

‘ΝΕΟΙ ΤΟΠΟΙ’ ΤΩΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ:

**ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΩΝ & ΚΕΝΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΩΣ
‘ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ‘COWORKING SPACES’ (CWSs)**

ΑΣΠΑ ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ

Καθ. Πολεοδομίας & Αστικού Σχεδιασμού,
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης,
Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Ο ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

ως **‘μηχανή’ οικονομικής ανάπτυξης** στη μεταβιομηχανική πόλη.

Τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, το περιβάλλον της παγκοσμιοποίησης, της μετακίνησης κεφαλαίων και επιχειρήσεων, και της μετεγκατάστασης παραδοσιακών κλάδων επιχειρήσεων από τις ώριμες οικονομικά περιοχές (Ευρώπη, ΗΠΑ) στις αναπτυσσόμενες περιοχές (Βαλκάνια, Ασία, Λατινική Αμερική) συνοδεύτηκε από **μια έντονη ανάπτυξη πολιτιστικών οικονομικών δραστηριοτήτων στις Ευρωπαϊκές πόλεις**. Η παραγωγή και η κατανάλωση προϊόντων και υπηρεσιών πολιτισμού και ψυχαγωγίας έγιναν **η ‘μηχανή’ της οικονομικής ανάπτυξης των Ευρωπαϊκών πόλεων στη μεταβιομηχανική εποχή**.

Ο Sir Peter Hall, distinguished Professor, the Bartlett School, UCL, ήταν από τους πρώτους στην ακαδημαϊκή κοινότητα που με έμφαση έγραφε ήδη το 2000: ***“Culture is now seen as the magic substitute for all the lost factories and warehouses and as a device that will create a new urban image, making the city more attractive to mobile capital and mobile professional workers”***.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Η ‘πολιτιστικοποίηση’ των κέντρων των Ευρωπαϊκών πόλεων (1990 -).

Από τη δεκαετία του ‘90, η άνθιση των οικονομικών δραστηριοτήτων πολιτισμού και ελεύθερου χρόνου στις Ευρωπαϊκές πόλεις εισήγαγε και **νέους τύπους αστικών αναπλάσεων:**

- εγκαταλειμμένων βιομηχανικών περιοχών,
- παλιών λιμενικών εγκαταστάσεων σε υπολειτουργία ή αχρησία, στα κέντρα των πόλεων,
- Υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών κατοικίας,

Σε όλα τα Σχέδια Ανάπλασης, οι οικονομικές δραστηριότητες πολιτισμού και ελεύθερου χρόνου δημιουργούσαν **‘χωρικές συγκεντρώσεις’ (clusters)** σηματοδοτώντας **την ‘πολιτιστικοποίηση’ των κέντρων των Ευρωπαϊκών πόλεων.**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: **‘Πολιτιστικοποίηση’ & Νέα Επίκεντρα** στις Ευρωπαϊκές πόλεις.

Για 3 δεκαετίες, οι Ευρωπαϊκές πόλεις προώθησαν, σχεδίασαν, ανάπλασαν και αναγέννησαν υποβαθμισμένες περιοχές ως

- **‘Επίκεντρα Υψηλού Πολιτισμού’:** clusters μουσείων, εκθεσιακών χώρων, θεάτρων, Μεγάρων Μουσικής, Συνεδριακών Κέντρων, κ.α., με συμπληρωματικές οικονομικές δραστηριότητες ψυχαγωγίας όπως καφέ, εστιατόρια, βιβλιοπωλεία, κα.
- **‘Επίκεντρα Δημοφιλούς Ψυχαγωγίας’:** clusters καφέ, εστιατορίων, κλαμπ ζωντανής μουσικής, θεάτρων, κινηματογράφων, κα., με συμπληρωματικές τις δημιουργικές οικονομικές δραστηριότητες όπως εκδοτικοί οίκοι, γραφεία Αρχιτεκτόνων, ατελιέ καλλιτεχνών, εργαστήρια χειροποίητων καλλιτεχνικών αντικειμένων διακόσμησης, και πειραματικές σκηνες θεάτρου.
- **‘Παραλιακά Επίκεντρα Πολιτισμού και Ελεύθερου χρόνου’:** δίπλα στο ποτάμι ή τη θάλασσα, με clusters μουσείων, εκθεσιακών χώρων, θεάτρων, Μεγάρων Μουσικής, Συνεδριακών Κέντρων, κ.α., και συμπληρωματικές οικονομικές δραστηριότητες όπως καφέ, εστιατόρια, γραφεία, αλλά και κατοικία.



Amsterdam Museumplein



Vienna Museum Quarter



Temple Bar, Dublin



Southbank, London's great culture & leisure waterfront epicentre

Μεγάλης κλίμακας παραγωγή επικέντρων πολιτισμού & τα ζητήματα της Βιωσιμότητας

Μετά από 2 δεκαετίες εμπειρίας και λειτουργίας Επικέντρων Πολιτισμού, φαίνεται ότι ένας μεγάλος αριθμός επικέντρων ' συνεχίζουν μια επιτυχημένη πορεία ανάπτυξης, ενώ κάποια άλλα δείχνουν σημάδια παρακμής.

