, η έννοια του «νεκρού κεφαλαίου» μέσα από την ανάλυση του Hernando de Soto απέχει σημαντικά από την περίπτωση των εγκαταλελειμμένων ακινήτων στο ιστορικό κέντρο για τον λόγο ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων δεν μεταβάλλεται, είναι νόμιμα κατοχυρωμένο και δεν επιδέχεται αμφισβήτηση. Αυτό που μεταβάλλεται είναι το ενδιαφέρον και η δυνατότητα ή αδυναμία των ιδιοκτητών να προχωρήσουν σε ενέργειες αξιοποίησης της περιουσίας τους.

Συνεπώς, με οικονομικούς όρους το «νεκρό κεφάλαιο» μπορεί να ανταποκριθεί στην περίπτωση των αναξιοποίητων ακινήτων της Αθήνας ως μια μορφή κεφαλαίου που δεν αποδίδει, δεν δημιουργεί συνθήκες αξιοποίησης και χωρίς τη λήψη απαραίτητων μέτρων ωθεί τους ιδιοκτήτες στην εγκατάλειψη των ιδιοκτησιών τους. Στην περίπτωση των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων σε αναπτυσσόμενες χώρες οι «άτυπης» μορφής ιδιοκτησίες δεν παράγουν κεφάλαιο. Αντίστοιχα, στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, οι εγκαταλελειμμένες και διατηρητέες μάλιστα ιδιοκτησίες πάλι δεν είναι σε θέση να δημιουργήσουν «ενεργό» κεφάλαιο της οικονομίας.

5.3 Εκτιμητικές μέθοδοι

Βασικό στάδιο της πορείας εκτίμησης για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου είναι η ανάπτυξη των μεθόδων εκτίμησης. Κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν επιγραμματικά οι σημαντικότερες εκτιμητικές μέθοδοι, ώστε να επιλεγθεί και να χρησιμοποιηθεί η μέθοδος αυτή που αφορά τα ακίνητα της κατηγορίας μας ή και συνδυασμός μεθόδων. Οι παραδοσιακές μέθοδοι εκτίμησης, οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν συνδυαστικά είναι οι εξής:

- Εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία (συγκριτική μέθοδος).
- Εκτίμηση με βάση το τρέχον κόστος αντικατάστασης.
- Εισοδηματική μέθοδος.
- Υπολειμματική μέθοδος.

5.3.1 Εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία

Η συγκριτική μέθοδος στηρίζεται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία ενός ακινήτου μπορεί να προκύψει από τη γνώση άλλων αντίστοιχων αξιών ακινήτων, τα οποία έχουν παρεμφερή χαρακτηριστικά. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μεθόδου είναι η αγορά αναφοράς να είναι «δραστήρια», ώστε οι τιμές να μπορούν να παρατηρηθούν. Στην περίπτωση αυτή η μέθοδος θεωρείται η πιο αξιόπιστη. Η προσέγγιση σύγκρισης της αξίας βασίζεται στην αρχή ότι οι καλά πληροφορημένοι αγοραστές δεν θα πληρώσουν για ένα ακίνητο περισσότερο από ότι θα πλήρωναν για ένα παρεμφερές ακίνητο που υπάρχει στην αγορά. Επειδή δύο ακίνητα δεν είναι ακριβώς τα ίδια, είναι απαραίτητο να προσαρμόσουμε τα δεδομένα στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου της εκτίμησης (Ζεντέλης, 2001).

5.3.2 Εκτίμηση με βάση το τρέχον κόστος αντικατάστασης

Είναι μία μέθοδος με την οποία η ζητούμενη αξία προκύπτει από το τρέχον κατά το χρόνο της εκτίμησης υποθετικό κόστος ανακατασκευής του ακινήτου, του οποίου αναζητούμε την αξία, προσαυξημένου κατά την αξία της αντίστοιχης γης και με αντίστοιχη μείωση λόγω του χρόνου και της χρήσης του υπό κρίση ακινήτου. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η βέλτιστη αξία και τίθεται ένα άνω όριο, υπό την προϋπόθεση ότι οι βελτιώσεις που γίνονται αντιπροσωπεύουν τη βέλτιστη χρήση. Η μέθοδος χρησιμοποιήθηκε πολλές δεκαετίες ως η μόνη μέθοδος εκτίμησης και είναι ευρύτερα κατανοητή. Πλέον, κρίνεται ως η καταλληλότερη κυρίως σε περιπτώσεις που είναι ουσιώδης ο διαχωρισμός της αξίας της γης και των κατασκευών (Ζεντέλης, 2001).

5.3.3 Εισοδηματική μέθοδος

Η μέθοδος αυτή είναι κατάλληλη για ακίνητα που ενδιαφέρουν κυρίως επενδυτές, ακίνητα δηλαδή που προσφέρουν εισόδημα. Σύμφωνα με τα

διεθνή πρότυπα, για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας ενός ακινήτου με τη μέθοδο αυτή, χρησιμοποιούνται δύο τεχνικές:

- Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization)

Μετατρέπει το εισόδημα που αποφέρει ένα ακίνητο σε τρέχουσα αξία, κάνοντας χρήση ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Η ακριβής εκτίμηση αυτού του συντελεστή παίζει μεγάλο ρόλο στην επιτυχία της μεθόδου. Ο προσδιορισμός του συντελεστή πραγματοποιείται από συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και πωλήσεων αντίστοιχων ακινήτων, από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου ή από την επιθυμητή απόδοση για τον δυνητικό επενδυτή. Για την εφαρμογή της μεθόδου γίνεται η παραδοχή ότι οι συνθήκες αγοράς παραμένουν σταθερές στο διηνεκές (Φιλιππακοπούλου, 2013).

- Η τεχνική της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)

Η βάση αυτής της μεθόδου είναι ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγονται από την καθημερινή και συνεχή εκμετάλλευση του ακινήτου. Η αγοραία αξία του ακινήτου αποτελεί την παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για ορισμένου χρόνου χρήση του ακινήτου και προκύπτει από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών ροών κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία του ακινήτου στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (Φιλιππακοπούλου, 2013).

5.3.4 Υπολειμματική μέθοδος

Η υπολειμματική μέθοδος στηρίζεται στην μελλοντική πιθανή αξιοποίηση του ακινήτου βάσει της βέλτιστης χρήσης αυτού. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα *«βέλτιστη χρήση είναι η πιθανότερη χρήση ενός παγίου σχεδίου η οποία είναι φυσικά εφικτή, καταλλήλως δικαιολογημένη, νομικώς επιτρεπτή, οικονομικώς εφικτή και η οποία συνεπάγεται την υψηλότερη αξία του παγίου στοιχείου που αποτιμάται»*.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται συνηθέστερα για την εκτίμηση αδόμητης γης ή ημιτελών και διατηρητέων κτιρίων. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι αρχικά ο προσδιορισμός της βέλτιστης χρήσης, ο υπολογισμός του συνολικού κόστους ανάπτυξης και των συνολικών εσόδων από πωλήσεις, ο προσδιορισμός του επιχειρηματικού οφέλους επί των πωλήσεων και τέλος η παρούσα αξία του ακινήτου (Φιλιππακοπούλου, 2013).

6. Καταγραφή ακινήτων

Το πρακτικό μέρος της παρούσας διπλωματικής αφορά σε πρώτο στάδιο την καταγραφή των αναξιοποίητων – εγκαταλελειμμένων ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας, σε μία οριοθετημένη περιοχή μεταξύ των οδών Πειραιώς – Σταδίου – Φιλελλήνων - Λεωφ. Αμαλίας – Διονυσίου Αρεοπαγίτου και του λόφου της Ακρόπολης.



Εικόνα 6-1: Η περιοχή μελέτης
Πηγή: ΕΚΧΑ ΑΕ

Από τα εγκαταλελειμμένα αυτά ακίνητα, στόχος είναι να επισημανθούν όσα έχουν κηρυχθεί διατηρητέα και έπειτα να εκτιμηθεί η αξία τους μέσω της υπολειμματικής μεθόδου⁹. Η πρακτική εφαρμογή που ακολουθεί, επικεντρώνεται στα διατηρητέα για δύο βασικούς λόγους:

- i. Αποτελούν το μεγαλύτερο δείγμα της καταγραφής (περίπου το 75%) των εγκαταλελειμμένων της περιοχής μελέτης.
- ii. Λόγω της ιδιαίτερης ιστορικής και πολιτιστικής αξίας που κατέχουν, κρίνεται επιτακτική η ανάγκη ανάδειξης και αξιοποίησής τους.

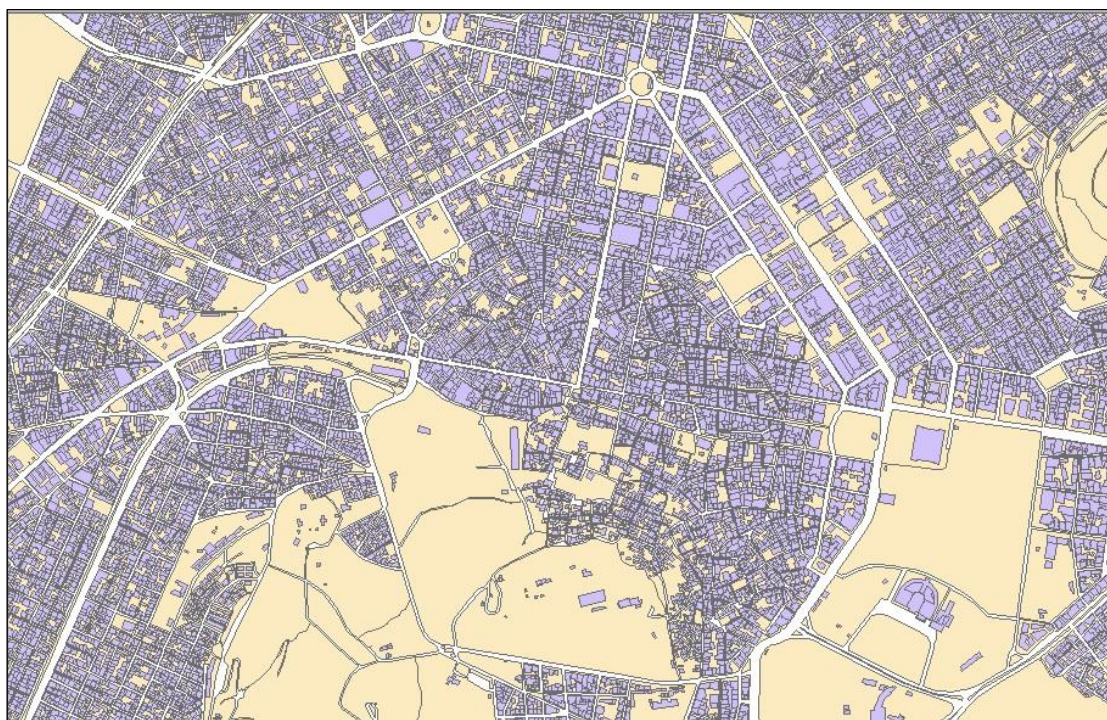
⁹ Υπολειμματική μέθοδος: Εκτιμητική μέθοδος που εφαρμόζεται στα διατηρητέα κτίρια

Η τελική εμπορική αξία που προκύπτει, εκφράζεται στον τομέα του Real Estate ως ένα «νεκρό κεφάλαιο» της οικονομίας και των επενδύσεων (de Soto, 2000) αφού όλα αυτά τα ακίνητα παραμένουν κλειστά άρα αναξιοποίητα, ενώ πολλά είναι έτοιμα να καταρρεύσουν όσο δεν υπάρχουν κίνητρα αποκατάστασης.

Συνεπώς, η πρακτική εφαρμογή διακρίνεται σε τρία βασικά μέρη:

- Καταγραφή των ακινήτων σε περιβάλλον GIS.
- Εκτίμηση της εμπορικής αξίας τους.
- Προτάσεις αξιοποίησης.

Για την καταγραφή των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο χάρτης σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων και κτισμάτων του Δήμου Αθηναίων από τον τομέα Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού της σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών.

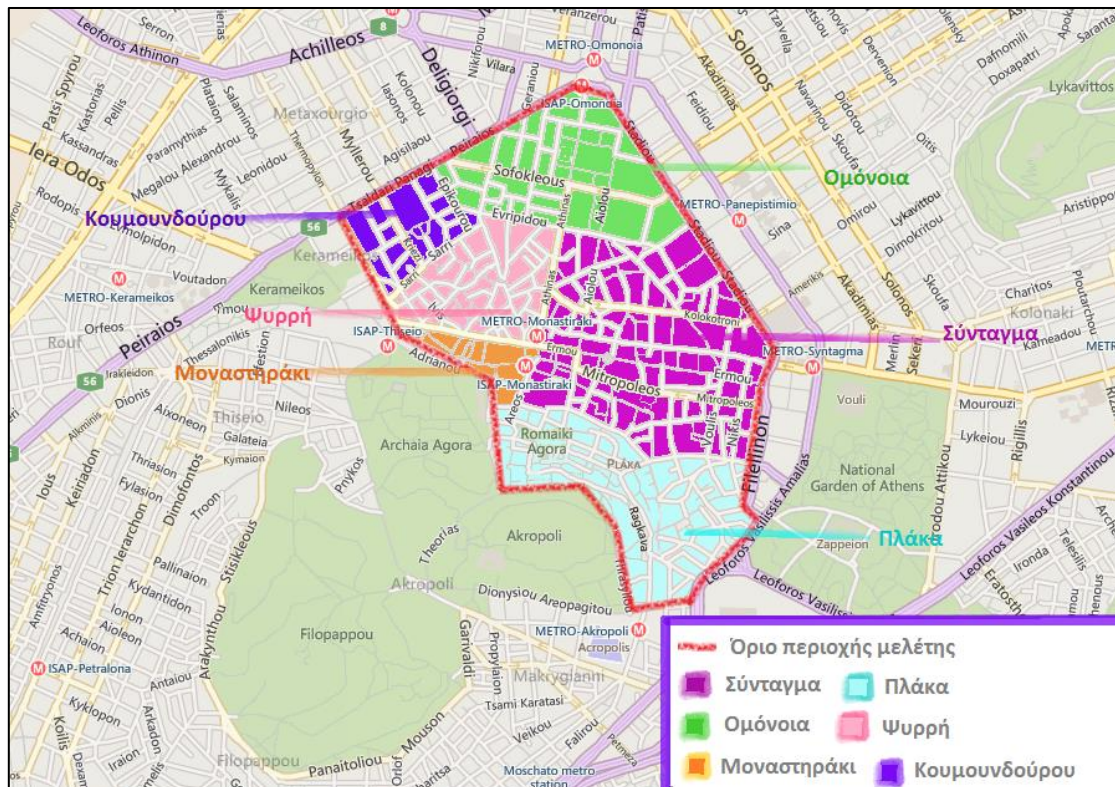


Εικόνα 6-2: Υπόβαθρο εφαρμογής – χάρτης ΟΤ και κτισμάτων
Πηγή: Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, ΣΑΤΜ

6.1 Περιοχή μελέτης

Η επιλογή της περιοχής μελέτης προέκυψε μετά από εκτεταμένη έρευνα σχετικά με τη χωρική συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων. Ανάμεσα στις περιοχές του Μεταξουργείου, των Κάτω Πατησίων, της Κυψέλης, του ιστορικού κέντρου και της Πλάκας επιλέχθηκαν τα δύο τελευταία κυρίως λόγω γεωγραφικής θέσης καθώς και της ιδιαίτερης ιστορικής – πολιτιστικής αξίας που κατέχουν τα ακίνητα των περιοχών αυτών.

Η περιοχή μελέτης οριοθετείται από τους δρόμους: Ερμού - Πειραιώς (προς πλ. Ομονοίας) – Σταδίου – Φιλελλήνων – Λεωφ. Αμαλίας – Διονυσίου Αρεοπαγίτου και τον λόφο της Ακρόπολης. Επιγραμματικά, περιλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα του εμπορικού κέντρου, το Ψυρρή, την Κουμουνδούρου και την Πλάκα.



Εικόνα 6-3: Η περιοχή μελέτης και οι περιοχές που περιλαμβάνει

Πηγή: Προσωπικό αρχείο

6.2 Βάση δεδομένων στο GIS

Διενεργήθηκαν αυτοψίες σε όλα τα Ο.Τ της περιοχής και καταγράφηκαν όλα τα ακίνητα που είχαν εμφανή σημάδια εγκατάλειψης μαζί με συμπληρωματικά στοιχεία όπως η διεύθυνση, οι όροφοι και η κατάσταση (μέτρια, κακή, πολύ κακή) ενώ παράλληλα λήφθηκαν και αντιπροσωπευτικές φωτογραφίες των

όμενων των κτιρίων. Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας πεδίου, συγκεντρώθηκαν όλες οι εγγραφές και δημιουργήθηκε μία βάση δεδομένων στο περιβάλλον του ArcGIS όπου συσχετίστηκαν τα εμβαδά και η περίμετρος των ακινήτων με τα υπόλοιπα στοιχεία. Τέλος, συνδέθηκαν με την παραπάνω βάση δεδομένων οι συντελεστές εμπορικότητας από τους πίνακες Αντικειμενικών Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

α/α	Διεύθυνση	Όροφοι	Κατάσταση	Χρήση	Συντελεστής Εμπορικότητας	Φωτογραφίες
1	....	....	....	....	....
2	Αναξαγόρα 17	1	Κακή	Κατοικία	1,7	✓
3	Αισχύλου 50	2	Μέτρια	Κατοικία	2,5	✓
4	....	....	....	....	....
5	....	....	....	....	....

