

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΠΜΣ: 'Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου: Πολεοδομία - Χωροταξία'



Μάθημα: Όψεις Αστικού Τοπίου και Δημόσιος Χώρος. Πόλη, φύση και νέες τεχνολογίες
Διδάσκων: Ι. Πολύζος, Ε. Χανιώτου, Α. Αραβαντινός, Μ. Μαρλαντή, Σ. Μαυρομμάτη
Φοιτήτρια: Εύη Αντωνοπούλου

**ΘΕΜΑ: 'Κενά κτίρια - αδράνεια ή αδυναμία; Μελέτη της περίπτωσης
του Δήμου Αθηναίων'.**



(Πηγή: <http://www.dialeti-ltd.com/gr/eidikes-kataskeves/enisxiseis-metallikes-ika.asp?thisPage=1>)

Ιούνιος 2018

Περιεχόμενα

[Abstract](#)

[Εισαγωγή](#)

[Υπόθεση εργασίας](#)

[Ορισμός και κατηγοριοποίηση](#)

[Η παρούσα κατάσταση](#)

[Αίτια και συνέπειες](#)

[Θεσμικό πλαίσιο](#)

[Πολιτικές αντιμετώπισης](#)

[Διεθνής εμπειρία](#)

[Επίλογος](#)

[Βιβλιογραφία](#)

Abstract

Το ζήτημα των κενών κτιρίων στην πόλη της Αθήνας απασχολεί την ακαδημαϊκή κοινότητα και τη δημόσια διοίκηση εδώ και χρόνια, παρόλα αυτά ακόμη δεν έχει επιλυθεί. Για την επίλυση των περισσότερων προβλημάτων που μαστίζουν μία πόλη και για να καταστεί μία πόλη ανταγωνιστική χρειάζεται είτε μία οικονομική δυναμική να δώσει ώθηση είτε η ύπαρξη ισχυρής πολιτικής βούλησης. Η αυξημένη τουριστική κίνηση με τελικό προορισμό την Αθήνα μπορεί να αποτελέσει μία τέτοια δυναμική και να δώσει το έναυσμα για την επίλυση του ζητήματος των κενών κτιρίων του κέντρου της πόλης. Η συγκεκριμένη εργασία παρουσιάζει την παρούσα κατάσταση, αφού πρώτα αποσαφηνίζει τον όρο 'κενά κτίρια', τα κατηγοριοποιεί και παρουσιάζει συνοπτικά τα αίτια και τις συνέπειες του φαινομένου. Συνεχίζει εξετάζοντας το σχετικό θεσμικό πλαίσιο αλλά και διάφορες πολιτικές που εφαρμόζονται ή είναι προγραμματισμένες να εφαρμοστούν, ακόμη και καλές πρακτικές από τη διεθνή σκηνή που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν στο ελληνικό παράδειγμα. Στόχος της εργασίας είναι να παρουσιάσει την σημερινή κατάσταση ως έχειν, συμπεριλαμβάνοντας τις πιο πρόσφατες εξελίξεις, να εντοπίσει τους λόγους εκείνους που εμποδίζουν την αντιμετώπιση του προβλήματος και να αξιολογήσει αν οι πρόσφατες εξελίξεις κινούνται προς την σωστή κατεύθυνση.

Εισαγωγή

Ο κόσμος εξελίσσεται και μαζί του και οι πόλεις. Μικρές ή μεγάλες μεταλλαγές αφήνουν τα σημάδια τους στον χώρο, με άλλες να απορροφούνται και να ενσωματώνονται στο αστικό περιβάλλον και άλλες όχι. Τα κενά κτίρια είναι αδιαμφισβήτητα απότοκος αυτών των μεταλλαγών. Το κτιριακό απόθεμα της Αθήνας είναι αρκετά 'γερασμένο', με το περίπου 60% αυτού να είναι κτισμένο προγενέστερης χρονολογίας του 1960 και να χρήζει εκσυγχρονισμού και ανακαίνισης (Τριανταφυλλόπουλος, 2018). Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη βαθιά και διαρκή οικονομική κρίση που διανύει η χώρα έχει ως αποτέλεσμα μεγάλο ποσοστό κτιρίων να είναι κενό. Η κατάλληλη αξιοποίηση του μπορεί να αποφέρει μεσο- μακροπρόθεσμα σημαντικά έσοδα για τη διοίκηση -κεντρική και τοπική, τους ιδιώτες, το σύνολο των δημοτών, όπως επίσης πρέπει να καταστεί σαφές πως η παρούσα αδράνεια κοστίζει.

Τα ζητήματα των πόλεων μας αφορούν όλους, γιατί πλέον ζούμε σ' έναν αστικό κόσμο, εννοώντας πως στις μέρες μας το μεγαλύτερο ποσοστό του παγκόσμιου πληθυσμού κατοικεί σε πόλεις. Πρόκειται για ένα ζήτημα που απασχολεί την πόλη της Αθήνας χρόνια τώρα και ενώ απασχολεί ακαδημαϊκούς και πολιτικούς και διάφορες λύσεις έχουν προταθεί κατά καιρούς καμία δεν έχει εφαρμοστεί, με την κατάσταση να μένει ως έχει. Την στιγμή που τα κέντρα των μεγαλουπόλεων μοιάζουν να ασφυκτιούν και οι τουριστικές ροές με τελικό προορισμό την Αθήνα να σημειώνουν ρεκόρ, υπάρχει ένα σημαντικό ποσοστό κτιριακού αποθέματος που δεν χρησιμοποιείται. Δεν είναι μόνο το κτιριακό απόθεμα που παραμένει αναξιοποίητο είναι και οι αρνητικές εξωτερικότητες που έχει για το σύνολο της πόλης.

Υπόθεση εργασίας

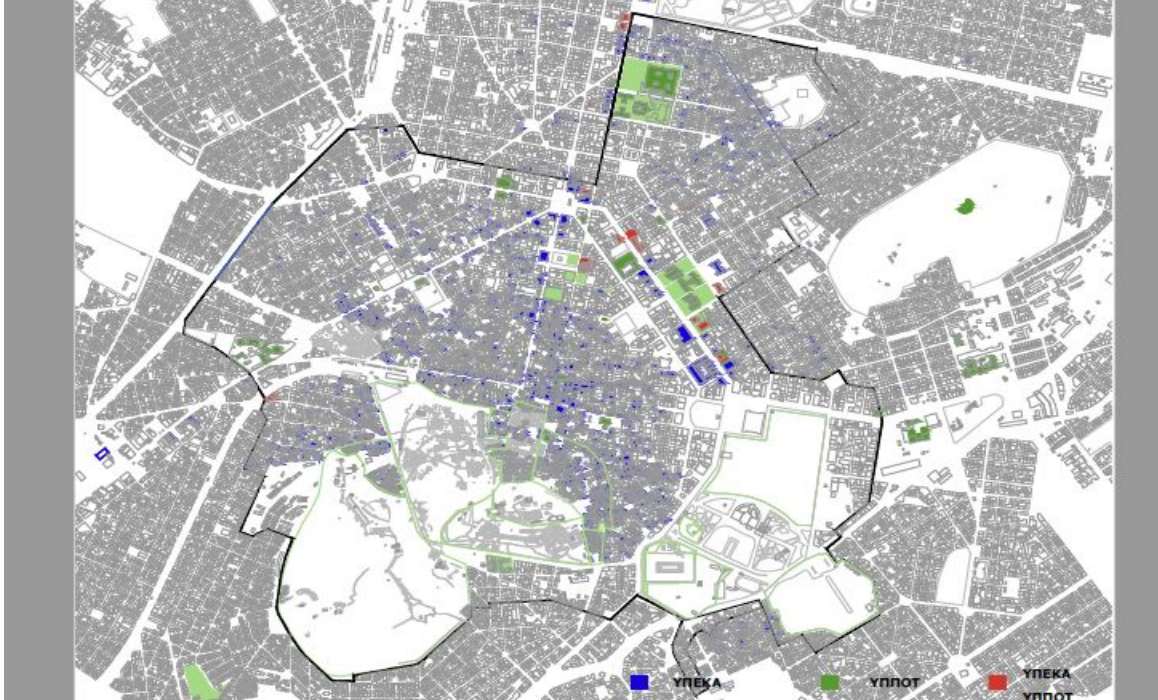
Η υπόθεση εργασίας είναι πως το ζήτημα των κενών κτιρίων δεν αποτελεί ένα σύγχρονο πρόβλημα. Αντίθετα, υπάρχει και είναι γνωστό εδώ και αρκετά χρόνια με την κεντρική εξουσία και τις δημοτικές αρχές να επιλέγουν να το αγνοούν. Είναι όμως όντως έτσι; Πρόκειται για αδράνεια ή αδυναμία αντιμετώπισης του εν λόγω ζητήματος; Ποιες είναι οι γενεσιουργές αιτίες της παρούσας κατάστασης; Πρόκειται για ένα αποκλειστικά ελληνικό ζήτημα; Η κατάσταση είναι μη αναστρέψιμη όπως πολλοί πιστεύουν; Η συγκεκριμένη εργασία ερευνά το ζήτημα τόσο μέσα από τη μελέτη πρωτογενών πηγών, όπως είναι τα σχέδια νόμου και τα ψηφισμένα νομοσχέδια, όσο και από τη μελέτη δευτερογενών πηγών όπως είναι τα ακαδημαϊκά εγχειρίδια και τα επιστημονικά άρθρα.

Το πρόβλημα των κενών κτιρίων απασχολεί το σύνολο της πόλης αλλά και τη χώρα, όμως η συγκεκριμένη εργασία περιορίζεται στην εξέταση του κέντρου της Αθήνας, που για πολλούς αποτελεί τη 'βιτρίνα' της πόλης. Ένας ακόμη μεθοδολογικός περιορισμός

που τίθεται είναι πως τα περισσότερα στατιστικά στοιχεία για την Αθήνα προκύπτουν από έρευνες που έχουν λάβει χώρα σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, άρα η όποια σύγκριση δεν πρέπει να έχει αυστηρό χαρακτήρα αλλά μάλλον ενδεικτικό. Μάλιστα ορισμένες από τις έρευνες είναι από την αρχή της κρίσης, επομένως οι αριθμοί πρέπει να αντιμετωπίζονται από μία επιφυλακτική σκοπιά. Έχοντας αυτά κατά νου μπορεί κανείς να προχωρήσει στην ανάλυση του υπό εξέταση ζητήματος.