Ο Βαθμός Βιωσιμότητας των Επικέντρων Πολιτισμού έχει συγκεντρώσει το ενδιαφέρον της ακαδημαϊκής κοινότητας: Σύμφωνα με έρευνες, **ο βαθμός Βιωσιμότητας συνδέεται με**

- **(α) τον αριθμό επικέντρων Πολιτισμού σε μια πόλη, και**
- **(β) την χωρική κλίμακα των επικέντρων.**

Ειδικότερα,

- **Σε Μητροπόλεις** όπως το Λονδίνο, το Παρίσι, το Βερολίνο, η Νέα Υόρκη, κα., οι οποίες έχουν ισχυρό οικονομικό και πολιτισμικό αποτύπωμα σε περιφερειακό, εθνικό και διεθνές επίπεδο, **η βιωσιμότητα μεγάλου αριθμού και μεγάλης χωρικής κλίμακας επικέντρων πολιτισμού, είναι εν πολλοίς διασφαλισμένη.**
- Αντιθέτως, **σε μεγάλες και μεσαίου μεγέθους πόλεις,** ο αριθμός και το μέγεθος των Επικέντρων Πολιτισμού **πρέπει να εναρμονίζεται τόσο με τον πληθυσμό της πόλης, όσο και με την οικονομία και το ανθρώπινο καλλιτεχνικό κεφάλαιο της πόλης.** Διαφορετικά, η βιωσιμότητά τους είναι αμφίβολη. Τυπικό παράδειγμα είναι η περιοχή **World Expo site 1998, Lisbon** – ένα τεράστιο επίκεντρο πολιτισμού στις όχθες του ποταμού Tagus .

Το παράδειγμα της Λισαβώνας - World Expo, 1998.

Ο κίνδυνος του φαινομένου *'White Elephant' effect*.

Με το πέρας της World Expo 1998, τα πολιτιστικά κτήρια έμειναν σε υπολειτουργία ή και αχρησία. Χρειάστηκαν **μεγάλες δημόσιες επενδύσεις** για να διασφαλισθεί η βιωσιμότητα του επικέντρου: (α) Νέα γέφυρα στον ποταμό Tagus (the Vasco da Gama Bridge ήταν η μεγαλύτερη τότε γέφυρα στην Ευρώπη); (β) Νέα Γραμμή Μετρό με 7 σταθμούς, (γ) Gare do Oriente – νέος τερματικός σταθμός τρένων, μετρό, λεωφορείων και ταξί.

Παρόλα αυτά, **η επιτυχία και η βιώσιμη ανάπτυξη του επικέντρου ήρθε μόνον μετά από ένα δεύτερο σχέδιο Ανάπλασης και Επανάχρησης των κτηρίων Πολιτισμού που προσέθεσε δημοφιλείς δραστηριότητες πέραν του πολιτισμού, όπως Καζίνο, εμπορικό κέντρο, aquarium, 5* hotel.**



The **Future Pavillion** redesigned and reused as **Casino**.



The **Entrance Building Basco De Gama** was redesigned as **Shopping Mall**.



The **Observation Tower** was redesigned as **5* Hotel**.



The **Knowledge of the Seas Pavillion** was redesigned to include an **Aquarium**.

Νέες Παγκόσμιες Συνθήκες & Η μεγάλη Αλλαγή στις Αστικές Αναπλάσεις (2015 -).

Την τελευταία δεκαετία, δημιουργήθηκαν νέες παγκόσμιες συνθήκες:

1. Η παγκόσμια οικονομική κρίση (2009) η οποία επέφερε οικονομική ύφεση στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, και συρρίκνωσε τα εισοδήματα των μεσαίων κοινωνικά στρωμάτων
2. Τα ζητήματα Βιωσιμότητας των Επικέντρων Πολιτισμού και ο κίνδυνος του φαινομένου the risk 'white elephant' effect στις Ευρωπαϊκές πόλεις.
3. Η Πανδημία COVID'19 (2019-2022) και τα lock-downs των τοπικών κοινωνιών και των επιχειρήσεων που εμβάθυναν την οικονομική υφεση στις Ευρωπαϊκές πόλεις ενώ εισήγαγαν νέα ευέλικτα μοντέλα εργασίας στην Αγορά Εργασίας. (remote working, WFH, 'gig' work and 'gig' economy, etc.).



Στο παραπάνω πλαίσιο, **οι ΣΤΟΧΟΙ και ΟΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ των Αστικών Αναπλάσεων** υποβαθμισμένων περιοχών, κενών και εγκαταλειμμένων κτηρίων και συνόλων κτηρίων, **ΑΛΛΑΞΑΝ** στις Ευρωπαϊκές πόλεις: Υπάρχει το 'Πέρασμα'

- από Χωρικές Πολιτικές για την ενίσχυση του Πολιτισμού



προς Χωρικές Πολιτικές στήριξης

- των Δημιουργικών βιομηχανιών,
- Καινοτομίας -Νέων Τεχνολογιών
- start-up επιχειρήσεων.

Η εμφάνιση των **‘Συνεργατικών Κτηρίων’ - Coworking Buildings** ως **‘καταλύτη’** των Αστικών Αναπλάσεων, της οικονομικής ανάπτυξης & της ευέλικτης εργασίας

Στο πλαίσιο των νέων παγκόσμιων συνθηκών, τα ‘συνεργατικά κτήρια’ εμφανίστηκαν ως καταλύτης για

- τις Αστικές Αναπλάσεις των υποβαθμισμένων περιοχών και των κενών κτηρίων
- την οικονομική ανάπτυξη των πόλεων.
- την καινοτόμο χωρική προσέγγιση της ευέλικτης εργασίας, αλλά και των υψηλών τιμών στην Αγορά Ακινήτων.

