



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (ΜΒΑ)

Διπλωματική Εργασία

**ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ (ΤΕΘΑ)**

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Σ. ΤΖΑΚΩΣΤΑΣ

Πειραιάς, 2011

**ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ (ΤΕΘΑ)**

Παναγιώτης Σ. Τζακώστας

**Πτυχιούχος του τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτελείου
Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης**

**Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα για το Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα
Σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων**

**Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων
Πανεπιστήμιο Πειραιώς**

2011

*Αφιερώνεται στους γονείς μου και στον αδερφό μου,
στη δασκάλα μου Ελισάβετ Σταματέλλου και
στο συνάδελφό μου Γεώργιο Ράτσικα.*

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ (ΤΕΘΑ)

Παναγιώτης Σ. Τζακώστας

Σημαντικοί όροι: Αγορά Ακίνητης Περιουσίας, Προσφορά και Ζήτηση, Θεσμικό Πλαίσιο, Μέθοδοι και Τεχνικές Αποτίμησης, Ταμείο Εθνικής Άμυνας, Στρατόπεδα, Στρατηγική.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η γη αποτελεί, διαχρονικά, έναν από τους συντελεστές της παραγωγικής δραστηριότητας. Ωστόσο τα τελευταία περίπου τριάντα χρόνια, στο εξωτερικό, τόσο οι επιχειρήσεις όσο και τα κράτη έχουν αρχίσει να αντιλαμβάνονται την πραγματική αξία και συμβολή της ακίνητης περιουσίας στη διαμόρφωση των οικονομικών αποτελεσμάτων. Η αναζήτηση της βέλτιστης χρήσης της ακίνητης περιουσίας αποτελεί πλέον αντικείμενο ακαδημαϊκής έρευνας.

Στην Ελλάδα, το δημόσιο έχει στην κατοχή του μεγάλες εκτάσεις και αριθμό κτιρίων των οποίων η χρήση δεν είναι η αποδοτικότερη. Για πρώτη φορά γίνεται λόγος για αξιοποίηση δημόσιας ακίνητης περιουσίας λίγο μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων 2004, με πενιχρά μέχρι σήμερα αποτελέσματα. Ειδικά από τα μέσα του 2010, στην έννοια “αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου”, έχει στηριχθεί η ελπίδα ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας. Τα ποσά, που ανακοινώνονται σχετικά με τη δυναμικότητα της ακίνητης περιουσίας, συχνά υπερβαίνουν την αξία του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος και μπορούν να καλύψουν το χρέος της χώρας.

Η παρούσα εργασία σκοπό έχει αφενός την ανασκόπηση της διεθνούς και ελληνικής βιβλιογραφίας, η οποία σχετίζεται με την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, και αφετέρου την εμπειρική διερεύνηση των δυνατοτήτων αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Ταμείου Εθνικής Άμυνας. Εστιάζοντας στην ακίνητη περιουσία του ΤΕΘΑ μπορούν να γενικευτούν τα αποτελέσματα και συμπεράσματα προς όφελος του δημοσίου. Η ποσοτική αυτή διερεύνηση θα πραγματοποιηθεί με τις μεθόδους αποτίμησης που θα παρουσιαστούν στη συνέχεια.

Το πρώτο κεφάλαιο αποτελεί την εισαγωγή στις έννοιες της ακίνητης περιουσίας, καθώς και της αγοράς που διαμορφώνεται γύρω από αυτή. Στην έννοια “κράτος” η γη είναι απόλυτα συνυφασμένη με την έννοια της κυριαρχίας. Τα όριά της καθορίζουν την κοινωνική και οικονομική υπόσταση ενός λαού. Τέλος, τίθενται τέσσερα βασικά ερωτήματα όσον αφορά την έννοια της αποτίμησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, που θα λειτουργήσουν ως πυλώνες της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Το δεύτερο κεφάλαιο αφορά τις μεθόδους και τεχνικές αποτίμησης. Πιο συγκεκριμένα, παρουσιάζονται οι κυριότερες από αυτές και μέσα από μια συνοπτική ερμηνεία τους, αναφέρονται τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά τους. Δεδομένου των ειδικών συνθηκών που επικρατούν στο χώρο του δημοσίου αναφορικά με την λογιστική παρακολούθηση των εμπράγματων και της εκπαίδευσης του προσωπικού αιτιολογείται η επιλογή των μεθόδων που θα χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια. Κλείνοντας γίνεται μια μικρή αναφορά στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κεντρική έννοια του τρίτου κεφαλαίου αποτελεί ο καθορισμός των χαρακτηριστικών της αγοράς ακίνητης περιουσίας. Αναλύονται, οι προσδιοριστικοί παράγοντες της ζήτησης και παρουσιάζονται οι ιδιαιτερότητες του ελληνικού Real Estate. Επιπρόσθετα, γίνεται αναφορά στο νομικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, της Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) και των αρμοδιοτήτων της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου.

Το τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζει τις ιδιαιτερότητες του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας ως κατόχου δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Αναλύονται οι παράγοντες που συμβάλλουν στην αλλαγή χρήσης της γης και το ρόλο που καλείται να διαδραματίσει το Ταμείο Εθνικής Άμυνας. Γίνεται κατηγοριοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΤΕΘΑ και αναλύεται μια μελέτη περίπτωσης αξιοποίησης του Πεδίου Βολής Πρέβεζας.

Αφού το τέταρτο κεφάλαιο κατέδειξε ότι υπάρχουν δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του ΤΕΘΑ, το τελευταίο κεφάλαιο έρχεται να παρουσιάσει τα προβλήματα που ανάκυψαν στην Αγγλία και στις ΗΠΑ κατά την ανάλογη διαδικασία αξιοποίησης. Τα αποτελέσματα της ανασκόπησης διεθνών ερευνών έχουν ως στόχο να αναδείξουν το θέμα της κεντρικά διαμορφωμένης στρατηγικής από την Πολιτεία ως τον ακρογωνιαίο λίθο για την επιτυχία του εγχειρήματος. Οι επιλογές αξιοποίησης υπάρχουν αλλά για να στεφθούν με επιτυχία απαιτείται να μελετήσουμε τα βήματα άλλων κρατών και να διδαχθούμε από την εμπειρία τους.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ.Γεώργιο Αρτίκη, για τη συμβολή του στην εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας και τον επίκουρο καθηγητή κ.Παναγιώτη Αρτίκη για την πολύπλευρη υποστήριξη που μου παρείχε κατά τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών. Ακόμα, θα ήθελα να ευχαριστήσω:

α) την οικογένεια μου, η οποία με υποστηρίζει τόσο ηθικά όσο και πρακτικά σε όλες μου τις επιλογές.

β) την δασκάλα μου Ελισάβετ Σταματέλλου, η οποία πιστώνεται σε μεγάλο βαθμό την διαμόρφωση της σχέσης μου με την μάθηση και

γ) τον συνάδελφο Γεώργιο Ράτσικα που ως μέντορας, με βοήθησε να συνειδητοποιήσω ότι η λύση έρχεται εφόσον ψάξεις βαθειά, κάτω από το πρόβλημα.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Κατανομή Ακινήτων ΤΕΘΑ στο Ελλαδικό Χώρο.....	74
Πίνακας 2: Επιτυχημένα Προγράμματα Αξιοποίησης Κενών Στρδων από τους ΟΤΑ ..	81
Πίνακας 3 : Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Μισθωμάτων Μαρίνας.....	86
Πίνακας 4: Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Ξενοδοχείου.....	89
Πίνακας 5: Συγκεντρωτικός Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Μισθωμάτων ΤΕΘΑ.....	90

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1 : Τοπογραφικό Πεδίου Βολής Πρέβεζας.....	82
Διάγραμμα 2 : Strategic Framework.....	112

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σημαντικοί όροι	4
Περίληψη.....	4
Ευχαριστίες.....	6
Κατάσταση πινάκων.....	7
Κατάσταση διαγραμμάτων.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	
1.1 Εισαγωγή.....	12
1.2 Η φυσική υπόσταση της έννοιας της ακίνητης περιουσίας	13
1.2.1 Η γη ως έννοια.....	13
1.2.2 Το κτίριο ως έννοια.....	14
1.3 Η νομική και οικονομική υπόσταση της έννοιας της ακίνητης περιουσίας.....	15
1.4 Ο Κλάδος της Κτηματαγοράς και Ακίνητης Περιουσίας.....	16
1.4.1 Επίδραση της Οικονομικής Επιστήμης στην αγορά ακίνητης περιουσίας.....	16
1.4.2 Η δομή της αγοράς.....	17
1.4.3 Οι ιδιαιτερότητες της αγοράς ακίνητης περιουσίας.....	19
1.5 Το Δημόσιο ως κάτοχος ακίνητης περιουσίας.....	20
1.6 Ανακεφαλαίωση.....	22
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	23
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	
2.1 Εισαγωγή.....	24
2.2 Γενικοί ορισμοί και παραδοχές.....	25
2.3 Παρουσίαση των μεθόδων αποτίμησης.....	26
2.3.1 Μέθοδος της αγοραίας αξίας ή των συγκριτικών στοιχείων.....	29

2.3.2 Μέθοδος της προσόδου ή προεξόφλησης χρηματοροών.....	29
2.3.3 Μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου ή άμεση μέθοδος.....	30
2.3.4 Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών.....	30
2.3.5 Παρούσα Αξία Χρήματος.....	33
2.3.6 Αξιολόγηση επενδύσεων – Καθαρή Παρούσα Αξία.....	35
2.3.7 Συμπεράσματα σχετικά με τις μεθόδους αποτίμησης.....	37
2.4 Θεσμικό πλαίσιο.....	38
2.4.1 Η αξία ακινήτων μέσα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.....	38
2.4.2 Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.....	40
2.5 Ανακεφαλαίωση.....	41
BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΑΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE	
3.1 Εισαγωγή.....	44
3.2 Μεταβλητές της αγοράς ακίνητης περιουσίας.....	45
3.3 Επισκόπηση της διεθνούς αγοράς ακίνητης περιουσίας.....	48
3.4 Τα χαρακτηριστικά του ελληνικού Real Estate.....	49
3.4.1 Η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας.....	54
3.4.2 Real Estate Investment Trust (REIT).....	55
3.4.3 Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing).....	56
3.5 Κτηματική υπηρεσία του Δημοσίου (ΚΕΔ).....	59
3.6 Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).....	60
3.7 Ανακεφαλαίωση.....	63
BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	65

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΤΑΜΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ

4.1 Εισαγωγή.....	68
4.2 Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.....	68
4.3 Το Ταμείο Εθνικής Άμυνας.....	71
4.4 Η περιουσία του ΤΕΘΑ.....	73
4.4.1 Κέντρα Αποκατάστασης Απωλειών Υγείας (ΚΑΑΥ).....	75
4.4.2 Φυλάκια.....	76
4.4.3 Αποθήκες Καυσίμων και Πυρομαχικών.....	76
4.4.4 Λέσχες Αξιωματικών Φρουράς και Στρατιωτικά Οικήματα Αξιωματικών	76
4.4.5 Πεδία βολής.....	77
4.4.6 Στρατόπεδα.....	78
4.5 Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων.....	79
4.5.1 Ο Ρόλος των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκηση (ΟΤΑ).....	80
4.6 Μελέτη Περίπτωσης Αξιοποίησης Στρατοπέδου.....	82
4.6.1 Αξιοποίηση μέσω Εκπαίδευσης.....	83
4.6.2 Αξιοποίηση μέσω ΣΔΙΤ για την Κατασκευή Μαρίνας Σκαφών.....	84
4.6.3 Αξιοποίηση μέσω ΣΔΙΤ για την Ανέγερση Ξενοδοχειακής Μονάδας.....	87
4.6.4 Αξιοποίηση μέσω ΣΔΙΤ για την Κατασκευή Μαρίνας Σκαφών και Ανέγερσης Ξενοδοχειακής Μονάδας	90
4.6.5 Συνεισφορά της Αξιοποίησης του Πεδίου Βολής Πρέβεζας.....	91
4.7 Ανακεφαλαίωση.....	93
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	95

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

5.1 Εισαγωγή.....	96
5.2 Η Ακίνητη Περιουσία ως Διαπραγματεύσιμη Αξία για τον Ιδιωτικό και Δημόσιο Τομέα.....	97
5.3 Η Εμπειρία του Αγγλικού Δημόσιου Τομέα.....	99
5.4 Η Εμπειρία στις ΗΠΑ.....	104
5.4.1 Το real estate στις Ένοπλες Δυνάμεις των ΗΠΑ.....	107
5.5 Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός ως Πρωταρχικό Βήμα.....	108
5.5.1 Ο Ρόλος της Στρατηγικής στη Διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας του Αγγλικού Δημοσίου.....	109
5.6 Συμπεράσματα και Προτάσεις	113
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	118

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο κλάδος της Κτηματαγοράς και Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας, διεθνώς αναγνωριζόμενος με τον όρο Real Estate, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους κάθε οικονομίας που συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη μιας χώρας. Ο συνολικός τζίρος που αντιστοιχεί στην κατασκευή, πώληση και ενοικίαση ακινήτων παγκοσμίως αντιπροσωπεύει σημαντικό ποσοστό του ΑΕΠ των πλουσιότερων χωρών, ενώ οι επενδυτές έχουν πολλαπλάσια κεφάλαια τοποθετημένα σε ακίνητα από ότι σε μετοχές και ομόλογα. Η αγορά ακινήτων θεωρείται ως μια ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική και, κατ' επέκταση, μακροοικονομική σταθερότητα μιας χώρας.

Το παρόν κεφάλαιο αποτελεί την εισαγωγή στις έννοιες της ακίνητης περιουσίας καθώς και της αγοράς που διαμορφώνεται γύρω από αυτή. Συγκεκριμένα, η ακίνητη περιουσία προσεγγίζεται εννοιολογικά με τρεις τρόπους. Η πρωταρχική έννοια σχετίζεται με τη φυσική υπόσταση των ακινήτων, τα οποία διακρίνονται σε έδαφος ή γη και κτίρια. Δευτερευόντως, η ακίνητη περιουσία προσδιορίζεται και βάσει των νομικών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτήν. Παράλληλα, η οικονομική θεώρηση των ακινήτων αποτελεί την τρίτη οπτική γωνία και θεμελιώδη αναφορά για την ανάλυση που πραγματοποιείται στο σύνολο της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Στη συνέχεια οριοθετείται ο κλάδος της Κτηματαγοράς και Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας και επιχειρείται η σύνδεση του με την Οικονομική Επιστήμη. Επιπρόσθετα, παρατίθενται ορισμένα γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου, η δομή της αγοράς και ο βαθμός ανταγωνισμού σε αυτήν καθώς και οι ιδιομορφίες που παρουσιάζονται στη συγκεκριμένη αγορά. Το παρόν κεφαλαίο ολοκληρώνεται με μια ενότητα που επικεντρώνεται τόσο στο ρόλο και στην αξία που προσθέτει η ακίνητη περιουσία στην παροχή των υπηρεσιών του κράτους προς τους πολίτες.

1.2 Η ΦΥΣΙΚΗ ΥΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΝΝΟΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η πρωταρχική και κύρια οπτική γωνία, με την οποία επιχειρείται η προσέγγιση της έννοιας της Ακίνητης Περιουσίας, είναι η θεώρηση της σαν μια φυσική οντότητα, ως γη και κτίρια (Weimer, Hoyt και Bloom 1978). Αυτή η άποψη υιοθετείται από την πλειοψηφία των ανθρώπων κατά την προσέγγιση της έννοιας. Η γη εξετάζεται και μελετάται σε όρους έκτασης, τοπογραφίας και χαρακτηριστικών όπως: της κατάστασης του εδάφους και του υπεδάφους, της προσβασιμότητας της σε δρόμους και στην ποικιλία των υπολοίπων διευκολύνσεων. Τα κτίρια εξετάζονται σε όρους διαστάσεων, τύπου, σχεδίου, κατάστασης, δομικής ορθότητας, διαθέσιμων μηχανολογικών ανέσεων και της σχέσης τους με το σύνολο.

Κατά τον Αριστοτέλη, και συγκεκριμένα στα "Πολιτικά", διαχωρίζεται η αξία γης σε αξία χρήσης και ανταλλακτική αξία. Η ενασχόληση του ανθρώπου με την έννοια της ακίνητης περιουσίας καταδεικνύει και τη σημασία που είχε, από εκείνη την εποχή, για την καθημερινότητά του. Η ακίνητη περιουσία αποτελεί, σύμφωνα με τους Edelstein, Qian, και Tsang (2010), "το απόλυτο μη εμπορεύσιμο αγαθό". Δεν μπορεί να εισαχθεί ή να εξαχθεί και η αξία της δύναται να διαπραγματευτεί σε μια δεδομένη αγορά. Αυτό το χαρακτηριστικό που της προσάπτουν την διαφοροποιεί σαφώς από τα υπόλοιπα αγαθά που προσφέρονται σήμερα στις παγκόσμιες αγορές.

1.2.1 Η γη ως έννοια

Η φύση είναι δεδομένη και η γη αποτελεί την κυριότερη οικονομική σταθερά επειδή παρέχει στον άνθρωπο τη δυνατότητα εγκατάστασης και τις απαραίτητες πρώτες ύλες για παραγωγή. Συνεπώς, κατέχει ή αποκτά οικονομική αξία σύμφωνα με τις υπάρχουσες διαμορφούμενες κοινωνικές συνθήκες. Το έδαφος, σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001) περιλαμβάνει "γενικά όλους τους μη παραγόμενους γήινους φυσικούς πόρους, με τη δεδομένη από τη φύση μορφή τους, χωρίς ανθρώπινη επεξεργασία ή παρέμβαση".

Με τον όρο "έκταση γης", ο οποίος χρησιμοποιείται εναλλακτικά του όρου "έδαφος", υπονοούνται τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους, τα οποία με τη σειρά τους διακρίνονται σε γεωτεμάχια ή οικόπεδα στον αστικό χώρο. Ως γεωτεμάχιο ορίζεται το συνεχόμενο τμήμα της επιφάνειας του εδάφους με τα συστατικά αυτού μέρη ή τα παραρτήματά του, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφεται αυτοτελώς σε

συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο.

Συναντάται ακόμη συχνά στη βιβλιογραφία και μια εναλλακτική προσέγγιση του εδάφους, σύμφωνα με την οποία, το έδαφος μπορεί να χαρακτηριστεί ως συντελεστής παραγωγής και να διακριθεί από το κεφάλαιο, επειδή η προσφορά του είναι δεδομένη και χωρίς να μπορεί να μεταβληθεί από μια παραγωγική διαδικασία. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό του είναι ότι δεν έχει κόστος παραγωγής, ενώ ταυτόχρονα παράγει αξία. Υπάρχει βέβαια περίπτωση, όπου η πρόσθεση κόστους υπό μορφή εργασίας ή κεφαλαίου, του προσδίδει νέες ιδιότητες και δημιουργεί ένα βελτιωμένο έδαφος από το οποίο επίσης παράγεται αξία. Το βελτιωμένο έδαφος καταχρηστικά θεωρείται ως παραγόμενος συντελεστής παραγωγής που προκύπτει από διάφορους συνδυασμούς των παραγωγικών συντελεστών (Ζεντέλης, 2001). Πρόκειται για μια αλληλοσυμπλήρωση των βασικών συντελεστών παραγωγής.

Αναφορικά με την κατηγοριοποίηση των εκτάσεων γης το έδαφος διακρίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες χρήσεων. Το ισχύον νομικό πλαίσιο διακρίνει τον αστικό, τον αγροτικό και τον δασικό χώρο. Δεδομένου ότι υπάρχει συνταγματική προστασία της χρήσης του δασικού χώρου, η κάλυψη των αυξανόμενων οικιστικών αναγκών πραγματοποιείται με την αστικοποίηση τμημάτων του αγροτικού χώρου.

1.2.2 Το κτίριο ως έννοια

Με τον όρο κτίριο η Γενική Γραμματεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας στην απογραφή οικοδομών και κτιρίων του 2001, θεωρεί κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει τοίχους και στέγη, αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, και έχει επιφάνεια 4 τ.μ. και άνω, ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε. Μόνιμο κτίριο νοείται το κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε να είναι οικοδομικώς σταθερό για 10 τουλάχιστον χρόνια. Τα συνεχόμενα κτίρια θεωρούνται χωριστά κτίρια, αν υπάρχει ενιαίος τοίχος, που τα χωρίζει από τα θεμέλια μέχρι τη στέγη τους.

1.3 Η ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΝΝΟΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Μια προσέγγιση της έννοιας της ακίνητης περιουσίας είναι η εξέτασή της σε όρους δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Σύμφωνα με το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα, “Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού” (Γεωργιάδης Α, 1985). Έτσι, το Ακίνητο αποτελείται από το διαρκές αγαθό έδαφος, δηλαδή τη γη, και τα συστατικά του μέρη, όπως είναι π.χ. τα κτίσματα, τα οποία είναι αναλώσιμο προϊόν με περιορισμένο χρόνο ζωής. Ακίνητο δεν είναι μόνο η γη αλλά οτιδήποτε υπάρχει μέσα ή και υπεράνω αυτής, που έχει ενωθεί με αυτή με οργανικά ή τεχνητά μέσα.

Ο Ζεντέλης (2001), στην οικονομική θεώρηση της έννοιας του ακινήτου, αναφέρει πως αυτή συνίσταται από το διαρκές αγαθό έδαφος και από το αναλώσιμο προϊόν των βελτιώσεων, που δημιουργούν οι λοιποί συντελεστές παραγωγής. Επίσης, ο αστικός χώρος ή αλλιώς ακίνητη ιδιοκτησία ή απλώς το ακίνητο είναι ένα προϊόν, που περιέχει συνδυασμό όλων των συντελεστών παραγωγής, καθώς η δημιουργία του απαιτεί έδαφος, εργασία, κεφάλαιο και πολλές φορές επιχειρηματικότητα. Ως εκ τούτου το ακίνητο θα μπορούσε να θεωρηθεί ως άθροισμα των επιμέρους προαναφερθέντων παραγόντων.

Αντίστοιχα, οι Weimer, Hoyt και Bloom (1978) θεωρούν πως βάσει της οικονομικής προσέγγισης ένας επιχειρηματίας, ένας επενδυτής, ένας ιδιοκτήτης, ένας εκμισθωτής, ένας εκτιμητής και ένας μεσίτης λαμβάνοντας υπ’ όψιν τη φυσική διάσταση της γης και των κτιρίων καθώς και την νομική τους υπόσταση, αντιλαμβάνονται πρωτίστως την ακίνητη περιουσία ως μια οικονομική οντότητα και ένα παραγωγικό μέσο που παρέχει στον άνθρωπο ασφάλεια, υποστήριξη, υπηρεσίες αλλά και ευκαιρίες πλουτισμού. Βάσει της προσέγγισης αυτής η ακίνητη περιουσία μελετάται σε όρους ικανότητας δημιουργίας εισοδήματος. Επομένως:

- α) ένας επενδυτής εξετάζει την απόδοση που θα αποκομίσει κατά τη διάρκεια της παραγωγικής ζωής του ακινήτου,
- β) ένας επιχειρηματίας εξετάζει τη συνεισφορά του ακινήτου στις λειτουργίες της παραγωγής και του marketing της εταιρείας του και αντίστοιχα,
- γ) ένας ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται για την ικανοποίηση που θα του αποφέρει η οποιασδήποτε μορφής αξιοποίηση του ακινήτου.

Η δεδομένη δυνατότητα, αυτή της δημιουργίας εισοδήματος μέσω της ακίνητης περιουσίας, αντικατοπτρίζει τα οικονομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων καθώς και τη σχέση τους με το φυσικό και νομικό περιβάλλον. Σύμφωνα με τους Weimer, Hoyt και Bloom (1978) τα οικονομικά χαρακτηριστικά που παρουσιάζει η ακίνητη περιουσία είναι:

- α) δεν παρουσιάζει κινητικότητα.
- β) τυπικά έχει μεγάλη διάρκεια ζωής με αποτέλεσμα η προσφορά γης να θεωρείται σχετικά δεδομένη για μια βραχυπρόθεσμη περίοδο.
- γ) υπάρχει σημαντική αλληλεξάρτηση μεταξύ δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας καθώς η πρόσβαση σε κτίρια ή εκτάσεις γης είναι δυνατή μόνο μέσω δημοσίων δρόμων και άλλων ευκολιών.

1.4 Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ο κλάδος της Κτηματαγοράς και Ακίνητης Περιουσίας συνίσταται, αφενός στην ανάπτυξη και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και αφετέρου στην προσφορά υπηρεσιών. Ο εν λόγω κλάδος διεθνώς αναγνωρίζεται με τον όρο Real Estate ή Property Market και περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων. Βάσει της κατηγοριοποίησης της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, οι δραστηριότητες αυτές εντάσσονται σε υποομάδα στον κλάδο των κατασκευών, και περιλαμβάνουν τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, τις εκμισθώσεις και λοιπές επιχειρηματικές δραστηριότητες, σύμφωνα με την στατιστική ταξινόμηση ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας του 2003 (Μερεντίτη Χ, 2010).

1.4.1 Επίδραση της Οικονομικής Επιστήμης στην Αγορά Ακίνητης Περιουσίας

Ως “αγορά” ορίζεται ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή η ανταλλαγή μέσω χρήματος. Εξετάζοντας τη σχέση που συνδέει την αγορά ακίνητης περιουσίας και την Οικονομική Επιστήμη, η έμφαση δίνεται

στην διαδικασία μέσω της οποίας λαμβάνει χώρα η ανταλλαγή των αγαθών και υπηρεσιών στην αγορά καθώς και στην δομή του περιβάλλοντος στο οποίο πραγματοποιούνται οι διαπραγματεύσεις μεταξύ αγοραστών και πωλητών. Είναι γενικά αποδεκτό πως όταν υπάρχει μια κατάσταση στην οποία πραγματοποιείται ηθελημένα ανταλλαγή αγαθών, υπηρεσιών ή χρήματος μεταξύ διαφόρων ατόμων ή οικονομικών ομάδων, τότε είναι δυνατόν να εφαρμοστούν στην κατάσταση αυτή οι αρχές της οικονομικής θεωρίας.

Βασική αρχή της Οικονομικής Επιστήμης, που εφαρμόζεται και στην αγορά ακίνητης περιουσίας, αποτελεί η "οικονομική αρχή". Το αξίωμα αυτό μπορεί να ειπωθεί από δύο διαφορετικές οπτικές γωνίες: Πρώτον, από αυτή της μεγιστοποίησης, δηλαδή της ικανοποίησης όσο το δυνατόν περισσότερων αναγκών με δεδομένους παραγωγικούς πόρους και δεύτερον, από εκείνη της ελαχιστοποίησης, δηλαδή της ικανοποίησης των δεδομένων αναγκών με όσο το δυνατόν μικρότερη σπατάλη των παραγωγικών πόρων.

Σύμφωνα με την αρχή της φθίνουσας οριακής χρησιμότητας, η χρησιμότητα ή η ικανοποίηση που απολαμβάνει ένας καταναλωτής φθίνει, καθώς ο καταναλώνει συνεχώς περισσότερες μονάδες από το αγαθό αυτό. Ο νόμος της φθίνουσας οριακής απόδοσης του εδάφους και για τον αστικό χώρο καθώς η πρόσθετη αύξηση πέραν ορισμένου σημείου δεν αποφέρει αναλογική αύξηση της ωφέλειας. Η αγοραία αξία του ακινήτου του αστικού χώρου διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους, όπως ακριβώς διαμορφώνεται και η τιμή ισορροπίας ενός αγαθού όταν επενεργούν οι νόμοι της προσφοράς και ζήτησης. Ο μηχανισμός διαμόρφωσης των τιμών των ακινήτων που βασίζεται στη θεμελιώδη «νόμο της προσφοράς και της ζήτησης», αποτελεί μια ακόμη ένδειξη της σχέσης μεταξύ της αγοράς ακίνητης περιουσίας με την Οικονομική Επιστήμη.

1.4.2 Η δομή της αγοράς

Οι βασικές μορφές αγοράς, που συναντώνται στην αγορά ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001), είναι η τέλεια ανταγωνιστική και η μονοπωλιακή ανταγωνιστική. Η τέλεια ανταγωνιστική αγορά υφίσταται όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες υποθέσεις:

α) Ο αριθμός των αγοραστών και πωλητών είναι μεγάλος ώστε να μην είναι σε θέση μεμονωμένα ο κάθε πωλητής ή ο κάθε καταναλωτής να επηρεάσει την τιμή των αγαθών ή υπηρεσιών.

β) Τα αγαθά ή υπηρεσίες που προσφέρονται από κάθε παραγωγό ή πωλητή παρουσιάζουν ομοιογένεια, ώστε ο καταναλωτής να μην έχει λόγο να προτιμήσει την κατανάλωση ενός άλλου αγαθού ή υπηρεσίας.

γ) Υπάρχει ελευθερία εισόδου και εξόδου για κάθε επιχείρηση στην αγορά και πλήρης μετακίνηση του προϊόντος.

δ) Η πληροφόρηση είναι τέλεια για τους καταναλωτές ή αγοραστές και τους παραγωγούς ή πωλητές για τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

ε) Απουσία κρατικής παρέμβασης ή ελέγχου και

στ) Αντικειμενικός στόχος των επιχειρήσεων αποτελεί η μεγιστοποίηση των κερδών, χωρίς αυτό να αποκλείει την επιδίωξη μεγιστοποίησης και άλλων μεταβλητών.

Αντιθέτως, σε μια μονοπωλιακά ανταγωνιστική αγορά υπάρχουν πολλοί πωλητές που μπορούν να παράγουν προϊόντα στενά αλλά όχι πλήρως υποκατάστατα. Οι πωλητές προσπαθούν να διαφοροποιήσουν το προϊόν ή την υπηρεσία, που προσφέρουν, στα μάτια των αγοραστών με διαφορετικές ονομασίες, συσκευασίες, διαφημίσεις ή εμπορικά σήματα.

Στην πραγματικότητα, το υπόδειγμα του τέλει ανταγωνισμού είναι ιδεατό υπόδειγμα αγοράς, αν και σε αυτό στηρίζεται η ελεύθερη συναλλακτική οικονομία. Υποστηρίζοντας την θέση αυτή, ο Shafer T. (1975) υποδεικνύει ως τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων, τον μικρό αριθμό αγοραστών και πωλητών, το μη ομογενές προϊόν, την ελλιπή πληροφόρηση και τη δυνατότητα των αγοραστών και των πωλητών να επηρεάζουν τη διαμόρφωση τιμής. Τα χαρακτηριστικά αυτά αποδεικνύουν ότι η εν λόγω αγορά διαφέρει από μια τελείως ανταγωνιστική αγορά. Πιο αναλυτικά ο Shafer υποστηρίζει:

α) Πως η αγορά έχει την τάση να αποκτά τοπική εμβέλεια και να ορίζεται βάσει γεωγραφικών ορίων. Επιπρόσθετα, ο μικρός αριθμός αγοραστών και πωλητών εξηγείται και από το γεγονός ότι σε κάθε περιοχή ο αριθμός των ενδιαφερομένων μερών για έναν τύπο ακίνητης περιουσίας είναι περιορισμένος.

β) Ότι η αγορά ακινήτων συνίσταται από προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία από τη φύση τους δεν είναι ομοιογενή. Η ετερογένεια αυτή των ακινήτων οφείλεται στην

μοναδικότητα κάθε κτιρίου ή γεωτεμαχίου. Στο βαθμό που ένα συγκεκριμένο προϊόν είναι μοναδικό και δεν υποκαθίσταται ολικά, μια νέα αγορά δημιουργείται για το προϊόν αυτό. Επομένως, ο αριθμός των πωλητών μειώνεται όπως και ο αριθμός των δυνητικών αγοραστών. Υπό το πρίσμα αυτών των συνθηκών, η αγορά λειτουργεί και αναπτύσσεται μεμονωμένα.

γ) Πως βασικό στοιχείο της αγοράς ακίνητης περιουσίας συνιστά η έλλειψη πληροφόρησης και γνώσης τόσο από την πλευρά των πωλητών όσο και από την πλευρά των αγοραστών. Η πληροφόρηση αυτή έγκειται στην γνώση των δυνάμεων της αγοράς καθώς και στην γνώση για το ίδιο το προϊόν και τα υποκατάστατα του. Η σπουδαιότητα της γνώσης αυτής συνίσταται στο γεγονός ότι η έλλειψη της ωθεί τις τιμές σε σημαντικές διακυμάνσεις .

δ) Ότι χαρακτηριστικό της αγοράς αποτελεί ο περιορισμένος αριθμός δυνητικών αγοραστών, πρόθυμων να αγοράσουν μια κατηγορία ακίνητης περιουσίας και παράλληλα περιορισμένος αριθμός πωλητών να τη διαθέσουν. Απόρροια αυτού του γεγονότος είναι η πίεση που δέχεται η μια από τις δυο πλευρές με την αξία της ακίνητης περιουσίας είτε να είναι χαμηλή προς το συμφέρον των αγοραστών είτε να είναι υψηλή προς το συμφέρον των πωλητών. Σε καθεμία από τις δυο περιπτώσεις η τιμή που προκύπτει στη αγορά δεν ταυτίζεται με εκείνη που θα διαμορφωνόταν από την τελείως ανταγωνιστική αγορά.

Με την άποψη συντάσσεται και ο Ζεντέλης (2001), όπου εστιάζοντας στην αγορά ακίνητης περιουσίας, σημειώνει πως αυτή διαφέρει από μια τελείως ανταγωνιστική αγορά, κυρίως λόγω της φύσης των ακινήτων και των περιορισμών της αγοράς.

1.4.3 Οι ιδιαιτερότητες της αγοράς ακίνητης περιουσίας

Η συγκεκριμένη αγορά παρουσιάζει πολλά κοινά χαρακτηριστικά με άλλες αγορές, ενώ διακρίνονται σε αυτή ορισμένα ιδιαίτερα γνωρίσματα. Έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση (Edelstein, Qian, και Tsang 2010) λόγω της μη κινητικότητας της γης και των κτιρίων. Οι συναλλαγές που αφορούν στη γη είναι περιοδικές και δεν πραγματοποιούνται σε συνεχή βάση. Από την άλλη πλευρά, ένα κτίριο είναι δυνατόν να υπάρχει για πολλές δεκαετίες ή και αιώνες και η γη να παραμένει άφθαρτη.

Η φύση της ακίνητης περιουσίας, που διαπραγματεύεται στην αγορά, προσδίδει σε αυτήν και ένα ακόμη χαρακτηριστικό. Τα ακίνητα, αποτελούν επενδυτικά ή

καταναλωτικά προϊόντα ή μπορεί να εξυπηρετούν και τις δύο χρήσεις. Στην πρώτη περίπτωση είναι αγαθά τα οποία αγοράζονται ή αξιοποιούνται με την προσδοκία μιας απόδοσης, ενώ στη δεύτερη περίπτωση η αγορά τους πραγματοποιείται για ίδια χρήση. Η διπλή αυτή φύση των ακινήτων δικαιολογεί και τις εκτεταμένες επενδύσεις σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία.

