

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΣΠΟΥΔΕΣ ΓΙΑ



ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

**Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και Διεθνών Σχέσεων - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου**

**Τμήμα Οικονομικών Επιστημών - Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης**

**Τμήμα Οικονομικών Επιστημών - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης**

**Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων - Πανεπιστήμιο Πειραιά**

**ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**

**« ΤΟΠΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ »**

**« Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ »**

**ΑΓΓΕΛΕΤΑΚΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ**

**Κόρινθος, Σεπτέμβριος 2016**

Copyright © Γεράσιμος Αγγελετάκης, 2016.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα. Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον συγγραφέα και μόνο.



**Department of Political Studies and International Relations - University of Peloponnese**

**Department of Economics - Democritus University of Thrace**

**Department of Economics - Aristotle University of Thessaloniki**

**Department of Business Administration - University of Piraeus**

**Interdepartmental**

**Master Program in**

**“Local and Regional Government and Development”**

**“The exploitation of the Piraeus tower”**

**ANGELETAKIS GERASIMOS**

**Korinth, 2016**

## **ΑΦΙΕΡΩΣΗ**

Η διπλωματική μου εργασία αφιερώνεται στην οικογένεια μου που με έχει στηρίξει σε κάθε μου βήμα και είναι κοντά μου σε κάθε νεα μου προσπάθεια. Οι γονείς μου, Βασίλης και Στέλλα, και ο αδερφός μου Αντώνης, ήταν για ακόμη μία φορά αυτοί που με ενθάρρυναν στην απόφαση μου να πραγματοποιήσω αυτό το μεταπτυχιακό. Το ευχαριστώ και η αφιέρωση αυτή είναι πολύ λίγα μπροστά σε αυτά που μου έχουν προσφέρει...

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Η παρούσα εργασία αποτελεί διπλωματική εργασία στο πλαίσιο του Διατμηματικού Μεταπτυχιακού Προγράμματος «Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση». Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου κο Ράλλη Γκέκα για την πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφερε καθ'όλη τη διάρκεια εκπόνησης της εργασίας. Η βοήθεια και ο συμβουλευτικός του ρόλος ήταν καταλυτικά συστατικά για την ολοκλήρωση της.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την προϊσταμένη του τμήματος Αρχιτεκτονικού, Μελετών και Κατασκευών της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού και λοιπών τεχνικών έργων δήμου Πειραιά κα Χαρά Μπαμπίρη για όλο το πληροφοριακό υλικό που μου έδωσε για το ιστορικό του πύργου του Πειραιά καθώς και τους αντιδημάρχους Δημοτικής Περιουσίας - Μηχανολογικού δήμου Πειραιά και Οδοποιίας – Αποχέτευσης δήμου Πειραιά κ.κ. Στυλιανό Γαϊτανάρο και Αλέξανδρο Αργουδέλη για τις πολύ χρήσιμες πληροφορίες τους σχετικά με την κατασκευή του πύργου.

Γεράσιμος Αγγελετάκης

## Περίληψη

**Σημαντικοί όροι:** αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας, οικονομική κρίση, δημοτική ακίνητη περιουσία, swot ανάλυση.

Διανύοντας τον έβδομο χρόνο οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα αποτελεί πλέον μονόδρομος η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Ο πύργος του Πειραιά αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα ενός κτηρίου το οποίο ουδέποτε αξιοποιήθηκε. Ένα κτήριο – σύμβολο για την πόλη και το λιμάνι του Πειραιά με τεράστιες δυνατότητες και προοπτικές. Η κατασκευή του ξεκίνησε στις αρχές της δεκαετίας του 1970, αλλά έως και σήμερα δεν έχει αποπερατωθεί με αποτέλεσμα να λειτουργούν μόνο το ισόγειο και οι δύο πρώτοι όροφοι. Ο πύργος είναι το πιο ψηλό κτήριο στον Πειραιά. Βρίσκεται σε ένα από τα καλύτερα εμπορικά σημεία της πόλης, στον παραλιακό δρόμο του λιμανιού, πολύ κοντά στις κυριότερες δημόσιες υπηρεσίες, ανάμεσα σε πολλές ναυτιλιακές και πλησίον της κεντρικής αγοράς του Πειραιά. Η πρόσβαση είναι καλή και οι συγκοινωνίες της πόλης απέχουν μικρή απόσταση από αυτόν. Η κατασκευή του θεωρείται καλή. Μοναδικό μειονέκτημα η έλλειψη χώρων στάθμευσης στην εγγύτερη περιοχή του πύργου. Η δημιουργία του ναυτιλιακού city στον Πειραιά με επίκεντρο τον πύργο είναι μια ιδέα που ολοένα και κερδίζει έδαφος. Επίσης, η λειτουργία ξενοδοχείου, χώρων γραφείων μεγάλων εταιριών, εμπορικών καταστημάτων και ενός καζίνο αποτελεί μια πρόταση αξιοποίησης με σημαντικά προσδοκώμενα κέρδη για όποιον την υλοποιήσει. Η εξ'ολοκλήρου ή μερική συμμετοχή ιδιώτη επενδυτή θεωρείται μάλλον προαπαιτούμενο για την πραγμάτωση των παραπάνω. Η πολιτική βούληση όμως είναι αυτή που θα κρίνει αν έστω και τώρα θα «ξυπνήσει ο κοιμώμενος γίγαντας».

## **Abstract**

**Keywords:** development of municipal property, financial crisis, municipal property, swot analysis

While the financial crisis in Greece is being on its seventh year the development of municipal property has become a one way solution. Piraeus Tower is a typical example of a building that has never before been developed. This is s building - a symbol for the city and the port of Piraeus with great potential and prospects. Its construction began in the early 1970s, but until now has not been completed thereby today only the ground and the first two floors of the tower operate. Piraeus Tower is the tallest building in Piraeus. It's located in one of the best shopping areas of the city, on the promenade of the harbor, close to the main public services, among many shipping companies and close to Piraeus central market. Access is conveniently and city transports are in a small distance from it. Its construction is considered good. The only drawback is the lack of parking spaces in the vicinity of the tower. The forming of Piraeus as a shipping city, focusing on Piraeus Tower is an idea that is increasingly gaining ground. Also, its function as a hotel along with the construction of spaces that can be used by major companies as offices, shops and a casino is a developmental proposal with significant anticipated earnings for anyone implementing the specific project. The whole or partial participation of a private investor is considered as a prerequisite for the realization of the above project. However political will is the one that will determine whether even now "the sleeping giant" will awake.

## Περιεχόμενα

Περίληψη .....	6
Abstract.....	7
Κατάλογος πινάκων .....	10
<b>ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>1</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 .....</b>	<b>2</b>
<b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ – ΑΝΑΓΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....</b>	<b>2</b>
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	2
1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ – ΠΡΟΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....	2
1.3 ΛΟΓΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ .....	4
1.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ .....	6
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 .....</b>	<b>7</b>
<b>ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΥΡΓΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ .....</b>	<b>7</b>
2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	7
2.3 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.....	9
<b>2.4 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ .....</b>	<b>14</b>
2.4.1. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	14
2.4.2. ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ .....	15
2.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ .....	16
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 .....</b>	<b>17</b>
<b>ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ .....</b>	<b>17</b>
3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	17



3.2 ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ .....	17
3.3 ΕΛΛΕΙΨΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	21
3.4 S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ.....	22
3.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	24
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....</b>	<b>25</b>
<b>ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....</b>	<b>25</b>
4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	25
4.2 ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	25
4.2.1 ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ .....	26
4.2.2 ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ.....	26
4.2.3. ΓΡΑΦΕΙΑ – ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ .....	26
4.2.4 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ .....	27
4.2.5 ΚΑΖΙΝΟ.....	28
4.2.6 ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ.....	28
4.2.7 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ.....	29
4.3 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ.....	29
4.4 ΕΣΟΔΑ – ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ .....	32
4.4.1 ΕΣΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ .....	32
4.4.2 ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ – ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ .....	34
4.5 ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	36
4.6 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	38
<b>ΣΥΝΟΨΗ.....</b>	<b>39</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>41</b>

## **Κατάλογος πινάκων**

Πίνακας 2.3.1: Εμβαδόν και Ύψος ορόφων πύργου.....σελ	10
Πίνακας 2.3.2: Αρχικό κτηριολογικό πρόγραμμα πύργου.....σελ	11
Πίνακας 3.4: S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ.....σελ	23
Πίνακας 4.2: Κατασκευαστικό κόστος πύργου.....σελ	31

## ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι να αναδείξει για ποιους λόγους είναι επιτακτική ανάγκη και πρέπει να αξιοποιηθεί ο πύργος του Πειραιά, καθώς και υπό ποιες συνθήκες μία τέτοια εξέλιξη είναι εφικτή. Η εξαγωγή του τελικού συμπεράσματος συνυφαίνεται, κατά συνέπεια, με δύο κεντρικά ερευνητικά ερωτήματα: Ποιοί είναι οι λόγοι για τους οποίους έχει αξία η αξιοποίηση του πύργου; Ποια τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, ποιες οι ευκαιρίες και οι απειλές που υπάρχουν στην περίπτωση αποπεράτωσης και λειτουργίας του κτηρίου; Συνεκδοχικά, απαντώνται επιμέρους ερωτήματα όπως: Μπορεί από κτηριακής απόψεως ένα κτήριο 45 ετών όντως να αξιοποιηθεί; Ποια είναι η υφιστάμενη κατάσταση του κτηρίου; Ποιες είναι οι πιθανές χρήσεις στην περίπτωση που αξιοποιηθεί; Υπάρχει εύκολη πρόσβαση στο κτήριο; Οι αστικές συγκοινωνίες διευκολύνουν τη μαζική προσέλευση επισκεπτών; Ποια είναι τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής; Μπορεί να είναι συμφέρουσα μια επένδυση στο κτήριο αυτό; Ποιοί είναι οι τρόποι χρηματοδότησης; Τα επιμέρους ερωτήματα, όπως φαίνεται και στην εξέλιξη της ανά χειρας εργασίας, απαντούν σε συγκεκριμένους προβληματισμούς, οι οποίοι συνθέτουν το γενικό συμπέρασμα.

Ιδιαίτερη αξία έχουν και τα όποια νέα στοιχεία εισαχθούν στην εργασία αυτή σχετικά με την αξιοποίηση του πύργου, κάτι το οποίο θα βοηθήσει στην καλύτερη δυνατή λύση της κεντρικής ιδέας της εργασίας που είναι η αξιοποίηση του πύργου του Πειραιά.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1**

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ – ΑΝΑΓΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

#### **1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η επταετής οικονομική κρίση που βιώνει το ελληνικό κράτος δημιουργεί την ανάγκη για αλλαγή στον τρόπο διαχείρισης των δημόσιων οικονομικών και της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Είναι τεράστιες οι δυνατότητες που υπάρχουν αν η ελληνική πολιτεία αξιοποιήσει σωστά την ακίνητη περιουσία της. Τέτοιες δυνατότητες προκύπτουν και για την πόλη του Πειραιά μέσα από την αξιοποίηση του πύργου του Πειραιά, ενός από τα υψηλότερα κτήρια της χώρας μας.

Ο πύργος έχει ύψος 84 μέτρα και τοποθεσιακά βρίσκεται σε ένα από τα κεντρικότερα σημεία της πόλης, στον παραλιακό δρόμο του λιμανιού (Δήμος Πειραιά (2012)). Η αξιοποίηση του θα άλλαζε όλα τα δεδομένα του Πειραιά καθώς θα δημιουργούσε νέες θέσεις εργασίας και θα έδινε ιδιαίτερη ώθηση στην εμπορική κίνηση της πόλης.

#### **1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ – ΠΡΟΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Πλησιάζουμε σιγά-σιγά προς το τέλος του έτους 2016 και η οικονομική κρίση ακόμη καλά κρατεί. Φτάσαμε αισίως τα 7 χρόνια οικονομικής κρίσης από τη στιγμή που άρχισε να γίνεται στους Έλληνες πολίτες αντιληπτή μέσα από μια σειρά γενικότερων ανακοινώσεων και δημοσιονομικών μέτρων που ξεκίνησαν οι ελληνικές κυβερνήσεις να παίρνουν. Κάθε χρόνος που περνάει ολοένα και χειροτερεύει η οικονομική κατάσταση του ελληνικού κράτους και των Ελλήνων πολιτών στη συντριπτική τους πλειοψηφία. «Κάθε πέρυσι και καλύτερα» είναι μια πολύ διαδεδομένη λαϊκή φράση που αντικατοπτρίζει ορθώς την ελληνική πραγματικότητα. Το δημόσιο χρέος συνεχώς αυξάνεται και το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν της Ελλάδος βαίνει συνεχώς μειούμενο. Η ανεργία σε συνδυασμό με την μαύρη εργασία έχει μια ραγδαία αύξηση ενώ οι ευκαιρίες απασχόλησης βρίσκονται πλέον με το σταγονόμετρο. Όλα τα παραπάνω φυσικά δεν έχουν προκύψει ξαφνικά και βεβαίως

όχι από μόνα τους. Για αρκετά χρόνια στη χώρα μας υπήρξε η λογική της κατασπατάλησης του δημοσίου χρήματος. Καμία κυβέρνηση δεν ενδιαφέρθηκε πραγματικά να εξορθολογίσει τα οικονομικά του ελληνικού κράτους. Κανένας δεν έβαλε πλάνο αξιοποίησης της τεράστιας κρατικής ακίνητης περιουσίας. Αντιθέτως υπήρχε η τάση να αναζητούμε τις λύσεις σπαταλώντας και μοιράζοντας τεράστια οικονομικά ποσά προς λάθος κατεύθυνση. Ενδεικτικά αναφέρουμε πώς πολλές δημόσιες υπηρεσίες εδώ και δεκαετίες στεγάζονται σε ιδιωτικά κτήρια με ενοίκια ουδόλως ευκαταφρόνητα, παρόλο που την ίδια στιγμή υπάρχουν κενά δημόσια κτήρια τα οποία θα μπορούσαν εξίσου να υποδεχθούν και να στεγάσουν όλες αυτές τις υπηρεσίες. Με τα χρήματα όλων αυτών των ενοικίων που έχουν δοθεί διαχρονικά χωρίς να υπήρχε πραγματική ανάγκη, θα μπορούσε η ελληνική πολιτεία να είχε πραγματοποιήσει σημαντικές συντηρήσεις στα δικά της κτήρια και ταυτοχρόνως να είχε εξοικονομήσει σημαντικά ποσά υψίστης σημασίας για την ελληνική οικονομία σε μια περίοδο όπου η ελληνική πολιτική ηγεσία μειώνει συνεχώς μισθούς και συντάξεις των Ελλήνων πολιτών προσπαθώντας έτσι να μειώσει τις δαπάνες και τα έξοδα της με σκοπό να μπορέσει η Ελλάδα να σταθεί και μόνη της στα πόδια της χωρίς να έχει άμεση ανάγκη για δανεισμό. Αν η ελληνική πολιτεία είχε φροντίσει να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία της το πρόβλημα της χώρας μας ίσως αυτή τη στιγμή να ήταν πιο περιορισμένο και ασφαλώς πιο εύκολα διαχειρίσιμο. Όπως λοιπόν σε όλη την υπόλοιπη χώρα, έτσι και στον Πειραιά ουδέποτε υπήρξε ένα σοβαρό πλάνο αξιοποίησης και εκμετάλλευσης της περιουσίας αυτής. Σημαντικά για την πόλη του Πειραιά ακίνητα δεν αποτέλεσαν ποτέ το επίκεντρο του πολιτικού ενδιαφέροντος και δεν μπήκαν ποτέ σε οποιοδήποτε πλάνο ως βασικός πυλώνας οικονομικής ανάπτυξης της πόλης του Πειραιά και εξοικονόμησης δημοσίου χρήματος. Ακίνητα όπως είναι τα σχολικά κτήρια του δήμου Πειραιά αξιοποιούνται μερικώς και ακίνητα όπως είναι το κτήριο της πρώην Ραλλείου Σχολής, τα ακίνητα επί των οδών Ρετσίνα 45-47 και Θηβών και Φαλήρου και φυσικά ο Πύργος του Πειραιά, έχουν μείνει εδώ και δεκαετίες ανεκμετάλλευτα. Ο Πύργος του Πειραιά αποτελεί ένα από τα λιγοστά πολύ υψηλά κτήρια που υπάρχουν σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια. Είναι ένα κτήριο το οποίο εδώ και 40 περίπου έτη παραμένει κτήριο-φάντασμα, ένα κτήριο το οποίο ποτέ δεν κατάφερε το ελληνικό κράτος και ο δήμος Πειραιά να ολοκληρώσει και να αξιοποιήσει προς όφελος των πολιτών του. Κατά διαστήματα έγιναν κάποιες προσπάθειες από τις Δημοτικές Αρχές της πόλης ώστε να βρεθεί κάποιος επενδυτής, ο οποίος θα αναλάμβανε την αξιοποίηση του, όμως στην ουσία καμία από αυτές δεν καρποφόρησε.