Τα
Συνεργατικά
Κτήρια



- συνεισφέρουν στην ανάπλαση και αναγέννηση μιας υποβαθμισμένης περιοχής μέσω της επανάχρησης κενών διατηρητέων κτηρίων και συνόλων κτηρίων σε αχρησία
- ενισχύουν την τοπική οικονομία σε υποβαθμισμένες αστικές περιοχές προσφέροντας ένα ελκυστικό περιβάλλον εργασίας για start-ups, ελεύθερους επαγγελματίες και μικρές επιχειρήσεις.
- ενδυναμώνουν το πνεύμα της κοινότητας και της συνεργασίας προσφέροντας μια πλατφόρμα, όπου επαγγελματίες σε διάφορους τομείς μπορούν να συναντηθούν, να ανταλλάξουν ιδέες, και να δημιουργήσουν συνεταιρισμούς.
- αναδεικνύουν την τοπική κουλτούρα και την ταυτότητα της περιοχής προσφέροντας μια πλατφόρμα, όπου οι τοπικοί καλλιτέχνες, οι νεοι επαγγελματίες μπορούν να εκθέτουν τα έργα τους.
- Αντιπροσωπεύουν μορφές χώρου που ανακλούν τα σύγχρονα ευέλικτα μοντέλα εργασίας (remote working, WFH, ‘gig’ work).

Παραδείγματα Ανάπλασης κενών διατηρητέων κτηρίων ως ‘συνεργατικά κτήρια’ σε κεντρικές περιοχές του Λονδίνου.

In the last decade or so, there has been a large number of successful paradigms in metropolitan and large European cities.



81 Fulham Road,
Chelsea, London SW3
6RD



8-10 Hill Street, London W1J 5NG



Regus - London, Fleet
Street



Flexworking - Coworking Milano
Via Cerva, 20, 20122 **Milan.**

Παραδείγματα Ανάπλασης **κενών διατηρητέων κτηρίων** ως **‘συνεργατικά κτήρια’** σε κεντρικές περιοχές του Λονδίνου.



Warnford Court, 29 Throgmorton Street
Membership; From £550 per month



50 Liverpool Street, next to the train station.
Membership; From £650 per month



Landmark - Alfred Place,
Bloomsbury, London West End
Instant Book; 1 - 4 People
£55 / person / day

Παραδείγματα Ανάπλασης βιομηχανικών κτηρίων και Αποθηκών ως ‘συνεργατικά κτήρια’ στον περιαστικό χώρο της Ν. Υόρκης.



‘NeueHouse’ Co-Working Offices, An old industrial building originally built for light **New York City** manufacturing industries converted into coworking office-spaces



A Warehouse converted into Coworking Building.
New York, 94-124 9th Street, 11215
Office space from \$385 per person/month

Η περίπτωση της Αθήνας

Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα (2010-18)

Στην περίοδο 2009- 2018, υπό τις συνθήκες της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης και της κρίσης δημόσιου χρέους στις Μεσογειακές Ευρωπαϊκές χώρες, **η Ελληνική οικονομία βίωσε μια ύφεση σοκ, χωρίς προηγούμενο σε περίοδο ειρήνης:**

- Περισσότερες από 60.000 μικρομεσαίες επιχειρήσεις έκλειναν κάθε έτος κρίσης (2010-18),
- Μείωση του ΑΕΠ σχεδόν 30% (η μεγαλύτερη στην Ευρώπη σε περιόδους ειρήνης)
- Ανεργία 28% και ανεργία νέων 65%.
- Μέτρα Λιτότητας, including που περιλάμβαναν νέους φόρους, μείωση μισθών και συντάξεων, ιδιωτικοποιήσεις της περιουσίας του δημοσίου.

Κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα (2010-22) & η Αγορά Ακινήτων

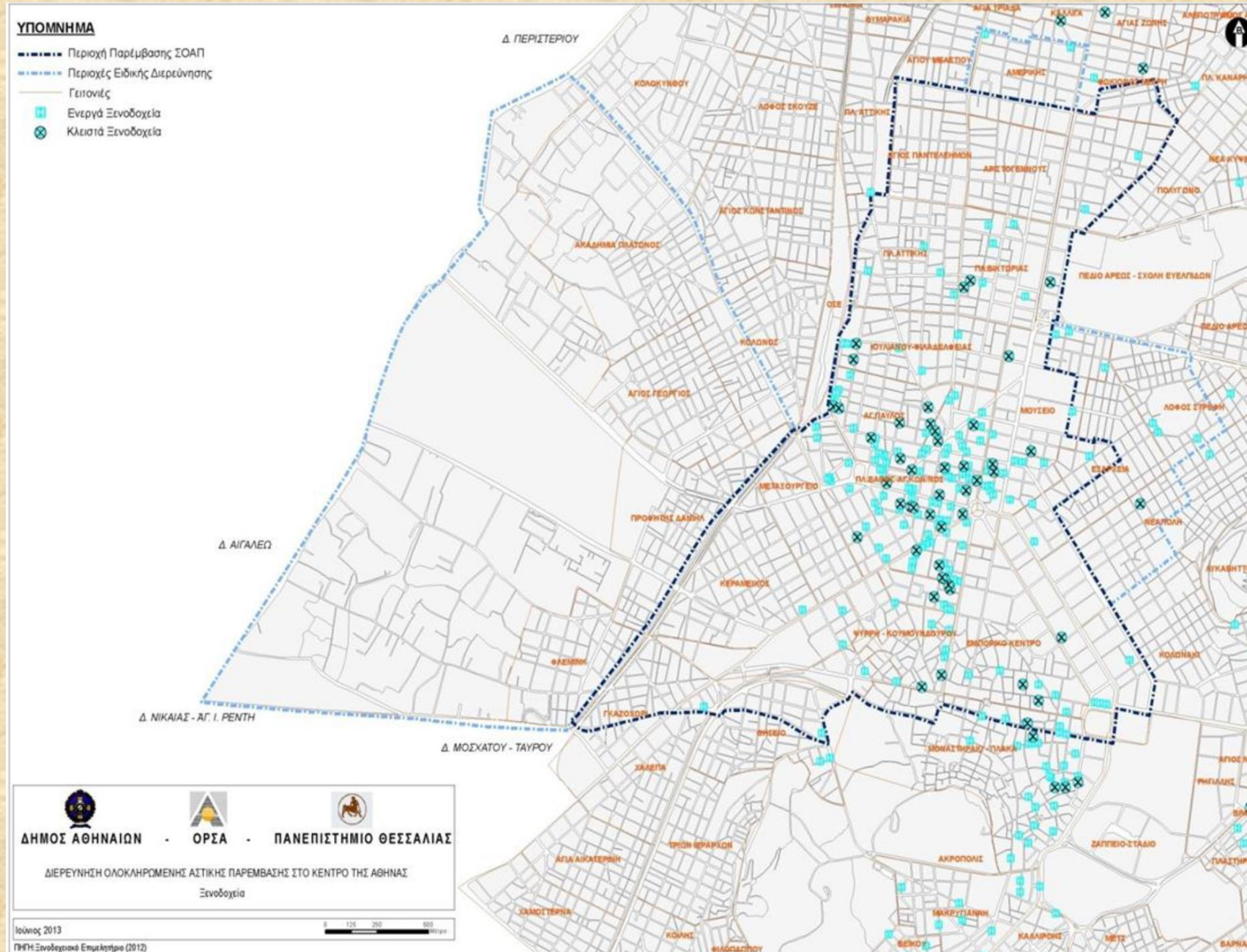
Κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης (2009-18), δημιουργήθηκε το φαινόμενο των **«συρρικνούμενων πόλεων»** στην Ελλάδα. Αλυσίδες με **κενά ισόγεια καταστήματα και κενοί γραφειακοί χώροι στους ορόφους** σε άλλοτε εμπορικούς δρόμους στα κέντρα των ελληνικών πόλεων με μεγάλη κίνηση και αξία ακινήτων.

