

POLICY BRIEF

ΚΕΙΜΕΝΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΤΟ ΠΟΛΥΣΥΝΘΕΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βασίλης Μαγκλάρας



Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ	3
2. ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ)	4
3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	8
3.1 ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΙ ΠΡΟΣΛΗΨΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	8
3.2 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ Ο.Τ.Α.	9
3.2.1 ΑΚΙΝΗΤΟ Α.Β.Κ. 314 ΣΤΟ ΑΝΤΙΡΡΙΟ (ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΕΦΥΡΑΣ ΡΙΟΥ–ΑΝΤΙΡΡΙΟΥ)	10
4. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΝΗΣΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	11
5. Η ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ	12
6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ– ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	14
7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ	19

Περίληψη

Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στην εξέταση ειδικών προβλημάτων και στην παρουσία προτάσεων αναφορικά με την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Η κυρίαρχη σκοπιά ανάλυσης είναι η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, από το αρχείο και τις επιμέρους δράσεις της οποίας αντλήθηκαν τα περισσότερα στοιχεία. Η μελέτη εξετάζει αρχικά ειδικά προβλήματα που αφορούν το Μητρώο καταγραφής ακινήτων, όπως το νομικό καθεστώς και η συνολική αξία της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Παρουσιάζεται και αναλύεται το πρόβλημα του προσδιορισμού της αξίας της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου και υποστηρίζεται ότι στις εκτιμήσεις που έχουν δημοσιοποιηθεί τον τελευταίο χρόνο σχετικά με το ύψος της δεν έχουν ληφθεί υπόψη θεμελιώδεις παράμετροι που μειώνουν σημαντικά και την αξία και τη δυνητικά πρόσφορη εκμετάλλευσή της. Επιπλέον, παρουσιάζονται στοιχεία που καταδεικνύουν ότι μεγάλο μέρος της εν λόγω περιουσίας είναι εκτός πεδίου διαχείρισης, λόγω νομικών ή άλλων προβλημάτων. Κατόπιν, εξετάζονται μέθοδοι αξιοποίησης, όπως οι διαγωνισμοί πρόσληψης Συμβούλων αξιοποίησης και η μέθοδος συνεκμετάλλευσης ακινήτων ειδικών χαρακτηριστικών σε συνεργασία με τους Ο.Τ.Α. Η πρώτη μέθοδος χαρακτηρίζεται σήμερα ως η πλέον πρόσφορη, καθώς ενεργοποιεί το δημιουργικό στοιχείο της ελληνικής οικονομίας, την ελεύθερη αγορά και αυξάνει σημαντικά τις δυνατότητες παράλληλης ανάπτυξης πολλαπλών σχεδίων αξιοποίησης. Η δεύτερη μέθοδος ενέχει σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με την εμπλοκή πολιτικών φορέων, όπως των Αυτοδιοικητικών Αρχών, στα σχέδια αξιοποίησης, ωστόσο, προτείνεται ως η πλέον πρόσφορη μέθοδος για ειδικές περιπτώσεις ακινήτων χαμηλού ενδιαφέροντος ή ειδικών χαρακτηριστικών, όπως το ακίνητο Α.Β.Κ. 314 στο Αντίρριο. Στη συνέχεια, παρουσιάζεται συνοπτικά το ιστορικό των πολιτικών εκμετάλλευσης δημοσίων νήσων πλήρους κυριότητας, καθώς και οι αιτίες αποτυχίας των εν λόγω πολιτικών που συνοψίζονται στην αδυναμία συγκρότησης ενός ειδικού επιχειρησιακού σχεδίου αξιοποίησης και στην αποφυγή ανάληψης πολιτικού κόστους εκ μέρους της πολιτικής ηγεσίας. Τέλος, προτείνονται επιμέρους μέτρα για την επίλυση ορισμένων εκ των προβλημάτων και για την αποδοτικότερη αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, όπως: α) η δημιουργία Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και Στέγασης των Δημοσίων Υπηρεσιών, στην οποία θα συγκεντρωθούν τα επιμέρους χαρτοφυλάκια ακινήτων του δημοσίου και η ίδρυση μιας κυρίαρχης Εταιρείας αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, β) ο εκσυγχρονισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του Μητρώου ακινήτων, γ) η οριστική διευθέτηση, με νομοθετική ρύθμιση, του προβλήματος των καταπατήσεων και των εκκρεμών νομικών προβλημάτων, δ) η κατάτμηση ακινήτων, ε) η άμεση συγκρότηση ευρείας λίστας ακινήτων υψηλού ενδιαφέροντος, ώστε να τεθούν οι προτεραιότητες στην αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων και στ) η απλοποίηση μέσω νομοθετικής ρύθμισης των κανονισμών λειτουργίας των Εταιρειών αξιοποίησης, καθώς και του νομοθετικού πλαισίου επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του δημοσίου, ώστε να καθίστανται απολύτως διαφανείς και ασφαλείς οι επενδύσεις, τόσο για τους επενδυτές όσο και για τους χειριστές των επενδύσεων για λογαριασμό των φορέων του δημοσίου.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

Η ορθολογική διαχείριση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας αποτελούσε ανέκαθεν *conditio sine qua non* κάθε αναπτυγμένης και παραγωγικά προσανατολισμένης οικονομίας (Lapier 1999, Sigafoos 1976). Ειδικά για την περίπτωση της Ελληνικής Οικονομίας η οποία δεν πέρασε ποτέ από το χαρακτηριστικό στάδιο της δυτικής βιομηχανικής ανάπτυξης, αλλά παρέμεινε προσανατολισμένη στην μικρής κλίμακας βιοτεχνική παραγωγή και στην εσωστρέφεια της παροχής υπηρεσιών για τη δική της περιορισμένη αγορά, η παραγωγική εκμετάλλευση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας έχει σήμερα ειδικό βάρος στην πορεία της οικονομικής ανάκαμψης και στην υπέρβαση της ύφεσης.

Παρόλα αυτά, διαχρονικά, από τον ευρύτερο οικονομικό σχεδιασμό απουσιάζει επιδεικτικά μια ολοκληρωμένη και κεντρικά ελεγχόμενη πολιτική η οποία θα διασφαλίσει το δημόσιο συμφέρον αφενός και θα ενεργοποιήσει το δημιουργικό στοιχείο της ελληνικής οικονομίας, την ελεύθερη αγορά, προς την κατεύθυνση της αξιοποίησης της μεγάλης δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Τα προβλήματα που εμποδίζουν σήμερα την ορθολογική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

1. *Ιδιοκτησία*: Μεγάλος αριθμός φορέων όπως Υπουργεία, ΔΕΚΟ, Ταμεία, διαχειρίζονται τμήματα της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Συνεπώς δεν υπάρχει ενιαία καταγραφή και κεντρικά σχεδιασμένη πολιτική αξιοποίησης.

2. *Διαχείριση*: Οι αρμοδιότητες διαχείρισης είναι διασπαρμένες σε πολλές δημόσιες εταιρείες όπως την Κ.Ε.Δ., την Ε.Τ.Α., τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ., τα Ολυμπιακά Ακίνητα, το Τ.Ε.Θ.Α., με αποτέλεσμα να μην υπάρχει σήμερα μια εδραιωμένη και ισχυρή δημόσια εταιρεία που να κάνει το Real Estate του Ελληνικού Δημοσίου.

3. *Καταγραφή*: Το ελληνικό Κράτος σήμερα δεν γνωρίζει στην κυριολεξία τι έχει, καθώς δεν υφίσταται ενιαίο μητρώο καταγραφής στο οποίο να αποτυπώνεται η δημόσια ακίνητη περιουσία συνολικά του Κράτους (Ο.Τ.Α., Υπουργεία, Ν.Π.Δ.Δ. κ.τ.λ.). Μάλιστα, στις υπάρχουσες βάσεις δεδομένων, όπου αυτές υφίστανται, τα διαφορετικά μοντέλα καταγραφής δεν επιτρέπουν την ενοποίηση των δεδομένων. Το πρόβλημα επιτείνεται από την έλλειψη σαφών και επικαιροποιημένων γεωγραφικών δεδομένων (τοπογραφικών χαρτών) για σημαντικό μέρος της ακίνητης περιουσίας και από την πολυδιάσπαση του *Μητρώου Ακινήτων* σε δεκάδες φορείς και Υπουργεία, με αποτέλεσμα να μην γνωρίζουμε σήμερα το πραγματικό μέγεθος της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Ως εκ τούτου δεν υπάρχει κεντρικός έλεγχος της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και καταπατώνται χιλιάδες στρέμματα ημερησίως.

Τα παραπάνω μας οδηγούν ήδη στο απλό συμπέρασμα πως σήμερα δεν υφίσταται μια ενιαία πολιτική για τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας. Έτσι, πολλοί φορείς και ιδιώτες εκμεταλλεύονται τη πολυδιάσπαση και αποσπούν τμήματα της δημόσιας περιουσίας, πολλά από τα οποία παραμένουν άλλωστε ανεκμετάλλευτα.

2. ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙ- ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ)

Όσον αφορά την ακίνητη περιουσία του δημοσίου υπάρχει ένα βασικό ερώτημα, ακόμη και σήμερα, που δεν έχει απαντηθεί. Ποια είναι η ακίνητη περιουσία, ποιο μέρος της είναι αξιοποιήσιμο και ποια η συνολική της αξία; Τα προβλήματα καταγραφής και δημιουργίας ενός κεντρικού μη-

τρώου της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, όπως περιγράφηκαν συνοπτικά και παραπάνω, έχουν διευκολύνει τις καταπατήσεις και την παράνομη εκμετάλλευση των εν λόγω ακινήτων, αλλά συγχρόνως υπονομεύουν και οποιαδήποτε προσπάθεια αξιοποίησης μεγάλης κλίμακας. Είναι χαρακτηριστικό των διαστάσεων του προβλήματος πως από μια «δεξαμενή» 71.000 ακινήτων η ανάδειξη εκατό αξιοποιήσιμων αποτελεί ιδιαίτερα φιλόδοξο στόχο^[1]. Παρακάτω παραθέτουμε τους σχετικούς πίνακες, έτσι όπως συντάχθηκαν από το μητρώο ακινήτων της Κ.Ε.Δ.^[2] προκειμένου να καταδείξουμε το μέγεθος του προβλήματος.

Πίνακας 1. Ποσοστά επί συνόλου ακινήτων.

ΑΓΝΩΣΤΟ	16154	22,75%
ΑΜΦΙΒΟΛΟ	1697	2,39%
ΔΙΑΓΡΑΜΜΕΝΟ	10	0,01%
ΔΙΕΚΔΙΚΟΥΜΕΝΟ	154	0,22%
ΕΙΔΙΚΗΣ ΦΥΣΗΣ	3431	4,83%
ΕΛΕΥΘΕΡΟ	9563	13,47%
ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΟ	28427	40,04%
ΜΕΡΙΚ. ΕΛΕΥΘΕΡΟ	1435	2,02%
ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	715	1,01%
ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΟ	8812	12,41%
ΠΡΟΣΚΥΡΩΤΕΟ	178	0,25%
ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΟ	424	0,60%

[1] «Το χαρτοφυλάκιο δημοσίων ακινήτων που διαχειρίζεται η ΚΕΔ χαρακτηρίζεται κυρίως από τα εξής:

- το πολύ μεγάλο μέγεθος του (άνω των 30.000 ακινήτων περίπου),
- την ευρεία γεωγραφική διασπορά του και
- τα πολυσύνθετα τεχνικά, νομικά, πολεοδομικά, θεσμικά κ.α. σημαντικά ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν, για το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου, προκειμένου αυτό να γίνει αξιοποιήσιμο / ενεργό και να αυξηθεί, κατ' επέκταση, η συνολική του αξία.»

Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013 και Επιχειρησιακός Σχεδιασμός 2008-2010 Διοικητική Σύνοψη, Συμπληρωματική Έκδοση Ιούλιος 2008*. Αθήνα, σ. 27.

[2] Πηγή: Μητρώο Ακινήτων Κ.Ε.Δ. Ο πίνακας συντάχθηκε από τον Προϊστάμενο της Επιτελικής Μονάδας Μητρώου της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου, ο οποίος σημειώνει σε σχετικό έγγραφό του (αρ. πρωτ. 60/12/02/2010): «Χρησιμοποιώντας την πιο απλή μέθοδο, χωρίς να υπολογίζω επιπλέον κριτήρια και βάσει εκτιμήσεων αγοραίας αξίας που έχουν γίνει κατά καιρούς, υπολόγισα έναν μέσο όρο τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο και Νομαρχία. Αυτόν τον μέσο όρο τον ανάγαγα ώστε να υπολογίσω συνολικές αξίες ανά Νομαρχία και την Επικράτεια».

Πίνακας 2. Ποσοστά σε έκταση γης.

ΠΡΟΣΚΥΡΩΤΕΟ	20.753	0,00%
ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΟ	90.533	0,00%
ΔΙΕΚΔΙΚΟΥΜΕΝΟ	25.269.675	0,73%
ΕΙΔΙΚΗΣ ΦΥΣΗΣ	31.809.334	0,92%
ΑΜΦΙΒΟΛΟ	87.555.532	2,54%
ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	155.207.487	4,50%
ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΟ	402.598.522	11,68%
ΜΕΡΙΚ. ΕΛΕΥΘΕΡΟ	593.474.940	17,22%
ΑΓΝΩΣΤΟ	610.392.170	17,71%
ΕΛΕΥΘΕΡΟ	687.793.828	19,95%
ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΟ	852.648.727	24,74%
ΣΥΝΟΛΟ	3.446.861.501	

Πίνακας 3. Κατανομές νομικών καθεστώτων βάσει αξίας.

ΠΡΟΣΚΥΡΩΤΕΟ	411.882	0,00%
ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΟ	6.355.367	0,00%
ΔΙΑΓΡΑΜΜΕΝΟ	16.967.654	0,01%
ΔΙΕΚΔΙΚΟΥΜΕΝΟ	181.498.944	0,07%
ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	2.264.403.033	0,83%
ΕΙΔΙΚΗΣ ΦΥΣΗΣ	4.541.804.654	1,66%
ΑΜΦΙΒΟΛΟ	9.449.671.366	3,46%
ΜΕΡΙΚ. ΕΛΕΥΘΕΡΟ	12.963.233.947	4,75%
ΕΛΕΥΘΕΡΟ	49.431.007.703	18,11%
ΑΓΝΩΣΤΟ	59.110.234.433	21,66%
ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΟ	59.577.525.825	21,83%
ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΟ	75.344.585.811	27,61%
ΣΥΝΟΛΟ	272.887.700.616	100,00%

Όπως διαπιστώνουμε από τον Πίνακα 1 το 22,75% της καταγεγραμμένης ακίνητης περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών είναι άγνωστη, δηλαδή υπάρχουν ελλιπή στοιχεία που δεν τεκμηριώνουν την ακριβή θέση και το μέγεθος του ακινήτου. Ένα μικρό ποσοστό, 2,39%, είναι αμφίβολο, δηλαδή δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία που να το καθιστούν δημόσιο ακίνητο, ενώ ένα πολύ μεγάλο κομμάτι της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, 40,04%, είναι κα-

ταπατημένο. Λαμβάνοντας υπόψη και τα υπόλοιπα στοιχεία του πίνακα διαπιστώνουμε πως ένα πολύ μικρό μέρος της συνολικής δημόσιας περιουσίας, το 13,47%, είναι πραγματικά ελεύθερο προς αξιοποίηση.

Ωστόσο, πρέπει να λάβουμε υπόψη και το ποιοτικό μέγεθος του προβλήματος. Το γεγονός ότι μόλις το 13,47% των καταγεγραμμένων ακινήτων είναι ελεύθερο προς αξιοποίηση δεν μας παρέχει καμία πληροφορία για τα ποι-

οτικά χαρακτηριστικά των εν λόγω ακινήτων. Εάν για παράδειγμα τα ακίνητα βρίσκονται σε μια άγονη ορεινή περιοχή χωρίς τη δυνατότητα εμπορικής, τουριστικής ή άλλης αξιοποίησης ή εάν είναι παραθαλάσσια ή εμπορικά ακίνητα με μεγάλες προοπτικές αξιοποίησης. Συνήθως, τα καταπατημένα ή παραχωρημένα ή ήδη μισθωμένα ακίνητα είναι αυτά με την υψηλότερη αξία χρήσης και τα ελεύθερα τα ακίνητα χαμηλού ενδιαφέροντος, χωρίς η παραπάνω παρατήρηση να μας οδηγήσει στο λανθασμένο συμπέρασμα πως σήμερα δεν υφίστανται πραγματικές δυνατότητες αποδοτικής αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας ή πως δεν υπάρχουν πλέον στο χαρτοφυλάκιο του δημοσίου ακίνητα υψηλής αξίας.

Οι παραπάνω πίνακες μας οδηγούν επίσης στο συμπέρασμα ότι στον τομέα της καταγραφής^[3] και της προστασίας της δημόσιας ακίνητης περιουσίας διαχρονικά η πολιτεία και οι αρμόδιοι εποπτικοί φορείς δεν έχουν καταβάλλει τη δέουσα προσπάθεια για την προώθηση των συμφερόντων του δημοσίου^[4]. Όλες οι απόπειρες καταγραφής και ως εκ τούτου προστασίας της δημόσιας περιουσίας είχαν αποσπασματική μορφή και βασίστηκαν σε πρόσκαιρες και ασύνδετες δράσεις οι οποίες δεν απέδωσαν το παραμικρό όφελος^[5]. Έτσι, η εγκατάλειψη του

[3] Πρέπει να σημειωθεί επίσης πως αποτελεί ιδρυτικό και ως εκ τούτου θεσμικό στόχο της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου «Η απογραφή και μέριμνα χαρτογράφησης και κτηματογράφησης των ακινήτων του Δημοσίου που υπάγονται στην αρμοδιότητα των Υπουργείων Οικονομικών (Διεύθυνση Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμων Μουσουλμανικών Κτημάτων), Γεωργίας (Διεύθυνση Εγγείου Ιδιοκτησίας) και Εθνικής Άμυνας». Βλέπε, Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013 και Επιχειρησιακός Σχεδιασμός 2008-2010, Εισαγωγή, Μάιος 2008*. Αθήνα, σ. 4. Βλέπε επίσης, Ν. 973/79, άρθρο 2 παρ. 1α.