### **1.3 ΛΟΓΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ**

Αν σκεφτούμε περιπτώσεις κτηρίων ανά την Ελλάδα που αξιοποιήθηκαν από την ελληνική πολιτεία και κατάφεραν να δώσουν πνοή στην οικονομική ζωή της περιοχής τους, τότε θα μπορέσουμε ακόμη πιο εύκολα να αναλογιστούμε πόσο σημαντικό θα ήταν για τον Πειραιά η αξιοποίηση του εν λόγω κτηρίου. Ο πύργος για κάποιους πολύ συγκεκριμένους λόγους θα μπορούσε να αλλάξει όλα τα δεδομένα της πόλης του Πειραιά. Θα μπορούσε να σημάνει από μόνος του μια πολύ μεγάλη οικονομική ανάπτυξη της πόλης. Χιλιάδες επισκέπτες θα μπορούσαν να έρχονται στον Πειραιά μόνο και μόνο για να τον δουν.

Ο πύργος όπως προαναφέραμε είναι ένα από τα λίγα πολύ υψηλά κτήρια που υπάρχουν στην Ελλάδα. Αυτό από μόνο του είναι ένα πολύ σημαντικό προτέρημα, αρκεί βέβαια να γίνουν οι κινήσεις και ενέργειες που πρέπει ώστε αυτό να μετατραπεί σε ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της πόλης του Πειραιά έναντι άλλων περιοχών. Οι 25 όροφοι που διαθέτει είναι ικανοί να δημιουργήσουν μια τεράστια οικονομική αγορά στην περιοχή, όπου χιλιάδες κόσμος θα επιλέγει να κινείται μέσα και γύρω από αυτό το επιβλητικό κτήριο. Οι δυνατότητες είναι τεράστιες καθώς οι εκμεταλλεύσιμοι χώροι αγγίζουν τα 30000 τετραγωνικά μέτρα (Δήμος Πειραιά (2012)). Γίνεται εύκολα αντιληπτό πως αυτός ο «γίγαντας» θα μπορούσε να φιλοξενήσει μια πλειάδα επιχειρήσεων και υπηρεσιών οι οποίες θα προσέλκυαν χιλιάδες κόσμο σε καθημερινή βάση.

Εκτός όμως από το μέγεθος του πύργου, ιδιαίτερη αξία έχει και η θέση στην οποία βρίσκεται. Το λιμάνι του Πειραιά ως μεγαλύτερο λιμάνι της Ελλάδος δε μπορεί παρά να έχει μια ιδιαίτερη αξία, στρατηγικά αλλά και εμπορικά. Ο πύργος βρίσκεται σχεδόν στο κέντρο του λιμανιού, «βλέπει θάλασσα» και έχει ίση περίπου απόσταση από τον Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς, τον ηλεκτρικό σταθμό Πειραιά, το Δημαρχείο, το Δημοτικό Θέατρο και τα δικαστήρια της πόλης. Οι επιβάτες των πλοίων που εισέρχονται στο λιμάνι του Πειραιά βλέπουν ένα επιβλητικό κτήριο να δεσπόζει στο κέντρο της πόλης και του λιμανιού. Στο σημείο που βρίσκεται ο πύργος σχεδόν τέμνονται δύο πολύ μεγάλοι και πολυσύχναστοι οδοί, η Βασιλέως Γεωργίου και η Ακτή Ποσειδώνος που είναι ο παραλιακός δρόμος του λιμανιού. Σε ακτίνα ενός χιλιομέτρου βρίσκονται επίσης όλες οι ναυτιλιακές εταιρίες καθώς και πολλές άλλες υπηρεσίες της πόλης με ιδιαίτερη σημασία για την καθημερινή λειτουργία της. Θα λέγαμε πως βρίσκεται στο κατάλληλο εμπορικά σημείο.

Εκτός όμως από τους δύο παραπάνω πολύ σημαντικούς λόγους για τους οποίους αξίζει μια σοβαρή και οργανωμένη προσπάθεια αξιοποίησης του, θεωρούμε πώς υπάρχουν και ηθικοί λόγοι για τους οποίους θα έπρεπε άμεσα να προχωρήσουν οι ενέργειες αποπεράτωσης και αξιοποίησής του από τη Δημοτική Αρχή σε συνεργασία με την κεντρική Διοίκηση της χώρας. Ο πύργος αποτελεί ένα τεράστιο κτήριο για το οποίο δαπανήθηκαν πολλά εκατομμύρια δραχμές για την κατασκευή του. Τα χρήματα αυτά δόθηκαν από τα κρατικά ταμεία χωρίς όμως να επενδυθούν και αξιοποιηθούν κατάλληλα. Ο πύργος θα μπορούσε να θεωρηθεί μια τεράστια οικονομική δημόσια σπατάλη, καθώς κόστισε μια ολόκληρη περιουσία χωρίς να μπορέσει η πόλη του Πειραιά, οι πολίτες αλλά και γενικότερα το ελληνικό κράτος να έχει την ελάχιστη ανταπόδοση και απόσβεση των χρημάτων αυτών. Είναι ένα ημιτελές κατασκευαστικό έργο εκατομμυρίων δραχμών στο κέντρο του Πειραιά καταλαμβάνοντας ένα τεράστιο οικόπεδο χωρίς να δίνει την παραμικρή ωφέλεια στους Πειραιώτες. Η ελληνική πολιτεία οφείλει στον Πειραιϊκό λαό να πράξει τα δέοντα και να ολοκληρώσει αυτό που ξεκίνησε πριν από 45 περίπου έτη. Οφείλει να αποδείξει πως τα χρήματα που δαπανήθηκαν έστω και καθυστερημένα δεν πήγαν στράφι αλλά έπιασαν τόπο και επενδύθηκαν ορθά και προς όφελος των πολιτών και του κράτους. Σε μια περίοδο όπου επικρατεί η απογοήτευση και οι κοινωνικές και οικονομικές συγκυρίες είναι αρνητικές, θα είχε ιδιαίτερη σημασία να ολοκληρωθεί ένα έργο πνοής στο μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας. Η λειτουργία και εκμετάλλευση του πύργου θα μπορούσε στην πόλη του Πειραιά να αλλάξει ριζικά το κλίμα που επικρατεί. Θα έδινε μια τεράστια ψυχολογική ανάσα σε όλους τους πολίτες. Ταυτοχρόνως όμως θα συνέβαλε καταλυτικά και στην οικονομία του Πειραιά αλλά και ευρύτερα της Αττικής, καθώς αναλόγως με την τελική του χρήση θα ήταν αρκετές και οι θέσεις εργασίας που θα μπορούσαν να δημιουργηθούν με επίκεντρο το τεράστιο αυτό κτήριο. Σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες επιχειρήσεις που εδρεύουν στην περιοχή αυτή, θα μπορούσε να διαμορφωθεί ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα της χώρας. Εξάλλου, η θέση, η μορφή και ο όγκος του κτηρίου προέκυψαν ως αποτέλεσμα της βούλησης να αποτελέσει κέντρο βάρους ενός δικτύου δραστηριοτήτων, υπηρεσιών και λειτουργιών, που θα προσέφερε ισχυρή ώθηση στην κοινωνική και οικονομική ζωή του Πειραιά. Όπως γίνεται αντιληπτό οι προοπτικές που υπάρχουν είναι τεράστιες για τον Πειραιά στην περίπτωση που καταφέρει είτε με ίδια μέσα είτε μέσω κάποιου τρίτου επενδυτή να αξιοποιήσει αυτόν τον «γίγαντα» που έχει στα χέρια του.

## 1.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Στο παραπάνω κεφάλαιο αναφερθήκαμε στην ανάγκη αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας στο πλαίσιο της καλύτερης διαχείρισης των οικονομικών της χώρας. Η ακροθιγής αναφορά στη δυσχερή οικονομική κατάσταση του κεντρικής κυβέρνησης, αλλά κατ' επέκταση και των τοπικών αρχών, συμβάλλει στην κατανόηση της αναγκαιότητας επαναξιολόγησης των δυνατοτήτων και των προοπτικών εκμετάλλευσης του πύργου του Πειραιά. Όπως σημειώθηκε, συνιστά ένα πολύ σημαντικό ακίνητο ύψους 84 μέτρων το οποίο δεν αξιοποιείται, ενώ βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της πόλης με ό,τι αυτό σημαίνει για την προστιθέμενη αξία μίας σχετικής επένδυσης. Η αξιοποίηση του θα δημιουργούσε νέες θέσεις εργασίας και θα έδινε σημαντική ώθηση στην οικονομία της πόλης του Πειραιά. Σε μια εποχή, που η ανεργία καλπάζει και η συζήτηση για την κατασπατάληση πόρων βρίσκεται στο ζενίθ, το παρόν κεφάλαιο εισάγει τον ενδιαφερόμενο μελετητή στην εν γένει σημασία του ακινήτου.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2**

### **ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΥΡΓΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ**

#### **2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Ο πύργος του Πειραιά ανεγέρθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 σε κεντρικό σημείο του λιμανιού της πόλης. Το κτήριο είναι το υψηλότερο της πόλης, περιλαμβάνει συνολικά 25 ορόφους, εκ των οποίων οι 20 δεν έχουν αποπερατωθεί πλήρως. Έγιναν προσπάθειες από διάφορες Δημοτικές Αρχές για να αποπερατωθεί και αξιοποιηθεί αλλά χωρίς κάποιο ουσιαστικό αποτέλεσμα. Ο ισόγειος και οι δύο πρώτοι όροφοι λειτουργούν κανονικά και στεγάζουν διάφορες δημόσιες υπηρεσίες, ένα εμπορικό κατάστημα και ένα πολιτιστικό σωματείο. Από τον τρίτο όροφο και άνω ο πύργος παραμένει κλειστός. Το υπόγειο έχει διαμορφωμένες περίπου 90 θέσεις στάθμευσης. Ο πύργος βάσει του πολεοδομικού σχεδίου μπορεί να αξιοποιηθεί κυρίως διαμορφώνοντας τον κατάλληλα για τη λειτουργία επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα, όπως εμπορικά καταστήματα, χώρους γραφείων, ξενοδοχείο κλπ.

#### **2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο πύργος του Πειραιά ή αλλιώς ουρανοξύστης του Πειραιά ανεγέρθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 επί δημαρχίας Αριστείδη Σκυλίτση, στο οικόπεδο όπου βρισκόταν η Παλαιά Δημοτική Αγορά Πειραιώς, η οποία γκρεμίστηκε κατά το 1968.<sup>1</sup> Η ανέγερση του ήταν αποτέλεσμα της ακολουθούμενης από τον δήμο Πειραιά πολιτικής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του και υλοποιήθηκε με σκοπό να συμβάλει καταλυτικά στην οικονομική ανάπτυξη του δήμου καθώς και στο πλαίσιο της προσπάθειας ο Πειραιάς να εδραιωθεί ως το νούμερο ένα ναυτιλιακό και εμπορικό κέντρο της χώρας.

Η αρχιτεκτονική μελέτη του πύργου έγινε από τους αρχιτέκτονες Ι. Βικέλα, Γ. Μολφέση, Α. Λοϊζο και η στατική από τον πολιτικό μηχανικό Αρίσταρχο Οικονόμου. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι η στατική μελέτη προηγήθηκε της αρχιτεκτονικής,

---

<sup>1</sup> Αναφορικά με το ιστορικό και τη γενική περιγραφή του ακινήτου, βλέπε για παράδειγμα: Βανδώρος (2009) και Δήμος Πειραιά (2012).

πράγμα το οποίο δε συνηθίζεται και θεωρείται ανάποδο της ορθής κατασκευαστικά διαδικασίας (Μπαμπίρη (2016)). Το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται ο πύργος έχει συνολική επιφάνεια 3771 τετραγωνικά μέτρα και περικλείεται από τις οδούς Ακτή Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς και Ανώνυμος.

Το κτήριο έχει ύψος 84 μέτρα, και περιλαμβάνει συνολικά 25 ορόφους ( 2 υπόγειοι, ισόγειο και 22 υπέργειοι όροφοι ). Χαρακτηριστικά αναφέρουμε πως ο πύργος γίνεται ευδιάκριτος από κάθε γωνιά της πόλης του Πειραιά. Είναι τόσο ψηλός που είναι αδύνατο να μην τον δει κάποιος. Οι εργασίες για την κατασκευή του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν κατά την τριετία 1972 – 1974. Επί δημαρχίας Ιωάννη Παπασπύρου και πιο συγκεκριμένα το 1983, πραγματοποιήθηκε η επένδυση των εξωτερικών επιφανειών του κτηρίου με γυάλινα και μεταλλικά πετάσματα. Κατά τη διάρκεια όλων των υπολοίπων ετών έως και σήμερα δεν πραγματοποιήθηκαν άλλες εργασίες με αποτέλεσμα το κτήριο να μην έχει αποπερατωθεί πλήρως, καθώς οι υπερκείμενοι του τρίτου ορόφου παραμένουν σε στάδιο ολοκλήρωσης της κατασκευής της εσωτερικής τοιχοποιίας. Οι τρεις πρώτοι όροφοι έχουν αποπερατωθεί και στεγάζουν διάφορες δημοτικές και δημόσιες υπηρεσίες, γραφεία αθλητικών και πολιτιστικών συλλόγων καθώς και ένα εμπορικό κατάστημα. Διάφορες Δημοτικές Αρχές διενήργησαν διαγωνισμούς με σκοπό την ολοκλήρωση του πύργου και την αξιοποίηση του αλλά χωρίς κάποιο αποτέλεσμα. Αναφέρουμε χαρακτηριστικά την περίοδο 1997-1998, επί δημαρχίας Στέλιου Λογοθέτη πραγματοποιήθηκε Δημόσιος Διεθνής Πλειοδοτικός Διαγωνισμός από τον Δήμο Πειραιά για το έργο υπό τον τίτλο « Μελέτη – Κατασκευή αποπεράτωσης του Εμποροναυτιλιακού Κέντρου Πειραιά», διαγωνισμός ο οποίος δεν ολοκληρώθηκε ποτέ. Λίγα χρόνια αργότερα, την περίοδο 2001-2002, επί Δημαρχίας Χρήστου Αγραπίδη, πραγματοποιήθηκε από τον Δήμο Πειραιά νέος Δημόσιος Διεθνής Μειοδοτικός Διαγωνισμός με τίτλο « Αξιοποίηση κτιρίου ΕΚΠ – Μελέτη – Κατασκευή αποπεράτωσης του Εμποροναυτιλιακού Κέντρου Πειραιά με το σύστημα που περιλαμβάνει άλλα ανταλλάγματα / παραχώρηση εκμετάλλευσης» με προϋπολογισμό 6 δις δραχμές, τον οποίο κέρδισε η τεχνική εταιρία Άβαξ, αλλά ουδέποτε προχώρησε στην υλοποίηση του. Τελευταία απόπειρα έγινε επί Δημαρχίας Μιχαολιάκου, αλλά παρόλο που είχε δημιουργηθεί μια εικόνα ότι κάποιος μεγάλος επενδυτής είχε δείξει έντονο ενδιαφέρον, ουδέποτε καρποφόρησε με αποτέλεσμα ο πύργος να χαρακτηρίζεται ύστερα από 45 χρόνια ως «Κοιμώμενος Γίγαντας».