Η Αγορά Ακινήτων experienced βίωσε μια δραματική πτώση των αξιών των ακινήτων, πάνω από 40% .

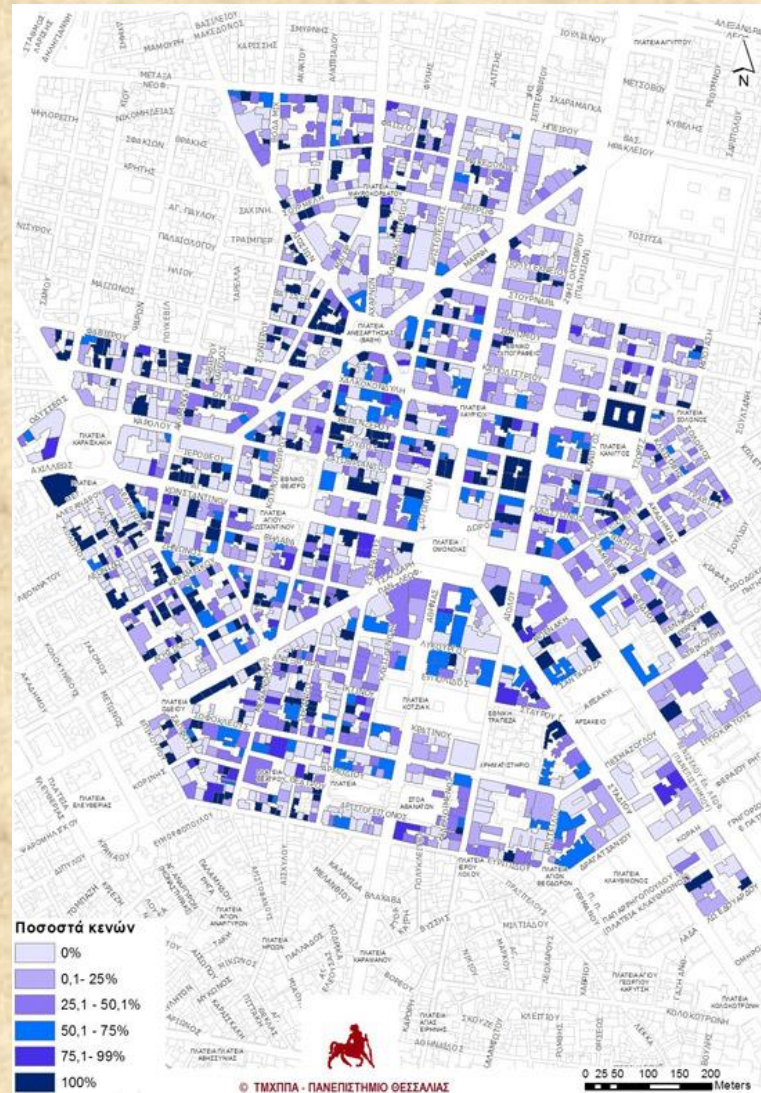
Η περίοδος της πανδημίας **Covid'19 (2019-2022)** επιδείνωσε περαιτέρω την κατάσταση και την 'συρρίκνωση' των ελληνικών πόλεων.



Χάρτης κενών κτηρίων, πρώην Ξενοδοχείων, σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας



Χάρτης κενών χώρων και κτηρίων σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας



Central Athens; Percentage of **vacant office spaces and residences, upper Floors** [source; Nikos Triantafyllopoulos
DOI <https://doi.org/10.17902/20971.21>].



Central Athens; Percentage of **vacant commercial spaces, Ground Floor** [source; Nikos Triantafyllopoulos
DOI <https://doi.org/10.17902/20971.21>].

