



Το κέντρο της Αθήνας καλείται να αντιμετωπίσει δεκα πέντε μεγάλες πληγές οι οποίες απειλούν να το οδηγήσουν σε γκετοποίηση και πλήρη υποβάθμιση. Το www.realestatenews.gr, κατέγραψε τις πληγές αυτές και τις παρουσιάζει: 1. Σύμφωνα με έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2008), η Αθήνα είναι μαζί με το Αμβούργο και τη Μπρατισλάβα, οι ευρωπαϊκές πόλεις στις οποίες αναπτύσσονται με ανησυχητικό ρυθμό περιοχές - γκέτο με σημαντικά ποσοστά ανεργίας.

2. Τα ποσοστά κατοίκησης στο Ιστορικό Κέντρο αγγίζουν το μόλις 3-4%, ενώ η υπερσυγκέντρωση μεταναστών με νόμιμα ή μη έγγραφα γίνεται χωρίς να υπάρχουν οι αναγκαίες υποδομές με αποτέλεσμα να εγκλωβίζονται χιλιάδες άνθρωποι σε καθεστώς ημι-παρανομίας και να καθίστανται ευάλωτοι και αναλώσιμοι. 3. Σε ότι αφορά στις περιβαλλοντικές επιδόσεις, η Αθήνα κατατάσσεται 22η σε σύνολο των 30 πόλεων που περιλαμβάνονται στον Ευρωπαϊκό Δείκτη Πράσινης Πόλης, με βαθμολογία 53,09 στα 100. Σε σύγκριση με άλλες πόλεις που βρίσκονται σε θερμά κλίματα, η Αθήνα βρίσκεται χαμηλότερα από τη Μαδρίτη, τη Ρώμη και τη Λισσαβόνα, αλλά υψηλότερα από την Κωνσταντινούπολη και το Βελιγράδι. Η γενική βαθμολογία της πόλης είναι χαμηλή, εξαιτίας της ποιότητας του αέρα, στα προβλήματα ως προς τη διαχείριση απορριμμάτων και τις χρήσεις γης καθώς και της έλλειψης ενεργειακά αποδοτικών κτιρίων.

4. Η θερμοκρασία του αέρα στην πυκνά δομημένη αστική περιοχή του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας είναι υψηλότερη από αυτή της περιβάλλουσας περιοχής κατά 3-4 βαθμούς Κελσίου. Επιπρόσθετα έχουν αυξηθεί τα συνεχή διαστήματα με υψηλή θερμοκρασία και η συχνότητα των θερμών περιόδων

5. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα (Public Issue, 2008), οι κάτοικοι των περιοχών του Ιστορικού Κέντρου αντιμετωπίζουν καθημερινά σύνθετα προβλήματα όπως η στάθμευση (84%), η παραβατικότητα/εγκληματικότητα (79%), η ατμοσφαιρική ρύπανση (69%), τα ναρκωτικά (64%), οι υποδομές (57%), ο θόρυβος (56%), η αστυνόμευση (54%), η κατάσταση των ελεύθερων χώρων (42%), τα απορρίμματα (42%) κτλ.

6. Αντίθετα με τις προσδοκίες που καλλιεργήθηκαν με το ΠΔ «Περί καθορισμού χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή-Κέντρου (Ομόνοιας)», δεν καθορίστηκαν ζώνες αμιγούς κατοικίας με αποτέλεσμα την αλλοίωση του αστικού ιστού. Επισημαίνεται ότι το 1994 υπήρχαν έξη εστιατόρια και τέσσερα θέατρα, ενώ μόλις οκτώ χρόνια αργότερα υπήρχαν 107 καταστήματα εκ των οποίων τα 57 εστιατόρια και τα 15 μπαρ.

7. Η προαναφερόμενη εξέλιξη συνοδεύθηκε από τη μείωση της βιοτεχνικής δραστηριότητας. Από τις 1300 βιοτεχνίες που υπήρχαν μέχρι τις αρχές του 1990, έχουν παραμείνει οι 300. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στο διάστημα από 1991-2001 η απασχόληση στη βιοτεχνία μειώνεται από 55.000 σε 37.000 εργαζομένους (δηλαδή κατά περίπου 30%). Αντίθετα η απασχόληση σε μπαρ και εστιατόρια αυξήθηκε από 27.000 σε 47.000 εργαζομένους, δηλαδή κατά περίπου 90%. Η εξέλιξη αυτή μεταφράζεται πρακτικά σε ένα μάλλον βίαιο μετασχηματισμό της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας σε μία περισσότερο καταναλωτική και ψυχαγωγική κατεύθυνση. Με την εξαίρεση των γκαλερί και των θεάτρων,

