

Ανατροπές στην αγορά ακινήτων

Το νέο χωροταξικό σχέδιο της Αττικής

Του ΝΙΚΟΥ ΓΥΛΙΑΚΗ

Αλλάζει ο χάρτης των χρήσεων γης στο μεγαλύτερο μέρος της Αττικής. Καθιερώνονται νέοι συντελεστές δόμησης σε παλιά και νέα οικοδομικά τετράγωνα των περισσότερων δήμων. Αναδεικνύεται ο μητροπολιτικός ρόλος της πρωτεύουσας. Δημιουργείται ο δεύτερος μητροπολιτικός πόλος επιχειρηματικής και διοικητικής δραστηριότητας στο Μαρούσι. Τα νέα καλά προάστια «φυτεύονται» στη λεκάνη των Μεσογείων, όπου η οικοδομική έκρηξη έχει ξεπεράσει τις -προ λειτουργίας του νέου αεροδρομίου και της Αττικής Οδού- προβλέψεις.

- **Αλλάζουν** οι χρήσεις γης στις περισσότερες περιοχές
- **Δραστική μείωση** των συντελεστών δόμησης
- **Μεγαλύτερο** ακάλυπτο
- **«Φιλέτα»** σε υποβαθμισμένες περιοχές

Μπαίνει όριο σε επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως πέραν των όσων βρίσκονται τώρα σε εξέλιξη. Στο κέντρο της Αθήνας τη μεγάλη ανατροπή φέρνουν οι παρεμβάσεις στις υποβαθμισμένες συνοικίες, οι οποίες άρρισαν ήδη να προβάλλουν ως οι νέες χρυσοφόρες μετοχές στην αγορά ακινήτων και να συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον όσων βλέπουν μεσοπρόθεσμα, πίσω από αγορές κατοικιών και οικοπέδων, υψηλές αποδόσεις.

Αυτό είναι το περίγραμμα των εξελίξεων στην περιφέρεια της Αττικής, όπως αναμένεται να προσδιοριστεί μέσα από το νέο χωροταξικό σχεδιασμό της, που καταρτίζει το υπουργείο Περιβάλλοντος και σχεδιάζει να παρουσιάσει το ερχόμενο φθινόπωρο μαζί με τα αντίστοιχα των άλλων περιφερειών της χώρας.

Οι ρυθμίσεις που επεξεργάζεται το υπουργείο στηρίζονται σε πολύμηνη έρευνα του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Η έρευνα αυτή καταγράφει τις τάσεις και τις προοπτικές της Αττικής μέχρι το 2015.

Στο διάστημα αυτό η Αττική δεν θα καταφέρει να σπάσει το όριο των 4 εκατομμυρίων κατοίκων. Η απογραφή του 2001 ήθε-



Τα Μεσόγεια αναδεικνύονται σε μια από τις πιο αναπτυσσόμενες περιοχές της Αττικής.

λε την Αττική με 3.750.000 κατοίκους. Η μελέτη του Πολυτεχνείου εκτιμά ότι μέχρι το 2015 θα αυξηθεί κατά 200.000, περίπου, ο πληθυσμός της μεγαλύτερης περιφέρειας της χώρας.

Ο Δήμος Αθηναίων, ο οποίος στην τελευταία απογραφή εμφανιζόταν με 736.000, το 2015 σε λιγότερο, δηλαδή από 9 χρόνια, θα χάσει περίπου 100.000 κατοίκους. Οι περισσότεροι από αυτούς θα μετακομίσουν στα βόρεια προάστια, τα οποία αναμένεται να παρουσιάσουν τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση στην Αττική αυτά τα χρόνια. Εκτιμάται ότι οι περιοχές από το Χολαργό έως την Κηφισιά θα συγκεντρώσουν 180.000 νέους κατοίκους.

Πληθυσμό θα χάσει και ο Πειραιάς. Περί-

που 50.000 κατοίκους. Από τους μεγάλους κερδισμένους θα είναι τα Μεσόγεια, οι περιοχές από τη Ραφήνα έως τον Κάλαμο, το Μενίδι στα Δυτικά Προάστια και το Ελληνικό στα νότια.

Σύμφωνα με το σχεδιασμό που μελετάται, η Αττική μέσα στα επόμενα 9 με 10 χρόνια θα έχει συνολικά εντός σχεδίου πόλεως 450.000 στρέμματα για πρώτη και δεύτερη κατοικία. Από αυτά τα μισά, περίπου, θα είναι οι νέες οργανωμένες οικιστικές ενότητες.

Ο Γέρακας, το Πέραμα, η Σαλαμίνα, η Βάρη και η Νέα Ερυθραία κυριαρχούν στις επεκτάσεις των σχεδίων πόλης που ήδη «τρέχουν». Στις περιοχές αυτές οι εντάξεις νέων εκτάσεων θα προσθέσουν 40% νέα πολεοδομημένη γη.

Το Μεταξουργείο...εκδικείται!

Ο νέος πόλος υψηλού εμπορικού ενδιαφέροντος στην καρδιά της Αθήνας αναμένεται στο Μεταξουργείο. Το υπό καταρτίσιμο χωροταξικό σχέδιο της Αττικής «βλέπει» την ακόμα και σήμερα υποβαθμισμένη, λόγω της συνεχιζόμενης λειτουργίας των οίκων ανοχής, περιοχή της πρωτεύουσας ως τη νέα ισχυρή ζώνη κατοικίας και ποιοτικής ψυχαγωγίας.