Το κτήριο είναι ιδιοκτησία του δήμου Πειραιά, εκτός από ένα ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 335 τετραγωνικών μέτρων και ποσοστού συνιδιοκτησίας 42 τοις χιλίοις, το οποίο ανήκει στο ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 2148/16-05-1995 συμβόλαιο αγοραπωλησίας Οριζόντιας ιδιοκτησίας από τη συμβολαιογράφο Αθηνών Μαρία Κατρίτση.

Το κτήριο του πύργου του Πειραιά αποτελεί ιδιοκτησία του δήμου του Πειραιά, βάσει της 33607/12-04-1995 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Πειραιά Μαρίας Βαλληνδρά-Κατράκη, κατά τα όσα προβλέπονται από τον νόμο 3741/29. Συγκεκριμένα, ο δήμος Πειραιά δηλώνει σε αυτό ότι έγινε «κύριος, νομέας και κάτοχος ενός ακινήτου κτήματος κειμένου στον Πειραιά, στην περιφέρεια του δήμου Πειραιά, ... εκτάσεως 4517 τετραγωνικών μέτρων ως έγγιστα, συνορευόμενος γύρωθεν με τας οδούς Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς, και με ιδιοκτησία Τραπέζης της Ελλάδος, Εθνικής Τραπέζης και Ναυτικού Απομαχικού Ταμείου» (2012), σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 62/23-1-1861 παραχωρητήριο του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 641 με αριθμό 101. Με το Βασιλικό Διάταγμα της 08/08/1966 «Περί τροποποιήσεως του Ρυμοτομικού Σχεδίου Πειραιώς και επιβολής στοών» εγκρίθηκε η τροποποίηση του Σχεδίου στο χώρο της κεντρικής αγοράς του Πειραιά μεταξύ των οδών Ακτή Ποσειδώνος, Εθνικής Αντιστάσεως, Τσαμαδού, Μακράς Στοάς, Δημοσθένους και Ιπποκράτους, με σκοπό την ανέγερση πολυώροφου κτηρίου-εμπορικού κέντρου επί του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου .

### **2.3 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ**

Όπως προαναφέραμε ο πύργος του Πειραιά ανεγέρθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 βάσει της οικοδομικής άδειας 2058/1971 σε οικοπέδο εκτάσεως 3771,2 τετραγωνικά μέτρα το οποίο περικλείεται από τις οδούς Ακτή Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους , Μακράς Στοάς και Ανώνυμος. Έχει συνολικά 25 ορόφους εκ των οποίων οι 2 είναι υπόγειοι, ο ένας είναι ισόγειος και οι υπόλοιποι 22 όροφοι είναι υπέργειοι. Ο ισόγειος και οι δύο πρώτοι όροφοι του κτηρίου έχουν αποπερατωθεί και λειτουργούν

κανονικά, εκτός από ένα τμήμα του πρώτου ορόφου το οποίο παραμένει υπό κατασκευή. Οι υπόλοιποι υπέργειοι όροφοι έχουν αποπερατωμένο μόνο τον φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το κέλυφος του ισογείου αποτελείται από διαφανή στοιχεία ενώ στον πρώτο και δεύτερο όροφο το περίβλημα του κτηρίου κατασκευάστηκε από μεταλλικά πάνελα πλαγιοκάλυψης. Η αρχιτεκτονική μελέτη βασίζεται σε ορθογωνικό κάρναβο διαστάσεων 8,3 μέτρα x 8,3 μέτρα. Στις γωνίες της κάτοψης των ορόφων μετασχηματίζεται σε 6,65 μέτρα x 7,94 μέτρα. Υπάρχουν δύο φρεάτια ανελκυστήρων διαστάσεων 8,3 μέτρα x 2 μέτρα, με έξι συνολικά θαλάμους, δύο κλιμακοστάσια πλάτους 1,4 μέτρα και χώροι υγιεινής (Δήμος Πειραιά (2012)).

Στον παρακάτω **Πίνακα 2.3.1** αναγράφονται λεπτομερώς το εμβαδόν και το ύψος του κάθε ορόφου.

**Πίνακας 2.3.1**  
**Εμβαδόν και ύψος ορόφων πύργου**

<b>ΟΡΟΦΟΣ</b>	<b>ΕΜΒΑΔΟΝ</b> (τετραγωνικά μέτρα)	<b>ΥΨΟΣ ( μέτρα)</b>
<b>2<sup>ο</sup> Υπόγειο</b>	1386,14 τμ	<b>3</b>
<b>1<sup>ο</sup> Υπόγειο</b>	2124,94 τμ	<b>4,3</b>
<b>Ισόγειος</b>	2124,94 τμ	<b>7</b>
<b>1<sup>ος</sup>, 2<sup>ος</sup> Όροφος</b>	3147,24 τμ	<b>4,1</b>
<b>3<sup>ος</sup> Όροφος</b>	1034,35 τμ	<b>4,1</b>
<b>4<sup>ος</sup>-19<sup>ος</sup>, 21<sup>ος</sup> Όροφος</b>	1034,35 τμ	<b>3,26</b>
<b>20<sup>ος</sup> Όροφος</b>	648,01 τμ	<b>3,26</b>
<b>22<sup>ος</sup> Όροφος</b>	<b>1034,35τμ</b>	<b>3,36</b>

*Πηγή: Τεχνικές Υπηρεσίες δήμου Πειραιά*

Το αρχικό κτηριολογικό πρόγραμμα με το οποίο είχε μελετηθεί το κτήριο προέβλεπε τα παρακάτω:

### Πίνακας 2.3.2

#### Αρχικό κτηριολογικό πρόγραμμα πύργου

ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τετραγωνικά μέτρα)	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΧΩΡΟΥ
2 <sup>ο</sup> Υπόγειο	1386,23	Μηχανοστάσιο, Λεβητοστάσιο, δεξαμενές πετρελαίου, μηχανοστάσιο ανελκυστήρα, χώρος Δ.Ε.Η.
1 <sup>ο</sup> Υπόγειο	2124,94	Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, κλιματιστικές εγκαταστάσεις
Ισόγειος	2124,47	Καταστήματα
1 <sup>ος</sup> – 2ος	3147,24	Καταστήματα
3ος	1034,35	Καφετέρια
4 <sup>ος</sup> – 18 <sup>ος</sup>	1034,35	Γραφεία Δημοσίων Υπηρεσιών και Ιδιωτικών Επιχειρήσεων
19 <sup>ος</sup>	1034,35	Αίθουσα Διαλέξεων
20 <sup>ος</sup>	648,01	Εξώστης της αίθουσας Διαλέξεων
21 <sup>ος</sup>	1034,35	Εστιατόριο
22 <sup>ος</sup>	1034,35	Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις
	<b>32230,78</b>	

Πηγή: Τεχνικές Υπηρεσίες δήμου Πειραιά

Η υφιστάμενη κατάσταση του κτηρίου κρίνεται καλή. Αναλυτικά ανά όροφο η κατάσταση των εσωτερικών χώρων έχει ως εξής:

Στο δεύτερο υπόγειο παρατηρείται μικρή εισροή υδάτων από σημεία του περιμετρικού τοιχώματος εξ οπλισμένου σκυροδέματος. Η εισροή αυτή οφείλεται στη γεινίαση που υπάρχει με τη θάλασσα, δεν δημιουργεί όμως κάποιο ουσιαστικό πρόβλημα στη θεμελίωση και τη δομική ευστάθεια του κτηρίου. Μάλιστα με τις κατάλληλες επισκευαστικές εργασίες για την υδρομόνωση του τοιχώματος μπορεί να αποκατασταθεί πλήρως το πρόβλημα αυτό και χωρίς ιδιαίτερα μεγάλο κόστος.

Στο πρώτο υπόγειο βρίσκονται οι Η/Μ εγκαταστάσεις οι οποίες όμως χρήζουν συντήρησης. Επίσης, είναι διαμορφωμένος χώρος στάθμευσης περίπου 50 μόνιμων οχημάτων και υπάρχουν επιπλέον 40 περιστασιακές θέσεις στάθμευσης. Η πρόσβαση στο πρώτο υπόγειο γίνεται από την ράμπα διέλευσης οχημάτων που έχει διαμορφωθεί, η οποία εντοπίζεται στο βόρειο τμήμα του επιπέδου. Το δάπεδο του επιπέδου είναι βιομηχανικό. Λόγω κάποιας πρόσφατης βλάβης του αποχετευτικού συστήματος του κτηρίου, έχει διαπιστωθεί εισροή υδάτων στο νότιο τμήμα του επιπέδου.

Ο ισόγειος όροφος είναι σε πλήρη λειτουργία. Στεγάζονται και λειτουργούν γραφεία δημόσιων και δημοτικών υπηρεσιών. Υπάρχει επίσης και ένα εμπορικό κατάστημα βρεφικών και παιδικών ειδών. Παρακάτω αναφέρονται αναλυτικά τα καταστήματα και οι Υπηρεσίες που βρίσκονται στο ισόγειο του κτηρίου:

- 1) Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών
- 2) Δημοτολόγιο δήμου Πειραιά
- 3) Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων
- 4) Ληξιαρχείο δήμου Πειραιά
- 5) Κατάστημα βρεφικών και παιδικών ειδών
- 6) Γραφεία του Πολιτιστικού Σωματίου «Εταιρεία Γραμμάτων και Τεχνών Πειραιά»

Μπροστά από το Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών έχει γίνει μαρμαρόστρωση του κλιμακοστασίου πρόσβασης, έχουν τοποθετηθεί πλάκες πεζοδρομίου από τεχνητό γρανίτη και βιομηχανικό δάπεδο με επιφανειακή σκλήρυνση. Στα δάπεδα των χώρων W.C. έχουν τοποθετηθεί κεραμικά πλακίδια. Οι τοιχοποιίες στο σύνολο των επιπέδων έχουν επιχρισθεί, ενώ σημαντικό τμήμα τους έχει επικαλυφθεί με ξύλινα ερμάρια τα οποία εξυπηρετούν

σκοπούς αποθήκευσης εγγράφων. Ο διαχωρισμός των καταστημάτων έχει επιτευχθεί με τη χρήση τοιχοποιιών οι οποίες είναι κατασκευασμένες είτε από ξύλο είτε από υλικά ξηράς δόμησης. Η ψύξη και θέρμανση των καταστημάτων πραγματοποιείται με τη χρήση κεντρικών κλιματιστικών μονάδων και κλιματιστικών μονάδων διαιρούμενου τύπου (Δήμος Πειραιά (2012)).

Οι δύο πρώτοι όροφοι λειτουργούν επίσης κανονικά και μάλιστα υπάρχει ιδιαίτερη κινητικότητα και τις πρωινές αλλά και τις απογευματινές ώρες. Κατά τις πρωινές ώρες επισκέπτονται πολλοί πολίτες αλλά και δημοτικό υπαλληλικό προσωπικό τα γραφεία του δεύτερου ορόφου, όπου στεγάζονται 3 τμήματα του δήμου. Πιο συγκεκριμένα είναι το τμήμα Δια Βίου Μάθησης, το τμήμα Κοινωνικής Υποστήριξης Σχολείων και Συλλόγων Γονέων καθώς και το τμήμα Διοίκησης, Εποπτείας και Υποστήριξης Σχολικών Επιτροπών. Και τα τρία τμήματα ανήκουν στη Διεύθυνση Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης του δήμου Πειραιά. Ειδικότερα στο τμήμα Δια Βίου Μάθησης, η κίνηση είναι μεγάλη καθώς οι πολίτες πάνε εκεί για την υποβολή αιτήσεων στα δωρεάν σεμινάρια που συχνά διοργανώνονται από το Ι.ΝΕ.ΔΙ.ΒΙΜ και τον δήμο του Πειραιά. Στον δεύτερο όροφο υπάρχουν και 2 ακόμη γραφεία κατάλληλα διαμορφωμένα όπου πραγματοποιούνται μερικά από τα σεμινάρια αυτά. Στους δύο πρώτους ορόφους στεγάζονται και αρκετοί αθλητικοί και πολιτιστικοί σύλλογοι στους οποίους έχουν παραχωρηθεί δωρεάν κάποια από τα υπάρχοντα γραφεία. Ενδεικτικά αναφέρουμε τον Ελληνικό Ερυθρό Σταυρό. Τέλος έχει παραχωρηθεί ένα χώρος στον δεύτερο όροφο στους εκκαθαριστές της Δημοτικής Επιχείρησης Προβολής και Επικοινωνίας Πειραιά η οποία πλέον δεν λειτουργεί καθώς επίσης και στη Χορωδία Πειραιά. Οι όροφοι αυτοί είναι διαμορφωμένοι σε γραφειακούς χώρους με τη χρήση ελαφρών διαχωριστικών πετασμάτων και την κατασκευή ψευδοροφής. Στα πατώματα στους χώρους κύριας χρήσης έχουν τοποθετηθεί πλαστικά φύλλα pvc, ενώ στα πατώματα των χώρων W.C. έχουν τοποθετηθεί κεραμικά πλακίδια. Η πρόσβαση στους γραφειακούς χώρους επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου το οποίο εντοπίζεται στο δυτικό τμήμα του ισογείου, επί της οδού Δημοσθένους. Τα υλικά κατασκευής δεν είναι υψηλής ποιότητας, ενώ το επίπεδο συντήρησης για το αποπερατωμένο τμήμα του 1<sup>ου</sup> καθώς και του 2<sup>ου</sup> ορόφου είναι αρκετά χαμηλό. Είναι απαραίτητο να γίνουν ορισμένες κατασκευαστικές εργασίες, όπως η αντικατάσταση των κουφωμάτων, του συστήματος αποχέτευσης, των ειδών υγιεινής και επισκευή ή αντικατάσταση των μη λειτουργικών κλιματιστικών μονάδων.