1.5 ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΩΣ ΚΑΤΟΧΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η γη αποτελεί βασικό στοιχείο της ανάπτυξης και της ευημερίας των εθνών. Ο σημαντικός ρόλος της καταδεικνύεται και από τις πολεμικές συρράξεις που έχουν καταγραφεί στην Ιστορία. Η κατοχή της εκπληρώνει μια από τις βασικές ανάγκες του ανθρώπου, προσδίδοντάς του ασφάλεια και ευκαιρία για την αναπαραγωγή του είδους. Η γη είναι απόλυτα συνυφασμένη με την έννοια της κυριαρχίας.

Σε αυτή τη λογική το κράτος είναι, φυσιολογικά, ο κύριος κάτοχος γης. Τα όριά του είναι εκείνα που καθορίζουν την κοινωνική και οικονομική υπόσταση ενός λαού. Ακόμη και σήμερα αποτελεί σημαντικό παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει μέσω της αγοράς ακίνητης περιουσίας όλη την οικονομική δραστηριότητα της χώρας.

Το κράτος προσπαθεί να βελτιώσει τα χαρακτηριστικά της γης προκειμένου να προσφέρει υπηρεσίες στους πολίτες. Έτσι λοιπόν:

α) κατασκευάζει αυτοκινητοδρόμους, λιμάνια, αεροδρόμια προκειμένου να μπορούν οι άνθρωποι και τα εμπορεύματα να μετακινούνται με ασφάλεια και ταχύτητα.

β) ανεγείρει κτίρια για να στεγάσει τους λειτουργούς του και να προσφέρει υπηρεσίες: περίθαλψης, εκπαίδευσης, απονομής δικαιοσύνης, προστασίας και ασφάλειας του πολίτη κλπ.

Γίνεται λοιπόν κατανοητή η σχέση της ακίνητης περιουσίας με την εκπλήρωση της αποστολής του κράτους. Όλες οι δραστηριότητες του κράτους προϋποθέτουν την χρήση γης και κατ' επέκταση των βελτιώσεων επ' αυτής, που μπορεί να επιφέρει ο άνθρωπος μέσω της τεχνολογίας. Συνεπώς η δημόσια ακίνητη περιουσία φαίνεται να συμμετέχει σχεδόν σε κάθε λειτουργία του κράτους και να συμβάλλει στο προσφερόμενο έργο και άρα στη δημιουργία εθνικού πλούτου.

Από τα παραπάνω διαφαίνεται η σημασία του ρόλου της ακίνητης περιουσίας και δικαιωματικά πρέπει να χαρακτηριστεί ως συντελεστής παραγωγής. Άρα ως συντελεστής παραγωγής, θα πρέπει το κράτος να τον διαχειρίζεται με τον βέλτιστο τρόπο προκειμένου να μεγιστοποιεί το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα. Στο σημείο αυτό η εμπειρία έρχεται να καταδείξει ότι, στο πρόσφατο παρελθόν, το δημόσιο δεν έχει επιδείξει τόσο στενές σχέσεις με τους όρους “αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα”. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αδυναμία πλήρους αξιοποίησης των Ολυμπιακών ακινήτων, παρόλο που έχουν παρέλθει έξι χρόνια από τα σβήσιμο της Ολυμπιακής Φλόγας.

Τον τελευταίο χρόνο, ειδικά μετά την προσφυγή της χώρας μας στη στήριξη του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, ολοένα και πληθαίνουν οι φωνές που υποστηρίζουν ότι η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου μπορεί να οδηγήσει τη χώρα ξανά στο δρόμο της ανάπτυξης. Μια τέτοια εκτίμηση όμως μπορεί να καταλήξει σε μια ακόμη υπερεκτίμηση της πραγματικότητας, τη στιγμή που το ίδιο το Δημόσιο δεν γνωρίζει τι είδους ακίνητα κατέχει συνολικά, ποια από αυτά είναι αξιοποιήσιμα και ποια είναι η αξία τους.

Τίθενται λοιπόν τέσσερα βασικά ερωτήματα:

- α) Είναι καταγεγραμμένη η ακίνητη περιουσία των φορέων του Δημοσίου;
- β) Ποιά από αυτά έχουν εκπληρώσει τον αρχικό σκοπό τους, πλεονάζουν και συνεπώς μπορούν να διατεθούν για αξιοποίηση;
- γ) Αν δύναται να διατεθεί, ποια μέθοδος αξιοποίησης προκρίνεται; Πώληση, εκμίσθωση, ανταλλαγή ή παραχώρηση; Η μέθοδος που θα επιλεγεί, συνάδει με την κεντρικά διαμορφωμένη στρατηγική της πολιτείας;
- δ) Ποιο είναι το όφελος που δύναται να αποκομίσει το δημόσιο, δεδομένων των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών;

Τα ερωτήματα αυτά αποτελούν τη βάση του αντικειμενικού σκοπού της παρούσας διπλωματικής εργασίας, που στόχο έχει να αποτιμήσει την ακίνητη περιουσία του Ταμείου Εθνικής Άμυνας (Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου) και να καταδείξει την ενδεχόμενη δυνατότητα αξιοποίησης αυτής.

1.6 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Στο κεφάλαιο αυτό παρατέθηκαν οι τρεις εννοιολογικές προσεγγίσεις της ακίνητης περιουσίας, οι οποίες πηγάζουν από τη φυσική, την νομική και την οικονομική της υπόσταση. Ακολούθησε η οριοθέτηση του κλάδου της Κτηματαγοράς και Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας και εν συνεχεία μια προσπάθεια σύνδεσης του με την Οικονομική Επιστήμη. Επιπρόσθετα, παρατέθηκαν ορισμένα γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου, η δομή της αγοράς και ο βαθμός ανταγωνισμού σε αυτήν καθώς και οι ιδιομορφίες που παρουσιάζονται στη συγκεκριμένη αγορά.

Από την ανάλυση των ανωτέρω θεμάτων ανακύπτει η σχέση που υπάρχει μεταξύ της Οικονομικής Θεωρίας και της Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας. Η αλληλεπίδραση που υφίσταται μεταξύ επιχειρήσεων, ατόμων και κράτους επιδρά σημαντικά στην αγορά. Τέλος, ο ρόλος που διαδραματίζει η ακίνητη περιουσία στην παροχή των κρατικών υπηρεσιών είναι αναμφισβήτητα σημαντικός και είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έννοια του συντεταγμένου κράτους.

Στο τελευταίο τμήμα τίθενται ορισμένα βασικά ερωτήματα, που θα αποτελέσουν έναν από τους πυλώνες ανάπτυξης της παρούσας εργασίας. Η καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, η αξιολόγηση του τρόπου αξιοποίησης και η αποτίμηση του οφέλους για το δημόσιο και την κοινωνία αποτελούν τις προκλήσεις των επόμενων ετών.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α. ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Γεωργιάδης, Α., "Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος ΙΙ", Εκδόσεις Σάκκουλα, 1993

Ζεντέλης, Π., «Real Estate: Αξία - Εκτιμήσεις – Ανάπτυξη – Επενδύσεις – Διαχείριση», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, 2001.

Καραμούζης, Ν., Χαρδούβελης, Γ., «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες», Εκδόσεις Σάκκουλα, 2007.

Μερεντίτη Χ, 2010, "Ανάλυση μακροοικονομικών παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά ακίνητης περιουσίας", Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Πειραιά.

Β. ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Edelstein R, Qian W, Tsang D, 6 Apr 2010, 'How do institutional factors affect international Real Estate returns?', Journal Real Estate Finance and Economics, Springer Science and Business Media.

Shafer, T., 1975, "Real Estate and Economics", Reston Publications.

Weimer, A., Hoyt, H., Bloom, G., 1978, "Real Estate" 7th Edition, Wiley/Hamilton Publications.

Γ. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

[www. statistics.gr](http://www.statistics.gr), Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σε μια αποτελεσματική αγορά η αξία ενός ακινήτου θεωρείται πως συμπίπτει με την τιμή (αγοραία αξία) με την οποία διαπραγματεύεται στην αγορά. Όποιο είδος χρήσης και να επιφυλάσσει στο ακίνητο, ιδιοχρησία ή επένδυση, ο στόχος του ιδιοκτήτη παραμένει πάντοτε η βέλτιστη χρήση, δηλ εκείνη που θα του επιφέρει τη μεγαλύτερη ωφελιμότητα και ικανοποίηση.

Οι εμπλεκόμενοι στην αγορά ακίνητης περιουσίας, πωλητές, μεσίτες, αγοραστές ή μισθωτές έχουν στην διάθεσή τους πολλές μεθόδους και τεχνικές αποτίμησης των στοιχείων συναλλαγής. Άλλες από τις μεθόδους αυτές είναι περισσότερο εμπειρικές και άλλες κλίνουν προς την επιστημονική θεώρηση της εκτίμησης. Η περισσότερο διαδεδομένη μέθοδος στην ελληνική επικράτεια φέρεται να είναι εκείνη των συγκρίσιμων συναλλαγών, η οποία ίσως και να ευθύνεται σε μεγάλο ποσοστό για την έκρηξη των τιμών των ακινήτων την τελευταία 20ετία. Ειδικά για την περίπτωση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, λόγω του απλογραφικού λογιστικού συστήματος, που εφαρμόζουν όλες οι υπηρεσίες, η εκτίμηση της αξίας της θα μπορούσε να υπολογιστεί με τη εφαρμογή της Καθαρής Παρούσας Αξίας.

Η δυσκολία, που αντιμετωπίζεται κατά τη διαδικασία αποτίμησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης, αποτυπώνεται και στις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Αρωγός στην εκτίμηση ακινήτων και συνακόλουθα στην επίλυση σχετικών διαφορών έρχεται το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, το οποίο είναι διεθνώς αναγνωρισμένο. Τις υπηρεσίες του δύναται να χρησιμοποιούν όλοι οι πολίτες ανεξαιρέτως. Ειδικά οι δημόσιοι φορείς απευθύνονται υποχρεωτικά στο ΣΟΕ σε περίπτωση που επιδιώκουν συναλλαγή με αντικείμενο ακίνητο οποιασδήποτε μορφής.

2.2 ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Από όσα έχουν ήδη αναφερθεί ως “ακίνητο” ορίζεται ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος, που είναι ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά μέρη (κτίσματα) που δεν έχουν απεριοριστο χρόνο ζωής. Το ακίνητο περιέχει όλους τους συντελεστές της παραγωγής, γη-εργασία-κεφάλαιο-επιχειρηματικότητα.

Η αξία του εξαρτάται από τη χρησιμότητά του (μέγεθος, ηλικία, όροφος, θέση, εργονομία, ποιότητα κατασκευής, νομική κατάσταση, περιβάλλον χώρος). Υπάρχουν επιπλέον και παράγοντες που επηρεάζουν έμμεσα την αξία όπως:

- α) Το κόστος της γης και η διαθεσιμότητά της,
- β) Το κατασκευαστικό κόστος
- γ) Η αύξηση του εισοδήματος των νοικοκυριών
- δ) Το ύψος των επιτοκίων
- ε) Οι δυνατότητες χρηματοδότησης
- στ) Το μέγεθος και οι μεταβολές του πληθωρισμού
- ζ) Οι προβλέψεις για τις μελλοντικές προοπτικές

Ο ιδιοκτήτης επιδιώκει τη βέλτιστη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, που οδηγεί στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομική απόδοση και στην υψηλότερη αξία του προς εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου σε δεδομένη χρονική στιγμή, υπό την προϋπόθεση ότι η πιθανή χρήση του είναι λογική, δυνατή, νομικά επιτρεπτή, κατάλληλα δικαιολογημένη και οικονομικά σκόπιμη (Ζεντέλης,2001). Κύριος παράγοντας προσδιορισμού της βέλτιστης χρήσης είναι ο χρόνος. Προκύπτει λοιπόν ότι η βέλτιστη χρήση αποτελεί μια δυναμική έννοια που μεταβάλλεται με το χρόνο και γνώση της είναι αναγκαία για επενδύσεις επί ακινήτων. Ως βέλτιστη χρήση εννοούμε τη χρήση η οποία οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και συνεπάγεται έτσι μεγαλύτερη αξία του ακινήτου στο δεδομένο χρόνο. Η βέλτιστη χρήση πρέπει να είναι η πλέον επικερδής .

Οι παραπάνω παράγοντες αποτελούν ανεξάρτητες μεταβλητές και προκειμένου να μετατραπούν σε μετρήσιμο μέγεθος χρειάζεται να εκτιμηθούν. Εκτίμηση είναι η επιστήμη της αποτίμησης της αξίας του ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε μια

ορισμένη χρονική στιγμή με βάση τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων, την τεχνική πληροφόρηση για το στοιχείο και τους παράγοντες που επηρεάζουν την μεταβολή αξιών. Το επιστημονικό κομμάτι αφορά την ανάλυση και επεξεργασία των δεδομένων. Η εκτίμηση, ως έννοια, όμως περιέχει και ορισμένα στοιχεία από τέχνη, καθώς απαιτείται ιδιαίτερη ικανότητα να διακρίνει κανείς εκείνα τα στοιχεία, που είναι χρήσιμα, για να δώσει την ανάλογη βαρύτητα κατά τη διαδικασία λήψης απόφασης. Οι Damodaran, Kose και Crocker (1997) υποστηρίζουν ότι η εκτίμηση είναι τέχνη και ως εκ τούτου η ακρίβεια των αποτελεσμάτων δεν είναι εγγυημένη. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι η εκτίμηση συμβάλλει στην υποστήριξη των αποτελεσμάτων και όχι στην απόδειξη αυτών.

Ένας άλλος ορισμός της εκτίμησης (Ζεντέλης, 2001) είναι ο αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας ενός πλήρους εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού. Έτσι καθίσταται δυνατή η έκφραση της αξίας σε χρήμα.

Η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης αποτελεί "λεπτή" διαδικασία και εξαρτάται από τις προοπτικές του εκτιμώμενου ακινήτου. Η εγκυρότητα των αποτελεσμάτων έγκειται στην εμπειρία του εκτιμητή.

2.3 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της αξίας της ακίνητης περιουσίας γίνεται με την εκτίμηση, που ορίζεται ως ο αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας ενός πλήρους εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού. Έτσι καθίσταται δυνατή η έκφραση της αξίας σε χρήμα.

Παρατίθενται παρακάτω οι παραδοσιακές μέθοδοι αποτίμησης (Λιανός, 2008) :

α) μέθοδος συγκρίσιμων συναλλαγών-συγκρίσιμη μέθοδος (comparable transactions method)

Η σύγκριση πωλήσεων είναι η ευρύτατα χρησιμοποιούμενη μέθοδος. Η αξία της αποτίμησης των ακινήτων αφορά τις τιμές πώλησης των παρόμοιων ιδιοκτησιών μέσα στην ίδια περιοχή αγοράς. Χρησιμοποιείται συχνότερα για τις κατοικίες. Ο εκτιμητής λαμβάνει υπόψη τους παράγοντες όπως το μέγεθος, την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής, την περιβάλλουσα περιοχή, δεδομένου ότι οι κατοικίες παρουσιάζουν

διαφοροποιήσεις. Γίνεται κατανοητό ότι η αξιοπιστία της εκτίμησης εξαρτάται από την διαθεσιμότητα, την ακρίβεια, την πληρότητα και την επικαιρότητα των στοιχείων συναλλαγής πώλησης.

β) μέθοδος εισοδήματος (income method)

Εξετάζεται το έσοδο που παράγει -ενοίκιο, leasing rate- και συγκρίνεται με την κεφαλαιακή απόδοση που επιτυγχάνεται από την πώληση. Σε αυτή τη μέθοδο διαφαίνεται η διαφορά της επαγγελματικής αγοράς και της αγοράς για επένδυση. Το μίσθωμα είναι η ανταμοιβή για να σταματήσει το δικαίωμα χρήσης. Πρόκειται για ταμειακές ροές και συνεπώς η αξία της νοικιασμένης ιδιοκτησίας μπορεί να καθορισθεί από την παρούσα αξία των προβλεφθεισών ταμειακών ροών και την τελική αξία του ακινήτου (terminal value) χρησιμοποιώντας τον κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης (discount rate). Η μέθοδος εστιάζει στην χρηματοοικονομική αξία του ακινήτου αλλά είναι πολυσύνθετη και αγνοεί τις πραγματικές αγοραίες αξίες.

γ) μέθοδος κέρδους (profit method)

Σε αυτή την μέθοδο, η ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται ως μονάδα παραγωγής και ο ρόλος της αποτίμησης είναι να αξιολογήσει το οικονομικό μίσθωμα για την ιδιοκτησία με τις βασικές οικονομικές αρχές. Υπολογίζονται οι αναμενόμενες ταμειακές ροές και εκροές για μια σειρά ετών και προκύπτει το Cash Flow της επιχείρησης. Στη συνέχεια εφαρμόζοντας τα μοντέλα FCFE (Free Cash Flow to Equity) και FCFF (Free Cash Flow to Firm) αποτιμάται η αξία της επιχείρησης-ιδιοκτησίας.

δ) μέθοδος υπολειμματικής αξίας (residual method)

Ο πραγματογνώμονας αξιολογεί την αγοραστική αξία του εδάφους σε μια επαναξιοποιημένη μορφή και αφαιρεί από αυτήν την ακαθάριστη αξία ανάπτυξης, δηλαδή όλες τις δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν για να φθάσει στη συγκεκριμένη μορφή που να δικαιολογεί τη νέα αξία.

ε) μέθοδος αναδόχου-κατασκευαστή (contractors method)

Η αξία προκύπτει από το τρέχον κατά το χρόνο εκτίμησης υποθετικό κόστος ανακατασκευής του ακινήτου, προσαυξημένου κατά την αξία της αντίστοιχης γης και με αντίστοιχη μείωση λόγω του χρόνου και της χρήσης του υπό κρίση ακινήτου. Η αγοραστική αξία εξισώνεται με τις δαπάνες αναδημιουργίας. Χρησιμοποιήθηκε για πολλές δεκαετίες και είναι απλή, συνεπής και επεξηγηματική, αλλά παρατηρήθηκε ότι υπερτιμούσε τα παλαιά ακίνητα.

στ) μέθοδος πολλαπλής παλινδρόμησης (multiple regression method)

Η μέθοδος της απλής ή πολλαπλής παλινδρόμησης στηρίζεται σε στοιχεία που αφορούν πωλήσεις σχετικά ομοειδών ως προς την αποτίμηση ακίνητο. Το αδύνατο σημείο της μεθόδου είναι ότι δεν υπάρχουν πολλές παρατηρήσεις για τα πωλούμενα ακίνητα και συνεπώς η μέθοδος δεν δίνει αξιόπιστα αποτελέσματα. Ομοίως και για την επόμενη μέθοδο.

ζ) μέθοδος σταδιακής παλινδρόμησης (stepwise regression method)

και οι προηγμένες μέθοδοι αξιολόγησης:

α) artificial Neural Networks

Πρόκειται για μοντέλο τεχνητής νοημοσύνης με σκοπό να δημιουργήσουν πανομοιότυπες διαδικασίες μάθησης όπως αυτές του ανθρώπινου εγκεφάλου.

β) Hedonic pricing method

Η μέθοδος αυτή παρέχει ένα πλαίσιο για την ανάλυση των διαφοροποιημένων αγαθών, όπως οι κατοικίες, των οποίων τα χαρακτηριστικά δεν έχουν τιμές αγοράς (πχ. ατμοσφαιρική ποιότητα, θόρυβο κλπ)

γ) Spatial analysis methods

είναι μέθοδος στατιστικής ανάλυσης χωρικών δεδομένων. Δίνει τη δυνατότητα στους ειδικούς να εξαγουν συμπεράσματα από την ανάλυση χρήσεων γης και περιβάλλοντος έως και την ενδεχόμενη πτώση εισοδήματος ακινήτου εξαιτίας της τοποθεσίας του (πχ. κακόφημη περιοχή)

δ) Fuzzy logic

Πρόκειται για είδος δυαδικής λογικής και θέτει το θέμα της ομοιότητας ή απόχρωσης μεταξύ των συσχετιζόμενων μεταβλητών που εξετάζονται.

ε) (ARIMA) Autoregressive Integrated Moving Average

Αφορά καθαρά στατιστικό υπόδειγμα και ουσιαστικά είναι μια οικονομική πρόβλεψη βασισμένη σε δεδομένα χρονοσειρών.

2.3.1 Μέθοδος της αγοραίας αξίας ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (market or sales comparison approach)

Αποτελεί την παλαιότερη προσέγγιση αξίας ακινήτων στην Ελληνική κτηματαγορά. Ανήκει στις παραδοσιακές μεθόδους εκτίμησης και χρησιμοποιείται ευρύτατα για τον υπολογισμό της αξίας ακινήτων. Είναι απλή και πρακτική στην εφαρμογή της καθώς δεν απαιτεί πολύπλοκα χρηματοοικονομικά μοντέλα.

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου μπορεί να εκτιμηθεί συγκρίνοντας τις αξίες παρόμοιων ακινήτων που έχουν αποτελέσει (προσφάτως) αντικείμενο συναλλαγής. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η αποτελεσματικότητα της αγοράς (Efficient market : όπου ένας επενδυτής δεν είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα στοιχείο περισσότερο από την αξία ενός παρόμοιου που είναι διαθέσιμο στην αγορά).

Είναι εύκολη μέθοδος διότι δεν απαιτεί πολύπλοκους υπολογισμούς. Λαμβάνει υπόψη τις αγοραίες αξίες και με τον τρόπο αυτό οδηγεί σε αντικειμενικό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας. Μειονέκτημα είναι ότι απαιτείται η λειτουργία αποτελεσματικής αγοράς και η σύγκριση ομοειδών ακινήτων (δύσκολο να βρεθούν).

2.3.2 Μέθοδος της προσόδου ή προεξόφλησης χρηματοροών (Income capitalization approach)

Χρησιμοποιείται στην αποτίμηση ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο ιδιοκτησίας με κύριο σκοπό την αποκόμιση μισθωμάτων σε ετήσια βάση. Τα ακίνητα προορίζονται για κεφαλαιακή ενίσχυση του ιδιοκτήτη και όχι για λειτουργική χρήση. Βασικά σημεία είναι ότι:

- α) Βασιζόμαστε σε προσδοκίες.
- β) Το αρχικό ετήσιο μίσθωμα υπολογίζεται στα επίπεδα των μισθωμάτων ομοειδών ακινήτων που ήδη μισθώνονται στην αγορά.
- γ) Χρησιμοποιείται ο ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας
- δ) Το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) είναι συνήθως το risk-free rate και επιλέγεται ανάλογα με την πορεία της οικονομίας.

ε) Η αξία του ακινήτου ορίζεται ως η Παρούσα Αξία των αναμενόμενων εισροών που θα ληφθούν κατά τη διάρκεια ζωής του ακινήτου.

2.3.3 Μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου ή άμεση μέθοδος (earnings capitalization method)

Με βάση τη μελέτη του Jenkins(2006), από τη μέθοδο της προσόδου προκύπτουν δύο μοντέλα εκτίμησης:

α) Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου (άμεση μέθοδος-earnings capitalization model) και

β) Η μέθοδος προεξόφλησης ταμιακών ροών (έμμεση μέθοδος-discounted Cash-flows model)

Το τρέχον εισόδημα κεφαλαιοποιείται ως διηλεκτής ράντα με ένα επιτόκιο προεξόφλησης που ορίζεται ως η διαφορά ανάμεσα στην αναμενόμενη απόδοση και το ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας.

$$V=NOI/R$$

V=Value (η αξία του ακινήτου)

NOI=Net Operating Income (καθαρό λειτουργικό εισόδημα)

R=r-g (terminal capitalization rate= επιτόκιο προεξόφλησης)

r= expected return(αναμενόμενη απόδοση)

g= long run growth (ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας)

2.3.4 Μέθοδος προεξόφλησης ταμιακών ροών (Discounted Cash Flow model)

Κατά τη μέθοδο αυτή το εισόδημα προβλέπεται για μια συγκεκριμένη περίοδο. Ακολουθεί ο υπολογισμός της τελικής αξίας του ακινήτου, υποθέτοντας σταθερό ρυθμό

ανάπτυξης της οικονομίας από εκείνη τη χρονική στιγμή και μετά. Βασική προϋπόθεση αποτελεί η αποτελεσματικότητα των αγορών. Θα αναλύσουμε την υπολειμματική ταμιακή ροή προς τους μετόχους (Free Cash Flow to Equity-FCFE), καθόσον κύρια επιδίωξη μιας επιχείρησης είναι η δημιουργία αξίας για τους μετόχους. Ως μέτοχος θα μπορούσε να θεωρηθεί και το Δημόσιο αναφορικά με την περιουσία που κατέχει.

Η υπολειμματική ταμιακή ροή προς τους μετόχους ορίζεται ως η ταμιακή ροή, που απομένει σε μια επιχείρηση μετά την ικανοποίηση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται εξόφληση υποχρεώσεων από δάνεια, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και οι πληρωμές για τη δημιουργία κεφαλαίου κίνησης. (Αρτίκης Γ. 2002)

Η υπολειμματική ταμιακή ροή προς τους μετόχους αντιπροσωπεύει την ταμιακή ροή, που είναι διαθέσιμη για πληρωμή μερισμάτων και αγορών ίδιων μετοχών της εταιρείας, και υπολογίζεται ως εξής:

Υπολειμματική ταμιακή ροή προς τους μετόχους =

**Καθαρά κέρδη - (Κεφαλαιουχικές δαπάνες - Αποσβέσεις) - (Μεταβολές μη ταμιακού κεφαλαίου κίνησης) + (Νέα δάνεια - Πληρωμές δανείων)
(Εξίσωση 1)**

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες στις οποίες περιλαμβάνονται και οι εξαγορές επιχειρήσεων αφαιρούνται από τα καθαρά κέρδη της επιχείρησης επειδή αποτελούν ταμιακές εκροές. Οι αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων και η τμηματική μεταφορά στα αποτελέσματα χρήσεως της αξίας των ασώματων πάγιων στοιχείων (amortization) προστίθενται στα καθαρά κέρδη επειδή αποτελούν μη ταμιακά έξοδα.

Η διαφορά μεταξύ των κεφαλαιουχικών δαπανών και των αποσβέσεων ονομάζεται καθαρές κεφαλαιουχικές δαπάνες (net capital expenditures) και είναι συνήθως συνάρτηση του ρυθμού ανάπτυξης μιας επιχείρησης. Επιχειρήσεις που έχουν υψηλό ρυθμό ανάπτυξης τείνουν να έχουν υψηλές κεφαλαιουχικές δαπάνες σε σχέση με τα κέρδη τους, ενώ αντίθετα επιχειρήσεις με χαμηλό ρυθμό ανάπτυξης ενδέχεται να έχουν χαμηλές και σε ορισμένες περιπτώσεις αρνητικές καθαρές κεφαλαιουχικές δαπάνες.

Οι αυξήσεις του κεφαλαίου κίνησης αποτελούν ταμιακές εκροές, ενώ οι μειώσεις του κεφαλαίου κίνησης είναι ταμιακές εισροές, διαθέσιμες προς τους μετόχους. Επιχειρήσεις με υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, κυρίως σε κλάδους όπου απαιτείται μεγάλο κεφάλαιο κίνησης, έχουν συνήθως μεγάλες αυξήσεις κεφαλαίου κίνησης. Στον υπολογισμό των ταμιακών ροών, ενδιαφερόμαστε για τις μεταβολές των σχετικών

στοιχείων και όχι για το απόλυτο μέγεθός τους, επομένως θα εστιάσουμε στις μεταβολές του μη ταμιακού κεφαλαίου κίνησης.

Η πληρωμή των χρεολυσίων για υπάρχοντα δάνεια αποτελούν ταμιακές εκροές, οι οποίες μπορούν να χρηματοδοτηθούν πλήρως ή μερικώς από εκδόσεις νέων δανείων που είναι ταμιακές εισροές. Στον υπολογισμό της υπολειμματικής ταμιακής ροής εστιάζουμε πάλι στη διαφορά μεταξύ ταμιακών εισροών και εκροών.

Το συγκεκριμένο υπόδειγμα ταιριάζει σε επιχειρήσεις που αναπτύσσονται με ένα ρυθμό χαμηλότερο ή το πολύ ίσο με την ονομαστική ανάπτυξη της οικονομίας. Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το υπόδειγμα είναι καλύτερο για σταθερές επιχειρήσεις που διανέμουν μερίσματα τα οποία είναι ασυνεχώς υψηλά ή σημαντικά χαμηλά από την FCFE.

Τα παραπάνω υποδείγματα έχουν αναπτυχθεί προκειμένου να συνδράμουν στην διαδικασία λήψης επενδυτικών αποφάσεων μιας επιχείρησης. Στην περίπτωση του δημοσίου και συγκεκριμένα του Ταμείου Εθνικής Άμυνας (ΤΕΘΑ) όπου δεν συντρέχουν όλες αυτές οι προϋποθέσεις, το μοντέλο θεωρούμε πως πρέπει να απλοποιηθεί καθώς απουσιάζουν οι έννοιες, του φόρου, των αποσβέσεων, του κεφαλαίου κίνησης, των χρεολυσίων και της έκδοσης νέων δανείων.

Με βάση τις παραπάνω προϋποθέσεις το υπόδειγμα της Σταθερής Ανάπτυξης της FCFE θα μπορούσε να προσαρμοστεί ως εξής:

$$V_0 = \frac{FCFE_1}{K_s - g_n}$$

όπου,

V_0 = Αξία περιουσιακού στοιχείου

$FCFE_1$ = Προβλεπόμενη FCFE (μισθώματα) τον επόμενο χρόνο

K_s = Κόστος δανεισμού του Ελληνικού Δημοσίου (ομόλογα 10ετίας)

g_n = Ρυθμός ανάπτυξης FCFE διηνεκώς

Το υπόδειγμα της Σταθερής Ανάπτυξης θεωρούμε ότι αρμόζει περισσότερο στα πλαίσια αυτής της μελέτης και αφήνει περιθώριο στον επίδοξο μελετητή για περαιτέρω έρευνα πάνω στο αντικείμενο.

Ως FCFE θα πρέπει να ορίσουμε τις προσόδους που αναμένει το Δημόσιο να εισπράξει κατά τη διάρκεια της παραχώρησης των ακινήτων. Οι πρόσοδοι θα είναι καθαρές λειτουργικές εισροές απαλλαγμένες από φόρο και λοιπά έξοδα καθόσον εκτιμάται ότι τα έξοδα συντήρησης και ασφάλισης των εγκαταστάσεων θα επιβαρύνουν τον ιδιώτη ανάδοχο.

Ως κόστος δανεισμού θα μπορούσε να επιλεγεί το επιτόκιο των 10 ετών ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, διότι η μεγαλύτερη διάρκειά τους σε σχέση με έντοκα γραμμάτια αντανakλά σε πιο αξιόπιστο βαθμό το κόστος δανεισμού (Αρτίκης Π, 2010).

Ως ρυθμός ανάπτυξης, και δεδομένης της δημοσιονομικής συγκυρίας των τελευταίων δύο ετών, θα μπορούσε να επιλεγεί το μετριοπαθές 1%, καθόσον το μοντέλο δεν δίνει αποτελέσματα με αρνητικό ρυθμό ανάπτυξης.

2.3.5 Παρούσα Αξία Χρήματος

Η απλοποίηση της μεθόδου αποτίμησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας είναι δυνατόν να καταλήξει στην κλασική έννοια της Παρούσας Αξίας, χωρίς να χάσει σε ακρίβεια και κυρίως σε αποτελεσματικότητα. Να σημειωθεί στο σημείο αυτό ότι η απλότητα δεν αποτελεί υποβάθμιση της διαδικασίας και των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων. Άλλωστε η εμπειρία στις ΗΠΑ έδειξε ότι ένα από τα εμπόδια ανάπτυξης του προγράμματος αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας ήταν και η έλλειψη εκπαίδευσης των δημοσίων υπαλλήλων που εμπλέκονταν στις διαδικασίες. Αν αυτό συνδυαστεί και με την αντίσταση στην αλλαγή που παρατήρησε ο Nazzaro M. Robin (Director Natural Resources and Environment), και το συμπεριέλαβε σε υπόμνημά του (17 Νοε 2009) προς την βουλή των Γερουσιαστών των ΗΠΑ, σχετικά με τα εμπόδια υλοποίησης του νόμου περί ανταλλαγής δημοσίων εκτάσεων, τότε μπορεί να γίνει αντιληπτή η σημασία της παρούσας αξίας. Επιπλέον και οι Ένοπλες Δυνάμεις των ΗΠΑ στην αξιολόγηση των προγραμμάτων διαχείρισης ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιούν την Καθαρή Παρούσα Αξία με αποπληθωρισμένο συντελεστή προεξόφλησης (βλ. Κεφ.5).

Παρούσα αξία χρήματος (present value) είναι η τρέχουσα αξία ενός ποσού που θα εισπραχθεί στο μέλλον. Η διαδικασία υπολογισμού της παρούσας αξίας ονομάζεται προεξόφληση (discounting) ή υπολογισμός των προεξοφλημένων ταμιακών ροών (discounted cash flows). Η εξίσωση που χρησιμοποιείται στη διαδικασία αυτή είναι η ακόλουθη:

$$ΠΑ_0 = MA_n \left[\frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

όπου,

$ΠΑ_0$ = Παρούσα αξία

MA_n = Μελλοντική αξία στο τέλος η περιόδων

i = Επιτόκιο (συντελεστής προεξόφλησης)

n = Αριθμός περιόδων

Το $\left[\frac{1}{(1+i)^n} \right]$ είναι ο συντελεστής παρούσας αξίας (present value interest factor), ο

οποίος παρίσταται με $\Sigma ΠΑ_{i,n}$ και δίνεται σε ειδικούς πίνακες για διάφορα επίπεδα επιτοκίου.

Γενικά, ο συντελεστής προεξόφλησης είναι η ελάχιστη αποδοτικότητα, την οποία επιθυμεί ένας επενδυτής να πετύχει προκειμένου να είναι πρόθυμος να επενδύσει σε μια συγκεκριμένη πρόταση. Επιπλέον ο συντελεστής προεξόφλησης λειτουργεί ως κόστος ευκαιρίας διότι παρουσιάζει την αποδοτικότητα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε εναλλακτικές επενδύσεις.