[4] Βλέπε, Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Επιχειρησιακός Σχεδιασμός, 2008-2010, Συμπληρωματική Έκδοση Ιούλιος 2008*. Αθήνα, σ. 34.

[5] Χαρακτηριστική είναι η «Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου» της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου για το 2008, όσον

προβλήματος των καταπατήσεων τείνει να το μετατρέψει σε κοινωνικό πρόβλημα, όπως για παράδειγμα με τα αυθαίρετα κτίσματα, καθώς πολλές καταπατημένες εκτάσεις βρίσκονται ήδη στην τρίτη ή και τέταρτη γενιά κατόχων. Το πρόβλημα της καταγραφής και ως εκ τούτου της συγκρότησης μιας αξιόπιστης βάσης δεδομένων εντείνεται και από τη διατήρηση διαφορετικών υποβάθρων καταγραφής. Διαφορετικοί φορείς αναπτύσσουν ο καθένας το δικό του σύστημα καταγραφής με αποτέλεσμα η συνολική εικόνα για τη δημόσια ακίνητη περιουσία να είναι θολή. Η εν λόγω απροσδιοριστία εντείνεται και από τα ελλιπή ή ανεπαρκή στοιχεία στα οποία έχει στηριχθεί μέρος των καταγραφών, όπως τοπογραφικά διαγράμματα της δεκαετί-

αφορά το πρόβλημα της συγκρότησης μιας αξιόπιστης βάσης δεδομένων δημοσίων ακινήτων. Στην Έκθεση αναφέρονται τα εξής: «Ειδικότερα, από την επισκόπηση του συστήματος Μητρώου Ακινήτων προκύπτει ότι για το 25% των καταχωρημένων ακινήτων (δηλ. περίπου 18.000 από το σύνολο των 71.000), δεν υπάρχουν καταχωρημένα στοιχεία νομικού καθεστώτος. Επιπλέον, το 14% των ακινήτων (9.600) αναφέρονται ως «ελεύθερα», ποσοστό το οποίο δεν προκύπτει από την επισκόπηση άλλων, περισσότερο αξιόπιστων, στοιχείων εκμετάλλευσης ακινήτων. Ενδεικτικά σημειώνεται ότι το σημαντικότερο έσοδο της εταιρείας προέρχεται από μισθώσεις ακινήτων που αποτελούν το 1% των καταχωρημένων στο Μητρώο Ακινήτων (720 μισθωμένα ακίνητα). Η παραπάνω αδυναμία οφείλεται στις ελλείψεις ενδεχομένως πληροφορίες που λαμβάνονται από τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες, στην έλλειψη σαφών οδηγιών προς τους χρήστες του Μητρώου Ακινήτων αναφορικά με την ερμηνεία και την παρακολούθηση των μεταβολών του νομικού καθεστώτος ακινήτων, καθώς και στην τεχνική αδυναμία του Μητρώου Ακινήτων στην απεικόνιση ακινήτων με πολλαπλό νομικό καθεστώτος (διαφορετικό νομικό καθεστώς τμημάτων ακινήτου). Η αδυναμία παρακολούθησης του νομικού καθεστώτος των υπό διαχείριση ακινήτων εξασθενεί τους μηχανισμούς διοικητικής πληροφόρησης, το σύστημα λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων και θέσπισης στρατηγικών στόχων με συνέπεια την απώλεια εσόδων για την εταιρεία και το Δημόσιο. Η εταιρεία θα πρέπει σε συνδυασμό με την ανάλογη παραμετροποίηση του Μητρώου Ακινήτων να ορίσει έργο επισκόπησης του συνόλου των φακέλων ακινήτων και σε συνεργασία με τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες και με τη συμμετοχή εξουσιοδοτημένων Νομικών Συμβούλων να διασφαλίσει την επικαιροποίηση του νομικού καθεστώτος των υπό διαχείριση ακινήτων». Βλέπε, σ. 3.

ας του 1930 ή ρητές περιγραφές. Τέλος, στο συνολικό πρόβλημα πρέπει να αθροίσουμε και τις τυχόν αλλαγές, διαβρώσεις κ.τ.λ. που έχουν επέλθει σε ορισμένα από τα ακίνητα.

Όσον αφορά το ζήτημα της αξίας της δημόσιας ακίνητης περιουσίας η συγκρότηση μιας σαφούς προσέγγισης υποπίπτει σε αντιφάσεις και προσκρούει σε μεθοδολογικά προβλήματα. Για παράδειγμα, πόση είναι η αξία 5000 στρεμμάτων; Όση είναι η αξία του ενός στρέμματος πολλαπλασιαζόμενη επί πέντε χιλιάδες ή μήπως είναι πολύ μικρότερη ή πολύ μεγαλύτερη; Το πρόβλημα αυτό συνηθίζεται να λέγεται το λύνει η ίδια η «αγορά» (Piyush, White 2010, McKenzie, Betts 2010). Ωστόσο, η εν λόγω αντίληψη, αν είναι αξιόπιστη, δεν έχει καμία συγκεκριμένη συνέπεια στην εικόνα που έχουμε για τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας. Στον Πίνακα 3 παραπάνω, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου αποτιμάται στα 272 δις ευρώ περίπου. Αξίζει όμως να σημειωθεί πως αυτή η αποτίμηση απέχει σημαντικά από την πραγματικότητα εάν λάβουμε υπόψη τις παραμέτρους από τις οποίες προέκυψε. Καταρχάς, όπως σημειώνει και ο ίδιος ο συντάκτης του πίνακα, αποτελεί μια πρώτη προσέγγιση, έναν απλό πολλαπλασιασμό των ποσοτήτων επί μιας τιμής. Είναι εμφανές εκ πρώτης κιόλας πόσο αναξιόπιστη είναι η βάση των θεμελιωδών παραμέτρων στις οποίες ερείδεται το εν λόγω σύμπερασμα. Η τιμή είναι μια ενδεικτική τιμή και όχι η πραγματική αγοραία τιμή την τρέχουσα στιγμή και η ποσότητα είναι μια τυχαία ποσότητα που μπορεί να εμπεριέχει τμήματα δημόσιας περιουσίας, όπως δάση ή κοινόχρηστους χώρους, χωρίς καμία οικονομική αξία. Επιπλέον, εάν ληφθεί υπόψη στον προσδιορισμό της αξίας και η παράμετρος των χρήσεων γης, η οποία απουσιάζει από τη συγκεκριμένη απλή αποτίμηση, θεωρούμε πως, παρότι μας παρέχει έναν πρώτο τραχύ απολογισμό, δεν μπορεί να

Όσον αφορά το ζήτημα της αξίας της δημόσιας ακίνητης περιουσίας η συγκρότηση μιας σαφούς προσέγγισης υποπίπτει σε αντιφάσεις και προσκρούει σε μεθοδολογικά προβλήματα. Για παράδειγμα, πόση είναι η αξία 5000 στρεμμάτων; Όση είναι η αξία του ενός στρέμματος πολλαπλασιαζόμενη επί πέντε χιλιάδες ή μήπως είναι πολύ μικρότερη ή πολύ μεγαλύτερη; Το πρόβλημα αυτό συνηθίζεται να λέγεται το λύνει η ίδια η «αγορά». Ωστόσο, η εν λόγω αντίληψη, αν είναι αξιόπιστη, δεν έχει καμία συγκεκριμένη συνέπεια στην εικόνα που έχουμε για τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας.

θεωρηθεί ως επαρκής βάση περαιτέρω αναλύσεων (Pagliari, Jr., Scherer, Monopoli 2005). Ωστόσο, το εν λόγω πρόβλημα φαίνεται να μην μπορεί να επιλυθεί εν τέλει με τον πιο σαφή και ευδόκιμο τρόπο και αυτό διότι η πραγματική αξία εκάστου ακινήτου μπορεί να προκύψει μόνο μετά από ενδελεχή εξέταση (έκθεση) των ιδιοτήτων του (McDonald, McMillen 2008). Το μέγεθος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του δημοσίου καθιστά απαγορευτική εκ των προτέρων μια τέτοια προσέγγιση αξιολόγησης. Έτσι, η απροσδιοριστία φαίνεται να είναι εγγενής ιδιότητα του ίδιου του χαρτοφυλακίου και μόνο τραχείς, ίσως περισσότερο επεξεργασμένες, προσεγγίσεις μπορούμε να έχουμε. Ακόμα και η άθροιση των αντικειμενικών τους αξιών δεν θα μας παρείχε κάποια χρήσιμη πληροφορία, καθώς οι ιδιαιτερότητες των ακινήτων, οι χρήσεις γης, το ειδικό τους μέγεθος κ.τ.λ. θα ακύρωναν ως ατελέσφορη οποιαδήποτε επεξεργασία.