Από τον τρίτο όροφο και άνω δεν είναι ολοκληρωμένες οι εργασίες. Έχει κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός και αρχιτεκτονικά στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα, δεν έχει γίνει όμως καμία εργασία που να αφορά την ύδρευση, αποχέτευση και τη θέρμανση, οτιδήποτε δηλαδή που να σχετίζεται με δίκτυα και εγκαταστάσεις. Αυτή τη στιγμή δεν υπάρχει αναγκαιότητα επισκευαστικών εργασιών καθώς λόγω του ότι δεν έχει γίνει ακόμη η επένδυση διαφόρων οικοδομικών στοιχείων, η ποιότητα των πλακών, δοκών και υποστηλωμάτων είναι υψηλή. Λόγω του σχετικά περιορισμένου ύψους που έχουν οι όροφοι από τον δεύτερο και άνω, έχουν προβλεφθεί ανοίγματα σε ενδιάμεσες δοκούς ώστε να είναι εφικτή η μεταγενέστερη διέλευση σωληνώσεων των Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων. Ταυτοχρόνως για τη στατικότητα του κτηρίου μπήκαν εκ των υστέρων προεντάσεις σε εσχάρα ορθογωνικών δοκών, έτσι ώστε να μην προκύψουν τεχνικά προβλήματα λόγω των μεγάλων ανοιγμάτων των δοκών που προκύπτουν από την τοποθέτηση των υποστηλωμάτων στην εξωτερική περίμετρο του κτηρίου (Δήμος Πειραιά (2012)).

Τέλος, λόγω της εγκατάλειψης του κτηρίου και της ανύπαρκτης συντήρησης, το περίβλημα των κτηριακών όγκων έχει υποστεί φθορές από την επίδραση των συνθηκών του περιβάλλοντος. Σε κάθε περίπτωση, με χαμηλό σχετικά οικονομικό κόστος μπορούν να αποκατασταθούν οι φθορές αυτές.

## **2.4 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ**

### **2.4.1. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Πολύ σημαντικό ρόλο για τον οποιοδήποτε επενδυτή ενδιαφερθεί να επενδύσει στο συγκεκριμένο ακίνητο έχουν οι χρήσεις γης. Οι χρήσεις γης αποτελούν το κυριότερο κριτήριο διερεύνησης για το αν επιτρέπεται η ανάπτυξη και εγκατάσταση μιας δραστηριότητας στη συγκεκριμένη περιοχή. Σύμφωνα λοιπόν με την πολεοδομική λειτουργία του πύργου του Πειραιά μπορούν να αναπτυχθούν οι παρακάτω χρήσεις (2012):

1. Εμπορικά καταστήματα
2. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφαλιστικές Εταιρίες, Πολυεθνικοί Οργανισμοί
3. Επαγγελματικά Εργαστήρια



4. Αναψυκτήρια
5. Εστιατόρια
6. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
7. Κέντρα Διασκέδασης
8. Εκθεσιακά κέντρα
9. Θρησκευτικοί χώροι
10. Χώροι συνάθροισης Κοινού
11. Πολιτιστικά Κτήρια
12. Αθλητικές Εγκαταστάσεις
13. Πρατήρια Βενζίνης
14. Χώροι στάθμευσης
15. Διεξαγωγή τυχερών παιγνίων
16. Αποθηκευτικοί χώροι
17. Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις

Σε γενικές γραμμές υπάρχουν αρκετές επιλογές στη χρήση του συγκεκριμένου ακινήτου, πράγμα το οποίο διευκολύνει ασφαλώς και τις κινήσεις και ενέργειες που ενδεχομένως θα γίνουν μελλοντικά για την αξιοποίηση του.

#### **2.4.2. ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ**

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει το κτήριο του πύργου του Πειραιά έχει κατασκευαστεί πριν από αρκετές δεκαετίες με σκελετό (φέροντα οργανισμό) από οπλισμένο σκυρόδεμα, και για τον λόγο αυτό υπάρχει η πιθανότητα ο ενδιαφερόμενος Επενδυτής, να αντιμετωπίσει άμεσα την ανάγκη εφαρμογής των υποχρεωτικών διατάξεων, προβλέψεων και απαιτήσεων του Κανονισμού Επεμβάσεων σε κτήρια από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Η πιθανότητα αυτή υπάρχει στην περίπτωση που προκριθεί μια πρόταση αξιοποίησης για την οποία θα πρέπει να υπάρξει προσαρμογή της υπάρχουσας στατικής μελέτης (λόγω προτεινόμενης, ενδεχομένως, επαύξησης των μονίμων ή κινητών ωφέλιμων φορτίων, έναντι των αντίστοιχων φορτίων εκ των μελετών των αδειοδοτήσεων κατασκευής των εν

λόγω κτηρίων) επί των διατάξεων των υφιστάμενων κανονισμών (Αντισεισμικού, οπλισμένου σκυροδέματος, τεχνολογίας χαλύβων σκυροδέματος). Αυτό θα συμβεί στην περίπτωση όπου η προτεινόμενη αξιοποίηση θα συνοδεύεται από αλλαγή χρήσης στο κτήριο, οπότε τα μεγέθη της στατικής μελέτης θα πρέπει να προσαρμοστούν στις σύγχρονες προβλέψεις των κανονισμών για κάθε χρήση κτηρίου.

Πρέπει να σημειωθεί ότι στην περίπτωση αυτή, η διαδικασία προσαρμογής της υπάρχουσας μελέτης στις διατάξεις των σύγχρονων κανονισμών περιλαμβάνει έλεγχο στατικής επάρκειας, εκπόνηση νέας στατικής μελέτης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Καν. ΕΠΕ για τα κτήρια από οπλισμένο σκυρόδεμα, και εργασίες επισκευών ή ενισχύσεων στους φορείς από οπλισμένο σκυρόδεμα.

## **2.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ**

Στο δεύτερο κεφάλαιο της διπλωματικής εργασίας αναφερθήκαμε στο ιστορικό του πύργου καθώς και σε οτιδήποτε αφορά την κατασκευή και τη χρήση του. Αναφέραμε λεπτομερώς με τη βοήθεια δύο πινάκων το εμβαδόν και το ύψος του κάθε ορόφου καθώς και το αρχικό κτηριολογικό του πρόγραμμα. Αναλύσαμε την υφιστάμενη κατάσταση των ορόφων και τις εργασίες που απαιτούνται για την αποπεράτωση τους. Τέλος, περιγράψαμε τις χρήσεις που μπορούν να αναπτυχθούν και τη συμβατότητα που θα πρέπει να υπάρξει με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Σε συνέχεια, δηλαδή, του πρώτου κεφαλαίου, επεκταθήκαμε στη διαδρομή του κτιρίου και στο πλαίσιο ένταξής του στον πειραϊκό πολεοδομικό ιστό. Η εν λόγω προσπάθεια σκιαγράφησης των παρελθόντων και των παρόντων δεδομένων κρίνεται αναγκαία προκειμένου, μετέπειτα, να προχωρήσουμε στη s.w.o.t. ανάλυση και στην περιγραφή και ανάλυση των προοπτικών του ακινήτου.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ**

#### **3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Ένα πολύ σημαντικό κριτήριο για την πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου είναι τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής. Ο πύργος δεν είναι επενδυτικά ελκυστικός μόνο για το ύψος και το μέγεθος του αλλά και για την πολύ καλή εμπορικά τοποθεσία στην οποία βρίσκεται. Είναι σε κεντρικό σημείο του μεγαλύτερου λιμανιού της χώρας, ανάμεσα από πολλές ναυτιλιακές εταιρίες και τουριστικά γραφεία καθώς επίσης και κοντά στις κυριότερες δημόσιες υπηρεσίες της πόλης. Επίσης, υπάρχει αρκετά καλή ιδιωτική πρόσβαση από κεντρικές οδούς της πόλης και βρίσκεται σε σημείο όπου καταλήγουν ή περνούν πολλές αστικές συγκοινωνίες. Το πιο σημαντικό και ίσως μοναδικό μειονέκτημα είναι η έλλειψη χώρων στάθμευσης.

#### **3.2 ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΠΥΡΓΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ**

Ο πύργος του Πειραιά, το δεύτερο υψηλότερο στη χώρα κτήριο, όπως έχουμε αναφέρει παραπάνω, δεσπόζει σε ένα από τα κεντρικότερα σημεία του μεγαλύτερου σε επιβατική κίνηση λιμανιού της Ελλάδος, περικλειόμενος από τις οδούς Ακτή Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς και Ανώνυμος. Ο τύπος των αναπτύξεων στην εγγύτερη περιοχή αφορά κατά κανόνα πολυώροφα κτήρια γραφείων, συνήθως άνω των τεσσάρων ορόφων, στα ισόγεια των οποίων εντοπίζονται εμπορικές χρήσεις. Υπάρχουν και κάποια κτήρια, τα οποία έχουν εμπορικές χρήσεις και στους παραπάνω του ισογείου ορόφους. Πιο συγκεκριμένα στις οδούς Φίλωνος, Νοταρά, Κολοκοτρώνη, Εθνικής Αντιστάσεως, Ηρώων Πολυτεχνείου και Βασιλέως Γεωργίου η πλειονότητα των αναπτύξεων αφορά πολυώροφα κτήρια γραφείων 35ετίας και άνω. Το ίδιο ισχύει και επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη, η οποία αποτελεί την κεντρική αρτηρία της γειτονικής περιοχής του Πασαλιμανιού. Στα ισόγεια των κτηρίων αυτών λειτουργούν εμπορικά καταστήματα διαφόρων ειδών. Υπάρχουν επίσης και κάποια κτήρια δημοσίων υπηρεσιών. Επιπροσθέτως, στις οδούς Βασιλέως Γεωργίου, Εθνικής Αντιστάσεως και

Ηρώων Πολυτεχνείου εντοπίζονται και τα περισσότερα πολυόροφα εμπορικά καταστήματα, οι επιχειρήσεις των οποίων ανήκουν σε πολυεθνικές εταιρίες μεγάλου οικονομικού μεγέθους. Συμπερασματικά αναφέρουμε πως πλησίον του πύργου βρίσκεται η κεντρική αγορά του Πειραιά. Η εμπορική αγορά του Πειραιά θεωρείται μία από τις μεγαλύτερες στην Ελλάδα, καθώς τα εμπορικά καταστήματα είναι πάρα πολλά και μάλιστα οι περισσότερες εγχώριες αλλά και ξένες αλυσίδες καταστημάτων διαθέτουν υποκαταστήματα κοντά στον πύργο. Είναι πολύ λίγα τα είδη των επιχειρήσεων που δεν υπάρχουν στην αγορά αυτή.

## **ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ**

Η οικονομική δραστηριότητα της περιοχής αυτής όμως, ενισχύεται ακόμη περισσότερο λόγω του ότι είναι πολύ κοντά στο μεγαλύτερο σε επιβατική κίνηση λιμάνι της χώρας. Το λιμάνι του Πειραιά διαθέτει δώδεκα πύλες μέσα από τις οποίες κινούνται εκατομμύρια επιβάτες ανάλογα με τον προορισμό τους. Διαθέτει επίσης και 11 θέσεις ταυτόχρονης πρόσδεσης κρουαζιεροπλοίων. Εντός του λιμανιού λειτουργεί σταθμός επιβατών εξωτερικού, ο οποίος φιλοξενεί καταστήματα αφορολογήτων ειδών, Τελωνείο και Τουριστική Αστυνομία. Η επιβατική αυτή κίνηση προσδίδει στην περιοχή μια ιδιαίτερος μεγάλη αξία, καθώς η οικονομική δραστηριότητα στην περιοχή αυτή αυξάνεται κατά πολύ. Ταυτοχρόνως με τους επιβάτες και τουρίστες οι οποίοι διέρχονται από το λιμάνι του Πειραιά με σκοπό να επισκεφθούν τα νησιά του Αιγαίου και του Αργοσαρωνικού, υπάρχουν και πολλοί επαγγελματίες οι οποίοι έρχονται στην ευρύτερη περιοχή γύρω από τον πύργο για να διεκπεραιώσουν εργασίες δια λογαριασμού της εταιρίας που αντιπροσωπεύουν. Οι επαγγελματίες αυτοί σχετίζονται κυρίως με τον ναυτιλιακό κλάδο, κάτι το οποίο είναι απολύτως λογικό καθώς οι ναυτιλιακές εταιρίες που εδρεύουν στην περιοχή είναι πολλές. Θα ήταν δόκιμο να αναφέρουμε πως το λιμάνι του Πειραιά είναι το μεγαλύτερο ναυτιλιακό κέντρο της χώρας.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να κάνουμε μια αναφορά στην ιδέα που έχει αρχίσει να διαδίδεται σχετικά με τις προϋποθέσεις που έχει το λιμάνι του Πειραιά και πιο συγκεκριμένα η περιοχή ακτίνας 500 μέτρων από τον πύργο του Πειραιά, να αποτελέσει μακροπρόθεσμα το νέο ναυτιλιακό city της Ευρώπης, σε αντικατάσταση του υπάρχοντος στο Λονδίνο με αφορμή της έξοδο της Αγγλίας από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Ελλάδα με επίκεντρο το λιμάνι του Πειραιά έχει τη μεγαλύτερη ποντοπόρο ναυτιλία στον κόσμο που δημιουργεί

άμεσα και έμμεσα 300000 θέσεις εργασίας. Η δημιουργία ενός μεγάλου ναυτιλιακού κέντρου δεν είναι βέβαια μια απλή υπόθεση. Τα γραφεία διαχείρισης πλοίων που υπάρχουν στην περιοχή του πύργου δεν αρκούν από μόνα τους. Θα πρέπει στην ευρύτερη περιοχή να αναπτυχθούν και μια σειρά από παραπλήσιες υπηρεσίες του κλάδου της ναυτιλίας και του τουρισμού, έτσι ώστε να είναι συγκεντρωμένες ολοκληρωμένες οικονομικές και εμπορικές υπηρεσίες εξυπηρέτησης της ναυτιλίας. Ο Δρ. Γεώργιος Α. Γράτσος (2013), πρόεδρος του ναυτικού επιμελητηρίου Ελλάδος αναφέρει στο κείμενο του με τίτλο «Αναπτυξιακή εθνική ναυτιλιακή στρατηγική» τα εξής: « ... Το Maritime UK, με μόνο μικρή συνεισφορά της ναυτιλίας που αντιπροσωπεύει περίπου το 25% της ελληνόκτητης, αναφέρει ότι, από τις κύριες υπηρεσίες ναυτιλίας, λιμένων, ασφάλειες και το οικονομικό κέντρο εξυπηρέτησης της ναυτιλίας εισρέουν περίπου 37 δις. Ευρώ ετησίως και δημιουργούνται 537.000 θέσεις εργασίας. Ας σημειωθεί ότι στο Λονδίνο, από περίπου 4000 αιτήσεις για διαιτησίες ετησίως διεκπεραιώνονται περίπου 600 διεθνείς ναυτιλιακές διαιτησίες το χρόνο. Οι υπόλοιπες συμβιβάζονται μεταξύ των διαδίκων. Στην Ελλάδα διεκπεραιώνονται περίπου 4 διαιτησίες το χρόνο και αυτές κυρίως εθνικού χαρακτήρα με μικροδιαφορές. Το Λονδίνο συντονίζει το 50% των ναυλώσεων δεξαμενοπλοίων και το 30%-40% των ναυλώσεων χύδην πλοίων.» Τα ανωτέρω περιγράφουν μια επιθυμητή κατάσταση που θα άλλαζε τα οικονομικά δεδομένα της πόλης του Πειραιά αλλά και ολόκληρης της χώρας. Για την υλοποίησή τους όμως χρειάζεται όραμα και σαφή προσανατολισμό από την πολιτική ηγεσία της χώρας μας σε συνεργασία με τη Δημοτική Αρχή της πόλης του Πειραιά. Απαιτείται νέο νομοθετικό πλαίσιο, πιο φιλικό προς τις επιχειρήσεις με λιγότερη γραφειοκρατία και χαμηλότερη φορολογία. Απαιτείται πολιτική σταθερότητα με ξεκάθαρους στόχους χωρίς υπεκφυγές και πισωγυρίσματα. Με αυτόν τον τρόπο θα περιοριστούν οι εκροές και θα δημιουργηθούν χιλιάδες νέες θέσεις εργασίας. Σε συνδυασμό μάλιστα με την ανάπτυξη της κρουαζιέρας στο λιμάνι του Πειραιά, όπου και εδώ δυστυχώς ενώ υπάρχουν οι προϋποθέσεις είμαστε ακόμη πολύ πίσω, θα μπορούσε να ενισχυθεί ακόμη περισσότερο η κατεύθυνση αυτή. Ας μην ξεχνάμε ότι στο homeporting η Ελλάδα σε σύγκριση με τις γειτονικές χώρες της Ιταλίας και της Ισπανίας έχει μείνει πολύ πίσω. Το λιμάνι του Πειραιά με σωστές κινήσεις θα μπορούσε να φιλοξενεί μεγάλο αριθμό κρουαζιεροπλοίων τα οποία θα έδιναν ιδιαίτερα μεγάλη οικονομική ώθηση στην περιοχή και σημαντικά κέρδη στις τοπικές επιχειρήσεις.