Ορισμός και κατηγοριοποίηση

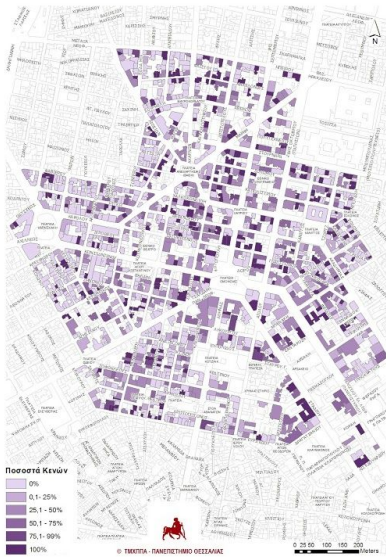
Είναι απαραίτητη η αποσαφήνιση του όρου 'κενά κτίρια' για να είναι ξεκάθαρο στον αναγνώστη για ποια κτίρια γίνεται λόγος, καθώς και η κατηγοριοποίηση αυτών. Κενά θεωρούνται τα κτίρια εκείνα που δεν αξιοποιούνται τη δεδομένη χρονική στιγμή της καταγραφής για τη χρήση για την οποία προορίζονται. Επίσης με τον όρο κενά κτίρια ή κτιριακό απόθεμα η εργασία αναφέρεται και σε όλες τις δυνατές υποδιαιρέσεις ενός κτιρίου, δηλαδή κατάσταση, όροφο, διαμέρισμα κλπ. Σχετικά με την τυποποίηση τους σε διακριτές κατηγορίες εξαρτάται από το κριτήριο που λαμβάνεται ως άξονας σύγκρισης. Πιο συγκεκριμένα, αν ληφθεί ως κριτήριο η χρήση ενός κτιρίου τότε αυτό συνεπάγεται πως το κτιριακό απόθεμα διαχωρίζεται στους χώρους που προορίζονται για κατοικία και τους χώρους εκείνους που προορίζονται για την άσκηση κάποιας νόμιμης δραστηριότητας, όπως για παράδειγμα στέγασης ενός καταστήματος ή γραφείων. Μπορεί να υπάρξει διάκριση ανάμεσα στο αν ένα κτίριο είναι εξ ολοκλήρου κενό ή κατά ένα ποσοστό (και κατ' επέκταση ποιο ποσοστό). Μία άλλη δυνατή κατηγοριοποίηση είναι ανάμεσα στα κτίρια εκείνα που ενέχουν κάποιο στοιχείο ή χρήζουν εξ ολοκλήρου προστασίας. Με άλλα λόγια, πρόκειται για τα διατηρητέα και μη κτίρια. Δυνατότητα έννομης προστασίας ενός κτιρίου μπορούν να ασκήσουν το Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠΠΟ) και το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), με το καθένα να έχει υιοθετήσει διαφορετικά κριτήρια και προαπαιτούμενα για να κηρύξει ένα κτίριο ως τέτοιο. Πιο συγκεκριμένα, αν ένα κτίριο χρονολογείται πριν το 1830 προστατεύεται αποκλειστικά από το Υπουργείο Πολιτισμού ως 'αρχαίο μνημείο' και θεωρείται αναπόσπαστο στοιχείο της εξέλιξης της ιστορίας και του πολιτισμού. Αν πάλι είναι μεταγενέστερης χρονολογίας του 1830, τότε προστατεύεται για την αρχιτεκτονική, κοινωνική, πολιτιστική του αξία κλπ ως 'νεότερο μνημείο' με τον πρώτο λόγο να τον έχει το ΥΠΠΟ, ακολουθώντας το ΥΠΕΝ σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ΓΟΚ. Η διασπορά αρμοδιοτήτων για τα διατηρητέα δείχνει να μην έχει νόημα (Αραβαντινός, 1996). Στον παρακάτω χάρτη, απεικονίζονται τα διατηρητέα κτίρια του δήμου της Αθήνας, καθώς και το ποιο Υπουργείο τα 'προστατεύει'.



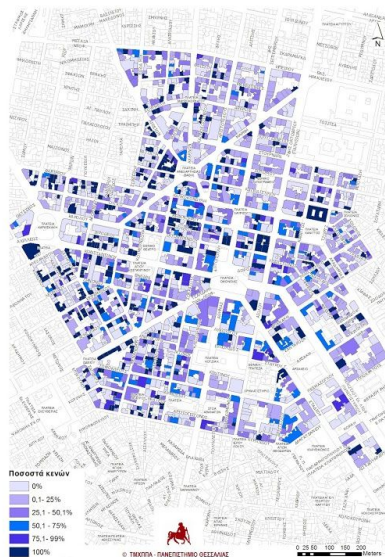
(Πηγή: Μεταλλάξεις και πολιτικές για τα κέντρα Αθήνας και Πειραιά, Τουρνικιιώτης, 2011)

Επίσης, μία άλλη κατηγοριοποίηση είναι σύμφωνα με την ιδιοκτησία των κτιρίων αυτών. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να έχει οποιαδήποτε νομική μορφή. Ο παρακάτω χάρτης από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας απεικονίζει την κατάσταση των κενών κτιρίων τόσο στο ισόγειο όσο και στους ορόφους αλλά και τις διάφορες μορφές ιδιοκτησίας που εντοπίζονται στον Δήμο Αθηναίων.

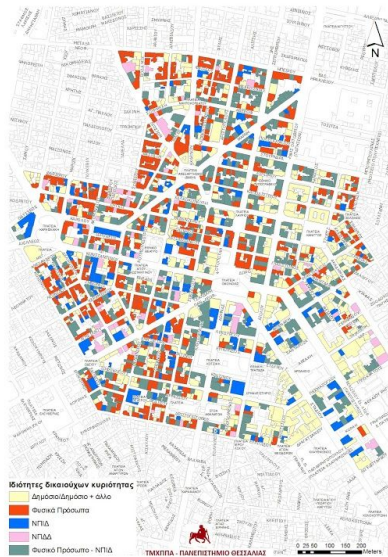
χάρτης 1: κενά ισόγεια καταστήματα



χάρτης 2: κενές ιδιοκτησίες σε ορόφους



χάρτης 3: ιδιότητες ιδιοκτητών



(Πηγή: Τριανταφυλλόπουλος, 2011, Ερευνητικό Πρόγραμμα, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας)

Η παρούσα κατάσταση

Ορισμένα στατιστικά στοιχεία είναι άκρως διαφωτιστικά της κατάστασης που επικρατεί σήμερα στο κέντρο της πρωτεύουσας. Περίπου 1800 κτίρια είναι κενά στο κέντρο της Αθήνας (Μανιάτης, 2016). Σύμφωνα με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (εφεξής ΣΟΑΠ) τα εγκαταλελειμμένα κτίρια του κέντρου είναι περίπου 400. Περισσότερο από το 85% των κτιρίων του κέντρου χρήζουν κάποιας παρέμβασης εκσυγχρονισμού, βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης κλπ με το κόστος μάλιστα στα περισσότερα από αυτά να υπολογίζεται σε περισσότερα από 400 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (Τριανταφυλλόπουλος, 2018). Το 2013, το 1 στα 3 γραφεία ήταν κενό και στον τομέα της κατοικίας το ποσοστό ήταν 1 στα 4 (Ίδιος, 2018). Περίπου το 60% του κτιριακού αποθέματος του κέντρου της Αθήνας είναι κτισμένο πριν το 1960, δηλαδή πριν από 50 χρόνια. Λίγο περισσότερα από ένα στα δύο κτίρια ανήκουν σε περισσότερους από 10 ιδιοκτήτες.

Ενδιαφέρον είναι να παρατηρήσει κανείς τις συγκεντρώσεις του υπό εξέταση θέματος καθώς και τις κύριες χρήσεις τους. Παρατηρείται πύκνωση του φαινομένου γύρω από την πλατεία Ομονοίας, αφορώντας κυρίως επαγγελματικές στέγες και γύρω από την Πλάκα όπου εκεί πρόκειται κυρίως για κατοικίες (Τουρνικιώτης, 2011). Η Πλάκα που για πολλούς είναι ίσως η πιο ελκυστική γειτονιά του Δήμου, που θεωρείται μάλιστα πετυχημένο παράδειγμα αποκατάστασης κτιρίων, υπολογίζεται ότι έχει γύρω στα 180 κενά κτίρια, πολλά εκ των οποίων ανήκουν στο Υπουργείο Πολιτισμού και συγκεντρώνονται στην περιοχή των Αναφιώτικων και στην οδό Τριπόδων (Ίδιος, 2011). Γύρω στα 200 κτίρια ανήκουν σε Ασφαλιστικά Ταμεία, τα οποία συγκεντρώνονται γύρω από την πλατεία Ομονοίας καθώς και στους κεντρικούς άξονες που περικλείουν το ιστορικό τρίγωνο (Τουρνικιώτης, 2011). Το 2011 η ερευνητική ομάδα του κ. Τουρνικιώτη εντόπιζε επίσης πύκνωση κενών κτιρίων στην Πατησίων, στην Πανεπιστημίου και γύρω από την πλατεία Βάθη.

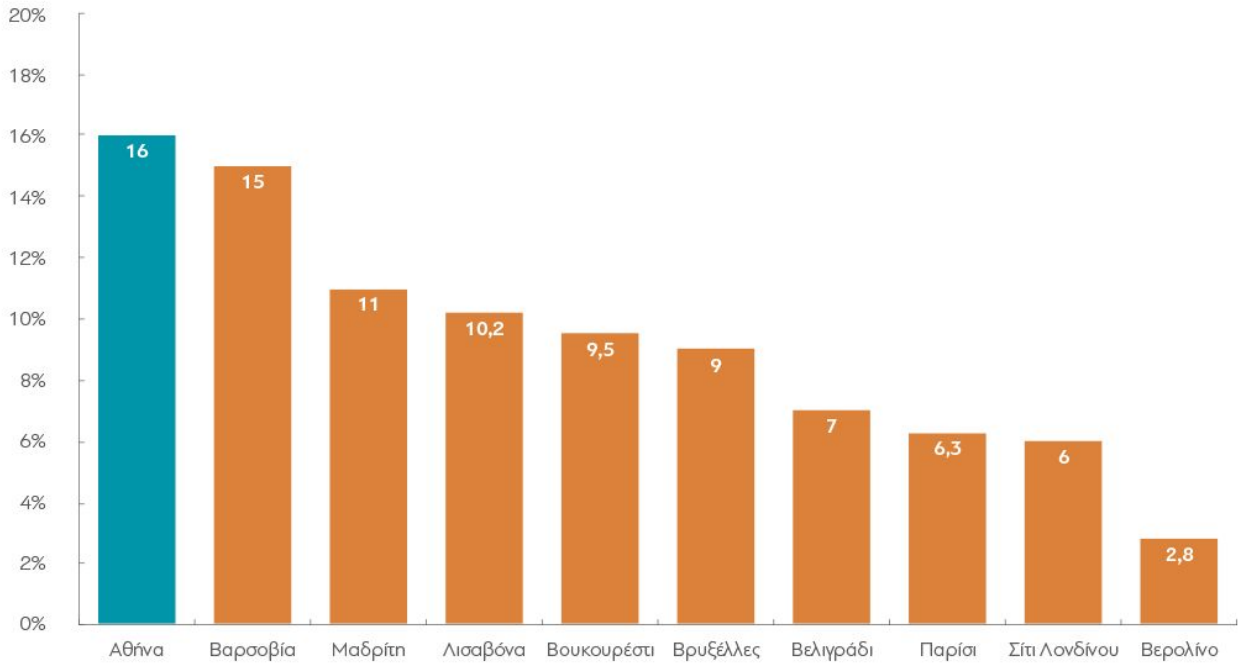
Το πρόβλημα των κενών κτιρίων αποτελεί αποκλειστικά ελληνική παθογένεια; Αν ανατρέξει κανείς στη σχετική ξένη βιβλιογραφία μπορεί να εντοπίσει αναρίθμητα παραδείγματα από πόλεις του εξωτερικού που σε κάποια φάση της ιστορικής τους εξέλιξης ήρθαν αντιμέτωπες με το ίδιο πρόβλημα. Σίγουρα τα αίτια και οι πολιτικές αντιμετώπισης διαφέρουν και αυτό είναι εύλογο.