Πίνακας 6-1: Φύλλο καταγραφής ακινήτων με ενδεικτικές καταγραφές (αυτοψίες 2013)
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

OBJECTID	Shape	FID	Shape Area	Εγκατ	Οδός	Διατηρητέα	Φωτογραφίες
8103	Polygon	48281	170,0546	1	Ωγγίνου 7	<Null>	<Raster>
7769	Polygon	47726	116,463553	1	Ωγγίνου 19	<Null>	1 <Raster>
6515	Polygon	45774	383,260653	1	Ψαρρομηλίκου και Καλονήρου Σαμ	<Null>	<Raster>
6649	Polygon	45960	270,070088	1	Ψαρρομηλίκου 5	<Null>	<Raster>
7378	Polygon	47078	166,915197	1	Χρυσοσπηλιωτίτσας 3	<Null>	1 <Raster>
11615	Polygon	53235	253,398195	1	Φιλελλήνων 23	<Null>	1 <Raster>
10428	Polygon	51765	149,10985	1	Υπατίας και Απόλλωνος	<Null>	<Raster>
11569	Polygon	53177	111,1716	1	Τριπόδων 9	<Null>	<Raster>
12060	Polygon	53850	79,557865	1	Τριπόδων 27	<Null>	1 <Raster>
11977	Polygon	53729	235,25236	1	Τριπόδων 25	<Null>	1 <Raster>
7837	Polygon	47840	36,010128	1	Τουρναβίτου 4	<Null>	<Raster>
7685	Polygon	47583	77,400081	1	Τουρναβίτου 3	<Null>	<Raster>
7590	Polygon	47430	81,103367	1	Τομπάζη και Λεωκορίου 32	<Null>	1 <Raster>
11644	Polygon	53272	202,714784	1	Σωτήρος 16	<Null>	1 <Raster>
6033	Polygon	44965	178,08555	1	Σωκράτους 9 και Θεάτρου 2	<Null>	1 <Raster>
6151	Polygon	45165	98,164252	1	Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1	<Null>	1 <Raster>
4862	Polygon	43142	292,37569	1	Σωκράτους 30	<Null>	<Raster>
5494	Polygon	44094	190,489632	1	Σωκράτους 25	<Null>	<Raster>
5618	Polygon	44277	154,643979	1	Σωκράτους 21	<Null>	<Raster>
5417	Polygon	43969	218,821353	1	Σωκράτους 20	<Null>	1 <Raster>
11454	Polygon	53034	204,085067	1	Σχολείου 4	<Null>	<Raster>
11861	Polygon	53566	33,5298	1	Σχολείου 15	<Null>	<Raster>
11833	Polygon	53525	60,326067	1	Σχολείου 12	<Null>	<Raster>
11793	Polygon	53467	49,4063	1	Σχολείου 10	<Null>	1 <Raster>
7423	Polygon	47151	814,47645	1	Σταδίου 19-21 και Χρήστου Λαδά	<Null>	1 <Raster>
5605	Polygon	44256	116,373623	1	Σοφοκλέους 46 και Γερατίου 1	<Null>	1 <Raster>
5792	Polygon	44549	138,196212	1	Σοφοκλέους 37 και Σωκράτους 19	<Null>	1 <Raster>
5686	Polygon	44377	124,909124	1	Σοφοκλέους 36	<Null>	<Raster>
5668	Polygon	44347	247,463794	1	Σοφοκλέους 34 και Σωκράτους 12	<Null>	1 <Raster>
5667	Polygon	44346	266,849772	1	Σοφοκλέους 32	<Null>	1 <Raster>
5717	Polygon	44422	196,615527	1	Σοφοκλέους 30 και Κλεισθένους 1	<Null>	1 <Raster>
5970	Polygon	44859	165,660407	1	Σοφοκλέους 19	<Null>	1 <Raster>
5974	Polygon	44866	359,218364	1	Σοφοκλέους 17	<Null>	1 <Raster>
6651	Polygon	45963	140,827439	1	Σοφοκλέους 9	<Null>	1 <Raster>

Εικόνα 6-4: Attribute table στο ArcGIS
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Παράλληλα, αναζητήθηκαν από τη βάση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και συγκεκριμένα από το «Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων»¹⁰ όλα εκείνα τα ακίνητα που καταγράφηκαν, για να διαπιστωθεί πόσα από αυτά έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα.

Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Δευτέρα, 28.07.2014 19:24

Παραδοσιακοί Οικισμοί & Διατηρητέα Κτίρια

Όροι Χρήσης & Οδηγίες

Διατηρητέα Κτίρια

Οδός: Ευριπίδου

Αναζήτηση

Νομός: Αθηνών

Επικυρία:

ΠΑΡ/σεις:

ΟΤΑ: ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.)

Νο ΦΕΚ: Δ -

Θέση:

Ημερ. ΦΕΚ: 1/1/2014 - 28/7/2014

Ταχ.Κώδ:

Εμφάνιση & των μικρογραφιών

9 3 4 : Αποτελέσματα 1 - 6 από 25

Κωδ.	Δ/νση - Περιοχή - Επωνυμία	ΟΤΑ Καποδίστρια	Εικόνα	Περιγραφή
1292	Δ/νση: ΑΓΙΟΥ ΜΑΡΚΟΥ 29 & ΑΙΟΛΟΥ & ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ Θέση: ΚΕΝΤΡΟ (ΠΑΛΑΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.)		
1242	Δ/νση: ΑΘΗΝΑΣ 38 & ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ Θέση: ΚΕΝΤΡΟ (ΠΑΛΑΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ)	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.)		Έχει γίνει κύρηξη και από τα δύο ΦΕΚ.
478	Δ/νση: ΑΘΗΝΑΣ 49 & ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 29 Θέση: ΨΥΡΡΗ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.)		Διώροφο γωνιακό κτίριο νεοκλασσικής ρυθμολογίας. Η όψη της οδού Αθηνάς παρουσιάζει ... Κτηματολόγιο: 28 31 08 Διώροφο
	Λ/μνη: ΔΑΘΗΝΑΣ 51 & ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 34			
	Λ/μνη: ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 10			Κτηματολόγιο: 3 / 29 / 1 / Διώροφο

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ICAMSOFT

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ

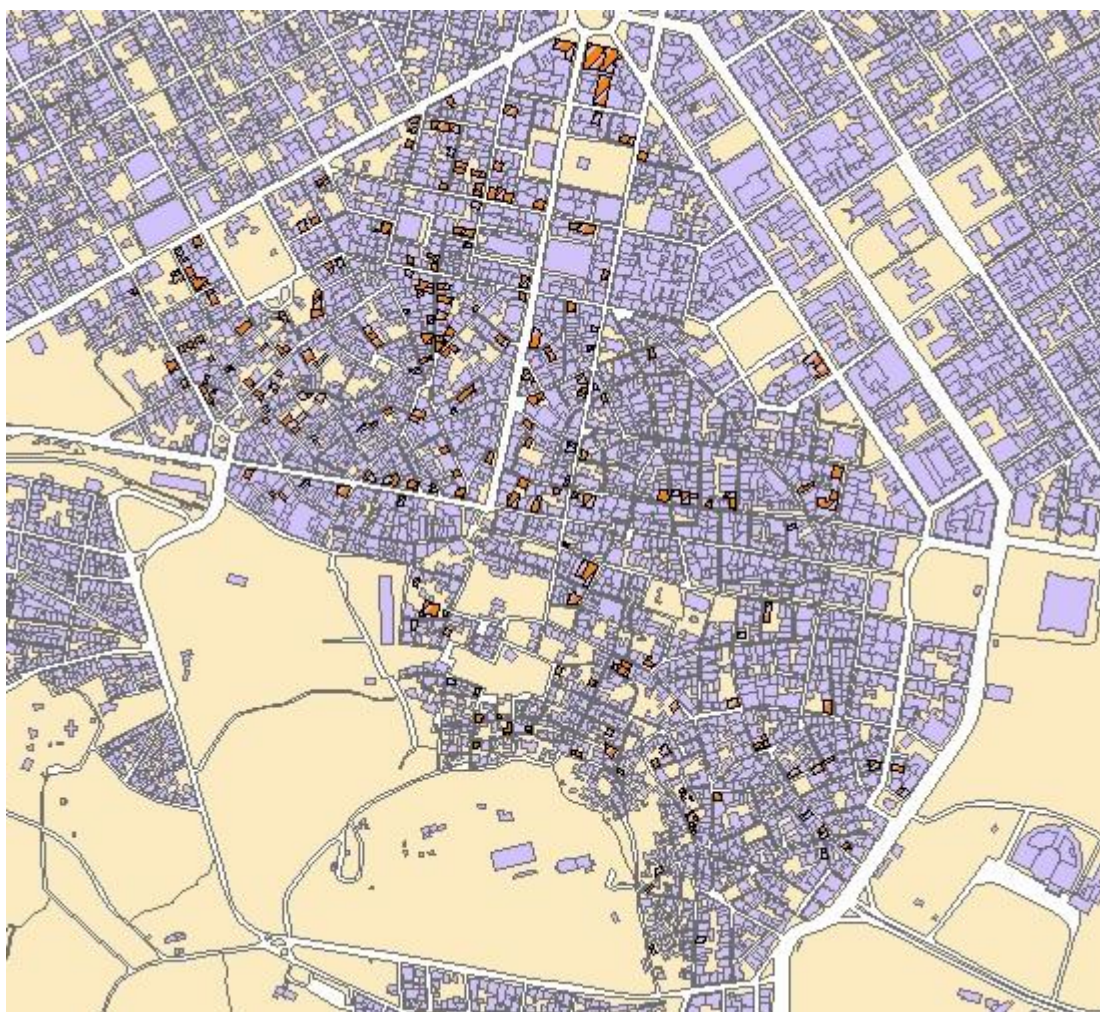
Εικόνα 6-5: Απόσπασμα από «Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων»
Πηγή: estia.minenv.gr

Η χρήση της ιστοσελίδας είναι σχετικά απλή – ο χρήστης το μόνο που έχει να κάνει είναι να συμπληρώσει τα αναγραφόμενα πεδία (απαραίτητο να συμπληρωθούν τα πεδία «Νομός», «ΟΤΑ» και «Οδός»). Στη συνέχεια, εμφανίζονται όλα τα διατηρητέα στην οδό που επιλέχθηκε μαζί με μια αντιπροσωπευτική φωτογραφία και την αντίστοιχη περιγραφή (συνήθως περιλαμβάνει το ΦΕΚ χαρακτηρισμού του διατηρητέου, τους όρους κήρυξης, κάτοψη του κτιρίου κλπ).

¹⁰ Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων: περιλαμβάνει τους Παραδοσιακούς Οικισμούς και τα Διατηρητέα Κτίρια που αξιολογήθηκαν από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου και προστατεύονται με Προεδρικά Διατάγματα ή Αποφάσεις Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. (και παλαιότερα Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε, Υ.Χ.Ο.Π, Υ.Δ.Ε.). Μέσω του Αρχείου το κοινό έχει πρόσβαση σε βασικά στοιχεία που σχετίζονται με το προστατευόμενο αντικείμενο (ΦΕΚ χαρακτηρισμού, περιγραφή κ.α.)

6.3 Αποτελέσματα καταγραφής

Συνολικά καταγράφηκαν εντός της περιοχής μελέτης 233 ακίνητα (περίπου το 5% του συνόλου των ακινήτων), τα οποία έχουν εμφανή σημάδια εγκατάλειψης. Στο μεγαλύτερο ποσοστό τους (76% - 176 ακίνητα) έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, όπως φάνηκε με την αναζήτηση στο «Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων». Το υπόλοιπο ποσοστό αφορά κυρίως εγκαταλελειμμένα κτίρια με προηγούμενη χρήση ως γραφεία, χώρους εστίασης ή στέγασης και καταστήματα, που παρέμειναν χρόνια κενά, δίχως τις απαραίτητες προοπτικές ανάπτυξης στο ιστορικό κέντρο.



Εικόνα 6-6: Εγκαταλελειμμένα ακίνητα στην περιοχή μελέτης
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Μια πρώτη κατηγοριοποίηση των καταγεγραμμένων διατηρητέων ακινήτων ως προς το μέγεθος, δείχνει ότι το μεγαλύτερο μέρος αυτών είναι είτε ισόγεια είτε μονοκατοικίες, γεγονός που εύκολα αποδεικνύεται αν σκεφτεί κανείς ότι τα διατηρητέα που έχουν εγκαταλειφθεί από τους ιδιοκτήτες τους, είναι κατά κύριο λόγο παλιά νεοκλασικά της εποχής του 1910 – 1950. Σε αυτά, προστίθενται και ακίνητα με δύο και τρεις ορόφους, ενώ τέλος ελάχιστα είναι

τα πολυώροφα κτίρια που τελούν υπό καθεστώς εγκατάλειψης και ταυτόχρονα είναι διατηρητέα.

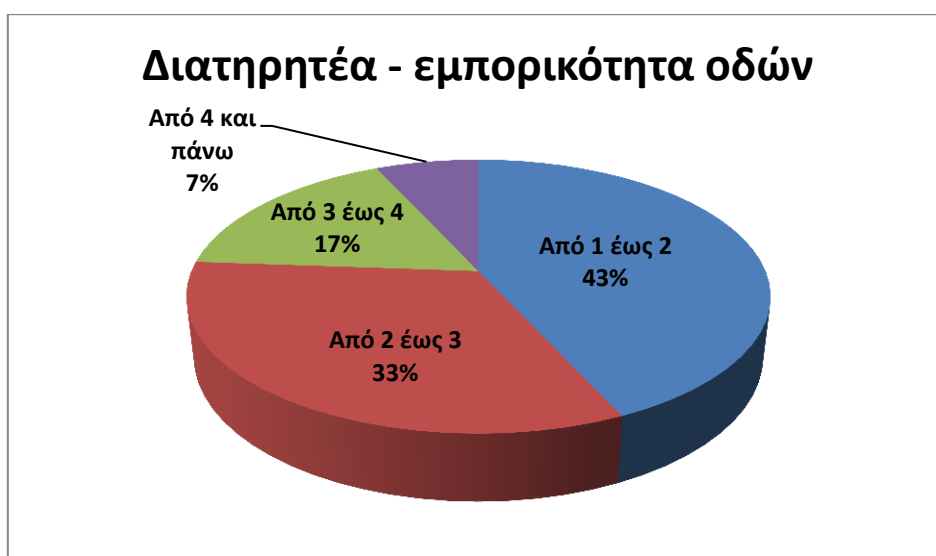
Διατηρητέα (εγκαταλελειμμένα) – όροφοι					
Ισόγειο	1 όροφος	2 όροφοι	3 όροφοι	4 όροφοι	5 όροφοι
18	94	47	10	5	2

Πίνακας 6-2: Κατηγορίες διατηρητέων ανά όροφο
 Πηγή: Επεξεργασία επιτόπιας έρευνας – προσωπικό αρχείο

Για να γίνει αντιληπτό ποιοι δρόμοι εμφανίζουν μεγαλύτερη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων ακινήτων (κυρίως διατηρητέων) ακολουθεί μια τρίτη κατηγοριοποίηση με βάση τον συντελεστή εμπορικότητας των οδών, όπως προκύπτει από τον «Πίνακα Τιμών Αντικειμενικών Αξιών» του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών. Συνεπώς, τα περισσότερα εμφανίζονται σε οδούς με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας και σταδιακά όσο αυξάνεται ο συντελεστής ελαχιστοποιούνται και τα εγκαταλελειμμένα, όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί.

Διατηρητέα (εγκαταλελειμμένα) – συντελεστής εμπορικότητας			
Από 1 έως 2	Από 2 έως 3	Από 3 έως 4	Από 4 και πάνω
76	58	30	12

Πίνακας 6-3: Κατηγορίες διατηρητέων ανάλογα με την οδό που βρίσκονται
 Πηγή: Επεξεργασία επιτόπιας έρευνας – προσωπικό αρχείο



Γράφημα 6-1: Διατηρητέα σε σχέση με την εμπορικότητα των οδών
 Πηγή: Επεξεργασία επιτόπιας έρευνας

Με βάση την σημερινή τους κατάσταση δημιουργήθηκαν τρεις κατηγορίες (μέτρια, κακή, πολύ κακή). Η πρώτη, αφορά ακίνητα τα οποία είναι σε σχετικά καλή κατάσταση αν αναλογιστεί κανείς ότι είναι χρόνια εγκαταλελειμμένα, η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει όσα διατηρητέα έχουν αρχίσει να εμφανίζουν κάποια πρώτα προβλήματα στο δομικό σύστημα και στις όψεις τους, ενώ η τρίτη κατηγορία αφορά όλα τα διατηρητέα στα οποία διακρίνονται εμφανή και σημαντικά θέματα στατικής αντοχής και αποτελούν επικίνδυνα σημεία εντός του αστικού ιστού. Με βάση τα παραπάνω, η πρώτη κατηγορία συγκεντρώνει μόλις 15 ακίνητα, ενώ η δεύτερη και η τρίτη περιλαμβάνουν σχεδόν τον ίδιο αριθμό από τα υπόλοιπα (74 και 87 ακίνητα αντίστοιχα).

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι η κατηγοριοποίηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι η όψη του κτιρίου κρίνεται ως αντιπροσωπευτική και για το εσωτερικό του, το οποίο ήταν δύσκολο και πολλές φορές σχεδόν αδύνατο να αναγνωριστεί κατά τις επιτόπιες έρευνες.

Διατηρητέα (εγκαταλελειμμένα) – κατάσταση όψης		
Μέτρια κατάσταση (Α)	Κακή κατάσταση (Β)	Πολύ κακή κατάσταση (Γ)
15	74	87

Πίνακας 6-4: Κατηγορίες διατηρητέων σύμφωνα με την κατάστασή τους
Πηγή: Επεξεργασία επιτόπιας έρευνας – προσωπικό αρχείο



Εικόνα 6-7: Χαρακτηριστικά διατηρητέα με βάση την όψη τους
(μέτρια, κακή και πολύ κακή κατάσταση – από αριστερά προς δεξιά)
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Οι δρόμοι με τη μεγαλύτερη χωρική συγκέντρωση σε εγκαταλελειμμένα είναι οι παρακάτω:

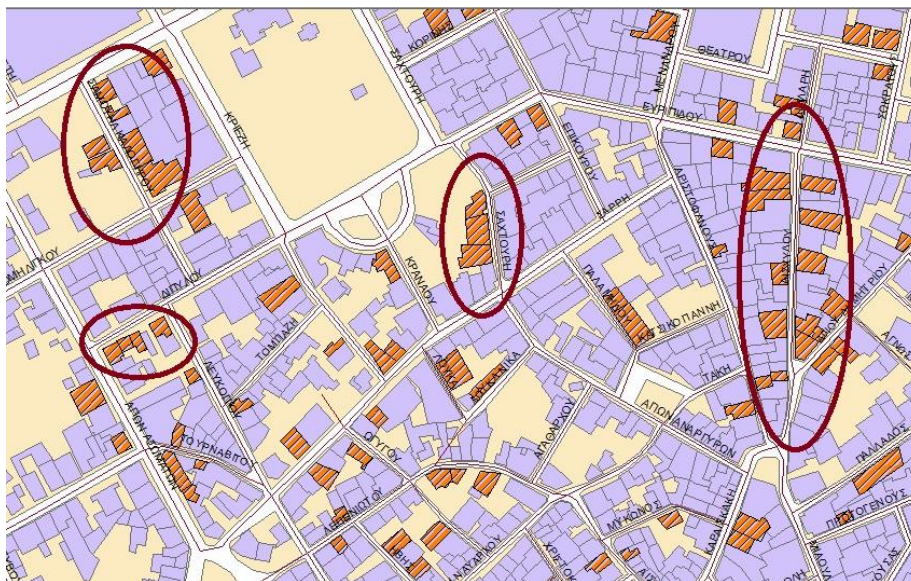
- Αναξαγόρα, Γερανίου, Σοφοκλέους, Σωκράτους, Ευριπίδου

- Μενάνδρου, Σαχτούρη, Κορίνης, Σαμουήλ Καλογήρου, Περικλέους

Από τα 233 συνολικά εγκαταλελειμμένα ακίνητα, υπάρχουν αρκετά που συνορεύουν μεταξύ τους ανά δύο (σε ποσοστό 20%), γεγονός που υποδηλώνει ότι η εγκατάλειψη ενός κτιρίου έχει σημαντικό αντίκτυπο και στα ακίνητα με τα οποία συνορεύει.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα:

- Οδός Καλογήρου Σαμουήλ (μικρή οδός κάθετη στην Πειραιώς και κοντά στην πλ. Ελευθερίας) όπου από τα 14 ακίνητα που βρίσκονται επί της οδού, τα 6 είναι εγκαταλελειμμένα και τα 5 από αυτά διατηρητέα.
- Οδός Διπύλου (μικρή οδός κάθετη στην οδό Αγ. Ασωμάτων) όπου στην ίδια πλευρά του δρόμου παρατηρούνται 4 εγκαταλελειμμένα διατηρητέα ακίνητα.
- Οδός Σαχτούρη (μικρή οδός κάθετη στην οδό Σαρρή) όπου από τα 9 ακίνητα που βρίσκονται επί της οδού, τα 3 είναι εγκαταλελειμμένα και μάλιστα διατηρητέα.
- Οδός Αισχύλου (ξεκινάει από την Ευριπίδου και καταλήγει στην πλ. Ηρώων στου Ψυρρή) όπου από τα 24 ακίνητα, τα 10 είναι σε εξαιρετικά κακή κατάσταση και τα 5 από αυτά είναι διατηρητέα.
- Οδός Ερμού (από οδό Αθηνάς έως οδό Καραϊσκάκη – 4 οικοδομικά τετράγωνα) 5 γωνιακές διατηρητέες νεοκλασικές μονοκατοικίες παραμένουν κενές στους ορόφους (με προστατευτικό δίκτυο για την αποφυγή ατυχημάτων) ενώ στο ισόγειο λειτουργούν ή λειτουργούσαν μέχρι πρόσφατα καταστήματα.



