



66 REAL ESTATE

Του Αντώνη Λοΐζου



Αντώνης Λοΐζου
& Συνεργάτες Λτδ - Εκτιμητές Ακινήτων,
Πωλητές Ακινήτων &
Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης
www.aloizou.com.cy - info@aloizou.com.cy



Η Φανερωμένη και η Παλιά Λευκωσία

Η πρόσφατη ανακοίνωση για τη μετατροπή του σχολείου Φανερωμένης σε Αρχιτεκτονική Σχολή, γέννησε μια νέα ελπίδα για την αναζωογόνηση της παλιάς/εντός των τειχών Λευκωσίας. Η πρόταση υιοθετήθηκε με κάποιο ενθουσιασμό από όλους τους φορείς (εκτός ορισμένων που διαφωνούν) και ακόμη προσέλκυσε και το ενδιαφέρον επενδυτών, όσον αφορά νέες επενδύσεις σε ακίνητα στην περιοχή. Η πρόταση για την εκεί μεταστέγαση της Αρχιτεκτονικής Σχολής θα έχει και κάποιες άλλες θετικές παρενέργειες, με την προσέλκυση νεορόοισμου, η οποία, κατ' επέκταση, εκτός από την ανάγκη ανέγερσης φοιτητικών εσών, θα προκαλέσει και την αύξηση της ζήτησης για κέντρα αναψυχής/καταστήματα, ενώ θα βοηθήσει στην αλλαγή της περιοχής από ένα γκέτο

μορφώσουν ένα νέο κλίμα στην περιοχή, όπως και η αναμενόμενη επαναλεπούργια του City Hotel, του Holiday Inn και άλλων παλιών/μικρών ξενοδοχείων, η ανακατασκευή της πολυκατοικίας Λυσοαρίδη κλπ, που θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα ντόπιων και ξένων.

Είναι επίσης δεδομένο ότι με την εκτέλεση του έργου Φανερωμένης και εκτός από την αυξημένη ζήτηση, θα αυξηθεί και η αξία των υφιστάμενων ακινήτων. Μόλις 10 μέρες μετά την ανακοίνωση, επιχειρηματίας αγόρασε (άν και ακόμη να υπογραφεί η συμφωνία) παλιό **κτίριο**, αποτελούμενο από μικρά διαμερίσματα, τα οποία είναι πολύ χαμηλής ποιότητας (γνωστό σαν γκέτο των Ρουμάνων), με πρόθεση μετατροπής του σε φοιτητική εστία. Σίγουρα η απόσταση της νέας σχολής από το Πανεπιστήμιο Κύπρου στην Αγλαντζιά είναι αρκετά μεγάλη αλλά προσβάσιμη από τα μικρά μοτοποδήλατα, ενώ η χρήση των μικρών λεωφορείων του δήμου είναι ένα πρόσθετο θετικό στοιχείο.

Αυτό το έργο, κατ' εμάς, είναι το πιο σημαντικό για την αναβάθμιση της παλιάς Λευκωσίας και μαζί με τα διάφορα boutique hotels στην περιφέρεια της πόλης και η ανάπλαση του τριγώνου Στασικράτους/Ευαγόρου/Μακαρίου, θα αλλάξουν την ποιότητα της κεντρικής Λευκωσίας. Ένα πρόσθετο στοιχείο είναι επίσης και η ανάπλαση του παλιού ΓΣΠ και του Μουσείου (με άγνωστο ορίζοντα εκτέλεσης), ως επίσης και η ύπαρξη του νέου Δημοτικού Μεγάρου, η μετατροπή της Στοάς σε Innovative Center, η παλιά αγορά κλπ κλπ. Όλα αυτά, είναι ορισμένα από τα έργα που θα βοηθήσουν στην επιτάχυνση της αναβίωσης της παλιάς Λευκωσίας.

Επειδή το ένα φέρνει το άλλο, υπολογίζουμε ότι σε ένα ορίζοντα 3-5 ετών θα προσέλθουμε και την προσέλκυση ντόπιων οικογενειών, ως επίσης προσέλκυση τουρισμού τύπου Airbnb και η Λευκωσία θα μετατραπεί σε ένα είδος πολιτιστικού κέντρου, όπως αυτά που υπάρχουν στις πλείστες ευρωπαϊκές χώρες (προς τούτο βοηθούν και τα διάφορα μικρά μουσεία), ενώ η διατήρηση/αναβάθμιση διατηρητέων κτιρίων και ακόμη η προσομοίωση νεότερων κτιρίων ως τέτοια, με την αρχιτεκτονική της τότε (1950) εποχής, θα δώσουν μια επιπλέον ώθηση, όχι μόνο στο κέντρο, αλλά και

σε περιφερειακές περιοχές, όπως το Καϊμακλί.