Όπως αναφέρεται και στους μεθοδολογικούς περιορισμούς τα στατιστικά στοιχεία που παρέχονται είναι από ερευνητικά προγράμματα κάποια εκ των οποίων αντικατοπτρίζουν την εικόνα της πόλης στην αρχή τη κρίσης. Ορισμένα από αυτά μπορεί τώρα να έχουν μετατραπεί σε εμπορικά καταστήματα ή να στεγάζουν υποκαταστήματα τραπεζών, αλλά μετά από επιτόπια έρευνα τα περισσότερα από αυτά συνεχίζουν να ρημάζουν. Πετυχημένα παραδείγματα αξιοποίησης δείχνουν να είναι το πρώην Υπουργείο Παιδείας στην Μητροπόλεως και το Εμπορικόν στην πλατεία Αγίας Ειρήνης επί της

οδού Αιόλου. Η αδιαφορία του κράτους για το κτιριακό του απόθεμα και την υποβάθμιση της πόλης αποτυπώνεται σε όλη την έκταση της. Σκαλωσιές ή λαμαρίνες για προστασία των περαστικών και αποτροπής εισόδου είναι η εικόνα που θα δει κάποιος κάνοντας μία βόλτα στο κέντρο της πόλης. Τα περισσότερα κτίρια στο κέντρο -διατηρητέα ή μη- είναι άρρηκτα συνδεδεμένα στην μνήμη των κατοίκων με την ιστορία της πόλης και αυτά με τη σειρά τους έχουν κάτι να πουν για την ανθρωπολογία της Αθήνας. Εμβληματικά κτίρια με μία αλλοτινή ισχυρή επιχειρηματική δραστηριότητα είναι το 'Μινιόν' στην Πατησίων, το 'Άκρον -ίλιον - Κρυστάλ' στην Σταδίου, ο κινηματογράφος 'Αττικόν' αλλά και τα ξενοδοχεία 'La mirage' και 'Μπάγγειον' στην Ομόνοια. Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα της Ελληνικής Συνομοσπονδίας Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ) προκύπτει πως ο αριθμός των κλειστών καταστημάτων έχει σταθεροποιηθεί (Το Βήμα, 2017). Πυκνώσεις του φαινομένου παρατηρούνται στους παρακάτω δρόμους: Χαριλάου Τρικούπη, Ιπποκράτους, Σταδίου, Πανεπιστημίου αλλά και Σοφοκλέους και Ευριπίδου (Ίδιος, 2017). Το εμπορικό τρίγωνο σημειώνει το μικρότερο ποσοστό κλειστών καταστημάτων σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας. Η Σταδίου και η Πανεπιστημίου είναι οι περιοχές που έχουν δεχθεί το μεγαλύτερο πλήγμα και έχουν ανακάμψει σε μικρότερο ποσοστό. Είναι φανερό πως η κρίση έχει πλήξει τόσο τα εύρωστα σημεία της πόλης όσο και τις μειονοτικές γειτονιές, με τα διαφορετικά χαρακτηριστικά της εκάστοτε περιοχής/γειτονιάς να διαδραματίζουν το δικό τους ρόλο στην οικονομική ανάκαμψη.

Λαμβάνοντας υπόψη πως η κυρίαρχη χρήση ενός κέντρου δεν είναι η κατοικία, είναι ενδιαφέρον να επιλέξει κανείς μία οποιαδήποτε άλλη χρήση και να συγκρίνει την Αθήνα με άλλες ευρωπαϊκές πόλεις. Η Αθήνα σημειώνει το υψηλότερο ποσοστό κενών γραφείων πρώτης κατηγορίας. Με τον όρο 'πρώτη κατηγορία' εννοούμε τα κτίρια σύγχρονων προδιαγραφών. Ο πίνακας που ακολουθεί δείχνει τα αντίστοιχα ποσοστά σε μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις.

Τα Ποσοστά Κενών Γραφείων Α' Κατηγορίας (prime offices) στις Ευρωπαϊκές Πρωτεύουσες



Πηγές:

Για την Αθήνα και το Βελιγράδι: BNP Paribas.

Για το Βερολίνο, το Λονδίνο, το Παρίσι, τις Βρυξέλλες, τη Μαδρίτη και τη Βαρσοβία: Savills.

Για το Βουκουρέστι: CBRE.

Για τη Λισαβόνα: Colliers.

(στοιχεία 2017)

(Πηγή: <https://www.dianeosis.org/2018/02/abandoned-buildings-athens/>)

Αίτια και συνέπειες

Όταν πληθώρα μεταλλαγών λαμβάνει χώρα σε σύντομο χρονικό διάστημα είναι σύνηθες φαινόμενο πολλά ζητήματα για άλλους να εκλαμβάνονται ως αίτια και για άλλους ως αιτιατά. Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται οι κυριότεροι προσδιοριστικοί παράγοντες και οι επιπτώσεις της ύπαρξης κενών κτιρίων. Για τον σχεδιασμό αποτελεσματικών πολιτικών είναι μείζονος σημασίας η αναζήτηση των παραγόντων εκείνων που οδήγησαν την πόλη στην σημερινή της μορφή. Το ζήτημα που αποτελεί τροχοπέδη στην εφαρμογή οποιασδήποτε πρότασης είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτών των κτιρίων. Πληθώρα κτιρίων ανήκουν σε περισσότερους από 10 ιδιοκτήτες που μπορεί μάλιστα να έχουν οποιαδήποτε νομική υπόσταση. Όπως φαίνεται στο κεφάλαιο της κατηγοριοποίησης, μπορεί να είναι είτε το Δημόσιο και οποιοσδήποτε φορέας του, είτε ιδιώτες -φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Στην περιοχή του Γερανίου ο αριθμός των ιδιοκτητών σε ένα οικοδομικό τετράγωνο φθάνει τους 596 (Τράτσα, 2012). Τα οικόπεδα του κέντρου δεν είναι ιδιαίτερα μεγάλα, για την ακρίβεια το 80% περίπου αυτών δεν ξεπερνά τα 500 τ.μ. τα οποία συχνά πωλούνταν τμηματικά. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την κληρονομική διαδοχή συνεπάγεται πως οι ιδιοκτήτες αυξήθηκαν με ρυθμούς γεωμετρικής προόδου. Σύμφωνα με τον κ. Τριανταφυλλόπουλο (2018) υπάρχουν περιπτώσεις που η συνιδιοκτησία φθάνει σε ακραία ποσοστά λόγω χάριν ένα κτίριο έκτασης 4000 τ.μ. να έχει 400 ιδιοκτήτες.

Ορισμένα κτίρια είναι κενά ως αποτέλεσμα γραφειοκρατικών διαδικασιών. Ακόμη και όταν κάποιος έχει τη βούληση να αξιοποιήσει το ακίνητο του έρχεται αντιμέτωπος με άλλες παθογένειες του ελληνικού κράτους όπως για παράδειγμα τέτοιες είναι η πολυνομία, η κακονομία, η απουσία συνεργασίας με την διεθνή κοινότητα, η απροθυμία σύναψης συνεργασιών, η απουσία σαφών χρονοδιαγραμμάτων αλλά και προβληματικά προγράμματα αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Για παράδειγμα, το Μέγαρον Αθηνογένους στην οδό Σταδίου 50, έχει κριθεί διατηρητέο και το Υπουργείο Πολιτισμού έκανε περισσότερο από τέσσερα χρόνια για να δώσει την απαιτούμενη έγκριση. Η διαδικασία δεν τελείωσε εκεί, αφού απαιτούνται και άλλες εγκρίσεις όπως εκείνη για τους ειδικούς όρους δόμησης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος. Βέβαια για λόγους αντικειμενικότητας αξίζει να διασαφηνιστεί πως διάφορα γραφειοκρατικά εμπόδια δύναται να προκύψουν και λόγω λάθους ή απουσίας πληροφόρησης του εκάστοτε αιτούντος. Επιπλέον, από την εγκατάλειψη ενός κτιρίου προέρχεται η καταπάτηση και η παραβατικότητα. Δεν είναι λίγα εκείνα που έχουν τυλιχθεί στις φλόγες ή έχουν υποστεί φυσικές καταστροφές, με αποτέλεσμα να έχουν χαθεί σημαντικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής τους. Στις εικόνες που ακολουθούν απεικονίζεται το Μέγαρον Αθηνογένους πως ήταν όταν κτίστηκε και την εικόνα που παρουσιάζει σήμερα, ύστερα

από σεισμούς, φωτιά περιμένοντας να πάρει τις απαραίτητες εγκρίσεις για τις επισκευαστικές εργασίες.



(Πηγή: <http://www.newmoney.gr/roh/326640-o-efoplistis-prokopiou-dinei-zoi-se-istoriko-diatiriteo-sti-stadiou>)

Το εικονιζόμενο κτίριο επιδιώκεται να γίνει θερμοκοιτίδα επιχειρήσεων που θα συνδυάζει διάφορες χρήσεις εργασίας αλλά και αναψυχής, επένδυση που κοστολογείται περίπου στα 10 εκατομμύρια ευρώ (Newsmoney, 2017). Ο ίδιος επενδυτής έχει αναλάβει και την ανακατασκευή του κτιρίου στην Σταδίου 26 εκεί που στεγαζόταν το πολυκατάστημα Άκρον - Ίλιον - Κρυστάλ που κοστολογείται στα 4 εκατομμύρια ευρώ.