3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

3.1 ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΙ ΠΡΟΣΛΗΨΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα τελευταία χρόνια και ειδικότερα από το 2004 και μετά έχει κυριαρχήσει μια νέα αντίληψη στην αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων. Η αρχή έγινε από την προσπάθεια σύστασης μιας ανεξάρτητης, από τις ήδη υφιστάμενες δομές, εταιρείας διαχείρισης χαρτοφυλακίου ακινήτων, μιας Α.Ε.Ε.Α.Π.^[6], η οποία θα αποσπούσε αξιόλογα μερίδια από τα διάσπαρτα δημόσια χαρτοφυλάκια και θα τα αξιοποιούσε με νέους όρους είτε μέσω του χρηματιστηρίου (μετοχοποίηση της εταιρείας) είτε με διαγωνισμούς. Η εν λόγω εταιρεία θα απαλλάσσονταν από τα παραδοσιακά βάρη, τις αγκυλώσεις και τις δυσκαμψίες των υπάρχουσών εταιρειών διαχείρισης (Pagliari, Jr., Scherer, Monopoli 2005),

[6] «Οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) είναι ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινήτων αξιών και ακίνητης περιουσίας. Τα ακίνητα που δύνανται να αποκτηθούν από μία Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι ακίνητα που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα και είναι υπό αποπεράτωση, όπου τα συνολικά έξοδα αποπεράτωσης δεν υπερβαίνουν το 25% της τελικής αξίας του ακινήτου. Τα ακίνητα που αποκτώνται δεν μπορούν να εκποιοθούν σε διάστημα μικρότερο του ενός έτους. Η λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τους Ν. 2892/2001, 2992/2002 και 3581/2007, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920. Λόγω της εισαγωγής τους στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διέπονται επίσης και από τις κανονιστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 8/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005 και 4/452/1.11.2007 αποφάσεις της.» Πηγή: Premium Property Operations, www.ppo.gr. Βλέπε επίσης, Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013 Παράρτημα Β, Χρηματοδοτικά Έργα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας. Αθήνα, σσ. 26-38, όπου καταγράφονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα των Α.Ε.Ε.Α.Π.

αλλά και από το βάρος της καταγραφής και προστασίας της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Η πρώτη δημόσια Α.Ε.Ε.Α.Π. που συστήθηκε το 2005 ως θυγατρική της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου δεν ολοκλήρωσε το σκοπό της ιδρύσεώς της μετά από την άρνηση της ηγεσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών να επιτρέψει την είσοδό της στο χρηματιστήριο. Το πρόβλημα την εν λόγω περίοδο εντοπιζονταν στη δυνητικά χαμηλή χρηματιστηριακή αξία της εταιρείας λόγω χρηματιστηριακής ύφεσης (Fama, MacBeth 1973) και στις αναμενόμενες αντιδράσεις από την ιδιωτικοποίηση μεριδίων δημόσιας περιουσίας χωρίς προϋποθέσεις και σχέδιο ανάπτυξης.

Επιπλέον, σημαντικό εμπόδιο φαίνεται να αποτελούσαν και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης και οι τοπικές κοινωνίες που εκπροσωπούνται μέσω αυτών των φορέων, οι οποίες αντιτάσσονται απέναντι στη λογική της κεντρικής αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων (Sigafos 1976, 111-114). Η συνήθης αντιπρόταση των τοπικών φορέων, ακόμα και για ακίνητα υψηλού οικονομικού και επενδυτικού ενδιαφέροντος, όπως οι εγκαταστάσεις του πρώην αεροδρομίου στο Δήμο Ελληνικού, είναι η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και/ή ήπια ανάπτυξη, με τη διαχείριση του ακινήτου να περιέρχεται στους ίδιους τους Ο.Τ.Α. Ωστόσο, το ιστορικό των παραχωρήσεων, όπου τη διαχείριση έχουν αναλάβει οι Ο.Τ.Α., καταδεικνύει ότι τα δημόσια ακίνητα είτε δεν αξιοποιούνται καθόλου, όπως στην περίπτωση του Δήμου Ταμυναίων (Αλιβέρι)^[7] είτε αξιο-

[7] Το ακίνητο (ΑΒΚ 57) αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση μη αξιοποίησης παραχωρημένου δημοσίου ακινήτου σε Ο.Τ.Α. Το εν λόγω ακίνητο γειτνιάζει με μονάδα παραγωγής ρεύματος της Δ.Ε.Η. και εργοστάσιο της τσιμεντοβιομηχανίας ΤΙΤΑΝ, απέχει αρκετά από το κέντρο της πόλης και ως εκ τούτων θεωρείται εκ των πραγμάτων ακατάλληλο για χρήσεις αναψυχής και αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιπλέον, η Δ.Ε.Η. επιθυμεί να αξιοποιήσει το ακίνητο επεκτείνοντας τις δραστηριότητές της, εγκαθιστώντας Σταθμό παραγωγής ενέργειας με καθαρό καύσιμο νέας γενιάς. Μάλιστα, φαίνεται διατεθειμένη να παρέχει και οικονομικά ανταλλάγματα στο Δήμο για την ανάπλαση και αξιοποίηση της ευρύτερης παραλιακής ζώνης. Ωστόσο, κατόπιν επίμονων αιτημάτων της Δημοτικής Αρχής το ακίνητο παραχωρήθηκε για πέντε έτη στο Δήμο Ταμυναίων (απόφαση 1009378/805/Α0010/10-02-2004 Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών) με τον όρο να αξιοποιηθεί ως

ποιούνται με καθαρά πολιτικοκοινωνικά και όχι οικονομικά κριτήρια. Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω είναι τα παραχωρημένα ακίνητα να μην αποδίδουν ούτε στο ελάχιστο το δυνητικό οικονομικό όφελος που μπορεί να επιφέρει η ορθολογική διαχείριση και ανάπτυξή τους, τόσο στην τοπική (McDonald, McMillen 2008, 546-548 και 561-566) όσο και στην ευρύτερη οικονομία.

Σήμερα το ενδιαφέρον, όσον αφορά την προσφορότερη μέθοδο αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, έχει στραφεί προς τους διαγωνισμούς συμβούλων αξιοποίησης ακινήτων. Η εν λόγω μέθοδος επιχειρεί να συγχωνεύει τις δυνάμεις και την τεχνογνωσία της ιδιωτικής οικονομίας με την εποπτεία και τη συνεργασία των δημοσίων φορέων αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Επιχειρείται δηλαδή η δημιουργία ενός μικτού σχήματος συνεργασίας του δημοσίου με τον ιδιωτικό τομέα (Linneman 1997), με το δημόσιο να διατηρεί τον κεντρικό έλεγχο στη λήψη των αποφάσεων, αλλά με τον ιδιωτικό τομέα να καταστρώνει και να υλοποιεί πρόσφορα και εντός ορισμένων χρονικών ορίων σχέδια αξιοποίησης. Η μέθοδος αυτή, γνωστή και ως *outsourcing*, έχει αξιοποιηθεί τα τελευταία χρόνια από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου μέσω δυο διαγωνισμών αξιοποίησης από την Διεύθυνση Αναπτυξιακών και Επενδυτικών Προγραμμάτων και από τη Διεύθυνση Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Ο διαγωνισμός, όσον αφορά την πρώτη Διεύθυνση έχει ήδη ολοκληρωθεί και βρίσκεται σε εφαρμογή η αξιοποίηση, ενώ για το διαγωνισμό της δεύτερης Διεύθυνσης αναμένεται η επιλογή αναδόχου.

Οι ανάδοχοι σύμβουλοι αξιοποίησης θα επιλέξουν από μια δοσμένη «δεξαμενή» ακινήτων τα πλέον ώριμα προς αξιοποίηση, θα καταθέ-

χώρος πρασίνου, αναψυχής και αθλητικών εγκαταστάσεων. Η πενταετία της παραχώρησης παρήλθε χωρίς να έχουν πληρωθεί στο ελάχιστο οι όροι της παραχώρησης. Έτσι, σήμερα, ένα ακόμη δημόσιο ακίνητο παραμένει αναξιοποίητο και αποτρέπεται συγχρόνως μια οικονομική επένδυση η οποία θα μπορούσε να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και να αναβαθμίσει την ενεργειακή ασφάλεια της Ελλάδας. Τα στοιχεία προέρχονται από εσωτερική αναφορά της Διεύθυνσης Διαχείρισης Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης Ακινήτων της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου, που συντάχθηκε στην Αθήνα το Νοέμβριο του 2009.

σουν ειδικές προτάσεις ανάπτυξης για κάθε ένα ακίνητο (Barkham, Geltner 1995) και θα επιλύσουν το σύνολο των τεχνικο-οικονομικών προβλημάτων έως την ολοκλήρωση των διαγωνισμών ανάδειξης αναδόχων ανάπτυξης. Η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου ελέγχει το σύνολο της διαδικασίας και διατηρεί το βάρος της τελικής απόφασης για κάθε μια πρόταση. Επιπλέον, συγκροτεί τη «δεξαμενή» ακινήτων επιλέγοντας τα πλέον ώριμα προς αξιοποίηση δημόσια ακίνητα^[8].