Το Μεταξουργείο θα αποτελέσει τη συνέχεια των παρεμβάσεων στο Ψυρρή, την Πλάκα και το Θησείο. Και θα συνδεθεί οργανικά και λειτουργικά με το γειτονικό του Βοτανικό. Ήδη ο Βοτανικός συγκεντρώνει τις νέες «κλίτεκ» πολυκατοικίες -με πισίνες στο «ρουφ γκάρτεν».

Δίπλα στο νέο σταθμό του μετρό και σε μικρή απόσταση από τη νέα μεγάλη πλατεία της Αθήνας, αυτή του Κεραμεικού με τα 20 στρέμματα (διπλάσια του Συντάγματος) που τώρα διαμορφώνεται, ο Βοτανικός και το Μεταξουργείο παίρνουν, όπως φαίνεται, την εκδίκησή τους για τα «πέτρινα χρόνια» της νεότερης ιστορίας τους.

Το νέο χωροταξικό της Αττικής προβλέπει τη δημιουργία νέων επιχειρηματικών κέντρων στο σταθμό Λαρίσης, την πλατεία Αττικής και στο Νέο Κόσμο, κοντά στον Φιξ. Σήμερα τα ακίνητα από την πλατεία Καραϊσκάκη μέχρι το τέρμα της Λιοσίων είναι τα φθηνότερα όλης της Αττικής. Τα νεόδομητα διαμερίσματα πωλούνται από 30% έως 60% χαμηλότερα από αυτά των βορειότερων προαστίων.

Γεύση της αναμενόμενης εξέλιξης δίνει ο Ελαιώνας, η περιοχή από τις γραμμές του τρένου μέχρι τις Τρεις Γέφυρες.

Τα έργα του μετρό, η έλευση της νέας έδρας του Παναθηναϊκού, ο νέος σταθμός των υπεραστικών λεωφορείων και η σχεδιαζόμενη ανάπλαση, η ανακατασκευή δρόμων και η απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων, αλλά και των αυθαιρέτων «αγρίεψαν» σε χρονορικόρτο του παζαριού γης. Οικόπεδα τα οποία ήταν στα αζήτητα έφτασαν να πωλούνται σε απίστευτες τιμές, όπως αυτό στη διασταύρωση των οδών Αγ. Αννης με την Ιερά Οδό, που πωλείται προς 3.000 ευρώ το τετραγωνικό.

Μειώνονται από έναν έως τρεις οι όροφοι των νέων κτιρίων

Στο νέο χωροταξικό σχέδιο της Αττικής οι μεγάλοι συντελεστές δόμησης δεν θα υπάρχουν. Σε όλες τις κορεσμένες περιοχές των περισσότερων δήμων προβλέπεται δραματική μείωση των συντελεστών.

Σήμερα οι υψηλότερες τιμές στο συντελεστή δόμησης καταγράφονται στον κεντρικό πυρήνα της πρωτεύουσας, από την περιοχή του Συντάγματος έως την Ομόνοια (παρουσιάζονται συντελεστές που φτάνουν ακόμα και στο απίστευτο 8,0, δηλαδή σ' ένα οικοπέ-

δο 300 τετραγωνικών χτίζονται 2.400 τετραγωνικά), στη ζώνη των οδών Πατισίων και Αχαρνών, κατά μήκος της Αλεξάνδρας, στην περιοχή του Γκύζη, στην πλατεία Αμερικής, στα ανατολικά του Δήμου Αθηναίων, στο Παγκράτι και του Ζωγράφου. Εδώ οι συντελεστές δόμησης κινούνται σταθερά πάνω από το 3,0. Σήμερα «εξαργυρώνουν» αυτό το πρόνομο με ανιπαροχή από 40% έως 60%. Αυτό σημαίνει ότι μειώνονται από έναν έως και τρεις οι όροφοι των νέων κτιρίων.

Οι μελέτες πολεοδομικής αναβάθμισης της Αθήνας προβλέπουν μείωση από 10% έως 40%.

Στην Αθήνα άκτιστα οικόπεδα υπάρχουν ακόμα στον Φιξ στα Κουντουριώτικα, στο Γηροκομείο, στα Κάτω Πατίσια, στην Ανω Κυψέλη, στα Πετράλωνα. Στον Πειραιά υπάρχουν περιοχές του κέντρου με συντελεστή δόμησης που φτάνουν το 4,0. Από κοντά βρίσκονται το Κερατσίνι, η Δραπετσώνα, η Νίκαια, το Αιγάλεω και το Περιστερί.

Στις περιοχές που απέκτιπαν

σχέδιο μετά το 1980 ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται μεταξύ 0,5 και 0,8, με εξαίρεση κάποια τμήματα κοντά στην Αττική Οδό, όπου ο συντελεστής φτάνει το 1,2.

Η μέση κάλυψη των οικοπέδων στην πρωτεύουσα υπερβαίνει σήμερα το 60%, με έμφαση κυρίως στις κεντρικές και δυτικές περιοχές, ενώ χαμηλότερες εντοπίζονται στις βόρειες πλευρές της. Προτείνεται και εδώ μείωση από 10% έως 20%. Φραγμοί αναμένεται να μπουν και στα ύψη των νέων κτιρίων.