Άλλος λόγος της παρούσας κατάστασης στο κέντρο είναι η αποχώρηση διοικητικών υπηρεσιών. Η μετεγκατάσταση αυτή μείωσε την αγοραστική βάση, αφού έφυγαν εργαζόμενοι και κοινό. 'Στην 'ερήμωση' του κέντρου συνέτεινε η απομάκρυνση του Εφετείου (οδό Σωκράτους) και του Ειρηνοδικείου (Ομόνοια), του Υπουργείου Γεωργίας και υπηρεσιών του Δημαρχείου (πλατεία Βάθης και Χαλκοκονδύλη), του ΙΚΑ (Πειραιώς), του υπουργείου Παιδείας (οδό Μητροπόλεως), του ΟΤΕ (Εξάρχεια) και άλλων υπηρεσιών' (Τουρνικιώτης, 2011). Το χονδρεμπόριο και η μεταποίηση αποχώρησαν επίσης από το κέντρο -ενίοτε με προτροπή του κράτους- χωρίς όμως να έχει προβλεφθεί πως θα καλυφθεί το κενό κτιριακό απόθεμα που έμεινε πίσω. Η διασκέδαση δεν το κάλυψε εξ ολοκλήρου και άλλωστε μία τέτοια εξέλιξη δεν θα αποτελούσε ιδανικό σενάριο στις περιοχές που συγκεντρώνονται κατοικίες. Πρέπει να καταστεί σαφές ότι το πρόβλημα δεν είναι αποκλειστικά συνέπεια της οικονομικής κρίσης, αλλά υποδεικνύει σοβαρά λάθη στον σχεδιασμό της πόλης συνάμα με κοινωνική αδράνεια. Η Αθήνα είναι μία σχετικά νέα αστικοποιημένη πόλη και έτσι εύλογα μπορεί να υποθέσει κανείς πως οι κάτοικοι της δεν έχουν αστική συνείδηση και στο παρελθόν δεν τους είχε απασχολήσει ιδιαίτερα το ζήτημα. Αντιθέτως αν υπήρχε ως κοινωνικό αίτημα ίσως οι αρμόδιες αρχές να είχαν 'αναγκαστεί' να δράσουν.

Η μετεγκατάσταση των κατοίκων παρουσιάζεται ως ανεξάρτητο φαινόμενο. Αν συγκρίνει κανείς τα στατιστικά στοιχεία των δύο τελευταίων απογραφών μπορεί να διαπιστώσει την φυγή περίπου 133 χιλιάδων πολιτών από το Δήμο Αθηναίων (ΕΛΣΤΑΤ, 2017). Η μόλυνση του περιβάλλοντος, η πυκνοκατοίκηση, το κυκλοφοριακό πρόβλημα αλλά και η βελτίωση της οικονομικής κατάστασης των κατοίκων, τους επέτρεψε να αναζητήσουν άλλους τόπους κατοίκησης, αλλά και αλλαγής καταναλωτικών προτύπων (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

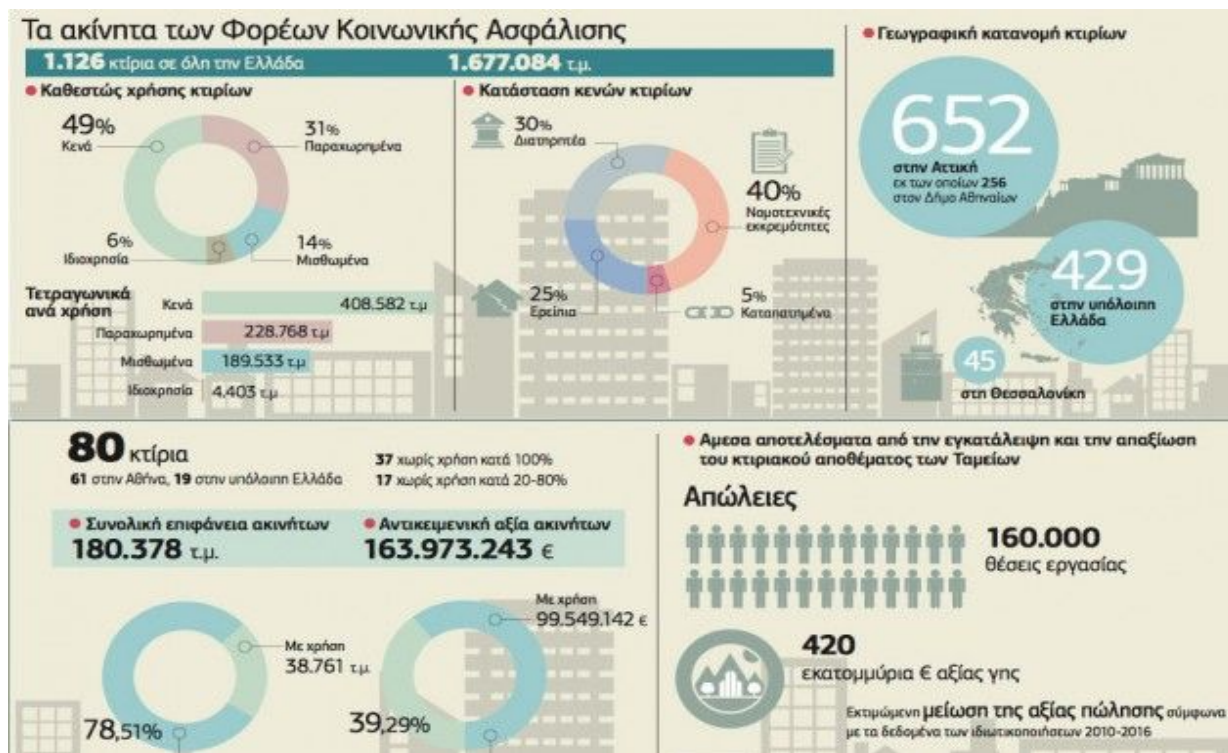
Όσον αφορά τα διατηρητέα κτίρια, εντοπίζονται ορισμένες επιπλέον αιτίες εγκατάλειψης λόγω του ότι χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας και απαιτούν πρόσθετες διαδικασίες. Πολλά από τα κενά κτίρια είναι ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής σημασίας, και η εγκατάλειψη τους σηματοδοτεί την αδιαφορία των κρατικών αρχών για την προστασία και προώθηση της πολιτιστικής κληρονομιάς της πόλης. Ενίοτε η χρήση ενός διατηρητέου κτιρίου δρα περιοριστικά προς την αξιοποίηση του. Σύμφωνα με τον κ. Τουρνικιώτη (2011) ορισμένα κτίρια αποκτήθηκαν από το Δημόσιο για να προστατευθούν αλλά μέχρι και σήμερα παραμένουν στην αδράνεια.

Όλα τα παραπάνω αίτια οδήγησαν στην σταδιακή εγκατάλειψη της πόλης. Οι συνέπειες της εγκατάλειψης των κτιρίων πέραν ότι σηματοδοτούν πως πολίτες και δημόσια διοίκηση αδιαφορούν, λειτουργεί ως αντικίνητρο για δυνητικούς επενδυτές. Οι συνέπειες ενός φαινομένου αποτελούν ταυτόχρονα τους λόγους εκείνους για τους οποίους πρέπει το κράτος να παρέμβει και να δώσει λύσεις.

Η συγκέντρωση ατόμων σε χώρους χωρίς τις απαραίτητες συνθήκες υγιεινής μόνο εστία μόλυνσης μπορεί να αποτελέσει και απειλή για το κοινωνικό σύνολο. Το κράτος μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι απών. Πολλοί έχουν προσπαθήσει να καταγράψουν μία εικόνα για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αλλά ανεπιτυχώς, μόνο η ΕΛΑΣ με επιχειρήσεις τύπου 'σκούπα' έχει καταφέρει να σχηματίσει μία εικόνα (ΣΟΑΠ, 2014). Η στατικότητα των κτιρίων η οποία τίθεται υπό αμφισβήτηση αποτελεί μιας άλλης μορφής απειλή για τους πολίτες.

Απότοκος του ιδιοκτησιακού προβλήματος είναι η απαξίωση της περιουσίας των μικροιδιοκτητών. Έχει απαξιωθεί η περιουσία τους, αλλά οι ίδιοι είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν τον αντίστοιχο φόρο περιουσίας στο κράτος (ΕΝΦΙΑ). Η αξία της περιουσίας τους δεν θα αυξηθεί αν δεν γίνουν οι απαραίτητες εργασίες εκσυγχρονισμού, γιατί παρόλο που κατέχουν στρατηγική θέση στο χάρτη της πόλης, θα προτιμώνται τα ακίνητα εκείνα που είναι σύγχρονα και ας βρίσκονται σε περιφερειακές θέσεις.

Το γεγονός πως η αδράνεια κοστίζει αντικατοπτρίζεται και στην πρόσφατη έρευνα του Υπουργείου Εργασίας για τα κτίρια που έχει στην κυριότητα του. Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνεται ξεκάθαρα το οικονομικό κόστος που υφίσταται το Δημόσιο (Τζαναβάρα και Ρούσσο, 2018).



(Πηγή: <http://www.efsyn.gr/arthro/zontaneyi-kentro-tis-athinas>)

Η ύπαρξη των κενών κτιρίων συμπαρασύρει και τις όμορες περιοχές και μειώνει τη θέση και το ρόλο ακόμη και μεγάλων επενδύσεων στην πόλη. Από άποψη αισθητικής η πόλη δεν διανύει την καλύτερη εποχή της, πως θα μπορούσε άλλωστε με τόσα προβλήματα που συγκεντρώνει και τόσες ραγδαίες μεταλλαγές στις οποίες υπόκειται. Γεγονός το οποίο δρα ανασταλικά για δυνητικούς τουρίστες, στερώντας έτσι πόρους από την ελληνική οικονομία.

Τα σημάδια εγκατάλειψης σύμφωνα με τη θεωρία του Σπασμένου Παραθύρου (Kelling and Wilson, 1982) ενθαρρύνουν τις παραβατικές συμπεριφορές και οδηγούν σε αυξημένα ποσοστά εγκληματικότητας. Αυτή τη θεωρία επιβεβαιώνει και στην πράξη ο Εμπορικός Σύλλογος Αθηνών λέγοντας πως 'κάθε βιτρίνα που φωτίζεται απομακρύνει την παραβατικότητα και δημιουργεί θέσεις εργασίας'. Όταν σε ένα διατηρητέο υπάρχουν σημάδια εγκατάλειψης τότε αυτό γίνεται αντικείμενο για λεηλασίες. Δεν είναι λίγες οι φορές μέσα στα χρόνια της κρίσης που έχουμε δει να αφαιρούν ακροκέραμα ή άλλα πολύτιμα στοιχεία. Σε πρόσφατη έρευνα που διεξήγαγε το Athens Τρίγωνο σε καταστηματαρχες και περαστικούς φάνηκε πως προτεραιότητες τους ήταν η αποκατάσταση της ασφάλειας, της καθαριότητας και του φωτισμού. Δεν είναι λίγοι εκείνοι που υποστηρίζουν πως για να σταματήσει αυτός ο ατέρμων κύκλος χρειάζεται κάποιου είδους οικονομική ώθηση, αλλά και αστυνομική παρέμβαση (Τράτσα, 2012).