## **ΠΡΟΣΒΑΣΗ – ΜΕΣΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ**

Η πρόσβαση στην περιοχή κρίνεται εύκολη με ιδιωτικό μέσο μεταφοράς, μέσω της Ακτής Μιαούλη, της οδού Γούναρη και της Βασιλέως Γεωργίου η οποία έχει κατεύθυνση από το Πασαλιμάνι και το κέντρο του Πειραιά προς το λιμάνι και τον πύργο. Η εγγύτερη περιοχή του πύργου έχει πολύ καλή πρόσβαση με τα δημόσια μέσα μαζικής μεταφοράς. Έξω ή απέναντι από τον πύργο περνούν λεωφορεία τα οποία ενώνουν τον Πειραιά με το Πέραμα, το Κερασίни, την Ελευσίνα, τον Κορυδαλλό, τη Νίκαια, το Χαϊδάρι, το Αιγάλεω αλλά και σχεδόν όλες τις γειτονιές του Πειραιά. Επίσης, με τη γραμμή 420 ενώνεται το λιμάνι του Πειραιά με τον σταθμό των ΚΤΕΛ στον Κηφισό. Σε απόσταση περίπου 100-200 μέτρων από τον πύργο υπάρχουν και οι στάσεις των συγκεκριμένων λεωφορείων (βλέπε ενδεικτικά ΟΑΣΑ (2016)). Σχετικά πλησίον του πύργου υπάρχει και ο Ηλεκτρικός Σταθμός Πειραιά, ο οποίος συνδέει τον Πειραιά με το κέντρο αλλά και πολλές ακόμη περιοχές της Αθήνας. Δίπλα ακριβώς από τον ΗΣΑΠ βρίσκεται ο προαστιακός σιδηρόδρομος, ο οποίος ενώνει τον Πειραιά με τις πιο απομακρυσμένες περιοχές της Αττικής, της Κορινθίας καθώς και με τη Χαλκίδα. Τέλος, υπό κατασκευή είναι οι σταθμοί του ΜΕΤΡΟ, δύο εκ των οποίων βρίσκονται αρκετά κοντά από τον πύργο. Η απόσταση τους είναι περίπου 200 και 400 μέτρα αντίστοιχα. Το ΜΕΤΡΟ αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία σε 2-3 περίπου χρόνια από σήμερα. Ύστερα και από την κατασκευή του ΜΕΤΡΟ η κίνηση στην πόλη του Πειραιά και στην περιοχή γύρω από τον πύργο αναμένεται να αυξηθεί τουλάχιστον κατά 50% (βλέπε ενδεικτικά Αττικό Μετρό (2016)). Μάλιστα, λόγω της αναβάθμισης της περιοχής της Τρούμπας από τον Δήμο του Πειραιά (κατασκευή πεζοδρομίων, ασφαλτοστρώσεις, σήμανση κλπ), η οποία είναι αρκετά κοντά από το κτήριο του πύργου, ανεβαίνει με πολύ γοργούς ρυθμούς και η βραδινή εμπορική κίνηση στην περιοχή με αποτέλεσμα να παίρνει η περιοχή ακόμη μεγαλύτερη αξία.

Εκτός όμως από την αξία που προσδίδει στον πύργο η περιοχή στην οποία βρίσκεται, ο πύργος από μόνος του αποτελεί ένα σπάνιο λόγω του ύψους του κτήριο, καθώς η σημερινή νομοθεσία με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις δεν επιτρέπει την κατασκευή τόσο υψηλών κτηρίων. Το μοναδικό αυτό κατασκευαστικό χάρισμα του πύργου, εντυπωσιάζει κάθε επισκέπτη της πόλης του Πειραιά και του δίνει ένα πολύ σημαντικό πλεονέκτημα, τη θέα. Η θέα που διαθέτουν οι υψηλότεροι όροφοι του κτηρίου είναι μαγευτική. Μπορεί κανείς εύκολα να διακρίνει την Ακρόπολη, τους ορεινούς όγκους του λεκανοπεδίου, αλλά

ταυτόχρονα να απολαύσει το νησί της Σαλαμίνας και τη μοναδική θέα προς τη θάλασσα του Αργοσαρωνικού κόλπου.

### **3.3 ΕΛΛΕΙΨΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

Ίσως το μεγαλύτερο πρόβλημα του δήμου Πειραιά να αποτελεί η έλλειψη χώρων στάθμευσης που υπάρχει συνολικά αλλά και επί μέρους στο σύνολο σχεδόν των περιοχών του. Το πρόβλημα αυτό είναι διαχρονικό και αποσχολεί κάθε Δημοτική Αρχή της πόλης. Δυστυχώς έως και σήμερα δεν έχει δοθεί κάποια ουσιαστική λύση με αποτέλεσμα ειδικότερα στο κέντρο του Πειραιά και πιο συγκεκριμένα στις περιοχές Πασαλιμάνι, Δημοτικό Θέατρο και φυσικά και στο λιμάνι του Πειραιά να είναι πολύ δύσκολη έως και αδύνατη η στάθμευση των επιβατικών οχημάτων. Στην ευρύτερη περιοχή του πύργου λόγω της μεγάλης οικονομικής και εμπορικής δραστηριότητας, η ανεπάρκεια θέσεων στάθμευσης γίνεται μεγαλύτερη καθώς σε λίγα τετραγωνικά μετρα έχουν συγκεντρωθεί πολλά τραπεζικά καταστήματα, αρκετές δημόσιες υπηρεσίες και μεγάλος αριθμός εμπορικών καταστημάτων και γραφείων. Έτσι, οι λιγιστές θέσεις που υπάρχουν δεν επαρκούν ούτε για την κάλυψη του 30% της πραγματικής ανάγκης και ζήτησης που υπάρχει. Κατά τα τελευταία χρόνια έχουν κατασκευαστεί ή διαμορφωθεί διάφοροι χώροι parking οι οποίοι όμως είναι ιδιωτικοί. Και πάλι όμως το πρόβλημα παραμένει έντονο. Οι αντικειμενικά εφικτές λύσεις που έχουν καταγραφεί στο πλαίσιο του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά (περιορισμός και έλεγχος της στάθμευσης σε συγκεκριμένα σημεία, κατασκευή πολυώροφων κτηρίων σταθμών αυτοκινήτων) δεν έχουν προχωρήσει λόγω της κακής οικονομικής κατάστασης του δήμου και ενδεχομένως λόγω του ότι ποτέ καμία Δημοτική Αρχή δεν επέμεινε σταθερά στην εύρεση λύσης με τη βοήθεια κρατικών αλλά και ιδιωτικών κονδυλίων. Ο υφιστάμενος χώρος στάθμευσης του κτηρίου που βρίσκεται στο πρώτο υπόγειο δε μπορεί να φιλοξενήσει άνω των 90 οχημάτων, κάτι το οποίο ασφαλώς και θεωρείται ένας ιδιαίτερα μικρός αριθμός για το μέγεθος του πύργου και την προσδοκώμενη κίνηση που θα έχει όταν αποπερατωθεί πλήρως και τεθεί σε πλήρη λειτουργία. Η επιθυμητή αύξηση των θέσεων μπορεί να προκύψει είτε με την κατασκευή υπογείου χώρου στάθμευσης περιμετρικά του πύργου, σε ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί, είτε με την κατασκευή υπογείου χώρου στάθμευσης στην περιοχή που βρίσκεται ο Τινάνειος Κήπος του Πειραιά, ο οποίος είναι σε απόσταση περίπου 100 μέτρων από τον πύργο. Μάλιστα η κατασκευή του στον Τινάνειο Κήπο θα

μπορούσε να γίνει με τη συμβολή της εταιρίας ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ κατά τη διάρκεια των έργων κατασκευής των νέων σταθμών του ΜΕΤΡΟ στον Πειραιά.

### **3.4 S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ**

Είναι σημαντικό πριν προχωρήσει κάποιος σε μια τόσο μεγάλη επένδυση να αφουγκραστεί και να επεξεργαστεί όλα τα περιβάλλοντα δεδομένα που έχει στα χέρια του, να δει ποιοι κίνδυνοι υπάρχουν από το εξωτερικό περιβάλλον της επένδυσης αυτής και ποιες είναι οι ευκαιρίες που θα πρέπει να εκμεταλλευτεί προς όφελος της επιχειρηματικής του κίνησης.

Ταυτοχρόνως, θα πρέπει να αξιολογήσει τις δυνάμεις και αδυναμίες της επένδυσης εξετάζοντας ποιά είναι τα δυνατά του σημεία, με ποιους τρόπους μπορεί να δημιουργήσει αναγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των υπολοίπων επιχειρήσεων του κλάδου και πού υστερεί και χρειάζεται βελτίωση ώστε οι αδυναμίες αυτές οι οποίες βρίσκονται στο εσωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης να μην σταθούν εμπόδιο στη δημιουργία και διατήρηση ενός ισχυρού ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος.

Με την παρακάτω S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ που θα αφορά συγκεκριμένα την αποπεράτωση του πύργου και την αξιοποίηση του ως κέντρο υπηρεσιών και επιχειρήσεων, θα επιχειρήσουμε να καταγράψουμε όλα τα παραπάνω ώστε να είναι πιο εύκολη από τον επενδυτή η αξιολόγηση της εν λόγω επένδυσης.



**Πίνακας 3.4**  
**S.W.O.T ΑΝΑΛΥΣΗ**

<b>ΔΥΝΑΜΕΙΣ</b>	<b>ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ</b>
<p><b>Μοναδικότητα κτηρίου ως προς το ύψος και το μέγεθος του</b>  <b>Εύκολη πρόσβαση με τα υφιστάμενα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς</b>  <b>Πολύ καλή θέση στο παραλιακό μέτωπο της πόλης και πολύ κοντά στο μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας</b>  <b>Πολύ κοντά στην κεντρική αγορά της πόλης του Πειραιά</b>  <b>Σε κοντινή απόσταση από τις κυριότερες δημόσιες υπηρεσίες και ιδιωτικές επιχειρήσεις</b>  <b>Ανταγωνιστικό πλεονέκτημα των επιχειρήσεων του πύργου λόγω της μοναδικότητας του κτηρίου – αναμένονται εκατομμύρια επισκέπτες όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή του</b>  <b>Η κοντινή περιοχή της τρούμπας είναι αναβαθμισμένη κατά τον τελευταίο χρόνο, κάτι το οποίο θα βοηθήσει στην ευκολότερη προσέλκυση επισκεπτών</b>  <b>Άνοδος της κρουαζιέρας στην περιοχή</b></p>	<p>Πιθανότητα ανάγκης εκπόνησης νέας στατικής μελέτης με επιπλέον κόστος για τον επενδυτή          Πολύ μικρός αριθμός θέσεων στάθμευσης στο υπάρχον κτήριο. Ακόμη και με τη δημιουργία νέου μεγαλύτερου χώρου στάθμευσης οι θέσεις και πάλι θα θεωρούνται πιθανότατα λίγες</p>
<b>ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ</b>	<b>ΑΠΕΙΛΕΣ</b>
<p>Ανάπτυξη δραστηριοτήτων από ναυτιλιακές εταιρίες          Αναβάθμιση της περιοχής με την επένδυση της COSCO στο λιμάνι του Πειραιά          Μελλοντική κατασκευή δύο σταθμών του ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ κοντά στον πύργο</p>	<p>Γενικότερη Διεθνής Οικονομική κρίση          Περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής</p>

### 3.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Καθότι κεντρικός σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η εξαγωγή προτάσεων για την αξιοποίηση του πύργου του Πειραιά, ήταν αναγκαία – εντός του τρίτου κεφαλαίου – η παρουσίαση των σταθερών και των δυναμικών δεδομένων του ακινήτου συνοδευόμενα από τη s.w.o.t. ανάλυση. Η περιγραφή των παρακείμενων υποδομών και η αξιολόγηση των δυνατοτήτων τους ήταν αναμφίλεκτα αναγκαία εντός ενός πολεοδομικού ιστού ιδιαίτερα επιβαρυσμένου εξ απόψεως βαθμού δόμησης. Η γρήγορη και αξιόπιστη μεταφορά των ανθρώπων, οι οποίοι δύνανται να αποτελέσουν τους κατοίκους ή τους εργαζόμενους του πύργου, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαγωγής μίας βιώσιμης επενδυτικά πρότασης. Γι' αυτό το λόγο, σημειώθηκε με έμφαση το πρόβλημα της απουσίας χώρων στάθμευσης, κάτι το οποίο άλλωστε θα μπορούσε να επικεντρώσει το ενδιαφέρον και την προσοχή μελλοντικών ερευνητικών εγχειρημάτων. Τέλος, η s.w.o.t. ανάλυση συνέβαλε στη συνομάδωση των δυνατοτήτων και των αδυναμιών, καθώς και των ευκαιριών και των απειλών, της αξιοποίησης του πύργου του Πειραιά προκειμένου να καταδειχθεί κωδικοποιημένα και συγκροτημένα το πλαίσιο εκπόνησης της τελικής πρότασης αξιοποίησης, όπως αυτό παρουσιάζεται στο επόμενο κεφάλαιο.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

### **ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

#### **4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στο τέταρτο και τελευταίο κεφάλαιο της διπλωματικής εργασίας θα αναφερθούμε στην πρόταση αξιοποίησης του πύργου κάνοντας μια εκτενή αναφορά στην προτεινόμενη χρήση ανά όροφο, στο κατασκευαστικό κόστος για την αποπεράτωση του κτηρίου ανά όροφο και ανά χρήση καθώς επίσης και στα εκτιμώμενα έσοδα και έξοδα από τη λειτουργία του. Τέλος, είναι αναγκαίο να αναλύσουμε ποιοί είναι οι πιθανοί τρόποι χρηματοδότησης με τα σημερινά οικονομικά δεδομένα.