Εικόνα 6-8: Συσχέτιση εγκαταλελειμμένων σε περιβάλλον GIS

Πηγή: Επεξεργασία επιτόπιας έρευνας

6.4 Χαρακτηριστικά διατηρητέα της περιοχής μελέτης

Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν σημαντικά διατηρητέα που καταγράφηκαν εντός της περιοχής μελέτης αλλά βρίσκονται σε καθεστώς εγκατάλειψης και συνεπώς χρήζουν άμεσης επέμβασης ώστε να διατηρηθεί ο ιδιαίτερος χαρακτήρας τους. Πρόκειται για ακίνητα ορόσημα του κέντρου της Αθήνας, με ιστορία ενός αιώνα και ιδιαίτερη συναισθηματική, πολιτιστική και ιστορική αξία.

Μέγαρο Αθηνογένους

Το μέγαρο Αθηνογένους επί της οδού Σταδίου, οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1875 – 1880, βάσει σχεδίων ξένου αρχιτέκτονα που εργαζόταν στην Ελλάδα. Στα τέλη του 19^{ου} αιώνα στέγασε για ένα διάστημα την Οθωμανική Τράπεζα (Banque Ottomane de Change et de Valeurs). Το 1989 είχε περιέλθει στην Ιστορική και Εθνολογική Εταιρεία, η οποία θέλησε να το αξιοποιήσει, προτείνοντας τη διατήρηση της πρόσοψης και μέρους του εξωτερικού περιγράμματος, με παράλληλη ανέγερση οκταώροφης σύγχρονης οικοδομής πίσω του.

Μετά τη γνωμοδότηση όμως του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων υπέρ της διατήρησης του συνόλου του κτιρίου, τα σχέδια δεν υλοποιήθηκαν και έκτοτε το κτίριο καταρρέει εγκαταλελειμμένο, με ακρωτηριασμένη την επίστεψη και χωρίς τον κεντρικό εξώστη του (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-9: Το Μέγαρο Αθηνογένους όπως είναι σήμερα και όπως ήταν πριν χρόνια
Πηγή: Προσωπικό αρχείο & Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr

Μέγαρο Καλλιμασιώτη

Το Μέγαρο Καλλιμασιώτη, στη γωνία των οδών Μητροπόλεως και Καπνικαρέας, οικοδομήθηκε το έτος 1925, βάσει σχεδίων του αρχιτέκτονα Ανδρέα Κριεζή, απόφοιτου του Πολυτεχνείου του Μονάχου. Κατά το μεγαλύτερο διάστημα της ύπαρξής του στεγάζει φήρμες υφασμάτων, όπως το «Μπαζάρ ντ' Οριάν» (το 1930), τον οίκο Τσαντίλη (1960 – 1978) και, έκτοτε, τον οίκο Χυτήρογλου. Τις τελευταίες δεκαετίες παραμένει περιφραγμένο από ράβδους αλουμινίου (για λόγους ασφαλείας) και καλυμμένο σε όλο του το ύψος, χωρίς ωστόσο και να αποκαθίσταται (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-10: Το Μέγαρο Καλλιμασιώτη (1975)
Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr



Εικόνα 6-11: Το Μέγαρο Καλλιμασιώτη
(1982)
Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr

Μέγαρο Δεκόζη – Βούρου / Κινηματοθέατρο «Αττικών»

Το διώροφο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Σταδίου 19 – 21, στη διασταύρωση με τη Χρήστου Λαδά (ή Αγίου Γεωργίου όπως λεγόταν παλαιότερα), είναι προϊόν πολλών διαδοχικών φάσεων.

Το αρχικό εκλεκτικιστικό κτίριο οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1870 – 1881, βάσει σχεδίων του αρχιτέκτονα Ernst Ziller, για λογαριασμό του Χιώτη τραπεζίτη Σταμάτιου Δεκόζη – Βούρου. Το 1914 φιλοξενήθηκε για ένα

διάστημα το νεοπαγές Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας. Μεταξύ των ετών 1914 – 1920 πραγματοποιήθηκε μία σημαντική επέμβαση σε ρυθμό «νεομπαρόκ», όταν οικοδομήθηκε σε τμήμα του κτιρίου το κινηματοθέατρο «Αττικόν», επάνω σε σχέδια του αρχιτέκτονα Αλέξανδρου Νικολούδη, με μία από τις πρώτες χρήσεις οπλισμένου σκυροδέματος.

Το 1930, στο ανανεωμένο πλέον κτίριο, καταγράφονται (πλην του «Αττικόν»), διάφορες δραστηριότητες όπως παντοπωλεία, ανθοπωλεία, κλπ. Λίγο αργότερα δημιουργήθηκε και η δεύτερη κινηματογραφική αίθουσα «Απόλλων» στο υπόγειο του κτιρίου.



Εικόνα 6-12: Κινηματοθέατρο «Αττικόν»
Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr



Εικόνα 6-13: Το «Αττικόν» σήμερα
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Κατά καιρούς το κτίριο υπέστη ποικίλες επεμβάσεις και φθορές. Το 1960 οι αδελφοί Γρηγοριάδου και ο Άγγελος Αγαλιώτης πήραν άδεια ορισμένων επισκευών από την Πολεοδομία Αθηνών, ενώ το 1982 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές γενικές εργασίες συντήρησης και αναπαλαίωσης του κτιρίου (βάσει μελέτης του αρχιτέκτονα Ι. Χριστακόπουλου). Οι τελευταίες εργασίες συντήρησης διεξήχθησαν το 2007. Μέχρι και σήμερα, μετά από τη φωτιά που ξέσπασε (Φεβρουάριος του 2012) και τα θλιβερά γεγονότα που ακολούθησαν το κτίριο παραμένει κενό (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).

Μέγαρο Ταμείου Ασφάλισως Εμπόρων (Στοά Εμπόρων)

Το Μέγαρο του Ταμείου Εμπόρων στην οδό Βουλής, οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1949 – 1953, βάσει σχεδίων των αρχιτεκτόνων Εμμανουήλ Λαζαρίδη (σχεδιαστή του Μνημείου του Άγνωστου Στρατιώτη, του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους, κλπ) και Λεωνίδα Μπόνη (σχεδιαστή του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, του Rex κλπ), αποφοίτων αμοτέρων της γαλλικής Ecole des Beaux – Arts. Σήμα κατατεθέν οι ιωνικοί κίονες που κοσμούν την πρόσοψη του κτιρίου.



Εικόνα 6-14: Η στοά Εμπόρων στην οδό Βουλής
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Ξενοδοχείο «Βύρων»

Το τριώροφο κτίριο στη βόρεια γωνία της πλατείας Αγίας Ειρήνης με την οδό Αιόλου, οικοδομήθηκε κατά τη δεκαετία του 1830. Για έναν τουλάχιστον αιώνα λειτούργησε ως ξενοδοχείο, πιθανόν αρχικά υπό την επωνυμία «Η Ανατολή» (μαρτυρείται το 1854) και, από τα τέλη τουλάχιστον του 19^{ου} αιώνα, ως «Βύρων» (μαρτυρείται το 1900, το 1920 και το 1930). Πιθανολογείται ότι φιλοξένησε τον Όθωνα κατά την πρώτη του επίσκεψη στην Αθήνα (τον Μάιο του 1833). Στο ισόγειο στέγασε κατά διαστήματα διάφορα εμπορικά καταστήματα (το 1900 καπνοπωλείο και υποδηματοπωλείο, το 1930 αρτοποιείο, υποδηματοπωλείο και κατάστημα γουναρικών, ενώ πιο πρόσφατα, το 1991 εμπορικά καταστήματα ενδυμάτων). Αν και αποτελεί ένα

από τα παλαιότερα σωζόμενα κτίρια της οδού Αιόλου, αλλά και των νεωτέρων Αθηνών γενικότερα, δεν έχει αποκατασταθεί μέχρι στιγμής (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-15: Ξενοδοχείο «Βύρων» στην οδό Αιόλου
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Ξενοδοχείο «Βενετία»



Το τριώροφο ξενοδοχείο «Βενετία» που δεσπόζει στη γωνία των οδών Αθηνάς και Ευριπίδου, οικοδομήθηκε κατά το τελευταίο τέταρτο του 19^{ου} αιώνα (μεταξύ 1875 – 1900) και αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της ακμής του αθηναϊκού κλασικισμού. Σήμερα καταρρέει εγκαταλελειμμένο (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).

Εικόνα 6-16: Ξενοδοχείο «Βενετία»
Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων,
eie.gr

Οικία Παλαμά

Το διώροφο κτίριο της οδού Περιάνδρου 5, στην άκρη της Πλάκας, οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1920 – 1935. Στο σπίτι αυτό εγκαταστάθηκε το 1935 ο ποιητής Κωστής Παλαμάς, μετά την έξωση από την προηγούμενη κατοικία του (στην οδό Ασκληπιού 3), στην οποία είχε διαμείνει για περισσότερα από σαράντα χρόνια. Η αναγκαστική αυτή μετακόμιση επέδρασε αρνητικά στον ψυχισμό του και στους επισκέπτες του δήλωνε ότι «στο καινούργιο του σπίτι αισθάνεται σαν ξένος». Εκεί άφησε και την τελευταία του πνοή, επί κατοχής, στις 27 Φεβρουαρίου 1943. Εγκαταλελειμμένο σήμερα, παρουσιάζει σοβαρές φθορές (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-17: Οικία Παλαμά
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Οικία Α. Κατσανδρή

Το απλό αυτό γωνιακό διώροφο κτίριο της οδού Αθηνάς 51, με κατοικία στον όροφο και καταστήματα στο ισόγειο, οικοδομήθηκε το έτος 1878, βάσει σχεδίων του αρχιτέκτονα Ernst Ziller (1837-1923). Όπως διακρίνεται και από τη φωτογραφία της δεκαετίας του 1960, τα παράθυρα του ορόφου έφεραν νεοκλασικά αετώματα, τα οποία αφαιρέθηκαν κατά την «επισκευή» του στη συνέχεια.



Εικόνα 6-18: Οικία Α. Κατσανδρή
Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr

Οικία Ι. Χατζηκυριάκου

Η λιτή διώροφη οικία με το ξύλινο μπαλκόνι και την τοξωτή είσοδο, που βρίσκεται επί της οδού Μάρκου Αυρηλίου, οικοδομήθηκε περί το 1843 και ήταν ένα από τα πρώτα ιδιωτικά κτίρια της πρόσφατα απελευθερωμένης Αθήνας. Κτισμένο προτού ακόμη κυριαρχήσει ο νεοκλασικισμός, διατηρεί αρκετά παραδοσιακά στοιχεία. Παρ' ότι ανακαινίστηκε προς τα τέλη του 20^{ου} αιώνα, έχει περιέλθει και πάλι σε κατάσταση εγκατάλειψης (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-19: Οικία Ι. Χατζηκυριάκου

Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr και προσωπικό αρχείο

Οικία Νικόλαου Δραγούμη

Η οικία στην οδό Κλάδου 8, στην περιοχή της Πλάκας, οικοδομήθηκε το έτος 1835, για λογαριασμό του Νικολάου Μ. Δραγούμη (1809 – 1879), ο οποίος έλαβε μέρος στην Ελληνική Επανάσταση του 1821 και επί της βασιλείας του Όθωνα ανέλαβε διάφορα διοικητικά αξιώματα (υπουργός Εξωτερικών το 1862), ενώ παράλληλα εξέδιδε το περιοδικό «Πανδώρα» και συνέγραψε σημαντικές «Ιστορικές Αναμνήσεις».

Πρόκειται για ένα απλό κτίριο χωρίς ιδιαίτερο διάκοσμο, εκτός από δύο μικρά αετώματα στις όψεις του, δείγμα πρώιμης νεοκλασικής αρχιτεκτονικής των χρόνων αμέσως μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας. Στο μπαλκόνι (που δεν σώζεται) σημειωνόταν το έτος ανέγερσης (1835), ενώ στη μαρμάρινη κρήνη της αυλής αναφέρεται το έτος κατασκευής της (1837). Ένα από τα ελάχιστα αρχιτεκτονικά κατάλοιπα της πρώτης δεκαετίας του ελεύθερου Ελληνικού κράτους, ερειπώνεται καθημερινά, εγκαταλελειμμένο εδώ και δεκαετίες (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-20: Οικία Ν. Δραγούμη (1960 και 2013)

Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr και προσωπικό αρχείο

Οικία Σίμου

Το διώροφο κτίριο με δώμα, στη γωνία των οδών Αιόλου και Γεωργίου Σταύρου, απέναντι από το κτίριο της Εθνικής Τράπεζας, οικοδομήθηκε στα μέσα του 19^{ου} αιώνα. Ανήκε στον Ευστάθιο Σίμο (1804 – 1878), βουλευτή (1843), πρεσβευτή και υπουργό Οικονομικών (1859, 1868). Για ένα διάστημα λειτούργησε ως ξενοδοχείο (υπό την επωνυμία «Ιωάννινα» το 1920 και «Ηνωμένοι Πολιτείαι» το 1930), ενώ στο ισόγειο στεγάζει κατά διαστήματα διάφορα εμπορικά καταστήματα κυρίως ενδυμάτων, υποδηματοπωλεία και χαρτοπωλεία. Κάποια στιγμή περιήλθε στην ιδιοκτησία του Ταμείου Υπαλλήλων της Κτηματικής Τράπεζας, και το 1988 χαρακτηρίστηκε διατηρητέο από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Έκτοτε ανακαινίστηκε αλλά παραμένει αναξιοποίητο (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).

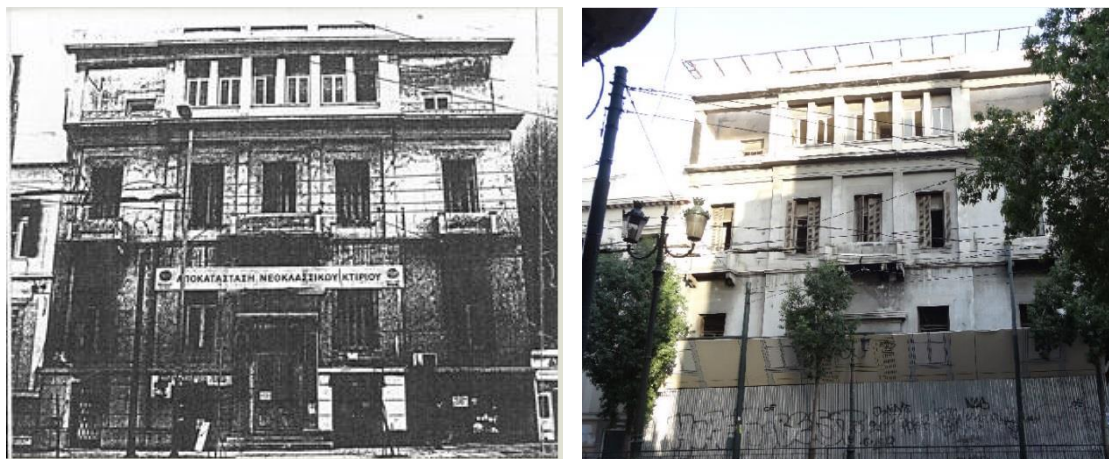


Εικόνα 6-21: Οικία Σίμου

Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Νεοκλασική τριώροφη κατοικία

Το κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Φιλελλήνων 23, οικοδομήθηκε σε δύο φάσεις, αρχικά τη δεκαετία του 1920 και ύστερα κατά τη δεκαετία του 1930. Το ισόγειο εξυπηρετείται από την κύρια είσοδο, ενώ οι άλλοι όροφοι διαθέτουν χωριστή είσοδο. Το κτίριο είχε αγοραστεί το 1970 από την κατασκευαστική εταιρεία Ε.Δ.Ο.Κ, από την οποία μετά την πτώχευσή της περιήλθε, το 1987, μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, στην Εθνική Τράπεζα, που με τη σειρά της το πούλησε το 1996 στη Βουλή των Ελλήνων. Το κτίριο, το οποίο έχει υποστεί αρκετές φθορές και επεμβάσεις που έχουν αλλοιώσει την αρχική μορφή του, κηρύχθηκε διατηρητέο το 1991 (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, 2014).



Εικόνα 6-22: Φιλελλήνων 23 (1940 και 2013)

Πηγή: Αρχείο Νεότερων Μνημείων, eie.gr και

Προσωπικό αρχείο

Θέατρο «Εμπρός»

Το κτίριο στέγαζε αρχικά τα τυπογραφεία της εφημερίδας «Εμπρός», η οποία άρχισε να εκδίδεται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα και αργότερα μετατράπηκε σε θέατρο το 1988, χάρη στο σκηνοθέτη Τάσο Μπαντή, σε μια εποχή που το Ψυρρή ήταν σχεδόν νεκρή θεατρικά περιοχή. Το θέατρο «Εμπρός» υπήρξε ένας από τους σημαντικότερους χώρους τέχνης και θεάτρου στο κέντρο της Αθήνας και ως κτίριο αποτελεί μνημείο νεότερης αρχιτεκτονικής.



Εικόνα 6-23: Θέατρο Εμπρός

Πηγή: Προσωπικό αρχείο

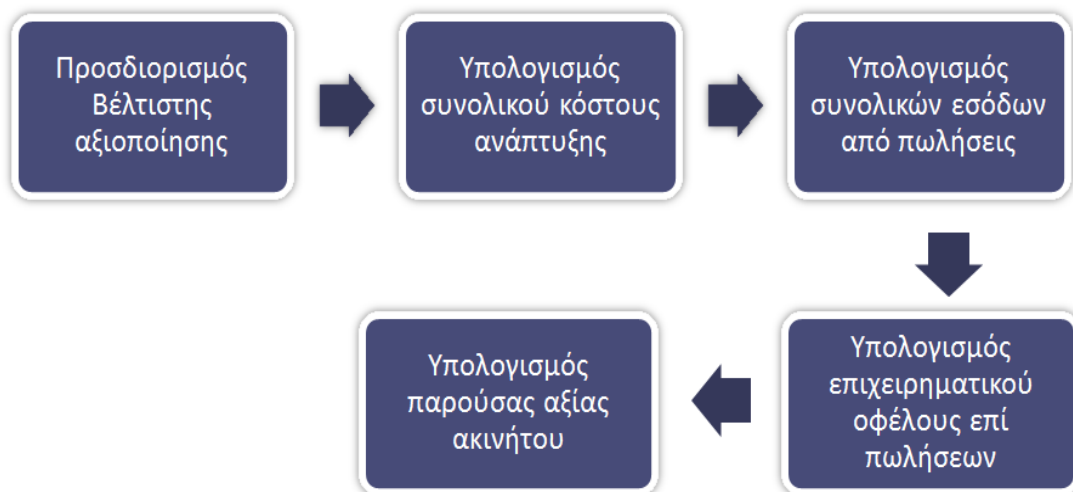
7. Υπολογισμός αξίας ακινήτων

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί, με βάση την καταγραφή που προηγήθηκε, πραγματοποιείται μία εκτίμηση της εμπορικής αξίας των διατηρητέων ακινήτων. Η συνολική αυτή αξία αντιστοιχεί σε ένα αναξιοποίητο κεφάλαιο (“dead” capital), το οποίο παραμένει ανενεργό από τη στιγμή που δεν υπάρχουν οι κατάλληλες συνθήκες αξιοποίησής του. Σκοπός της εκτίμησης είναι να μεταφραστεί η υποβάθμιση και η εγκατάλειψη του ιστορικού κέντρου σε νούμερα, ώστε να καταστεί επιβεβλημένη η ανάγκη ανάληψης πρωτοβουλιών για την μελλοντική αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων του κέντρου.