Εικόνες κενών διατηρητέων κτηρίων (πρώην Ξενοδοχείων και Γραφείων) στο κέντρο της Αθήνας.



Omonoia Square, Athens.



Omonia Athens. Abandoned Hotel.



Stadiou Avenue, Athens. Abandoned neoclassical office building.

Εικόνες εγκαταλειμμένων διατηρητέων κτηρίων (πρώην Ξενοδοχείων και Γραφείων) στο κέντρο της Αθήνας.



Metaxourgio, Athens (2022).



Εικόνες εγκαταλειμμένων διατηρητέων κτηρίων (Ξενοδοχείων και Γραφείων) στο κέντρο της Αθήνας.



Η ΓΕΝΝΕΣΗ ΕΝΟΣ ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ START-UP ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (2010-18)

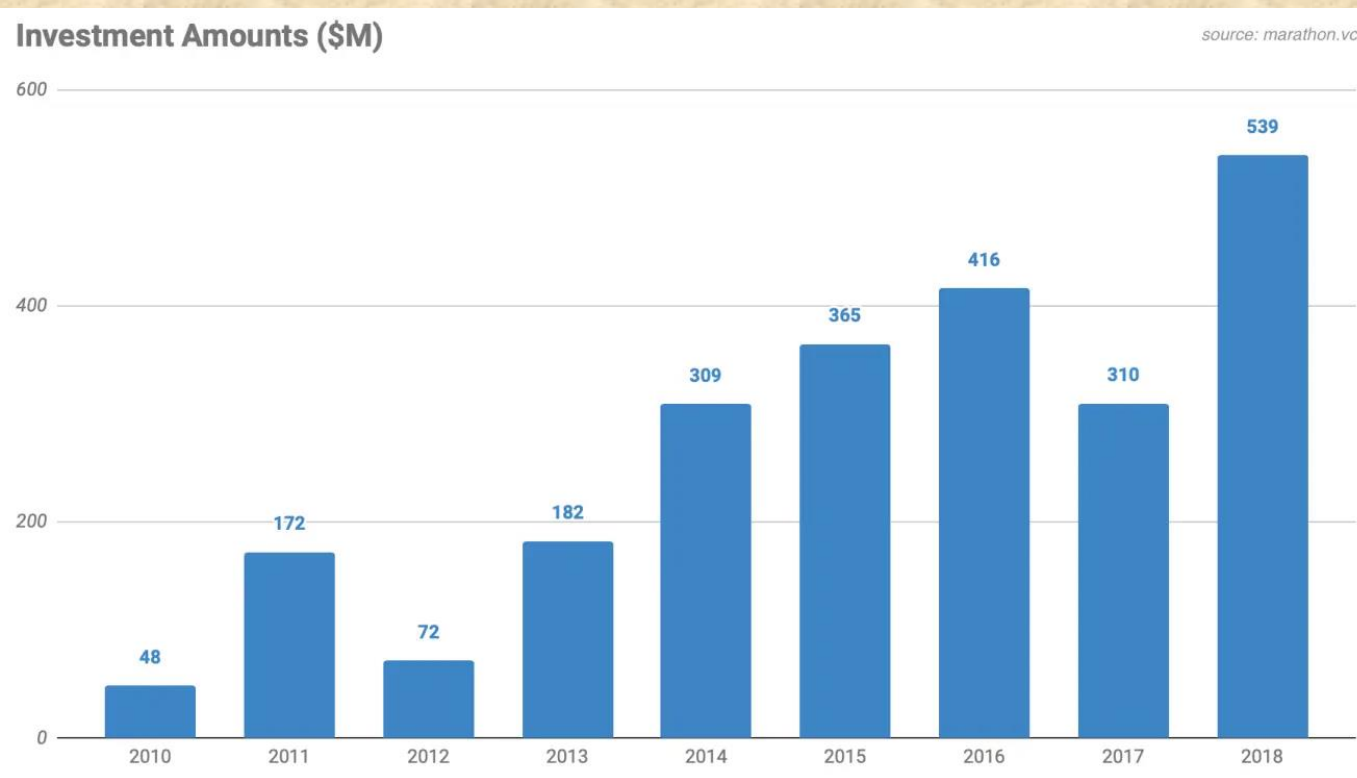
- Για να ανακάμψει, η οικονομία της Ελλάδας μετά την οικονομική κρίση, χρειαζόταν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Κανένας τομέας της οικονομίας δεν μπορούσε να υποσχεθεί υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης σε σύντομο χρονικό διάστημα.
- Μόνον ο τομέας των Νέων Τεχνολογιών, και ειδικότερα, οι καινοτόμες start-up εταιρείες – οι οποίες στοχεύουν σε ευφυείς λύσεις σε διεθνές επίπεδο, μπορούσαν να προσφέρουν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και απασχόλησης σε σύντομη χρονική περίοδο (Anon, 2014. *The Greek Startup Manifesto*. <http://www.startupmanifesto.gr>).
- Η Ελλάδα είχε και έχει ανθρώπινο δυναμικό με υψηλά τυπικά προσόντα, ιδιαίτερα στους τομείς των επιστημών, της μηχανικής και των μαθηματικών.



Στο πλαίσιο αυτό, από το **2010** άρχισε να γεννιάται σταδιακά ένα οικοσύστημα start-up εταιρειών στις Ελληνικές πόλεις.

Σύμφωνα με το Endeavor Greece, μια διεθνή, μη κερδοσκοπική, επιστημονική οργάνωση που καταγράφει και μελετά την επιχειρηματικότητα, **ο αριθμός των Ελληνικών start-ups που ιδρύθηκαν την περίοδο 2010-18, αυξήθηκε 11 φορές ανά έτος** (Endeavour Greece, 2015).

Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ START-UP ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (2010-18)



TOP 10 MOST FUNDED GREEK STARTUPS (ALL-TIME)		
	Company	Total Funding (€ in millions)
1	Viva Wallet	322.75
2	FlexCar	296.6*
3	Blueground	221.07
4	Skoutz	*
5**	Spotawheel	119.4*
6	Persado	83.6
7	Workable	73.83
8	Hellas Direct	58.23
9**	TileDB	48.1
10	Plum	40.1

Το σύνολο επενδύσεων σε Ελληνικές startups εταιρείες αυξήθηκε 11 φορές την περίοδο 2010-18. Από \$48 εκατ. σε 539 εκατ.

Source; <https://marathon.vc/blog/greek-startup-industry-en>

Source: *Startups in Greece - 2022-2023* by Found.ation and EIT Digital.

Τα βασικά χαρακτηριστικά του Ελληνικού οικοσυστήματος startups

- Υποστηρικτικές πολιτικές του κεντρικού κράτους – Την τελευταία δεκαετία, οι ελληνικές κυβερνήσεις έχουν εφαρμόσει πολιτικές που ενίσχυσαν και ενισχύουν την καινοτομία και την επιχειρηματικότητα, όπως **φορολογικά κίνητρα, προγράμματα χρηματοδότησης, και θεσμικές μεταρρυθμίσεις**. These Αυτές οι πολιτικές βοήθησαν και βοηθούν ένα φιλικό περιβάλλον για την ίδρυση, ανάπτυξη, και επιτυχία των startups εταιρειών.
- Πρόσβαση στην ιδιωτική χρηματοδότηση - Η Ελλάδα ανέπτυξε εταιρείες επιχειρηματικού κεφαλαίου, εταιρείες «Αγγέλους» επενδύσεων, και πλατφόρμες συμμετοχικής χρηματοδότησης («crowdfunding») οι οποίες χρηματοδοτούν τις εταιρείες startups σε διάφορες φάσεις ανάπτυξής τους.
- Πρόσβαση σε Ευρωπαϊκή και κρατική χρηματοδότηση – Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (EIF), και η Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Επενδύσεων (EATE) επίσης δραστηριοποιούνται επενδύοντας σε startups.
- Ανθρώπινο δυναμικό - Η Ελλάδα έχει επιστήμονες με υψηλά τυπικά προσόντα και ικανότητες, ιδιαίτερα στους τομείς των επιστημών, της τεχνολογίας, της μηχανικής, και των μαθηματικών. Αυτή η δεξαμενή ανθρώπινου δυναμικού ενίσχυσε την ίδρυση και την ανάπτυξη καινοτόμων startups σε διάφορους τομείς.
- Υποστηρικτική Κοινωνία και Δομές - Η Ελληνική κοινωνία είναι υποστηρικτική στην επιχειρηματικότητα. Υπάρχουν πολλές δομές mentoring, incubators και accelerators (π.χ. egg - enter•grow•go, and accelerators such as Found.ation, Metavallon, and Orange Grove) οι οποίες προσφέρουν στα στελέχη των startups ευκαιρίες να ενημερωθούν για τις παγκόσμιες εξελίξεις, να εκπαιδεύονται σε νέες μεθόδους και τεχνικές, να δικτυωθούν διεθνώς, και να «μυηθούν» στο επόμενο επίπεδο επιχειρηματικότητας.

Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ

των Δημιουργικών Βιομηχανιών, της Καινοτομίας & των Start-up επιχειρήσεων & Η ΕΜΦΑΝΙΣΗ ‘ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ’ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (2015-24)

- Η ταχεία εξέλιξη των **Νέων Τεχνολογιών**
- Η ανάπτυξη των **start-up εταιρειών**,
- Η ανάπτυξη των **Δημιουργικών Βιομηχανιών**
- Τα νέα μοντέλα **ευέλικτης εργασίας**,
- Η ανάδυση της **‘gig’ εργασίας και οικονομίας** κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης



Η σταδιακή ανάκαμψη της Αγοράς Ακινήτων και οι υψηλές τιμές ενοικίου και αγοράς κατοικίας και επαγγελματικού χώρου σε σχέση με το μέσο ετήσιο εισόδημα των μεσαίων στρωμάτων



Η ύπαρξη **ανθρώπινου κεφαλαίου με υψηλά τυπικά προσόντα και ικανότητες**



ενίσχυσαν την εμφάνιση και ανάπτυξη των **‘συνεργατικών κτηρίων’** στο κέντρο της Αθήνας

“gig work” began to take shape after the 2008 global recession, when a weak job market led to an increase in freelance work. Since then, **the internet and modern technology have transformed the marketplace for independent work, making it even easier for people to earn supplemental income, enter new industries, and control their work schedules.**

“gig economy” is a system consisting of contract or freelance work completed on a temporary or short-term basis. Typically, this work is done within the service industry sector, and it usually provides flexible working hours and days, depending on the contracting company.

Ανάπλαση διατηρητέων κτηρίων ως ‘Συνεργατικά κτήρια’ στο κέντρο της Αθήνας “Π55”, Οδός Πλαταιών, Αθήνα



Π55 Coworking Space

- 10 seats ☐ 24 hours
- For weekends or/and additional services please contact Π55 Team.
- AV Display, WiFi, Cafeteria Discount, Catering Services
- Panellinio Parking Discount, Booths, Roof Garden Access
- Reception
- **Pricing Rate €57.26 / hour**

Ανάπλαση διατηρητέων κτηρίων ως ‘Συνεργατικά κτήρια’ στο κέντρο της Αθήνας *“SPACES ERMΟΥ” - Ερμού 56, Μοναστηράκι.*



SPACES ERMΟΥ

- 4 Meeting Rooms
- Super fast Wi-Fi
- Breakout Areas
- Outdoor Area
- 41 Dedicated Desks
- 68 Private Offices
- Networking Events
- Fully Serviced

Ανάπλαση διατηρητέων κτηρίων ως ‘Συνεργατικά κτήρια’ στο κέντρο της Αθήνας “Impact HUB” Καραϊσκάκη 28 , Αθήνα



HUB CONNECT

- **18€/month** Impact Hub Membership offering 10 hours admission at co-working space.