#### **4.2 ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΡΟΦΩΝ**

Ο πύργος του Πειραιά όπως αναφέραμε και παραπάνω βρίσκεται σε μια πολύ καλή εμπορικά θέση καθώς είναι πάνω στον παραλιακό δρόμο του λιμανιού και πολύ κοντά στην κεντρική αγορά του Πειραιά και τις πιο σημαντικές δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες της πόλης. Αυτό σε συνδυασμό με το ύψος των 84 μέτρων που έχει, τον καθιστά ως ένα ξεχωριστό μοναδικό κτήριο με τεράστιες δυνατότητες και προοτικές αξιοποίησής του. Η υφιστάμενη αξιοποίηση του είναι σχεδόν ανύπαρκτη, καθώς μόνο στο ισόγειο και τους 2 πρώτους ορόφους στεγάζονται ορισμένες δημόσιες υπηρεσίες, αθλητικοί και πολιτιστικοί σύλλογοι και ένα εμπορικό κατάστημα. Οι υπόλοιποι όροφοι λόγω μη αποπεράτωσης τους είναι κενοί και αχρησιμοποίητοι.

Λόγω των παραπάνω και σε συνδυασμό με τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής του πύργου (λαμβάνοντας πάντα υπ' όψιν και το κτηριολογικό του πρόγραμμα) προτείνονται οι παρακάτω διαφορετικές χρήσεις:

- Καταστήματα – εμπορικές χρήσεις
- Καφετέρια – Εστιατόριο
- Γραφεία – Επαγγελματικοί χώροι
- Ξενοδοχείο
- Καζίνο
- Χώρος στάθμευσης

### **4.2.1 ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Η αξιοποίηση του ισογείου ορόφου καθώς επίσης του 1<sup>ου</sup> και του 2<sup>ου</sup> ορόφου προτείνεται να γίνει με τη λειτουργία εμπορικών καταστημάτων γνωστών διεθνών αλυσίδων, δημιουργώντας έτσι ένα εμπορικό κέντρο σε κεντρικό σημείο του Πειραιά, στο πιο υψηλό και εντυπωσιακό κτήριο της πόλης. Η βιωσιμότητα των συγκεκριμένων καταστημάτων εξασφαλίζεται από την δημοφιλία του συγκεκριμένου κτηρίου, το οποίο αναμένεται όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή του να υποδεχθεί εκατομμύρια επισκέπτες. Οι επιχειρήσεις αυτές αν διαμορφώσουν ένα φιλικό περιβάλλον προς τον επισκέπτη-πελάτη, είναι βέβαιο πως θα έχουν εξασφαλίσει έναν υψηλό τζίρο που θα επιτρέπει τη δημιουργία αξιόλογου περιθώριου κέρδους.

### **4.2.2 ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ**

Στον τρίτο όροφο του κτηρίου προτείνεται να ακολουθηθεί το κτηριολογικό πρόγραμμα με το οποίο είχε μελετηθεί το κτήριο και προέβλεπε τη λειτουργία καφετέριας. Το κτήριο αυτό ακόμη και στον πρώτο όροφο έχει το μοναδικό χάρισμα να έχει όμορφη θέα για όποιον έχει την τύχει να την απολαύσει. Με θέα το λιμάνι και φόντο το μπλε της θάλασσας ο επισκέπτης μπορεί να χαλαρώσει και να αλλάξει παραστάσεις από την ρουτίνα της καθημερινότητας του. Η θέα γίνεται ακόμη πιο όμορφη το απόγευμα με το ηλιοβασίλεμα και το βραδάκι όπου τα πλοία που είναι αγκυροβολημένα μέσα στο λιμάνι είναι φωτισμένα και σε συνδυασμό με τη θάλασσα δημιουργούν ένα ειδυλλιακό τοπίο. Η θέα γίνεται ακόμη καλύτερη στην περίπτωση που η καφετέρια κατασκευαστεί στον τρίτο όροφο του πύργου. Είναι βέβαιο πως λόγω της τοποθεσίας το μαγαζί αυτό θα είναι στα πιο δημοφιλή καφέ ολόκληρου του λεκανοπεδίου, κάτι το οποίο δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις για σημαντικά κέρδη για όποιον θα έχει και τη διαχείριση του.

### **4.2.3. ΓΡΑΦΕΙΑ – ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ**

Από τον τέταρτο έως και τον δωδέκατο όροφο του πύργου προτείνεται να κατασκευαστούν χώροι γραφείων όπου θα φιλοξενηθούν μεγάλες πιθανότατα πολυεθνικές εταιρίες. Οι εταιρίες αυτές θα δραστηριοποιούνται είτε στον κλάδο της ναυτιλίας και του τουρισμού είτε στον κλάδο της ιδιωτικής ασφάλισης είτε θα είναι μεγάλοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί. Εναλλακτικά οι όροφοι αυτοί μπορεί να αποτελέσουν τα κεντρικά γραφεία κάποιου μεγάλου ομίλου που δραστηριοποιείται σε άλλους κλάδους και έχει δραστηριότητα και στην Ελλάδα (π.χ. WIND, COSMOTE, ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ κλπ).

Σημαντικό κριτήριο για τις εταιρίες που θα επιλέξουν τον πύργο για τα κεντρικά γραφεία τους είναι πάντοτε η τοποθεσία και η καλή πρόσβαση που υπάρχει σε αυτή. Ασφαλώς και σαν τοποθεσία λοιπόν ευνοεί την συγκεκριμένη απόφαση των διοικήσεων των εταιριών, ειδικά αυτών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της ναυτιλίας, του τουρισμού ή η δραστηριότητα τους σχετίζεται άμεσα με τους προαναφερθέντες κλάδους, καθώς θα βρίσκονται σε σημείο όπου υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση εταιριών του κλάδου τους και θα έχουν άμεση πρόσβαση στο λιμάνι του Πειραιά. Επίσης, η μελλοντική έλευση του ΜΕΤΡΟ στον Πειραιά και πιο συγκεκριμένα οι δύο στάσεις που θα υπάρχουν κοντά στον πύργο είναι κάτι το οποίο βοηθά πολύ προς την κατεύθυνση αυτή. Σε συνδυασμό και με τα υπόλοιπα μέσα σταθερής τροχιάς, η περιοχή θα θεωρείται εύκολα προσβάσιμη.

#### **4.2.4 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ**

Προτείνεται η δημιουργία ξενοδοχείου πέντε αστέρων, το οποίο θα ξεκινά από τον 13<sup>ο</sup> όροφο και θα εκτείνεται έως και τον 18<sup>ο</sup> όροφο. Ένας από τους κυριότερους λόγους για την πρόταση αυτή είναι το γεγονός πως σε ολόκληρη την περιοχή του Πειραιά μόνο ένα ξενοδοχείο είναι πέντε αστέρων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως υπάρχουν μεγάλα περιθώρια για μια επιχείρηση η οποία θα στοχεύσει στη φιλοξενία διοικητικών στελεχών μεγάλων εταιριών και γενικότερα επαγγελματιών. Λόγω της πολύ καλής ποιότητας των υπηρεσιών και δωματίων του ξενοδοχείου, οι περισσότερες εταιρίες θα επιλέγουν το ξενοδοχείο του πύργου για τη διαμονή των αντιπροσώπων τους στην πόλη του Πειραιά. Ακόμη πιο ελκυστική γίνεται η επένδυση αυτή, αν αναλογιστούμε ότι σχεδόν το σύνολο της εμπορικής δραστηριότητας της πόλης είναι κοντά ή πολύ κοντά από το σημείο όπου βρίσκεται ο πύργος. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως οι επαγγελματίες που θα επιλέγουν να διαμένουν στον πύργο, δε θα χρειάζεται ενδεχομένως να παίρνουν συγκοινωνίες καθώς οι επαγγελματικές συναντήσεις που θα πραγματοποιούν πιθανότατα θα είναι σε πολύ κοντινή απόσταση. Όλα αυτά διαφοροποιούν σημαντικά το συγκεκριμένο ξενοδοχείο και από όλα τα υπόλοιπα της περιοχής. Θα ήταν μεγάλη παράλειψη να μην αναφερθούμε στην εκπληκτική θέα που θα έχουν τα δωμάτια αυτά. Από τον 13<sup>ο</sup> όροφο και άνω, δε θα υπάρχει πλέον κάποιο άλλο κτήριο της πόλης που θα εμποδίζει τους πελάτες να απολαύσουν τα τοπία που γίνονται ορατά προς όποια κατεύθυνση και αν κοιτάξουν. Τέλος, πολύ σημαντικά οικονομικά οφέλη αναμένεται να αποκομίσει η επιχείρηση αυτή και από την παράλληλη λειτουργία καφετέριας, εστιατορίου, κομμωτηρίου και ειδικά διαμορφωμένης μονάδας spa στους χώρους της. Στη μονάδα αυτή θα μπορεί ο πελάτης του ξενοδοχείου να

χαλαρώνει στις εγκαταστάσεις του υδρομασάζ και του Jacuzzi. Επίσης θα υπάρχει εξειδικευμένο προσωπικό για θεραπείες αργίλου, καθαρισμό προσώπου, peeling σώματος καθώς και υπηρεσίες ονυχοπλαστικής(περιποίηση άκρων).

#### **4.2.5 ΚΑΖΙΝΟ**

Η κατασκευή και λειτουργία ενός καζίνο στο κτήριο του πύργου θα έδινε έναν άλλο τόνο στη ζωή της πόλης καθώς και στην κίνηση της. Προτείνεται το καζίνο αυτό να λειτουργήσει στον 19<sup>ο</sup> και 20<sup>ο</sup> όροφο του κτηρίου, δίνοντας έτσι τη δυνατότητα στους επισκέπτες να ψυχαγωγηθούν. Τα καζίνο θεωρούνται σταθερά κερδοφόρες επιχειρήσεις. Δεν είναι τυχαίο εξάλλου πως όλα τα καζίνο της χώρας μας έχουν τεράστιους τζίρους. Εκτός όμως από τον επιχειρηματία που θα είναι ιδιοκτήτης του καζίνο, πολύ σημαντικά οφέλη από τη λειτουργία θα έχουν και όλες οι εμπορικές επιχειρήσεις της περιοχής, καθώς αναμένεται μια πολύ μεγάλη προσέλευση επισκεπτών στην πόλη, οι οποίοι θα δημιουργούν έσοδα και τζίρο και στην υπόλοιπη περιοχή.

#### **4.2.6 ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ**

Ο προτελευταίος όροφος του κτηρίου από την αρχική μελέτη είχε προβλεφθεί να αξιοποιηθεί ως εστιατόριο. Η πρόταση αυτή είναι ίσως η ιδανική. Ένα εστιατόριο σε κεντρικό σημείο της πόλης, στον 21<sup>ο</sup> όροφο του πανύψηλου και εντυπωσιακού πύργου, πάνω από εμπορικά καταστήματα, ξενοδοχείο και καζίνο ακούγεται ως η τέλεια επιχείρηση. Και ποιος δε θα ήθελε να απολαύσει ένα γεύμα ή δείπνο έχοντας μια φανταστική θέα στη θάλασσα. Η απόλυτη χαλάρωση για κάθε πελάτη του συγκεκριμένου εστιατορίου. Με προσεγμένο μενού, καλή ποιότητα στα προϊόντα και ένα εξυπηρετικό προσωπικό η επιχείρηση θα ελκύει όλους τους πολίτες του λεκανοπεδίου της Αττικής και κάθε τουρίστα που θα διέρχεται έστω και λίγο από την πόλη του Πειραιά. Επίσης, μπορεί να λειτουργήσει και ως εστιατόριο για επαγγελματικό δείπνο, ελκύοντας έτσι μια σημαντική μερίδα των επαγγελματιών της πόλης και των γειτονικών περιοχών.

Σε αυτό το σημείο να αναφέρουμε πως ο τελευταίος όροφος του κτηρίου, ο 22<sup>ος</sup>, θα φιλοξενεί βάσει του κτηριολογικού προγράμματος τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις.

#### **4.2.7 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Όπως προαναφέρθηκε στο κεφάλαιο 3.2 της διπλωματικής εργασίας, υπάρχει μεγάλη έλλειψη χώρων στάθμευσης στην περιοχή του κέντρου του Πειραιά. Ακόμη μεγαλύτερο πρόβλημα θα δημιουργηθεί στην περίπτωση που ο πύργος του Πειραιά αξιοποιηθεί με τον οποιονδήποτε τρόπο. Μια λύση στο πρόβλημα αυτό και ταυτόχρονα και μια πηγή εσόδων και οικονομικού κέρδους είναι η δημιουργία ενός υπόγειου τετραώροφου μηχανικού parking στο τμήμα του οικοπέδου που βρίσκεται πίσω από τον πύργο. Οι χώροι στάθμευσης που θα δημιουργηθούν αναμένεται να ανακουφίσουν στο διαχρονικό αυτό πρόβλημα της περιοχής και να επιτρέψουν την πιο εύκολη ανάπτυξη όλων των εμπορικών δραστηριοτήτων που φιλοξενούνται ή πρόκειται μελλοντικά να φιλοξενηθούν στην εγγύτερη περιοχή και φυσικά στο κτήριο του πύργου.

Μια δεύτερη λύση στο πρόβλημα αυτό θα ήταν να φτιαχτεί υπόγειο μηχανικό ή με ράμπα parking στον χώρο του Τινάνειου Κήπου. Η εκδοχή αυτή έχει διαχρονικά απασχολήσει διάφορες Δημοτικές Αρχές στην προσπάθεια τους να επιλύσουν το πρόβλημα που υπάρχει στο κέντρο του Πειραιά της έλλειψης χώρων στάθμευσης.

#### **4.3 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ**

Το συνολικό κόστος κατασκευής εκτιμάται στα 33.101.468 € (Βλέπε Πίνακα 4.2). Ανάλογα με τη χρήση διαμορφώνεται ως εξής:

##### ➤ Καταστήματα – Εμπορική Χρήση

Το κόστος κατασκευής των χώρων που προβλέπονται να χρησιμοποιηθούν για εμπορική χρήση είναι 4.209.475 € (8418,95 τετραγωνικά μέτρα x 500 €/τετραγωνικό μέτρο). Στους συγκεκριμένους ορόφους υπάρχει ήδη ένα σημαντικό ποσοστό αποπεράτωσης, οπότε θα είναι και μικρότερο το κόστος σε σχέση με αυτό που θα ήταν αν κατασκευαζόντουσαν όλα από την αρχή.