7.1 Υπολογισμός παρούσας αξίας

Ο υπολογισμός της εμπορικής αξίας πραγματοποιήθηκε με την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου, που εφαρμόζεται συνήθως για την εκτίμηση διατηρητέων κτιρίων και βασίζεται στη δυνητική αξιοποίηση του ακινήτου βάσει της βέλτιστης χρήσης του (Φιλιππακοπούλου, 2013).

Η υπολειμματική μέθοδος κρίνεται κατάλληλη για την εκτίμηση των διατηρητέων κτιρίων, διότι κατά την έρευνα αγοράς δεν βρέθηκαν αντιπροσωπευτικά συγκριτικά στοιχεία από πρόσφατες πωλήσεις, ούτε ζητούμενες τιμές αντίστοιχων ακινήτων με το εκτιμώμενα.



Διάγραμμα 7-1: Εκτίμηση αξίας ακινήτου βάσει της υπολειμματικής μεθόδου
Πηγή: Προσωπικό αρχείο.

Για τον υπολογισμό της εμπορικής αξίας των ακινήτων που καταγράφηκαν χρησιμοποιήθηκε η ακόλουθη μεθοδολογία:

- Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης, η οποία για την περίπτωση μας είναι η χρήση των διατηρητέων ως κατοικία.

- Υπολογισμός του συνολικού κόστους ανάπτυξης (κατηγοριοποίηση με βάση το κόστος αποκατάστασης).
- Υπολογισμός των συνολικών εσόδων από πωλήσεις (κατηγοριοποίηση με βάση την εμπορικότητα των οδών και εύρεση συγκριτικών στοιχείων από μεσιτικά γραφεία).
- Υπολογισμός επιχειρηματικού οφέλους επί των πωλήσεων.
- Υπολογισμός παρούσας αξίας ακινήτου.

Η έρευνα αγοράς σε τεχνικές εταιρείες που ειδικεύονται σε αναπαλαιώσεις διατηρητέων δείχνει ένα εκτιμώμενο εύρος διακύμανσης του κόστους αποκατάστασης ενός ακινήτου από τα 1.500€/τμ έως τα 2.500€/τμ. Συνεπώς, όσα ακίνητα είναι σε σχετικά καλή κατάσταση, αν κρίνει κανείς ότι είναι χρόνια εγκαταλελειμμένα, (χωρίς φθορές στο δομικό σύστημα και στην όψη του κτιρίου κλπ) επιδέχονται τιμή αποκατάστασης 1.500€/τμ. Αντίστοιχα, ακίνητα με εμφανή σημάδια εγκατάλειψης, φθορές στην όψη και δίκτυ προστασίας ώστε να αποφευχθούν ατυχήματα, χρήζουν αποκατάσταση με τιμή 2.500€/τμ. Για να αξιολογηθούν και όσα ακίνητα είναι σε μια μέση κατάσταση, ορίστηκε η τιμή αποκατάστασης στις 2.000€/τμ.

Το συνολικό κόστος ανάπτυξης συμπεριλαμβάνει το κατασκευαστικό κόστος όπως πιθανές κατεδαφίσεις, υλικά, εργασία, ΙΚΑ, αμοιβές μηχανικών και αρχιτεκτόνων, έκδοση οικοδομικής άδειας, διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, απρόβλεπτα έξοδα και εργολαβικό όφελος καθώς και τα έξοδα διάθεσης και προβολής επί του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης.

Τα συνολικά έσοδα από πωλήσεις είναι η πρόβλεψη της μελλοντικής τιμής διάθεσης του προϊόντος στην αγορά. Να σημειωθεί ότι η προσδοκώμενη τιμή πώλησης των εκτιμώμενων ακινήτων προέκυψε από τη συγκριτική μέθοδο και την έρευνα αγοράς για τις ισχύουσες τιμές πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων κτιρίων στην περιοχή ενδιαφέροντος. Οι τιμές πώλησης τέτοιων διατηρητέων κυμαίνονται από 5.500€/τμ στην Πλάκα και στο Σύνταγμα έως 3.000€/τμ στου Ψυρρή και την περιοχή γύρω από την Ομόνοια ή κάτω από την Αθηνάς. Έτσι, τα εκτιμώμενα ακίνητα κατηγοριοποιήθηκαν με βάση την περιοχή που βρίσκονται και τον συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ώστε να τους αποδοθούν χαρακτηριστικές εμπορικές τιμές αντίστοιχα.

Το επιχειρηματικό όφελος εξαρτάται από τα ιδιοσυγκρασιακά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου και τα μακροοικονομικά μεγέθη και προσδιορίστηκε για τις παρακάτω εκτιμήσεις στο 15% επί των πωλήσεων.

Χάριν απλουστεύσεως δεν λήφθηκαν υπόψη η διαχρονική αξία του χρήματος, ο πιθανός δανεισμός για την υλοποίηση της κατασκευής του έργου, η φορολογία, τα μεσιτικά, τα συμβολαιογραφικά και λοιπά κόστη.

Οι παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθούν τα κατηγοριοποιημένα ακίνητα αφορούν κυρίως στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (αν έχει περιβάλλοντα χώρο, αν έχει θέα προς Ακρόπολη κλπ) τα οποία και δεν λήφθηκαν υπόψη.

7.1.1 Παράδειγμα εκτίμησης διατηρητέου κτιρίου

Οι εκτιμήσεις που ακολουθούν, βασίζονται στο χαρακτηριστικό παράδειγμα που αναλύεται παρακάτω. Η διαφοροποίηση ως προς την εκτίμηση έγκειται στο εμβαδόν του κάθε εκτιμώμενου ακινήτου, στο κόστος αποκατάστασής του και στην προσδοκώμενη τιμή πώλησης. Για τον λόγο αυτό, όπως αναφέρθηκε πριν, κατηγοριοποιήθηκαν τα ακίνητα ως προς την κατάστασή τους (μέτρια, κακή, πολύ κακή) και ως προς την προσδοκώμενη τιμή πώλησης μετά την ανακατασκευή τους (σύμφωνα με τον συντελεστή εμπορικότητας των οδών).

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας. Η κατάσταση συντήρησής του είναι κακή και χρήζει ανακαίνισης.

Το ισόγειο αποτελεί κατάσταση επιφανείας 35 τμ ενώ οι δύο υπερκείμενοι όροφοι είναι οικία και η συνολική τους επιφάνεια είναι 100 τμ.

Δεδομένου ότι το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο δεν επιδέχεται κανενός είδους επέκταση.

Δεδομένα

Εμβαδόν ισογείου καταστήματος	35 τμ
Εμβαδόν ορόφων κατοικίας	100 τμ

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	1.500 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ ορόφων	3.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ ισογείου	3.500 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	135 τμ * 1.500 €/τμ	202.500 €
Έσοδα από πώληση οικίας	100 τμ * 3.000 €/τμ	300.000 €
Έσοδα από πώληση καταστήματος	35 τμ * 3.500 €/τμ	122.500 €
Συνολικά έσοδα πωλήσεων		422.500 €
Επιχειρηματικό όφελος	422.500 € * 0,15	63.375 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	422.500€-202.500€-63.375€	156.625 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		1.160 €

Να σημειωθεί ότι η προσδοκώμενη τιμή πώλησης της οικίας και του καταστήματος προέκυψε από τη συγκριτική μέθοδο και την έρευνα αγοράς για τις ισχύουσες τιμές πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων κτιρίων στην περιοχή του εκτιμώμενου.

7.1.2 Εκτίμηση διατηρητέων στην Πλάκα

Εκτίμηση διατηρητέων – κατηγορία 1

Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών που βρίσκονται στην Πλάκα, σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 1 – 2).

Συνεπώς, με κόστος αποκατάστασης στα 1.500€/τμ βρέθηκαν 5 ακίνητα, με 2.000€/τμ 14 ακίνητα και με 2.500€/τμ 13 ακίνητα (ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα για την πρώτη περίπτωση και στα υπόλοιπα ακίνητα η παρούσα αξία υπολογίστηκε σε λογιστικά φύλλα και αναγράφεται σε πινακοποιημένη μορφή).

Μέσω της έρευνας αγοράς και της συγκριτικής μεθόδου προέκυψε ενδεικτική τιμή πώλησης κατοικιών πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων σε αντίστοιχης εμπορικότητας δρόμους στις 4.500€/τμ.

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας στην οδό Μάρκου Αυρηλίου. Πρόκειται για μονοκατοικία συνολικού εμβαδού 244 τμ. Δεδομένου ότι το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο δεν επιδέχεται κανενός είδους επέκταση. Η κατάσταση συντήρησής του είναι μέτρια και χρήζει μερικής ανακαίνισης (1.500€/τμ).



Εικόνα 7-1: Εκτίμηση διατηρητέου σε οδό χαμηλής εμπορικότητας στην Πλάκα
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Δεδομένα

Εμβαδόν κατοικίας	244 τμ
-------------------	--------

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	1.500 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ	4.500 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	$244 \text{ τμ} * 1.500 \text{ €/τμ}$	366.600 €
Έσοδα από πώληση οικίας	$244 \text{ τμ} * 4.500 \text{ €/τμ}$	1.098.000 €
Επιχειρηματικό όφελος	$1.098.000 \text{ €} * 0,15$	164.700 €

Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	1.098.000€-366.600€-164.700€	566.700 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		2.325 €

Ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο παρατηρήθηκαν σε άλλες 4 εγγραφές, συνεπώς η εμπορική τους αξία υπολογίστηκε με τον ίδιο τρόπο και τα αποτελέσματα καθώς και η συνολική τους αξία (μαζί με το ακίνητο του παραδείγματος) φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Α)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Μονής Αστερίου Τσαγκάρη 11 και Δαιδάλου 5	646 τμ	1.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	2.325 €/τμ
Μονής Αστερίου Τσαγκάρη 13	203 τμ	1.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	2.325 €/τμ
Ερέχθεως 13 και Πρυτανείου 12	152 τμ	1.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	2.325 €/τμ
Πανός και Πολυγνώτου 1	183 τμ	1.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	2.325 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			3.318.706 €		

Πίνακας 7-1: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Α)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Με τον ίδιο τρόπο, ακίνητα της ίδιας εμπορικότητας με μεγαλύτερο κόστος αποκατάστασης (2.000 €/τμ) εκτιμώνται με την ίδια μέθοδο και διαφοροποιείται μόνο η τιμή του κόστους αποκατάστασης. Συνολικά, καταγράφηκαν 14 τέτοια ακίνητα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1B)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Περιάνδρου 5	240 τμ	2.000 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	1.400 €/τμ
Ναυάρχου Νικοδήμου 31 και Θουκυδίδου 11	987 τμ	2.000 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	1.400 €/τμ
Ναυάρχου Νικοδήμου 10 και Σκούφου 16	856 τμ	2.000 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	1.400 €/τμ
Θέσπιδος 17	115 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Θρασύλλου 12 και Βάκχου 13	95 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Βάκχου 2 - 4	116 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Βύρωνος 15Α	508 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Κλεψύδρας και Θόλου 18	286 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Λυσίου 14	225 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Ερωτόκριτου 5	110 τμ	2.000 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	1.400 €/τμ
Πρυτανείου 20 και Μνησικλέους	234 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Διογένους 9	496 τμ	2.000 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	975 €/τμ
Διογένους 5	181 τμ	2.000 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	975 €/τμ
Τριπόδων 25	706 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			7.897.899 €		

Πίνακας 7-2: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1B)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Με τον ίδιο τρόπο, ακίνητα της ίδιας εμπορικότητας με το μέγιστο κόστος αποκατάστασης (2.500€/τμ) εκτιμώνται με την ίδια μέθοδο και διαφοροποιείται μόνο η τιμή του κόστους αποκατάστασης. Συνολικά, καταγράφηκαν 13 τέτοια ακίνητα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Γ)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Μονής Αστερίου Τσαγκάρη 6	354 τμ	2.500 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	900 €/τμ
Κέκροπος 4	316 τμ	2.500 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	900 €/τμ
Κέκροπος 6 και Θουκυδίδου 15	252 τμ	2.500 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	900 €/τμ
Κλάδου 9	320 τμ	2.500 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	900 €/τμ
Κλάδου 4	983 τμ	2.500 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	900 €/τμ
Κλάδου 2 και Άρεως 14	189 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Πολυγνώτου 2 - 4	217 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Αρετούσας 4	207 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Καλογριώνη και Καπνικαρέας	1.248 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Σχολείου 10	99 τμ	2.500 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	900 €/τμ
Ερωτόκριτου 7	380 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Μνησικλέους 18	261 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Τριπόδων 27	380 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			5.618.124 €		

Πίνακας 7-3: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 1Γ)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συνεπώς, η παρούσα αξία εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 1 έως 2) στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας υπολογίζεται περίπου στα 16.835.000€.

Εκτίμηση διατηρητέων – κατηγορία 2

Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών που βρίσκονται στην Πλάκα, σε δρόμους με μέσο συντελεστή εμπορικότητας (από 2 – 3).

Συνεπώς, με κόστος αποκατάστασης στα 2.000€/τμ βρέθηκαν 2 ακίνητα και με 2.500€/τμ άλλα 2 ακίνητα (ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και στα υπόλοιπα ακίνητα η παρούσα αξία υπολογίστηκε σε λογιστικά φύλλα και αναγράφεται σε πινακοποιημένη μορφή).

Μέσω της έρευνας αγοράς και της συγκριτικής μεθόδου προέκυψε ενδεικτική τιμή πώλησης κατοικιών πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων σε αντίστοιχης εμπορικότητας δρόμους στις 5.000€/τμ και καταστημάτων στις 5.500€/τμ.

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας στην οδό Αδριανού 77. Το ισόγειο αποτελεί κατάστημα επιφανείας 221 τμ ενώ οι δύο υπερκείμενοι όροφοι είναι οικία και η συνολική τους επιφάνεια είναι 440 τμ.

Δεδομένου ότι το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο δεν επιδέχεται κανενός είδους επέκταση. Η κατάσταση συντήρησής του είναι κακή και χρήζει ανακαίνισης (2.000€/τμ).



Εικόνα 7-2: Εκτίμηση διατηρητέου στην Αδριανού
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Δεδομένα

Εμβαδόν ισογείου καταστήματος	221 τμ
Εμβαδόν ορόφων κατοικίας	440 τμ

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	2.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ ορόφων	5.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ ισογείου	5.500 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	661 τμ * 2.000 €/τμ	1.322.688€
Έσοδα από πώληση οικίας	440 τμ * 5.000 €/τμ	2.204.447€
Έσοδα από πώληση καταστήματος	220 τμ * 5.500 €/τμ	1.212.446€
Συνολικά έσοδα πωλήσεων		3.416.894€
Επιχειρηματικό όφελος	3.416.894€ * 0,15	512.534€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	3.416.894€ - 1.322.688€ - 512.534€	1.581.691€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		2.392€

Ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο παρατηρήθηκαν σε άλλες 3 εγγραφές, συνεπώς η εμπορική τους αξία υπολογίστηκε με τον ίδιο τρόπο και τα αποτελέσματα καθώς και η συνολική τους αξία (μαζί με το ακίνητο του παραδείγματος) φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 2)						
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης οικίας	Τιμή πώλησης καταστήματος	Επιχειρ. όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Αδριανού 77	661 τμ	2.000 €/τμ	5.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.392 €/τμ
Αδριανού και Αγγ. Χατζημιχαήλ	437 τμ	2.000 €/τμ	5.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.392 €/τμ
Αδριανού 90	278 τμ	2.500 €/τμ	5.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	1.963 €/τμ
Αδριανού 96	335 τμ	2.500 €/τμ	5.000 €/τμ	-	15%	1.750 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			3.755.862 €			

Πίνακας 7-4: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 2)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συνεπώς, η παρούσα αξία εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 2 έως 3) στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας υπολογίζεται περίπου στα 3.756.000€.

Εκτίμηση διατηρητέων – κατηγορία 3

Η τρίτη κατηγορία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών που βρίσκονται στην Πλάκα, σε δρόμους με υψηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 3 και πάνω) καθώς και σε κεντρικούς δρόμους της Αθήνας.

Συνεπώς, με κόστος αποκατάστασης στα 2.000€/τμ βρέθηκαν 7 ακίνητα και με 2.500€/τμ άλλο 1 ακίνητο (ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και στα υπόλοιπα ακίνητα η παρούσα αξία υπολογίστηκε σε λογιστικά φύλλα και αναγράφεται σε πινακοποιημένη μορφή).

Μέσω της έρευνας αγοράς και της συγκριτικής μεθόδου προέκυψε ενδεικτική τιμή πώλησης κατοικιών πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων σε αντίστοιχης εμπορικότητας δρόμους στις 5.500€/τμ και καταστημάτων στις 6.000€/τμ.

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας στη γωνία μεταξύ Λεωφ. Αμαλίας και Σιμωνίδου. Πρόκειται για κατοικία, συνολικού εμβαδού 863 τμ. Δεδομένου ότι το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο δεν επιδέχεται κανενός είδους επέκταση. Η κατάσταση συντήρησής του είναι κακή και χρήζει ανακαίνισης (2.000€/τμ).



Εικόνα 7-3: Εκτίμηση διατηρητέου στη Λεωφ. Αμαλίας

Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Δεδομένα

Εμβαδόν ισογείου	215 τμ
Εμβαδόν ορόφων κατοικίας	648 τμ

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	2.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ ορόφων	6.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ ισογείου	6.500 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης	863 τμ * 2.000 €/τμ	1.725.938€
Έσοδα από πώληση οικίας	648 τμ * 6.000 €/τμ	4.206.974€
Έσοδα από πώληση καταστήματος	215 τμ * 6.500 €/τμ	1.294.454€
Συνολικά έσοδα πωλήσεων		5.501.428€
Επιχειρηματικό όφελος	5.501.428€ * 0,15	825.214€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	5.501.428€ - 1.725.938€ - 825.214€	2.950.275€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		3.419€

Ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο παρατηρήθηκαν σε άλλες 7 εγγραφές, συνεπώς η εμπορική τους αξία υπολογίστηκε με τον ίδιο τρόπο και τα αποτελέσματα καθώς και η συνολική τους αξία (μαζί με το ακίνητο του παραδείγματος) φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 3)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Φιλελλήνων 20 και Κυδαθηναίων	1321 τμ	2.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.675 €/τμ
Φιλελλήνων 23	760 τμ	2.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.675 €/τμ
Μητροπόλεως 51	869 τμ	2.000 €/τμ	5.000 €/τμ	15%	2.250 €/τμ
Πατρώου 9-11 και Μητροπόλεως	733 τμ	2.500 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.175 €/τμ
Περικλέους 42 και Θησέως	573 τμ	2.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.675 €/τμ
Περικλέους 48	244 τμ	2.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.675 €/τμ
Περικλέους 54	501 τμ	2.000 €/τμ	5.500 €/τμ	15%	2.675 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			15.594.031 €		

Πίνακας 7-5: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 3)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συνεπώς, η παρούσα αξία εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 3 και πάνω) στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας υπολογίζεται περίπου στα 16.594.000€.