3.2 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ Ο.Τ.Α.

Σημαντικό εργαλείο αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας αποτελούν μεταξύ άλλων και οι προγραμματικές συμφωνίες συνεκμετάλλευσης ακινήτων με τους Ο.Τ.Α. Χαρακτηριστικό είναι το απόσπασμα από το Επιχειρησιακό Σχέδιο. «Σε περιπτώσεις που είναι ανέφικτη η αξιοποίηση Δημοσίων ακινήτων με συμβατικές μορφές (π.χ. εκποίηση, μίσθωση) ή υπάρχει περιορισμένο ενδιαφέρον από πλευράς Ιδιωτικών Κεφαλαίων για ανάπτυξη με δομές ΣΔΙΤ, η Εταιρεία επιδιώκει την ανάπτυξη μέσω συνεκμετάλλευσης με τους Ο.Τ.Α. ή και άλλους φορείς του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου Τομέα.»^[9] Ωστόσο, αυτή η μέθοδος αξιοποίησης ενέχει ιδιαίτερους κινδύνους που αφορούν κυρίως τη ματαίωση ή προσαρμογή

[8] Βλέπε τον Πίνακα Α και Β στο Παράρτημα όπου καταγράφονται τα προς αξιοποίηση ακίνητα, έτσι όπως δημοσιεύτηκαν στις σχετικές διακηρύξεις διαγωνισμών της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου.

[9] Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). Επιχειρησιακός Σχεδιασμός 2008-2010, Συμπληρωματική Έκδοση Ιουλίου 2008. Αθήνα, σ. 69. Βλέπε επίσης, Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013, Υφιστάμενη Κατάσταση, Συμπληρωματική Έκδοση, Ιουλίου 2008. Αθήνα, σ. 14, όπου αναφέρεται: «Η Κ.Ε.Δ. συμβάλλει στην ανάπτυξη της τοπικής κοινωνίας με τη συνεργασία των Δήμων της χώρας, κατ'αρχάς και υπογράφοντας με αυτούς Προγραμματικές Συμβάσεις που αποσκοπούν, μέσω της συνολικής αξιοποίησης μεγάλων - σημαντικών ακινήτων και/ ή ομάδων ακινήτων, στην κάλυψη των κοινωνικών αναγκών και των απαραίτητων υποδομών των Δήμων, με ταυτόχρονη αύξηση των εσόδων για το Δημόσιο.»

των σχεδίων αξιοποίησης λόγω αλλαγών στην Αυτοδιοικητική Αρχή. Επιπλέον, υπάρχει ο κίνδυνος τα όποια σχέδια αξιοποίησης να εγκλωβιστούν σε πολιτικές έριδες και ένα καθαρά οικονομοτεχνικό έργο να μετατραπεί σε εργαλείο άσκησης πολιτικής. Ένα επιπλέον πρόβλημα φαίνεται να είναι και η αδυναμία των Ο.Τ.Α., ειδικά των μικρών περιφερειακών, να διαχειριστούν ή να συν-διαχειριστούν σημαντικά έργα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας. Η έλλειψη οικονομικών πόρων, αλλά κυρίως η απουσία τεχνογνωσίας αθροίζει εμπόδια στο γενικό εγχείρημα. Όμως, παρά τα σημαντικά προβλήματα που καθιστούν την ειδική αυτή μέθοδο αξιοποίησης επισφαλής, ως προς τα δυνητικά της αποτελέσματα, υπάρχουν περιπτώσεις δημοσίων ακινήτων όπου η δια-δημοτική συναίνεση και οι ιδιότητες του ακινήτου μειώνουν σημαντικά τους εν λόγω κινδύνους. Παρακάτω παρατίθεται μια περίπτωση δημοσίου ακινήτου όπου το σχέδιο αξιοποίησης με τον Ο.Τ.Α. βρίσκεται σε ώριμο στάδιο.

3.2.1 ΑΚΙΝΗΤΟ Α.Β.Κ. 314 ΣΤΟ ΑΝΤΙΡΡΙΟ (ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΕΦΥΡΑΣ ΡΙΟΥ –ΑΝΤΙΡΡΙΟΥ)^[10]

Το εμβαδόν του ακινήτου σύμφωνα με την καταγραφή ανέρχεται στα 223,34 στρέμματα, μετά δε την ολοκλήρωση της αναχάραξης του αιγιαλού και της παραλίας και τον εκ νέου προσδιορισμό της ζώνης λιμένος Αντιρρίου, η προβλεπόμενη προς εκμετάλλευση έκταση εκτιμάται ότι θα είναι εμβαδού περίπου 200 στρεμμάτων.

Το ακίνητο βρίσκεται στα όρια του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αντιρρίου, σε ζώνη στην οποία οριστικοποιείται Σ.Χ.Ο.Α.Π. Η σημαντική θέση του ακινήτου, το μέγεθός του και η εξέ-

λιξη του Σ.Χ.Ο.Α.Π. που προσδιορίζει ενδιαφέρουσες χρήσεις για το ακίνητο, όπως εμπορίου, αναψυχής, κ.α., σε συνδυασμό με την ανάγκη υποστήριξης της ανάπτυξης της τοπικής κοινωνίας, που αντιμετωπίζει προβλήματα μετά την κατασκευή της γέφυρας, δίνει τη δυνατότητα στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου να σχεδιάσει την από κοινού αξιοποίηση του ακινήτου με το Δήμο Αντιρρίου.

Οι βασικές παράμετροι του σχεδίου αξιοποίησης είναι οι ακόλουθες:

- Η διαδικασία εκχώρησης του ακινήτου σε ιδιώτη θα αφορά σε μακροχρόνια μίσθωση για 50 χρόνια, με την υποχρέωση εκ μέρους του της χρηματοδότησης, κατασκευής και διαχείρισης των αναγκαίων εγκαταστάσεων.
- Οι προβλεπόμενες υποδομές και εγκαταστάσεις ενδεικτικά αφορούν σε εμπορικές λειτουργίες και ψυχαγωγία.
- Ο προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται περίπου σε 45.000.000 €
- Οι προβλεπόμενες χρήσεις προσδιορίζονται στο υπό έγκριση Σ.Χ.Ο.Α.Π. το οποίο βρίσκεται σε τελικό στάδιο.
- Ο Διαγωνισμός δύναται να προκηρυχθεί σε δύο φάσεις, ήτοι :

Α' φάση, στην οποία θα αξιολογηθεί η χρηματοπιστωτική ικανότητα, η φερεγγυότητα και τα νομιμοποιητικά έγγραφα του ενδιαφερομένου.

Β' φάση, η οποία θα προκηρυχθεί μετά την αναγκαία διαβούλευση με τους ενδιαφερόμενους και τους τοπικούς φορείς και η οποία θα αφορά στην υποβολή οριστικών επιχειρησιακών σχεδίων και δεσμευτικών οικονομικών προσφορών.

[10] Τα στοιχεία έχουν συλλεχθεί από δημόσιες αναφορές παρελθουσών διοικήσεων της Κ.Ε.Δ. και από ενημερωτικά έγγραφα της εταιρείας.

4. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΝΗΣΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ^[11]

Η Κ.Ε.Δ. διαθέτει σήμερα προς διαχείριση στο χαρτοφυλάκιο της περίπου 598 νησιά πλήρους κυριότητας, ποικίλων μεγεθών, από λίγα στρέμματα έως εκατοντάδες στρέμματα. Πέραν από ένα μικρό αριθμό αυτών που είναι ήδη παραχωρημένα και αξιοποιούνται για εθνικούς σκοπούς, η υπολειπόμενη μεγάλη πλειοψηφία των εν λόγω νήσων δύναται να αξιοποιηθεί τουριστικά ή επενδυτικά. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 έχουν γίνει αρκετές απόπειρες από το ελληνικό δημόσιο να ξεκινήσει η εκμετάλλευση αυτής της ακίνητης περιουσίας, αποσπασματικά, χωρίς επιχειρησιακό σχέδιο και συνεπώς χωρίς αποτέλεσμα. Παρακάτω παρουσιάζουμε συνοπτικά το ιστορικό των αποπειρών αξιοποίησης.

Ιστορικό

1. Την περίοδο 1990 – 1992 προωθήθηκε ο θεσμός των Κτηματικών Ομολόγων, η έκδοση των οποίων υποστηρίζονταν από ολοκληρωμένες μελέτες αξιοποίησης ακινήτων μεγάλης αξίας. Η διαδικασία αυτή δεν ολοκληρώθηκε λόγω των πολλαπλών πολιτικών αντιδράσεων που υπήρξαν και της ανωριμότητας της αγοράς, που επέβαλαν τελικά την αλλαγή πολιτικής στο ΥΠΟΙΚ.

2. Την ίδια περίοδο επιχειρήθηκε η διάθεση ορισμένων άγονων νήσων για μακροχρόνια μίσθωση με διαγωνισμό σε επενδυτές, για την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων, με σκοπό την ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και την αύξηση των εσόδων από τη διαχείριση των δημοσίων ακινήτων. Το σχέδιο αυτό δεν ολοκληρώθηκε λόγω πολιτικών αντιδράσεων.