##### ➤ Καφετέρια

Το κόστος κατασκευής του τρίτου ορόφου που προβλέπεται να χρησιμοποιηθεί ως καφετέρια είναι 982.632,5 € (1034,35 τετραγωνικά μέτρα x 950 €/τετραγωνικό μέτρο)

##### ➤ Γραφεία – Επαγγελματικοί χώροι

Το κόστος κατασκευής των ορόφων από τον τέταρτο έως και τον δωδέκατο που προβλέπεται να λειτουργήσουν επαγγελματικά γραφεία είναι 7.447.320 € (9309,15 τετραγωνικά μέτρα x 800 €/τετραγωνικό μέτρο)

➤ Ξενοδοχείο

Το κόστος κατασκευής των ορόφων από τον 13<sup>ο</sup> έως και τον 18<sup>ο</sup> που προβλέπεται να λειτουργήσει το ξενοδοχείο και οι υπόλοιπες υπηρεσίες της συγκεκριμένης επιχείρησης (καφετέρια, εστιατόριο, κέντρο spa, κομμωτήριο) είναι 9.309.150 € (6206,1 τετραγωνικά μέτρα x 1500 €/τετραγωνικό μέτρο).

➤ Καζίνο

Το κόστος κατασκευής του 19<sup>ου</sup> και 20<sup>ου</sup> ορόφου όπου προβλέπεται να λειτουργήσει το καζίνο είναι 1.345.880 € (1682,35 τετραγωνικά μέτρα x 800 €/τετραγωνικό μέτρο).

➤ Εστιατόριο

Το κόστος κατασκευής του 21<sup>ου</sup> ορόφου ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί ως εστιατόριο είναι 1.034.350 € (1034,35 τετραγωνικά μέτρα x 1000 €/τετραγωνικό μέτρο).

Να σημειώσουμε πως και στον 22<sup>ο</sup> όροφο θα χρειαστεί να γίνουν κάποιες κατασκευές για την αποπεράτωση του των οποίων το κόστος υπολογίζεται σε 568.892,5€ (550 €/τετραγωνικό μέτρο x 1034,35 τετραγωνικά μέτρα). Το ίδιο ισχύει και για τα δύο υπόγεια. Το συνολικό κόστος υπολογίζεται σε 1.404.468 € ( 3.511,17 τετραγωνικά μέτρα x 400 €/τετραγωνικό μέτρο)

➤ Parking

Το κόστος κατασκευής του τετραώροφου χώρου στάθμευσης στο τμήμα του οικοπέδου πίσω από τον πύργο είναι 3.400.000 € ( 2000 τετραγωνικά μέτρα x 1700 €/ανά τετραγωνικό μέτρο).

Στα παραπάνω θα πρέπει να προσθέσουμε το κόστος των μελετών και του project management, το πιθανό έξοδο του μεσίτη, κάποια νομικά έξοδα καθώς και το ενδεχόμενο κόστος που θα προκύψει για την στατική επάρκεια του κτηρίου (κάτι το οποίο όμως δε γνωρίζουμε αν τελικά θα προκύψει).

Αν υποθέσουμε ότι τα σίγουρα έξοδα είναι το κατασκευαστικό κόστος (29.747.023,5 €) και το κόστος μελετών και του project management ( 3,5 % του κατασκευαστικού = 1.041.139,2 €), το συνολικό κόστος ανέρχεται στα 30.788.162,7 €.



Πίνακας 4.2

Κατασκευαστικό κόστος πύργου

ΟΡΟΦΟΣ/ ΧΡΗΣΗ	ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€/ Τ.Μ.)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
<b>Β Υπόγειο</b>	1386,23	400	554.492 €
<b>Α Υπόγειο - parking</b>	2124,94	400	849.976 €
<b>Ισόγειο - Καταστήματα</b>	2124,47	500	1.062.235 €
<b>1ος - Καταστήματα</b>	3147,24	500	1.573.620 €
<b>2ος - Καταστήματα</b>	3147,24	500	1.573.620 €
<b>3ος - Καφετέρια</b>	1034,35	950	982.632,5 €
<b>4ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>5ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>6ος -Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>7ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>8ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>9ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>10ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>11ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>12ος - Γραφεία</b>	1034,35	750	775.762,5 €
<b>13ος - Ξενοδοχείο</b>	1034,35	1550	1.603.242,5 €
<b>14ος - Ξενοδοχείο</b>	1034,35	1550	1.603.242,5 €
<b>15ος - Ξενοδοχείο</b>	1034,35	1550	1.603.242,5 €
<b>16ος - Ξενοδοχείο</b>	1034,35	1550	1.603.242,5 €
<b>17ος - Ξενοδοχείο</b>	1034,35	1550	1.603.242,5 €
<b>18ος – Κέντρο spa, καφέ, εστιατόριο, κομμωτήριο</b>	1034,35	1550	1.603.242,5 €
<b>19<sup>ος</sup> - Καζίνο</b>	1034,35	800	827.480 €
<b>20<sup>ος</sup> - Καζίνο</b>	648,01	800	518.408 €
<b>21<sup>ος</sup> - Εστιατόριο</b>	1034,35	1000	1.034.350 €
<b>22<sup>ος</sup> – Κοινόχρηστοι χώροι</b>	1034,35	550	568.892,5 €
<b>Πολύωροφο μηχανικό parking</b>	2000	1800	3.600.000 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	36230,9		29.747.023,5 €
<b>Μελέτες – Project Management</b>			1.041.139,2 €
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>			30.788.162,7 €

Πηγή: Δήμος Πειραιά

## **4.4 ΕΣΟΔΑ – ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ**

### **4.4.1 ΕΣΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ**

Τα εκτιμώμενα έσοδα της επένδυσης περιγράφονται παρακάτω ως εξής:<sup>2</sup>

#### **ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Τα έσοδα από τα εμπορικά καταστήματα, τα οποία καταλαμβάνουν τον ισόγειο και τους 2 πρώτους ορόφους υπολογίζονται σε 3.540.694,8 €. Το εκτιμώμενο αυτό έσοδο προκύπτει λαμβάνοντας υπ' όψιν συγκριτικά στοιχεία τρεχουσών τιμών μίσθωσης καταστημάτων στο κέντρο της πόλης του Πειραιά. Τα ισόγεια καταστήματα άνω των 200 τετραγωνικών μέτρων στις κεντρικές οδούς του Πειραιά μισθώνονται από 40€ έως και 75€/τετραγωνικό μέτρο. Εμείς υπολογίσαμε ως τιμή ενοικίου 50€/τετραγωνικό μέτρο για τα ισόγεια καταστήματα κατά μέσο όρο και 30€/τετραγωνικό μέτρο για τα καταστήματα του 1<sup>ου</sup> και του 2<sup>ου</sup> ορόφου.

#### **ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ**

Τα έσοδα από την καφετέρια του τρίτου ορόφου θα προέλθουν από τη διαδικασία της μίσθωσης σε κάποιον επαγγελματία που θα δοθεί και θα τη δουλέψει. Λόγω του σημείου της καφετέριας και της θέας που διαθέτει η τιμή ενοικίασης θα είναι 25€/τετραγωνικό μέτρο. Αυτό αντιστοιχεί σε ετήσια έσοδα της τάξεως των 310.305 €.

#### **ΓΡΑΦΕΙΑ – ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ**

Οι επόμενοι εννέα όροφοι( 4<sup>ος</sup> – 12<sup>ος</sup> ) θα διατεθούν όπως έχουμε αναφέρει βάσει της πρότασης μας ως χώροι επαγγελματικών γραφείων. Λόγω της θέσης που έχει ο πύργος του Πειραιά, ο οποίος βρίσκεται στο κέντρο ουσιαστικά των κτηρίων των ναυτιλιακών εταιριών, μπορεί να αποτελέσει το σημείο αναφοράς του κλάδου αυτού, ο οποίος είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος στην περιοχή λόγω του λιμανιού. Έτσι θεωρούμε πως η τιμή ενοικίασης μπορεί να ξεκινήσει από τα 16€/τετραγωνικό μέτρο για τον τέταρτο όροφο και κάθε επίπεδο που ανεβαίνουμε να αυξάνεται κατά 3% λόγω αύξησης της εμπορικότητας των πιο υψηλών επιπέδων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως το χαμηλότερο ενοίκιο θα είναι

---

<sup>2</sup> Οι πληροφορίες και τα οικονομικά δεδομένα του παρόντος υποκεφαλαίου αντλούνται από δημοσίευτη έκθεση του Δήμου Πειραιά.

στα 16€/τετραγωνικό μέτρο και το υψηλότερο ενοίκιο θα είναι περίπου στα 20€/τετραγωνικό μέτρο. Άρα τα συνολικά ετήσια έσοδα από μισθώματα αν είναι καθ'όλη τη διάρκεια του έτους μισθωμένα θα ανέρχονται σε περίπου 2.012.000 €. Αφαιρούμε περίπου 160.000 € ετησίως με την παραδοχή ότι οι χώροι γραφείων θα είναι κατά μέσο όρο έντεκα μήνες μισθωμένοι. Επομένως τα έσοδα εκτιμώνται σε 1.852.000 €.

## ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

Τα έσοδα του ξενοδοχείου θα προέλθουν από την ενοικίαση των δωματίων καθώς και από τα έσοδα των υπολοίπων υπηρεσιών (εστίαση, κέντρο spa, κομμωτήριο). Το ξενοδοχείο θα διαθέτει 10 σουίτες, 10 μονόκλινα, 40 δίκλινα και 20 τρίκλινα δωμάτια, τα οποία ενδεικτικά θα έχουν ως τιμή ενοικίασης 500€, 170€, 220€, 280€ αντίστοιχα ανά ημέρα. Οι παραπάνω τιμές διαμορφώνονται από την κατηγορία του δωματίου, τον όροφο που βρίσκονται και τη θέα που έχουν και φυσικά από τις παροχές του κάθε δωματίου. Η λειτουργία του ξενοδοχείου θα είναι όλο το έτος ενώ η μέση ετήσια πληρότητα του θεωρούμε πως θα είναι 65%, καθώς ο Πειραιάς είναι η πόλη που μπορεί να αποτελέσει εξίσου έναν επαγγελματικό αλλά και τουριστικό προορισμό. Εξάλλου ας μην ξεχνάμε πως ο Πειραιάς και πιο συγκεκριμένα το λιμάνι του, αποτελεί και την δίοδο για πολλούς υψηλούς τουριστικούς προορισμούς, κάτι το οποίο αυξάνει την αξία του ως περιοχή. Τα ετήσια λοιπόν έσοδα από τη λειτουργία των δωματίων εκτιμώνται σε 5.005.975 €. Ταυτοχρόνως σημαντικά έσοδα θα αποκομίζονται και από τη λειτουργία των υπολοίπων χώρων του ξενοδοχείου. Πιο συγκεκριμένα αναφέρουμε πως από τη λειτουργία του εστιατορίου προκύπτει ένα έσοδο 2.500.000 €, από τη λειτουργία της καφετέριας 1.150.000 €, από τη λειτουργία του κέντρου spa 700.000 € και από τη λειτουργία του κομμωτηρίου 150.000 €. Επομένως, τα συνολικά έσοδα του ξενοδοχείου κατά έτος λειτουργίας εκτιμώνται σε 9.505.975 €.

## ΚΑΖΙΝΟ

Το εκτιμώμενο έσοδο από τη λειτουργία του καζίνο ανέρχεται στα 67.294,4 € μηνιαίως ή 807.532,8 € ετησίως και προέρχεται από το μηνιαίο μίσθωμα του 19<sup>ου</sup> και 20<sup>ου</sup> ορόφου προς 40 €/τετραγωνικό μέτρο. Η τιμή αυτή θεωρείται απολύτως λογική, αν αναλογιστεί κανείς την κίνηση που θα έχει η συγκεκριμένη επιχείρηση. Ίσως να είναι η ελάχιστη τιμή που θα μπορούσε να δοθεί, δεδομένου ότι εκτός από τα έσοδα που θα προκύπτουν από τους Έλληνες καθ'όλη τη διάρκεια της χρονιάς, εξίσου μεγάλος θα είναι και ο αριθμός των

ξένων επισκεπτών κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες κατά την περίοδο των διακοπών τους.

## ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

Το εκτιμώμενο ετήσιο έσοδο από τη λειτουργία του 21<sup>ου</sup> ορόφου ως εστιατόριο ανέρχεται στα 558.549 €, υπολογίζοντας μίσθωμα 45 €/τετραγωνικό μέτρο, τιμή η οποία θεωρείται η ελάχιστη που θα μπορούσε να δοθεί, καθώς ο χώρος αυτός είναι ο τελευταίος σε λειτουργία όροφος του πύργου, κάτι το οποίο κάνει δίνει στην επιχείρηση ένα ιδιαίτερο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι οποιασδήποτε άλλης επιχείρησης στον κλάδο της εστίασης σε ολόκληρο το λεκανοπέδιο της Αττικής.

## PARKING

Αν υποθέσουμε ότι θα δημιουργηθούν περίπου 120 θέσεις parking, εκ των οποίων οι 50 θα δίνονται στους ιδιοκτήτες των εμπορικών καταστημάτων, του καζίνο, του ξενοδοχείου, της καφετέριας και του εστιατορίου καθώς και σε μερικούς πελάτες του ξενοδοχείου χωρίς επιπλέον χρέωση, το εκτιμώμενο ετήσιο έσοδο με μία μέση πληρότητα του parking στο 65% και με ημερήσια χρέωση στα 12 €/θέση στάθμευσης θα είναι 199.290 €.

Συνεπώς, τα συνολικά ετήσια εκτιμώμενα έσοδα από τη λειτουργία όλων των χρήσεων του πύργου ανέρχονται σε 16.774.336,6 €.

### **4.4.2 ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ – ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**

Τα εκτιμώμενα έξοδα της χρήσης όλων των χώρων του πύργου αναλύονται ως εξής:

#### ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Για τη βασική συντήρηση των καταστημάτων του ισογείου και των δύο πρώτων ορόφων το ετήσιο κόστος υπολογίζεται σε 12.628,425 € (0,3 % του κατασκευαστικού κόστους).

#### ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ

Για τη βασική συντήρηση του τρίτου ορόφου όπου θα λειτουργεί η καφετέρια το ετήσιο κόστος υπολογίζεται σε 2.947,9 € (0,3 % του κατασκευαστικού κόστους).

#### ΓΡΑΦΕΙΑ – ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Για τη συντήρηση των ορόφων ( 4<sup>ος</sup>-12<sup>ος</sup> ) όπου θα στεγάζονται τα γραφεία των επιχειρήσεων το ετήσιο κόστος υπολογίζεται σε 22.341,96 € (0,3 % του κατασκευαστικού κόστους ).

## ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

Το λειτουργικό κόστος των δωματίων είναι περίπου το 30% των εσόδων που αποφέρει το κάθε δωμάτιο ξεχωριστά. Αντίστοιχα το λειτουργικό κόστος του εστιατορίου, της καφετέριας, του κέντρου spa και του κομμωτηρίου ανέρχεται στο 65%, 55%, 55% και 40% των εσόδων τους αντιστοίχως. Άρα, το ετήσιο λειτουργικό κόστος από την παροχή των παραπάνω υπηρεσιών είναι 4.204.292,5 €.

Επίσης, θα πρέπει να υπολογίσουμε και κάποια επιπλέον έξοδα που θα πρέπει η επιχείρηση να κάνει όπως είναι τα έξοδα διαφήμισης και marketing ( 10% των συνολικών εσόδων ), τα έξοδα που προκύπτουν από τους λογαριασμούς ΔΕΚΟ (8% των συνολικών εσόδων ), τα έξοδα ασφάλισης της επιχείρησης ( 3 % των εσόδων) καθώς και τα έξοδα διοίκησης ( 7% των εσόδων ). Συνολικά τα επιπλέον έξοδα ανέρχονται σε 2.661.673 €.