7.1.3 Εκτίμηση διατηρητέων στο κέντρο της Αθήνας

Εκτίμηση διατηρητέων – κατηγορία 4

Η τέταρτη κατηγορία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου (Ψυρρή, Μοναστηράκι, Ομόνοια κλπ) σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 1 έως 2).

Συνεπώς, με κόστος αποκατάστασης στα 1.500€/τμ βρέθηκαν 2 ακίνητα, με 2.000€/τμ 10 ακίνητα και με 2.500€/τμ άλλα 27 ακίνητα (ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και στα υπόλοιπα ακίνητα η παρούσα αξία υπολογίστηκε σε λογιστικά φύλλα και αναγράφεται σε πινακοποιημένη μορφή).

Μέσω της έρευνας αγοράς και της συγκριτικής μεθόδου προέκυψε ενδεικτική τιμή πώλησης κατοικιών πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων σε αντίστοιχης εμπορικότητας δρόμους στις 3.250€/τμ και καταστημάτων στις 3.500€/τμ.

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας στην οδό Σαχτούρη. Πρόκειται για κατοικία, συνολικού εμβαδού 282 τμ. Η κατάσταση συντήρησής του είναι πολύ κακή και χρήζει σημαντικής ανακαίνισης (2.500€/τμ).



Εικόνα 7-4: Εκτίμηση διατηρητέου στην οδό Σαχτούρη
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Δεδομένα

Εμβαδόν κατοικίας	282 τμ
-------------------	--------

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	2.500 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ	3.250 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	$282 \text{ τμ} * 2.500 \text{ €/τμ}$	704.137 €
Έσοδα από πώληση οικίας	$282 \text{ τμ} * 3.250 \text{ €/τμ}$	915.378 €
Επιχειρηματικό όφελος	$915.378 \text{ €} * 0,15$	137.307 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	$915.378\text{€}-704.137\text{€}-137.307\text{€}$	73.934 €
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		263 €

Ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο παρατηρήθηκαν σε άλλες 26 εγγραφές (24 κατοικίες και 2 ακίνητα με χρήση καταστήματος στο ισόγειο και κατοικίας στους ορόφους), συνεπώς η εμπορική τους αξία υπολογίστηκε με τον ίδιο τρόπο και τα αποτελέσματα καθώς και η συνολική τους αξία (μαζί με το ακίνητο του παραδείγματος) φαίνονται στους παρακάτω πίνακες.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4Α-Ι)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης οικίας	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Επίκουρου 13 και Ευριπίδου 83	395 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Σαχτούρη 7	711 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Σαχτούρη 5	493 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ

Διερεύνηση της υποβάθμισης και των αναξιοποίητων ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας

Κορίνης 6-8	450 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Κριεζή 5	122 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Κριεζή 15-17	521 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Καλ. Σαμουήλ 14	159 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Καλ. Σαμουήλ 13	254 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Καλ. Σαμουήλ 11	320 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Λεωκορίου 37 και Διπύλου 17	221 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Διπύλου 21	159 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Διπύλου 25 και Αγ. Ασωμάτων	203 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Διπύλου 23	125 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Θησείου 4	178 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Θησείου 3	193 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Ήβης 5-7	302 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Ήβης 13	221 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Παλλάδος και Καλαμίδα	666 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Αναξαγόρα 11	688 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Αναξαγόρα 17	315 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Γερανίου 11	403 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Γερανίου 10	276 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Γερανίου 8	313 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Θεάτρου 4	362 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	15%	263 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			2.186.957 €		

Πίνακας 7-6: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4Α-Ι)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Δύο ακίνητα διαθέτουν ισόγειο με βέλτιστη χρήση καταστήματος και οι επάνω όροφοι κατοικίας, συνεπώς η αξία τους υπολογίστηκε ξεχωριστά και φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4A-II)						
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης οικίας	Τιμή πώλησης καταστήματος	Επιχειρ. όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Χρυσοσπηλιώτισσας 3	501 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	333 €/τμ
Βύσσης 19	269 τμ	2.500 €/τμ	3.250 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	333 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			256.419 €			

Πίνακας 7-7: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4A-II)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Αντίστοιχα, οι εκτιμήσεις διατηρητέων ακινήτων της ίδιας κατηγορίας (2 και 10 ακίνητα αντίστοιχα) αλλά με μικρότερη τιμή κόστους αποκατάστασης (1.500€/τμ και 2.000€/τμ) αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4B)						
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης οικίας	Τιμή πώλησης καταστήματος	Επιχειρ. όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Τομπάζη και Λεωκορίου	162 τμ	1.500 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	1.263 €/τμ
Ωγύγου 19	349 τμ	1.500 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	1.263 €/τμ
Σαπφούς 19	568 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ
Επίκουρου 23 και Κορίνης 6	515 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ
Καλ. Σαμουήλ 8	527 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ
Λεωκορίου 31	128 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ
Αγ. Ασωμάτων 41	178 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ
Αγ. Ασωμάτων 19 και Μελιδώνη	203 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ

Παλλάδος 13	704 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	-	15%	763 €/τμ
Αγ. Ασωμάτων 10 και Τουρναβίτου	393 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	833 €/τμ
Βύσσης 21	595 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	833 €/τμ
Βύσσης 3	463 τμ	2.000 €/τμ	3.250 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	833 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			4.007.355 €			

Πίνακας 7-8: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 4B)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συνεπώς, η παρούσα αξία εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 1 έως 2) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου υπολογίζεται περίπου στα 6.451.000€.

Εκτίμηση διατηρητέων – κατηγορία 5

Η πέμπτη κατηγορία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου (Ψυρρή, Μοναστηράκι, Ομόνοια κλπ) σε δρόμους με μέσο συντελεστή εμπορικότητας (από 2 έως 3).

Συνεπώς, με κόστος αποκατάστασης στα 1.500€/τμ βρέθηκαν 3 ακίνητα, με 2.000€/τμ 7 ακίνητα και με 2.500€/τμ άλλα 17 ακίνητα (ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και στα υπόλοιπα ακίνητα η παρούσα αξία υπολογίστηκε σε λογιστικά φύλλα και αναγράφεται σε πινακοποιημένη μορφή).

Μέσω της έρευνας αγοράς και της συγκριτικής μεθόδου προέκυψε ενδεικτική τιμή πώλησης κατοικιών πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων σε αντίστοιχης εμπορικότητας δρόμους μεταξύ 3.500€/τμ και 4.500€/τμ (κεντρικές οδοί σε αντίθεση με μικρούς δρόμους).

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας στην οδό Σαρρή. Πρόκειται για μονοκατοικία συνολικού εμβαδού 192 τμ. Δεδομένου ότι το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο δεν επιδέχεται κανενός είδους επέκταση. Η κατάσταση συντήρησής του είναι μέτρια και χρήζει μερικής ανακαίνισης (1.500€/τμ).



Εικόνα 7-5: Εκτίμηση διατηρητέου στην οδό Σαρρή
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Δεδομένα

Εμβαδόν κατοικίας	192 τμ
-------------------	--------

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	1.500 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ	3.500 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	$192 \text{ τμ} * 1.500 \text{ €/τμ}$	287.440€
Έσοδα από πώληση οικίας	$192 \text{ τμ} * 3.500 \text{ €/τμ}$	670.693€
Επιχειρηματικό όφελος	$670.693€ * 0,15$	100.604€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	$670.693€ - 287.440€ - 100.604€$	282.649€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		1.475€

Ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο παρατηρήθηκαν σε άλλες 2 εγγραφές, συνεπώς η εμπορική τους αξία υπολογίστηκε με τον ίδιο τρόπο και τα

αποτελέσματα καθώς και η συνολική τους αξία (μαζί με το ακίνητο του παραδείγματος) φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5A)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Σαρρή 33	192 τμ	1.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	1.475 €/τμ
Σαρρή 42	361 τμ	1.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	1.475 €/τμ
Λεπενιώτου 25	136 τμ	1.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	1.475 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			1.015.104 €		

Πίνακας 7-9: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5A)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Αντίστοιχα, οι εκτιμήσεις διατηρητέων ακινήτων της ίδιας κατηγορίας (7 και 17 ακίνητα αντίστοιχα) αλλά με μεγαλύτερη τιμή κόστους αποκατάστασης (2.000€/τμ και 2.500€/τμ) αναλύονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5B)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Ερμού 88 και Αγ. Θέκλας 1	394 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Λεπενιώτου 30	166 τμ	2.000 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	1.188 €/τμ
Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1	294 τμ	2.000 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	1.188 €/τμ
Αγίου Δημητρίου 17	259 τμ	2.000 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	1.188 €/τμ
Αισχύλου 50	545 τμ	2.000 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	1.188 €/τμ
Πειραιώς 21	326 τμ	2.000 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	1.188 €/τμ
Πειραιώς 55	382 τμ	2.000 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	1.188 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			2.340.972 €		

Πίνακας 7-10: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5B)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5Γ)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Ευριπίδου 89	317 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Σαρρή 32	181 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Σαρρή 34 και Κριεζή	479 τμ	2.500 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	688 €/τμ
Ερμού 92 και Πιπτάκη	574 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Αισχύλου 5	116 τμ	2.500 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	688 €/τμ
Ρόμβης 24	263 τμ	2.500 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	688 €/τμ
Αθηναΐδος και Ευαγγελιστρίας	538 τμ	2.500 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	688 €/τμ
Μενάνδρου 27	441 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Σοφοκλέους 46 και Γερανίου 1	233 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Σοφοκλέους 30 και Κλεισθένους 1	786 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Σωκράτους 9 και Θεάτρου 2	356 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Αγίου Δημητρίου 15	254 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Αισχύλου 19	524 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Αισχύλου 32	269 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Αισχύλου 35	616 τμ	2.500 €/τμ	3.500 €/τμ	15%	475 €/τμ
Πειραιώς και Μενάνδρου 33	293 τμ	2.500 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	688 €/τμ
Πειραιώς 59 και Καλογ. Σαμουήλ 16	412 τμ	2.500 €/τμ	3.750 €/τμ	15%	688 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			4.094.264 €		

Πίνακας 7-11: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 5Γ)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συνεπώς, η παρούσα αξία εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών σε δρόμους με χαμηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 2 έως 3) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου υπολογίζεται περίπου στα 7.450.000€

Εκτίμηση διατηρητέων – κατηγορία 6

Η έκτη κατηγορία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου (Ψυρρή, Μοναστηράκι, Ομόνοια κλπ) σε δρόμους με υψηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 3 και πάνω).

Συνεπώς, με κόστος αποκατάστασης στα 2.000€/τμ βρέθηκαν 2 ακίνητα και με 2.500€/τμ άλλα 5 ακίνητα (ακολουθεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και στα υπόλοιπα ακίνητα η παρούσα αξία υπολογίστηκε σε λογιστικά φύλλα και αναγράφεται σε πινακοποιημένη μορφή).

Μέσω της έρευνας αγοράς και της συγκριτικής μεθόδου προέκυψε ενδεικτική τιμή πώλησης κατοικιών πλήρως ανασκευασμένων διατηρητέων σε αντίστοιχης εμπορικότητας δρόμους μεταξύ 4.000€/τμ και 4.500€/τμ.

Παράδειγμα

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι μια διατηρητέα παλαιά οικία, που βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας στην οδό Αιόλου. Πρόκειται για μονοκατοικία συνολικού εμβαδού 303 τμ. Η κατάσταση συντήρησής του είναι κακή και χρήζει ανακαίνισης (2.000€/τμ).



Εικόνα 7-6: Εκτίμηση διατηρητέου στην οδό Αιόλου
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Δεδομένα

Εμβαδόν κατοικίας	303 τμ
-------------------	--------

Παραδοχές

Κόστος αποκατάστασης/τμ κτιρίου	2.000 €
Προσδοκώμενη τιμή πώλησης/τμ	4.500 €
Συντελεστής επιχειρηματικού οφέλους	15 %

Ανάλυση

Συνολικό κόστος αποκατάστασης κτιρίου	303 τμ * 2.000 €/τμ	605.041€
Έσοδα από πώληση οικίας	303 τμ * 4.500 €/τμ	1.361.341€
Επιχειρηματικό όφελος	1.361.341€ * 0,15	204.201€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου)	1.361.341€-605.041€- 204.201€	552.100€
Αξία κτιρίου ως έχει (μη ανασκευασμένου) /τμ		1.825€

Ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο παρατηρήθηκαν σε άλλες 6 εγγραφές, συνεπώς η εμπορική αξία υπολογίστηκε με τον ίδιο τρόπο και τα αποτελέσματα καθώς και η συνολική τους αξία (μαζί με το ακίνητο του παραδείγματος) φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 6)					
Οδός	Εμβαδόν	Κόστος αποκατάστασης	Τιμή πώλησης	Επιχειρηματικό όφελος	Αξία κτιρίου ως έχει
Αιόλου 69	303 τμ	2.000 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.825 €/τμ
Αριστοφάνους 3	295 τμ	2.000 €/τμ	4.000 €/τμ	15%	1.400 €/τμ
Αθηνάς 13 και Κακουργοδικείου	758 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Ευριπίδου 32 και Αθηνάς 40	621 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ

Ευαγγελιστρίας 16	449 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Αθηνάς 49 και Ευριπίδου 29	274 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Αθηνάς 51 και Ευριπίδου 34	480 τμ	2.500 €/τμ	4.500 €/τμ	15%	1.325 €/τμ
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			4.386.493 €		

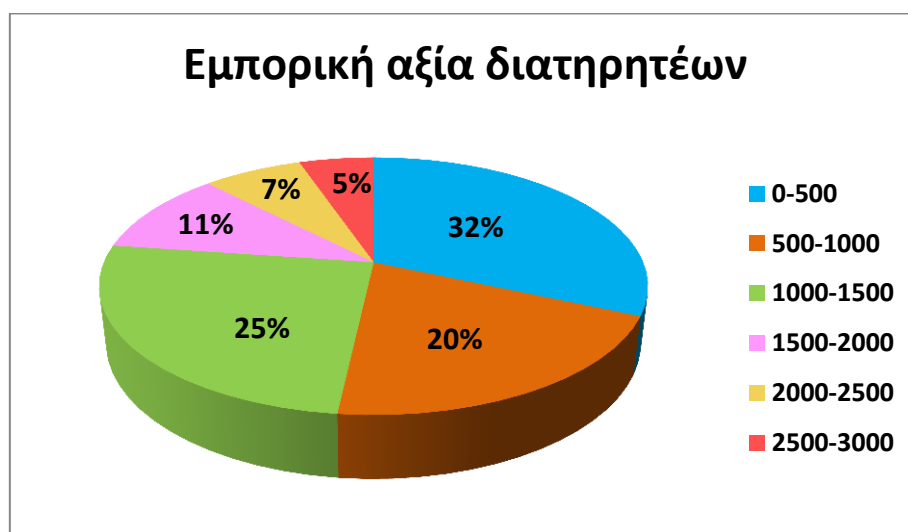
Πίνακας 7-12: Εκτίμηση ακινήτων (κατηγορία 6)
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συνεπώς, η παρούσα αξία εγκαταλελειμμένων διατηρητέων κατοικιών σε δρόμους με υψηλό συντελεστή εμπορικότητας (από 3 και πάνω) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου υπολογίζεται περίπου στα 4.387.000€.

7.2 Αποτελέσματα εκτιμήσεων

Από τα 176 εγκαταλελειμμένα διατηρητέα που καταγράφηκαν, εκτιμήθηκε η εμπορική αξία 117 ακινήτων, δείγμα αρκετά ικανοποιητικό. Προτιμήθηκαν στεγαστικά ακίνητα τύπου νεοκλασικής κατοικίας γι' αυτό και τα υπόλοιπα, τα οποία αφορούν είτε πολυώροφα κτίρια του Δημοσίου ή ασφαλιστικών οργανισμών είτε είναι ακίνητα με διαφορετική χρήση, διαχωρίστηκαν από τις εκτιμήσεις.

Οι αξίες κυμαίνονται από 265€/τμ σε δρόμους όπως η Γερανίου, η Σαχτούρη και η Επίκουρου, 475€/τμ σε δρόμους όπως η Μενάνδρου και η Αισχύλου, 1.400€/τμ σε δρόμους όπως η Αθηνάς και η Ευριπίδου και φτάνουν μέχρι τις 2.390€/τμ στην Αδριανού και τις 3.420€/τμ στη Φιλελλήνων.



Γράφημα 7-1: Εμπορική αξία διατηρητέων
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Όπως φαίνεται στο παραπάνω γράφημα, περίπου το 50% των εκτιμώμενων ακινήτων, έχει εμπορική αξία κάτω των 1.000€/τμ, γεγονός που υποδεικνύει ότι η υποβάθμιση που υφίστανται τα κτίρια αυτά χρόνο με το χρόνο σε συνδυασμό με τη χαμηλή ζήτηση για αξιοποίηση, έχει υποβαθμίσει σημαντικά την αξία τους σε αντίθεση με τις προηγούμενες δεκαετίες που θεωρούνταν περιζήτητα.

Αντίθετα, μόλις το 12% των νεοκλασικών μονοκατοικιών που εκτιμήθηκαν έχει εμπορική αξία πάνω από 2.000€/τμ, κυρίως γιατί είναι λίγα σε αριθμό τέτοια αναξιοποίητα ακίνητα που βρίσκονται σε εξαιρετικά εμπορικούς δρόμους του κέντρου της Αθήνας. Παρόλα αυτά, δεν είναι λίγα, όπως φάνηκε και μέσω της καταγραφής, ειδικά κτίρια του δημοσίου ή ασφαλιστικών οργανισμών που παραμένουν κενά.

Η συνολική αξία των ακινήτων που εκτιμήθηκαν και παραμένει ανενεργή εκτιμάται περίπου στα 55 εκατ. ευρώ. Οι εκτιμήσεις των παραπάνω ακινήτων έδειξαν ότι υπάρχει πράγματι σημαντικό ανενεργό κεφάλαιο, το οποίο αυξάνεται ακόμα περισσότερο αν αναλογιστεί κανείς ότι εκτιμήθηκαν μόλις 117 από τα περίπου 600 διατηρητέα που βρίσκονται εντός του Δήμου Αθηναίων.

Στο συγκεντρωτικό πίνακα που ακολουθεί, υπολογίστηκε η συνολική αξία των ακινήτων (που έχουν την ίδια εμπορική αξία) και τα αποτελέσματα δείχνουν ότι παρόλο που υπάρχουν αρκετά σε αριθμό χαμηλής εμπορικότητας διατηρητέα, εντούτοις τα λίγα που έχουν εμπορική αξία άνω των 2.000€/τμ είναι και αυτά που αυξάνουν κατακόρυφα το «νεκρό κεφάλαιο».