Θεσμικό πλαίσιο

Απαραίτητη είναι η αναφορά στην επίσημη στάση των εμπλεκόμενων φορέων, στο σχετικό θεσμικό πλαίσιο και στις πρόσφατες εξελίξεις. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ΡΣΑ) ήταν περίπου τριάντα χρονών και ως εκ τούτου απαρχαιωμένο. Το νέο ΡΣΑ που θεσμοθετήθηκε το 2014 κάνει λόγο για το γηρασμένο κτιριακό απόθεμα και πως οι όποιες αναπλάσεις γίνονται, πρέπει να συνοδεύονται από οικονομικές και κοινωνικές πολιτικές (ΡΣΑ, 2014). Ο Δήμος Αθηναίων από την πλευρά του έχει εκπονήσει σχετικές μελέτες από το 2012, το περιλαμβάνει στο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) του 2013 και αναγνωρίζει την ανάγκη λήψης ριζοσπαστικών δράσεων, όπου με βάση το σχέδιο αυτό έγινε επεξεργασία του προγράμματος Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (ΟΧΕ) το οποίο υποβλήθηκε στην Περιφέρεια Αττικής και εγκρίθηκε η χρηματοδότησή του από ευρωπαϊκούς πόρους. Επίσης, το 2017 ο Δήμος ολοκλήρωσε το Σχέδιο Αστικής Ανθεκτικότητας της Αθήνας.

Όσον αφορά το Υπουργείο Περιβάλλοντος, ο πρώην Υπουργός Γ. Μανιάτης αναζητούσε τρόπους κάλυψης του νομοθετικού κενού που υπήρχε στο σχετικό ζήτημα, μέσω έρευνας από το ερευνητικό τμήμα Πολυτεχνικής Σχολής, την ομάδα εργασίας του Υπουργείου και του Δήμου Αθηναίων και τη μετέπειτα κατάθεση ενός σχεδίου νόμου. Στο σχετικό σχέδιο νόμου με τίτλο "Ρυθμίσεις για Εγκαταλειμμένα, Κενά και Αγνώστων Ιδιοκτητών κτίρια, διαδικασίες παρέμβασης σε επιλεγόμενες περιοχές" περιλαμβάνει εννοιολογικές αποσαφηνίσεις όπως για παράδειγμα ποιο κτίριο νοείται ως κενό, ποιο εγκαταλελειμμένο και ποιο ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Για παράδειγμα, εγκαταλελειμμένο θεωρείται αν ένα κτίριο '... παραμένει ημιτελές για 15 χρόνια, δεν έχει υποστεί καμία συντήρηση τα τελευταία 8 χρόνια και αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία. Δεν κατοικείται, ή δεν έχει προωθηθεί στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση' (Γιόγιακας, 2014). Με αυτό το σχέδιο νόμου, δινόταν η δυνατότητα στους δήμους να τους παραχωρηθούν τα εγκαταλελειμμένα κτίρια για 50 χρόνια ύστερα από αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο, αλλά και ο δήμος με τη σειρά του είχε την υποχρέωση να υλοποιήσει το σχέδιο επανάχρησης του κτιρίου σε χρονικό ορίζοντα τεσσάρων ετών (έξι ετών αν επρόκειτο για διατηρητέο). Ο δήμος μπορούσε να το εκμισθώσει σε τρίτους, ή σε μειονοτικές ομάδες έναντι χαμηλού αντιτίμου, ή ακόμη και να το πουλήσει. Το ίδιο προβλεπόταν και για τα κτήρια εκείνα που είναι δηλωμένα αγνώστου ιδιοκτήτη στα βιβλία του Κτηματολογίου ή Υποθηκοφυλακείου. Σκοπός του συγκεκριμένου σχεδίου νόμου ήταν η παροχή κινήτρων σε δήμους και ιδιώτες για να εκσυγχρονίσουν τα κτίρια, να τα αξιοποιήσουν με παράλληλη θέσπιση ενός πλαισίου άσκησης κοινωνικής και πολιτιστικής πολιτικής, με σεβασμό στα δικαιώματα των ιδιοκτητών αλλά και μέριμνα για το κοινωνικό όφελος. Έκανε λόγο για ευρεία δυνατότητα μετατροπών στα κτίρια, προκειμένου αυτά να καταστούν σύγχρονα και λειτουργικά, με σκοπό την επανάχρησή τους, εισαγωγή ειδικών ταχύρυθμων διαδικασιών δικαστικής επίλυσης διαφορών, ώστε

οι νέες ρυθμίσεις να μην καταστούν ανενεργές, ως συνέπεια μακρόχρονων δικαστικών εμπλοκών. Επίσης, εμπειρίχε μία πρόταση αντιμετώπισης του ιδιοκτησιακού ζητήματος μέσω της εισαγωγής της ειδικής πλειοψηφίας και εξπρές διαδικασίες έκδοσης οικονομικής άδειας για εργασίες αναβάθμισης για την διευκόλυνση των ιδιωτών. Προέβλεπε την έκδοση ειδικών ζωνών μέσα στις οποίες θα δίνονται κίνητρα για να υπάρχει κινητοποίηση. Για να καταστεί μία περιοχή ή δρόμος ως τέτοια ζώνη θα έπρεπε να πληρεί τουλάχιστον δύο κριτήρια από τα ακόλουθα: το 20% των κτιρίων να είναι εγκαταλελειμμένα, το 50% των κτιρίων να χρήζει ανακαίνισης, να υπάρχουν διατηρητέα κτίρια τα οποία δεν έχουν αποκατασταθεί σε ποσοστό τουλάχιστον 30% από το σύνολο των διατηρητέων στην περιοχή και να έχει μειωθεί ο πληθυσμός της περιοχής/δρόμου κατά τουλάχιστον 10% τα τελευταία είκοσι χρόνια ή των οικονομικών δραστηριοτήτων και να παρατηρείται μεταβολή της κοινωνικοοικονομικής διαστρωμάτωσης, συνοδευόμενη από φαινόμενα παραβατικότητας, παράνομης μετανάστευσης και υψηλά ποσοστά ανεργίας (Γιόγιακας, 2018). Μπορούσαν να συμμετέχουν Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, εταιρείες του Δημοσίου ή των Δήμων, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων. Με άλλα λόγια, το πρόβλημα δεν είναι μόνο η απομάκρυνση των ήδη κατοίκων και των ανθρώπων που δραστηριοποιούνταν στο κέντρο της πόλης, αλλά και των δυνητικών χρηστών που επιλέγουν τελικά να μην επενδύσουν, να μην επισκεφθούν την πόλη κλπ. Αυτό το σχέδιο επανακατατέθηκε το 2016 όμως έκτοτε αγνοείται η τύχη του.

Προσφάτως η νυν κυβέρνηση ανακοίνωσε την ίδρυση της εταιρείας 'Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ' με αντικείμενο τις αστικές αναπλάσεις της πόλης με την πρόφαση ότι αυτές λιμνάζουν εδώ και χρόνια. Η ίδρυση της εταιρείας πέρασε από το Ελληνικό Κοινοβούλιο μέσα από έντονες διαφωνίες με κυριότερο επιχείρημα κατά της ίδρυσης της ότι δεν αναφέρει πουθενά πως θα επιλύσει τα υφιστάμενα προβλήματα. Η κυβέρνηση υποστηρίζει πως αυτή η εταιρεία -σε συνεργασία με το Δήμο Αθηναίων- θα υλοποιήσει πεζοδρομήσεις, θα αξιοποιήσει τους δημόσιους χώρους και τα δημοτικά ακίνητα κ γι' αυτό το λόγο θα έχει τη δικαιοδοσία να κηρύττει αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς και να αναθέτει μελέτες και έργα (Κετσιετζής, 2018). Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία θα έχει τον συντονισμό του σχεδιασμού, του προγραμματισμού και της υλοποίησης των αναπλάσεων στο δήμο Αθηναίων. Οι πόροι θα προέρχονται από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, από κοινοτικά προγράμματα, δωρεές και ιδιωτικές ενισχύσεις. Το σχέδιο νόμου που υπήρχε ήδη -το οποίο αναλύεται στην προηγούμενη παράγραφο- για την επίλυση του ζητήματος των κενών κτιρίων αγνοήθηκε. Ο νόμος ψηφίστηκε παρά τις αντιρρήσεις του συνόλου των κομμάτων της Αντιπολίτευσης και της επιστημονικής επιτροπής της Βουλής. Αντίθετος δείχνει να είναι και ο Δήμος Αθηναίων, ο οποίος καταγγέλλει την κυβέρνηση πως υποβαθμίζει και παρακάμπτει τις αρμοδιότητες του, που από κεντρικό φορέα υλοποίησης κ συντονιστή των σχετικών έργων, τον μετατρέπει σε απλό μέλος του πολυμελούς διοικητικού συμβουλίου της

εταιρείας. Ο δήμαρχος Αθηναίων κ. Γ. Καμίνης σημειώνει ότι με αυτό τον τρόπο ακυρώνονται οι δημοτικές αρχές, η αρχή της επικουρικότητας αλλά και τα σχέδια που έχουν ήδη εκπονηθεί με εξασφαλισμένους πόρους υλοποίησης. Πρόκειται για μία de facto ακύρωση του ΣΟΑΠ της Αθήνας. Την εποχή που οι πόλεις αποκτούν ολοένα και ισχυρότερο ρόλο στην Ευρωπαϊκή Ένωση το να τους στερείς αρμοδιότητες, ενισχύοντας έτσι τον συγκεντρωτισμό δεν δείχνει να είναι μια έξυπνη κίνηση. Συν τοις άλλοις, αντί για την απλοποίηση του θεσμικού πλαισίου, η ίδρυση της συγκεκριμένης εταιρείας απαιτεί την τροποποίηση νόμων για να λάβει τις αρμοδιότητες που επιθυμεί.

Πολιτικές αντιμετώπισης

Η κατάσταση δείχνει να είναι μη αναστρέψιμη όπως άλλωστε έτσι φάνταζε και σε άλλες πόλεις του εξωτερικού. Είναι όμως όντως έτσι; Το πρώτο ερώτημα που γεννάται όταν η συζήτηση φθάνει στις πολιτικές επίλυσης του προβλήματος των κενών κτιρίων είναι ποιος είναι υπεύθυνος εκσυγχρονισμού και επανάχρησης του κτιριακού αποθέματος; Και αν δεχθούμε πως είναι ευθύνη της εξουσίας -κεντρικής και τοπικής- τότε η τρέχουσα κατάσταση είναι προϊόν αδράνειας ή πραγματικής αδυναμίας;

Είναι κοινώς αποδεκτή η δυσκολία σύγκλισης απόψεων μεταξύ περιφέρειας, δήμου, υπουργείων, ιδιοκτητών, επενδυτών αλλά και η αποδοχή από τους δημότες, γεγονός το οποίο είναι απολύτως κατανοητό ως ένα βαθμό όταν πρόκειται για τόσους εμπλεκόμενους θεσμούς και φορείς. Γενικά στην Ελλάδα ο ιδιωτικός με το δημόσιο τομέα φαντάζουν εχθροί, όπου είτε ο ένας είτε ο άλλος πρέπει να υπερισχύσουν. Όμως ένα από τα μαθήματα αυτής της κρίσης είναι ή πρέπει να είναι πως οι ρόλοι τους είναι διακριτοί και είναι απαραίτητη η ανάπτυξη ενός κλίματος συνεργασίας. Το κράτος πρέπει να λειτουργήσει ως 'ρυθμιστής' για να προαχθεί και το κοινωνικό όφελος, αποτρέποντας έτσι τον καθορισμό της πόλης από την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη μιας οποιασδήποτε τάσης βλ. Airbnb, την πώληση ακινήτων σε υπερβολικά χαμηλή τιμή, ακόμη και την μετατροπή των κενών κτιρίων αποκλειστικά σε ξενοδοχεία λόγω της αυξημένης τουριστικής κίνησης των τελευταίων ετών. Άλλωστε η αυξημένη τουριστική κίνηση των τελευταίων ετών είναι μία τάση με πολλαπλά οικονομικά οφέλη, αλλά για να διατηρηθεί η ζήτηση χρειάζεται ενίσχυση από πλευράς προσφοράς. Δεν μπορεί ούτε η κεντρική εξουσία ούτε ο δήμος να εκσυγχρονίσει το σύνολο των κτιρίων που έχει στην κατοχή του, ειδικά στη συγκεκριμένη φάση του οικονομικού κύκλου που διανύει η χώρα, όμως μπορεί να κάνει στοχευμένες παρεμβάσεις ώστε να δηλώσει παρών και να πυροδοτήσει ένα κύμα επενδύσεων στο κέντρο της πόλης. Αν αυτό γίνει για τους χώρους γραφείων και τα καταστήματα, η κατοικία θα ακολουθήσει.