Σε ό,τι αφορά λοιπόν τα 598 νησιά πλήρους κυριότητας του Ελληνικού δημοσίου που φέρονται καταγεγραμμένα στις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες, η αποσπασματική και χωρίς μακρόπνοο σχεδιασμό πολιτική αξιοποίησης που ακολουθήθηκε κατά καιρούς δεν απέφερε κανένα επενδυτικό αποτέλεσμα. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες της συγκεκριμένης αγοράς ακινήτων και τις δυσκολίες που αυτές επιφέρουν στην εξεύρεση κατάλληλων επενδυτών, η όποια προσπάθεια αξιοποίησης πρέπει να συνοδεύεται από συγκεκριμένο, ειδικό, επιχειρησιακό σχέδιο που θα καταγράφει και αξιολογεί τις επιπτώσεις μιας τέτοιας αξιοποίησης στο ευρύτερο ελληνικό τουριστικό προϊόν

3. Το 2002 προκηρύχθηκε διαγωνισμός για τη μακροχρόνια μίσθωση των νήσων Νέων Στύρων – απέναντι από τα Νέα Στύρα στην Εύβοια – για την ανάπτυξη σύγχρονων τουριστικών και αθλητικών εγκαταστάσεων που θα βελτίωναν το τουριστικό προϊόν και τα έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου, ενόψει μάλιστα της Ολυμπιάδας 2004. Ο διαγωνισμός απέβη άγονος.

Σε ό,τι αφορά λοιπόν τα 598 νησιά πλήρους κυριότητας του Ελληνικού δημοσίου που φέρονται καταγεγραμμένα στις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες, η αποσπασματική και χωρίς μακρόπνοο σχεδιασμό πολιτική αξιοποίησης που ακολουθήθηκε κατά καιρούς δεν απέφερε κανένα επενδυτικό αποτέλεσμα. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες της συγκεκριμένης αγοράς ακινήτων και τις δυσκολίες που αυτές επιφέρουν στην εξεύρεση κατάλληλων επενδυτών, η όποια προσπάθεια αξιοποίησης πρέπει να συνοδεύεται από συγκεκριμένο, ειδικό, επιχειρησιακό σχέδιο που θα καταγράφει και αξιολογεί τις επιπτώσεις μιας τέτοιας αξιοποίησης στο ευρύτερο ελληνικό τουριστικό προϊόν (Bauer, Eichholtz, Kok 2010).

[11] Πηγή: Ενημερωτικό σημείωμα της Διεύθυνσης Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης Ακινήτων της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου που συντάχθηκε στις 26/03/2010.

5. Η ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

Έχοντας αναφερθεί συνοπτικά σε κάποια από τα προβλήματα που εμποδίζουν την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και στις θετικές συνέπειες που θα είχε η ορθολογική της διαχείριση για την ελληνική οικονομία συνολικά, παρακάτω συνοψίζουμε ορισμένες προτάσεις που πιστεύουμε πως μπορούν άμεσα να βελτιώσουν και να αντιστρέψουν αυτήν την εικόνα.

1. Δημιουργία Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και Στέγασης των Δημοσίων Υπηρεσιών, στην οποία θα περιέλθει η διαχείριση του συνόλου της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και το πρόγραμμα στέγασης του δημοσίου.

2. Εντοπισμός, καταγραφή και αποτύπωση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας με σύγχρονες μεθόδους δορυφορικής χαρτογράφησης.

3. Οριστικό ξεκαθάρισμα του νομικού καθεστώτος των ακινήτων με νομοθετική ρύθμιση (καταπάτησεις, διεκδικούμενα κ.τ.λ.).

4. Κατάτμηση ακινήτων. Η κατάτμηση ακινήτων αποτελεί το πιο θεμελιώδες στοιχείο μιας νέας ορθολογικής διαχείρισης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και αυτό διότι σήμερα υφίστανται καταγεγραμμένες δημόσιες εκτάσεις, σημαντικής αξίας και υψηλού ενδιαφέροντος, οι οποίες δεν είναι διαχειρίσιμες είτε λόγω της τεράστιας έκτασής τους (παραλιακά μέτωπα χιλιάδων στρεμμάτων) είτε λόγω της ύπαρξης μιας μικρής σε έκταση καταπάτησης σε κάποιο σημείο τους. Έτσι, στην πρώτη περίπτωση απαιτείται η ανεύρεση πολύ μεγάλου επενδυτή ενώ στη δεύτερη όλο το ακίνητο βρίσκεται υπό καθεστώς νομικής ομηρείας. Επιπλέον, η κατάτμηση δίνει τη δυνατότητα να διαφυλαχθούν σημαντικά κομμάτια του ακινήτου για μελλοντική δημόσια χρήση και έτσι να ληφθούν υπόψη οι ανησυχίες των τοπικών κοινωνιών, καθώς και να εξασφαλιστούν υψηλότερα έσοδα από την εμφάνιση περισσότερων ανταγωνιζόμενων επενδυτών.

5. Συγκρότηση ευρείας λίστας ακινήτων υψηλού και άμεσου ενδιαφέροντος προκειμένου να τεθούν προτεραιότητες στην αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων.

6. Απλοποίηση μέσω νομοθετικής ρύθμισης των κανονισμών λειτουργίας των Εταιρειών αξιοποίησης, καθώς και του νομοθετικού πλαισίου επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του δημοσίου, ώστε να καθίστανται απολύτως διαφανείς και ασφαλείς οι επενδύσεις, τόσο για τους επενδυτές όσο και για τους χειριστές των επενδύσεων για λογαριασμό των φορέων του δημοσίου.

Η νέα Γραμματεία θα συγκεντρώνει όλες τις αρμοδιότητες από όλους τους φορείς και τις υπηρεσίες που διαχειρίζονται τη δημόσια περιουσία και τη στέγαση δημοσίων φορέων. Με τον τρόπο αυτό το ελληνικό δημόσιο αποκτάει πραγματική εικόνα για τις δαπάνες στέγασης και μπορεί πλέον ορθολογικά να σχεδιάσει την πολιτική μείωσής τους. Επιπλέον, αντιμετωπίζεται στρατηγικά η στέγαση των δημοσίων υπηρεσιών και όχι αποσπασματικά, όπως ισχύει σήμερα.

Η εν λόγω Γραμματεία θα έχει τον κεντρικό έλεγχο της ακίνητης περιουσίας, προστατεύοντάς την από τους πολλαπλούς κινδύνους στους οποίους αναφερθήκαμε παραπάνω. Η μεταφορά κυριότητας, οι ανταλλαγές, οι παραχωρήσεις χρήσεις θα είναι πλέον εργαλεία για την επίτευξη στόχων, όπως η ενίσχυση των Δήμων ή άλλων δημοσίων φορέων, η στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, η περιφερειακή ανάπτυξη κ.α. Η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας και Στέγασης των Δημοσίων Υπηρεσιών θα αναλάβει την καταγραφή όλης της δημόσιας περιουσίας (Μητρώο Ακινήτων), την προστασία της από τους πάσης φύσεως καταπατητές και το σχεδιασμό της στέγασης των δημοσίων υπηρεσιών. Για την επίτευξη όλων των παραπάνω η ΓΓΔΠΣΔΥ πρέπει φυσικά να πάρει υπό τον άμεσο έλεγχό της τις Κτηματικές Υπηρεσίες του Δημοσίου (ΚΥΔ) για την άσκηση των δικαιωμά-

των της Ιδιοκτησίας.

Επιπλέον, είναι ανάγκη να δημιουργηθεί μία νέα εταιρεία (π.χ. Δημόσια Ακίνητα Α.Ε.) που θα αναλάβει τις αρμοδιότητες της σημερινής ΚΕΔ (χωρίς τις ανταλλαγές και τις παραχωρήσεις που θα πρέπει να παραμείνουν στη ΓΓΔΠΣΔΥ) και το αντικείμενο όλων των εταιρειών διαχείρισης. Έτσι η Δ.Α. Α.Ε. θα αποτελεί το στρατηγικό φορέα υλοποίησης της Στέγασης των Δημοσίων Υπηρεσιών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό (μέσω κατασκευών, μισθώσεων, αγορών, Σ.Δ.Ι.Τ., κ.λ.π.) και ταυτόχρονα θα αναλαμβάνει την αξιοποίηση και ανάπτυξη των ακινήτων (μισθώσεις, εκποιήσεις, μακροχρόνιες μισθώσεις, αστικές αναπλάσεις), εν είδη Εταιρείας Διαχείρισης χαρτοφυλακίου Ακινήτων.

Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση όλων των παραπάνω απαιτεί τη σθεναρή αντίσταση απέναντι στα εδραιωμένα συμφέροντα που λυμαινούνται τη δημόσια ακίνητη περιουσία και εμποδίζουν την ενεργοποίηση ενός εκ των κυριότερων μοχλών ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, προκειμένου να είναι πραγματικά επωφελής, πρέπει να λάβει έναν χαρακτήρα μακρόπνοο, με στρατηγικούς στόχους που θα καταγράψουν αποτελέσματα τουλάχιστον μετά από πέντε έτη. Η απόπειρα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου αποσπασματικά ή η καθήλωση των ενεργειών-δράσεων σε χαμηλά επίπεδα ώστε να περνά απαρατήρητη, συνιστά μια αρνητική πρόκληση που πρέπει να γίνει κατανοητή ως διαχρονικό σκάνδαλο της δημόσιας διοίκησης. Υπονόμευση του δημοσίου συμφέροντος δεν είναι μόνο η απώλεια κεκτημένων, αλλά και η προκλητική απουσία από απλές ενέργειες που δημιουργούν νέα κεκτημένα προς όφελος του Έλληνα φορολογούμενου. Είναι σημαντικό να γίνει τελικά κατανοητό ότι η μη αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και η παράδοση της στους καταπατητές ή στην αδιαφορία αποτελεί υπονόμευση του δημοσίου συμφέροντος

που έχει επιβληθεί διαχρονικά από μια συντηρητική νοοτροπία και την επιγενόμενη αυτής καχυποψία απέναντι στις επιχειρηματικές δραστηριότητες του κράτους. Η απραξία των δημοσίων επιχειρήσεων εντείνει περαιτέρω αυτήν την καχυποψία και απαξιώνει το σύνολο της ελληνικής κοινωνίας και της οργανωμένης της μορφής, του κράτους. ■

Οι απόψεις των συγγραφέων που αναπτύσσονται στα *Κείμενα Δημόσιας Πολιτικής* είναι προσωπικές και δεν εκφράζουν απαραίτητα το ΙΣΤΑΜΕ Ανδρέας Παπανδρέου.

6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ

Πίνακας Α. Διεύθυνση Αναπτυξιακών και Επενδυτικών Προγραμμάτων.

A.B.K.	Νομός	Δήμος	Εμβαδόν (τ.μ.)
358,359,168, 175-179, 180-187	Αττικής	-	105.617
717	Αττικής	Λαυρίου	30.000
192, 983, 192Α, 977	Αττικής	Λαυρίου	309.693
222	Χαλκιδικής	Σιθωνίας	38.375
224	Χαλκιδικής	Σιθωνίας	94.681
3341	Δωδεκανήσου	Αρχαγγέλου	410.000
1734	Δωδεκανήσου	Λινδίων	105.288
506 -517	Κέρκυρας	Κασσωπαίων	489.560
1882	Ροδόπης	Αιγείρου	98.295
9 & 10	Ευβοίας	Ν. Στυρών	3.136.000
822	Αιτωλοακαρνανίας	Ι.Π. Μεσολογγίου	278.000
121	Ζακύνθου	Αλυκών	170.250
36	Κυκλάδων	Πάρου	57.145
211	Σάμου	Βαθέως	939.125
424	Σάμου	Βαθέως	221.634
3504	Καβάλας	Ελευθερών	323.987
3503	Καβάλας	Ορφανού	518.600
468	Κέρκυρας	Μελιταίων	1.788.000
497	Κέρκυρας	Μελιταίων	12.753
445	Αργολίδας	Ασίνης	298.219
1875	Φθιώτιδας	Καμένων Βούρλων	102.904
10	Μαγνησίας	Σκιάθου - Αεροδρόμιο	300.000
4888	Φλώρινας	Λίμνη Πετρών Αμυνταίου	678.261
4890	Φλώρινας	Λίμνη Πετρών Αμυνταίου	712.528
4348	Φλώρινας	Πρεσπών	291.054
124	Αιτωλοακαρνανίας	Αμφιλοχίας	3.000.000
1659-1663&1665	Δωδεκανήσου	Αφάντου	174.905

Πίνακας Β. Διεύθυνση Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Τοποθεσία Ακινήτου	Εμβαδόν (τ.μ.)	Σημερινή κατάσταση / Ενδεικτικός τρόπος αξιοποίησης
Δήμος Ελευθερών Ν. Καβάλας	44.592	Παραλία Αμμοθηνών Ηρακλείτσας. Εγκαταστάσεις Αναψυχής (καντίνες). Συμμετοχή στα έσοδα.
Δήμος Κερκυραίων Ν. Κέρκυρας		Λαϊκή Αγορά πόλης Κέρκυρας. Νέες εγκαταστάσεις. Συμμετοχή στα έσοδα.
Δήμος Αρταίων Ν. Άρτας	816.600 70.800	Παρόχθια έκταση ποταμού Αράχθου, πόλης Άρτας. Πάρκο εγκαταστάσεις αναψυχής κ.α. Αξιοποίηση
Δήμος Θεσσαλονίκης Ν. Θεσσαλονίκης	1.000.000 1.500 2.500	Νέα παραλία πόλης Θεσσαλονίκης. Πάρκο, εγκαταστάσεις αναψυχής Κατασκευή αναψυκτηρίου Κατασκευή εστιατορίου
«Γέφυρες Ανάπτυξης» Κοινοπραξία φορέων Τοπική Αυτοδιοίκηση Δ. Αντιρρίου – Ν.Α. Αιτωλ/νίας – Γ.Π. Δυτικής Ελλάδας. Ν. Αιτωλ/νίας.	270.000	Πρώην εργοταξιακός χώρος γέφυρας Ρίου – Αντιρρίου. Αξιοποίηση μέσω εξεύρεσης επενδυτή μακροχρόνιας μίσθωσης με συμμετοχή των φορέων.
Γούρνες Κρήτης Ν. Ηρακλείου	738.000 450.000	Πρώην Αμερικάνικη Βάση Γουρνών Αξιοποίηση μέσω εξεύρεσης επενδυτή μακροχρόνιας μίσθωσης με συμμετοχή των φορέων.
Δήμος Μηχανιώνας Ν. Θεσσαλονίκης	328.250	Πρώην οχυρό ΓΕΝ. Αξιοποίηση μέσω α) ανέγερσης σε έκταση του διεθνούς πανεπιστημίου Ελλάδος, δημιουργίας Πάρκου κ.α. χρήσεων β) Πολεοδόμησης και ανάπτυξης.
Δήμος Γλυφάδας Ν. Αττικής	176.161 1.500	Παραλία Γλυφάδας. Ανάπλαση της έκτασης και αξιοποίηση μέσω κατασκευής πέντε (5) Αναψυκτηρίων/ Εστιατορίων. 5 x 300 m ²
Δήμος Πυλαρέων Ν. Κεφαλληνίας	9.500 90	Παραλία Μύρτου, τακτοποίηση και ανάδειξη του χώρου. Κατασκευή αναψυκτηρίου
Δήμος Κύμης Ν. Εύβοιας	11.000	Παραλιακή έκταση. Ανάδειξη και αξιοποίηση της έκτασης και συνεργασία με δήμο. Συμμετοχή στα έσοδα.

Δήμος Ζαχάρως Ν. Ηλείας	2.500.000	Παραλία Ζαχάρως. Ανάδειξη και αξιοποίηση της έκτασης & συνεργασία με Δήμο. Συμμετοχή στα έσοδα.
Δήμος Τρικκαίων Ν. Τρικάλων	1.485 9.200 1.154 1.035	Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση οικοπέδων.
Δήμος Μηχανιώνας Ν. Θεσσαλονίκης	328.250	Πρώην οχυρό ΓΕΝ. Αξιοποίηση μέσω α) ανέγερσης σε έκταση του διεθνούς πανεπιστημίου Ελλάδος, δημιουργίας Πάρκου κ.α. χρήσεων β) Πολεοδόμησης και ανάπτυξης.
Δήμος Μενεμένης Ν. Θεσσαλονίκης	15.000 74.811 10.866 27.800 50.000	Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση οικοπέδων και άλλων ακινήτων.
Δήμος Μίκρας Ν. Θεσσαλονίκης	600.000	Διάφορα Δημόσια Ακίνητα Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση οικοπέδων και άλλων ακινήτων
Δήμος Πυλαίας Ν. Θεσσαλονίκης	11.400	Διάφορα Δημόσια Ακίνητα. Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση οικοπέδων και άλλων ακινήτων.
Δήμος Μηχανιώνας Ν. Θεσσαλονίκης	20.000	Παραλιακή έκταση. Διαμορφώσεις και νέες εγκαταστάσεις. Συνεργασία με δήμο και συμμετοχή στα έσοδα
Δήμος Αμαρουσίου Ν. Αττικής	49.000 5.580 6.830 4.275	Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Αξιοποίηση Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση οικοπέδων και άλλων ακινήτων.
Δήμος Λαυρεωτικής (Μουσείο Ε.Θ.Ε.Λ.) Ν. Αττικής	5.550	Αξιοποίηση παλαιού κτιρίου, κατόπιν συμφωνίας μεταξύ Κ.Ε.Δ., Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, Δήμου Λαυρίου, Ε.Θ.Ε.Λ., για δημιουργία μουσείου.
Δήμος Λαυρεωτικής Ν. Αττικής	30.000 309.693 105.817	Αξιοποίηση Αξιοποίηση οικοπέδου Αξιοποίηση οικοπέδου