Συνεπώς, κρίνεται επιτακτική η αναζήτηση μέτρων, πολιτικών και πρακτικών ώστε σε πρώτη φάση τουλάχιστον αυτά να αξιοποιηθούν. Βέβαια, η εφαρμογή μιας ολοκληρωμένης πολιτικής και η αξιοποίηση κάποιων ενδεικτικά θα δώσει την ώθηση και τα κίνητρα στους ιδιοκτήτες να προχωρήσουν στην αξιοποίηση των ιδιοκτησιών τους.

Διερεύνηση της υποβάθμισης και των αναξιοποίητων ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας

α/α	Εμπορική αξία €/τμ	Αριθμός εκτιμώμενων	Συνολική αξία σε €
1	263 €/τμ	25	2.191.316 €
2	333 €/τμ	2	256.410 €
3	475 €/τμ	10	1.889.075 €
4	688 €/τμ	6	1.445.488 €
5	763 €/τμ	7	2.153.949 €
6	833 €/τμ	3	1.208.683 €
7	900 €/τμ	6	2.091.000 €
8	975 €/τμ	2	660.075 €
9	1.118 €/τμ	6	2.342.736 €
10	1.263 €/τμ	2	645.393 €
11	1.325 €/τμ	13	8.000.350 €
12	1.400 €/τμ	5	3.483.200 €
13	1.475 €/τμ	3	1.016.275 €
14	1.750 €/τμ	1	586.250 €
15	1.825 €/τμ	10	4.887.350 €
16	1.963 €/τμ	1	545.714 €
17	2.175 €/τμ	1	1.594.275 €
18	2.250 €/τμ	1	1.955.250 €
19	2.325 €/τμ	5	3.320.100 €
20	2.392 €/τμ	2	2.626.416 €
21	2.675 €/τμ	5	9.092.325 €
22	3.419 €/τμ	1	2.950.597 €
Συνολική αξία διατηρητέων ως έχουν			54.942.227 €

Πίνακας 7-13: Συγκεντρωτικά αποτελέσματα εκτιμήσεων
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων έρευνας

Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι κύριοι λόγοι που διαφαίνονται να συντελούν στην εικόνα εγκατάλειψης που παρουσιάζουν πολλά από τα κτίρια και στην αδρανοποίηση σημαντικού κομματιού του κτιριακού αποθέματος της περιοχής μελέτης σχετίζεται τόσο με το ιδιοκτησιακό καθεστώς στο οποίο ανήκουν όσο και με την αδιαφορία των ιδιοκτητών λόγω έλλειψης σημαντικών κινήτρων.

Εγκαταλελειμμένα κτίρια

Οι δράσεις που θα αναληφθούν θα πρέπει να προβλέπουν, να συνεκτιμήσουν και να στοχεύσουν και σε παράπλευρες ωφέλειες πλην των εμφανώς σκοπούμενων, την αισθητική δηλαδή, λειτουργική και πολιτιστική αναβάθμιση των εν λόγω περιοχών.

Αναλυτικά οι προτεινόμενες ενέργειες έχουν ως εξής:

- i. Διεξοδική καταγραφή των ακινήτων που εμπíπτουν στις περιπτώσεις των εγκαταλελειμμένων και ετοιμόρροπων κτισμάτων
- ii. Ανεύρεση των ιδιοκτητών με τη συνεργασία αρμόδιων φορέων (Δήμοι και Κτηματολόγιο) ή με οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο κατά περίπτωση μέσο (ανάθεση έρευνας σε ιδιώτες).
- iii. Κλήση των ιδιοκτητών παραμελημένων ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2717/1999 να προβούν στις αναγκαίες ενέργειες.
- iv. Αναγνώριση των κτιρίων σε διατηρητέα και μη με παράλληλη έναρξη διαδικασίας συντήρησης κατά περίπτωση.
- v. Διαβούλευση και αξιοποίηση στοιχείων και μελετών που έχουν ήδη καταρτιστεί από μη κρατικούς φορείς (ομάδες «κινήματα» πολιτών όπως π.χ η «Κίνηση Πολιτών Κέντρου Αθήνας» και η «Κίνηση κατοίκων του 6^{ου} Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων», οι οποίοι με δική τους πρωτοβουλία και πόρους έχουν ήδη προβεί σε καταγραφή κτιρίων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και ανεύρεση των ιδιοκτητών τους).
- vi. Εξέταση δυνατότητας ένταξης σχετικής πράξης στο ΕΣΠΑ ή σε άλλο πρόγραμμα.
- vii. Εξέταση συμμετοχής ιδιωτικής πρωτοβουλίας – θέσπιση επενδυτικών κινήτρων με σκοπό την ανάληψη από το ιδιωτικό κεφάλαιο του κόστους συντήρησης και ανάδειξης των διατηρητέων με αποκόμιση μελλοντικού οικονομικού οφέλους από την επανάχρησή τους.
- viii. Αξιοποίηση των κατάλληλων ακινήτων για τη στέγαση δημόσιων υπηρεσιών.

Περαιτέρω, λαμβάνοντας υπόψη τη διεθνή εμπειρία για την αναβάθμιση των υποβαθμισμένων κέντρων μητροπόλεων, αλλά και την υφιστάμενη, διαρκώς

επιδεινούμενη οικονομική και κοινωνική κατάσταση, προτείνεται η εξέταση της δυνατότητας επιχορήγησης ενοικίου σε πολίτες, κατοίκους ή ενδιαφερόμενους κατοίκους του κέντρου, προκειμένου να υποστηριχθεί η ανακατάληψη του κέντρου από τους παραδοσιακούς κατοίκους και επιχειρηματίες καθώς και η προσέλκυση συγκεκριμένων οικονομικών και κοινωνικών ομάδων με θέσπιση κινήτρων (οικονομικών και φορολογικών) που θα δώσουν τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες εγκαταλελειμμένων ακινήτων να προασπίσουν με το βέλτιστο τρόπο της ιδιοκτησία τους.

Η αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων προϋποθέτει την απόδοση σε αυτά «ήπιων» και βιώσιμων χρήσεων, ούτως ώστε να προσδώσει κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά, και οικονομικά οφέλη χωρίς παράπλευρες επιβαρύνσεις. Η επιλογή του είδους χρήσης και του βαθμού επέμβασης θα προκύψουν από την εξέταση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των κτιρίων, της τοποθεσίας τους και φυσικά από οικονομικά στοιχεία που αφορούν στο είδος και την έκταση της απαιτούμενης επέμβασης. Απαραίτητος φυσικά είναι ο έλεγχος της οικονομικής βιωσιμότητας της προτεινόμενης χρήσης και η μέσω της νέας χρήσης εξασφάλιση εσόδων για τη διαρκή συντήρηση του κτιρίου. Τέλος, με την αναβάθμιση των ακινήτων θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής ώστε να αναβαθμιστούν λειτουργικά και αισθητικά με κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά βιώσιμη προοπτική.

Για να αποτραπεί η συνέχιση πρακτικών εγκατάλειψης ακινήτων, ειδικά ακινήτων με ιδιαίτερη πολιτιστική αξία, θα πρέπει οι αρμόδιες αρχές να επιβάλουν μια σειρά φορολογικών αντικινήτρων σε περίπτωση χρήσης παλαιών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

- i. Καθορισμός πολιτικών και πιθανώς νομοθετικού πλαισίου σχετικά με τη διαχείριση και αξιοποίηση των κτιρίων (κυρίως μεγάλων επιφανειών) που παραμένουν κενά για μεγάλο χρονικό διάστημα, ύστερα από μελέτη της αντίστοιχης ευρωπαϊκής εμπειρίας.
- ii. Επανεξέταση του θεσμικού πλαισίου σχετικά με την προστασία διατηρητέων κτιρίων και τον συσχετισμό της με τις χρήσεις γης στην κατεύθυνση πιο ευέλικτων παρεμβάσεων.
- iii. Εξέταση προοπτικών ενδυνάμωσης της εμπορικής δραστηριότητας που αναπτύσσεται στις στοές των ισογείων των πολυκατοικιών του κέντρου και σήμερα φθίνει, με επαναλειτουργία και αξιοποίησή τους.
- iv. Προσδιορισμός πλαισίου διατήρησης και ενίσχυσης των εμπορικών επιχειρήσεων σπάνιων και εξειδικευμένων ειδών ή εμπορικών συγκεντρώσεων με ιδιαίτερη σημασία για τη φυσιογνωμία του κέντρου πόλης.
- v. Διασύνδεση εμπορικών, πολιτιστικών και τουριστικών δραστηριοτήτων και εγκατάσταση αυτών σε μεγάλα ακίνητα που σήμερα δεν χρησιμοποιούνται.

- vi. Εξέταση δυνατοτήτων ενεργοποίησης και αξιοποίησης του λανθάνοντος κτιριακού δυναμικού που παραμένει αυτή τη στιγμή απαξιωμένο και εν μέρει μόνο ενεργό, στο πλαίσιο μιας πολιτικής γης και διαχείρισης ακινήτων και οικονομικών κινήτρων.
- vii. Διερεύνηση πολιτικών ενίσχυσης και επαναφοράς της κατοικίας σε περιοχές που τείνει να αποχωρήσει (π.χ Εμπορικό Τρίγωνο) και ανάπτυξη της σε άλλες που διαφαίνεται ότι θα μπορούσε να συμβάλει στη ζωντάνια και την τόνωση της πολυλειτουργικότητας (π.χ Ψυρρή).
- viii. Προσδιορισμός πολιτικών προστασίας της χρήσης της κατοικίας σε περιπτώσεις που αυτή πιέζεται από άλλες χρήσεις, όπως π.χ από την αναψυχή στο Γκάζι.
- ix. Ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική για την αντιμετώπιση φαινομένων εξαιρετικά υποβαθμισμένων συνθηκών κατοίκησης μεταναστών και περιθωριοποιημένων ομάδων στο κέντρο, στην κατεύθυνση της κοινωνικής και χωρικής ένταξής τους στον αστικό ιστό και της αποφυγής φαινομένων αποκλεισμού και γκετοποίησης.
- x. Διερεύνηση προοπτικών αναβάθμισης των συνθηκών κατοίκησης σε κεντρικές συνοικίες, όπου διαπιστώνονται προβλήματα, μέσω προγραμμάτων ολοκληρωμένης παρέμβασης.
- xi. Διαμόρφωση πολιτικών αξιοποίησης λανθάνοντος κτιριακού αποθέματος σε περιοχές που αυτό κρίνεται απαραίτητο λόγω υψηλής συγκέντρωσης εγκαταλελειμμένων κτιρίων, μέσω απόδοσης κινήτρων για ανακατασκευή και εκμετάλλευσή τους από τους ιδιοκτήτες.
- xii. Προώθηση προγραμμάτων κοινωνικής και φοιτητικής κατοικίας, τόσο σε σχέση με την εκ νέου αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, όσο και με άλλα κενά κτίρια, με τη συμβολή του ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), σε σύμπραξη με τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και τη Φοιτητική Μέριμνα.
- xiii. Διερεύνηση δυνατότητας οργάνωσης των κινήσεων μετεγκατάστασης των διοικητικών και άλλων υπηρεσιών στην περιφέρεια της πόλης, ώστε να εντάσσεται σε κάποιο ευρύτερο χωροταξικό σχέδιο οργάνωσης της μητροπολιτικής περιφέρειας της Αθήνας, να μην προκύπτει μόνο λόγω οικονομικών αναδιαρθρώσεων της αγοράς και της αξίας της γης, αλλά και να συμβάλει στη δημιουργία κεντρικότητας και ανάδειξης του δημόσιου χώρου σε περιφερειακά κέντρα της μητροπολιτικής περιοχής.

Εφαρμογή του προγράμματος «ΑΘΗΝΑ 2014», το οποίο προβλέπει:

- i. Άμεση θεσμοθέτηση μεικτών χρήσεων γης για το ιστορικό κέντρο της Αθήνας.
- ii. Πολιτικές αξίας γης που να ευνοούν τις νέες οικογένειες και τα μεσαία κοινωνικά στρώματα.

- iii. Πολιτικές με ερείσματα που να ευνοούν την επισκευή και επανακατοίκηση εγκαταλελειμμένων διατηρητέων και μη, ή χρήση τους ως χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων.
- iv. Εισαγωγή κινήτρων για τα διατηρητέα, όπως ορίζονται από το ΥΠΠΟΤ, οικονομικής και διοικητικής φύσεως.

Συνοπτικά, οι κύριοι άξονες προσέγγισης του στεγαστικού ζητήματος που απαντούν στο αίτημα της αναμόρφωσης του ιστορικού κέντρου, με έμφαση στην αξιοποίηση του διαπιστωμένου εγκαταλελειμμένου ή/και αδιάθετου κτιριακού αποθέματος, την ανάπτυξη προνοιακής πολιτικής κατοικίας και τη ρύθμιση της αγοράς ενοικίων. Βασική προϋπόθεση για τα παραπάνω είναι η αναγνώριση από τους δημόσιους φορείς της κλιμακούμενης στεγαστικής κρίσης και η καταγραφή των στεγαστικών αναγκών, μέσα από την καταγραφή των αστέγων, των κακώς στεγασμένων, των εξώσεων, των κατασχέσεων κτλ.

Στο πλαίσιο μιας ρυθμιστικής παρέμβασης του δημοσίου στο σύνολο της αγοράς κατοικίας για την συγκράτηση των τιμών και την προσφορά διεξόδου σε νοικοκυριά και άτομα που δεν έχουν δυνατότητα ή δεν επιθυμούν την αγορά ακινήτου θεωρείται απαραίτητη η ανάπτυξη πολιτικών παρέμβασης στην αγορά ενοικίου και προώθησης του «κοινωνικού ενοικίου». Η σχετική εμπειρία υπάρχει σε ευρωπαϊκές χώρες όπου το δημόσιο συνάπτει καταρχάς συμβόλαια παραχώρησης με μικρούς (ή και μεγάλους) ιδιοκτήτες, δίνει κίνητρα για την διάθεση των κλειστών ή/και κακοσυντηρημένων διαμερισμάτων και καταστημάτων (π.χ. με επιδοτήσεις του βασικού κόστους επισκευής) ή επιβάλλει αντικίνητρα (π.χ. μέσα από την αυξημένη φορολόγησή τους). Στη συνέχεια, υπό τον όρο της στέγασης των δικαιούχων κοινωνικής κατοικίας, προσφέρουν τα ακίνητα είτε σε χαμηλές/ελεγχόμενες τιμές, είτε με επιδότηση ενοικίου, είτε ακόμη δωρεάν με την υποχρέωση επισκευής του ακινήτου.

Στο ίδιο πλαίσιο, απαραίτητη θεωρείται η ανάπτυξη μιας προστατευτικής πολιτικής απέναντι σε εξώσεις και κατασχέσεις κατοικίας, με συγκεκριμένα βέβαια κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια και ειδικά στην περίπτωση πρώτης κατοικίας.

Αντίθετα με την «αξιοποίηση» που συνεπάγεται το ξεπούλημα των δημόσιων αγαθών, είναι απαραίτητη η αξιοποίηση της περιουσίας του δημοσίου (του δήμου και άλλων δημόσιων οργανισμών) για την εφαρμογή κοινωνικής και προνοιακής πολιτικής όπως εγκατάσταση ξενώνων φιλοξενίας, κέντρων φροντίδας ή άλλων κοινωνικών υπηρεσιών, σε συνεργασία με οργανώσεις και φορείς που δραστηριοποιούνται σε αυτούς τους τομείς.

Διατηρητέα κτίρια

Όσον αφορά τα διατηρητέα, η ευθύνη για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του πολιτιστικού περιβάλλοντος ανήκει κατά κύριο λόγο στο

κράτος, το οποίο όμως μπορεί να αναθέτει σε φορείς ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου συγκεκριμένες αρμοδιότητες για την αποκατάσταση κτιρίων αλλά και επεμβάσεις σε κτίρια που γειτνιάζουν με προστατευόμενα κτίρια ή επηρεάζουν το περιβάλλον τους. Αν οι ιδιοκτήτες ή νομείς παραλείπουν την υποχρέωση να διατηρούν το κτίριο, μπορεί να επεμβαίνει το δημόσιο και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη στον υπόχρεο (με συμμετοχή στα έξοδα αποκατάστασης). Αντίστοιχα, μπορεί να αναληφθεί και το σύνολο της δαπάνης από το Δήμο αν οι υπόχρεοι είναι σε αδυναμία και ταυτόχρονα οι βλάβες στο κτίριο δεν έγιναν σκόπιμα αλλά αποτελούν μια σταδιακή απαξίωση στο πέρασμα του χρόνου. Η επανάχρηση των διατηρητέων οφείλει να γίνεται βάσει μελέτης, η οποία θα εξετάζει τη σχέση των σύγχρονων αναγκών του κέντρου με την ιστορική-λειτουργική τυπολογία των κενών κτιρίων, το καθεστώς προστασίας, το αίτημα της αυθεντικότητας και το θέμα της συμβατής χρήσης τόσο συμβολικά όσο και κτιριολογικά (Τσέλιου Μ., 2010).

Παράλληλα, προτείνεται η ανάληψη των αρμοδιοτήτων που αφορούν τα διατηρητέα από ένα και μόνο υπουργείο ή από έναν καινούριο ανεξάρτητο φορέα. Και στις δύο περιπτώσεις, απαιτείται να τηρούνται τα εξής:

- i. Ένα κοινό νομοθετικό πλαίσιο, όπου να ορίζονται σαφώς τα κριτήρια χαρακτηρισμού, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών, ο τρόπος υπολογισμού της οικονομικής στήριξης που παρέχεται καθώς και η μεθοδολογία σύνταξης των μελετών επισκευής.
- ii. Οι μελέτες αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων να εκπονούνται από διεπιστημονική ομάδα μηχανικών (αρχιτέκτονες, αρχαιολόγοι, συντηρητές μνημείων, ιστορικοί τέχνης, πολιτικοί και τοπογράφοι μηχανικοί, σχεδιαστές) που να διαθέτουν εξειδίκευση στον τομέα αλλά και εμπειρία στη σύνταξη και τον έλεγχο των μελετών.
- iii. Ψηφιακή καταγραφή και ταξινόμηση των διατηρητέων κτιρίων με επικαιροποίηση των δεδομένων σε ενιαίο εθνικό μητρώο.

Αντίθετα, τα κίνητρα για την αποκατάσταση των διατηρητέων μέχρι στιγμής τουλάχιστον, δεν έχουν αποδειχθεί ικανά για την κινητοποίηση και αλλαγή συμπεριφοράς από τους πολίτες. Επιπλέον, δεν έχουν σε καμία περίπτωση διευκολύνει πρακτικά τους ιδιοκτήτες στις οικονομικές υποχρεώσεις που απορρέουν από μια αποκατάσταση κτιρίου (Τσέλιου Μ., 2010). Για το λόγο αυτό, απαιτούνται επιπρόσθετα οικονομικά και διοικητικά κίνητρα όπως:

- i. Χαμηλότοκα δάνεια ή μακροχρόνια άτοκα δάνεια, είτε για διατηρητέα με χρήση πρώτης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης είτε για πλήρη κάλυψη της αξίας επισκευής του κτιρίου.
- ii. Επιχορήγηση σημαντικού ποσοστού επί του προϋπολογισμού για την εκτέλεση ειδικών και πολλές φορές πολυδάπανων εργασιών, παροχή δωρεάν παροχών κατά περίπτωση κλπ.