‘..Σήμερα υπάρχουν οι κατάλληλες συνθήκες για την εφαρμογή πολιτικών για το προβληματικό κτιριακό απόθεμα της Αθήνας και την αστική αναγέννησή της. Τα μακροπρόθεσμα κοινωνικά και οικονομικά οφέλη θα ήταν μεγάλα. Έχει εκτιμηθεί ότι για κάθε €1 που δαπανά το κράτος για δράσεις αστικής αναγέννησης, μεσο-μακροπρόθεσμα εισπράττει έως και €6’ (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

Ακόμη και αν το κράτος αφήσει τις δυνάμεις της αγοράς να λειτουργήσουν ελεύθερα, τα κενά κτίρια που προσφέρονται για κατοικία θα καλυφθούν σε μεγάλο βαθμό από το Airbnb και από ΜΚΟ που μισθώνουν χώρους για να φιλοξενήσουν πρόσφυγες, όμως το πρόβλημα παραμένει για τα κτίρια εκείνα που προορίζονται για επαγγελματική χρήση.

Για το χρηματοπιστωτικό σύστημα η επένδυση για εκσυγχρονισμό ιδιοκτησιών αλλά και η χρήση τους ως εγγυήσεις δεν δείχνει να είναι ιδιαίτερος συμφέρουσα. Πρόκειται για επενδύσεις με μεγάλο κόστος και υψηλό κίνδυνο απόδοσης. Για παράδειγμα, όταν υπάρχουν χώροι ενοικίασης επαγγελματικής στέγης με χαμηλό μίσθωμα ή η δυνατότητα εύρεσης σύγχρονων γραφείων περιφερειακά του κέντρου της πόλης, δεν δημιουργείται στην αγορά η ανάγκη δημιουργίας χώρων επαγγελματικής συστέγασης, μία τάση που κυριαρχεί στο εξωτερικό τη δεδομένη χρονική στιγμή. Όλοι, ο καθένας από την πλευρά του, επιθυμεί δημόσιους χώρους ελκυστικούς και λειτουργικούς (Τριανταφυλλόπουλος, 2018) και η παροχή δημοσίων αγαθών αποτελεί αναφαιρέτη υποχρέωση του κράτους. Οι επενδυτές ζητούν την εγκατάσταση κοινωνικών υποδομών στην περιοχή βλ. βρεφονηπιακούς σταθμούς, την απομάκρυνση των πορνείων από συγκεκριμένες γειτονιές του δήμου, βελτίωση του φωτισμού και των οδικών αξόνων και εύρεση λύσης στο ζήτημα της στάθμευσης (Τράτσα, 2012).

Ο εκσυγχρονισμός ενός μόνο γραφείου ή ενός μόνο διαμερίσματος σε ένα κτίριο δεν αποτελεί αποδοτική λύση. Ακόμη, είναι σημαντικό να διασαφηνιστεί πως ο εκσυγχρονισμός ενός κτιρίου δεν σημαίνει ότι αυτομάτως θα θελήσει κάποιος να το αγοράσει και να το χρησιμοποιήσει, αν και υπάρχουν ενδείξεις πως υπάρχει ζήτηση. Δεν είναι λίγα εκείνα τα κτίρια που ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη -ίσως κ ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο- και δεν τα έχει αξιοποιήσει μέχρι στιγμής περιμένοντας την αύξηση των τιμών της αξίας των ακινήτων. Αυτό εξηγεί και τις τάσεις συγκέντρωσης ακινήτων από τον ίδιο ιδιοκτήτη τα τελευταία χρόνια π.χ. χρηματοδοτικά ιδρύματα, κατασκευαστικοί όμιλοι ή/και άλλες επιχειρήσεις. Για παράδειγμα, εφοπλιστική εταιρεία έχει αγοράσει πολλά κτίρια στους μεγάλους οδικούς άξονες στο κέντρο της Αθήνας αλλά και στο παραλιακό μέτωπο περιμένοντας τις αντίστοιχες αναπλάσεις. Βέβαια ο ιδιωτικός τομέας στο σύνολο του δεν διακατέχεται από την ίδια φιλοσοφία. 'Για να κάνει κάποιος ιδιώτης κάτι σε μια πόλη πρέπει να το θέλει και η πολιτεία' δηλώνει ο Ι.Τσάκωνας, επικεφαλής του επενδυτικού σχήματος Oligos το οποίο έχει αγοράσει αρκετά ακίνητα στο δήμο Αθηναίων (Τράτσα, 2012). Από την άλλη πλευρά, ορισμένοι επενδυτές με ευαισθησία επί του θέματος υποστηρίζουν πως οι επενδυτές δεν πρέπει να περιμένουν τις κατάλληλες συνθήκες για να επενδύσουν, αλλά είναι υποχρέωση τους να τις δημιουργούν.

Όσον αφορά τις πολιτικές αντιμετώπισης, η λύση δεν είναι αμιγώς αρχιτεκτονική. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα αίτια και τις συνέπειες του φαινομένου, γίνεται εύκολα αντιληπτό πως απαιτείται μία ολοκληρωμένη παρέμβαση με συντονισμένες δράσεις. Εδώ αξίζει να σημειωθεί πως ένα από τα κυριότερα ζητήματα που αμέσως προκύπτει

όταν εξετάζει κανείς το συγκεκριμένο θέμα είναι πως δεν υπάρχει ένα επίσημο αρχείο ενημερωμένο για το κτιριακό απόθεμα του κέντρου και τα χαρακτηριστικά του. Στοιχεία για τα κτίρια της πόλης εντοπίζονται αποσπασματικά. Για παράδειγμα, το πρόγραμμα «Καταγραφή και Ανάδειξη Κτηρίων 19ου και 20ού αιώνα στην Αθήνα (Βατόπουλος, 2015) καταγράφει τον αρχιτεκτονικό πλούτο της πόλης, και ήταν ένα πρόγραμμα μάλιστα χρηματοδοτούμενο από το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος.

Απαιτείται θεσμική υποστήριξη και παρότρυνση του κράτους. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα που υποδεικνύει τα λάθη του θεσμικού πλαισίου είναι το γεγονός πως το Υπουργείο Πολιτισμού εκμίσθωνε τα κτίρια που του ανήκουν στην Πλάκα έναντι χαμηλού ενοικίου, αλλά τα τελευταία αρκετά χρόνια τα παρέχει δωρεάν, γιατί η νομοθεσία ορίζει πως απαγορεύεται να τα εκμεταλλεύεται εμπορικά (Κοντράρου, 2007). Αυτόματα αυτό συνεπάγεται πως στερεί πόρους προς το δημόσιο τομέα. Επίσης αρκετά ξενοδοχεία παραμένουν κλειστά διότι δεν είναι επιτρεπτή η αλλαγή χρήσης τους αλλά και τα κτίρια του Δημοσίου που μπορεί να είναι κληροδοτήματα διέπονται από αυστηρές διαδικασίες (ΣΟΑΠ,2014) λόγω χάριν το 'La Mirage' στην Ομόνοια. Για λόγους που υποδεικνύονται από παραδείγματα σαν και αυτά, επιβάλλεται η αλλαγή νομοθετικού πλαισίου. Ακόμη, η θεσμική προστασία των διατηρητέων κτιρίων δεν πρέπει να μεταφράζεται σε απραξία.

Ένα κίνητρο προς τους ιδιώτες είναι η παροχή φορολογικών κινήτρων, το οποίο μάλιστα προτείνεται και στο ΣΟΑΠ, αναγνωρίζοντας πως πρόκειται για μία εθνική πολιτική αλλά σημειώνοντας πως μία τέτοια χωρική εξαίρεση θα έχει πολλαπλασιαστικά οφέλη. Πιο συγκεκριμένα, γίνεται λόγος για μείωση του φόρου μεταβίβασης στις περιοχές που προωθείται κάποια οργανωμένη ανάπτυξη, δυνατότητα αποπληρωμής φόρων από ακίνητα με εκχώρηση στο δήμο/δημόσιο του ακινήτου ή μη επιβολή στο κέντρο ειδικών επιβαρύνσεων όπως λόγω χάριν η πρόβλεψη για απόδοση του ΦΜΠΑ εντός τριετίας από την έκδοση άδειας οικοδόμησης, που επιβαρύνει ιδιαίτερα τις νέες κατασκευές και τις ημιτελείς, λόγω έλλειψης ζήτησης, οικοδομές και φυσικά επαναπροσδιορισμός των πραγματικών αξιών. Το παράδοξο στην Ελλάδα είναι πως αντί να επιβαρύνεται ο εκάστοτε ιδιοκτήτης για τις εργασίες των προσόψεων των σπιτιών, όσοι έχουν κλειστά ακίνητα κ μη ηλεκτροδοτούμενα απαλλάσσονται και από τα δημοτικά τέλη που αφορούν το φωτισμό και την καθαριότητα (ΠΟΜΙΔΑ, 2017).