Η ράντα (annuity) είναι μια σειρά περιοδικών πληρωμών ίσων ποσών, τα οποία καταβάλλονται κατά τη διάρκεια μιας ορισμένης χρονικής περιόδου (για παράδειγμα οι πληρωμές ενοικίων μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι πληρωμές των τόκων των ομολογιών κ.α.). Υπάρχουν διάφορα είδη ράντας αλλά για τη συγκεκριμένη περίπτωση που μελετάμε θα χρησιμοποιήσουμε τις ληξιπρόθεσμες ράντες (ordinary annuities). Αυτό σημαίνει ότι οι περιοδικές πληρωμές λαμβάνουν χώρα στο τέλος κάθε περιόδου πληρωμής και η χρονική διάρκεια της ράντας είναι ορισμένη.

Η παρούσα αξία ράντας μπορεί να υπολογισθεί με τη χρησιμοποίηση της ακόλουθης εξίσωσης:

$$ΠΑ_{\rho} = ΠΠ \sum_{\tau=1}^{\nu} \left[\frac{1}{(1+i)^{\tau}} \right]$$

Όπου:

ΠΑ = Παρούσα αξία ράντας

ΠΠ = Περιοδική πληρωμή

i = Επιτόκιο

τ = Αριθμός περιόδων

Ο συντελεστής παρούσας αξίας ράντας (interest factor for the present value of an annuity) συμβολίζεται:

$$\Sigma Π Α Ρ_{i,\nu} = \sum_{\tau=1}^{\nu} \left[\frac{1}{(1+i)^{\tau}} \right]$$

2.3.6 Αξιολόγηση επενδύσεων-Καθαρή Παρούσα Αξία

Τα χρηματοοικονομικά στελέχη θεωρούν ότι οι μέθοδοι που στηρίζονται στην προεξόφλησης των μελλοντικών ταμιακών ροών, είναι περισσότερο αντικειμενικές στην αξιολόγηση και επιλογή προτάσεων επενδύσεων. Οι μέθοδοι λαμβάνουν υπόψη τους τόσο το μέγεθος όσο και το χρόνο πραγματοποίησης των καθαρών ταμιακών ροών που αναμένονται σε κάθε περίοδο της ζωής της επένδυσης.

Με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας (net present value method) όλες οι καθαρές ταμιακές ροές προεξοφλούνται στο παρόν (χρόνος μηδέν) με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου).

Πιο συγκεκριμένα:

$$\text{ΚΠΑ} = \sum_{\tau=1}^{\nu} \left[\frac{\text{ΚΤΡ}_{\tau}}{(1+K)^{\tau}} \right] - \text{ΚΕ}$$

Όπου:

ΚΠΑ = Καθαρή παρούσα αξία

ΚΤΡ_τ = Καθαρή ταμιακή ροή στην περίοδο τ

ΚΕ = Κόστος επένδυσης

Κ = Ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου)

ν = Αριθμός περιόδων

Όταν η καθαρή παρούσα αξία είναι τουλάχιστο ίση ή μεγαλύτερη από το μηδέν, η πρόταση επένδυσης γίνεται αποδεκτή, διαφορετικά απορρίπτεται.

Η μέθοδος της καθαρής παρούσας αξίας έχει, βασικά, τρία μειονεκτήματα:

α) Υποθέτει ότι το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου παραμένει σταθερό σε όλη τη διάρκεια της επένδυσης και

β) Ερμηνεύεται δύσκολα όταν οι προτάσεις επενδύσεων έχουν σημαντικά διαφορετικό κόστος επένδυσης.

γ) Υποθέτει ότι υπάρχει δυνατότητα ανατοκισμού των κεφαλαίων με απόδοση ίση με την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση. Αυτό, σε ένα πολύ-μεταβαλλόμενο παγκοσμιοποιημένο οικονομικό περιβάλλον, δε μπορεί να είναι εξασφαλισμένο και πιθανόν να οδηγεί σε υπερεκτιμήσεις ή υποεκτιμήσεις αντίστοιχα. Η απόδοση επανεπένδυσης της μεθόδου της καθαρής παρούσας αξίας είναι βέβαια συντηρητική αλλά μπορεί να εφαρμοστεί σε όλες τις προτάσεις επενδύσεων και συνεπώς όλες οι προτάσεις αξιολογούνται με κοινό παρονομαστή.

Η χρησιμότητα όμως της μεθόδου αναδεικνύεται από τα παρακάτω πλεονεκτήματα που προσφέρει κατά την αξιολόγηση μιας επένδυσης:

α) Λαμβάνει υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος

β) Προεξοφλεί τις καθαρές ταμιακές ροές με το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (το οποίο παρέχει μια ακριβή προσέγγιση του κόστους χρηματοδότησης και της απαιτούμενης απόδοσης).

γ) Εκφράζεται σε απόλυτα χρηματικά ποσά και όχι σε ποσοστά.

δ) Οι καθαρές παρούσες αξίες των διαφόρων προτάσεων επενδύσεων ακολουθούν την ιδιότητα της προσθετικότητας και συνεπώς η καθαρή παρούσα αξία ενός αριθμού προτάσεων επενδύσεων είναι εύκολο να υπολογισθεί. Το συγκεκριμένο χαρακτηριστικό της μεθόδου θα φανεί ιδιαίτερα χρήσιμο για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης.

ε) Δύναται να τροποποιηθεί έτσι ώστε να λαμβάνει υπόψη τον κίνδυνο της επένδυσης (στην περίπτωση του Δημοσίου όμως θεωρείται πλεονασμός).

2.3.7 Συμπεράσματα σχετικά με τις μεθόδους αποτίμησης

Τρόπος αποτίμησης που να προκρίνεται γενικά δεν υπάρχει και αυτό διότι κάθε εκτιμητής μπορεί να προσεγγίσει ένα ακίνητο με διαφορετικό τρόπο. Η Αμερικάνικη και Ευρωπαϊκή πρακτική θεωρούν ότι η συγκρίσιμη μέθοδος είναι ακριβής και αξιόπιστη. Πολλοί όμως είναι και οι πολέμιοί της καθόσον την χαρακτηρίζουν ως εμπειρική. Θεωρούν ότι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμιακών ροών προσεγγίζει την χρηματοοικονομική αποτίμηση. Στην Ελλάδα οι εταιρείες που εκτιμούν ακίνητα χρησιμοποιούν τη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών.

Σε πολλές χώρες έχουν εμφανιστεί κερδοσκοπικά φαινόμενα στο χώρο του Real Estate εξαιτίας των ανήθικων πρακτικών εκτίμησης και αποτίμησης της αξίας της ακίνητης περιουσίας και την ανυπαρξία ικανοτήτων διαχείρισης στο βιομηχανικό real estate. Η εμφάνιση μιας μη οργανωμένης αγοράς, χωρίς δομές και ισχυρούς θεσμούς, μπορεί πιο εύκολα να χειραγωγηθεί (Kirkulak B, 2009) .

Η απουσία αξιόπιστων εκτιμήσεων αξίας της γης και οι “χαλαρές” διαδικασίες δανειοδότησης επιταχύνουν τα κερδοσκοπικά φαινόμενα και αυτό αντανακλάται στις τιμές των ακινήτων. Οι κρίσεις στην Ασία το 2001 και στις ΗΠΑ το 2008 ήταν αποτέλεσμα της χαλαρής πολιτικής που ακολουθούσαν οι τράπεζες σχετικά με την χρηματοδότηση των συναλλαγών real estate, τόσο για οικιακή όσο και για βιομηχανική χρήση. Η αύξηση των ονομαστικών τιμών των κατοικιών υπήρξε ραγδαία σε χώρες

όπως η Βρετανία, η Ισπανία, η Νορβηγία και οι ΗΠΑ, όπου σε διάστημα 10 ετών ξεπέρασε το 80%. Εξαιρέσεις αποτελούν η Γερμανία και η Ιαπωνία (Καραμούζης Ν, Χαρδούβελης Γ. 2007).

2.4 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.4.1 Η αξία ακινήτων μέσα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

Δεδομένου ότι οι οικονομικές καταστάσεις επηρεάζουν τη συμπεριφορά μεγάλου αριθμού οικονομικών μονάδων, η λογιστική νομοθεσία υπόκειται σε ένα εκτεταμένο κανονιστικό πλαίσιο. Με αυτό τον τρόπο διασφαλίζεται η αξιοπιστία των πληροφοριών που παρέχονται στα ενδιαφερόμενα μέρη, τα οποία βρίσκονται στο εσωτερικό και κυρίως στο εξωτερικό περιβάλλον μιας επιχείρησης.

Σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001) στην Ελλάδα παρατηρείται εκτεταμένη κρατική παρέμβαση στο κανονιστικό πλαίσιο της λογιστικής διότι παραδοσιακά οι οικονομικές καταστάσεις, που υποχρεωτικά καταρτίζονται και δημοσιεύονται, στοχεύουν στην εκτίμηση της φοροδοτικής ικανότητας των επιχειρήσεων. Σήμερα, οι νομοθετικές ρυθμίσεις περί εταιριών για τα ζητήματα χρηματοοικονομικής λογιστικής, προέρχονται από τις εξής πηγές:

- α) από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τα αντίστοιχα Κλαδικά.
- β) από τον Κωδικοποιημένο Νόμο 2190/1920, περί ανωνύμων εταιριών.
- γ) από τις γνωμοδοτήσεις του Εθνικού Συμβουλίου Λογιστικής που δημοσιεύονται από το Υπουργείο Οικονομίας.
- δ) από τον φορολογικό νόμο και τον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων.

Τέλος, οι αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής αποτελούν τις σημαντικότερες νομοθετικές ρυθμίσεις. Μια από τις αποφάσεις αυτές είναι και η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από τις εισηγμένες εταιρίες στα χρηματιστήρια των χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 2005.

Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στοχεύει στη καθιέρωση ομοιόμορφων κανόνων αποτύπωσης των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών για την παροχή χρηματοοικονομικής πληροφόρησης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Από το σύνολο των ΔΛΠ, ορισμένα από αυτά σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία. Η ακίνητη περιουσία (είτε ως γη είτε ως κτίρια) συμπεριλαμβάνεται στις ενσώματες

ακίνητοποιήσεις του ενεργητικού. Τα στοιχεία του ενεργητικού καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τη χρονική στιγμή απόκτησης τους. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 και σε μεταγενέστερες χρονικές στιγμές τα πάγια στοιχεία ενεργητικού εμφανίζονται με αναπροσαρμοσμένη αξία, που αποτελείται από την εύλογη αξία κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής μειωμένη κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες.

Μια επιχείρηση, οφείλει βάσει του ΔΛΠ 40 να προσδιορίσει την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για το σκοπό της αποτίμησης. Η αξία αυτή αποτιμάται ως η πιο πιθανή τιμή που μπορεί να επιτευχθεί στη αγορά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και πρέπει να αντανακλά την πραγματική κατάσταση της αγοράς και των συνθηκών που επικρατούν σε αυτή. Συγκεκριμένα στο Άρθρο 47 αναφέρεται ότι οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν μεγάλες δυσκολίες στον προσδιορισμό της πραγματικής αξίας διότι σπανίως υπάρχουν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές και οι εναλλακτικές εκτιμήσεις της πραγματικής αξίας (όπως προεξόφληση προϋπολογιζόμενων ταμιακών ροών) δεν είναι διαθέσιμες. Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών είναι ο μόνος αναγνωρισμένος οργανισμός εκτίμησης-αποτίμησης ακινήτων.

Η εκτίμηση της αξίας αυτής διενεργείται συνήθως από επαγγελματίες εκτιμητές. Στην μελέτη του ICAP (2008) γίνεται αναφορά στους ισχυρισμούς των παραγόντων του κλάδου σχετικά με την φερεγγυότητα και την αξιοπιστία του έργου των εκτιμητών και ελεγκτών ακινήτων. Για να διασφαλιστεί η θεσμική οριοθέτηση του επαγγέλματος του εκτιμητή ακινήτων, η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων απαιτεί την κάλυψη ορισμένων βασικών κριτηρίων ενημέρωσης, γνώσης, εμπειρίας και ικανότητας όλων των εμπλεκόμενων φορέων και επαγγελματιών που προσφέρουν τις υπηρεσίες τους.

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 ρυθμίζει τις επενδύσεις σε ακίνητα με την κατηγοριοποίηση αυτών ως επενδυτικά, ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ή ως απόθεμα. Σύμφωνα με αυτό η επένδυση είναι ακίνητα που κατέχονται για να αποκομίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακή ενίσχυση ή αμφότερα μάλλον, παρά για:

- α) χρήση στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή
- β) πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Αντιθέτως, ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα είναι ακίνητα που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή τον μισθωτή βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης, για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

2.4.2 Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών

Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) ιδρύθηκε με τον Ν.820/1978 με σκοπό την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των παρακάτω περιουσιακών στοιχείων, εφόσον αυτά αποτελούν αντικείμενο φορολογίας:

- α) Των ακινήτων καθώς και εμπράγματων σε αυτά δικαιώματα
- β) Των μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο μετοχών και των λοιπών τίτλων
- γ) Κινητών αξιών ανωνύμων εταιρειών ή συμμετοχών σε εταιρείες ή συνεταιρισμούς
- δ) Αντικειμένων μεγάλης αξίας όπως έργων τέχνης κλπ.

Η ίδρυση του ΣΟΕ απέβλεπε στο να αμβλυθούν οι τριβές και οι αντιδικίες πολιτών και Δημοσίου, οι οποίες συχνά παρατηρούνταν από ελλιπής ή υπερβολικές εκτιμήσεις της αγοραίας αξίας των ακινήτων από τα φοροτεχνικά όργανα, οι οποίες είχαν σαν αποτέλεσμα τις προσφυγές σε διοικητικά δικαστήρια.

Με τις διατάξεις του Ν.1041/1980, ορίστηκε ότι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο μπορεί να προσφύγει στο ΣΟΕ για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων ακόμη και στην περίπτωση που αυτά δεν αποτελούν αντικείμενο φορολογίας.

Στις υπηρεσίες του ΣΟΕ προσφεύγουν υποχρεωτικά, σύμφωνα με τον Ν.2753/1999, αρ.22, το Δημόσιο, τα ΝΠΔΔ, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τα φιλανθρωπικά ιδρύματα και κληροδοτήματα.

Η προσφυγή στις υπηρεσίες του ΣΟΕ παρέχει πολλά πλεονεκτήματα όπως:

- α) Αντικειμενική, ακριβής και αδιάβλητη εκτίμηση βασισμένη σε Ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα
- β) Εκτίμηση αναγνωρισμένου οργανισμού με διεθνές κύρος
- γ) Εξειδικευμένη μελέτη για κάθε αντικείμενο με τη χρήση πολλαπλής μεθοδολογίας
- δ) Κύρος σε περίπτωση προσφυγής στα δικαστήρια
- ε) Συνεργασία δύο, τουλάχιστον, εκτιμητών σε κάθε υπόθεση.

Παρέχεται, λοιπόν, στις διοικήσεις των οργανισμών και των επιχειρήσεων, μέσω των υπηρεσιών του ΣΟΕ, μια σειρά από επιστημονικώς τεκμηριωμένα στοιχεία που θα μπορούσαν να συμπεριληφθούν στις εσωτερικές διαδικασίες λήψης στρατηγικών αποφάσεων. Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία σίγουρα αποτελεί αντικείμενο των στρατηγικών αποφάσεων μιας επιχείρησης καθόσον σύμφωνα με τον Αρτίκη Γ.(2002), τα πάγια εμπεριέχουν μεγαλύτερο κίνδυνο διότι αποκτούνται με μακροπρόθεσμη προοπτική. Με δεδομένη τη δέσμευση σημαντικού μέρους του μετοχικού κεφαλαίου μιας επιχείρησης αναδεικνύεται ακόμη περισσότερο η ανάγκη για βελτιστοποίηση της διαχείρισής τους.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι σε μελέτη, που διεξήγαγε η καθηγήτρια του αγγλικού πανεπιστημίου Reading, Gibson Virginia (1999) κατέληξε ότι οι διοικητές των δημοσίων οργανισμών δεν είχαν αντιληφθεί την αξία της ακίνητης περιουσίας καθόσον τη θεωρούσαν δωρεάν αγαθό. Σε αντίθεση, οι επιχειρήσεις είχαν αρχίσει να αντιλαμβάνονται τη συνεισφορά της ακίνητης περιουσίας στη συνολική αποδοτικότητα των δραστηριοτήτων τους.

2.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάστηκε ότι κύρια επιδίωξη του κατόχου ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να είναι η βέλτιστη χρήση. Στη συνέχεια παρατέθηκαν τόσο οι παραδοσιακές όσο και οι προηγμένες μέθοδοι αποτίμησης ακινήτων και από αυτές αναλύθηκαν οι ευρύτερα χρησιμοποιούμενες. Έγινε προσαρμογή των μεθόδων στα δεδομένα του Δημοσίου και η μέθοδος που προκρίθηκε είναι εκείνη της (Καθαρής) Παρούσας Αξίας. Τα χαρακτηριστικά, που παρουσιάζει, καλύπτουν σε μεγάλο βαθμό τις απαιτήσεις του Δημοσίου. Η μέθοδος όμως που ευρέως χρησιμοποιούν οι επαγγελματίες του χώρου είναι αυτή των συγκρίσιμων συναλλαγών καθόσον πηγάζει από τον βασικό νόμο “Προσφοράς και Ζήτησης”.

Ακολούθησε μια αναφορά στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και στον τρόπο αποτύπωσης της αξίας των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας επιχείρησης. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την παρουσίαση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, των υπηρεσιών που προσφέρει και των πλεονεκτημάτων που απολαμβάνουν οι πελάτες του.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

A. ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Αρτίκης Γ. (2002), "Χρηματοοικονομική Διοίκηση - αποφάσεις χρηματοδοτήσεων", Interbooks, Αθήνα

Αρτίκης Π. (2010), "Διαχείριση αξίας και κινδύνου", Interbooks, Αθήνα

Ζεντέλης, Π., 2001, "Real Estate: Αξία - Εκτιμήσεις – Ανάπτυξη – Επενδύσεις – Διαχείριση", Εκδόσεις Παπασωτηρίου, 2001.

Καραμούζης Ν, Χαρδούβελης Γ. 2007, "Αγορά κατοικίας: Τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες", Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.

Λιανός Ιωάννης (Διατριβή), 2008, "Τεχνικές Αποτίμησης Ακινήτων Περιουσιακών Στοιχείων", Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιά.

Ξυφάρα Πελαγία (Διατριβή), 2010, "Υποδείγματα Αποτίμησης Ακινήτων", Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιά.

Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, 1998, "Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο άρθρο 40, Επενδύσεις σε ακίνητα", Αθήνα.

B. ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Damodaran A, Kose J, Crocker L, (1997), 'The determinants of organizational form changes: evidence and implications from real estate', Journal of Real Estate Finance and Economics, pp 169-192 Vol.45.

Gibson V, (1999), 'Private Vs Public: Who manages operational property most effectively?', (Journal) Property Management, pp 4-9 Vol.9 No1.

Jenkins, David S. (2006), 'The benefits of hybrid valuation models', The CPA Journal

Jefferies, Rodney L. (2009), 'A brief history and development of "Real Value" valuation models-The last four decades' pp1-30.

Kirkulak B, 2009 'Corporate Social Responsibility and Ethics in Real Estate: Evidence from Turkey', Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Nazzaro M. Robin, 17 Dec 2009, " Federal Land Management : Challenges to implementing the federal land transaction facilitation act", United States General Accounting Office.

Shafer, T., (1975), "Real Estate and Economics", Reston Publications.

Zhang X, Shen L, Wu Y, Peng Y, (2010), 'Core competitiveness indicators: a study of real estate developers in China', Facilities (Journal), pp 526-541, Vol.28, No 11/12.

Weimer, A., Hoyt, H., Bloom, G., (1978), "Real Estate" Wiley/Hamilton Publication.

Γ. ΜΕΛΕΤΕΣ

ICAP A.E., Κλαδική Μελέτη Real Estate, Δεκέμβριος 2008

Δ. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

www. realestatenews.gr, Διαδικτυακή εφημερίδα για το Real Estate

www.soe.gr, Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών Ελλάδας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΑΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αγορά ακινήτων κατέχει εξέχουσα θέση στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας, επηρεάζοντας άμεσα την γενικότερη μακροοικονομική κατάσταση αυτής. Το μέγεθος της παραγωγής στην αγορά ακινήτων προσδιορίζεται από διάφορους παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση. Μεταξύ άλλων, οι παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά είναι κυρίως, το κόστος των οικοδομικών υλικών και της εργασίας, το ισχύον πολεοδομικό και φορολογικό καθεστώς, το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών, το διαθέσιμο εισόδημα, οι τρόποι χρηματοδότησης και το ύψος των επιτοκίων.

Το real estate ως προϊόν επένδυσης φαίνεται να αποτελεί καταφύγιο σε περιόδους κρίσεων και προτιμάται από τα ασφαλιστικά ταμεία των ΗΠΑ που δεν επιθυμούν οι τοποθετήσεις τους να εμπεριέχουν υπερβολικό κίνδυνο. Τα χαρακτηριστικά του Ελληνικού real estate οδήγησαν σε αξιοσημείωτη πορεία της κτηματαγοράς στη μεταπολεμική περίοδο. Επιπλέον η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στο ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ, καθόσον επηρεάζει μια πλειάδα επαγγελματιών.

Το κράτος οφείλει μέσα από τη νομοθετική εξουσία να συνδράμει στη βελτίωση της σταθερότητας και του οικονομικού κλίματος. Όσον αφορά τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας ο νομοθέτης έχει ακολουθήσει τη γραμμή της κοινοτικής νομοθεσίας και συνεπώς έχει αναπτύξει το κατάλληλο πλαίσιο όπως τα REITs, την αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back) και τη Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Σε αυτό το μήκος κύματος έχει συσταθεί η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου (ΚΕΔ), η οποία έχει υπό την επίβλεψή της όλη τη δημόσια ακίνητη περιουσία.

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται να δοθεί μια συνολική εικόνα των παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά της ακίνητης περιουσίας. Μέσα από τους στοιχεία τόσο της αγοράς των ΗΠΑ όσο και της Ελληνικής συνάγεται ο σημαντικός ρόλος που καλείται να

παίζει το real estate στην οικονομική πραγματικότητα. Το κράτος προσπαθεί να συνδράμει με την προσφορά των κατάλληλων επενδυτικών οχημάτων.

3.2 ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Κάθε έθνος ορίζεται, καταρχήν, από τα πολιτικά σύνορα αναφορικά με τον έλεγχο που ασκεί και τις απαιτήσεις που έχει για τα εδάφη. Έτσι λοιπόν η γη, ανάλογα με την περιοχή, δύναται να προσδίδει διαφορετικού επιπέδου χρησιμότητα στους κατόχους της.

Κατά τον Shafer T. (1975) ο άνθρωπος γενικά, αναζητά περιοχές για να :

- α) ζήσει και να μεγαλώσει την οικογένειά του
- β) εργαστεί
- γ) διασκεδάσει και να δραστηριοποιηθεί πολιτισμικά
- δ) εξασκήσει τη θρησκεία του
- ε) επενδύσει. Αυτή η δέσμευση που αναλαμβάνει το άτομο καθώς και οι ανάγκες συντήρησης, που αναγκαιούν ετησίως για τα σπίτια, δίνουν μια κίνηση στην αγορά και καθιστά τις δαπάνες αυτές ως ένα από τα μεγαλύτερα έξοδα του νοικοκυριού.
- στ) επεκτείνει τις βιομηχανικές και εμπορικές του δραστηριότητες.

Δύναται λοιπόν να διαχωριστεί σε δύο βασικές κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση:

- α) Οικιστική : ιδιοχρησία-ενοικίαση-επένδυση
- β) Μη οικιστική: εμπορική-βιομηχανική-κατασκευαστική-αγροτική

Ο ρόλος που έπαιξε ο παράγοντας χώρος ή γη για τον άνθρωπο ήταν πολύ σημαντικός από τα αρχικά ακόμη στάδια δημιουργίας της ανθρώπινης κοινότητας. Το "Talmud quote", μια μαρμάρινη πλάκα, που χρονολογείται μεταξύ 1200-500 πΧ, αναφέρει ότι κάθε άνθρωπος χωρίζει την περιουσία του σε τρία μέρη: επενδύει το 1/3 σε γη, το 1/3 στην εργασία του και το υπόλοιπο το παρακρατεί για να διατηρείται στη ζωή (Gibson R. 2000) . Όποιος και να το διατύπωσε είναι σίγουρο πως γνώριζε

ορισμένα στοιχεία τόσο για τον κίνδυνο όσο και την απόδοση των επενδυτικών επιλογών του.

Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία αν και επιβαρύνεται με κόστη για την αλλαγή κυριότητάς της, εν τούτοις αποτελεί καταφύγιο σε μακροχρόνιες περιόδους που χαρακτηρίζονται από πληθωριστικές κρίσεις. Αν και τα λεγόμενα "φιλέτα" είναι δυνατόν να αποδίδουν, υπό οποιεσδήποτε συνθήκες, ικανοποιητικές χρηματοροές για τους διαχειριστές χαρτοφυλακίου.

Ακόμη και σήμερα υπάρχει διαμάχη σχετικά με τη αξία της ανάλυσης του real estate και συχνά οι μελετητές καταδικάζουν τον τομέα αυτό σε απομόνωση. Η έρευνα πάνω στην ιδιωτική ακίνητη περιουσία είναι φαινόμενο σχετικά πρόσφατο για την Ευρωπαϊκή αγορά (1995). Στις χώρες της Κεντρικής Ευρώπης υπάρχουν ελάχιστα εξειδικευμένα τμήματα σε πανεπιστήμια (Hoesli M, MacGregor B, 1997) ενώ στις ΗΠΑ η έρευνα γύρω από το Real Estate λαμβάνει χώρα στον τομέα των επιχειρήσεων, της μακροοικονομίας και του Finance εδώ και σαράντα περίπου χρόνια. Συγκριτικά με τις ΗΠΑ, οι Ευρωπαίοι ερευνητές έχουν επικεντρωθεί σε μικρότερο βαθμό στο finance και περισσότερο στο σχεδιασμό και ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας και την επίπτωση που έχει στην αστική οικονομία (urban economics). Στις ΗΠΑ αν και έχουν γραφεί πολλά για τα χαρακτηριστικά της διαχείρισης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας (portfolio management), εν τούτοις δεν υπάρχει ακαδημαϊκή έρευνα για την δημόσια ακίνητη περιουσία.

Στην Ευρώπη, οι πρωτοπόροι της έρευνας γύρω από το Real Estate είναι οι Άγγλοι. Σε αυτό συνέβαλλε σημαντικά και ο δημόσιος τομέας. Στα μέσα της δεκαετίας του 1980, όταν άρχισε η επιτάχυνση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, έπεσαν τα τείχη που διαχώριζαν την επένδυση σε ακίνητη περιουσία από όλες τις άλλες μορφές επενδύσεων.

Όλες οι δραστηριότητες και αποφάσεις των κυβερνήσεων επηρεάζουν σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό την αγορά ακίνητης περιουσίας. Πολιτικές που σχετίζονται με την ανεργία, το ύψος των μισθών, το φόρο εισοδήματος και ένα σωρό άλλα ειδικά προγράμματα ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας έχουν άμεση επίπτωση στην παραγωγικότητα του real estate.

Είναι λοιπόν επόμενο να μην μπορεί να διαχωριστεί ο τομέας αυτός από τις υπόλοιπες λειτουργίες του οικονομικού συστήματος. Η προσφορά στο χώρο της ακίνητης περιουσίας προέρχεται από τις υπηρεσίες που απορρέουν από τη χρήση της γης για

συγκεκριμένους σκοπούς. Είναι η αξία της χρήσης και όχι εκείνη της γης, αυτής καθεαυτής, που προσμετρείται με την οικονομική έννοια.

Κάθε στοιχείο της εν λόγω αγοράς είναι μοναδικό ως οικονομική οντότητα για 4 λόγους:

- α) βρίσκεται συγκεκριμένη τοποθεσία
- β) έχει μεγάλη διάρκεια ζωής
- γ) αποτελούν συνήθως μεγάλες οικονομικές μονάδες. Κοστίζουν πολύ και αυτό αντικατοπτρίζεται από την ύπαρξη μικρής ομάδας επενδυτών που διαθέτουν τα ανάλογα κεφάλαια.
- δ) οι αποφάσεις που παίρνονται για το real estate χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμες.

Οι παράγοντες, που ειδικά φαίνεται να επηρεάζουν την πορεία της εν λόγω αγοράς, είναι ιδιαίτερα ευαίσθητοι και ευμετάβλητοι και συνοπτικά είναι οι παρακάτω:

- A) ο αριθμός των επιχειρήσεων που αποτυγχάνουν
- B) η πορεία του χρηματιστηρίου
- Γ) οι παραγγελίες των διαρκών αγαθών
- Δ) η πολεοδομική νομοθεσία
- E) οι εμπορικές και βιομηχανικές κατασκευές
- ΣΤ) η διάρκεια της εργασιακής εβδομάδας
- Z) η ανάπτυξη νέων επιχειρήσεων
- H) ο πληθωρισμός
- Θ) ανεργία
- I) επιχειρηματικά κέρδη
- ΙΑ) τραπεζικά δάνεια
- ΙΒ) κόστος μεταφορών
- ΙΓ) προσωπικό εισόδημα
- ΙΔ) επίπεδο λιανικών πωλήσεων

ΙΕ) ύψος επιτοκίων

ΙΣΤ) αποθέματα βιομηχανικών μονάδων

Οι περισσότεροι δεν μπορούν να συνειδητοποιήσουν τη σημασία της μακροοικονομικής προσφοράς και ζήτησης σε σχέση με τον επηρεασμό του τομέα λιανικών πωλήσεων και τη συνακόλουθη προσφορά και ζήτηση για χρήση γης (Kim Hin David Ho, Faishal Muhammad, 2010). Η καταναλωτική πίστη, γενικά, αποτελεί σημαντικό παράγοντα και επηρεάζει τη ζήτηση για υπηρεσίες real estate καθώς και την προοπτική όλων των βιομηχανιών.

3.3 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Οι επενδύσεις από χρηματοπιστωτικούς οίκους των ΗΠΑ, στο εξωτερικό, στην 5ετία 2001-2006 τριπλασιάστηκαν και έφθασαν τα 116 δισ \$, δηλαδή το 20% των παγκοσμίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Eichholtz P, Gugler N, Kok N, 2010). Μόνο εντός της Ευρώπης το 2006 έγιναν επενδύσεις ύψους 84 δισ \$. Τα πολιτικά εμπόδια κάμπτονται με τον καιρό και η απελευθέρωση των αγορών συνεισφέρει στη δημιουργία νέων επενδυτικών επιλογών.

Η σημασία, που αποδίδουν στην αγορά real estate οι χρηματαγορές στην αντίπερα όχθη του Ατλαντικού, διαφαίνεται από το γεγονός ότι το 2001 τα 200 σημαντικότερα συνταξιοδοτικά επενδυτικά προγράμματα είχαν τοποθετήσει 108,3 δισ \$ (περίπου 3% του ενεργητικού τους) σε ιδιωτική ακίνητη περιουσία (private real estate equities) και επιπλέον 14,4 δισ \$ (ή 0,4% του ενεργητικού) σε REITs (Real Estate Investment Trust-μοιβαίο κεφάλαιο που επενδύει σε ακίνητα).

Από την ανάλυση της Αμερικάνικης αγοράς (Pagliari J, Scherer K, Monopoli R, 2005) φαίνεται ότι τα μεγάλα ασφαλιστικά ταμεία επενδύουν περισσότερο σε ιδιωτικά οχήματα (μετοχές και ομόλογα) παρά σε αγορές του δημοσίου με αναλογία 6:1. Εντούτοις τα μικρότερα ταμεία δείχνουν να εμπιστεύονται περισσότερο τις επενδύσεις σε δημόσια περιουσία.

Η μελέτη τους δείχνει ότι στην περίοδο 1981-2001 η επένδυση σε δημόσια ακίνητη περιουσία απέδιδε περίπου 13% το χρόνο με κίνδυνο 14% ενώ τα αντίστοιχα νούμερα για την ιδιωτική ακίνητη περιουσία ανέρχονταν σε 8% και 5% αντίστοιχα. Οι παράγοντες που εκτιμούνται σε διαφορετική βάση από τους επενδυτές και τους

διαχειριστές χαρτοφυλακίων είναι η ρευστότητα, η κυβερνητική πολιτική, η διαφάνεια, ο έλεγχος και η αποζημίωση των στελεχών που διαχειρίζονται τα ακίνητα επ' ωφελεία του Δημοσίου.

Την περίοδο 1997-2005, έντονα ανοδική πορεία ακολούθησαν οι πραγματικές τιμές των κατοικιών και σε διάφορες χώρες του ΟΟΣΑ όπως η Ιρλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ισπανία, η Ολλανδία και η Νορβηγία. Κατά τον Iacoviello M. (2007) ο ρυθμός μεταβολής των κατοικιών, στις ανεπτυγμένες χώρες, έχει αυξηθεί περισσότερο από ότι μπορεί να δικαιολογηθεί με βάση μια σειρά από μακρο-οικονομικές μεταβλητές.

Ενισχύεται ακόμη περισσότερο λοιπόν η εκτίμηση τόσο του Ζεντέλη (2001) όσο και του Kirkulak B. (2009) για φαινόμενα κερδοσκοπίας στην αγορά των ακινήτων. Μαζί τους συντάσσονται και οι Zhang X, Shen L, Peng Y (2010) καθόσον εκτιμούν ότι μετά την έκρηξη των τιμών των ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του Πεκίνου, μετά την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων, θα πρέπει να ακολουθήσει μια περίοδος διόρθωσης των τιμών.

3.4 ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ REAL ESTATE

Η φύση είναι δεδομένη και αποτελεί την κυριότερη οικονομική σταθερά, επειδή παρέχει στον άνθρωπο τη δυνατότητα εγκατάστασης, τις πρώτες ύλες και την παραγωγή. Η δυνατότητα της γης να εξασφαλίζει τη βιωσιμότητα του ανθρώπου, της προσδίδει αξιόλογη οικονομική υπόσταση και επιβάλλει τον καθορισμό του νομικού της περιεχομένου με τον προσδιορισμό των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιορισμών.

Ο νομικός και οικονομικός χαρακτήρας της γης προσδιορίζεται από τις υπάρχουσες και διαμορφούμενες κοινωνικές συνθήκες, που καθορίζουν και επιβάλλουν το συγκεκριμένο τρόπο παρέμβασης του ανθρώπου. Λόγω του πεπερασμένου χαρακτήρα της και της εντατικής χρήσης της δημιουργεί ανελαστικότητα στη διάθεσή της. Η γη, επειδή έχει τη δυνατότητα κάλυψης των αυξανόμενων αναγκών του ανθρώπου, παρότι δεν έχει κόστος παραγωγής, εντούτοις αποκτά αξία σύμφωνα με τα διαμορφούμενα πρότυπα ή και τις καθοριζόμενες προτεραιότητες.