- iii. Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης ή έκδοση οικοδομικής άδειας μελέτης αποκατάστασης από τα τοπικά όργανα αυτοδιοίκησης (Δήμοι, Περιφέρειες) σε περίπτωση που κρίνεται αδύνατη η κάλυψη του κόστους από τον ενδιαφερόμενο.
- iv. Φοροαπαλλαγές κληρονομιάς ή μεταβίβασης με παράλληλη δέσμευση των ιδιοκτητών για αποκατάσταση των κτιρίων τους, μηδενικό ΦΠΑ επί των επισκευών στα διατηρητέα, μείωση δημοτικών τελών, επαναφορά του μειωτικού συντελεστή 0.6% για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του διατηρητέου κλπ.
- v. Ενεργοποίηση ευρωπαϊκών προγραμμάτων ή κάλυψη μέρους των δαπανών από το Δημόσιο μέσω των προγραμμάτων «δημοσίων επενδύσεων για την ανάπτυξη παραδοσιακών περιοχών και διατηρητέων κτιρίων».

Παράλληλα, είναι αναγκαίο να λειτουργήσει ένα σύστημα αντικινήτρων, τα οποία μπορεί να είναι:

- Περιορισμοί δόμησης και απαγόρευση μη επιθυμητών χρήσεων.
- Απαγόρευση κατεδάφισης διατηρητέων με ταυτόχρονη εφαρμογή προληπτικού ελέγχου.
- Αυστηρές κυρώσεις σε περιπτώσεις αυθαίρετης κατεδάφισης διατηρητέων, σε συνδυασμό με συστηματικό έλεγχο των υπηρεσιών.

Σχετικά με τις χρονοβόρες διαδικασίες που προέρχονται, τόσο από τα πολλά βήματα από την έναρξη ως την τελική απόφαση χαρακτηρισμού, όσο και από τις καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών επισκευών και προσθηκών και στην τελική εκταμίευση των χρημάτων από τα παρεχόμενα δάνεια, προτείνεται αναθεώρηση και κωδικοποίηση της νομοθεσίας με παράλληλη απλούστευση διαδικασιών, ώστε να γίνουν πιο ευέλικτες για τους πολίτες και τους υπαλλήλους, ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων (τήρηση προθεσμιών, αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών, έκδοση αδειών κλπ) με στόχο πάντα την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Τσέλιου Μ., 2010).

Στην ίδια κατεύθυνση, διάφορες προτάσεις με άμεση εφαρμογή είναι:

- Συνεργασία του ΤΕΕ με τους ΟΤΑ, ώστε να παρέχεται η επιθυμητή τεχνογνωσία σε θέματα αποκατάστασης διατηρητέων.
- Διοργάνωση εκπαιδευτικών σεμιναρίων με στόχο την ενημέρωση, κατάρτιση και εκπαίδευση των εμπλεκόμενων φορέων.
- Δημιουργία διαδικτυακού τόπου όπου, όλοι οι ενδιαφερόμενοι να μπορούν να ανατρέχουν και να πληροφορούνται για όλα τα ζητήματα που αφορούν τη σχετική νομοθεσία, τις διαδικασίες εκπόνησης και ελέγχου των μελετών κλπ.

Επίλογος

Η αναβάθμιση του δημόσιου χώρου αποτελεί κομβικό ζήτημα, ζήτημα καθημερινότητας, ποιότητας ζωής, ανθρωπιάς, συντελεστή κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Η αποκατάσταση των λειτουργιών του κράτους μπορεί να υλοποιηθεί μέσα σε μια νέα συνεργατική σχέση μεταξύ των επιπέδων της διοίκησης αλλά και με τους πολίτες, τους εμπλεκόμενους φορείς, τις ενώσεις πολιτών που έμπρακτα προσπαθούν για το κέντρο της Αθήνας.

Η πολυπλοκότητα του προβλήματος του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της Αθήνας χρήζει και επικοινωνιακής υποστήριξης και προβολής. Σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία υποβαθμισμένων αστικών κέντρων, ο βασικός συντελεστής ανάδειξης του προβλήματος, της ευαισθητοποίησης των πολιτών και της ενίσχυσης των πολιτικών, είναι η εμπλοκή της τοπικής κοινότητας, επιχειρηματιών, κοινωνικών φορέων και φυσικά των Αρχών σε ένα μόνιμο σχήμα συνεργασίας και κοινών δράσεων.

Η Αθήνα σήμερα βρίσκεται σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης και απαιτούνται άμεσα ουσιαστικές παρεμβάσεις. Οι παρεμβάσεις αυτές δεν μπορούν να περιορίζονται σε λογικές «αισθητικής αναβάθμισης» της πόλης. Απαιτείται ένα στοχευμένο και ολοκληρωμένο πρόγραμμα δράσης που θα δίνει έμφαση στην οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική ανασυγκρότηση της πόλης, τη στήριξη της πραγματικής οικονομίας, τη διατήρηση και αύξηση των θέσεων εργασίας, την ενίσχυση της αστικής επιχειρηματικότητας και την προσέλκυση νέων, ανταγωνιστικών χρήσεων και λειτουργιών. Άλλωστε και η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η ανασυγκρότηση και η αναγέννηση μιας αστικής περιοχής περνά πρωτίστως από τη βελτίωση των κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών και δευτερευόντως από τις όποιες αισθητικές πράσινες αναπλάσεις (ΟΚΕ, 2012).

Βιβλιογραφία

Publications

Ashworth G.J and J.E Tunbridge, 1999, *Old cities, new pasts: Heritage planning in selected cities of Central Europe*.

Barton H. and C. Tsourou, 2003, *Healthy Urban Planning in practice: experience of European cities*, World Health Organization (WHO).

De Soto H., 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books, 2000. ISBN 0-465-01614-6.

English Heritage, 2012. *Saving London – 20 years of Heritage at Risk in the Capital*, English Heritage Publications, London.
english-heritage.org.uk/publications/saving-london/saving-london.pdf

FIG publication N_o 42, 2008. *Informal Settlements: The road towards more sustainable places*, International Federation of Surveyors.

FIG publication N_o 44, 2008. *Improving Slum Conditions through Innovative Financing*, FIG/UN-HABITAT Seminar, Stockholm, Sweden.

FIG publication N_o 48, 2010. *Rapid Urbanization and Mega Cities: The need for Spatial Information Management*, Research study by FIG Commission 3.

Housing Europe, 2012. *The nuts and bolts of European social housing systems*, Housing Europe's Observatory, Brussels, Belgium.

Lavea P., 2005. *Vacant and Abandoned Property, Remedies for Acquisition and Redevelopment*, Lincoln Institute of Land Policy.

Local Initiatives Support Corporation (LISC), 2012. *Improving Philadelphia's Vacant Property Programs*, Philadelphia.
fixitphilly.org/fixphilly/wp-content/uploads/2011/02/vacant-properties-lisc1.pdf

Mallach A., 2012. *Laying the Groundwork for Change: Demolition, Urban Strategy and Policy Reform*, Brookings Metropolitan Policy Program.

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2010. *Informal Urban Development in Europe: Experiences from Albania and Greece*.

Tsenkova S., C. Potsiou, A. Badyina, 2009. *Self-Made Cities – In search of sustainable solutions for informal settlements for Europe region*. United Nations Economic Commission for Europe, ISBN 978-92-1-117005-4.

Wilson W., 2012. *Empty Dwelling Management Orders (EDMOs)*, House of Commons, London.

Articles

Calvert S., 2013. *Baltimore's Three-Part System for Dealing with Vacant Properties*, nextcity.org.

Helms M., 2014. *Auctions for abandoned houses*, buildingdetroit.org.

Kent A., 2014. *St. Louis, Kansas – among cities with most abandoned homes*, buildstlouis.net.

Pullman L., 2012. *Baltimore's Row Houses Standing*, dailymail.co.uk.

Talling P., 2013. *Derelict London – Now and Then*, derelictlondon.com.

Δημοσιεύσεις

Αράπογλου Β., 2009. *Διαχωρισμός των μεταναστών και Στεγαστικές Ανισότητες στην Αθήνα*, Τμήμα Κοινωνιολογίας, Πανεπιστήμιο Κρήτης.

Αρβανιτίδης Π., Δ. Σκούρας, 2009. *Μετανάστες και πρότυπα χωροθέτησής τους στο Πολεοδομικό Σχέδιο Αθηνών*, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Βαβάση Ευαγγ., Α. Νίτσου, Νικ. Πανουτσόπουλος, 2007. *Διατηρητέα ακίνητα και Πολιτικές του κράτους στους ιδιοκτήτες – Η διεθνής Εμπειρία, Συλλογική Εργασία (Εθνική Σχολή Δημόσιας Διοίκησης)*.

Βακαλόπουλος Κ., 2010. *Χωρική κατανομή των μεταναστών στον αστικό ιστό και το δίπολο ένταξη – αποκλεισμός, το παράδειγμα της Αθήνας*, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

Γκούντρα Ά., 2008. *Χρήσεις γης στο Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας*.

Δημητρίου Ε., 2012. *Το Αυστριακό σύστημα διοίκησης γης σε συνδυασμό με την αγορά ακινήτων – Η περίπτωση της Βιέννης*, Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.

Δουρίδα Ε., 2012. *Έκθεση για την κατάσταση στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και την ευρύτερη περιοχή*, Αθήνα.

Εμμανουήλ Δ., Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Καυταντζόγλου, Θ. Μαλούτας, Α. Χατζηγιάννη, 2008. *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21^{ου} αιώνα*, Μελέτες - Έρευνες, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.

- Ζεντέλης Π., 2001. *Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*. ISBN 960-7510-74-7.
- Κασκαμπάς Ν., 2009. *Δημιουργία Συστήματος Πληροφοριών για την λεπτομερή τεκμηρίωση κτιρίων της περιοχής της Πλάκας*, Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.
- Κουρκάκης Κ., 2009. *Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας*.
- Μαλούτας Θ., Δ. Εμμανουήλ, Μ. Παντελίδου – Μαλούτα, 2006. *Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις: Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Μέλισσας Δ., Β. Ζαμπάζα, Γ. Παναγοπούλου, Ε. Τσούνη, 2011. *Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, συμβολή στην εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ*, Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- Μορένα Μ., 2009. *Οι επιπτώσεις της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης στα ακίνητα: η περίπτωση δώδεκα προνομιούχων περιοχών της Αττικής*, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Μοσχούτη Ε., 2012. *Αστική Αναζωογόνηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών περιοχών – η περίπτωση του Ταύρου στην οδό Πειραιώς*, Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.
- Μουκούλης Π., 2008. *Φαινόμενα «gentrification» στην Αθήνα. Διερεύνηση των χωρικών, λειτουργικών και κοινωνικών αναδιαρθρώσεων και σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Πολεοδομίας – Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.
- Μουρίκη Α., Δ. Μπαλούρδος, Ο. Παπαλιού, Ν. Σπυροπούλου, Ε. Φαγαδάκη, Ε. Φαγαδάκη, Ε. Φρονίμου, 2012. *Το Κοινωνικό Πορτραίτο της Ελλάδας – 2012*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα.
- Μπαλτά Χ., 2013. *Πολιτικές γης για την κοινωνική κατοικία στην Ευρώπη*, Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.
- ΟΚΕ, 2012. *Αντιμετώπιση των Προβλημάτων του κέντρου της Αθήνας*, Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος, Αθήνα.
- Ουίλς Α., 2007. *Το εγκαταλελειμμένο στεγαστικό απόθεμα και οι δυνατότητες διαχείρισής του*, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.
- Παπασπύρου Μ., 2012. *Η Περιφέρεια Συμπαραστάτης του Πολίτη και της Επιχείρησης*, Ετήσια Έκθεση από την Περιφέρεια Αττικής.

- Περιφέρεια Αττικής και Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2013. *Διερεύνηση Στρατηγικών για τη Δικτύωση των Αστικών Παρεμβάσεων στο Μητροπολιτικό Κέντρο Αθηνών*, Ερευνητικό πρόγραμμα, Αθήνα.
- Ρερρές Κ., 2010. *Γκετοποίηση τμήματος του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και οι συνέπειες του φαινομένου στον τουρισμό της πόλης*, Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.
- Σιάννα Κ., 2013. *Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα*, Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.
- Σιατίστα Δ., Φ. Βαταβάλη, Δ. Μπαλαμπανίδης, 2011. *Η κρίση της κατοικίας και η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική*, ομάδα ερευνητών Encounter Athens.
- Σταματίου Ε., 2011. *Διατηρητέα κτίσματα: πόσο εφικτή και συμφέρουσα η επιχείρηση προστασίας τους από τους ιδιώτες*, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Τράπεζα της Ελλάδος, 2013. *Ετήσια Έκθεση για το έτος 2013*, Αθήνα.
- Τσέλιου Μ., 2010. *Διατηρητέα κτίρια και ιστορικά διατηρητέα μνημεία: Νομικό πλαίσιο προστασίας και τρόποι ενίσχυσης*, Διπλωματική εργασία, Σχολή Πολιτικών Μηχανικών, Αθήνα.
- Τσίγκανου Ι., Χ. Βαρουξή, Ν. Σαρρής, Α. Φραγκίσκου, 2009. *Όψεις μετανάστευσης και μεταναστευτικής πολιτικής στην Ελλάδα σήμερα*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Τσιρτζιλάκη Ε., 2009. *Εκ-τοπισμένοι αστικοί νομάδες στις μητροπόλεις*.
- Ταξιάρχη Π., 2010. *Το Μεταξουργείο – Ιστορική και Πολεοδομική Εξέλιξη από την αρχαιότητα έως σήμερα*.
- ΥΠΕΚΑ και Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, 2011. Ερευνητικό Πρόγραμμα με τίτλο «*Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα Κέντρα Πόλης Αθήνας και Πειραιά*».
- ΥΠΕΚΑ, 2012. *Οι δράσεις του ΥΠΕΚΑ για το κέντρο της Αθήνας*.
- Φιλιππακοπούλου Μ., 2012. *Εφαρμογές Εκτιμητικών Μεθόδων*, Αθήνα.
- Φωτοπούλου Σ., 2000. *Εναλλακτικές ερμηνείες διοικητικών αρμοδιοτήτων: η προστασία παραδοσιακών και ιστορικών διατηρητέων οικιστικών συνόλων από το ΥΠΠΟ και το ΥΠΕΧΩΔΕ*, Εθνική Σχολή Δημόσιας Διοίκησης.

Χαρκιολάκης Ν., 2008. *Αναστήλωση, ανάδειξη, βελτίωση της επισκεψιμότητας των Μνημείων και των Μνημειακών Συνόλων της περιοχής της Πλάκας*, Υπουργείο Πολιτισμού, Αθήνα.

Άρθρα

Γούναρη Ξ., 2013. *Γιατί σβήνει η ελπίδα να αξιοποιηθούν τα κτίρια – φαντάσματα της Αθήνας*, εφημερίδα «δημοκρατία».

Κανέλλης Β., 2012. «*Κατεδάφιση*» τιμών με επίκεντρο το κέντρο, άρθρο στην ιστοσελίδα e-go.gr.

Λάγιου Δ., 2011. *Ξαναδίνουν ζωή σε «νεκρά» κτίσματα στην καρδιά της πόλης*, εφημερίδα «Το Έθνος».

Μένεγος Π., 2012. *Υπόθεση Αθήνα – Πολεοδομική υποβάθμιση*, άρθρο στην ιστοσελίδα athenvoice.gr.

Χατζηγεωργίου Α., 2013. *Κτίρια – φαντάσματα στην Αθήνα*, εφημερίδα «Ελεύθερος Τύπος».

Χρήσιμες ιστοσελίδες

- haushalten.org (τελευταία επίσκεψη 7/2/14)
- londontenants.org (τελευταία επίσκεψη 16/2/14)
- emptyhomes.com (τελευταία επίσκεψη 25/2/14)
- inhouselawyer.co.uk (τελευταία επίσκεψη 11/2/14)
- habitants.org (τελευταία επίσκεψη 13/3/14)
- righttohousing.org (τελευταία επίσκεψη 15/5/14)
- domiki.gr (τελευταία επίσκεψη 20/12/13)
- encounterathens.com (τελευταία επίσκεψη 5/4/14)
- athinapolimas.blogspot.gr (τελευταία επίσκεψη 2/3/14)
- kmprotyrigeitonias.org (τελευταία επίσκεψη (12/12/13)
- eie.gr (τελευταία επίσκεψη 19/5/14)
- astynet.gr (τελευταία επίσκεψη 2/3/14)
- romida.gr (τελευταία επίσκεψη 7/6/14)
- ita.org.gr (τελευταία επίσκεψη 12/1/14)
- prasinotameio.gr (τελευταία επίσκεψη 28/4/14)
- xe.gr (τελευταία επίσκεψη 6/7/14)

Παράρτημα

A/A	Οδός	ID στο GIS	Εμβαδόν (τ.μ)	Όροφοι	Διατηρητέο	Σ_Ε	Κατάσταση	Χρήση
1	Λεωφ. Αμαλίας 28 και Σιμωνίδου	11787	216	3	Ναι	3,8	B	κατοικία
2	Περιάνδρου 5	14482	120	1	Ναι	1,0	B	κατοικία
3	Μονής Αστερίου Τσαγκάρη 11 και Δαιδάλου 5	12073	215	3	Ναι	1,0	A	κατοικία
4	Μονής Αστερίου Τσαγκάρη 13	12189	102	1	Ναι	1,0	A	κατοικία
5	Σωτήρος 16	11644	203	1	Ναι	1,0	B	κατοικία
6	Μονής Αστερίου Τσαγκάρη 6	11972	177	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
7	Κέκροπος 4	11343	158	ισόγειο	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
8	Κέκροπος 6 και Θουκυδίδου 15	11431	126	ισόγειο	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
9	Ναυάρχου Νικοδήμου 31 και Θουκυδίδου 11	11014	247	3	Ναι	1,5	B	κατοικία
10	Ναυάρχου Νικοδήμου 10 και Σκούφου 16	11032	285	2	Ναι	1,5	B	κατοικία
11	Κόδρου 14	11605	222	2	Όχι			
12	Κόδρου 11Α	11557	118	2	Ναι	1,5	A	ξενοδοχείο
13	Φιλελλήνων 20 και Κυδαθηναίων	11580	264	4	Ναι	3,5	B	γραφεία
14	Φιλελλήνων 23	11615	253	2	Ναι	3,5	B	κατοικία
15	Θέσπιδος 16	12363	124	1	Όχι			
16	Θέσπιδος 17	12497	57	1	Ναι	1,5	B	κατοικία
17	Θρασύλλου 12 και Βάκχου 13	12871	47	1	Ναι	1,5	B	κατοικία
18	Βάκχου 2 - 4	12900	58	ισόγειο	Ναι	1,0	B	κατοικία
19	Βύρωνος 15Α	12807	169	2	Ναι	1,5	B	κατοικία
20	Βρυσακίου 17	9997	117	ισόγειο	Όχι			
21	Κλάδου 6	10221	86	1	Ναι	1,1	A	εστίαση
22	Κλάδου 9	10317	160	1	Ναι	1,1	Γ	κατοικία
23	Κλάδου 4	10185	492	1	Ναι	1,1	Γ	κατοικία
24	Κλάδου 2 και Άρεως 14	10235	95	1	Ναι	1,1	Γ	κατοικία
25	Άρεως 7	10394	118	ισόγειο	Όχι			
26	Πολυγνώτου 2 - 4	10849	108	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
27	Αρετούσας 4	11418	104	1	Ναι	1,2	Γ	κατοικία
28	Κλεψύδρας και Θόλου 18	11233	143	ισόγειο	Ναι	1,1	B	κατοικία
29	Θόλου 14 και Αλυμπέρτη	11266	83	1	Όχι	1,1		
30	Καλογριώνη 2 και Καπνικαρέας	10108	312	3	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
31	Αδριανού 90	10674	139	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία+κατάστημα
32	Αδριανού 77	10634	220	2	Ναι	2,0	B	κατοικία+κατάστημα
33	Αδριανού 96	11072	167	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
34	Αδριανού και Αγγ. Χατζημιχαήλ 17	11827	146	2	Ναι	2,4	B	κατοικία+κατάστημα
35	Σχολείου 10	11793	49	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
36	Σχολείου 12	11833	60	2	Όχι			
37	Σχολείου 15	11861	34	ισόγειο	Όχι			
38	Σχολείου 4	11454	204	ισόγειο	Όχι			