Μία πρόταση είναι ο εκσυγχρονισμός των κτιρίων εξαιρετικής σημασίας -από αρχιτεκτονικής ή ιστορικής άποψης- με σκοπό τη δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών για την προβολή και ανάδειξη τους. Μία άλλη πρόταση πολιτικής που ακούγεται συχνά όταν η συζήτηση φθάνει στο ζήτημα των κενών κτιρίων είναι η κατεδάφιση. Για παράδειγμα, υπήρχαν σκέψεις για κατεδάφιση στην Πλάκα ορισμένων κτιρίων που ανήκουν στο ΥΠΠΟ, με σκοπό να φανεί η αρχαία πόλη, αλλά η ιδέα μάλλον εγκαταλείφθηκε. Η κατεδάφιση ενδείκνυται για εκείνα τα σημεία της πόλης που η δόμηση έχει ξεπεράσει τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, είτε εξαιτίας λαθών του

σχεδιασμού είτε λόγω της αυθαίρετης δόμησης καθώς επίσης για τα σημεία εκείνα που υστερούν σε πράσινους χώρους. Ωστόσο πρέπει να καταστεί σαφές πως η κατεδάφιση από μόνη της χωρίς την πρόβλεψη για την περαιτέρω αξιοποίηση του χώρου δεν αποτελεί λύση και η περαιτέρω αξιοποίηση ποικίλει. Φαντάζει ιδανικό σενάριο η μετατροπή σε πάρκα γειτονιάς όπου στον σχεδιασμό μπορούν να συμμετέχουν οι κάτοικοι, βελτιώνοντας την συμμετοχικότητα, την κοινωνική συνοχή και τα ποσοστά πρασίνου στο κέντρο της πόλης. Το πρόβλημα των κενών κτιρίων ίσως αποτελεί μία ευκαιρία οικοδόμησης μιας πιο λειτουργικής πόλης, η οποία θα αποτελέσει καλύτερο κληροδότημα για την επόμενη γενιά. Ωστόσο η κατεδάφιση ενός κτιρίου που ανήκει σε ιδιώτη συνεπάγεται την υποχρέωση ανάπτυξης εναλλακτικών μηχανισμών αποζημίωσης. Για παράδειγμα, οι όροι δόμησης στο κέντρο της πόλης έχουν μειωθεί με αποτέλεσμα σε περίπτωση κατεδάφισης και ανέγερσης νέου κτιρίου, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να αρκεστούν σε μικρότερες επιφάνειες. Επομένως θα πρέπει να υπάρχει κάποιο είδος απαλλοτρίωσης ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ο Δήμος Αθηναίων, από την πλευρά του, επιθυμεί να διατηρήσει τη μεικτή χρήση του κέντρου της πόλης. Για παράδειγμα, το Δημοτικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει την απαγόρευση τοποθέτησης τραπεζοκαθισμάτων στους δρόμους που είναι προς πεζοδρόμηση για να μην εγκατασταθούν και άλλες επιχειρήσεις εστίασης με απώτερο σκοπό τη διατήρηση ισορροπίας. Οι μονομερείς χρήσεις οδηγούν σε ερημοποίηση κάποια στιγμή της μέρας. Για παράδειγμα, ένας δρόμος αποκλειστικά με καταστήματα λιανεμπορίου το βράδυ θα ερημώνει. Μέσα από διάφορα πιλοτικά προγράμματα που υλοποιεί ο δήμος της πόλης έχουν δημιουργηθεί εκθέσεις σε εγκαταλελειμμένα ιδιωτικά κτίρια όπως για παράδειγμα η αποθήκη χάρτου της Χρυσοσπηλιωτίσσης (Athensintersection, 2018) που το παραχώρησε το Ίδρυμα Χατζηκώνστα το οποίο το έχει στην κατοχή του για πολιτιστικά δρώμενα. Βέβαια, ούτε τα πολιτισμικά δρώμενα που λαμβάνουν χώρα από μόνα τους μπορούν να αποτελέσουν πολιτική αντιμετώπισης, αλλά μέρος μιας συντονισμένης προσπάθειας. Ομολογουμένως στο εμπορικό τρίγωνο μπορεί κανείς να παρατηρήσει μία κάποια αναπτυξιακή δυναμική μέσω π.χ. του προγράμματος Αναβάθμισης του Εμπορικού Τριγώνου που έχει ξεκινήσει από το 2016. Πιλοτικά προγράμματα θα εφαρμοστούν στην Πλατεία Θεάτρου και τη Στοά των Εμπόρων στην οδό Βουλής για το άνοιγμα κλειστών καταστημάτων. Επιπροσθέτως, το ΣΟΑΠ κάνει λόγο για ευελιξία στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης όπως και επίλυση του ιδιοκτησιακού ζητήματος. Δικαίως θεωρείται από πολλούς ριζοσπαστικό για τα ελληνικά δεδομένα αφού κάνει λόγο για απόσυρση ορόφων με σκοπό τη βελτίωση θέασης καθώς και ποινικές και διοικητικές κυρώσεις για εκείνους που αδιαφορούν για την υγειονομική κατάσταση της ιδιοκτησίας τους (ΣΟΑΠ, 2014).

Με αφορμή την αυξημένη τουριστική κίνηση στην πόλη, ο Εμπορικός Σύλλογος Αθηνών σε συνεργασία με το Δήμο Αθηναίων και την Περιφέρεια Αττικής θέλουν να

χρησιμοποιήσουν -αρχικά πιλοτικά- τμήμα του κενού κτιριακού αποθέματος του κέντρου για μικρομεσαίες επιχειρήσεις του λιανεμπορίου 'με προνομιακούς όρους' για ορισμένο χρονικό διάστημα (αναφέρεται η διετία) (Το Βήμα, 2017). Πρόκειται για συνεργασία διαφόρων φορέων και συμφωνία για παροχή οικονομικών κινήτρων. Σκοπός είναι να δημιουργηθούν πυρήνες δραστηριοτήτων. Επίσης έχει εξασφαλιστεί χρηματοδότηση τόσο από κοινοτικούς πόρους (ΕΣΠΑ και Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων) όσο και από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων που θα διατεθούν από το Υπουργείο Οικονομίας & Ανάπτυξης στους δήμους για ανακαίνιση δημοτικών κτιρίων όπως δημοτικά λουτρά, στεγασμένες στοές, αποθήκες και σφαγεία, βιομηχανικά κτίρια, εγκαταλελειμμένα 'Ξενία' αλλά και νοσοκομεία και κτίρια κάποιας αρχιτεκτονικής αξίας (Το Βήμα, 2017).

Υπάρχουν ήδη ορισμένες δράσεις που έχουν ξεκινήσει ή είναι δρομολογημένες να ξεκινήσουν άμεσα. Για παράδειγμα, η νυν Υπουργός Εργασίας έχει εξαγγείλει πως θα αξιοποιηθεί η ακίνητη περιουσία των Ασφαλιστικών Ταμείων. Πρώτο της βήμα υπήρξε η καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης και ύστερα η αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου για διευκόλυνση των διαδικασιών (Τζαναβάρα και Ρούσσο, 2017). Μέσα από τη δράση 'Ανάκτηση Ακινήτων του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας', πρώτα προσκάλεσε τους φορείς του Δημοσίου να εγκατασταθούν σε κάποιο από τα υπάρχοντα κτίρια και ύστερα προσκάλεσε ιδιώτες αλλά και νομικά πρόσωπα ανθρωπιστικού ή κοινωφελούς χαρακτήρα να υποβάλλουν προτάσεις αξιοποίησης κάποιου από τα ακίνητα που ανήκουν σε Ασφαλιστικούς φορείς, πάντα σύμφωνα με όρους ανταπόδοσης. Παράδειγμα από το πιλοτικό πρόγραμμα του Υπουργείου Εργασίας είναι το Μέγαρο Δεληγιώργη, επιβλητικής αρχιτεκτονικής με την υπογραφή του Ερνέστου Τσίλερ στην οδό Κανάρη 1, το οποίο στεγάζει πια το Ευρωπαϊκό Παράρτημα γνωστής γκαλερί με έδρα την Ν. Υόρκη (Aftodioikisi, 2018). Σύντομα θα λειτουργήσει και το κτίριο στην οδό Πινδάρου όπου θα στεγάσει το Κέντρο Ερευνών για Θέματα Ισότητας (ΚΕΘΙ) (Aftodioikisi, 2018). Απώτερος σκοπός της δράσης είναι λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η οικονομική και κοινωνική τόνωση του κέντρου της Αθήνας και η περαιτέρω εφαρμογή του σχεδίου και στις υπόλοιπες πόλεις της χώρας.

Ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) και η πρόεδρος της Ένωσης Αρχαιολόγων (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ) εκπροσωπώντας δύο φορείς με άμεση συσχέτιση με το υπό εξέταση θέμα εξέφρασαν τις αντιρρήσεις τους σχετικά με το κατά πόσο η νεοουσταθείσα κρατική ανώνυμη εταιρεία είναι η λύση στα υφιστάμενα προβλήματα. Μάλιστα αναλύοντας περαιτέρω υποστήριξαν πως η ίδρυση αυτής της εταιρείας δεν λύνει τέσσερα βασικά ζητήματα τα οποία έχουν να κάνουν με την μη ύπαρξη αρκετών μελετών, τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που δεν θα αφορά αποκλειστικά το δήμο Αθηναίων, την χρηματοδότηση και τους μηχανισμούς ουσιαστικής κοινωνικής διαβούλευσης (Βουλή των Ελλήνων, 2018). Φορείς με ανάλογες αρμοδιότητες υπήρχαν όπως ο ΟΡΣΑ (Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνas), η ΕΑΧΑ (Ενοποίηση

Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις ΑΕ), και οι Διευθύνσεις Αναπλάσεων στο Υπουργείο Περιβάλλοντος.

Διεθνής εμπειρία

Η διεθνής εμπειρία προσφέρει πληθώρα παραδειγμάτων με περιοχές που φάνταζαν ολόκληρες φαντάσματα και τελικά η κατάσταση αντεστράφη. Σε αυτό το σημείο κρίνεται χρήσιμο να σημειωθεί πως σε τέτοιου είδους προβλήματα λύσεις τύπου 'one size fits all' δεν υφίστανται, αφού οι συνθήκες διαφέρουν και οι πόλεις εξελίσσονται με διαφορετικούς ρυθμούς. Παρόλα αυτά, οι πολιτικές που εφαρμόζονται στο εξωτερικό είναι αρκετά ρηξικέλευθες και πρέπει οι ελληνικοί φορείς να παραδειγματιστούν. Η παρούσα εργασία χρησιμοποιεί παραδείγματα από ευρωπαϊκές μητροπολιτικές περιοχές που έχουν παρόμοια στοιχεία με την Αθήνα.