Ειδικά στον Ελληνικό χώρο, το βασικό κοινωνικό αγαθό "γη" αποκτά οικονομική οντότητα που επηρεάζει την οικονομική δομή της χώρας. Η γη, λόγω των βελτιώσεων που μπορούν να πραγματοποιηθούν με τις ανθρώπινες παρεμβάσεις και της

αυξανόμενης διαχρονικά στενότητάς της, αποκτά αξία. Η δημιουργούμενη κάθε φορά υπεραξία λειτουργεί ως μοχλός επιτάχυνσης των επενδύσεων και αυτό με τη σειρά του οδηγεί στην ταχύτερη ανάπτυξη του ΑΕΠ.

Τα τελευταία χρόνια το real estate, άρχισε να αναπτύσσεται με έντονους ρυθμούς. Η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού για χρηματοδότηση ακινήτων, η ανάγκη των ασφαλιστικών εταιρειών και των τραπεζικών ιδρυμάτων για ευρείας κλίμακας εκτιμήσεις, η ανάγκη διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας, η είσοδος στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών εταιρειών με αντικείμενο την αγορά ακίνητης περιουσίας, δημιούργησαν ένα θετικό κλίμα (Ζεντέλης, 2001).

Σε μια συγκεκριμένη οικονομία με ορισμένο πληθυσμό, με δεδομένες προτιμήσεις, πόρους, επιχειρηματική στάθμη και τεχνολογία, η γη οφείλει να μεγιστοποιήσει τη χρησιμότητά της στο παρόν και στο μέλλον. Η υπεραξία που δημιουργείται από τη δραστηριότητα του κράτους (έργα υποδομής, επέκταση σχεδίων πόλης) οδηγεί σε αύξηση της συνολικής αξίας του χώρου και πρέπει να προκαλεί μακροπρόθεσμα ομοιόμορφη ανάπτυξη. Οι κυβερνήσεις μέσω των δημόσιων υπηρεσιών όχι μόνο έχουν την υποχρέωση να παρέχουν υπηρεσίες στην κοινωνία αλλά έχουν και το καθήκον να καθιστούν σαφή την ηγετική τους θέση σε στιγμές κρίσεων (Warren M.J Clive, 2010), όπως αυτή που βιώνει η χώρα μας .

Σε περιπτώσεις οικονομικής αστάθειας, ύφεσης, νομισματικών κρίσεων ή πληθωρισμού και λόγω της αβεβαιότητας που αναπτύσσεται θεωρείται γενικά προτιμότερη η κατοχή πραγματικών αξιών αντί ρευστού. Τα ακίνητα θεωρούνται κατά κανόνα αγαθά σταθερής αξίας και δεν επηρεάζονται από τις μεταβολές των άλλων οικονομικών μεγεθών λόγω της στενότητάς. Η στενότητα οφείλεται τόσο στον αυξανόμενο πληθυσμό όσο και στις αυξανόμενες ανάγκες. Όταν υπάρχει οικονομική αστάθεια, η ακίνητη περιουσία προβάλλει ως ο καταλληλότερος αμυντικός μηχανισμός έναντι της απώλειας της αξίας του χρήματος. Σε αυτές τις περιόδους, η απόδοσή της βαίνει με αυξητικούς ρυθμούς και είναι υψηλότερη από εναλλακτικές μορφές επένδυσης κεφαλαίων.

Οι ιδιώτες προβαίνουν σε αγορές ακινήτων με σκοπό τη μεταπώληση σε μεταγενέστερο χρόνο όπου οι τιμές θα είναι υψηλότερες. Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται μεγάλη ζήτηση που καθιστά τα ακίνητα τα πιο κινητικά αγαθά. Το φαινόμενο της κερδοσκοπίας στη γη συνδέεται με όλους τους τομείς της χρήσης του εδάφους αλλά κυρίως εμφανίστηκε στις περιοχές όπου η πίεση του πληθυσμού αποτελεί βασικό κίνητρο της πολεοδομικής εντατικοποίησης. Περισσότερο κερδοφόρα αποδεικνύεται η εμπορία γης με αποτέλεσμα ο κλάδος, που αναπτύχθηκε

μεταπολεμικά, να αποτελεί σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης για την ασταθή και επιρρεπή στην κερδοσκοπία ελληνική οικονομία. Η εμφάνιση μιας μη οργανωμένης αγοράς, χωρίς δομές και ισχυρούς θεσμούς, μπορεί πιο εύκολα να χειραγωγηθεί σύμφωνα με τον Kirkulak B. (2009) .

Το φαινόμενο της κερδοσκοπίας γιγαντώθηκε λόγω της απουσίας των απαιτούμενων θεσμών και την ανυπαρξία ελεγκτικών μηχανισμών. Τα μεγάλα κέρδη επιτυγχάνονται σε περιοχές όπου προκύπτουν μεταβολές της χρήσης της γης (αστικοποίηση, τουριστικές περιοχές). Η αυθαίρετη, χωρίς μελέτη, επέκταση των πόλεων, οδήγησε στην άναρχη αστικοποίηση, η οποία με τη σειρά της συνέβαλλε στον πληθωρισμό, έκανε αδύνατο τον έλεγχο της ρευστότητας και στρέβλωσε την υγιή οικονομική δραστηριότητα. Τέτοια φαινόμενα εμφανίζονται εντονότερα σε χώρες με ασταθή οικονομία ή σε χώρες με περιορισμένη έκταση γης (πχ. Ιαπωνία).

Μια ορθολογική αντιμετώπιση της κερδοσκοπίας της γης απαιτεί την άσκηση μιας περισσότερο σύνθετης πολιτικής γης. Είναι απαραίτητη η δημιουργία ισχυρών θεσμών και κανόνων ώστε να δημιουργείται ένα περιβάλλον που να διευκολύνει την ομαλή εξέλιξη της ζήτησης και της προσφοράς ακινήτων και συνακόλουθα την ομαλή εξέλιξη των τιμών.

Η σημερινή εικόνα της διάρθρωσης του ελληνικού γεωγραφικού χώρου παρουσιάζει έντονες αντιθέσεις, που εκφράζονται σε τρεις διαστάσεις: φυσική, οικονομική και κοινωνική. Αποφασιστικό ρόλο στην εξέλιξη του αστικού χώρου έπαιξαν οι μετασχηματισμοί στις οικονομικές και κοινωνικές δομές, η έκταση και ο ρυθμός αστικοποίησης με τη συνακόλουθη ερήμωση της υπαίθρου και οι διαρθρωτικές αλλαγές στην απασχόληση με τη μείωση του πρωτογενούς τομέα. Οι λόγοι αυτοί καθώς και η άνοδος του κατά κεφαλήν εισοδήματος προκάλεσαν μια ανατίμηση της αστικής γης και των ακινήτων γενικότερα με ρυθμό μεγαλύτερο του πληθωρισμού της χώρας, με πολλές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις.

Στο σύστημα επιδρούν και άλλοι παράγοντες που στρεβλώνουν την αγορά και δημιουργούν υπερεκτιμημένες ιδιοκτησίες σε συγκεκριμένες περιοχές. Επομένως μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει η γνώση της μεταβολής της αξίας διαφόρων κατηγοριών ακινήτων με το χρόνο και σε διάφορες περιοχές. Σε αυτή τη γνώση μπορούν να βασιστούν αποφάσεις οικονομικής πολιτικής και πολιτικής γης με στόχο την ορθολογική κατανομή των χρήσεων και τον έλεγχο της υπεραξίας της γης και τον περιορισμό της κερδοσκοπίας.

Η ακίνητη περιουσία είναι προϊόν που περιέχει συνδυασμό όλων των συντελεστών παραγωγής επειδή η δημιουργία του απαιτεί έδαφος, εργασία, κεφάλαιο, και επιχειρηματικότητα, που επιταχύνει τις διαδικασίες παραγωγής.

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τέσσερις ανεξάρτητους οικονομικούς παράγοντες:

- α) Η χρησιμότητα του ακινήτου να ικανοποιεί τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών.
- β) Η σπανιότητα, που καθορίζεται από τη σχέση προσφοράς-ζήτησης.
- γ) Η επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή και υποκειμενικών
- δ) Η αγοραστική δύναμη (effective purchasing power)

Ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και τη διευκόλυνση των συναλλαγών. Ο Δημόσιος τομέας ενδιαφέρεται για την αξιοποίηση των πόρων, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, την ορθή διαχείριση του εγγείου παράγοντα και την εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης. Σύμφωνα βέβαια με δηλώσεις Αμερικανών αξιωματούχων, ως στόχος της κρατικής ακίνητης περιουσίας πρέπει να θεωρείται η ορθή αξιοποίηση των εισφορών του φορολογούμενου πολίτη.

Η τιμή ενός ακινήτου μπορεί να προκύψει από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού του Υπουργείου Οικονομικών, από εκτιμήσεις της Εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, της Κτηματικής Εταιρείας του δημοσίου, του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Οι τιμές, συχνά, είναι διαφορετικές και δεν δεσμεύουν τα Διοικητικά Δικαστήρια (Ζεντέλης, 2001).

Η ακίνητη δημόσια περιουσία αποτελεί σημαντικό μέσο εκπλήρωσης των σκοπών του κράτους ως συντεταγμένης και δημοκρατικής πολιτείας. Η αξιοποίηση των ακινήτων, ο προσδιορισμός μισθωμάτων, η δίκαιη παραχώρηση και η εκποίηση απαιτούν τη γνώση της αξίας του χώρου. Ο χώρος διακρίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- α) τα ακίνητα αστικού χώρου
- β) τα ακίνητα του αγροτικού χώρου
- γ) τα ακίνητα του δασικού χώρου.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία αστικού ακινήτου, που αποτελεί και το σημαντικότερο τμήμα είναι οι :

α) Πολιτικοί παράγοντες και συγκεκριμένα οι θεσμικοί περιορισμοί της αγοράς. Η στάση της κυβέρνησης όσον αφορά την άσκηση γενικής πολιτικής. Η πολιτική ανάπτυξης και κυρίως η περιφερειακή πολιτική (ισόρροπος ανάπτυξη των αστικών κέντρων και η ορθολογική ανάπτυξή τους). Η πολιτική γης πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή και κοινωνικά δίκαιη. Η πολιτική παρέμβασης είναι εκείνη που δημιουργεί ατέλειες στην αγορά.

β) Κοινωνικοί παράγοντες και ειδικά οι κοινωνικές δομές και μεταλλαγές τους. Τα πρότυπα συμπεριφοράς επιτρέπουν την ανάπτυξη επιθυμιών. Η κοινωνική διαστρωμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός καθορίζουν την κοινωνική δυναμική. Ο πληθυσμός με τις μεταβολές (δημογραφικό) που υφίσταται και η μεταναστευτική πολιτική παίζουν σημαντικό ρόλο.

γ) Οικονομικοί παράγοντες: Η γενική οικονομική κατάσταση, το ύψος των επιτοκίων, ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης και συνεπώς το βιοτικό επίπεδο των νοικοκυριών καθορίζουν ως ένα βαθμό τη ζήτηση γης. Η οικονομική πολιτική επηρεάζει την οικονομική δραστηριότητα μέσω της φορολογίας των ακινήτων. Τέλος το κόστος κατασκευής έχει αρνητική επίδραση στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

δ) Τεχνολογικοί παράγοντες που μπορούν να διαφοροποιούν τις αξίες των ακινήτων όπου υπάρχουν δυνατότητες εφαρμογής των σύγχρονων μεθόδων και τεχνικών.

ε) Ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες που επιβάλλουν πρόσθετους περιορισμούς χρήσεων.

στ) Περιβαλλοντικοί παράγοντες όπως κλίμα και σεισμική δραστηριότητα επιβάλλουν τους δικούς τους περιορισμούς και προδιαγραφές.

Ο πληθωρισμός επηρεάζει σημαντικά τις τιμές των κατοικιών και το γεγονός αυτό σχετίζεται με τη διπλή λειτουργία της κατοικίας ως καταναλωτικού αγαθού και ως μέσου επένδυσης. Η μεγαλύτερη αβεβαιότητα όσον αφορά τις μελλοντικά αναμενόμενες αποδόσεις των επενδύσεων σε ομόλογα και μετοχές, που πηγάζει από τον υψηλό πληθωρισμό, συμβάλλει στην ελκυστικότητα της κατοικίας ως μέσου μακροχρόνιας επένδυσης (Τσατσαρώνης Κ, Haibin Zhu, 2007)

3.4.1 Η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας

Η οικοδομική δραστηριότητα αποτελεί βασικό αναπτυξιακό πυλώνα για την ελληνική οικονομία και συνέβαλλε την τελευταία δεκαετία κατά 0,8 ποσοστιαίες μονάδες στο μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης (Mylonas, 2009). Η συνεισφορά αυτή αντανάκλα όχι μόνο το ρόλο της κατασκευαστικής δραστηριότητας στο ΑΕΠ αλλά και τις σημαντικές δευτερογενείς επιδράσεις της στον πλούτο των νοικοκυριών καθώς και σε μια σειρά συνδεδεμένων με την αγορά κατοικίας δραστηριοτήτων.

Τελευταία η οικοδομική δραστηριότητα έχει εισέλθει σε περίοδο διόρθωσης με τις επενδύσεις σε κατοικίες να μειώνονται κατά 29% (το 2008-2009), αντανάκλωντας τις συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς, που είχαν διαμορφωθεί κατά την προηγούμενη περίοδο, ως αποτέλεσμα της χαλαρής χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών θα μπορούσε να απορροφηθεί σε περίπτωση διόρθωσης των τιμών. Στην ελληνική αγορά, παρόλα αυτά, οι τιμές εμφανίζουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, ως αποτέλεσμα της μη οργανωμένης αγοράς.

Στην Ελλάδα η οικοδομή αποτελεί το 5% του ΑΕΠ και το 25% των συνολικών ετήσιων ιδιωτικών επενδύσεων. Το ποσοστό αυτό δεν περιλαμβάνει μόνο την κατασκευή αλλά την συντήρηση και τις συμπληρωματικές δαπάνες όπως η επίπλωση και η οικοσκευή (Καραμούζης Ν, Χαρδούβελης Γ. 2007). Η πορεία λοιπόν της αγοράς κατοικίας έχει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για την πορεία της οικονομίας.

Κατά τη διενέργεια σχετικής μελέτης από την Eurobank EFG διαπιστώθηκε ότι το πρώτο τρίμηνο του 2005 το 82% του πλούτου των νοικοκυριών ήταν τοποθετημένο σε ακίνητα, το 15% σε τραπεζικές καταθέσεις και το 3% σε μετοχές και λοιπές επενδύσεις. Επίσης παρατηρείται υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης στο 80,1% και ειδικά στις αγροτικές περιοχές φτάνει το 97%. Η τάση αυτή ενισχύθηκε τα τελευταία χρόνια (μετά την είσοδό μας στο κοινό νόμισμα), εκμεταλλευόμενη την πτώση των επιτοκίων και τη χαλαρή πολιτική των τραπεζών. Σύμφωνα με το Δείκτη Τιμών Κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το διάστημα 1994-2005, οι τιμές των αστικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά 175% και σε αποπληθωρισμένες αξίες κατά 69% (Μαλλιαρόπουλος Δ, 2007).

Η αγορά κατοικίας με τη σειρά της μπορεί να επηρεάσει την οικονομική δραστηριότητα καθόσον η επένδυση εξαρτάται από την προσδοκώμενη κερδοφορία της, δηλ το λόγο ονομαστικής τιμής προς το κόστος κατασκευής. Όταν η τιμή των κατοικιών αυξάνεται, ενισχύεται η προσδοκία των κατασκευαστών για επίτευξη υψηλών κερδών μέσω της

επένδυσης σε κατοικίες. Κατά συνέπεια επέρχεται εντατικοποίηση των προσπαθειών τους και συνεισφέρουν στην αύξηση του συνολικού ακαθάριστου σχηματισμού παγίου κεφαλαίου. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονισθεί και η έμμεση επίδραση που προέρχεται από την αύξηση της απασχόλησης στον οικοδομικό κλάδο.

Συνεπώς διαφαίνεται θετική συσχέτιση μεταξύ της αγοράς ακινήτων και της οικονομικής δραστηριότητας (Δαβραδάκης Μ. 2007). Η βελτίωση της οικονομικής δραστηριότητας επιδρά θετικά στην αγορά κατοικίας όταν δεν αυξάνεται ο πληθωρισμός, διότι στην περίπτωση αυτή το εισόδημα και η αγοραστική δύναμη βελτιώνεται. Στην περίπτωση που αυξάνεται ο πληθωρισμός παρασέρνει και το κόστος δανεισμού και αποτελεί τροχοπέδη στην πορεία της αγοράς. Η ισορροπία είναι το ζητούμενο σε αυτή την περίπτωση.

Η κρίση που έχει απλωθεί πάνω από τη χώρα μας είχε σαν αποτέλεσμα και την επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας. Κατά τον μήνα Ιανουάριο 2010 παρουσιάζεται μείωση στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο της χώρας κατά 22,5% όσον αφορά τον αριθμό εκδοθεισών οικοδομικών αδειών και κατά 36,6% στην επιφάνεια σε σχέση με το 2009.

Το αρνητικό κλίμα στην αγορά ακίνητης περιουσίας που παρατηρήθηκε στο σύνολο της χώρας το 2009, κατέδειξε και η έρευνα που διενεργήθηκε από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών της Τράπεζας της Ελλάδας σε συνεργασία με το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών- Πειραιώς- Αιγαίου και Δωδεκανήσου. Διαπιστώθηκε ότι το 2009 υπήρξε μείωση της τάξης του 40%, δηλαδή ο αριθμός των συμβολαίων ήταν σαφέστατα μειωμένος σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο.

Η εξέλιξη αυτή αντανακλά κυρίως παράγοντες της ζήτησης κατοικιών, η οποία επηρεάστηκε θετικά από την περαιτέρω απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος, αλλά κυρίως συνδέεται με τη διαδικασία σύγκλισης της ελληνικής οικονομίας προς την ΟΝΕ και τις γενικά ευνοϊκές μακροοικονομικές συνθήκες, που διαμορφώθηκαν την περίοδο αυτή, την πτώση του πληθωρισμού και τη σημαντική μείωση των επιτοκίων.

3.4.2 Real Estate Investment Trust (REIT)

Πρόκειται για εταιρείες κλειστού τύπου (αντίθετα με τα αμοιβαία κεφάλαια), που είναι εισηγμένες, επενδύουν σε ακίνητα, διέπονται από ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και διανέμουν το μεγαλύτερο μέρος των κερδών τους στους μετόχους. Χαρακτηρίζονται

από βελτιωμένη ρευστότητα και βασικά πλεονεκτήματα, που προσφέρουν, είναι η επαγγελματική διαχείριση του χαρτοφυλακίου, το χαμηλό κόστος συναλλαγών, η συνεχής και αντικειμενική αποτίμηση της αξίας της επένδυσης και η διανομή του 85%-90% των κερδών.

Στην Ελλάδα το σύστημα πάσχει από αοριστίες και ασάφειες (Καρυτινός Α. 2007) και δεν έχει επιτρέψει παρά μόνο τη δημιουργία ελάχιστων χαρτοφυλακίων. Η υποχρέωση παρακράτησης υψηλού ποσοστού διαθεσίμων (10%) δεν εξυπηρετεί κάποιο εύλογο σκοπό και αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη ενός επενδυτικού προϊόντος, που στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ προσελκύει τεράστια ποσά. Επιπλέον υπάρχουν περιορισμοί στις συμμετοχές σε άλλες εταιρείες ακινήτων καθώς και στο δανεισμό τους από το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η ελληνική αγορά ακινήτων να μην έχει επωφεληθεί του οχήματος, που ονομάζεται REIT, και στην ουσία να χάνει την ευκαιρία άντλησης φθηνών κεφαλαίων.

3.4.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)

Η ελληνική νομοθεσία με τον Ν.1665/1986 προσέφερε στον επιχειρηματικό κόσμο τη δυνατότητα να μισθώνει κινητά και ακίνητα στοιχεία, που βελτίωναν την παραγωγικότητα των μονάδων, και να εκμεταλλεύεται φορολογικές απαλλαγές. Υπάρχουν διάφορες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης αλλά για την περίπτωση μας θα εξετάσουμε την αντίστροφη χρηματοδοτική υπομίσθωση (sale and lease back).

Πρόκειται για την περίπτωση εκείνη, στην οποία η επιχείρηση ή ο επιχειρηματίας έχοντας ανάγκη από ρευστότητα, πωλεί και μεταβιβάζει κατά κυριότητα μέρος ή το σύνολο του παραγωγικού εξοπλισμού στην εταιρεία leasing, η οποία με την σειρά της του παραχωρεί την χρήση έναντι μισθώματος. Ο νομοθέτης έκρινε πως και ο επιχειρηματίας που έσπευσε να αγοράσει (με δικό του κεφάλαιο ή χρήματα από πίστωση) τα στοιχεία, που χρειάζεται για επαγγελματική χρήση, δεν μπορεί να στερηθεί την δυνατότητα να χρηματοδοτηθεί μέσω του θεσμού leasing. Μπορεί να πουλήσει στην εταιρεία το αγαθό και στην συνέχεια να το μισθώσει, οπότε θα συνεχίσει να έχει την χρήση και την απόλαυση αυτού, όχι όμως πια ως κύριος αλλά ως μισθωτής.

Στην πραγματικότητα η μορφή αυτή του leasing αποτελεί χρηματοοικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην ενίσχυση της επιχείρησης με την εισαγωγή κεφαλαίου κινήσεως, απαραίτητου για την διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Ενώ

με τις υπόλοιπες κατηγορίες Leasing επιδιώκεται η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, με την παρούσα ρευστοποιείται επένδυση που έχει ήδη πραγματοποιηθεί, με σκοπό την αύξηση της ρευστότητας της επιχείρησης.

Η δέσμευση κεφαλαίων που συνεπάγεται η κατοχή πάγιων περιουσιακών στοιχείων λειτουργεί ως τροχοπέδη στην ανάπτυξη μιας επιχείρησης, καθόσον αναγκάζεται να εξεύρει διαθέσιμα από εξωτερικές πηγές, που κοστίζουν ακριβά και αυξάνουν το μέσο σταθμικό κόστος λειτουργίας (Αρτίκης Γ. 2002). Στο σημείο αυτό η μέθοδος "sale and lease back" μπορεί να προσφέρει την πολυπόθητη ρευστότητα, να βελτιώσει το κεφάλαιο κίνησης και την εικόνα του Ισολογισμού και να πετύχει φορολογικές ελαφρύνσεις. Επιπλέον σε περίπτωση που η επιχείρηση χρειαστεί να εισέλθει σε πρόγραμμα εξυγίανσης, η αποδέσμευση των κεφαλαίων της θα λειτουργήσει ευνοϊκά καθόσον θα αναδιαρθρωθεί η οικονομική κατάσταση του μισθωτή.

Η μέθοδος συνιστάται, ιδιαίτερα, σε περιπτώσεις κερδοφόρων εταιρειών που κατέχουν ακίνητα αποσβεσμένα ή σε πολύ μικρή αξία σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική τους αξία (είτε με βάρη είτε ελεύθερα). Σε αυτή την περίπτωση η εταιρεία μπορεί να εκμεταλλευτεί την υπεραξία τους, να αναδιαρθρώσει το χρέος της και να αποκτήσει κεφάλαιο κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα. Αυτή η υπεραξία που θα προκύψει από την πώληση θα μετατραπεί σε αποθεματικό και συνεπώς θα αυξήσει τα ίδια κεφάλαια. Αυτό με τη σειρά του θα ενισχύσει την εσωτερική αξία της μετοχής της εταιρείας.

Επιπλέον οφέλη που αποκομίζει η εταιρεία είναι ότι κατά την πώληση του ακινήτου στην εταιρεία Leasing, απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και φόρο μεταβίβασης ακινήτου με την προϋπόθεση να εμφανιστεί το ακίνητο σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού (το οποίο φορολογείται στην περίπτωση διάλυσης της επιχείρησης).

Η επιλογή της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης βελτιώνει τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες:

- α) Άμεσης ρευστότητας (διαθέσιμα/βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) λόγω αύξησης των διαθεσίμων
- β) Δανειακής επιβάρυνσης (ίδια κεφάλαια/ξένα κεφάλαια) λόγω μείωσης του βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου δανεισμού
- γ) Γενικής ρευστότητας (κυκλοφορούν ενεργητικό/υποχρεώσεις)

Ο νομοθέτης με τον Ν.3581/2007 θέλησε να επιτρέψει και στο Δημόσιο να εκμεταλλευτεί τις δυνατότητες που προσφέρει η μέθοδος της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συγκεκριμένα ο νόμος προβλέπει ότι αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης είναι :

α) η έναντι ανταλλάγματος μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης επί ολόκληρου ή μέρους ακινήτου του Δημοσίου με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αγοραστή ή φορέα του δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης του ακινήτου να εκμισθώνει το ίδιο ακίνητο προς το Δημόσιο. Η σύμβαση δύναται να έχει διάρκεια μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη.

β) η έναντι ανταλλάγματος μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης επί ολόκληρου ή μέρους ακινήτου του Δημοσίου με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αγοραστή ή το φορέα του δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης του ακινήτου να κατασκευάσει επί του ακινήτου αυτού κτίριο ή να ανακαινίσει ή να επισκευάσει ήδη υφιστάμενο κτίριο ή άλλη κατασκευή με βάση τις λειτουργικές προδιαγραφές, τις προδιαγραφές κτιρίου ή άλλες ειδικές προδιαγραφές και με ταυτόχρονη συμφωνία μίσθωσης του συνόλου ή τμήματος του ακινήτου από το Δημόσιο. Η σύμβαση δύναται να έχει διάρκεια έως ενενήντα εννέα (99) έτη. Στην έννοια της κατασκευής υπάγεται και η σχετική μελέτη αυτής, καθώς και οι περιπτώσεις ανακατασκευής, αποπεράτωσης, ανακαίνισης, επέκτασης ή πραγματοποίησης μετατροπών σε υφιστάμενο κτίριο και οι σχετικές μελέτες αυτών.

γ) η εκ μέρους του Δημοσίου μίσθωση ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή, με διάρκεια άνω των δώδεκα (12) ετών και μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη.

Αρμόδια, σύμφωνα με το άρθρο 2, να αποφασίζει είναι η Διυπουργική Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων. Εφόσον όμως η αρμοδιότητα για την αξιοποίηση έχει μεταβιβασθεί στην Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου, τότε αυτή έχει το δικαίωμα έγκρισης. Σε κάθε περίπτωση διενεργείται ανοιχτός δημόσιος διαγωνισμός.

Η παραπάνω ανάλυση του νομοθετικού πλαισίου έγινε προκειμένου να καταστεί κατανοητός ο λόγος που το δημόσιο δεν έχει εισέλθει ιδιαίτερα δυναμικά στην διαδικασία της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όπως φάνηκε από τα παραπάνω τα πλεονεκτήματα που αυτή προσφέρει, δεν έχουν τον ίδιο αντίκτυπο στην λειτουργία των δημοσίων υπηρεσιών όπως τις γνωρίζουμε.

Επιπλέον η μέθοδος αυτή δεν είχε ιδιαίτερη επιτυχία ούτε στην περίπτωση της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Αγγλικού δημοσίου, διότι οι διευθυντές των τοπικών οργανισμών απέφευγαν την πώληση καθόσον θεωρούσαν ότι μια τέτοια επιλογή δεν συντελούσε στην αιεφόρο ανάπτυξη και υπονόμει το μέλλον των παιδιών τους.

3.5 Κτηματική Υπηρεσία Δημοσίου (ΚΕΔ)

Η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου συστάθηκε με τον Ν.973/1979 ως Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου (ΝΠΙΔ) με έδρα την Αθήνα και τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργού Οικονομικών. Έχει σκοπό την:

α) Απογραφή, χαρτογράφηση και κτηματογράφηση των ακινήτων του Δημοσίου (συμπεριλαμβανομένου και της περιουσίας του ΤΕΘΑ).

β) Διοίκηση και αξιοποίηση των ακινήτων που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών καθώς και των Υπουργείων Γεωργίας και Εθνικής Άμυνας εφόσον οι αντίστοιχοι φορείς, κατόπιν αποφάσεως του οικείου υπουργού, αναθέσουν στην ΚΕΔ την αξιοποίηση των ακινήτων αρμοδιότητάς τους.

γ) Επιλογή των κατάλληλων ακινήτων προς κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των Δημόσιων πολιτικών και στρατιωτικών υπηρεσιών.

δ) Πώληση και ανταλλαγή των υπάρχοντων ακινήτων προκειμένου να αποκτηθούν άλλα, προσφορότερα για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του Δημοσίου, την αποκατάσταση προσφύγων – ακτημόνων – ιδιωτών και τη διαμόρφωση ζωνών καλλιέργειας.

ε) Χρησιμοποίηση του προϊόντος, που προέρχεται από την πώληση ακινήτων, για την χρηματοδότηση έργων, στα πλαίσια κρατικών προγραμμάτων καθώς και για την ανέγερση δημοσίων κτιρίων.

στ) Αξιοποίηση δημόσιων εκτάσεων με την ανάθεση σε τρίτους, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, μελετών πολεοδόμησης για οικιστικές και λοιπές χρήσεις.

Η ΚΕΔ διατηρεί αρχείο με όλα τα ακίνητα που ανήκουν σε φορείς του δημοσίου και ενημερώνεται για οποιαδήποτε μεταβολή επέρχεται στην κατάσταση της περιουσίας

τους. Μεριμνά για την ανεύρεση, καταγραφή και προστασία των ακινήτων του Δημοσίου. Σύμφωνα με το άρθρο 6 του ιδρυτικού νόμου, μπορεί να μισθώνει, να εκποιεί ή να ανταλλάσει ακίνητα μέσω δημόσιου διαγωνισμού. Με το άρθρο 7, της παρέχεται η αρμοδιότητα να προβαίνει σε απαλλοτριώσεις υπέρ του Δημοσίου για τη στέγαση δημόσιων υπηρεσιών και γενικότερα την κατασκευή έργων δημοσίας ωφέλειας.

Με τον Ν.3130/2003 παραχωρήθηκε στην ΚΕΔ η αρμοδιότητα να εγκρίνει τους δημόσιους μειοδοτικούς διαγωνισμούς, που διενεργούν όλες οι δημόσιες υπηρεσίες, προκειμένου να μισθώσουν κτίρια για να στεγαστούν.

Αυτή την περίοδο (Δεκ 2010) έχουν αρχίσει να κυκλοφορούν, στον ειδικό και μη τύπο, πολλά σενάρια για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και τη βοήθεια που θα δώσει μια τέτοια κίνηση στην προσπάθεια της χώρας να ανταπεξέλθει στο μεγάλο εξωτερικό χρέος. Στα πλαίσια αυτών των ανακοινώσεων και διαρροών ετοιμάζεται μια πανίσχυρη "Γενική Γραμματεία", που θα στελεχωθεί από ειδικούς του χώρου και θα αναλάβει την ταχεία εκμετάλλευση των ακινήτων της ΚΕΔ. Αν και ο λόγος δημιουργίας μιας επιπλέον υπηρεσίας δεν είναι ιδιαίτερα κατανοητός, εντούτοις αναμένονται εξελίξεις στο θέμα.

3.6 Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)

Η αγορά ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει αγοραπωλησίες, χρηματοδοτικές μισθώσεις, υποθήκευση γης και κτιρίων. Η λειτουργία της είναι παρόμοια με οποιαδήποτε άλλη αγορά. Ένα από τα χαρακτηριστικά της αγοράς του Real Estate, όπως έχει προαναφερθεί, είναι οι απαιτήσεις σε σημαντικά κεφάλαια. Οι συναλλασσόμενοι είναι κατά κύριο λόγο ιδιώτες αλλά υπάρχουν και οι περιπτώσεις όπου το Δημόσιο εμφανίζεται είτε ως αγοραστής είτε ως μισθωτής. Ο νομοθέτης έχει προβλέψει την περίπτωση συνεργασίας των δύο τομέων.

Η Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) εξυπηρετεί σκοπούς που ανήκουν στην αρμοδιότητα του Δημοσίου και επιτρέπει την ανάθεση της εξυπηρέτησης των δημοσίων αναγκών και σε ιδιώτες. Το Δημόσιο δεν απέχει από τη δραστηριότητα εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος αλλά συμμετέχει με διαφορετική μορφή σε σύγκριση με την κλασική ικανοποίηση δημοσίων αναγκών.

Σύμφωνα με τον Ν.3389/2005 "Δημόσιοι Φορείς" νοούνται οι ακόλουθοι:

- (α) το Δημόσιο,
- (β) οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης και οι τοπικές ενώσεις δήμων και κοινοτήτων,
- (γ) τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ),
- (δ) οι ανώνυμες εταιρείες των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανήκει στους ανωτέρω φορείς.

Επιπλέον αναφέρεται ότι οι ΣΔΙΤ πρέπει να πληρούν τις εξής προϋποθέσεις:

- (α) έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών που ανήκουν στην αρμοδιότητα των Δημόσιων Φορέων με βάση διάταξη νόμου ή σύμβαση ή το καταστατικό τους,
- (β) προβλέπουν ότι οι Ιδιωτικοί Φορείς, έναντι ανταλλάγματος που καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά από τους Δημόσιους Φορείς ή τους τελικούς χρήστες των έργων ή υπηρεσιών αυτών, αναλαμβάνουν ουσιώδες μέρος των κινδύνων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση, την κατασκευή, τη διαθεσιμότητα ή τη ζήτηση του αντικειμένου της Σύμπραξης και των συναφών κινδύνων όπως, ενδεικτικά, το διαχειριστικό και τον τεχνικό κίνδυνο,
- (γ) προβλέπουν ότι η χρηματοδότηση, εν όλω ή εν μέρει, της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών θα γίνει με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζουν οι Ιδιωτικοί Φορείς

Το όργανο που αποφασίζει για την υπαγωγή μιας σύμβασης στα ΣΔΙΤ, τη χρηματοδότησή της από τον κρατικό προϋπολογισμό, την ένταξή της στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων είναι η Διυπουργική Επιτροπή. Οι διαδικασίες ανάθεσης περιλαμβάνουν τη διαδικασία ανοικτού τύπου, κλειστού τύπου, ανταγωνιστικού διαλόγου και διαπραγμάτευσης.

Ο ιδιωτικός τομέας αναλαμβάνει την ευθύνη της μελέτης, της χρηματοδότησης, της κατασκευής, της λειτουργίας και της εκμετάλλευσης δημόσιων εγκαταστάσεων προκειμένου να εξυπηρετήσει τις δημόσιες ανάγκες μέσω της παροχής δημόσιων υπηρεσιών. Αναλαμβάνει μέρος του κινδύνου που εμπεριέχουν οι δραστηριότητες αυτές και ταυτόχρονα επιδιώκει να καταστεί η επένδυσή του βιώσιμη και να του αποφέρει κέρδος.