Για να μην είμαστε μονόπλευροι, οι ενστάσεις για το έργο Φανερωμένης προέρχονται από διάφορους καλοπροαίρετους και άλλους, για τη μετακίνηση των παιδιών του σχολείου Φανερωμένης σε άλλα παραπλήσια σχολεία. Είναι δεδομένο ότι η μετακίνηση αυτή των παιδιών (κυρίως παιδιά ξένων) θα τα αναστατώσει, αλλά θα πρέπει να μελετήσουμε την ευρύτερη εικόνα για την παλιά Λευκωσία και να μην χάσουμε το δάσος για ένα δέντρο. Για εκείνους που έχουν αντίθετη άποψη από τη δική μας, ας επισκεφθούν τη νύκτα τους δρόμους της εντός των τειχών πόλης και να μας περιγράψουν πόση ασφάλεια νιώθουν διασχίζοντας την περιοχή, με ξένους με γενναίες και τουρμπάνια να καταναλώνουν ποτά στα πεζοδρόμια, να ουρούν σε τοίχους και να αφήνουν σκουπίδια στο περσμά τους (ασφαλώς και δεν είναι μόνο ξένοι που προκαλούν τέτοιες καταστάσεις).

Εάν αφήσουμε την κατάσταση να εξελιχθεί, αυτές οι οικοδομές, διατηρητέα και μη, θα εγκαταλείπονται από τους ιδιοκτήτες τους και θα ενθαρρύνονται οι τελευταίοι για παράνομες κατεδαφίσεις, μια και που η συντήρηση τέτοιων οικοδομών, σε σχέση με το εισόδημα από αυτές, είναι πολύ ακριβή και ίσως σε αρκετές περιπτώσεις η χρήση των καθαρών οικοπέδων ως χώρων στάθμευσης να συμφέρει. Αν και λειτουργεί σήμερα η Αρχιτεκτονική Σχολή στο τέλος της Λήδρας [με περίπου 100 φοιτητές], το νέο πλάνο προβλέπει αναβάθμισή της με 250 φοιτητές, που πολλοί θα φιλοξενούνται σε φοιτητικές εστίες. Ως εκ τούτου, δεν μπορούν να συγκριθούν τα δύο. Προς τούτο, συγχαίρουμε το **ΕΤΕΚ** για την στήριξη του έργου, ενώ αναμένουμε και την υιοθέτηση της δικής μας εισήγησης για χρήση ηλεκτρικών οχημάτων, χωρητικότητας 2-4 ατόμων, για ξενάγηση στην εντός των τειχών πόλη, με χρήση αδειούχων ξεναγών.

Είναι κρίμα λοιπόν που ο δήμαρχος Κ. Γιωρκάτζης, μαζί με το Δημοτικό Συμβούλιο, δεν θα είναι εκεί για να «απολαύσουν» τη μετατροπή της παλιάς Λευκωσίας σε μια αγνώριστη περιοχή σύντομα, κάτι που είναι χάριν και των δικών τους προσπαθειών που θα επιτευχθεί.

Επειδή το ένα φέρνει το άλλο, υπολογίζουμε ότι σε ένα ορίζοντα 3-5 ετών θα προσέξουμε και εγκατάσταση ντόπιων οικογενειών στην παλιά Λευκωσία

(κυρίως ξένων εργατών/μεταναστών) σε μια «πόλη φοιτητών», με νέα πνοή αναζωογόνησης. Προς τούτο έχουν βοηθήσει και τα διάφορα οικονομικά/οικοδομικά κίνητρα, όπως αυτά εξαγγέθηκαν από τον υπουργό Οικονομικών. Πάει καιρός να διαπιστώσουμε ριζικές αλλαγές στην περιοχή και αυτό το έργο θα δημιουργήσει ελπίδα για το μέλλον, τόσο για τους κατοίκους, όσο και για μικρο-επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή. Συζητώντας με τους εκεί καταστηματαρχες, η άποψη τους είναι ότι είναι πιθανή η μετατροπή της εντός των τειχών πόλης σε κάποιο είδους «Σαρμπόλου» της Λεμεσού, όπου και εκεί η λειτουργία του ΤΕΠΑΚ μετέτρεψε την παλιά Λεμεσό σε ένα μεγάλο κέντρο ανακαίνισης και διασκέδασης. Αν και δεν βρίσκεται πλησίον της θάλασσας (σε αντίθεση με τη Λεμεσό), στη Λευκωσία υπάρχει τώρα η Πλατεία Ελευθερίας, που εκτός από την αρχιτεκτονική της αξία, θα αποτελέσει και έναν τόπο συνάθροισης και προσέλκυσης εκδηλώσεων. Αυτό, λοιπόν, μαζί με τα διάφορα έργα υποδομής που έχουν αναληφθεί (ίδια έργα σε Ρηγαίνης/Κ. Παντελίδη/Μακαρίου κλπ), θα δια-