Δήμος Ναυπάκτου Ν. Αιτωλ/νίας	329.583 4.350 50.719 20.304	Παραλιακή έκταση προς αξιοποίηση Παραλιακή έκταση προς αξιοποίηση Οικοπεδική έκταση προς αξιοποίηση Παραχωρημένο δημόσιο ακίνητο. Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση ακινήτων.
Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Πέλλας Ν. Πέλλας	16.900.000 392.000	Χ/Κ «ΒΟΡΑΣ» Χιονοδρομικό. Κέντρο. Παρόχθια έκταση Λ. Βεγορίτιδας. Συνεργασία με Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Πέλλας για αξιοποίηση των ακινήτων.
Δήμος Αιγάλεω Ν. Αττικής	380.000	Αστικό Πάρκο «Μπαρουτάδικο». Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση ακινήτου.
Δήμος Ασίνης Ν. Αργολίδας	32.127	Παραλιακή έκταση προς αξιοποίηση. Συνεργασία με Δήμο για την αξιοποίηση ακινήτου.
Δήμος Αφάντου Ρόδου Ν. Δωδεκανήσου	174.805	Πρώην Αμερικάνικη Βάση Ξάνθης «Φωνή της Αμερικής». Παραλ. Έκταση. Συνεργασία με δήμο για αξιοποίηση των ακινήτων.
Δήμος Αμαλιάδος Ν. Ηλείας	856.000	Παραλιακή έκταση
Δήμος Μεσολογγίου Ν. Αιτωλ/νίας		Αξιοποίηση οικοπέδων & άλλων ακινήτων.
Δήμος Σκιλλούντος Ν. Ηλείας	12.234	Παραλιακή έκταση
Δήμος Νοτ. Ρόδου Ν. Δωδεκανήσου	80.000	Παραλιακές Εκτάσεις στο «Πρασονήσι». Αξιοποίηση οικοπέδων & άλλων ακινήτων.
Δήμος Ιεράπετρας Ν. Λασιθίου Κρήτης	590 29.500 12.600 800	Αξιοποίηση
Δήμος Μουδανιών Ν. Χαλκιδικής	11.300 200	Διαμόρφωση Παραλιακής Έκτασης Κατασκευή Αναψυκτηρίου
Δήμος Αρτέμιδος Ν. Αττικής	226.000	Διαχείριση Παραλιακού Ακινήτου υψηλής προστασίας
Δήμος Στυλίδας Ν. Φθιώτιδας		Αξιοποίηση Οικοπέδου και άλλων ακινήτων

Δήμος Αγ. Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης		Αξιοποίηση Οικοπέδου και άλλων ακινήτων
Δήμος Μυτιλήνης Ν. Λέσβου	30.500 8.100 420	Αξιοποίηση Ακινήτων.
Δήμος Καλαμαριάς Ν. Θεσσαλονίκης	300.000	Πρώην Στρατόπεδο «Κόδρα»
Κοινότητα Ανθούσας Ν. Αττικής	38.800 συνολικά	Αξιοποίηση οικοπέδων
Δήμος Σύμης Ν. Δωδεκανήσου	39.000	Αξιοποίηση
Δήμος Λάρισας Ν. Λαρίσης		Αξιοποίηση
Δήμος Ηγουμενίτσας Ν. Θεσπρωτίας	19.612 2.881.250 1.505.088	Αξιοποίηση
Δήμος Πύδνας Ν. Πιερίας	120.106 55.072 93.720 59.384	Αξιοποίηση

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ

ΤΕΑΠΑΣΑ (πρώην ΤΑΑΣ) Ταμείο Αστυνομικών	2.773 2.450	Διατηρητέο κτίριο προς αξιοποίηση Οικόπεδο προς αξιοποίηση
ΤΕΑΥΦΕ (πρώην ΤΕΑΔΥ & ΤΕΑΥΕΚ) Τα- μείο Δημοσίων Υπαλλήλων & Υπαλ- λήλων Εμπορικών καταστημάτων	430	Οικόπεδο προς αξιοποίηση

7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Barkham, R. Geltner, D. (1995). "Price Discovery in American and British Property Markets". *Real Estate Economics* 23 (1): 21-44.
- Bauer, Rob. Eichholtz, Piet. Kok, Nils. (2010). "Corporate Governance and Performance: The REIT Effect". *Real Estate Economics* 38 (1): 1-29.
- Fama, E.F. MacBeth, J.D. (1973). "Risk, Return and Equilibrium: Empirical Tests". *Journal of Political Economy* 81: 607-636.
- Lapier, Terrence. (1999). *Competition, Growth Strategies and the Globalization of Services, Real Estate Advisory Services in Japan, Europe and the United States*. London: Routledge.
- Linneman, P. (1997). "Forces Changing the Real Estate Industry Forever". *Wharton Real Estate Review* Spring: 1-12.
- McDonald, F. John. McMillen, P. Daniel. (2008). *Urban Economics and Real Estate: Theory and Policy*. Oxford: Blackwell Publishing.
- McKenzie, J. Dennis. Betts, M. Richard. (2010). *Essentials of Real Estate Economics*. Florence: Delmar Cengage Learning.
- Pagliari, L. Joseph. Jr. Scherer, A. Kevin. Monopoli, T. Richard. (2005). "Public Versus Private Real Estate Equities: A More Refined, Long -Term Comparison". *Real Estate Economics* 33 (1): 147-187.
- Piyush, Tiwari. White, Michael. (2010). *International Real Estate Economics*. New York: Palgrave Macmillan.
- Sigafos, A. Robert. (1976). *Corporate Real Estate Development*. Toronto: Lexington Books.
- Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Επιχειρησιακός Σχεδιασμός 2008-2010, Συμπληρωματική Έκδοση Ιούλιος 2008*. Αθήνα.
- Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013 και Επιχειρησιακός Σχεδιασμός 2008-2010, Εισαγωγή, Μάιος 2008*. Αθήνα.
- Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013 και Επιχειρησιακός Σχεδιασμός 2008-2010 Διοικητική Σύνοψη, Συμπληρωματική Έκδοση Ιούλιος 2008*. Αθήνα.
- Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013 Παράρτημα Β, Χρηματοδοτικά Εργαλεία Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας*. Αθήνα.
- Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. (2008). *Στρατηγικός Σχεδιασμός 2008-2013, Υφιστάμενη Κατάσταση, Συμπληρωματική Έκδοση, Ιούλιος 2008*. Αθήνα.

POLICY BRIEF

Η ταυτότητα του ΙΣΤΑΜΕ – Α. Παπανδρέου

Το Ινστιτούτο Στρατηγικών και Αναπτυξιακών Πολιτικών (ΙΣΤΑΜΕ) – Α. Παπανδρέου είναι το ινστιτούτο ερευνών δημόσιας πολιτικής του ΠαΣοΚ. Λειτουργεί ως ένα κέντρο σύγχρονου πολιτικού προβληματισμού, πολιτικής αναζήτησης και επιστημονικής έρευνας στο χώρο του δημοκρατικού σοσιαλισμού. Το έργο και η δραστηριότητά του απευθύνεται στα πολιτικά στελέχη του ΠαΣοΚ και των άλλων κομμάτων, τη δημόσια διοίκηση, τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο, την ακαδημαϊκή κοινότητα, τις διάφορες εκφάνσεις της κοινωνίας των πολιτών καθώς και το ευρύ κοινό. Αποσκοπεί στη συστηματική μελέτη της ελληνικής κοινωνίας και άλλων ανεπτυγμένων κοινωνιών, καθώς και στην ανάλυση όψεων και διαστάσεων του πολιτικού συστήματος και της δημόσιας σφαίρας.

Η ταυτότητα του Συγγραφέα



Ο Βασίλης Μαγκλάρας είναι Αναπληρωτής Επιστημονικός Διευθυντής στο Ι.Σ.Τ.Α.Μ.Ε. και Προϊστάμενος Επιχειρηματικής Ανάπτυξης στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου από το Μάιο του 2008, όπου και προσελήφθη μέσω Α.Σ.Ε.Π. Είναι Διδάκτωρ Πολιτικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Αθηνών και διδάσκει στο Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο σύγχρονες Πολιτικές Θεωρίες. Είναι συγγραφέας αρκετών βιβλίων και επιστημονικών άρθρων, ενώ συγγράφει τακτικά βιβλιοκριτικές και άρθρα γνώμης στην Καθημερινή της Κυριακής και στη Ναυτεμπορική. Είναι μέλος της Συντακτικής Επιτροπής του Επιστημονικού Περιοδικού Κοινωνική Θεωρία, Αρχισυντάκτης στο Περιοδικό «Κοινωνία Πολιτών», της «Ένωσης Πολιτών για την ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ», στην οποία διατελεί και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος σε αρκετές Επιστημονικές Εταιρείες του κλάδου των Κοινωνικών Επιστημών. Ο συγγραφέας ασχολείται ενεργά και με το γνωστικό αντικείμενο των Οικονομικών, με παράλληλες προπτυχιακές και μεταπτυχιακές σπουδές.



ΙΣΤΑΜΕ - ΑΝΔΡΕΑΣ ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ
Ακαδημίας 4, 10671, Αθήνα
Τηλ. 210.3631745-8
Fax: 210.3625616
e-mail: info@istame.gr
www.istame.gr