Το είδος και η ποιότητα των δημοσίων υπηρεσιών καθορίζεται από τους δημόσιους φορείς, ενώ ο ιδιώτης συμμορφώνεται στις συμβατικές υποχρεώσεις, προσφέροντας στο κοινωνικό σύνολο υπηρεσίες που ανήκουν στην αρμοδιότητα του Δημοσίου. Ο ιδιώτης δεν περιορίζεται πλέον στην απλή παράδοση του συμβατικού έργου αλλά επικεντρώνεται στην επιτυχή λειτουργία και εκμετάλλευση αυτού (Λιούρκα Δ. 2008).

Στην προσπάθεια της συνεχούς οικονομικής ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας, η ΣΔΙΤ παρουσιάζεται ως ένα δυνατό όπλο στη φαρέτρα των κυβερνήσεων. Επιτυγχάνεται η ελάφρυνση των κρατικών προϋπολογισμών και η δυνατότητα μετάθεσης της οικονομικής επιβάρυνσης των δημοσίων φορέων. Καλείται ο ιδιωτικός τομέας, συμμετέχοντας και χρηματοδοτώντας την κατασκευή και λειτουργία των υποδομών, να προσφέρει κεφάλαια, που σε διαφορετική περίπτωση θα έπρεπε να αντληθούν από τα κρατικά ταμεία, γεγονός που με τη σειρά του θα οδηγούσε σε μεγαλύτερη φορολογική επιβάρυνση. Επίσης ο ιδιωτικός φορέας αναλαμβάνει, μέσω της εξασφάλισης της χρηματοδότησης του έργου, τον κίνδυνο της μεταβλητότητας των επιτοκίων. Επιπρόσθετα η ΣΔΙΤ αναδεικνύεται σε χρήσιμο δημοσιονομικό εργαλείο για τις κυβερνήσεις διότι η ροή των πληρωμών για την απόσβεση του έργου γίνεται είτε από την εκμετάλλευσή του είτε από πληρωμές του Δημοσίου, οι οποίες όμως δεν καταχωρούνται ως δανειοδότηση του έργου και έτσι αποφεύγεται η επιβάρυνση του δημοσίου χρέους. Συνακόλουθα ευνοούνται και οι δημοσιονομικοί δείκτες.

Το Δημόσιο όχι μόνο αποφεύγει την οικονομική (δανειακή) επιβάρυνση αλλά μπορεί να επιδιώξει και οικονομικό όφελος. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσα από την ευελιξία και αποδοτικότητα των ιδιωτικών επιχειρήσεων σε ζητήματα που άπτονται του κόστους. Οι δημόσιοι φορείς δεν είναι συνηθισμένοι να δρουν υπό το πρίσμα της ιδιωτικής οικονομίας. Μπορούν όμως μέσω ΣΔΙΤ να εκμεταλλευτούν τις ικανότητες των ιδιωτικών επιχειρήσεων όσον αφορά την κοστολόγηση και την επίτευξη λογικού περιθωρίου κέρδους.

Ένα ακόμη όφελος που προκύπτει είναι η συμπίεση του κόστους σε σύγκριση με τα δημόσια έργα, καθόσον ο ιδιώτης συμμετέχει ενεργά και αναλαμβάνει κινδύνους στη διενέργεια της σύμπραξης. Επωμίζεται την ευθύνη της αποδοτικότητας του έργου, της απόσβεσης του κόστους καθώς αυτά τα στοιχεία θα επιτρέψουν την επίτευξη ικανοποιητικού περιθωρίου κέρδους. Μέσα από τη συμπίεση του κόστους και την ειλικρινή οριοθέτηση των στόχων επέρχεται η επιχειρηματική αποτελεσματικότητα.

Η τήρηση των προθεσμιών περάτωσης του έργου αποτελεί για τον ιδιώτη έναν από τους σημαντικότερους στόχους. Η άμεση λειτουργία θα προκαλέσει την απαραίτητη

ροή πληρωμών προς απόσβεση του κόστους της επένδυσης. Η ωφέλεια και για το κοινωνικό σύνολο είναι προφανής.

Μέσω των ΣΔΙΤ το Δημόσιο αποκτά εμπειρία και εξοικειώνεται με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και επιχειρηματικότητας. Αυτό με τη σειρά του οδηγεί σε αναζήτηση, από μέρους των δημοσίων φορέων, νέων τρόπων ικανοποίησης των αναγκών των πολιτών. Η αποτελεσματικότητα εισέρχεται ως έννοια και σκοπός σε κάθε δραστηριότητα των αρμόδιων φορέων. Οι δημόσιοι φορείς βελτιώνονται όσον αφορά τον τρόπο διαχείρισης των θεμάτων τους και γίνονται πιο ανταγωνιστικοί προς αναζήτηση των βέλτιστων λύσεων.

Η χρήση των ΣΔΙΤ επιτρέπει την απόσυρση του Δημοσίου από την ασφυκτική του εμπλοκή στην οικονομία και μειώνει τον κρατικό παρεμβατισμό. Διατηρεί όμως το δικαίωμα να επεμβαίνει επικουρικά και να θέτει τους όρους για την καλύτερη εξυπηρέτηση των δημοσίων αναγκών.

Μεγάλα έργα που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, μέσω ΣΔΙΤ, είναι ο αερολιμένας Ελευθέριος Βενιζέλος και η γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου. Υπάρχουν φωνές που αντιτίθενται στη χρήση των ΣΔΙΤ καθώς και άλλες που ζητούν επιτάχυνση των γραφειοκρατικών διαδικασιών, προκειμένου να ενισχυθεί η ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας. Αξίζει στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι ακόμη και στην Αγγλία, την περίοδο των αλλεπάλληλων μεταρρυθμίσεων (δεκαετία 1980), η πολιτική της σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα είχε βρει σθεναρή αντίσταση. Ορισμένοι βουλευτές υποστήριζαν ότι η παροχή υπηρεσιών που κάλυπτε δημόσιες ανάγκες θα έπρεπε να εξακολουθήσει να σχεδιάζεται και να υλοποιείται από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς. (Chater R. 2005). Τελικά όμως, όπως αποδείχθηκε πολύ αργότερα, σε αυτό το όχημα όφειλε η Βρετανική οικονομία τους εκρηκτικούς ρυθμούς ανάπτυξης που παρουσίασε εκείνη την περίοδο.

3.7 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Στο κεφάλαιο αυτό παρατέθηκε μια πλειάδα παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Μεταξύ άλλων συγκαταλέγονται το διαθέσιμο εισόδημα, οι τρόποι χρηματοδότησης, οι δαπάνες συντήρησης, το ύψος των επιτοκίων και γενικά η καταναλωτική πίστη.

Κατόπιν έγινε μια σύντομη παρουσίαση της εικόνας που παρουσιάζει το real estate ως προϊόν επένδυσης με στοιχεία κυρίως από την αγορά των ΗΠΑ. Στη συνέχεια παρατέθηκαν τα χαρακτηριστικά του Ελληνικού real estate και επιχειρήθηκε να ερμηνευθεί η αξιοσημείωτη πορεία της κτηματαγοράς στη μεταπολεμική περίοδο. Στο σημείο εκείνο γίνεται αναφορά στην πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας και στο ρόλο που αυτή διαδραματίζει στο ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ.

Τέλος ακολουθεί μια συνοπτική παρουσίαση των μεθόδων που προσφέρονται από την ελληνική νομοθεσία όσον αφορά την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας όπως τα REITs, η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back) και των Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Σε αυτό το πλαίσιο γίνεται μια απλή αναφορά των αρμοδιοτήτων της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου (ΚΕΔ), η οποία έχει υπό την επίβλεψή της όλη τη δημόσια ακίνητη περιουσία.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α. ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Αρτίκης Γ. 2002, "Χρηματοοικονομική Διοίκηση - αποφάσεις χρηματοδοτήσεων", Interbooks, Αθήνα

Δαβραδάκης Μ. (σελ 19-35), 2007. «Αγορά ακινήτων και μακροοικονομία», κεφάλαιο 1^ο από το βιβλίο: «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες» των Καραμούζη Ν και Χαρδούβελη Γ, Εκδόσεις Σάκκουλα

Ζεντέλης Π. 2001, Real Estate:Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση. Εκδόσεις Παπασωτηρίου,Αθήνα.

Καραμούζης Ν, Χαρδούβελης Γ. 2007, "Αγορά κατοικίας: Τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες", Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.

Καρυτινός Α. (σελ 209-223) 2007 «Εταιρείες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας: Διεθνές και ελληνικό πλαίσιο λειτουργίας», κεφάλαιο 10^ο από το βιβλίο: «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες», των Καραμούζη Ν και Χαρδούβελη Γ, Εκδόσεις Σάκκουλα

Λιούρκα Δ. (2008) "Οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα στην Ελληνική κτηματαγορά: Η περίπτωση του προγράμματος στέγασης της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου", Τμήμα Στατιστικής και Ασφαλιστικής Επιστήμης, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών στην εφαρμοσμένη στατιστική, Πανεπιστήμιο Πειραιά.

Μαλλιάρη Δ. (σελ 65-84), 2007. «Χαρακτηριστικά και Προοπτικές Ανάπτυξης της Αγοράς Κατοικίας στην Ελλάδα», κεφάλαιο 1^ο από το βιβλίο: «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες» των Καραμούζη Ν και Χαρδούβελη Γ, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Ν.973/27-9-1979: "Περί συστάσεως Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου" (Α' 226).

Ν.3130/2003: "Μισθώσεις για στέγαση Δημοσίου, ομόλογα Δημοσίου, δικαστικές δαπάνες απαλλοτριώσεων, Ολυμπιακά έργα κλπ" (ΦΕΚ Α' 76/28 Μαρ 2003).

Ν.3389/2005: "Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα" (ΦΕΚ Α' 232/22 Σεπτ 2005).

Ν.3581/2007: "Πώληση & ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες & χρηματ/κές μισθώσεις", (ΦΕΚ Α' 140/28.6.2007).

Τσατσαρώνης Κ., Haibin Zhu, σελ 37-61, 2007 «Οι τιμές κατοικιών διεθνώς και η χρηματοδότηση στεγαστικών δανείων», κεφάλαιο 2^ο από το βιβλίο: «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες» των Καραμούζη Ν και Χαρδούβελη Γ, Εκδόσεις Σάκκουλα.

B. ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Chater R, 2005, 'Local authority-Private Sector Partnerships: Police Ambiguities', (Journal) Property Management, pp 45-49, Vol.7 No1.

Eichholtz P, Gugler N, Kok N, 27 Apr 2010, 'Transparency, Integration and the cost of international Real Estate investments', Journal of Real Estate Finance and Economics, Springer Science and Business Media.

Gibson R. (2000), "Asset Allocation: Balancing Financial Risk", McGraw-Hill, NY, USA.

Hoesli M, MacGregor B, 5 Sep 1997. 'European real estate research and education: development, globalization and maturity', Journal of Real Estate Finance and Economics.

Iacoviello M, (σελ 189-206) 2007 «Νομισματική πολιτική και αγορά κατοικίας», κεφάλαιο 9^ο από το βιβλίο: «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες», Εκδόσεις Σάκκουλα.

Kim Hin David Ho, Faishal Muhammad, , 2010. 'Explaining the macro-economy and retail real estate sector dynamic interaction between prime and suburban retail real estate sectors', Journal of Property Investment & Finance, pp 77-108 Vol.28 No.2.

Kirkulak B, 2009 'Corporate Social Responsibility and Ethics in Real Estate: Evidence from Turkey', Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Mylonas Paul, (2009), "Greek residential real estate market: Recovery in sight by mid-2010", Economic and financial Bulletin, National Bank of Greece.

Pagliari J, Scherer K, Monopoli R, 2005. 'Public Versus Private Real Estate Equities: A More Defined, Long-Term Comparison', (Journal) Real Estate Economics pp 147-187 Vol.33.

Pottinger G, , 1998, 'Property services: the private sector response to competitive tendering', (Journal) Property Management, pp 92-102 Vol.16 No2.

Shafer Thomas W., 1975, "Real Estate and Economics", Reston Publications, pp 3-50, pp73-91, pp173-188.

Warren M.J Clive, , 2010, "The Role of Public Sector asset managers in responding to climate change", Property Management, Emerald Group, pp 245-256, Vol 28, No4.

Zhang X, Shen L, Wu Y, Peng Y, , 2010, 'Core competitiveness indicators: a study of real estate developers in China', Facilities (Journal), pp 526-541, Vol.28, No 11/12.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΤΑΜΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ

4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό δίνεται αρχικά μια σύντομη εικόνα του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας σχετικά με τη δομή, τις βασικές λειτουργίες και τους στόχους του. Γίνεται λόγος για τον εγκλωβισμό των στρατοπέδων από τον αστικό ιστό εξαιτίας της αστυφιλίας και της άναρχης δόμησης που επικράτησε τις προηγούμενες δεκαετίες . Αυτός είναι και ένας λόγος που το ΥΠΕΘΑ έχει ξεκινήσει τα τελευταία χρόνια μια σοβαρή προσπάθεια αναδιοργάνωσης και μεταστάθμευσης Μονάδων που περιλαμβάνει συγχωνεύσεις και κλείσιμο στρατοπέδων.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται το νομικό πλαίσιο του Ταμείου Εθνικής Άμυνας και επιχειρείται να γίνει μια κατηγοριοποίηση ανάλογα με το είδος των ακινήτων και το ρόλο που παίζουν στην υλοποίηση των επιχειρησιακών σχεδίων του ΥΠΕΘΑ.

Γίνεται μια μικρή αναφορά στην λειτουργία της Υπηρεσίας Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων και στο ρόλο που παίζει ως μεσάζων στην επικοινωνία του ΤΕΘΑ με τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Στο σημείο αυτό παρουσιάζεται το κύκλωμα διάθεσης ή μη ενός ακινήτου και οι λόγοι που αυτό δεν είναι ελκυστικό.

Στο τελευταίο μέρος αναλύεται μια περίπτωση κενού στρατοπέδου και αξιολογούνται τα οφέλη που θα προκύψουν από τις εναλλακτικές προτάσεις αξιοποίησής του, τόσο για το ΤΕΘΑ όσο και για την τοπική κοινωνία και οικονομία. Γίνεται χρήση των μεθόδων που παρουσιάστηκαν στο κεφάλαιο 2 της παρούσας εργασίας και συγκεκριμένα της μεθόδου συγκρίσιμων συναλλαγών και της προεξόφλησης προσόδων μέσω της παρούσας αξίας.

4.2 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ

Το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας (ΥΠΕΘΑ) αποτελεί το ίσως το πιο πολυσχιδές τμήμα του ελληνικού Δημοσίου καθόσον, ταυτόχρονα με τη βασική του αποστολή, εκτελεί εν μέρει όλες τις δραστηριότητες των άλλων υπουργείων. Για παράδειγμα, μπορεί να:

κατασκευάζει κτίρια (γενικής και ειδικής χρήσεως) που αναγκαιούν για την αποστολή του, να συντηρεί και να ανακατασκευάζει κάθε είδους οχήματα και οπτικά συστήματα (μέσω των εποπτευόμενων κρατικών εταιρειών ΕΑΣ-ΕΑΒ), να εκπαιδεύει το προσωπικό του, να προσφέρει υγειονομικές υπηρεσίες, να συνδράμει το έργο της Πολιτικής Προστασίας, να προσφέρει υπηρεσίες μεταφορών (σε εξαιρετικές περιπτώσεις με αντίξοες καιρικές συνθήκες), εκπροσωπεί τη χώρα έχοντας παρουσία στο εξωτερικό (πρεσβείες και ειρηνευτικές αποστολές) κλπ. Ο συνδυασμός των παραπάνω είναι εμφανές ότι δεν συναντάται σε καμία άλλη μεμονωμένη περίπτωση Υπουργείου.

Το Υπουργείο αποτελούν, βασικά, οι τρεις κλάδοι των Ενόπλων Δυνάμεων:

- α) Γενικό Επιτελείο Στρατού (ΓΕΣ)
- β) Γενικό Επιτελείο Ναυτικού (ΓΕΝ)
- γ) Γενικό Επιτελείο Αεροπορίας (ΓΕΑ)

Η φύση του έργου που έχει ανατεθεί στις Ένοπλες Δυνάμεις περιλαμβάνει βασικά την έννοια του χώρου και συγκεκριμένα τη διασφάλιση αυτού. Σύμφωνα με το Διεθνές Δίκαιο, το έδαφος είναι ένα από τα τέσσερα κριτήρια που πρέπει να πληροί ένα κράτος προκειμένου να θεωρηθεί πρόσωπο Διεθνούς Δικαίου (τα υπόλοιπα τρία είναι: μόνιμος πληθυσμός, κυβέρνηση, δυνατότητα να διατηρεί σχέσεις με άλλα κράτη) και στοιχειοθετεί τα φυσικά όρια άσκησης της κρατικής δικαιοδοσίας (Παπακωνσταντίνου, 2001). Προκειμένου λοιπόν οι ΕΔ να επιτελέσουν το στόχο τους, κάνουν χρήση εκτάσεων και ακινήτων όπως στρατόπεδα, λιμάνια, αεροδρόμια κλπ.

Ο νομοθέτης έχοντας αναγνωρίσει τη σημασία της εθνικής ασφάλειας και της εδαφικής ακεραιότητας για το κοινωνικό σύνολο έχει θέσει στη διάθεση του ΥΠΕΘΑ, μεθόδους (πχ. απαλλοτρίωση) που διευκόλυναν το έργο των Ενόπλων Δυνάμεων. Σήμερα το ΓΕΣ βρίσκεται να κατέχει ένα μεγάλο αριθμό ακινήτων (κάθε είδους κτίρια, εκτάσεις κλπ) σε όλη την επικράτεια.

Οι λόγοι Εθνικής Ασφάλειας και Άμυνας, επέβαλλαν (και συνεχίζουν να το κάνουν) την εξεύρεση χωροταξικών λύσεων, που να πληρούν τις προϋποθέσεις μεγάλων στρατοπέδων για απόκτηση της απαιτούμενης επιχειρησιακής ετοιμότητας. Ο στρατωνισμός των δυνάμεων μέσα στο επιχειρησιακό περιβάλλον πρέπει να γίνεται σε στρατόπεδα (βάσεις) που να καλύπτουν πλήρως τις λειτουργικές και επιχειρησιακές ανάγκες των Μονάδων.

Ο μεγάλος αριθμός στρατοπέδων που διαθέτουν οι Ένοπλες Δυνάμεις, καθώς και ο τρόπος διάταξής τους σε όλη την Ελληνική Επικράτεια καθορίστηκε σύμφωνα με τα δεδομένα και τις επιχειρησιακές απαιτήσεις παρελθουσών δεκαετιών. Τα τελευταία χρόνια υπάρχει σε εξέλιξη ένα πρόγραμμα αναδιοργάνωσης των χερσαίων δυνάμεων που περιλαμβάνει, μαζί με άλλα, και την συγκέντρωσή τους σε μεγαλύτερους χώρους με ταυτόχρονη αποδέσμευση των προηγούμενων χώρων που καταλάμβαναν οι Μονάδες.

Η σημερινή κατάσταση είναι αποτέλεσμα της αρχικής σχεδίασης, όπως διαμορφώθηκε μετά τις κατά καιρούς επεμβάσεις που επέβαλλαν οι διαφοροποιήσεις των επιχειρησιακών δεδομένων, των κοινωνικών συνθηκών, αλλά και γενικά όλων των παραγόντων που επηρεάζουν καθοριστικά τη μεταστάθμευση Μονάδων. Ο μεγάλος αριθμός των διάσπαρτων στρατοπέδων σε όλο τον Ελλαδικό χώρο, με χωριστές λειτουργίες το καθένα, δε φαίνεται πλέον, με βάση την παγκόσμια τάση για περισσότερο ευέλικτα στρατιωτικά τμήματα, να εξυπηρετεί τους επιχειρησιακούς στόχους όπως την εκπαίδευση, την αξιοποίηση των σύγχρονων μέσων ασφαλείας, τη σωστή ανάπτυξη των σύγχρονων οπλικών συστημάτων και τις συνθήκες διαβίωσης του προσωπικού.

Κατά την εποχή της αρχικής εγκατάστασης των στρατοπέδων οι οικιστικές συγκεντρώσεις της χώρας ήταν σαφώς μικρότερου μεγέθους, με όρια αστικού χώρου πολύ περιορισμένα σε σχέση με τα σημερινά. Η εγκατάσταση των στρατοπέδων έγινε τότε στην περιφέρεια ή έξω από τα όρια του αστικού χώρου, σε θέσεις οι οποίες, πέρα από την εξυπηρέτηση αυτών καθ' εαυτών των αναγκών των στρατοπέδων, ήταν και συμβατές με τις χρήσεις γης της συγκεκριμένης κάθε φορά περιοχής.

Με την εξέλιξη της μεταπολεμικής ανάπτυξης (συγκεντρωτισμός, αστυφιλία κ.λπ.) οι πόλεις εξαπλώθηκαν με ραγδαίους και συνήθως ανεξέλεγκτους ρυθμούς. Άμεση συνέπεια αυτής της εξέλιξης ήταν ο εγκλωβισμός των στρατοπέδων μέσα στον αστικό ιστό των πόλεων και - στις περισσότερες περιπτώσεις - σε άμεση γεινίαση με χρήσεις ασύμβατες με το σκοπό, τη λειτουργία και τις ανάγκες των στρατοπέδων. Παράλληλα, οι ανεξέλεγκτοι ρυθμοί εξάπλωσης των πόλεων ελαχιστοποίησαν τη δυνατότητα έγκαιρης επέμβασης της Πολιτείας για τη διασφάλιση γης, απαραίτητης υπό μορφή ελεύθερων χώρων αναψυχής και πρασίνου, η αξία της οποίας σήμερα έχει καταστήσει την απόκτησή της από την πολιτεία απαγορευτική.

Με την επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης έχει ήδη προβλεφθεί η σταδιακή απομάκρυνση των περισσότερων από τα στρατόπεδα που βρίσκονται μέσα στις

πόλεις. Η υλοποίηση, όμως, αυτού του σχεδιασμού προσκρούει στο θέμα εξεύρεσης των απαιτούμενων πόρων για τη μετεγκατάσταση των στρατοπέδων.

Οι σύγχρονες απαιτήσεις για την αναβάθμιση των πόλεων και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων απαιτεί - επιβάλλει την απομάκρυνση των στρατοπέδων διότι :

- α) οι χρήσεις τους δεν είναι συμβατές με τη χρήση της κατοικίας,
- β) με την απομάκρυνσή τους προσδοκείται - αναμένεται να δημιουργηθούν οι κατάλληλες προϋποθέσεις για την απόκτηση χώρων και την ανάπτυξη σε αυτούς χρήσεων πρασίνου και αναψυχής.
- γ) η αξία της γης των στρατοπέδων έχει μεταβληθεί και η υποβόσκουσα δυναμικότητα που υποκρύπτεται μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός οικονομικής ανάπτυξης από την οποία πρωτίστως θα επωφεληθεί η κοινωνία.

4.3 ΤΟ ΤΑΜΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ (ΤΕΘΑ)

Το ΤΕΘΑ συστάθηκε με τον Ν.4407/1929 ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ). Η περιουσία του θεωρείται δημόσια και εφαρμόζονται για αυτή όλες οι αρχές που διέπουν την δημόσια περιουσία όσον αφορά τη διαχείριση και διοίκηση αυτής.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.4407/1929, η περιουσία διατίθεται αποκλειστικώς και μόνο για τον σκοπό της συμπληρώσεως των μέσων για την από ξηρά άμυνα της χώρας όπως :

- α) Για την προμήθεια υλικού επιστρατεύσεως.
- β) Για την κατασκευή και ανακαίνιση στρατιωτικών κτιρίων γενικά.
- γ) Για την κατασκευή οχυρών.

Οι πόροι του προέρχονται από:

- α) Κρατικές Πιστώσεις μέσω του Προϋπολογισμού του Γενικού Επιτελείου Στρατού.
- β) Το προϊόν της εκποίησης κάθε είδους υλικού που προέρχεται από επιτάξεις (οχημάτων και πολεμικών οργάνων γενικά).

γ) Το προϊόν της εκποίησης υλικών που είναι εύχρηστα αλλά δεν αναγκαιούν πλέον για την επίτευξη των σκοπών του στρατεύματος.

δ) Δωρεές, κληρονομίες και κληροδοτήματα προς το ΤΕΘΑ.

ε) Τα έσοδα που εισπράττει το Δημόσιο από πρόστιμα, ποινές, εξαγοράς πρόσθετων υπηρεσιών που καταβάλλουν οι στρατεύσιμοι ή οι έφεδροι για τακτοποίηση της στρατολογικής τους κατάστασης.

στ) Έσοδα που προέρχονται από καταλογισμό σε βάρος της ατομικής περιουσίας εν ενεργεία στρατιωτικών, κατόπιν αποφάσεως του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

ζ) Την πολεμική λεία.

η) Τις κληρονομίες των στρατιωτικών, των οποίων δεν κατέστη δυνατή η απόδοση αυτών στους νόμιμους δικαιούχους, εφόσον παρήλθε 5ετία από το θάνατο αυτών.

θ) Τα ποσοστά που προβλέπονται σε άλλους νόμους και προορίζονται για το ΤΕΘΑ.

Σύμφωνα με το άρθρο 5, το ΤΕΘΑ διοικείται από επιτροπή συγκροτούμενη από τον:

α) Υπουργό Εθνικής Άμυνας, ως πρόεδρο

β) Υπουργό Οικονομικών

γ) Αρχηγό Γενικού Επιτελείου Εθνικής Άμυνας

δ) Αρχηγό Γενικού Επιτελείου Στρατού

ε) Α' Υπαρχηγό ΓΕΣ

στ) Β' Υπαρχηγό ΓΕΣ, ως μέλη

Το ΤΕΘΑ έχει τη δυνατότητα, μετά από απόφαση της Διοικητικής Επιτροπής και τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Οικονομικών να προβαίνει στην υλοποίηση των προτάσεων του Γενικού Επιτελείου Στρατού για αγορά ακινήτων προς κάλυψη στρατιωτικών αναγκών.

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται από τριμελή επιτροπή που ορίζεται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας. Επιτρέπεται στην επιτροπή να συνάπτει χρεολυτικά δάνεια κατόπιν της σύμφωνης γνώμης των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Οικονομικών.

Ο απολογισμός του ΤΕΘΑ, αφού προελεγχθεί από Τριμελή επιτροπή, υποβάλλεται για έλεγχο στο Ελεγκτικό Συνέδριο. Η απόφαση της ολομέλειας του ΕΣ είναι απαλλακτική για τους δημοσίους υπολόγους.

4.4 Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΤΕΘΑ

Στο σημείο αυτό θα ακολουθήσει μια κατηγοριοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΤΕΘΑ προκειμένου στη συνέχεια να επιχειρηθεί η αποτίμηση αυτής και να αναγνωρισθούν οι περιπτώσεις όπου διαφαίνεται δυνατότητα αξιοποίησής της. Το βασικό κριτήριο, που λήφθηκε υπόψη για τον διαχωρισμό της ακίνητης περιουσίας σε κατηγορίες, είναι το είδος των επιχειρησιακών ή λειτουργικών αναγκών που καλύπτουν. Τα δεδομένα αντλήθηκαν από τα αρχεία του ΤΕΘΑ, με ειδική άδεια του ΓΕΣ/Διεύθυνση Οικονομικού, και σε συνεργασία με τους έμπειρους χειριστές του θέματος. Πρόκειται για μη διαβαθμισμένα δεδομένα, που δεν εμπεριέχουν δηλαδή απόρρητα στοιχεία, καθόσον κρίναμε ότι στα πλαίσια μιας τέτοιας εργασίας θα απέδιδαν μια περισσότερο ρεαλιστική προοπτική για μελέτη.

Σήμερα λοιπόν, και αφού έχουν παρέλθει περίπου έξι δεκαετίες από την τελευταία επέκταση των συνόρων μας, το ΤΕΘΑ κατέχει 1.477 ακίνητα (κάθε είδους κτίρια, εκτάσεις κλπ) που αντιστοιχούν σε έκταση διακοσίων πενήντα δύο (252) εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων. Το αρχείο ενημερώνεται αδιαλείπτως, από δημιουργίας του ΤΕΘΑ, αλλά δυστυχώς ακόμη και σήμερα χειρογραφικά. Κάθε ακίνητο, οποιασδήποτε μορφής, έχει μοναδικό αριθμό μητρώου και στην καρτέλα του καταχωρούνται όλες οι επεμβάσεις που έχουν γίνει κατά καιρούς. Η πορεία του κάθε ακινήτου, σχετικά με το χρόνο και τρόπο απόκτησής του, παρακολουθείται τόσο από το ΤΕΘΑ όσο και από τους κατά τόπους Σχηματισμούς (πχ. Μεραρχίες, Ταξιαρχίες) που κάνουν χρήση των υπηρεσιών του ακινήτου. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των ακινήτων που παρακολουθεί το ΤΕΘΑ ανά περιοχή. Παρατηρούμε ότι το 77% των ακινήτων απλώνεται στη συνοριακή μεθόριο και συγκεκριμένα στις περιοχές της Μακεδονίας, της Θράκης και των Νησιών του Αιγαίου.

Πίνακας 1 : Κατανομή Ακινήτων ΤΕΘΑ στον Ελλαδικό Χώρο

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΩΝ
1	Πελοπόννησος	46
2	Στερεά Ελλάδα	128
3	Ήπειρος	88
4	Θεσσαλία	66
5	Μακεδονία	551
6	Θράκη	254
7	Νησιά Αιγαίου	309
8	Κρήτη	27
9	Νησιά Ιονίου	7
10	Κύπρος	1
Σύνολο		1477

Πηγή : Αρχείο ΤΕΘΑ

Από αυτά τα ακίνητα, 670 περίπου, συνολικής έκτασης 129.000.000 τμ ανήκουν στην κυριότητα του ΤΕΘΑ, ενώ τα υπόλοιπα 123.000.000 τμ ανήκουν στο Δημόσιο και έχει παραχωρηθεί στο ΤΕΘΑ η χρήση τους. Το 2002 το ΤΕΘΑ επιχείρησε να αποτιμήσει την περιουσία, που διαχειρίζονταν, με βάση τις αντικειμενικές αξίες που ίσχυαν εκείνη την περίοδο. Η προσπάθεια ήταν επίπονη καθόσον απαιτούσε την εμπειρία των υπαλλήλων σχετικά με την ακριβή τοποθεσία των στρατοπέδων σε όλη την επικράτεια και την συσχέτισή τους με τις αντικειμενικές αξίες της ευρύτερης περιοχής. Η μελέτη κατέληξε ότι η περιουσία του ταμείου ανέρχονταν σε 29,5 δις ευρώ. Το ποσό αυτό αποκτά πλέον φιλολογικό και μόνο ενδιαφέρον μετά την χρηματοοικονομική ανάλυση της μελέτης περίπτωσης (case study) που ακολουθεί σε αυτό το κεφάλαιο.

Ενώ μια τέτοια αντιμετώπιση της κρατικής περιουσίας θα εθεωρείτο από την πλειονότητα των πολιτών ως αναμενόμενη, εντούτοις πολλές μαρτυρίες έρχονται να επιβεβαιώσουν ότι το ΤΕΘΑ αποτελεί μάλλον την εξαίρεση του κανόνα. Στον έντυπο, κυρίως, τύπο έχει αναφερθεί ότι το Δημόσιο δεν γνωρίζει την περιουσία του καθόσον δεν τηρούνται ενημερωμένα αρχεία. Ενδεικτικά, ως ένα δείγμα του απροετοίμαστου και ανοργάνωτου κρατικού μηχανισμού, θα μπορούσε να θεωρηθεί η πρόσφατη απογραφή των μισθοδοτούμενων από το Δημόσιο υπαλλήλων. Δεν χρειάζεται λοιπόν να απορεί κανείς για την κρατική αδιαφορία όσον αφορά την καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, τη στιγμή που δεν γνωρίζει βασικά στοιχεία για το έμψυχο δυναμικό του (και το κόστος μισθοδοσίας με το οποίο επιβαρύνεται ο Π/Υ). Για να είμαστε όμως αντικειμενικοί θα πρέπει να αναφερθούμε και στην αντίστοιχη εμπειρία του Αγγλικού δημοσίου στα μέσα της δεκαετίας του 1980. Κατά την Gibson V (1999) οι

φορείς του δημοσίου εμφανίστηκαν απροετοίμαστοι (και απρόθυμοι λόγω έλλειψης σχετικής εκπαίδευσης) στην απόφαση της πολιτείας να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία καθόσον δεν διέθεταν στοιχεία για την κυριότητα πολλών ακινήτων, που ήδη χρησιμοποιούσαν. Στη συνέχεια, η καθηγήτρια του Πανεπιστημίου του Reading, αποδίδει την κατάσταση αυτή στη συχνή αλλαγή υπαλλήλων και στην απουσία κεντρικά διαμορφωμένης στρατηγικής.

Τα ακίνητα έχουν περιέλθει στην αρμοδιότητα του ΤΕΘΑ με τους παρακάτω τρόπους:

- α) Ό,τι αποτελούσε την περιουσία της Αεροπορικής Άμυνας και μετά την ίδρυση του ΤΕΘΑ περιήλθε στην κατοχή του.
- β) Έχει παραχωρηθεί η κυριότητα, συνήθως, από το Δημόσιο. Σε ορισμένες περιπτώσεις στο ίδιο ακίνητο είναι δυνατόν να συνυπάρχουν πολλοί ιδιοκτήτες όπως: το ΤΕΘΑ, το Δημόσιο, το Υπουργείο Γεωργίας, ΚΕΔ και ιδιώτες.
- γ) Με πόρους και για σκοπούς ΤΕΘΑ (με την μορφή των απαλλοτριώσεων)
- δ) Έχουν αποκτηθεί από το ΤΕΘΑ, με πόρους του Δημοσίου, και έχει του έχει παραχωρηθεί η χρήση των ακινήτων. Μετά το 1970 οι περισσότερες απαλλοτριώσεις καλύπτονται από πιστώσεις του Δημοσίου .
- ε) Κληροδοτήματα.