οι επιχειρήσεις που χωροθετούνται στο Ιστορικό Κέντρο αντλούν από την ταυτότητα του αστικού χώρου διαμορφώνοντας ένα νέο πρότυπο διασκέδασης («νέο-ταβέρνες»). Μαζί αναπτύσσεται και η βιομηχανία της νυκτερινής διασκέδασης με την εγκατάσταση πλήθους κέντρων που επιβαρύνουν το αστικό τοπίο, αποδυναμώνουν την κλίμακα της γειτονιάς και καταλαμβάνουν λόγω παρελκόμενων δραστηριοτήτων τους πολύτιμα τμήματα του δημόσιου χώρου (λ.χ. πεζοδρόμια).

8. Περισσότερα από 500 κτήρια στο κέντρο της Αθήνας είναι εγκαταλελειμμένα. Στο Μεταξουργείο έχουν καταγραφεί 211 εγκαταλελειμμένα κτίρια και 110 στου Ψυρρή.

9. Οι δημόσιες Επενδύσεις για έργα ανάπτυξης και ανάδειξης του Ιστορικού Κέντρου μέσω της ΕΑΧΑ ΑΕ περιορίστηκαν σε 15 περίπου εκ. ευρώ συνολικά για το διάστημα 2004-2009 ενώ το προηγούμενο διάστημα (2000-2004) ανέρχονταν στα 120 εκ ευρώ.

10. Σύμφωνα με έρευνα της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών , καταγράφεται χαμηλή αξιολόγηση από τους αλλοδαπούς επισκέπτες στον παράγοντα 'value for money' σε ότι αφορά τη χρήση των ξενοδοχείων και την προσφορά όλων των υπολοίπων τομέων παροχής υπηρεσιών στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας.

11. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα της ΕΞΑ, χαμηλή είναι η αξιολόγηση και όλων των στοιχείων αστικής εξυπηρέτησης, χρήσης και αστικού εξοπλισμού της πόλης εκτός των ΜΜΜ. (από το καλύτερο προς το χειρότερο: αναψυχή-διασκέδαση, σήμανση - πληροφόρηση, πράσινο - πάρκα, ασφάλεια, κατάσταση πεζοδρομίων και πλατειών, δημόσια καθαριότητα, ατμοσφαιρική ρύπανση, ηχορύπανση).

12. Από τον Δεκέμβριο του 2008 μέχρι το Νοέμβριο 2009, παρατηρείται μείωση της ζήτησης στον τουριστικό τομέα που σε αριθμούς μεταφράζεται σε 12% μείωση της πληρότητας (62.1%) και σε 8% μείωση των μέσων τιμών ανά δωμάτιο (Έρευνα ΕΞΑ, 2009).

13. Διαπιστώνεται σταδιακή αύξηση της διαθεσιμότητας εμπορικών χώρων στο Κέντρο (πρόκειται για χώρους που παραμένουν χωρίς μίσθωση). Ειδικότερα ο Δείκτης διαθεσιμότητας Εμπορικών Χώρων Αθήνας (2009) ανέρχεται σε 18,8% (Έρευνα ΕΣΑ, 2009), με τη διαθεσιμότητα να αγγίζει το 25% στα Εξάρχεια - Νεάπολη, το 5% στο Κολωνάκι, στο 16.4% στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους και στο 17% στο Ιστορικό Τρίγωνο.

14. Διαπιστώνεται σταδιακή απομάκρυνση παραδοσιακών ελληνικών επιχειρήσεων. Ειδικότερα στον εμπορικό τομέα που περικλείεται από την Πλατεία Ομονοίας - Αγ. Κωνσταντίνου - Αχιλλέως - Κολοκυνθούς - Ευριπίδου - Αθηνάς - Πλατεία Ομονοίας, η παρουσία των αλλοδαπών επιχειρήσεων εκτιμάται ότι ξεπερνά το 30% της συνολικής εμπορικής δραστηριότητας με αυξητικές τάσεις οι οποίες ενισχύονται. Ειδικότερα στις αγορές στις οδούς Σοφοκλέους, Σωκράτους, Ευριπίδου, Κολοκυνθούς το ποσοστό αυτό ανέρχεται στο 40%.

15. Με βάση την ετήσια έρευνα του οίκου Cushman & Wakefield για το 2009 και για την ιεράρχηση των ευρωπαϊκών πόλεων με βάση τις επιδόσεις τους σε κρίσιμες παραμέτρους του επιχειρηματικού γίγνεσθαι, η Αθήνα καταλαμβάνει την τελευταία θέση τα τελευταία δύο χρόνια σε σύνολο 34 ευρωπαϊκών πόλεων.