Επομένως, το σύνολο των εξόδων για τη λειτουργία των ορόφων από τον 13<sup>ο</sup> έως και τον 18<sup>ο</sup> είναι 6.865.965,5€.

## ΚΑΖΙΝΟ

Για τη συντήρηση των δύο ορόφων που θα λειτουργεί το καζίνο το ετήσιο κόστος υπολογίζεται σε 4.037,664 € (0,3 % του κατασκευαστικού κόστους ).

## ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

Για τη συντήρηση του 21<sup>ου</sup> ορόφου στον οποίο θα βρίσκεται το εστιατόριο το ετήσιο κόστος ανέρχεται σε 3.103,05 € ( 0,3 % του κατασκευαστικού κόστους ).

## PARKING

Τα έξοδα που προκύπτουν από τη λειτουργία του parking είναι η μισθοδοσία 3 υπαλλήλων (35000 €), το κόστος συντήρησης (12.000 €), το κόστος συντήρησης του Ηλεκτρομηχανολογικού του εξοπλισμού (40.000 €) και τέλος η ασφάλιση του parking ως επιχείρηση (15.000€). Το συνολικό κόστος είναι 102.000 €.

## ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΥΡΓΟΥ

Απομένει να υπολογίσουμε το ετήσιο κόστος συντήρησης των δύο υπογείων και του τελευταίου ορόφου όπου βρίσκονται οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτηρίου. Το εκτιμώμενο κόστος ανέρχεται σε 19.731,725 € (1% του κατασκευαστικού κόστους).

Επομένως, τα συνολικά ετήσια έξοδα λειτουργίας των επιχειρήσεων και του κόστους συντήρησης των κτηριακών εγκαταστάσεων ανέρχονται σε 7.032.756,224 €.

Συμπερασματικά αναφέρουμε πώς η επένδυση κρίνεται συμφέρουσα για τον επενδυτή, καθώς το ετήσιο κέρδος που προκύπτει κατά το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας είναι 9.741.590,376 €.

### **4.5 ΤΡΟΠΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

Απαραίτητη προϋπόθεση κάθε νέου έργου και επένδυσης είναι η διάθεση των απαιτούμενων κονδυλίων ώστε η σχετική μελέτη του έργου να προχωρήσει και στην πράξη. Χωρίς τα προϋπολογιζόμενα χρήματα είναι αυτονόητο πως η επένδυση δε μπορεί να προχωρήσει. Παρακάτω θα αναφερθούμε στις πιθανές περιπτώσεις χρηματοδοτήσεων που υπάρχουν για τη συγκεκριμένη επένδυση.

Στην περίπτωση του πύργου αναζητούμε τα κονδύλια αρχικά για την αποπεράτωση του και στη συνέχεια έχει ενδιαφέρον η εξεύρεση των χρημάτων για την κατασκευή των συγκεκριμένων ειδών επιχειρήσεων βάσει της πρότασης που έχουμε αναπτύξει παραπάνω.

#### ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΟ για το ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 2014-2020

Μια πρώτη ιδέα θα ήταν να αναζητήσουμε τη χρηματοδότηση μέσα από το καινούριο Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ) 2014-2020. Μελετώντας όλους τους άξονες προτεραιότητας και τους στόχους του νέου ΕΣΠΑ δεν φαίνεται να υπάρχει δυνατότητα διάθεσης κονδυλίων καθώς έργα σαν την αποπεράτωση του πύργου του Πειραιά δεν είναι στις προτεραιότητες του νέου ΕΣΠΑ. Η μόνη περίπτωση που θα υπήρχε για χρηματοδότηση θα ήταν σε δεύτερη φάση, αφού θα είχε ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτηρίου. Μέσα από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία» (Βλέπε ενδεικτικά ΕΣΠΑ (2014-2020)) ήδη πριν από μερικούς μήνες βγήκαν κάποιες προσκλήσεις ενδιαφέροντος μέσα από τις οποίες θα δοθεί μερική ή συνολική χρηματοδότηση για τουριστικές επιχειρήσεις ή επιχειρήσεις οι οποίες ανήκουν σε αποφοίτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Σε αυτό το πλαίσιο θα μπορούσε υπό

προϋποθέσεις να ενταχθεί η επιχείρηση του ξενοδοχείου και ενδεχομένως και οι υπόλοιπες προτεινόμενες επιχειρήσεις που θα λειτουργούν στον πύργο.

#### ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ( ΣΔΙΤ )

Μια δεύτερη περίπτωση η οποία φαίνεται να είναι υλοποιήσιμη είναι η σύμπραξη του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα. Στην περίπτωση αυτή ο δήμος του Πειραιά βρίσκεται σε αναζήτηση ενός ιδιώτη επενδυτή με σκοπό να χρηματοδοτηθεί ένα μέρος της επένδυσης από τον ιδιώτη και ένα μέρος από τον δήμο. Οι δυνατότητες του δήμου του Πειραιά βέβαια πρέπει να αναφέρουμε πως είναι πολύ περιορισμένες και μόνο με δανειοδότηση από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων θα μπορούσε να προχωρήσει σε κάτι τέτοιο. Αν προκριθεί η περίπτωση αυτή ο ιδιώτης θα πρέπει να συμβάλει στο μεγαλύτερο μέρος της επένδυσης. Η συμφωνία των δύο συμβαλλομένων μερών θα προβλέπει την αποκλειστική χρήση των χώρων από τον ιδιώτη για ένα μακροχρόνιο διάστημα (π.χ 20 έτη) με κάποιο ετήσιο αντισταθμιστικό όφελος για τον δήμο. Μετά την 20ετία το οικονομικό όφελος για τον δήμο μπορεί να βελτιωθεί σημαντικά. Όλα αυτά όμως εξαρτώνται από το ποσοστό συμμετοχής των δύο μερών στο κατασκευαστικό κόστος. Ο δήμος προσφέρει το οικοπέδο και ένα τμήμα της κατασκευής και ο ιδιώτης βοηθά στην ολοκλήρωση του έργου δαπανώντας ένα αξιόλογο ποσό για την ολοκλήρωση της κατασκευής και την έναρξη λειτουργίας των επιχειρήσεων.

#### ΠΩΛΗΣΗ – ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΣΕ ΙΔΙΩΤΗ

Η πιο πιθανή περίπτωση για την αποπεράτωση του πύργου και την έναρξη λειτουργίας των επιχειρήσεων του είναι η πώληση του οικοπέδου και του κτίσματος σε ιδιώτη μέσα από την οποία ο δήμος του Πειραιά θα επωφεληθεί ένα υπέρογκο ποσό που θα του δώσει τη δυνατότητα να ξεχρεώσει αρκετά από τα δάνεια του και να ανασάνει οικονομικά. Παράλληλα, θα επωφεληθεί από την αξιοποίηση του πύργου καθώς θα δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας στην περιοχή, κάτι το οποίο θα βοηθήσει στην μείωση της ανεργίας. Παράλληλα θα αναβαθμιστεί το κέντρο του Πειραιά και η περιοχή του λιμανιού.

Εναλλακτικά μπορεί να συμφωνήσει ο δήμος Πειραιά με τον ιδιώτη επενδυτή να βάλει ο ιδιώτης εξ ολοκλήρου το ποσό της αποπεράτωσης του έργου και να του το παραχωρήσει για ένα μακροχρόνιο διάστημα σαν αποκλειστική χρήση και εκμετάλλευση. Μετά τη λήξη

της περιόδου αυτής, ανάλογα με τη συμφωνία των δύο μερών, θα μπορεί να υπάρχει κοινή ωφέλεια και για τα δύο μέρη με προτεραιότητα φυσικά και πάλι στον ιδιώτη.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις το ελληνικό δημόσιο, η πόλη και οι δημότες του Πειραιά θα βγουν σημαντικά κερδισμένοι. Το κτήριο αυτό έδω και 45 χρόνια υπάρχει σαν ένα κτήριο – φάντασμα το οποίο δυστυχώς δεν προσφέρει το παραμικρό στην πόλη με το μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας και ενός εκ των μεγαλύτερων και εμπορικότερων λιμανιών της Ευρώπης. Η νέα Δημοτική Αρχή της πόλης θα μπορέσει άραγε να αλλάξει την υφιστάμενη κατάσταση και να αξιοποιήσει αυτόν τον «κοιμώμενο γίγαντα» ή θα παραδώσει στους επόμενους ένα κενό και ανεκμετάλλευτο κτήριο για ακόμη μία φορά όπως έκαναν και οι προηγούμενες δημοτικές Αρχές;

#### **4.6 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ**

Κλείνοντας την εργασία αυτή κρίθηκε αναγκαίο να προτείνουμε με ποιον τρόπο μπορεί να αξιοποιηθεί ο πύργος ώστε να αποτελέσει μια σταθερά συμφέρουσα επένδυση. Ο συνδυασμός των χρήσεων αποτελεί ενδεχομένως μια πολύ καλή επιλογή καθώς η μία χρήση συμπληρώνει την άλλη, κάτι το οποίο συντελεί στην συνολικότερη αξιοποίηση με τον πιο αποδοτικό οικονομικά τρόπο. Η ανάλυση των εσόδων και των εξόδων σε συνάρτηση με το αρχικό κατασκευαστικό κόστος αποδεικνύει πως μέσα σε μια πενταετία το αργότερο ο πύργος θα αρχίσει να αποδίδει καθαρό κέρδος στον επένδυτη έχοντας κάνει απόσβεση όλων των χρημάτων που θα έχουν δοθεί συνολικά για την κατασκευή και τη συντήρηση του. Μάλιστα, στην περίπτωση που οι επιχειρήσεις έχουν μεγαλύτερη πληρότητα από την περιγραφόμενη (κάτι πολύ πιθανό) και κάνουν μεγαλύτερους τζίρους, το χρονικό αυτό διάστημα μπορεί να μειωθεί σημαντικά.



## ΣΥΝΟΨΗ

Η εργασία αυτή πραγματεύεται το ζήτημα της αξιοποίησης του πύργου του Πειραιά μέσα από μία σειρά αναλυτικών περιγραφών και απαντήσεων σε κεντρικά ερωτήματα που απασχολούν το συγγραφέα. Εξάγονται σημαντικά συμπεράσματα που μπορούν να συμβάλλουν στην ανάληψη μιας σωστής απόφασης σχετικά με τον τρόπο που θα αξιοποιηθεί ο πύργος. Η ευρύτερη περιοχή του πύργου συμπεριλαμβάνει την κεντρική αγορά του Πειραιά, τις πιο σημαντικές δημόσιες υπηρεσίες της πόλης και μια πλειάδα από ναυτιλιακές και τουριστικές εταιρίες καθώς και υποκαταστήματα γνωστών διεθνών εταιριών. Ο πύργος ενδείκνυται για την κατασκευή ενός εμπορικού κέντρου με παράλληλη λειτουργία ξενοδοχείου, εστιατορίου, καφετέριας, καζίνο και χώρων γραφείων μεγάλων εταιριών, καθώς το κεντρικό σημείο στο οποίο βρίσκεται, δίνει τη δυνατότητα στον επισκέπτη να έχει εύκολη πρόσβαση είτε μέσω επιβατικού ιδιωτικού μέσου είτε μέσω των αστικών συγκοινωνιών που υπάρχουν. Μάλιστα, με την προγραμματισμένη κατασκευή δύο σταθμών του ΜΕΤΡΟ σε μικρή απόσταση από τον πύργο, η πρόσβαση θα γίνει ακόμη ευκολότερη. Επίσης, γίνεται αναφορά στην ιδέα της δημιουργίας ενός ναυτιλιακού city με επίκεντρο τον πύργο του Πειραιά, κάτι το οποίο συμπεραίνουμε πως μπορεί να επιτευχθεί. Ταυτοχρόνως επισημαίνεται η υφιστάμενη έλλειψη χώρων στάθμευσης της περιοχής και προτείνονται δύο λύσεις. Η πρώτη είναι με την κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης στο οικόπεδο του πύργου και η δεύτερη λύση είναι με την κατάσκευή αντίστοιχου χώρου στάθμευσης στον Τινάνειο Κήπο. Οι προτεινόμενες χρήσεις των ορόφων του κτηρίου περιγράφονται αναλυτικά και αποδεικνύεται με ειδική αναφορά στα έσοδα και τα έξοδα χρήσης πώς η επένδυση αυτή μπορεί να είναι κερδοφόρα μακροπρόθεσμα για τον επενδυτή δίνοντας ταυτοχρόνως τη δυνατότητα στην πόλη του Πειραιά να επωφεληθεί μέσα από την αύξηση της εμπορικής κίνησης και των νέων θέσεων εργασίας. Τέλος, εξάγεται το συμπέρασμα πώς τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο μόνο με τη συμμετοχή ιδιώτη επενδυτή θα μπορέσει να χρηματοδοτηθεί η αποπεράτωση του κτηρίου.



# ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## Ελληνική

1. Ρ. Γκέκας, Κ. Μήτσου, (2008) «Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ», Επιθεώρηση Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Μάρτιος 2008
2. ΕΕΤΑ ΑΕ, «Οδηγός διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας ΟΤΑ», ΥΠΕΣ-ΚΕΔΚΕ
3. Γράτσος, Γ. (2013), «Αναπτυξιακή εθνική ναυτιλιακή στρατηγική», Ναυτικό Επιμελητήριο της Ελλάδος, Πειραιάς.
4. Δήμος Πειραιά (2012), «Πρόταση αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας Δήμου Πειραιά», Δημοσίευτη έκθεση.
5. Γεωργόπουλος, Ν. (2004), *Στρατηγικό Μάνατζμεντ*, Εκδόσεις Μπένος, Αθήνα.
6. Γκέκας Ρ., (2016), Πανεπιστημιακές Σημειώσεις «Οικονομική Διαχείριση και Έλεγχος Φορέων Τοπικής και Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης», ΔΔΠΜΣ «Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη και Αυτοδιοίκηση», Αθήνα.

## Διαδικτυακοί τόποι / Ιστοσελίδες

1. ΕΣΠΑ (2014-2020). *ΕΠ Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα & Καινοτομία (ΕΠΑνΕΚ)*. [online] Διαθέσιμο στη δ/ση <https://www.espa.gr/el/pages/staticOPEpanek.aspx> [Πρόσβαση 14 Σεπτεμβρίου 2016].
2. Βανδώρος, Α., (2009). *Πύργος Πειραιά – ο κοιμώμενος γίγαντας*. [online] Διαθέσιμο στη δ/ση [www.greekarchitects.gr/gr/ta-ψηλα-κτηρια/πύργος-πειραιά----ο-κοιμώμενος-γίγαντας-id2696](http://www.greekarchitects.gr/gr/ta-ψηλα-κτηρια/πύργος-πειραιά----ο-κοιμώμενος-γίγαντας-id2696) [Πρόσβαση 12 Σεπτεμβρίου 2016].
3. Αττικό Μετρό Α.Ε. (2007). *Πειραιάς*. [online] Διαθέσιμο στη δ/ση <http://www.ametro.gr/page/default.asp?la=1&id=383> [Πρόσβαση 14 Σεπτεμβρίου 2016].