Οι βασικές κατηγορίες λοιπόν όπως διαμορφώνονται από τη χρήση των ίδιων των ακινήτων είναι οι ακόλουθες:

4.4.1 Κέντρα Αποκατάσταση Απωλειών Υγείας (ΚΑΑΥ)

Πρόκειται για εκτάσεις, που ως επί το πλείστον είναι παραθαλάσσιες, περιλαμβάνουν ορισμένες υποτυπώδεις εγκαταστάσεις και αρχικά είχαν ως στόχο την συμβολή στην αποκατάσταση της υγείας των τραυματισμένων, στα πεδία των μαχών, στρατιωτών. Η περίοδος, που διανύουμε, αποτελεί την μακροβιότερη ειρηνική εποχή από συστάσεως του Ελληνικού κράτους και αυτό είχε ως συνέπεια τα ΚΑΑΥ να αλλάξουν χαρακτήρα και να μετατραπούν σε θερινά (κυρίως) κέντρα παραθερισμού των στελεχών και των οικογενειών τους. Πρόκειται για μορφή κοινωνικού τουρισμού, τη στιγμή που αντίστοιχα προγράμματα ισχύουν και σε άλλα υπουργεία, όπου σε περίπτωση ανεπάρκειας

σχετικών εγκαταστάσεων, χρηματοδοτούν απ' ευθείας τις διακοπές των εργαζομένων τους. Λόγω της φύσης των εν λόγω Στρατοπέδων δεν διαφαίνεται δυνατότητα αξιοποίησής τους.

4.4.2 Φυλάκια

Πρόκειται για παρατηρητήρια που βρίσκονται διασκορπισμένα στην επικράτεια και εποπτεύουν τομείς, εντός ή και εκτός, των χερσαίων και θαλασσίων συνόρων. Η πρόσβασή τους είναι συνήθως δύσκολη και ο σκοπός ύπαρξής τους δεν μπορεί να αλλάξει καθόσον οι υπηρεσίες που προσφέρουν είναι κρίσιμης σημασίας. Δεν προσφέρεται λοιπόν αυτή η κατηγορία ακινήτων για οποιασδήποτε μορφής αξιοποίηση καθόσον η ύπαρξη των φυλακίων είναι άρρηκτα δεμένη με το έργο των Ενόπλων Δυνάμεων.

4.4.3 Αποθήκες Καυσίμων και Πυρομαχικών

Η κατηγορία αυτή αφορά Στρατόπεδα που έχουν ως στόχο την φύλαξη και διατήρηση πολεμικών αποθεμάτων καυσίμων και πυρομαχικών για την υποστήριξη του αγώνα των Μονάδων του Σχηματισμού υπαγωγής τους. Λόγω της φύσης των υλικών και για λόγους ασφάλειας, συνήθως βρίσκονται σε απομακρυσμένες, από τον αστικό ιστό, περιοχές και αποτελούν "εξειδικευμένες" εγκαταστάσεις. Από τη στιγμή που η ύπαρξή τους σχετίζεται με τις δεδομένες επιχειρησιακές ανάγκες του στρατού δεν υπάρχει ενδεχόμενο αξιοποίησής τους.

4.4.4 Λέσχες Αξιωματικών Φρουράς (ΛΑΦ) και Στρατιωτικά Οικήματα Αξιωματικών (ΣΟΑ)

Οι ΛΑΦ προσφέρουν υπηρεσίες προσωρινής διαμονής στα στελέχη που μετατίθενται στην συγκεκριμένη περιοχή μέχρι την εξεύρεση και ενοικίαση ιδιωτικής κατοικίας. Για το λόγο αυτό έχουν μικρό αριθμό δωματίων που δεν φθάνουν να καλύψουν όλους τους

ενδιαφερόμενους. Επιπλέον, σε ορισμένες από αυτές, προσφέρονται υπηρεσίες εστίασης, εφόσον υπάρχει ικανοποιητική ζήτηση, για τα στελέχη και μόνο που το επιθυμούν (συνήθως εργένηδες ή έγγαμοι που δεν μετακίνησαν την οικογένειά τους κατά την τοποθέτησή τους στην συγκεκριμένη περιοχή). Ο αριθμός των ΛΑΦ είναι σαφώς μειωμένος σε σχέση με το παρελθόν καθόσον με την αναδιοργάνωση επήλθαν μετασταθμεύσεις μονάδων, γεγονός που επέφερε μείωση της ζήτησης των υπηρεσιών τους. Τα κτίρια των ΛΑΦ, που αποδεσμεύονται, συνήθως καλύπτουν ανάγκες άλλων υπηρεσιών που απαιτούν σχετική προσβασιμότητα από την πλευρά του κοινού (πχ Στρατολογικά Γραφεία) .

Τα ΣΟΑ αποτελούν μια προσέγγιση του αμερικάνικου μοντέλου μέριμνας για το μετατιθέμενο προσωπικό. Σε κάθε περιοχή ευθύνης ενός Σχηματισμού (πχ. Ταξιαρχία), υπάρχουν διαθέσιμα διαμερίσματα για τις οικογένειες των Αξιωματικών. Τα διαμερίσματα αυτά είναι ελάχιστα σε σχέση με τη δύναμη που υπηρετεί στην περιοχή και συνεπώς η επιλογή για διαμονή σε αυτά γίνεται με βάση συγκεκριμένα κριτήρια (πχ. έτη υπηρεσίας, αριθμός τέκνων, έτη που μεσολάβησαν από την προηγούμενη διαμονή σε ΣΟΑ, κλπ). Το μίσθωμα που καταβάλλεται ενισχύει τους πόρους του ΤΕΘΑ. Τα τελευταία χρόνια μετά την εισαγωγή των Επαγγελματιών Οπλιτών (ΕΠΟΠ) στις Ένοπλες Δυνάμεις έχουν αρχίσει να οικοδομούνται μικρά διαμερίσματα για τις ανάγκες τους.

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι και αυτή η κατηγορία ακινήτων δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αξιοποίησης.

4.4.5 Πεδία Βολής

Τα πεδία βολής αποτελούν εκτάσεις όπου πραγματοποιούνται ασκήσεις και εκπαιδεύσεις για τις ανάγκες του στρατού με τη χρήση πραγματικών πυρών. Η άναρχη επέκταση του αστικού ιστού έχει, σε ορισμένες περιπτώσεις, εγκλωβίσει τέτοιου είδους εκτάσεις, και η χρήση τους πλέον δεν είναι δυνατόν να καλύψει τις βασικές προϋποθέσεις ασφάλειας και συνεπώς επιχειρησιακής χρησιμότητας. Αξίζει στο σημείο αυτό να αναφερθεί ένα παράδειγμα προσφοράς του ΤΕΘΑ προς το κοινωνικό σύνολο και την βελτίωση του επιπέδου διαβίωσης των κατοίκων της Θεσσαλονίκης. Ο σημερινός περιφερειακός δρόμος αποτελεί μέρος ενός μεγάλου στρατοπέδου που χρησιμοποιούσε το χώρο ως πεδίο βολής. Από το ίδιο ΠΒ έχει παραχωρηθεί έκταση

στο Υπουργείο Παιδείας προκειμένου να ανεγερθούν νέες εγκαταστάσεις του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου.

Στη συνέχεια θα επιχειρηθεί να δοθούν, με τη μορφή “μελέτης περίπτωσης” (case study) η δυνατότητα αξιοποίησης ενός πεδίου βολής στην περιοχή της Πρέβεζας.

4.4.6 Στρατόπεδα

Στην κατηγορία “στρατόπεδα” περιλαμβάνονται τα υπόλοιπα ακίνητα που δεν αναφέρθηκαν ειδικά. Πρόκειται λοιπόν για τις συμβατικές εγκαταστάσεις στρατωνισμού. Τα στρατόπεδα αποτελούν τη μεγαλύτερη κατηγορία ακινήτων που διαχειρίζεται το ΤΕΘΑ. Από τη στιγμή, που σύμφωνα με τα επιχειρησιακά σχέδια, οι απαιτήσεις για συγκεκριμένες εκτάσεις δεν αλλάζουν, είναι αναμενόμενο να δεχτούμε ότι τα ακίνητα της κατηγορίας αυτής αποτελούν τον πυλώνα της λειτουργίας των Ενόπλων Δυνάμεων και ως τέτοιος είναι αδιαπραγμάτευτος.

Στα πλαίσια όμως της αναδιοργάνωσης και προκειμένου το στράτευμα να ανταποκριθεί στις ολοένα αυξανόμενες ανάγκες για δημιουργία ταχέως κινούμενων Μονάδων, ορισμένα ακίνητα παύουν να καλύπτουν ανάγκες και το ΓΕΣ τα αποδεσμεύει. Οι μετασταθμεύσεις και συγχωνεύσεις Μονάδων γίνονταν, έως τώρα, στα πλαίσια δημιουργίας ενός σύγχρονου και ευέλικτου στρατεύματος. Εκτιμάται όμως ότι η ανάγκη για επίτευξη οικονομιών κλίμακας και εξοικονόμηση πόρων, μέσα από την περιορισμό των λειτουργικών εξόδων των Μονάδων, θα επιταχύνει τις διαδικασίες αποδέσμευσης και άλλων στρατοπέδων.

Σήμερα το ΤΕΘΑ έχει θέσει στη διάθεση του ΓΕΣ πενήντα οκτώ (58) κενά στρατόπεδα προς αξιοποίηση, σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να γίνει μια αναφορά στη διαδικασία αυτή. Το ΓΕΣ αφού ενημερωθεί για την μη αναγκαιότητα χρήσης των κενών στρατοπέδων απευθύνεται στη διακλαδική Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων (ΥΑΜΣ), η οποία ενημερώνει για το θέμα τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

4.5 ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΩΝ

Η Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων, σύμφωνα με τον ιδρυτικό Ν.2745/1999, υπάγεται απ' ευθείας στον Υπουργό Εθνικής Άμυνας και συγκροτείται σε επίπεδο Διεύθυνσης. Η συνιστώμενη υπηρεσία έχει ως σκοπό το σχεδιασμό, προώθηση, υλοποίηση και διαχείριση του εθνικού προγράμματος στρατηγικής αναδιάρθρωσης στρατοπέδων και έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

α. Προτείνει στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων τη χωροθέτηση των νέων στρατοπέδων στο πλαίσιο των τυχόν υφιστάμενων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, σε συνεργασία με το Γενικό Επιτελείο Στρατού και το Ταμείο Εθνικής Άμυνας.

β. Εκπονεί ή αναθέτει την εκπόνηση μελετών αξιολόγησης και αξιοποίησης των προς αποδέσμευση χώρων των υφιστάμενων στρατοπέδων.

γ. Εκπονεί σε συνεργασία με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας και άλλους συναρμόδιους φορείς ή αναθέτει την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και μελετών χρήσεων γης για τις εκτάσεις στρατοπέδων τα οποία βρίσκονται εντός κατοικημένων περιοχών και έχει αποφασιστεί η απομάκρυνσή τους.

δ. Διερευνά και εισηγείται στον Υπουργό Εθνικής Άμυνας τους προσφορότερους τρόπους και μέσα χρηματοδότησης για την εκτέλεση του προγράμματος στρατηγικής αναδιάταξης στρατοπέδων, και

ε. Προωθεί, εφαρμόζει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα στρατηγικής αναδιάταξης στρατοπέδων στο πλαίσιο του Πρωτοκόλλου Συνεργασίας των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Με απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΘΑ, ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων, η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας μεταβιβάζονται κατά κυριότητα, εκμισθώνονται ή παραχωρούνται κατά χρήση τμήματα γης ακίνητης περιουσίας του ΤΕΘΑ για την προώθηση και εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος, χωρίς να απαιτείται σύμπραξη ή άδεια ή έγκριση από οποιαδήποτε άλλη αρχή ή φορέα, κατά παρέκκλιση από τις ρυθμίσεις διαχείρισης ή διοίκησης της περιουσίας του και από τις κείμενες διατάξεις για τα δημόσια κτήματα και τα ακίνητα του Δημοσίου. Με την ίδια διαδικασία και τις ίδιες

παρεκκλίσεις το ΤΕΘΑ αποκτά ακίνητα τα οποία διατίθενται αποκλειστικώς για την προώθηση και εφαρμογή του παραπάνω προγράμματος.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας, Οικονομικών και του αρμόδιου κατά περίπτωση υπουργού, στην οποία καθορίζονται οι σχετικοί όροι και προϋποθέσεις, επιτρέπεται για την εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος να παραχωρούνται κατά κυριότητα ή κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα στο ΤΕΘΑ εκτάσεις του Δημοσίου και νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου για τη δημιουργία νέων στρατοπέδων.

Οι πόροι που αποκτά το ΤΕΘΑ από τη μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή από την αξιοποίηση με άλλο πρόσφορο τρόπο τμημάτων της ακίνητης περιουσίας του, καθώς και οι πόροι που προέρχονται από την περαιτέρω διαχείριση των παραπάνω πόρων διατίθενται για τη χρηματοδότηση των νέων στρατοπέδων, τη βελτίωση της υποδομής των υπαρχόντων αλλά και για τη γενικότερη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης του προσωπικού των Ενόπλων Δυνάμεων.

4.5.1 Ο ρόλος των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ)

Η ΥΑΜΣ, στην ουσία μεσολαβεί μεταξύ του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) προκειμένου να αποδοθούν τα κενά στρατόπεδα προς αξιοποίηση. Οι ΟΤΑ είναι οι πρώτοι που ενημερώνονται για τη διαθεσιμότητα των ακινήτων. Εφόσον εκφράσουν ενδιαφέρον, είναι υποχρεωμένοι να υποβάλλουν μελέτη πολεοδομησης και χρήσεως της γης των αποδεδουλευμένων στρατοπέδων στην ΥΑΜΣ. Από το σύνολο της έκτασης, το 50% πολεοδομείται υπέρ ΤΕΘΑ και το υπόλοιπο παραμένει στη διάθεση των ΟΤΑ για δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής. Στη συνέχεια, ενημερώνεται το ΥΠΕΘΑ και η μελέτη υποβάλλεται για έγκριση στο ΥΠΕΧΩΔΕ. Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζονται όλες οι περιπτώσεις όπου η προβλεπόμενη διαδικασία στέφθηκε με επιτυχία, από ιδρύσεως της ΥΑΜΣ.

Πίνακας 2: Επιτυχημένα Προγράμματα Αξιοποίησης Κενών Στρατοπέδων από τους ΟΤΑ

Πόλη		Συνολική έκταση κενού Στρ/δου (στρέμματα)	Υπέρ ΟΤΑ	Υπέρ ΤΕΘΑ
Καστοριά	Α΄ Στρ/δο	33	27	6
	Β΄ Στρ/δο	101	94	7
	Γ΄ Στρ/δο	45	25	20
	Δ΄ Στρ/δο	100	59	41
Κόρινθος		10	7	3
Καρδίτσα		50	50	0
Καλαμπάκα		2	0	2
Σύρος		240	120	120

Πηγή: Αρχείο ΥΑΜΣ 2011.

Στον παραπάνω πίνακα είναι εμφανές ότι η ποσόστωση του 50-50 δεν τηρείται σε όλες τις περιπτώσεις. Επίσης αρκετοί Δήμοι αποσύρουν το ενδιαφέρον τους καθώς στερούνται των πόρων για τη χρηματοδότηση των υποδομών όπως δρόμοι, αποχετευτικό δίκτυο, ηλεκτροδότηση που προβλέπουν οι πολεοδομικές μελέτες. Έτσι πολλά ακίνητα καταλήγουν στα “αζήτητα” και η ΥΑΜΣ είναι υποχρεωμένη από τον ιδρυτικό της νόμο να εγκαταλείψει τις προσπάθειες αξιοποίησης του κενού στρατοπέδου. Το ακίνητο επιστρέφει στο ΤΕΘΑ, το οποίο με τη σειρά του επιχειρεί να το μισθώσει ή να το εκποιήσει μέσω των προβλεπόμενων διαδικασιών του ανοιχτού διαγωνισμού.

Η εμπειρία από τη λειτουργία της ΥΑΜΣ, μέχρι σήμερα, έρχεται να αποδείξει την απουσία κεντρικής πολιτικής όσον αφορά την αξιοποίηση των ακινήτων. Επιπλέον η “χαλαρή” προσέγγιση της αξιοποίησης των ακινήτων του ΤΕΘΑ, που έχει καταλήξει στην δωρεάν παραχώρηση εκτάσεων στους Δήμους, χωρίς ανταλλαγή, έχει συρρικνώσει την περιουσία του. Η νοοτροπία αυτή έχει τις ρίζες της, συν τοις άλλοις, και στην άγνοια εκείνων που αποφασίζουν σχετικά με την πραγματική αξία του παράγοντα γη.

Ο ιδρυτικός νόμος της ΥΑΜΣ προσφέρει ένα μέσο για ελάφρυνση του κρατικού προϋπολογισμού. Οι πολεοδομημένες εκτάσεις, που περιέρχονται στην αρμοδιότητα του ΤΕΘΑ, μπορούν να αποφέρουν προσόδους για να χρηματοδοτήσει τις ανάγκες του. Με τον τρόπο αυτό θα είναι δυνατή η αποδέσμευση κονδυλίων του κρατικού Π/Υ και η διάθεσή τους σε άλλες δραστηριότητες.

4.6 ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟΥ

Για την μελέτη που θα ακολουθήσει, είναι σημαντικό να γνωρίζουμε ότι επιτρέπεται η εκποίηση ακινήτου προς τρίτους με δημοπρασία. Απαιτείται εντολή του Υπουργείου Οικονομικών για την εκποίηση ακινήτου, σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και πρακτικό εκτίμησης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Για να δοθεί μια εικόνα της δυναμικότητας που υποκρύπτεται στην δημόσια ακίνητη περιουσία επιλέχθηκε να μελετηθεί ως μεμονωμένη περίπτωση το Στρατόπεδο “Τσακαλώτου” που βρίσκεται στο νομό Πρέβεζας. Πρόκειται για έκταση 94.000 τετραγωνικών μέτρων, που εφάπτεται πλέον του οικισμού “Παντοκράτορα”, και βρίσκεται 4 χλμ δυτικά της πόλης της Πρέβεζας. Βρέχεται από τις δύο πλευρές του από το Ιόνιο Πέλαγος, όπως φαίνεται και στο πολεοδομικό διάγραμμα 1. Το ακίνητο απαλλοτριώθηκε το 1928 και στοίχισε 78.000δρχ. Ανήκει στην αρμοδιότητα του ΤΕΘΑ και το χρησιμοποιούσε ο στρατός ως πεδίο βολής έως και το 1956. Από τότε έπαψε να χρησιμοποιείται διότι στη νοτιοανατολική πλευρά του (παραθαλάσσια) η πολιτεία προσέφερε γη στους παλιννοστούντες και γρήγορα η περιοχή κατοικήθηκε.

Διάγραμμα 1 : Τοπογραφικό Πεδίου Βολής Πρέβεζας



Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας Δήμου Πρέβεζας

Ο χώρος διεκδικήθηκε για πρώτη φορά στις αρχές της δεκαετίας του 1980 από τον δήμο Πρέβεζας με σκοπό να γίνει πάρκο, αλλά τελικά η προσπάθεια δεν είχε θετική εξέλιξη. Στα μέσα της δεκαετίας του 1980 κάτοικοι της περιοχής, χειραγωγημένοι από τοπικούς παράγοντες εισέβαλλαν στο χώρο και φύτεψαν πεύκα. Η εισαγγελία επενέβη αυτεπάγγελτα και άσκησε διώξεις για καταπάτηση δημόσιας περιουσίας. Εκείνα τα δέντρα έχουν σχηματίσει, σήμερα, ένα πυκνό πευκοδάσος απaráμιλλης ομορφιάς.

4.6.1 Αξιοποίηση Μέσω Εκποίησης

Η περιοχή σήμερα αποτελεί μία από τις φυσικές προεκτάσεις της πόλης και η γειτνίασή της με το απέραντο γαλάζιο του Ιονίου έχει προσδώσει μεγάλη αξία στην γη. Ενδεικτικά θα πρέπει να αναφερθεί ότι η αντικειμενική αξία ενός γεωτεμαχίου, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΔΟΥ Πρεβέζης ανέρχεται σε 7.000 ευρώ το στρέμμα, ανάλογα με τη θέση του και μπορεί να διπλασιαστεί σε περίπτωση που αυτό εφάπτεται στον αιγιαλό. Είναι γνωστό όμως ότι η αντικειμενική αξία δεν έχει καμία σχέση με την πραγματική, αγοραία, αξία ενός οικοπέδου. Παράγοντες της τοπικής μεσιτικής αγοράς, με βάση το ύψος των τιμών των αγοραπωλησιών, που έχουν λάβει χώρα σε περιοχή βορειοανατολικά του πεδίου βολής (και χωρίς να “βλέπουν” θάλασσα) εκτιμούν ότι η αξία του Πεδίου Βολής κυμαίνεται μεταξύ 100-150.000 ευρώ το στρέμμα. Το ίδιο ύψος τιμών επιβεβαιώθηκε και από συμβολαιογράφο της περιοχής (που ζήτησε όμως να μην αναφερθεί το όνομά του στην εργασία αυτή). Η διαφορά της αντικειμενικής από την αγοραία αξία, που στη συγκεκριμένη περίπτωση μπορεί να κυμανθεί μεταξύ 1070-1428% αμφισβητεί ευθέως την ακρίβεια της αποτίμησης που επιχείρησε το ΤΕΘΑ το 2002. Επιπλέον η παραπάνω διαπίστωση καθιστά τις διάφορες αποτιμήσεις που κυκλοφορούν στο έντυπο τύπο ως επικοινωνιακό ελιγμό, καθόσον δεν διευκρινίζεται η μέθοδος που έχει χρησιμοποιηθεί. Άλλωστε ουδεμία σημασία έχει η πληροφορία αυτή εάν δεν είναι εφικτή η αξιοποίηση της εν λόγω ακίνητης περιουσίας.

Εφόσον λοιπόν πολεοδομηθεί ο υπόψη χώρος (50% οικόπεδα και 50% πράσινο), και χαραχτούν δρόμοι, θα μπορούσε να προκύψει μια εκμεταλλεύσιμη έκταση 40 στρεμμάτων. Με έναν λοιπόν γρήγορο υπολογισμό και με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις, προκύπτει μια αξία των 4-6.000.000 ευρώ. Στο σημείο αυτό όμως θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών που χρησιμοποιούμε, αν και είναι ευρέως διαδεδομένη στο χώρο του Real Estate, καθόσον

στηρίζεται στο νόμο της “Προσφοράς και Ζήτησης”, εντούτοις δεν αποδίδει ακριβώς την αξία της ακίνητης περιουσίας. Φαίνεται να υπάρχουν δύο περιορισμοί:

α) Ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης μπορεί να επηρεάσει τις τιμές καθόσον θα δημιουργηθεί μια “υπερπροσφορά” στην περιοχή που πιθανόν να συμπιέσει τις τιμές. Από την άλλη πλευρά η αντιλαμβανόμενη υπεραξία που θεωρεί ότι απολαμβάνει ο ενδιαφερόμενος αγοραστής ίσως δώσει ακόμη μεγαλύτερη ώθηση. Η περιοχή θεωρείται “φιλέτο”, έχοντας το Ιόνιο και την απέραντη θέα ως τη Λευκάδα από τη νότια πλευρά και ένα πευκοδάσος από τη δυτική πλευρά.

β) Η κρίση που διέρχεται η χώρα ίσως να δυσκολέψει την εξεύρεση αγοραστών για το σύνολο της έκτασης. Το πιθανότερο είναι να βρεθούν ενδιαφερόμενοι αγοραστές για τα παραθαλάσσια και για τα υπόλοιπα να απαιτηθεί μεγαλύτερο διάστημα.

4.6.2 Αξιοποίηση Μέσω ΣΔΙΤ για την Κατασκευή Μαρίνας Σκαφών

Η ανάλυση που προηγήθηκε στηρίζεται στο σημερινό τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζει η πολιτεία την έννοια “αξιοποίηση στρατοπέδων”. Στη συνέχεια θα επιχειρηθεί μια διαφορετική προσέγγιση της έννοιας αυτής, όπου η συμμετοχή της ιδιωτικής πρωτοβουλίας θα αποτελέσει τον κύριο πυλώνα.

Έστω ότι στην παραπάνω περιοχή, που έχει ήδη πολεοδομηθεί από τον δήμο, δεν επιλέγεται η πώληση οικοπέδων αλλά η ανέγερση ξενοδοχείου 5 αστέρων και αντίστοιχου επιπέδου μαρίνας για ελλιμενισμό σκαφών και πλοίων. Το ΤΕΘΑ θα παραχωρήσει την έκταση των 47 στρεμμάτων (50% των συνολικής έκτασης) μέσω διαγωνισμού για την ανέγερση των παραπάνω εγκαταστάσεων. Με τη βοήθεια των ΣΔΙΤ θα επιλεγεί ανάδοχος που θα κατασκευάσει και θα διαχειρίζεται τόσο το ξενοδοχείο όσο και τη μαρίνα. Η εμπειρία υπάρχει καθόσον με τον τρόπο αυτό έχει κατασκευαστεί και παραχωρηθεί η λειτουργία της μαρίνας της Λευκάδας.

Για την ανάλυση του κόστους, σχετικά με την κατασκευή και λειτουργία της μαρίνας, χρησιμοποιούνται σχεδόν αυτούσια τα στοιχεία που μας παρείχε ο Διευθύνων Σύμβουλος της μαρίνας Λευκάδας, κ.Σπυρίδων Δαλλός.

Υποθέτουμε λοιπόν ότι θα απαιτηθούν περίπου 4 στρέμματα για την κατασκευή της μαρίνας που θα δίνει τη δυνατότητα να ελλιμενίζονται περίπου 600 σκάφη, ανάλογα με

το μέγεθος αυτών. Δεν θα απαιτηθεί χώρος στάθμευσης σκαφών στην ξηρά καθόσον κάτι τέτοιο δεν θα συμβάδιζε με τον πολυτελή χαρακτήρα του ξενοδοχείου που πρόκειται να ανεγερθεί. Το κόστος προϋπολογίζεται σε 30 εκατ. ευρώ και είναι δυνατόν το 50% να καλυφθεί από πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Συνεπώς η ιδιωτική συμμετοχή μπορεί να περιορισθεί σε 15 εκατ. ευρώ.

Το προσωπικό που θα απαιτηθεί σε μόνιμη βάση ανέρχεται σε 15 άτομα. Κατά την υψηλή περίοδο (Απρίλιος-Οκτώβριος) θα προσλαμβάνονται περίπου 20 εποχικοί υπάλληλοι διαφόρων ειδικοτήτων. Επιπλέον οι επαγγελματίες των συναφών επαγγελμάτων που θα συνεργάζονται με την μαρίνα, για να της προσφέρουν συμπληρωματικές υπηρεσίες και διάφορα προϊόντα, ανέρχονται σε περίπου 100.

Τα έσοδα προβλέπεται να ανέλθουν σε 2,5 εκατ ευρώ το χρόνο και στον υπολογισμό των μελλοντικών εσόδων θα συνεκτιμηθεί μια μετριοπαθής αύξηση του 1%. Το ΤΕΘΑ θα αξιώσει την καταβολή δύο ειδών μισθωμάτων:

α) ένα σταθερό ποσό που θα αντικατοπτρίζει την αξία της γης που έχει παραχωρηθεί και μπορεί να κυμανθεί στο ύψος των 700.000€ το χρόνο με μια προσαύξηση του 1% για τα επόμενα χρόνια και

β) ένα επιπλέον ποσό που θα συναρτάται με το ύψος των ετήσιων εσόδων της μαρίνας. Έστω ότι το ποσοστό θα ανέρχεται σε 13% επί των συνολικών πωλήσεων (όπως προβλέπει και η σύμβαση της μαρίνας της Λευκάδας).

Η διάρκεια της σύμβασης, προκειμένου να συνεχιστεί η ύπαρξη αντιστοιχίας με τα δεδομένα της μαρίνας της Λευκάδας ορίζεται σε 40 έτη και θα αποτελέσει βάση για τη μελέτη περίπτωσης.

Στον Πίνακα 2, που ακολουθεί, υπολογίζεται η Παρούσα Αξία των μισθωμάτων που πρόκειται να εισπράξει το ΤΕΘΑ σύμφωνα με τις υποθέσεις που έχουν ήδη διατυπωθεί. Αναλυτικότερα στη στήλη "Ετήσια έσοδα" γίνεται μια εκτίμηση των εσόδων της μαρίνας τα οποία προσαυξάνονται κατά 1% για τα επόμενα 40 έτη. Στη επόμενη στήλη "Σταθερό μίσθωμα" υπολογίζεται το ποσό που προκύπτει από τη συμβατική υποχρέωση και το οποίο επίσης προσαυξάνεται κατά 1%. Η στήλη "Ύψος μεταβλητού μισθώματος" αναφέρεται στο ποσοστό του 13% επί των ετήσιων εσόδων της μαρίνας. Το ποσοστό παραμένει σταθερό κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Ακολουθεί η στήλη όπου εμφανίζει τις συνολικές προσόδους του ΤΕΘΑ από την παραχώρηση της έκτασης των 4 στρεμμάτων για την κατασκευή και λειτουργία της μαρίνας από την πλειοδότηρα εταιρεία. Η τελευταία στήλη μετατρέπει την αξία των συνολικών εισπράξεων (53,1 εκατ. ευρώ) στη σημερινή τους αξία (17,8 εκατ ευρώ). Για τον υπολογισμό της παρούσας

αξίας χρησιμοποιήθηκε ως προεξοφλητικό επιτόκιο το 6%, καθόσον αυτό αποτελεί το επιτόκιο των 10ετών ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου. Όπως έχει ήδη αναφερθεί στο κεφ.2 της παρούσας εργασίας, η μεγαλύτερη διάρκειά τους σε σχέση με έντοκα γραμμάτια αντανακλά σε πιο αξιόπιστο βαθμό το κόστος δανεισμού (Αρτίκης Π, 2010).

Ο πίνακας 2 μας επιτρέπει με μια γρήγορη ματιά να διακρίνουμε ότι η αξιοποίηση του χώρου μόνο με την κατασκευή μαρίνας καταφέρνει να επιτύχει καλύτερο αποτέλεσμα σε σχέση με την εναλλακτική επιλογή της εκποίησης του χώρου. Το ποσό που εκτιμήθηκε ότι θα μπορούσε να εισπράξει το ΤΕΘΑ από την εκποίηση των πολεοδομημένων 40 στρεμμάτων ανέρχεται σε 4-6.000.000 ευρώ. Αποδεικνύεται ότι σε μόλις 5-7 χρόνια μπορεί να καλυφθεί το ποσό αυτό από τις προσόδους των μισθωμάτων. Συνεπώς για τα επόμενα 33-35 έτη το ΤΕΘΑ θα μπορεί να απολαμβάνει όχι μόνο σταθερές ροές αλλά δεν θα απολέσει και την ιδιοκτησία του χώρου.

Πίνακας 3 : Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Μισθωμάτων Μαρίνας για τη Διάρκεια της Σύμβασης

ΕΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΥΨΟΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ ΓΙΑ ΤΕΘΑ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ
1	2.500.000,00	700.000,00	325.000,00	1.025.000,00	966.981,13
2	2.525.000,00	707.000,00	328.250,00	1.035.250,00	934.594,20
3	2.550.250,00	714.070,00	331.532,50	1.045.602,50	890.509,57
4	2.575.752,50	721.210,70	334.847,83	1.056.058,53	848.504,40
5	2.601.510,03	728.422,81	338.196,30	1.066.619,11	808.480,61
6	2.627.525,13	735.707,04	341.578,27	1.077.285,30	770.344,73
7	2.653.800,38	743.064,11	344.994,05	1.088.058,15	734.007,72
8	2.680.338,38	750.494,75	348.443,99	1.098.938,74	699.384,71
9	2.707.141,76	757.999,69	351.928,43	1.109.928,12	666.394,87
10	2.734.213,18	765.579,69	355.447,71	1.121.027,40	634.961,15
11	2.761.555,31	773.235,49	359.002,19	1.132.237,68	605.010,15
12	2.789.170,87	780.967,84	362.592,21	1.143.560,06	576.471,93
13	2.817.062,58	788.777,52	366.218,13	1.154.995,66	549.279,86
14	2.845.233,20	796.665,30	369.880,32	1.166.545,61	523.370,43
15	2.873.685,53	804.631,95	373.579,12	1.178.211,07	498.683,15
16	2.902.422,39	812.678,27	377.314,91	1.189.993,18	475.160,36
17	2.931.446,61	820.805,05	381.088,06	1.201.893,11	452.747,14
18	2.960.761,08	829.013,10	384.898,94	1.213.912,04	431.391,14
19	2.990.368,69	837.303,23	388.747,93	1.226.051,16	411.042,50
20	3.020.272,38	845.676,27	392.635,41	1.238.311,67	391.653,70
21	3.050.475,10	854.133,03	396.561,76	1.250.694,79	373.179,47
22	3.080.979,85	862.674,36	400.527,38	1.263.201,74	355.576,67
23	3.111.789,65	871.301,10	404.532,65	1.275.833,76	338.804,18

24	3.142.907,55	880.014,11	408.577,98	1.288.592,09	322.822,85
25	3.174.336,62	888.814,25	412.663,76	1.301.478,01	307.595,36
26	3.206.079,99	897.702,40	416.790,40	1.314.492,79	293.086,14
27	3.238.140,79	906.679,42	420.958,30	1.327.637,72	279.261,33
28	3.270.522,20	915.746,21	425.167,89	1.340.914,10	266.088,62
29	3.303.227,42	924.903,68	429.419,56	1.354.323,24	253.537,27
30	3.336.259,69	934.152,71	433.713,76	1.367.866,47	241.577,97
31	3.369.622,29	943.494,24	438.050,90	1.381.545,14	230.182,78
32	3.403.318,51	952.929,18	442.431,41	1.395.360,59	219.325,10
33	3.437.351,70	962.458,47	446.855,72	1.409.314,20	208.979,58
34	3.471.725,21	972.083,06	451.324,28	1.423.407,34	199.122,05
35	3.506.442,47	981.803,89	455.837,52	1.437.641,41	189.729,50
36	3.541.506,89	991.621,93	460.395,90	1.452.017,82	180.780,00
37	3.576.921,96	1.001.538,15	464.999,85	1.466.538,00	172.252,64
38	3.612.691,18	1.011.553,53	469.649,85	1.481.203,38	164.127,51
39	3.648.818,09	1.021.669,07	474.346,35	1.496.015,42	156.385,65
40	3.685.306,27	1.031.885,76	479.089,82	1.510.975,57	149.008,97
Σύνολα	122.215.933,40	34.220.461,35	15.888.071,34	50.108.532,69	17.770.397,11

4.6.3 Αξιοποίηση Μέσω ΣΔΙΤ για την Ανέγερση Ξενοδοχειακής Μονάδας

Για τον υπολογισμό των αντίστοιχων στοιχείων για την ξενοδοχειακή μονάδα λήφθηκαν υπόψη τα δεδομένα που αντλήθηκαν από συνέντευξη με τον κ.Ζαχαρία Κατοπώδη υπεύθυνο Πωλήσεων του ξενοδοχείου "Hotel Porto Galini" που βρίσκεται στη Λευκάδα. Τα στοιχεία που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι αυτά που ισχύουν για το εν λόγω ξενοδοχείο 5 αστέρων, προκειμένου να δοθεί μια όσο το δυνατόν ρεαλιστική προσέγγιση στο θέμα.