Στο Παρίσι οι ιδιοκτήτες καλούνται να πληρώσουν για την συντήρηση των όψεων των σπιτιών τους ανά δεκαετία. Στις ΗΠΑ, όπου σε ορισμένες πολιτείες ισχύει ένα αυστηρότερο καθεστώς εν συγκρίσει με την Ευρώπη, ο ιδιοκτήτης δύναται να χάσει ακόμη και τα ιδιοκτησιακά του δικαιώματα. Στο Λονδίνο χρησιμοποιούν ακόμη πιο δραστικά μέσα για τις περιπτώσεις που οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να συντηρήσουν τα ακίνητα τους. Παρεμβαίνει ο δήμος, τα επισκευάζει και τα χρησιμοποιεί εξ ολοκλήρου ή ένα τμήμα αυτών μέχρι να αποσβέσει τα χρήματα που επένδυσε. Ο Δήμος του Λονδίνου για παράδειγμα ειδικά στην περιοχή του Soho που έχει κριθεί διατηρητέα, αν αντιληφθεί πως κάποιος ιδιοκτήτης δεν εφαρμόζει τις επισκευαστικές εργασίες που απαιτούνται για τη διατήρηση του κτιρίου, του αποστέλλει ενημέρωση με τις εργασίες που θεωρεί ο ίδιος πως πρέπει να γίνουν κ αν δεν γίνουν εντός δύο μηνών, ή αν αντιληφθεί πως ο ιδιοκτήτης αδιαφορεί τότε ο δήμος μπορεί να υποβάλει αίτηση υποχρεωτικής αγοράς. Αν μάλιστα γίνει αντιληπτό πως ο ιδιοκτήτης σκοπίμως το παραμελεί για να κατεδαφιστεί και να αξιοποιήσει το οικόπεδο διαφορετικά, τότε η τοπική αρχή μπορεί να το πάρει σε τιμή που να μην ανταποκρίνεται στην πραγματική του. Αν πάλι είναι κενό τότε μπορεί η αρχή να ειδοποιήσει τον ιδιοκτήτη ότι θα προχωρήσει σε επισκευαστικές εργασίες σε διάστημα επτά ημερών και να του στείλει το λογαριασμό. Επίσης ενίοτε είναι εφικτό οι ιδιοκτήτες να πάρουν δάνειο για τις απαραίτητες επισκευές. Αντίστοιχα στην Ελλάδα θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί κάτι τέτοιο, όπως είναι η στροφή προς την 'πράσινη χρηματοδότηση', έτσι κάλλιστα μπορούν τα αρμόδια Υπουργεία σε συνεργασία με τις τράπεζες να επιχορηγούν δάνεια για την αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων.

Στην ίδια φιλοσοφία με τις πολιτικές που εφαρμόστηκαν σε Παρίσι και Λονδίνο ήταν το σχέδιο νόμου που κατατέθηκε από το ΥΠΕΝ το 2014 και αναλύεται στο κεφάλαιο του θεσμικού πλαισίου. Το σχέδιο νόμου προέβλεπε ειδική διαδικασία αναγκαστικής εξαγοράς των ακινήτων εκείνων που οι ιδιοκτήτες τους είτε αδρανούν είτε αρνούνται να συμμετάσχουν στην διαδικασία εκσυγχρονισμού των κτιρίων, όλα αυτά σε ζώνες ειδικών κτιριακών παρεμβάσεων (ΖΕΠΚΑ) εντός των οικιστικών περιοχών. Η τιμή

εξαγοράς του ακινήτου θα ήταν η μέση αγοραία αξία ύστερα από την πιστοποίηση δύο εκτιμητών.

Τέλος, όσον αφορά τη χρηματοδότηση, η διεθνής εμπειρία από πόλεις όπως το Δουβλίνο και η Λισαβόνα έδειξαν πως έλαβαν τους απαραίτητους πόρους υλοποίησης των σχετικών προγραμμάτων τους μέσω της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων, του 'πακέτου Γιούνκερ', από την Αναπτυξιακή Τράπεζα του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου, αλλά και εθνικούς και ιδιωτικούς πόρους.

Επίλογος

Συνοψίζοντας, η εργασία αφορά το ζήτημα των κενών κτιρίων και προσπαθεί να δώσει απάντηση στο ερώτημα αν η παρούσα κατάσταση του κέντρου της Αθήνας είναι προϊόν αδράνειας ή πραγματικής αδυναμίας; Αφού πρώτα αποσαφηνίζεται ο όρος ‘κενά κτίρια’ και γίνεται η κατηγοριοποίηση τους, παρουσιάζεται η εικόνα της πόλης ως έχειν στην παρούσα φάση. Αναλύονται οι μεταλλαγές εκείνες που αποτέλεσαν τις γενεσιουργές αιτίες του φαινομένου καθώς και οι επιπτώσεις του. Έπειτα γίνεται αναφορά στο σχετικό θεσμικό πλαίσιο, στις δράσεις των εμπλεκόμενων φορέων αλλά προτείνονται και ευρύτερες πολιτικές αντιμετώπισης. Τέλος, γίνεται μία αξιολόγηση των πεπραγμένων, αλλά και αναφορά στη διεθνή εμπειρία από την οποία μπορούν να αντληθούν καλές πρακτικές.

Λαμβάνοντας υπ’ όψιν όλα τα προαναφερθέντα προκύπτει πως το ζήτημα των κενών κτιρίων είναι όντως ένα σοβαρό πρόβλημα που ταλανίζει την Αθήνα, αλλά ένα σημαντικό ένα μάθημα που μας διδάσκει η μελέτη της διεθνούς εμπειρίας είναι πως δεν αποτελεί αποκλειστικά ελληνική παθογένεια. Το άλλο μάθημα είναι η πληθώρα αποφασιστικών πολιτικών αντιμετώπισης. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι ελληνική ιδιαιτερότητα, αλλά δεν ευθύνεται εξ ολοκλήρου για το κενό κτιριακό απόθεμα. Είναι υποχρέωση του κράτους να δημιουργήσει ένα περιβάλλον φιλικό για επενδύσεις. Οι δημόσιες πολιτικές στον τομέα των ακινήτων πρέπει να είναι προκυκλικές και η διεθνής εμπειρία επιβεβαιώνει πως προηγείται η παρέμβαση του δημοσίου τομέα έναντι του ιδιωτικού. Σημεία κλειδιά στην αντιμετώπιση αυτού του δυσεπίλυτου ζητήματος αποτελούν οι απαραίτητες μετατροπές στο θεσμικό πλαίσιο και η παροχή φορολογικών κινήτρων. Ορισμένοι φορείς όπως ο Δήμος Αθηναίων και τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Εργασίας δείχνουν αποφασισμένα, αλλά απαιτείται συντονισμένη προσπάθεια προς την ίδια κατεύθυνση, και η σύσταση της ανώνυμης κρατικής εταιρείας μόνο κάτι τέτοιο δεν αποδεικνύει. Καταλήγοντας είναι τέτοια η φύση του προβλήματος που όσο δεν λύνεται, τόσο αυξάνεται το κόστος προσαρμογής σε μελλοντικό χρόνο. Είναι χαρακτηριστικό γνώρισμα της χώρας μας πως τα ζητήματα που ενέχουν πολιτικό κόστος διαβιβάζονται στις επόμενες γενιές όσο αυτό είναι εφικτό. Το νέο ερώτημα που γεννάται είναι πως μπορεί να πειστεί η ελληνική εξουσία να αναλάβει δράση άμεσα;

‘Ο αναπτυξιακός σχεδιασμός για την πόλη δεν μπορεί να περιμένει τη γενική ανόρθωση της οικονομίας. Το αντίστροφο πρέπει να συμβεί, αφού η ανόρθωση της οικονομίας εξαρτάται σε αποφασιστικό βαθμό από πρωτοβουλίες σε τοπικό επίπεδο’ (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

Βιβλιογραφία

Ελληνική

Αραβαντινός, Α., *‘Εμπορικό Τρίγωνο Κέντρου Αθήνας’*, Ερευνητικό Πρόγραμμα για το Δήμο Αθηναίων, Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Aftodioikisi, 2018, *‘Γκαλερί το Μέγαρο Δεληγιώργη -Αχτσιόγλου: Αξιοποιούμε την ακίνητη περιουσία’*, Available at: <http://www.aftodioikisi.gr/ipourgeia/gkaleri-megaro-deligiorgi-achtsioglou-axiopioume-tin-akiniti-periousia/> [Accessed 8 June 2018]

Athensintersection, 2018, *‘Chyso spiliotissis Str’*, Available at: <http://athensintersection.blogspot.com/p/athens-intersection-phase-1-locations-1.html> [Accessed 8 June 2018]

Βατόπουλος, Ν., 2015, *‘Η αρχιτεκτονική κληρονομιά της Αθήνας’*, Η Καθημερινή, Available at: <http://www.kathimerini.gr/830914/article/politismos/polh/h-arxitektonikh-klhronomia-ths-a8hnas> [Accessed 8 June 2018]

Βουλή των Ελλήνων, 2018, Περίοδος ΙΖ- Σύνοδος Γ, *‘Διαρκής Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου’*, 20/4/2018, Πρακτικό (Α.40, παρ.1 ΚΤΒ).

Γιόγιακας, Π., 2014, *‘Σχέδιο του υπουργείου Περιβάλλοντος για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων’*, Available at: <http://www.tanea.gr/news/greece/article/5184133/synanthsh-eksi-ypourgwn-thn-erxomnh-pemphth-gia-ta-egkataleleimmena-ktiria-stis-poleis/> [Accessed 4 June 2018]

Κετσιετζής, Κ., 2018, *“Κόντρα κυβέρνησης - Δήμου Αθηναίων για την ‘Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ’*”, Available at: <http://www.insider.gr/eidiseis/politiki/80674/kontra-kyvernisis-dimoy-athinaion-gia-tin-anaplasti-athinas-ae>

Κοντράρου, Ν., 2007, *‘Τι θα γίνουν τα ακίνητα του ΥΠΠΟ’*, Η Καθημερινή, 18-3-2007

Μανιάτης, Ι., 2016, *‘Τα 1800 εγκαταλελειμμένα κτίρια του κέντρου’*, Available at: http://www.athensvoice.gr/politics/125168_ta-1800-egkataleleimmena-ktiria-toy-kentroy [Accessed 12 June 2018]

ΠΟΜΙΔΑ, 2017, 'Δημοτικά τέλη - Τέλη Δήμου Αθηναίων - Απαλλαγή κενών ακινήτων', Available at: http://www.pomida.gr/dimotika_telh.php [Accessed 8 June 2018]

Σούκη, Σ., 2017, 'Το νέο project των 10 εκ. Του εφοπλιστή Προκοπίου στην Σταδίου', Available at: <http://www.newmoney.gr/business-stories/340538-to-neo-project-ton-10%E2%82%AC-ekat-tou-efoplisti-prokopiou-sti-stadiou> [Accessed 6 June 2018]

Το Βήμα, 2017, 'Νέα ζωή στα ερειπωμένα κτίρια της Αθήνας', Available at: <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=927305>, [Accessed 20 April 2018]

Τράτσα, Μ., 2012, 'Φαντάσματα στο κέντρο της Αθήνας', Available at: <http://www.tovima.gr/society/article/?aid=438822> [Accessed 7 June 2018]

Τριανταφυλλόπουλος, Ν., 2018, 'Το Πρόβλημα Των Κενών Και Εγκαταλελειμμένων Κτηρίων Στο Κέντρο Της Αθήνας', Διάνεοσις, Available at: <https://www.dianeosis.org/2018/02/abandoned-buildings-athens/> [Accessed 28 April 2018]

Ξενόγλωσση

Kelling, G.L., & Wilson, J.Q., 1982, 'Broken Windows: The police and neighborhood safety', The Atlantic, March 1.