Hub all the time:

- Unlimited co-working hours/month **170€ - 200€**

Ανάπλαση διατηρητέων κτηρίων ως ‘Συνεργατικά κτήρια’ στο κέντρο της Αθήνας

“FOUND.ATION”, Πειραιώς 123, Κάτω Πετράλωνα, 118 54 Αθήνα

SERVICES

Flexible spaces for

- Meeting with a client,
- for brainstorm with your team,
- for organizing an event.

in a professional environment, superfast WiFi included, we offer a 12-person meeting room, a 6-person meeting room or a 30-person classroom.

- mentoring and coaching for startups and SMEs,
- legal advice,
- event management services,
- product design and management,
- business development,
- product marketing (digital and traditional),
- consulting,
- networking and access to investors.



Ο ΡΟΛΟΣ & Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΩΝ 'ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ'

στις Ελληνικές πόλεις στην εποχή μετά την κρίση.

Στο πλαίσιο των ιδιαίτερων συνθηκών στην Ελλάδα, δημιουργούνται **4 βασικά ερωτήματα:**

1. Ποιοι μπορεί να είναι **οι ΣΤΟΧΟΙ** και **οι επενέργειες** των 'συνεργατικών κτηρίων' στην πόλη της Αθήνα μετά την οικονομική κρίση;
2. **Τί είδους υπηρεσίες** μπορούν να προσφέρουν τα 'συνεργατικά κτήρια';
3. Ποιες είναι **οι πρακτικές, οι αξίες, και η ηθική** των 'συνεργατικών κτηρίων';
4. Πώς **διαχειρίζονται την επαγγελματική ζωή τους** οι εργαζόμενοι στα συνεργατικά κτήρια ; Ποιες είναι **οι ποιότητες της εργασιακής καθημερινότητας** στα 'συνεργατικά κτήρια';

ΤΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

για τους νέους επαγγελματίες και την πόλη στην μετά την κρίση εποχή.

1. Οι συνεργατικοί χώροι της Αθήνας φιλοξενούν στην συντριπτική πλειοψηφία **νέους επιστήμονες ελεύθερους επαγγελματίες χωρίς επαγγελματική εμπειρία**. Λόγω της μεγάλης ανεργίας των νέων για μια δεκαετία, σε συνδυασμό με τις σημερινές υψηλές τιμές ενοικίασης ή αγοράς στην Αγορά Ακινήτων, οι συνεργατικοί χώροι αποτελούν μονόδρομο για την επαγγελματική εγκατάσταση των νέων επαγγελματιών και των startups στα πρώτα τους βήματα.
2. Στο οικονομικό τοπίο της Ελλάδας, οι συνεργατικοί χώροι της Αθήνας έχουν αναλάβει την **ειδική εκπαίδευση των νέων επαγγελματιών και επιχειρηματιών χωρίς εμπειρία, γεφυρώνοντας το χάσμα ανάμεσα στις σπουδές και το επάγγελμα, ανάμεσα στις σπουδές και την επιχειρηματικότητα**. Προσφέρουν στους συμμετέχοντες έναν ολόκληρο νέο κόσμο επιχειρηματικών γνώσεων, συνεργασιών και δικτύωσης.
3. Οι συνεργατικοί χώροι της Αθήνας προσφέρουν **επαγγελματική δικτύωση και συνεργασία των νέων επαγγελματιών και επιχειρηματιών**, κάτι πολύ σημαντικό στα πρώιμα στάδια της καριέρας τους.
4. Αντί της αυστηρής ιεραρχίας στο Οργανόγραμμα των τυπικών εταιρειών, οι συνεργατικοί χώροι της Αθήνας διέπονται από **μια επίπεδη οργάνωση μεταξύ των συμμετεχόντων και δημιουργούν μια χαλαρή ατμόσφαιρα όπου εναλλάσσονται η συνεργασία, η εκπαίδευση, το διάλειμμα για καφέ**. (source: A.A Papageorgiou (2019) Managing the Start-up Working Life: The Emergence of Creative Labour, Coworking Spaces and Hubs in Athens, PhD Thesis, The University of Leeds)

ΕΛΛΕΙΜΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Παρότι οι κυβερνήσεις την τελευταία δεκαετία έχουν εφαρμόσει πολιτικές ενίσχυσης της καινοτομίας, της επιχειρηματικότητας και των startups, **ΚΑΜΙΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗ δεν έχει θεσπισθεί και εφαρμοσθεί για την ανάπτυξη ‘συνεργατικών χώρων’.**

Παρότι οι ‘συνεργατικοί χώροι’ θεωρούνται σημαντικό εργαλείο

- **(α) ενίσχυσης των νέων ελεύθερων επαγγελματιών και των start-up εταιρειών στους τομείς της καινοτομίας, και των Δημιουργικών Βιομηχανιών,**
- **(β) αντιμετώπισης των υψηλών τιμών στην Αγορά Ακινήτων since με δεδομένο ότι προσφέρουν ευέλικτους γραφειακούς χώρους σε χαμηλές τιμές για βραχυχρόνια ενοικίαση, και**
- **(γ) χωρικής προσαρμογής στα νέα ευέλικτα μοντέλα εργασίας,**