Έστω λοιπόν ότι επιλέγεται η ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος δυναμικότητας 150 δωματίων (περίπου 450 κλινών). Μια τέτοια επιλογή εκτιμάται ότι απαιτεί την κατασκευή 11.000 τετραγωνικών μέτρων, μαζί με τη διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων (πισίνες κλπ). Η εκτίμηση του κόστους κατασκευής και εξοπλισμού ενός ξενοδοχείου εξαρτάται σαφώς από την επιλογή της αγοράς στόχου. Για απλοποίηση των παραδοχών θα δεχτούμε την εκτίμηση του κ.Ζαχαρία Κατοπώδη για 1.500 ευρώ/τετραγωνικό μέτρο. Αυτό διαμορφώνει το συνολικό κόστος κατασκευής σε 16.500.000 ευρώ χωρίς να υπολογισθεί το κόστος της γης. Το κόστος κατασκευής, όπως και στην περίπτωση της μαρίνας, δεν αποτελεί περιοριστικό παράγοντα καθόσον

το ΤΕΘΑ δεν πρόκειται να συμμετάσχει στη χρηματοδότηση. Επιπλέον ο νέος αναπτυξιακός νόμος προβλέπει ενίσχυση τέτοιου είδους επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, από την οποία μπορεί να επωφεληθεί η πλειοδότη εταιρεία.

Θα απαιτηθούν 10 άτομα μόνιμο προσωπικό και περίπου 80 εποχιακοί ξενοδοχο-υπάλληλοι. Θα θεωρήσουμε ότι η σεζόν διαρκεί και εδώ από Απρίλιο έως Οκτώβριο. Επιπλέον οι επαγγελματίες των συναφών επαγγελμάτων που συνεργάζονται με την ξενοδοχειακή μονάδα, για παροχή συμπληρωματικών υπηρεσιών και προϊόντων, ανέρχονται σε περίπου 70.

Τα συνολικά έσοδα εκτιμάται ότι την πρώτη περίοδο λειτουργίας του θα ανέλθουν σε 2.500.000 ευρώ. Δεν γνωρίζουμε αν υπάρχει ΣΔΙΤ τέτοιας μορφής και συνεπώς το ύψος του ετήσιου μισθώματος που θα αποδίδεται στο ΤΕΘΑ πρέπει να υπολογισθεί με διαφορετικό τρόπο. Θα χρησιμοποιηθεί η εκτίμηση του κ.Ζαχαρία Κατοπώδη ότι για να είναι αποδοτικό ένα ξενοδοχείο θα πρέπει να υπολογίζει το 20-25% των εσόδων του για κάλυψη των αποσβέσεων. Με βάση αυτό και θεωρώντας ότι η αξία της γης ανέρχεται στο 1/3 του κόστους κατασκευής, για λόγους απλοποίησης θα δεχθούμε ότι το 8% των εσόδων (που καλύπτει το 1/3 των αποσβέσεων) αντιστοιχεί στο κόστος απόκτησης της γης με το οποίο δεν επιβαρύνεται ο ανάδοχος. Αυτό θα αποτελέσει το ποσοστό για τον υπολογισμό του μεταβλητού μισθώματος. Επιπλέον θα πρέπει να θέσουμε και ένα σταθερό μίσθωμα που δεν θα εξαρτάται από την διαμόρφωση των πωλήσεων. Θα ορίσουμε το ποσό αυτό σε 200.000 ευρώ το χρόνο, δεχόμενοι τα αυξημένα λειτουργικά έξοδα και συνεπώς το μικρότερο περιθώριο κέρδους σε σχέση με τη μαρίνα, προσαυξανόμενο κατά 1% για τα επόμενα 40 έτη.

Στον Πίνακα 3, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η αναμενόμενη πορεία των εισπράξεων του ΤΕΘΑ από την παραχώρηση των 43 στρεμμάτων (από τα συνολικά 47 πολεοδομημένα στρέμματα, τα 4 έχουν διατεθεί για την ανέγερση των εγκαταστάσεων της μαρίνας). Στη στήλη "Ετήσια έσοδα" καταγράφεται η εκτίμηση των εσόδων που αναμένεται να αποφέρει στον ιδιώτη ανάδοχο η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά το μετριοπαθές 1% για τη συνολική διάρκεια της σύμβασης παραχώρησης. Στην επόμενη στήλη εμφανίζεται το σταθερό μίσθωμα, το οποίο αναπροσαρμόζεται και αυτό με το ποσοστό 1%. Στη συνέχεια υπολογίζεται το μεταβλητό μίσθωμα με το επίσης συντηρητικό, σε σχέση με εκείνο της μαρίνας, ποσοστό του 8%. Στην επόμενη στήλη εμφανίζονται αθροιστικά τα αναμενόμενα για το ΤΕΘΑ μισθώματα και στην τελευταία υπολογίζεται η παρούσα αξία αυτών με το ίδιο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε και για την περίπτωση της μαρίνας, δηλ το 6%.

Τα δεδομένα της τελευταίας στήλης αποδεικνύουν ότι η εκμετάλλευση του πεδίου βολής με την παραχώρησή του για ανέγερση μόνο της ξενοδοχειακής μονάδας, αποδίδει σαφώς περισσότερο από την εκποίησή του. Έτσι λοιπόν το ποσό των 4-6.000.000 ευρώ που εκτιμάται ότι θα αποφέρει η εκποίηση του πεδίου βολής μπορούν να εισπραχθούν σε 14-28 έτη.

Πίνακας 4 : Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Μισθωμάτων Ξενοδοχείου για τη Διάρκεια της Σύμβασης

ΕΤΟΣ	ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΥΨΟΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ ΓΙΑ ΤΕΘΑ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ
1	2.500.000,00	200.000,00	200.000,00	400.000,00	377.358,49
2	2.525.000,00	202.000,00	202.000,00	404.000,00	364.719,69
3	2.550.250,00	204.020,00	204.020,00	408.040,00	347.515,93
4	2.575.752,50	206.060,20	206.060,20	412.120,40	331.123,67
5	2.601.510,03	208.120,80	208.120,80	416.241,60	315.504,63
6	2.627.525,13	210.202,01	210.202,01	420.404,02	300.622,33
7	2.653.800,38	212.304,03	212.304,03	424.608,06	286.442,04
8	2.680.338,38	214.427,07	214.427,07	428.854,14	272.930,62
9	2.707.141,76	216.571,34	216.571,34	433.142,68	260.056,53
10	2.734.213,18	218.737,05	218.737,05	437.474,11	247.789,72
11	2.761.555,31	220.924,43	220.924,43	441.848,85	236.101,52
12	2.789.170,87	223.133,67	223.133,67	446.267,34	224.964,66
13	2.817.062,58	225.365,01	225.365,01	450.730,01	214.353,12
14	2.845.233,20	227.618,66	227.618,66	455.237,31	204.242,12
15	2.873.685,53	229.894,84	229.894,84	459.789,69	194.608,06
16	2.902.422,39	232.193,79	232.193,79	464.387,58	185.428,43
17	2.931.446,61	234.515,73	234.515,73	469.031,46	176.681,81
18	2.960.761,08	236.860,89	236.860,89	473.721,77	168.347,76
19	2.990.368,69	239.229,50	239.229,50	478.458,99	160.406,83
20	3.020.272,38	241.621,79	241.621,79	483.243,58	152.840,47
21	3.050.475,10	244.038,01	244.038,01	488.076,02	145.631,01
22	3.080.979,85	246.478,39	246.478,39	492.956,78	138.761,63
23	3.111.789,65	248.943,17	248.943,17	497.886,34	132.216,27
24	3.142.907,55	251.432,60	251.432,60	502.865,21	125.979,65
25	3.174.336,62	253.946,93	253.946,93	507.893,86	120.037,21
26	3.206.079,99	256.486,40	256.486,40	512.972,80	114.375,08
27	3.238.140,79	259.051,26	259.051,26	518.102,53	108.980,03
28	3.270.522,20	261.641,78	261.641,78	523.283,55	103.839,46
29	3.303.227,42	264.258,19	264.258,19	528.516,39	98.941,37
30	3.336.259,69	266.900,78	266.900,78	533.801,55	94.274,33
31	3.369.622,29	269.569,78	269.569,78	539.139,57	89.827,43
32	3.403.318,51	272.265,48	272.265,48	544.530,96	85.590,28
33	3.437.351,70	274.988,14	274.988,14	549.976,27	81.553,01
34	3.471.725,21	277.738,02	277.738,02	555.476,03	77.706,17
35	3.506.442,47	280.515,40	280.515,40	561.030,79	74.040,78

36	3.541.506,89	283.320,55	283.320,55	566.641,10	70.548,29
37	3.576.921,96	286.153,76	286.153,76	572.307,51	67.220,54
38	3.612.691,18	289.015,29	289.015,29	578.030,59	64.049,76
39	3.648.818,09	291.905,45	291.905,45	583.810,89	61.028,55
40	3.685.306,27	294.824,50	294.824,50	589.649,00	58.149,84
Σύνολα	122.215.933,40	9.777.274,67	9.777.274,67	19.554.549,34	6.934.789,11

4.6.4 Αξιοποίηση Μέσω ΣΔΙΤ για την Κατασκευή Μαρίνας Σκαφών και Ανέγερσης Ξενοδοχειακής Μονάδας

Στον πίνακα 4 εμφανίζεται συγκεντρωτικά η παρούσα αξία των εισπράξεων του ΤΕΘΑ και από τις δύο επιλογές επένδυσης. Το ποσό της ενδεχόμενης εκποίησης του χώρου δύναται να εισπραχθεί μέσω των μισθωμάτων της μαρίνας και της ξενοδοχειακής μονάδας σε μόλις 3-5 χρόνια. Η χρησιμοποίηση της μεθόδου της παρούσας αξίας μας προσφέρει τη δυνατότητα να συγκρίνουμε άμεσα τις εναλλακτικές προτάσεις αξιοποίησης του πεδίου βολής Πρεβέζης. Ενδεικτικά πρέπει να αναφέρουμε ότι το ποσό των 24,7 εκατομμυρίων ευρώ προσφέρει μια απόδοση 412-618% μεγαλύτερη από εκείνη της εκποίησης. Επιπλέον το σημαντικότερο, ίσως, πλεονέκτημα της παραχώρησης μέσω ΣΔΙΤ είναι πως το ΤΕΘΑ εξακολουθεί να παραμένει κύριος της έκτασης των 47 στρεμμάτων.

Πίνακας 5 : Συγκεντρωτικός Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Μισθωμάτων για ΤΕΘΑ

ΕΤΟΣ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ ΜΑΡΙΝΑΣ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ ΕΠ' ΩΦΕΛΕΙΑ ΤΕΘΑ
1	966.981,13	377.358,49	1.344.339,62
2	934.594,20	364.719,69	1.299.313,89
3	890.509,57	347.515,93	1.238.025,50
4	848.504,40	331.123,67	1.179.628,07
5	808.480,61	315.504,63	1.123.985,24
6	770.344,73	300.622,33	1.070.967,07
7	734.007,72	286.442,04	1.020.449,75
8	699.384,71	272.930,62	972.315,33
9	666.394,87	260.056,53	926.451,40
10	634.961,15	247.789,72	882.750,86
11	605.010,15	236.101,52	841.111,67
12	576.471,93	224.964,66	801.436,59
13	549.279,86	214.353,12	763.632,98

14	523.370,43	204.242,12	727.612,56
15	498.683,15	194.608,06	693.291,21
16	475.160,36	185.428,43	660.588,79
17	452.747,14	176.681,81	629.428,94
18	431.391,14	168.347,76	599.738,90
19	411.042,50	160.406,83	571.449,33
20	391.653,70	152.840,47	544.494,17
21	373.179,47	145.631,01	518.810,48
22	355.576,67	138.761,63	494.338,29
23	338.804,18	132.216,27	471.020,45
24	322.822,85	125.979,65	448.802,50
25	307.595,36	120.037,21	427.632,57
26	293.086,14	114.375,08	407.461,23
27	279.261,33	108.980,03	388.241,36
28	266.088,62	103.839,46	369.928,08
29	253.537,27	98.941,37	352.478,65
30	241.577,97	94.274,33	335.852,30
31	230.182,78	89.827,43	320.010,21
32	219.325,10	85.590,28	304.915,39
33	208.979,58	81.553,01	290.532,58
34	199.122,05	77.706,17	276.828,22
35	189.729,50	74.040,78	263.770,28
36	180.780,00	70.548,29	251.328,29
37	172.252,64	67.220,54	239.473,18
38	164.127,51	64.049,76	228.177,27
39	156.385,65	61.028,55	217.414,20
40	149.008,97	58.149,84	207.158,81
Σύνολα	17.770.397,11	6.934.789,11	24.705.186,22

4.6.5 Συνεισφορά της Αξιοποίησης του Πεδίου Βολής Πρέβεζας

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΤΕΘΑ δεν ωφελεί μόνο το ίδιο το ταμείο αλλά συνεισφέρει και στην ελάφρυνση του κρατικού προϋπολογισμού. Σύμφωνα με όσα προβλέπει ο ιδρυτικός νόμος του ΤΕΘΑ, οι διάφοροι πρόσοδοι προορίζεται να βελτιώσουν τις υπάρχουσες στρατιωτικές εγκαταστάσεις ή να χρηματοδοτήσουν την κατασκευή φυλακίων και την προμήθεια υλικού επιστρατεύσεως. Είναι εμφανές ότι αφού θα στηρίζεται σε προβλεπόμενες προσόδους θα μπορεί να προβαίνει σε μακροπρόθεσμο προγραμματισμό των δραστηριοτήτων του. Συνεπώς και οι ανάγκες

χρηματοδότησης των αναγκών του από τον κρατικό προϋπολογισμό θα είναι μικρότερες.

Επιπλέον η επιλογή της παραχώρησης θα συνεισφέρει στην ανάπτυξη της περιοχής. Η περιοχή της Ηπείρου γενικά μαστίζεται από την ανεργία. Ιδιαίτερα δοκιμάζονται οι νέοι ηλικίας 18-35 ετών. Ειδικά στην Πρέβεζα, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του ΟΑΕΔ, η ανεργία ανέρχεται στο 16%. Έχει αρχίσει ήδη να εμφανίζεται η τάση της εγκατάλειψης της περιοχής. Σύμφωνα με τα στοιχεία που χρησιμοποιήσαμε και αφορούν επιχειρήσεις που ήδη λειτουργούν στη Λευκάδα, η αξιοποίηση του πεδίου βολής θα μπορούσε να προσφέρει 25 θέσεις μόνιμου προσωπικού και 100 θέσεις εποχικού προσωπικού (επισημαίνεται ότι η περίοδος ορίστηκε από Απρ-Οκτ). Οι συνεργαζόμενοι επαγγελματίες, που θα προμηθεύουν το συγκρότημα, υπολογίζονται σε 170. Οι παραπάνω επιδόσεις, από την αξιοποίηση 47 στρεμμάτων γης, μπορούν να χαρακτηριστούν επιεικώς ως ικανοποιητικές.

Θα πρέπει στο σημείο αυτό να σημειωθεί και η ώθηση που θα δοθεί στην οικοδομική δραστηριότητα της περιοχής, με όλα τα εμπλεκόμενα επαγγέλματα του χώρου να επωφελούνται. Το συνολικό ποσό της επένδυσης πλησιάζει τα 50 εκατομμύρια ευρώ, τη στιγμή που η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ήπειρο τον Σεπτ 2010 άγγιζε το 23,2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος (πηγή: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία). Η υλοποίηση μιας τέτοιας επένδυσης είναι δυνατόν να λειτουργήσει ως μαγνήτης και άλλων ιδιωτικών επενδύσεων, ειδικά στο χώρο της εξοχικής κατοικίας. Το κύρος της περιοχής θα ανέβει από την ύπαρξη ενός πολυτελούς και πλήρους ξενοδοχειακού συγκροτήματος και θα προσελκύει ανώτερων οικονομικών δυνατοτήτων επισκέπτες.

Από πλευράς στρατηγικής τοποθέτησης της επένδυσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι σήμερα δεν υφίσταται μαρίνα στην Πρέβεζα και όσα σκάφη διέρχονται “ανταγωνίζονται” για μια θέση στο λιμάνι. Οι παροχές είναι φτωχές και στην ουσία αναγκάζει τους ταξιδιώτες να στραφούν στη κοντινότερη μαρίνα που δεν είναι άλλη από εκείνη της Λευκάδας. Συνεπώς η πόλη δεν καρπώνεται αυτούς τους ταξιδιώτες, που θα μπορούσαν να δώσουν μια επιπλέον ώθηση στην κίνηση της γραφικής πόλης της Πρέβεζας.

Όσον αφορά την κατασκευή ξενοδοχείου 5 αστέρων, υπάρχουν ορισμένες μονάδες κατά μήκος των ακτών του Ιονίου. Ο συνδυασμός όμως με την μαρίνα είναι μοναδικός και μπορεί να τον συναντήσει κανείς μόνο στη Μεσσηνία. Συνεπώς ως συνδυασμός ξενοδοχείου και μαρίνας, η επένδυση φαίνεται να ξεκινά με ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των ανταγωνιστών.

Από πλευράς Marketing, το συγκρότημα μπορεί να επωφεληθεί του “brand name” του Ιονίου πελάγους και των κρυστάλλινων νερών του. Επίσης η περιοχή έχει μακράιωνη ιστορία. Τα τείχη της αρχαίας Νικόπολης καλωσορίζουν τον επισκέπτη καθώς η εθνική οδός Ιωαννίνων-Πρέβεζας διέρχεται δίπλα από αυτά. Επιπλέον πολλές δραστηριότητες, όπως πεζοπορία και ορεινή ποδηλασία μπορούν να λάβουν μέρος στα γειτονικά βουνά. Στο μαρτυρικό Ζάλογγο, που απέχει μόλις 15χλμ από το πεδίο βολής, υπάρχουν μέχρι και πίστες αναρρίχησης. Επιπλέον η περιοχή μπορεί να αποτελέσει ορμητήριο για κοντινές εκδρομές είτε οδικώς είτε ακτοπλοϊκώς. Συμπεραίνεται λοιπόν ότι μπορεί να καλυφθεί ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων και να μεγαλώσει το “target group” των πελατών.

Η περιοχή λοιπόν προσφέρει μια πλειάδα πλεονεκτημάτων που μπορούν πολύ εύκολα να αποτυπωθούν με μια SWOT analysis. Συνεπώς θεωρείται σίγουρο το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για μια τέτοιας μορφής συνεργασία μέσω ΣΔΙΤ.

4.7 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Η παραπάνω μελέτη περίπτωσης αποδεικνύει περίτρανα την υποβόσκουσα δυναμικότητα της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Δεν πρόκειται για μια ακόμη θεωρητική προσέγγιση καθόσον τα μισθώματα της μαρίνας είναι πραγματικά και είναι αυτά που εισπράττει σήμερα η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λευκάδας από την παραχώρηση 3,5 στρεμμάτων στην ανατολική πλευρά της πόλης.

Τα στοιχεία της ξενοδοχειακής μονάδας προέρχονται από μονάδα που ήδη λειτουργεί με επιτυχία στη Λευκάδα. Επειδή δεν υπήρχε αντίστοιχη εμπειρία οι υπολογισμοί επιλέχθηκε, σκοπίμως, να είναι μετριοπαθείς προκειμένου να μη δοθεί μια ωραιοποιημένη εικόνα. Το ίδιο μοντέλο προσέγγισης μπορεί να επεκταθεί και σε άλλα ακίνητα τόσο του ΤΕΘΑ όσο και του δημοσίου. Θα πρέπει όμως να λαμβάνεται υπόψη η ιδιαιτερότητα των χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου. Είναι πολύ δύσκολο να βρεθούν πανομοιότυπα τεμάχια γης όσον αφορά τα χαρακτηριστικά του.

Από την συγκεκριμένη περίπτωση ανάλυσης πρόεκυψε ότι η αποτίμηση με την έννοια που εφαρμόζεται στο δημόσιο τομέα είναι ελάχιστης αξίας. Στην περίπτωση του πεδίου βολής Πρέβεζας η αντικειμενική αξία που προσδίδει η ΔΟΥ είναι εκτός πραγματικότητας καθόσον εκτιμά περίπου 7-14.000 ευρώ το στρέμμα. Με τη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών, που εφαρμόζεται κατά κόρον στο χώρο του Real Estate, και έχει το πλεονέκτημα ότι αφουγκράζεται τον παλμό της αγοράς, οι εκτιμήσεις

ανέρχονται σε 100-150.000 ευρώ το στρέμμα. Τέλος αν δεχτούμε τα αποτελέσματα του πίνακα 3 τότε η αξία που μπορεί να αποφέρει ένα στρέμμα με 40 έτη παραχώρησης εκτινάσσεται σε 525.000 ευρώ.

Θεωρούμε ότι αυτή η προσέγγιση, που έγινε με απόλυτα χρηματοοικονομικά κριτήρια, αποτελεί μια περισσότερο ασφαλή επιλογή όσον αφορά την εκτίμηση της αξίας της δημόσιας γης. Αν σε αυτή προσθέσουμε και τα πολλαπλά οφέλη για την τοπική κοινωνία και οικονομία, τότε θα ολοκληρωθεί η εικόνα που μπορούμε να έχουμε. Ένα σημαντικό στοιχείο της πρότασης αξιοποίησης είναι πως το ΤΕΘΑ δεν χάνει την κυριότητα του ακινήτου και συνεπώς μπορεί να το διαπραγματευτεί στο μέλλον. Συνεπώς το μόνο ζήτημα που μένει να ξεκαθαρισθεί είναι αυτό της διαμόρφωσης κεντρικής στρατηγικής.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

A. ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Ν.4407/18-8-1929 'Περί συστάσεως Ταμείου Εθνικής Αμύνης'

Ν. 2745/1999: " Προσωρινή υπηρεσία αξιοποίησης στρατοπέδων" (ΦΕΚ Α 224/27 Οκτ 1999)

ΠΔ 96/2000: " Θέματα προσωρινής υπηρεσίας αξιοποίησης στρατοπέδων" (ΦΕΚ Α 79/14 Μαρ 2000)

Παπακωνσταντίνου Α, 2001, " Κράτος και Διεθνές Δίκαιο ", Σάκκουλα, Αθήνα.

B. ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Gibson V, 1999, 'Private Vs Public: Who manages operational property most effectively?', (Journal) Property Management, pp 4-9 Vol.9 No1.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ακίνητη περιουσία ως παραγωγικός πόρος αποτελεί αντικείμενο επενδυτικών αποφάσεων. Η ορθολογική διαχείριση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, αποτελεί ένδειξη ευθύνης απέναντι στους φορολογούμενους και δημιουργεί συνθήκες οικονομικής σταθερότητας. Ειδικά στις ΗΠΑ, είτε πρόκειται για funds είτε για ασφαλιστικά ταμεία, η επιλογή επένδυσης σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία σχετίζεται με την ανάγκη για διασπορά κινδύνου και σταθερών αποδόσεων.

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται να δοθεί, μέσα από την ανασκόπηση της διεθνούς βιβλιογραφίας και αρθρογραφίας, η εμπειρία του αγγλικού δημόσιου τομέα και εκείνου των ΗΠΑ όσον αφορά την προσπάθειες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας. Γίνεται περισσότερο αναφορά στα ζητήματα που ανέκυψαν και είχαν να κάνουν τόσο με τις δυνατότητες του ανθρώπινου δυναμικού όσο και τις εγγενείς αδυναμίες του κρατικού μηχανισμού.

Ιδιαίτερη εστίαση γίνεται στο σημαντικότερο πρόβλημα, που αντιμετώπισαν και οι δύο χώρες, αυτό της απουσίας χάραξης κεντρικής στρατηγικής από την Πολιτεία. Το εγχείρημα αποδείχτηκε ότι απαιτούσε πολλή προσπάθεια και μελετημένες κινήσεις. Η μετάβαση από την αντίληψη της “δωρεάν γης” σε αυτή της αξιοποίησής της προϋπόθετε την σύμπραξη όλων πολλών δυνάμεων.

Στο τελευταίο τμήμα γίνεται προσπάθεια να συμπυκνωθούν τα συμπεράσματα της παρούσας μελέτης και να προταθεί μια σειρά δράσεων, που πρέπει να αναπτυχθούν, προκειμένου το ελληνικό δημόσιο να αξιοποιήσει την περιουσία του. Ειδικά το ΤΕΘΑ, παρουσιάζοντας ορισμένα πλεονεκτήματα σε σχέση με τους υπόλοιπους φορείς του Δημοσίου, δύναται να ανταπεξέλθει άμεσα στην εν λόγω πρόκληση.

5.2 Η ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΩΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΙΜΗ ΑΞΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟ ΤΟΜΕΑ

Η σπανιότητα του πόρου είναι εκείνο το χαρακτηριστικό που καθορίζει και την αξία του. Αναμφισβήτητα η γη εμπεριέχει την έννοια της “περιορισμένης” διαθεσιμότητας και ιστορικά έχει αποτελέσει σημείο τριβής και αντιπαράθεσης μεταξύ των εθνών. Επιπλέον, ο άνθρωπος με την κατοχή γης, καλύπτει την βασική, κατά Maslow (Χυτήρης Λ, 2001) ανάγκη της αυτοσυντήρησης.

Σήμερα πλέον η ακίνητη περιουσία αποτελεί αντικείμενο επενδυτικών κινήσεων και σύμφωνα με τη μελέτη των Bond και Glascock (2003) συνεισφέρει στην αύξηση της απόδοσης και τη μείωση του κινδύνου. Τα ακίνητα φαίνεται να αποτελούν καταφύγιο σε περίοδο κρίσεων και είναι σε θέση να προστατέψουν ένα μικτό χαρτοφυλάκιο και συνεχίζουν υποστηρίζοντας ότι ειδικά τα ευρωπαϊκά ακίνητα περιουσιακά στοιχεία προσέφεραν εξαιρετικά πλεονεκτήματα διασποράς του κινδύνου, ιδιαίτερα μετά την χρηματιστηριακή κρίση του 2000. Στο ίδιο μήκος κύματος, ο Gibson R. (2000) προχωρά ένα βήμα πιο πέρα υποστηρίζοντας ότι “κάθε σωστά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο πρέπει να περιέχει στη σύνθεσή του ακίνητη περιουσία, η οποία και αυτή με τη σειρά της θα πρέπει να διαφοροποιείται προκειμένου να υπάρχει διασπορά κινδύνου (επένδυση σε διάφορα είδη όπως: γραφεία, κατοικίες, πολυκαταστήματα και χέρσα γη σε διάφορες γεωγραφικές περιοχές)”.

Το χαρακτηριστικό αυτό του Real Estate επιδιώκουν να εκμεταλλευτούν τα ασφαλιστικά ταμεία τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ, καθόσον οι διαχειριστές τους έχουν αντιληφθεί τη δυνατότητα διαφοροποίησης που προσφέρεται. Απώτερος στόχος είναι η μείωση του αναλαμβανόμενου κινδύνου και η προστασία των αποταμιεύσεων των εργαζομένων. Η σταθερότητα που χαρακτηρίζει τις αποδόσεις των επενδύσεων σε Real Estate είναι που προκαλεί το ενδιαφέρον των συνταξιοδοτικών ταμείων. Μελέτες έχουν δείξει ότι το ποσοστό των επενδύσεων των ασφαλιστικών ταμείων σε ακίνητη περιουσία δεν ξεπερνά το 4% του συνολικού χαρτοφυλακίου τους. Από αυτό το ποσοστό το 90% περίπου επενδύεται σε ιδιωτικά ακίνητα (Craft M. 2001). Επιπλέον οι Tuluca, Myer Neil και Webb (2000) υποστηρίζουν ότι η ιδιωτική αγορά ακινήτων είναι εκείνη που καθοδηγεί και τη δημόσια. Από τα παραπάνω διαφαίνεται μια έντονη συσχέτιση μεταξύ των δύο αγορών ακινήτων και αναδεικνύεται περίτρανα ο ρόλος που δύναται να διαδραματίσει η πολιτεία μέσω του στρατηγικού σχεδιασμού της πολιτικής διαχείρισης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Η προσέλκυση επενδυτών, ιδιαίτερα ξένων, θα πρέπει να αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο της διαμορφούμενης πολιτικής. Σύμφωνα με τους Eichholtz P, Gugler N. και Kok N. (2010) το πολιτικό και νομικό περιβάλλον και η διαφάνεια στην αγορά του Real Estate μπορούν να ενθαρρύνουν ή να αποθαρρύνουν αντίστοιχα τους επενδυτές.

Από την πλευρά της στρατηγικής μιας εταιρείας, η ακίνητη περιουσία υπηρετεί σημαντικούς σκοπούς πέρα από την στέγαση των υπηρεσιών και των παραγωγικών μονάδων. Οι εταιρείες αναζητούν καινοτόμες ιδέες για την βελτιστοποίηση της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας τους, προκειμένου να προσθέσουν περισσότερη αξία στην ίδια την εταιρεία.

Η ορθολογική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας για μια επιχείρηση μπορεί να αποτελέσει σημείο υπεροχής έναντι των ανταγωνιστών της και να της δώσει το πολυπόθητο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Σε κάθε περίπτωση υπάρχει συνεισφορά σε έναν από τους πρωταρχικούς σκοπούς σύστασης μιας εταιρείας, που δεν είναι άλλος από τη διαφύλαξη των συμφερόντων των μετόχων.

Η περιοχή που βρίσκει ανάπτυξη τον τελευταίο καιρό είναι η σύναψη συμφωνιών με εταιρείες παροχής υπηρεσιών στέγασης. Με τον τρόπο αυτό απελευθερώνονται πόροι, που μπορούν να επενδυθούν στην κύρια δραστηριότητα της εταιρείας. Επιπλέον η επιχείρηση αποκτά μεγαλύτερη οργανωσιακή ευελιξία και μεταφέρει ένα μέρος του κινδύνου που εμπεριέχεται στην κατοχή ακινήτων ή στη χρηματοδοτική μίσθωση αυτών (leasing). Στην δεκαετία του 1990 οι διαχειριστές της ακίνητης περιουσίας των επιχειρήσεων αντιλήφθηκαν το ρόλο που θα μπορούσε να διαδραματίσει, ο συγκεκριμένος τομέας, στην επίτευξη ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος (Gibson V. 2002).

Από την πλευρά της πολιτείας, η ορθολογική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας αποτελεί έμπρακτη ένδειξη υπεύθυνης στάσης απέναντι στους φορολογούμενους πολίτες καθώς ο κύριος στόχος της θα πρέπει να είναι η προσπάθεια μεγιστοποίησης του οφέλους που αποδίδει στο κοινωνικό σύνολο. Ως μεγιστοποίηση του οφέλους εννοείται και ο περιορισμός του κόστους για την προσφορά του ίδιου επιπέδου υπηρεσιών και όχι μόνο η βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών (με τη συνακόλουθη αύξηση του κόστους).

5.3 Η ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΤΟΥ ΑΓΓΛΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΤΟΜΕΑ

Στα μέσα της δεκαετίας του 1980 η πολιτική της Αγγλικής κυβέρνησης αποσκοπούσε στην απεμπλοκή του δημοσίου από παραγωγικές δραστηριότητες και την παραχώρηση της αρμοδιότητας αυτής στον ιδιωτικό τομέα. Θεωρούσε ότι η ιδιωτική πρωτοβουλία είναι περισσότερο ευέλικτη και πως μια τέτοια ευκαιρία θα είχε πολλαπλασιαστικά οφέλη για το ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας.

Το Δημόσιο κατείχε μεγάλο αριθμό ακινήτων και κτιρίων τα οποία προσδοκούσε να πουλήσει ή να ανταλλάξει. Με τον τρόπο αυτό (development competition) θα εξασφάλιζε πόρους και θα αναγεννούσε τον αστικό ιστό. Η διάθεση πλεοναζόντων χώρων (γης και κτιρίων) από τον δημόσιο τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του Υπουργείου Άμυνας) γίνονταν με βασικό σκοπό να χρηματοδοτήσει τις δραστηριότητές του (Fisher P, Rodson S, Todd S, 2007).

Γενικά υπάρχει η αίσθηση πως ο δημόσιος τομέας μπορεί να επωφεληθεί από την εμπειρία του ιδιωτικού τομέα στο χώρο της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας. Οι μελέτες όμως έχουν αποδείξει την ύπαρξη αδυναμιών και στους δυο τομείς όσον αφορά τη διαχείριση της περιουσίας. Μια από τις μεγαλύτερες αγωνίες είναι η έλλειψη γνώσης πάνω στο αντικείμενο. Όλοι, ωστόσο, όσοι με τον έναν ή άλλο τρόπο δραστηριοποιούνται στο χώρο των επιχειρήσεων, έχουν αντιληφθεί το ρόλο και τη συνεισφορά της ακίνητης περιουσίας στη συνολική αποδοτικότητα ενός οργανισμού. (Gibson V. 1999).

Αρχικά ο αγγλικός δημόσιος τομέας με αιχμή του δόρατος τις υπηρεσίες υγείας επιθυμούσε να διασφαλίσει τη μέγιστη αποδοτικότητα της ακίνητης περιουσίας με τη δημιουργία ξεχωριστών τμημάτων και τη στελέχωσή τους με εξειδικευμένο προσωπικό. Στόχος τους ήταν η χρηματοδότηση της επέκτασης και της αναβάθμισης των υπηρεσιών υγείας. Είχαν κατανοήσει ότι υποκρύπτεται μεγάλη αξία στην ακίνητη περιουσία και επιθυμούσαν να βελτιστοποιήσουν την αποδοτικότητα των κεφαλαίων που δεσμευόντουσαν με την κατοχή ακινήτων.

Σε πρώτο στάδιο λοιπόν, κύρια επιδίωξη ήταν η αναζήτηση αποδοτικότερων τρόπων χρήσης της λειτουργικής περιουσίας των δημόσιων φορέων. Λειτουργική ακίνητη περιουσία είναι εκείνη που κατέχει ή χρησιμοποιεί ένας οργανισμός προκειμένου να φέρει σε πέρας την κύρια αποστολή του. Μπορεί να είναι γραφεία για να στεγάσουν τις διοικητικές υπηρεσίες, εγκαταστάσεις και πρωτεύοντες χώροι παραγωγής

(βιομηχανικοί χώροι), χώροι για πωλήσεις λιανικής (προϊόντων ή υπηρεσιών), γη προς καλλιέργεια ή εξόρυξη στοιχείων.