39	Λυσίου 14	11283	113	1	Ναι	1,4	B	κατοικία
40	Ερωτόκριτου 7	11461	190	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
41	Ερωτόκριτου 5	11429	55	1	Ναι	1,0	B	κατοικία
42	Ερέχθειας 13 και Πρυτανείου 12	11650	76	1	Ναι	1,2	A	κατοικία
43	Πρυτανείου 20 και Μνησικλέους	11491	117	ισόγειο	Ναι	1,4	B	κατοικία
44	Θρασύβουλου και Μουσαιίου 2	11163	27	ισόγειο	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
45	Πανός 15	11160	119	1	Όχι			
46	Πανός και Πολυγνώτου 1	10938	92	ισόγειο	Ναι	1,1	A	κατοικία
47	Διογένους 9	10708	248	1	Ναι	1,8	B	κατοικία
48	Διογένους 7	10747	19	1	Όχι	1,8		
49	Διογένους 5	10647	90	1	Ναι	1,8	B	κατοικία
50	Μνησικλέους 18	10841	131	ισόγειο	Ναι	1,4	Γ	κατοικία
51	Τριπόδων 9	11569	111	ισόγειο	Όχι			
52	Τριπόδων 25	11977	235	2	Ναι	1,0	B	κατοικία
53	Τριπόδων 27	12060	80	ισόγειο	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
54	Υπατίας και Απόλλωνος	10428	149	2	Όχι			
55	Πατρώνου 9 - 11 και Μητροπόλεως 27	10188	367	1	Ναι	3,5	Γ	κατοικία+κατάστημα
56	Σαπφούς 1 και Μενάνδρου	5968	310	3	Όχι			
57	Σαπφούς 19	5544	189	2	Ναι	1,0	B	κατοικία
58	Επίκουρου 23 και Κορίνης 6	5907	172	2	Ναι	1,0	B	κατοικία
59	Επίκουρου 13 και Ευριπίδου 83	6306	132	2	Ναι	1,8	Γ	κατοικία
60	Ευριπίδου 89	6364	158	1	Ναι	2,5	Γ	κατοικία
61	Σαχτούρη 7	6751	237	2	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
62	Σαχτούρη 9	6651	141	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
63	Σαχτούρη 5	6903	246	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
64	Κορίνης 6 - 8	5947	225	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
65	Κραναού 5	6922	182	1	Όχι			
66	Σαρρή 32	7350	91	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
67	Σαρρή 34 και Κριεζή	7349	160	2	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
68	Κριεζή 5	7333	61	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
69	Κριεζή 15 - 17	7035	260	ισόγειο	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
70	Ψαρομηλίγκου 5	6649	270	2	Όχι			
71	Ψαρομηλίγκου και Καλ. Σαμουήλ	6515	383	5	Όχι			
72	Καλογήρου Σαμουήλ 14	6316	79	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
73	Καλογήρου Σαμουήλ 13	6429	127	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
74	Καλογήρου Σαμουήλ 11	6483	160	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
75	Καλογήρου Σαμουήλ 8	6396	264	1	Ναι	1,0	B	κατοικία
76	Τομπάζη και Λεωκορίου	7590	81	ισόγειο	Ναι	1,0	A	κατοικία
77	Λεωκορίου 31	7464	64	1	Ναι	1,0	B	κατοικία
78	Λεωκορίου 37 και Διπύλου 17	7227	111	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
79	Διπύλου 21	7295	80	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
80	Διπύλου 25 και Αγ. Ασωμάτων	7363	101	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία

81	Διπύλου 23	7321	63	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
82	Σαρρή 33	7617	96	1	Ναι	2,0	Α	κατοικία
83	Σαρρή 42	7704	181	1	Ναι	2,0	Α	κατοικία
84	Ωγγύγου 19	7769	116	2	Ναι	1,0	Α	κατοικία
85	Λουκά Νίκα 9	7451	124	1	Ναι	3,0	Β	κατοικία
86	Λουκά Νίκα 7	7550	43	1	Ναι	3,0	Γ	κατοικία
87	Λουκά Νίκα 3	7384	311	2	Ναι	3,0	Α	κατοικία
88	Αγίων Ασωμάτων 41	6630	89	1	Ναι	1,0	Β	κατοικία
89	Ερμού 84	9042	186	1	Ναι	2,3	Β	κατοικία+κατάστημα
90	Ερμού 88 και Αγ. Θέκλας 1	8993	131	2	Ναι	2,3	Β	κατοικία
91	Ερμού 92 και Πιπτάκη	8970	191	2	Ναι	2,3	Γ	κατοικία
92	Ερμού 98 και Αρτέμιδος	8903	187	1	Ναι	2,3	Β	κατοικία+κατάστημα
93	Ερμού 100	8920	139	1	Ναι	2,3	Β	κατοικία+κατάστημα
94	Ερμού 99 και Νορμανού 1	9154	151	2	Ναι	3,6	Γ	κατοικία+κατάστημα
95	Ερμού 104 και Καραϊσκάκη 2	8863	232	1	Ναι	2,3	Α	κατοικία+κατάστημα
96	Ερμού 111 και Αγ. Φιλίππου 2	9017	324	1	Ναι	2,8	Γ	κατοικία+κατάστημα
97	Ερμού 115	8953	121	1	Ναι	2,8	Β	κατοικία+κατάστημα
98	Ερμού 131	8850	156	1	Ναι	2,0	Β	κατοικία+κατάστημα
99	Θησείου 4	9103	59	2	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
100	Θησείου 3	9116	96	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
101	Λεπενιώτου 25	8184	68	ισόγειο	Ναι	2,0	Α	κατοικία
102	Λεπενιώτου 30	8033	83	1	Ναι	2,0	Β	κατοικία
103	Ήβης 5 - 7	8152	151	ισόγειο	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
104	Ήβης 13	8292	110	1	Ναι	1,0	Γ	κατοικία
105	Ναυάρχου Αποστόλη 17	8442	76	1	Όχι	2,0		
106	Λεπενιώτου και Ωγγύγου	7881	139	4	Όχι	2,0		
107	Λεπενιώτου 13	7882	54	2	Όχι	2,0		
108	Τουρναβίτου 4	7837	36	ισόγειο	Όχι	1,0		
109	Τουρναβίτου 3	7685	77	1	Όχι	1,0		
110	Αγ. Ασωμάτων 10 και Τουρναβίτου	7802	196	1	Ναι	1,0	Β	κατοικία+κατάστημα
111	Αγ. Ασωμάτων 8	14485	67	1	Όχι	1,0		κατοικία
112	Αγ. Ασωμάτων 19 και Μελιδώνη	7713	101	1	Ναι	1,0	Β	κατοικία
113	Αγ. Ασωμάτων 23	7513	286	ισόγειο	Όχι	1,0		
114	Σαρρή 43	7850	172	2	Όχι	2,0		
115	Ωγγύγου 7	8103	170	3	Όχι	1,0		
116	Λεπενιώτου 7	7896	155	2	Όχι	2,0		
117	Αισώπου 7	8251	56	1	Όχι	1,0		
118	Αισώπου 8	8277	106	1	Όχι	1,0		
119	Μίκωνος 7	8054	102	1	Όχι	1,0		
120	Καραϊσκάκη 32	8157	136	1	Ναι	3,0	Γ	κατοικία+κατάστημα
121	Καραϊσκάκη 30	8067	234	4	Όχι	3,0		
122	Κατισκογιάννη και Παλαμήδου	7162	299	1	Ναι	2,0	Β	θέατρο
123	Παλαμήδου 4	7094	134	2	Όχι	2,0		
124	Αριστοφάνους 26	6899	57	1	Όχι	3,0		

125	Αριστοφάνους 6	7498	69	2	Όχι	3,0		
126	Αριστοφάνους 3	7602	148	1	Ναι	3,0	B	κατοικία
127	Αισχύλου 5	7482	58	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
128	Παλλάδος 13	7784	352	1	Ναι	1,4	B	κατοικία
129	Πρωτογενοῦς 12	8057	56	ισόγειο	Όχι	1,1		
130	Μιαούλη 13	8561	143	1	Ναι	3,0	A	κατοικία+κατάστημα
131	Μιαούλη 7	8855	117	1	Όχι	3,0		
132	Ερμού 76	9100	375	1	Ναι	3,5	Γ	κατάστημα
133	Ερμού 70	9167	222	2	Ναι	3,5	B	κατάστημα
134	Αιόλου 22 και Μητροπόλεως 78	9679	65	3	Ναι	2,6	B	κατοικία+κατάστημα
135	Μητροπόλεως 51	14489	290	2	Ναι	3,5	B	κατοικία+κατάστημα
136	Αθηναϊδος και Αιόλου	14490	90	ισόγειο	Όχι	3,4		
137	Αθηναϊδος 12	9137	313	2	Ναι	2,3	Γ	κατοικία+κατάστημα
138	Αγ. Ειρήνης και Αιόλου 23	14491	66	1	Ναι	2,8	B	κατοικία+κατάστημα
139	Αγ. Ειρήνης 3	14492	121	1	Ναι	2,5	B	κατοικία+κατάστημα
140	Αγ. Ειρήνης 11	8943	181	2	Ναι	2,5	Γ	κατοικία+κατάστημα
141	Αθηνάς 13 και Κακουργοδικείου	8627	189	3	Ναι	3,6	Γ	κατοικία
142	Βορέου 15	8211	152	1	Όχι	2,5		
143	Αβραμιώτου 10	8452	153	ισόγειο	Όχι	1,5		
144	Αιόλου 25	14493	42	1	Ναι	2,8	B	κατάστημα
145	Αιόλου 38	8611	152	2	Ναι	3,4	B	κατοικία+κατάστημα
146	Αιόλου 35	8572	123	1	Όχι	2,8		
147	Αιόλου 39 και Βορέου 2	8517	106	2	Ναι	2,8	Γ	κατοικία+κατάστημα
148	Βύσσης 19	14495	134	1	Ναι	1,5	Γ	κατοικία+κατάστημα
149	Βύσσης 21	14494	198	2	Ναι	1,5	B	κατοικία+κατάστημα
150	Καίρη 3	14496	67	2	Ναι	2,3	Γ	κατοικία+κατάστημα
151	Αθηνάς 22 και Καίρη 5	7621	186	2	Ναι	3,6	B	κατοικία+κατάστημα
152	Αθηνάς 26 και Βλαχάβα	7135	434	1	Ναι	3,6	Γ	κατοικία+κατάστημα
153	Βλαχάβα 5	7367	241	3	Όχι	2,5		
154	Μιλτιάδου 29 και Νικίου	14497	84	1	Ναι	2,3	Γ	κατοικία+κατάστημα
155	Αιόλου 53	7864	103	1	Όχι	2,8		
156	Αιόλου 54	14500	83	1	Ναι	3,4	Γ	κατοικία+κατάστημα
157	Αιόλου 55	14498	92	2	Ναι	2,8	B	κατοικία+κατάστημα
158	Βύσσης 3	7630	231	1	Ναι	1,5	B	κατοικία+κατάστημα
159	Αιόλου 63	7348	97	2	Ναι	3,6	B	γραφεία
160	Αιόλου 69	7106	101	2	Ναι	3,6	B	κατοικία
161	Ευριπίδου 32 και Αθηνάς 40	6807	207	2	Ναι	3,6	Γ	κατοικία
162	Αιόλου 81	6447	155	6	Όχι	3,6		
163	Σοφοκλέους 17	5974	359	ισόγειο	Ναι	3,5	Γ	κατοικία+κατάστημα
164	Σοφοκλέους 19	5970	166	ισόγειο	Ναι	3,5	Γ	κατοικία+κατάστημα
165	Αιόλου 95 και Ευπόλιδος 2	5158	290	3	Ναι	4,0	B	γραφεία
166	Αιόλου 88 και Γεωρ. Σταύρου 2 - 4	5340	183	1	Ναι	3,4	B	κατοικία+κατάστημα
167	Λυκούργου 10	4528	970	5	Ναι	3,5	B	γραφεία
168	Λυκούργου 7	4927	236	4	Ναι	3,5	B	κατοικία

169	Αθηνάς 19 και πλ. Ομονοίας (Μ.Αλέξανδρος)	4099	762	3	Ναι	6,5	B	ξενοδοχείο
171	Αθηνάς και πλ. Ομονοίας (Μπάγκειον)	4161	1188	4	Ναι	6,5	B	ξενοδοχείο
173	Βουλής 8 - 10	9175	430	4	Ναι	4,0	B	γραφεία
174	Βουλής 6	9084	190	2	Ναι	4,0	Γ	γραφεία
175	Βουλής και Κολοκοτρώνη	8823	311	5	Ναι	4,0	Γ	κατοικία
176	Λέκκα 14	8979	203	3	Όχι	4,8		
177	Διομείας 8	9481	116	2	Όχι	2,5		
178	Θησέως 5	9093	184	1	Ναι	1,6	B	ξενοδοχείο
179	Περικλέους 42 και Θησέως 1	9177	191	2	Ναι	4,0	B	κατοικία
180	Περικλέους 48	9203	81	2	Ναι	4,0	B	κατοικία
181	Περικλέους 54	9102	250	1	Ναι	4,0	B	κατοικία
182	Ρόμβης 24	9129	88	2	Ναι	2,5	Γ	κατοικία
183	Ευαγγελιστρίας 16	9086	112	3	Ναι	3,5	Γ	κατοικία
184	Αθηναΐδος και Ευαγγελιστρίας	9089	269	ισόγειο	Ναι	2,3	Γ	κατοικία
185	Παλλάδος και Καλαμίδα	7200	222	2	Ναι	1,4	Γ	κατοικία
186	Αθηνάς 49 και Ευριπίδου 29	6685	137	1	Ναι	3,6	Γ	κατοικία
187	Αθηνάς 51 και Ευριπίδου 34	6500	240	1	Ναι	4,0	Γ	κατοικία
188	Αθηνάς 59 και Σοφοκλέους 24	5780	214	2	Ναι	4,0	B	ξενοδοχείο
189	Σωκράτους 30	4862	292	6	Όχι	2,5		
190	Αναξαγόρα 11	5044	229	2	Ναι	1,7	Γ	κατοικία
191	Αναξαγόρα 13 - 15	5019	264	2	Όχι	1,7		
192	Αναξαγόρα 17	5015	157	1	Ναι	1,7	Γ	κατοικία
193	Μενάνδρου 31	5088	89	2	Όχι	2,5		
194	Μενάνδρου 27	5213	147	2	Ναι	2,5	Γ	κατοικία
195	Σοφοκλέους 46 και Γερανίου 1	5605	116	1	Ναι	2,5	Γ	κατοικία
196	Σοφοκλέους 36 και Σωκράτους	5686	125	1	Όχι	2,5		
197	Σοφοκλέους 37 και Σωκράτους 19	5792	138	2	Ναι	2,5	B	κατοικία+κατάστημα
198	Σοφοκλέους 34 και Σωκράτους 12	5668	247	2	Ναι	2,5	B	ξενοδοχείο
199	Σωκράτους 21	5618	155	4	Όχι	2,5		
200	Σωκράτους 25	5494	190	5	Όχι	2,5		
201	Σωκράτους 20	5417	219	1	Ναι	2,5	B	κατοικία+κατάστημα
202	Γερανίου 11	5301	134	2	Ναι	1,4	Γ	κατοικία
203	Γερανίου 10	5428	138	1	Ναι	1,4	Γ	κατοικία
204	Γερανίου 8	5466	156	1	Ναι	1,4	Γ	κατοικία
205	Σοφοκλέους 30 και Κλεισθένους 1	5717	197	3	Ναι	2,5	Γ	κατοικία
206	Σοφοκλέους 32	5667	267	2	Ναι	2,5	B	ξενοδοχείο
207	Σωκράτους 9 και Θεάτρου 2	6033	178	1	Ναι	2,5	Γ	κατοικία
208	Σωκράτους 7 και Θεάτρου 1	6151	98	2	Ναι	2,5	B	κατοικία
209	Θεάτρου 4	6008	181	1	Ναι	1,4	Γ	κατοικία
210	Αγίου Δημητρίου 10	6843	75	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία+κατάστημα
211	Αγίου Δημητρίου 24	7103	190	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία+κατάστημα

212	Αγίου Δημητρίου 15	7325	127	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
213	Αγίου Δημητρίου 17	7376	129	1	Ναι	2,0	Β	κατοικία
214	Αγίου Δημητρίου 28	7272	53	2	Όχι	2,0		
215	Αγίου Δημητρίου 30	7288	171	1	Όχι	2,0		
216	Αισχύλου 19	7194	262	ισόγειο	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
217	Αισχύλου 32	7217	135	ισόγειο	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
218	Αισχύλου 25	6977	135	3	Όχι	2,0		
219	Αισχύλου 38	6916	220	ισόγειο	Όχι	2,0		
220	Αισχύλου 44	6722	267	3	Όχι	2,0		
221	Αισχύλου 50	6581	182	2	Ναι	2,0	Β	κατοικία
222	Αισχύλου 35	6553	308	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
223	Αισχύλου 33	6641	246	3	Όχι	2,0		
224	Ευριπίδου 60 και Διπλάρη	6372	105	1	Ναι	2,5	Γ	κατοικία+κατάστημα
225	Διπλάρη 4	6267	154	ισόγειο	Όχι	1,0		
226	Ευριπίδου 66	6282	154	1	Ναι	2,5	Β	κατοικία+κατάστημα
227	Ευριπίδου 63	6444	137	1	Ναι	2,5	Β	κατοικία+κατάστημα
228	Χρυσοσπηλιώτισσας 3	7378	167	2	Ναι	1,8	Γ	κατοικία+κατάστημα
229	Πειραιώς 21	4753	163	1	Ναι	2,8	Β	κατοικία
230	Πειραιώς και Μενάνδρου 33	4971	147	1	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
231	Πειραιώς 59 και Καλογήρου Σαμουήλ 16	6214	137	2	Ναι	2,0	Γ	κατοικία
232	Πειραιώς 55	14502	191	1	Ναι	2,0	Β	κατοικία
233	Μητροπόλεως 49 και Καπνικαρέας	9815	528	4	Ναι	3,5	Γ	κατάστημα
234	Σταδίου 19 - 21 και Χρήστου Λαδά	7423	814	1	Ναι	5,5	Γ	θέατρο
235	Μάρκου Αυρηλίου 1	10733	122	1	Ναι	1,4	Α	κατοικία