υπάρχει έλλειμμα στρατηγικής για την πολιτική ενίσχυσή τους τόσο από το **Υπουργείο Ανάπτυξης**, όσο και από το **ΥΠΕΝ**. Οι ‘συνεργατικοί χώροι’ δεν αναφέρονται σε καμία κατηγορία Χρήσεων Γης στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, ή/και στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια περιοχών που χρήζουν Ανάπλασης.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ για ΚΕΝΑ ή ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΡΙΑ στο κέντρο της Αθήνας

Για την περίπτωση των δημοσίων κενών κτηρίων στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας, ο Δήμος Αθηναίων μπορεί να θεσμοθετήσει μέσω του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (ΤΠΣ), σε συνεργασία με το ΥΠΕΝ και το Υπ. Ανάπτυξης χωρικές πολιτικές για τις αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, που θα μπορούσαν να είναι ως εξής:

- Ο Χάρτης Χρήσεων Γης του ΤΠΣ του Δήμου Αθηναίων – το οποίο εκπονείται την παρούσα χρονική περίοδο – μπορεί να δεσμεύσει τα συγκεκριμένα κτήρια ως «Συνεργατικά κτήρια».
- Ο Δήμος Αθηναίων μπορεί να χρηματοδοτήσει τις αναπλάσεις των κενών κτηρίων και την επανάχρησή τους ως ‘συνεργατικά κτήρια’ ενσωματώνοντάς τα ως ενιαία ομάδα κτηρίων προς ανάπλαση και αιτούμενος την ένταξη του συνόλου των αναπλάσεων στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα ‘Jessica’ 2 Initiative, and και αιτούμενος δάνειο από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα επενδύσεων (**European Investment Bank**), ή, την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Επενδύσεων.

EU’s JESSICA 2 Initiative stands for Joint **European Support for Sustainable Investment in City Areas**. This initiative is being developed by the European Commission and the European Investment Bank (EIB), in collaboration with the Council of Europe Development Bank (CEB). Under new procedures, Member States are being given the option of using some of their EU grant funding, their so-called **Structural Funds, to make repayable investments in projects forming part of an integrated plan for sustainable urban development**. These investments, which may take the form of equity, loans and/or guarantees, are delivered to projects via Urban Development Funds.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ για ΚΕΝΑ ή ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ στο κέντρο της Αθήνας

- Ο Δήμος Αθηναίων μέσω του ΤΠΣ– το οποίο εκπονείται την παρούσα χρονική περίοδο – μπορεί να δεσμεύσει τα κενά ιδιωτικά κτήρια ως «Συνεργατικά κτήρια». Προκειμένου να υλοποιηθούν οι αναπλάσεις των κτηρίων και η μετατροπή τους σε ‘συνεργατικά κτήρια’, **το Υπ. Ανάπτυξης και το ΥΠΕΝ** μπορούν να θεσπίσουν οικονομικά κίνητρα για τους ιδιοκτήτες των κενών κτηρίων ως εξής:
- μείωση του ΕΝΦΙΑ των ιδιοκτητών, και
 - ειδικό χρηματοδοτικό Πρόγραμμα για τους ιδιοκτήτες με άτοκα δάνεια που θα καλύπτουν το 80% του κόστους της ανάπλασης από την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Επενδύσεων.
- Με το πέρας της ανάπλασης/ανακατασκευής, οι ιδιοκτήτες θα έχουν την υποχρέωση να ενοικιάσουν το κτήριο σε εταιρεία διαχείρισης ‘συνεργατικών χώρων’ για μεγάλο χρονικό διάστημα (π.χ. 10 ή 20 έτη).
- Οικονομικά κίνητρα σε επενδυτές οι οποίοι κατέχουν ή πρόκειται να ιδρύσουν εταιρεία διαχείρισης ‘συνεργατικών χώρων’. Για όσους επιθυμούν να εγκατασταθούν σε κενό κτήριο μετά από ανάπλαση και να αναλάβουν μέρος του κόστους της ανάπλασης σε συμφωνία με τον ιδιοκτήτη, θα πρέπει το Υπ. Ανάπτυξης και το ΥΠΕΝ να θεσπίσουν οικονομικά κίνητρα και Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα:
- **Μείωση του φόρου εισοδήματος του επενδυτή** (π.χ. για 5 έτη)
 - **Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα** με άτοκα δάνεια από την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Επενδύσεων που θα καλύπτουν το 80% του κόστους των έργων ανάπλασης.

Με το πέρας της ανάπλασης/ανακατασκευής των κτηρίων, οι ιδιοκτήτες θα έχουν την υποχρέωση να ενοικιάσουν χωρίς τίμημα το κτήριο στον επενδυτή για ικανό διάστημα απόσβεσης της επένδυσης (π.χ. 15 έτη).

ΣΚΕΨΕΙΣ για τα κενά και εγκαταλειμμένα κτήρια στο κέντρο της Αθήνας:
Προτεινόμενες Χωρικές και Οικονομικές Πολιτικές για την ανάπτυξη
συνεργατικών χώρων.

Το κόστος των Οικονομικών κινήτρων και των Χρηματοδοτικών
Προγραμμάτων για την ανάπτυξη και επανάχρηση των κενών κτηρίων σε
κεντρικές περιοχές της Αθήνας

μπορεί να ενταχθεί

στο **Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας – Ελλάδα 2.0,**
στον άξονα **Ενίσχυση της αστικής Ανθεκτικότητας.**

ευχαριστώ
για την προσοχή σας.