Είναι πολύ δύσκολο να καθορισθεί η συνεισφορά της ακίνητης περιουσίας στην λειτουργική θέση της επιχείρησης (πόσο μάλλον ενός δημόσιου φορέα) διότι μπορεί να λαμβάνει πολλές μορφές που ενδεχομένως να είναι δύσκολο να απομονωθούν, να εξατομικευτούν και να ποσοτικοποιηθούν. Στην περίπτωση της πώλησης ή ενοικίασης το αποτέλεσμα είναι άμεσο και εύκολα μετρήσιμο όπως είναι και ο υπολογισμός των αποσβέσεων, διότι δίνουν μια άμεση αίσθηση του ποσού με το οποίο φαίνεται να συνεισφέρει στα αποτελέσματα του οργανισμού η χρήση της ακίνητης περιουσίας. Δεν είναι όμως εξίσου ευδιάκριτη η μέτρηση αποτελέσματος όσον αφορά τη συμμετοχή του ακινήτου, για παράδειγμα, στην επίτευξη πωλήσεων λιανικής ή παροχής υπηρεσιών. Ακόμη δυσκολότερο φαντάζει η μέτρηση της αποτελεσματικότητας της καλής ατμόσφαιρας στο χώρο εργασίας, που κινητοποιεί τους εργαζομένους να αποδίδουν περισσότερο προς όφελος της επιχείρησης ή του οργανισμού.

Η αίσθηση που φαίνεται να συμμερίζονταν, εκείνη την εποχή, αρκετοί διευθυντές δημόσιων υπηρεσιών και αποτυπώνεται στη μελέτη της Gibson V. (1999) είναι πως η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας σημαίνει να κατέχεις το κατάλληλο ακίνητο στην κατάλληλη θέση, στο σωστό χρόνο και με λογικό κόστος.

Όπως κάθε άλλος σημαντικός πόρος της επιχείρησης (χρηματοδότηση, προσωπικό κλπ) έτσι και η ακίνητη περιουσία θα πρέπει να αποτελεί μέρος του στρατηγικού σχεδιασμού του οργανισμού. Πρέπει η διαχείρισή της να καλύπτει και τις μελλοντικές ανάγκες του οργανισμού-φορέα. Για το σκοπό αυτό, είναι επιτακτική η καθιέρωση τρόπων μέτρησης της αποδοτικότητας και μηχανισμού παρακολούθησης-ελέγχου.

Συνεπώς οι λεπτομέρειες της διαχείρισης της λειτουργικής ακίνητης περιουσίας είναι διαφορετικές για κάθε οργανισμό εξαιτίας των στόχων, των απαιτήσεων και των διαδικασιών που τον διέπουν. Η ομοιότητα όμως έγκειται στη γενική διαδικασία διαχείρισης: καθορίζονται οι στρατηγικοί στόχοι, παρακολουθείται η διαδικασία, συλλέγονται οι απαραίτητες πληροφορίες για να υποστηρίξει το συνολικό έργο και τέλος ελέγχονται και επαναξιολογούνται οι διαδικασίες προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος.

Το αγγλικό δημόσιο, στην προσπάθειά του να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία του, παρουσίασε τις παρακάτω αδυναμίες:

- α) Αντίδραση του εμπλεκόμενου προσωπικού στη αλλαγή

- β) Έλλειψη στρατηγικής
- γ) Αντίληψη ότι η ακίνητη περιουσία είναι δωρεάν αγαθό
- δ) Ακατάλληλο σύστημα λογιστικής παρακολούθησης των διαδικασιών και του προϋπολογισμού γενικά.
- ε) Περιορισμένη και μη συντονισμένη πληροφόρηση πάνω στην διαχείριση ακίνητης περιουσίας
- στ) Έλλειψη κινήτρων, στις εμπλεκόμενες υπηρεσίες, για σωστή και αποδοτική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να μην συμμερίζονται τα εκτελεστικά στελέχη το όραμα της ηγεσίας. Άμεση συνέπεια ήταν το μη ικανοποιητικό επίπεδο δέσμευσης του προσωπικού στην επίτευξη του στόχου.
- ζ) Χρόνια συσσωρευμένα προβλήματα συντήρησης των ακινήτων
- η) Μη επαρκής εκμετάλλευση των χώρων-σπατάλη των διαθέσιμων χώρων σαν απόρροια της λογικής ότι είναι δωρεάν.
- θ) Η διαχείριση της Δημόσιας περιουσίας αντανακλάται στην πολιτική βούληση της εκάστοτε κυβέρνησης ή τοπικής αρχής με αποτέλεσμα την λήψη αποφάσεων με σκοπό την επίτευξη βραχυχρόνιων στόχων. Η τετραετία, που είναι και το όριο άσκησης πολιτικής αποδείχθηκε τελικά μικρό χρονικό διάστημα καθόσον απαιτούνταν μακροπρόθεσμος σχεδιασμός.
- ι) Η ετήσια σύνταξη του προϋπολογισμού δεν θέτει την επίτευξη των μακροπρόθεσμων στρατηγικών στόχων ως προτεραιότητα.

Η έρευνα έδειξε πως περίπου τα ίδια προβλήματα αντιμετώπιζε και ο ιδιωτικός τομέας. Οι αδυναμίες εντοπίστηκαν στις διαδικασίες γενικής διοίκησης της επιχείρησης όσον αφορά την αντιμετώπιση της ακίνητης περιουσίας. Με την απουσία στρατηγικού πλάνου ήταν αδύνατο για τις επιχειρήσεις να παρακολουθούν την αποδοτικότητα της ακίνητης περιουσίας.

Το αγγλικό Δημόσιο, όμως παρόλα τα προβλήματα και τις δυσχέρειες που αντιμετώπιζε, ήταν αναγκασμένο, από τις γενικότερες πολιτικο-οικονομικές συνθήκες, να γίνει αποδοτικότερο και αποτελεσματικότερο. Ο κύριος λόγος που οδήγησε στην αναζήτηση της βελτιστοποίησης της αποδοτικότητας της ακίνητης περιουσίας ήταν η πίεση από τις συνεχόμενες περικοπές των πιστώσεων του προϋπολογισμού. Αυτό οδήγησε τους δημόσιους φορείς να αλλάξουν τη στάση τους απέναντι στην ακίνητη

περιουσία και τις δυνατότητες αξιοποίησης της. Η εξασφάλιση εισροών από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας θα τους επέτρεπε να τις επανεπενδύσουν σε τομείς των υπηρεσιών που προσέφεραν στο κοινό. Οι συνθήκες που επικρατούσαν τότε στην Αγγλία παρουσιάζουν ομοιότητες σε μεγάλο βαθμό με τις καταστάσεις που βιώνουν σήμερα οι ελληνικές δημόσιες υπηρεσίες, μετά την ψήφιση του κρατικού προϋπολογισμού 2011.

Αφότου συνειδητοποίησαν την ανάγκη αλλαγής πλεύσης επεδίωξαν:

α) Τη χάραξη μακροπρόθεσμης στρατηγικής. Δυστυχώς αυτή εξαντλείται στο χρονικό όριο της τετραετίας του πολιτικού κύκλου ή ακόμα χειρότερα στη βάση της ετήσιας σύνταξης του προϋπολογισμού, τη στιγμή που η πρακτική θεωρεί μακροχρόνιο σχεδιασμό εκείνο των 5-10 ετών.

β) Την υποστήριξη του στρατηγικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσία από την κυβέρνηση (senior management support). Χωρίς τη δέσμευση της Ιεραρχίας δεν μπορεί να προχωρήσει η αλλαγή νοοτροπίας όσον αφορά την αντιμετώπιση της ακίνητης περιουσίας ως θεμελιώδη παραγωγικό συντελεστή.

γ) Τον διαχωρισμό της διαχειριστών από τους χρήστες της ακίνητης περιουσίας. Αυτό συνέβαλλε στον εξορθολογισμό του κόστους και την αντικειμενική αξιολόγηση της αποδοτικότητας των ακινήτων. (οι πρώτοι που το είχαν εφαρμόσαν ήταν οι μεγάλες αλυσίδες λιανικής πώλησης).

δ) Την εκπαίδευση των επιχειρησιακών προϊσταμένων και των υπολοίπων τμημάτων του οργανισμού για την σημασία που πρέπει να αποδίδουν στην ορθή αξιοποίηση της υποβόσκουσας δυναμικότητας των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

Η αγγλική κυβέρνηση προσπάθησε να αντιμετωπίσει το έλλειμμα επαγγελματικής γνώσης πάνω στο Real Estate, με την πρόσληψη εξωτερικών συμβούλων. Θεωρούσαν πως “η κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή θα διασφαλίσει ότι θα διατηρηθεί πλήρως η αγοραία αξία της ιδιοκτησίας”. (Andrew A, Pitt M, 2005). Η τιμή πώλησης επιδιώκεται να περιλαμβάνει όχι μόνο την αγοραία αξία αλλά και τον “αέρα-υπεραξία” του ακινήτου.

Η τιμή και η ποιότητα είναι τα βασικά στοιχεία που επιλέγει τόσο ο δημόσιος όσο και ο ιδιωτικός τομέας, όταν πρόκειται να επιλέξει εξωτερικούς συμβούλους ή να συνάψει συμβόλαια για παροχή υπηρεσιών-προϊόντων. Η τιμή βέβαια τείνει να είναι το προσφιλές μέσο επιλογής ή απόρριψης μιας πρότασης για τους φορείς του δημοσίου,

αλλά υπάρχουν πεδία όπου η επιλογή γίνεται με βάση την ποιότητα και μόνο (Pottinger G, 1998).

Οι εξωτερικοί σύμβουλοι έφεραν νέες αντιλήψεις στους χώρους των δημοσίων οργανισμών. Για παράδειγμα θεωρούνταν φυσιολογική τακτική να βολιδοσκοπεί ένας δημόσιος οργανισμός τους ιδιώτες-κατασκευαστές με το να ζητάει την εκδήλωση ενδιαφέροντος για την περίπτωση της διάθεσης ακίνητης περιουσίας. Αυτό το ενδιαφέρον στοιχειοθετούνταν με την υποβολή αναφοράς και αναλυτικών λογαριασμών που υποστήριζαν την πρότασή τους.

Μια εναλλακτική μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε στην αγγλική επικράτεια, κυρίως μεταξύ υπηρεσιών του Δημοσίου ήταν η ανταλλαγή κρατικών ακινήτων που είχε ως στόχο την εξοικονόμηση πόρων, την αποφυγή καταβολής αμοιβών σε τρίτους για παροχή μεσιτικών υπηρεσιών, τη μη καταβολή διαφημιστικών εξόδων, την αποφυγή να συναγωνίζονται διάφοροι φορείς του Δημοσίου για το ίδιο αντικείμενο και την συνακόλουθη απατηλή αύξηση της ζήτησης και συνακόλουθα της τιμής.

Προκειμένου να υποστηριχθεί μια τέτοια διαδικασία συστάθηκε συγκεντρωτικός μηχανισμός ανταλλαγής κρατικών ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο που ήταν διαθέσιμο για ανταλλαγή, εισέρχονταν σε μια βάση δεδομένων, όπου έχουν πρόσβαση μόνο οι δημόσιοι φορείς. Εάν υπήρχε ενδιαφέρον σε 14 ημέρες, τότε απαιτούνταν άλλες 14 ημέρες για να επιβεβαιωθεί από την υπηρεσία το ενδιαφέρον αυτό. Αν δεν υπήρχε ενδιαφέρον, τότε η ανακοίνωση ανέβαινε στο διαδικτυακό χώρο της τοπικής κυβέρνησης και οποιοσδήποτε μπορεί να υποβάλλει προσφορά αγοράς ή ενοικίασης του ακινήτου. Εφόσον ολοκληρώνονταν η παραπάνω διαδικασία, ήταν απαραίτητη η προσφυγή στις υπηρεσίες ορκωτού εκτιμητή, πριν ο φορέας ή ο ιδιώτης προβεί σε εκδήλωση ενδιαφέροντος, προκειμένου να διασαφηνιστεί η αγοραία αξία του υπόψη ακινήτου.

Με τον καιρό οι φορείς του Δημοσίου αντιλήφθηκαν την αξία που κρύβονταν στην ακίνητη περιουσία, που κατείχαν και έγιναν περισσότερο προσεκτικοί στις συνάψεις συμφωνιών ανταλλαγής. Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας μπορεί να επέλθει και μέσα από την ανταλλαγή.

Γενικά παρατηρήθηκε ότι οι οικονομικές υπηρεσίες προτιμούσαν να ανταλλάσουν ή να νοικιάζουν ακίνητη περιουσία από το να την πωλούν. Αυτή η ιδιαιτερότητα δεν πέρασε απαρατήρητη και η αγγλική νομοθεσία κάλυψε το κενό με τη δημιουργία κατάλληλου νομικού πλαισίου για τη Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Ακόμη βέβαια και στην περίοδο των αλλεπάλληλων μεταρρυθμίσεων (δεκαετία 1980), η

πολιτική των ΣΔΙΤ είχε βρει σθεναρή αντίσταση. Ορισμένοι υποστήριζαν ότι η παροχή υπηρεσιών που κάλυπτε δημόσιες ανάγκες θα έπρεπε να εξακολουθήσει να σχεδιάζεται και να υλοποιείται από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς (Chater R. 2005). Η πίστη όμως της ηγεσίας της αγγλικής κυβέρνησης στη δυναμική της ιδιωτικής πρωτοβουλίας βοήθησε ώστε η ΣΔΙΤ να γίνει η σημαία της ανάπτυξης της Βρετανίας.

5.4 Η ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ ΗΠΑ

Η κυβέρνηση των ΗΠΑ διαθέτει 450.000 κτίρια, που καταλαμβάνουν 2,7 δισ. τετραγωνικά μέτρα, και 650 εκατ. εκτάρια γης, περίπου το 28% της έκτασης των ΗΠΑ, που αντιστοιχούν σε ανεξακρίβωτης αξίας δισ. δολάρια. Επιπλέον μισθώνει άλλα 200 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα (σε κτίρια) και 900 χιλιάδες εκτάρια γης. Όλη αυτή η περιουσία διαχειρίζεται από 30 ομοσπονδιακά γραφεία. (Gadsby W, 1993, Director, Government Business Operations Issues, General Government Division). Η ακίνητη περιουσία θεωρείται πόρος κεφαλαίου, αποκτάται κατόπιν στρατηγικού σχεδιασμού και διαχειρίζεται ορθολογικά προκειμένου να μεγιστοποιείται η ωφέλεια που επιστρέφει στον φορολογούμενο.

Σύμφωνα με μια εισήγηση του Gryszkowiec Michael, 1996 (Director of Planning and Reporting Resources, Community and Economic Development Division) στη Βουλή των Γερουσιαστών, ως στόχοι της αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας θεωρούνται : η μείωση των εξόδων, η αύξηση της αποτελεσματικότητας, η βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τους πολίτες και η διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και των πηγών ενέργειας προκειμένου να εξασφαλισθεί η μακροπρόθεσμη παραγωγικότητά τους.

Το 20% των πολιτειών των ΗΠΑ παραχωρούν εξαιρετικής αξίας εκτάσεις σε ιδιωτικές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα της ενέργειας (φυσικό αέριο, πετρέλαιο, ηλεκτρισμός) προκειμένου να τις χρησιμοποιούν ως "διαδρόμους" για την διάθεση των προϊόντων τους. Πρόκειται για διευκόλυνση προς τις εταιρείες διότι υπηρετούν το κοινωνικό σύνολο, για την οποία καταβάλλεται αντίτιμο σε καθορισμένες τιμές.

Παρατηρείται το φαινόμενο οι τοπικές κυβερνήσεις να αδιαφορούν όσον αφορά την αξία της γης που παραχωρούν. Δεν ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για την εξεύρεση της αποτελεσματικότερης επιλογής και παραχωρούν μεγαλύτερες και πιο ακριβές εκτάσεις αντί να επιλέξουν το ίδιο αποτελεσματικές και φθηνότερες επιλογές (Turnbull G, 2010).

Ένα πρόβλημα που έχει απασχολήσει την κεντρική κυβέρνηση, ήταν η άρνηση των υπαλλήλων να εμπλακούν σε διαδικασίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, εκτός και αν προέκυπτε όφελος για αυτούς και τις υπηρεσίες τους. Προκειμένου να βοηθήσουν τους τοπικούς διευθυντές των γραφείων να γίνουν καλύτεροι managers των περιουσιακών στοιχείων, των οποίων είχαν την ευθύνη, θα έπρεπε να τους παράσχουν κίνητρα. Από έρευνα φάνηκε πως ένα τέτοιο κίνητρο όπως η παρακράτηση μέρους των εσόδων από μια συναλλαγή προς όφελος της υπηρεσίας τους, τους έκανε περισσότερο ενεργούς. Η δέσμευση των middle managers είναι ακρογωνιαίος λίθος στην επίτευξη του μακροπρόθεσμου σχεδίου, και η κεντρική διοίκηση έδειξε από νωρίς να αντιλαμβάνεται την σημασία του ρόλου τους στην υλοποίηση της πολιτικής της.

Διαπιστώθηκε επίσης ότι η εκπαίδευση του προσωπικού και η γνώση πάνω στο αντικείμενο του Real Estate είναι πενιχρή και τα κατά τόπους γραφεία προσπαθούσαν να ανταπεξέλθουν μέσω συνεργασιών με ιδιωτικά γραφεία εκμεταλλεύσεων ακίνητης περιουσίας. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι και στην Αγγλία, όπως έχει ήδη αναφερθεί, διαπιστώθηκε το ίδιο έλλειμμα γνώσης των εμπλεκόμενων δημοσίων υπαλλήλων πάνω στο αντικείμενο.

Κύρια επιδίωξη της πολιτείας είναι η μεγιστοποίηση του οφέλους του φορολογούμενου πολίτη. Σίγουρα αποτελεί ένδειξη σεβασμού και καταδεικνύει ότι αισθάνονται την ευθύνη της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας. Όταν αναφέρουν την έννοια “μεγιστοποίηση οφέλους” δεν εννοούν απαραίτητα την επίτευξη εσόδων αλλά την δημιουργία αξίας στον πολίτη, καθόσον αναγνωρίζουν τον κοινωνικό χαρακτήρα των δημοσίων υπηρεσιών.

Όταν επιλέγεται ένα πλάνο, λαμβάνουν υπόψη και τη γνώμη της τοπικής κοινωνίας. Σε ορισμένες περιπτώσεις υπήρξε σθεναρή αντίσταση, διότι οι κάτοικοι θεωρούσαν ότι υποβαθμίζονταν η ποιότητα ζωής τους ή έχαναν αξία οι περιουσίες τους από την επικείμενη αγοραπωλησία. Η απαλλοτρίωση των εκτάσεων, που γίνεται σε αγοραίες τιμές, ίσως να μην αποζημιώνει επαρκώς τους ιδιοκτήτες εκτάσεων που έχουν επενδύσει μακροπρόθεσμα στην συγκεκριμένη έκταση.

Ο Gadsby W, (Director of Government business operations issues) το 1993 κατά τη διάρκεια παρουσίασης στη βουλή των Γερουσιαστών ανέφερε τις παρακάτω δυσλειτουργίες στο μηχανισμό αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας:

- α) Παρουσιάζεται έλλειψη χάραξης στρατηγικής και συλλογής πληροφοριών για λήψη αποφάσεων σχετικά με την χρηματοδότηση του Real Estate.
- β) Ανεπαρκείς διοικητικές ικανότητες.

Ακόμη και σε ένα κράτος όπως οι ΗΠΑ, που θεωρείται από πολλούς ως το πιο αποτελεσματικό, οι τεκμηριωμένες προτάσεις των αρμοδίων είναι πιθανόν να μην υλοποιηθούν. Αυτό καταδεικνύεται από το γεγονός ότι σχεδόν 16 χρόνια μετά την ανωτέρω παρουσίαση, ο Nazzaro Robin (Director Natural Resources and Environment), το 2009 σε μια μελέτη, που του ανατέθηκε από τη Βουλή, διαπίστωσε να υφίστανται σχεδόν παρόμοια εμπόδια στη διαδικασία αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας:

- α) Το κόστος μεταβίβασης και η διάρκεια της διαδικασίας πώλησης είναι αδικαιολόγητα υψηλά.
- β) Έλλειψη εκπαίδευσης του προσωπικού των δημόσιων οργανισμών που ασχολείται με το αντικείμενο.
- γ) Διάφοροι εξωτερικοί παράγοντες όπως η αντίθεση των πολιτών στις πωλήσεις, οι συνθήκες στην αγορά, η έλλειψη πολιτικής στήριξης.
- δ) Έλλειψη εθνικής στρατηγικής και σχεδιασμού.

Στη συνέχεια, η ίδια μελέτη, προέβλεπε ότι θα επέρχονταν μείωση των απαιτούμενων χώρων γραφείων, διότι μέσω της εξέλιξης των τηλεπικοινωνιακών συστημάτων δεν θα είναι απαραίτητη η φυσική παρουσία ορισμένων κατηγοριών δημοσίων υπαλλήλων καθόσον θα μπορούν να ασκούν τα καθήκοντά τους από το σπίτι τους μέσω του ΗΥ.

Επίσης πρότεινε να διαχειρίζονται τα τοπικά ομοσπονδιακά γραφεία την περιουσία και όχι η κεντρική υπηρεσία προκειμένου να υπάρχει μεγαλύτερη ευελιξία και άμεση διαπραγμάτευση με τον ιδιώτη που προσφέρει το κτήριο του. Κατέκρινε την απουσία ενός πληροφοριακού συστήματος μεταξύ των ομοσπονδιακών γραφείων, που θα επέτρεπε την ανταλλαγή ιδεών και σχετικών πληροφοριών. Επιπλέον η κεντρική υπηρεσία δε ήταν σε θέση να γνωρίζει τον παλμό της τοπικής αγοράς και την αγοραία αξία της περιουσίας.

Στην εν λόγω μελέτη κατακρίνεται το γεγονός πως δεν υπάρχουν επιπτώσεις σε περίπτωση που η δημόσια ακίνητη περιουσία δεν χρησιμοποιείται αποτελεσματικά. Αυτό το αποδίδει, η επιτροπή, στο γεγονός ότι δεν έχουν τεθεί μετρήσιμοι στόχοι και ελεγκτικός μηχανισμός μέτρησης της αποτελεσματικότητας. Για παράδειγμα ακόμη χρησιμοποιούνται κτίρια ιστορικής σημασίας, που απαιτούν υψηλά ποσά για συντήρηση-ανακατασκευή, για να στεγάζονται υπηρεσίες και η αποδοτικότητά τους είναι αρνητική. Προτείνεται να αλλάξει η χρήση των κτιρίων αυτών και να αποδοθούν στο υπουργείο πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η εισήγηση προς τη Βουλή καταλήγει με την πεποίθηση ότι οι διοικητικές πρακτικές θα μπορούσαν να βελτιωθούν με την υιοθέτηση των μεθόδων που χρησιμοποιούν οι managers των ιδιωτικών εταιρειών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας όπως ο μακροπρόθεσμος σχεδιασμός, η οικονομική ανάλυση, η χάραξη κεντρικής στρατηγικής από την κυβέρνηση (προκειμένου να ανακαλυφθούν χώροι που δεν είναι πλέον απαραίτητοι και πλεονάζουν).

5.4.1 Το Real Estate στις Ένοπλες Δυνάμεις των ΗΠΑ

Η διακλαδική υπηρεσία USACE των Ενόπλων Δυνάμεων των ΗΠΑ, έχει επιφορτιστεί με τις παρακάτω αρμοδιότητες (πηγή: www.usace.army.mil):

- α) Εκμισθώσεις γης, αδειοδοτήσεις πρόσβασης (για έρευνες κλπ)
- β) Αγορά εγκαταστάσεων, ενοικίαση και ανέγερση κτιρίων
- γ) Εκτίμηση και απόκτηση ακίνητης περιουσίας μέσω διαπραγματεύσεων ή απαλλοτριώσεων.
- δ) Ειδικά προγράμματα όπως η μίσθωση κατοικιών για το στρατιωτικό και πολιτικό προσωπικό των ΕΔ και ειδικά των νέο-μετατιθέμενων.

Ειδικότερα όσον αφορά τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, αυτή προορίζεται να καλύψει τις παρακάτω χρήσεις:

- α) Χρήση της ακίνητης περιουσίας από τρίτους (εκμίσθωση, διευκολύνσεις, αδειοδοτήσεις, διάθεση χώρων-γραφείων και εκτάσεων για βιομηχανική-αγροτική-αλιευτική χρήση, παραχωρήσεις για αυτοκινητόδρομους, εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις προς την Εθνική Φρουρά)
- β) Ιδιοχρησία και διαχείριση παγίων (στρατιωτικές εκτάσεις και εγκαταστάσεις, διενέξεις σχετικά με τις συντοριακές γραμμές, ετήσιες επιθεωρήσεις σε μαρίνες, στρατόπεδα και άλλες εγκαταστάσεις.

Ο διαδικτυακός χώρος της USACE περιέχει αναλυτικές οδηγίες για οποιοδήποτε, από τα ενεργά στελέχη, έχει αναλάβει την διαχείριση ακινήτου. Το πρόγραμμα που χρησιμοποιούν είναι ελεύθερο και δωρεάν ακόμη και στο κοινό. Περιέχει πολλές παραμέτρους μέχρι και υπολογισμό των προσόδων από την ενδεχόμενη μίσθωση σε

τρίτο. Στην ανάλυσή τους χρησιμοποιούν ως συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο με το οποίο δανείζεται η κεντρική κυβέρνηση. Η συνήθης περίοδος ανάλυσης είναι τα 25 χρόνια και για το λόγο αυτό αποπληθωρίζουν το παραπάνω επιτόκιο. Χρησιμοποιούν ανάλυση ευαισθησίας για την λήψη απόφασης με βάση την καθαρή παρούσα αξία. Αυτό περιλαμβάνει τη δημιουργία εναλλακτικών σεναρίων προκειμένου να ελέγξουν εάν τα τελικά συμπεράσματα θα μεταβάλλονταν σε ενδεχόμενη αλλαγή των εισερχόμενων μεταβλητών (πχ. αύξηση τιμής πετρελαίου, αύξηση πληθωρισμού, αλλαγή στην ιεράρχηση των προτεραιοτήτων, αύξηση επιτοκίων, κλπ). Προτείνεται, στα στελέχη τους, να είναι ιδιαίτερα σχολαστικοί στον έλεγχο εκείνων των μεταβλητών κόστους που αντιστοιχούν στο 20% της καθαρής παρούσας αξίας της εξεταζόμενης πρότασης.

Όλα τα προγράμματα περνούν από την παραπάνω ανάλυση ακόμη και στην περίπτωση που δεν χρηματοδοτηθούν άμεσα. Αν παρέλθει όμως τριετία από την αρχική μελέτη, αυτή θα πρέπει να αναθεωρηθεί, προκειμένου να είναι σε θέση το συγκεκριμένο έργο να επιδιώξει με αξιώσεις χρηματοδότηση από τον προϋπολογισμό.

5.5 Ο ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΩΣ ΠΡΩΤΑΡΧΙΚΟ ΒΗΜΑ

Σύμφωνα με τους Wheelen T. και Hunger J.D, (2010), ο στρατηγικός σχεδιασμός δίνει έμφαση στην μακροχρόνια αποδοτικότητα. Πολλές είναι οι εταιρείες που μπορούν να επιτύχουν υψηλές, έως εντυπωσιακές, επιδόσεις σε βραχυχρόνια περίοδο αλλά ελάχιστες μπορούν να τις διατηρήσουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Για να είναι κανείς επιτυχημένος δεν αρκεί μόνο να εκτελεί τις καθημερινές δραστηριότητες για να ικανοποιεί τις υπάρχουσες αγορές αλλά θα πρέπει να υιοθετήσει εκείνες τις δραστηριότητες που θα ικανοποιούν τις νέες και συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες και αγορές.

Ο σημαντικός ρόλος του στρατηγικού σχεδιασμού αυξάνεται ολοένα και περισσότερο όσο το περιβάλλον μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται ένας οργανισμός γίνεται ασταθές. Έρευνα σε 50 επιχειρήσεις σε όλο τον κόσμο, που ανήκαν σε διαφορετικούς κλάδους, έδειξε ότι τα πλεονεκτήματα που τους προσέφερε το στρατηγικό μάνατζμεντ ήταν πως :

- α) Αποκτούσαν πιο ξεκάθαρη άποψη του οράματος.

β) Μπορούσαν να συγκεντρώσουν τις προσπάθειές τους σε ότι θεωρούσαν στρατηγικά σημαντικό.

γ) Ανέπτυξαν καλύτερη κατανόηση του ταχέως μεταβαλλόμενου περιβάλλοντος μέσα στο οποίο δραστηριοποιούνταν.

Επιπλέον ο στρατηγικός σχεδιασμός είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικός όσον αφορά την ανακάλυψη ευκαιριών για ανάπτυξη και διασφαλίζει ότι τόσο το ανώτερο όσο και το μεσαίο επίπεδο διοίκησης μοιράζονται τους ίδιους στόχους. Δεν πρόκειται λοιπόν για μια απλή διαδικασία, διότι απαιτούνται πόροι και χρόνος, τόσο κατά το στάδιο σχεδιασμού όσο και της υλοποίησης.

Ειδικά στην περίπτωση του Δημόσιου τομέα μπορεί να βρει εφαρμογή η θεωρία της "Επιχειρησιακής Υιοθέτησης" (Theory of Organizational Adaptation). Πιο συγκεκριμένα ένα παρακλάδι της, η "Θεωρία των Οργανισμών" (Institution Theory), προτείνει ότι οι επιχειρήσεις μπορούν και πρέπει να ανταποκρίνονται στις μεταβαλλόμενες συνθήκες του εξωτερικού περιβάλλοντος με το να μιμούνται άλλες επιτυχημένες επιχειρήσεις. Με άλλα λόγια η εμπειρία που προέρχεται από τον ιδιωτικό τομέα μπορεί να δώσει ερεθίσματα στους αρμόδιους φορείς του Δημοσίου για να χαράξουν την κατάλληλη στρατηγική. Οι εποχές δεν απαιτούν από το ελληνικό δημόσιο να "ξανα-ανακαλύψει τον τροχό", αλλά να επωφεληθεί απλά από την υπάρχουσα γνώση και εμπειρία. Οι δεδομένες κοινωνικοοικονομικές συγκυρίες δεν επιτρέπουν, πλέον, τις δοκιμές και τα πειράματα. Σαν αποτέλεσμα θα περιορισθεί σαφώς τόσο το κόστος όσο και ο απαιτούμενος χρόνος υλοποίησης του όλου εγχειρήματος, ενώ και τα αποτελέσματα θα είναι περισσότερο προβλέψιμα.

5.5.1 Ο Ρόλος της Στρατηγικής στη Διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας του Αγγλικού Δημοσίου

Ειδικά όσον αφορά τη δημόσια ακίνητη περιουσία, υπήρξε ενδελεχής έρευνα στα μέσα της δεκαετίας του 1980 (στην Αγγλία) και τα δύο κυριότερα μελανά σημεία που αναδεικνύονταν ήταν η έλλειψη στρατηγικής αντίληψης και η περιορισμένη αναγνώριση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων από τους προϊσταμένους των δημόσιων φορέων. Οι μελέτες κατέληγαν συνήθως με το συμπέρασμα ότι ακόμη και ο ιδιωτικός τομέας δεν διαχειρίζονταν με τον αποδοτικότερο τρόπο την ακίνητη περιουσία του και ότι μέρος της αξίας παρέμενε ανεκμετάλλευτη.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η έρευνα στράφηκε προς συγκεκριμένες διαδικασίες της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, όπως τη σύνδεση μεταξύ της στρατηγικής του οργανισμού και της πολιτικής που ακολουθούσε στο real estate και την ανάπτυξη συστημάτων μέτρησης της αποδοτικότητας.

Στις αρχές του 2000 αναγνωρίστηκε η ανάγκη για χάραξη συγκεκριμένης πολιτικής στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας διότι οι αλλαγές τόσο στο οργανωσιακό επίπεδο της επιχείρησης όσο και στο ευρύτερο περιβάλλον, που δραστηριοποιείται, είναι καταγιγιστικές. Η τεχνολογική επανάσταση άλλαξε όχι μόνο τις εργασιακές διαδικασίες και πρακτικές αλλά και τη διαμόρφωση του χώρου εργασίας. Η ευελιξία που προσέφερε η τεχνολογία έκανε δυνατό τον αποχωρισμό της εργασίας, ως δραστηριότητας, από το χώρο εργασίας (Gibson V, Luck R ,2006).

Όσο η οικονομία δεν αναπτύσσεται με υψηλούς ρυθμούς, τόσο οι διαχειριστές θα αναζητούν τον εξορθολογισμό της χρήσης των ακινήτων, διότι εκεί υποκρύπτεται υψηλό λειτουργικό κόστος. Η δυσκολία ρευστοποίησης των ακινήτων τα καθιστά δύσκαμπτα στο χειρισμό τους. Ο δημόσιος τομέας δεν έμεινε ανεπηρέαστος σε αυτή την κρίση που περνούσε η βρετανική οικονομία, καθόσον ήταν αναγκασμένος να λειτουργεί με όλο και περισσότερο σφιχτούς Π/Υ. Τότε ήταν που έγινε αντιληπτό πως θα έπρεπε να χαραχθεί μια κατάλληλη στρατηγική για την αξιοποίηση της υπερβάλλουσας προσφοράς δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Η ανάπτυξη στρατηγικής για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας αντανάκλα την επιθυμία του οργανισμού να διασφαλίσει την αποδοτικότητα και αποτελεσματικότητα της λειτουργικής ακίνητης περιουσίας (που εξυπηρετεί τον πρωταρχικό ρόλο ύπαρξης του οργανισμού και τον υποβοηθά να φέρει σε πέρας το έργο του) και να μπορεί να μετρήσει το αποτέλεσμα σε όρους χρήματος (Gibson V, 1994).

Η αποτελεσματικότητα της διαχείρισης έχει να κάνει με την συνεισφορά του ακινήτου στην επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών του οργανισμού. Για το δημόσιο τομέα αυτό το σημείο είναι πολύ δύσκολο να καθορισθεί, δηλαδή ποια είναι η ακριβής συνεισφορά ενός περιουσιακού στοιχείου. Για παράδειγμα το προσεγμένο εργασιακό περιβάλλον συνεισφέρει στην καλύτερη απόδοση των εργαζομένων και συνακόλουθα στην καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών. Παρότι είναι δύσκολο να ποσοτικοποιηθεί και να μετρηθεί το όφελος αυτό, εντούτοις είναι απόλυτα κατανοητή η σχέση που υπάρχει.

Από έρευνα του Πανεπιστημίου του Reading (UK), στην οποία ηγήθηκε η καθηγήτρια Gibson Virginia, σχετικά με την αντιμετώπιση της ακίνητης περιουσίας από τους φορείς του Δημοσίου, εξήχθησαν τα παρακάτω συγκεντρωτικά συμπεράσματα:

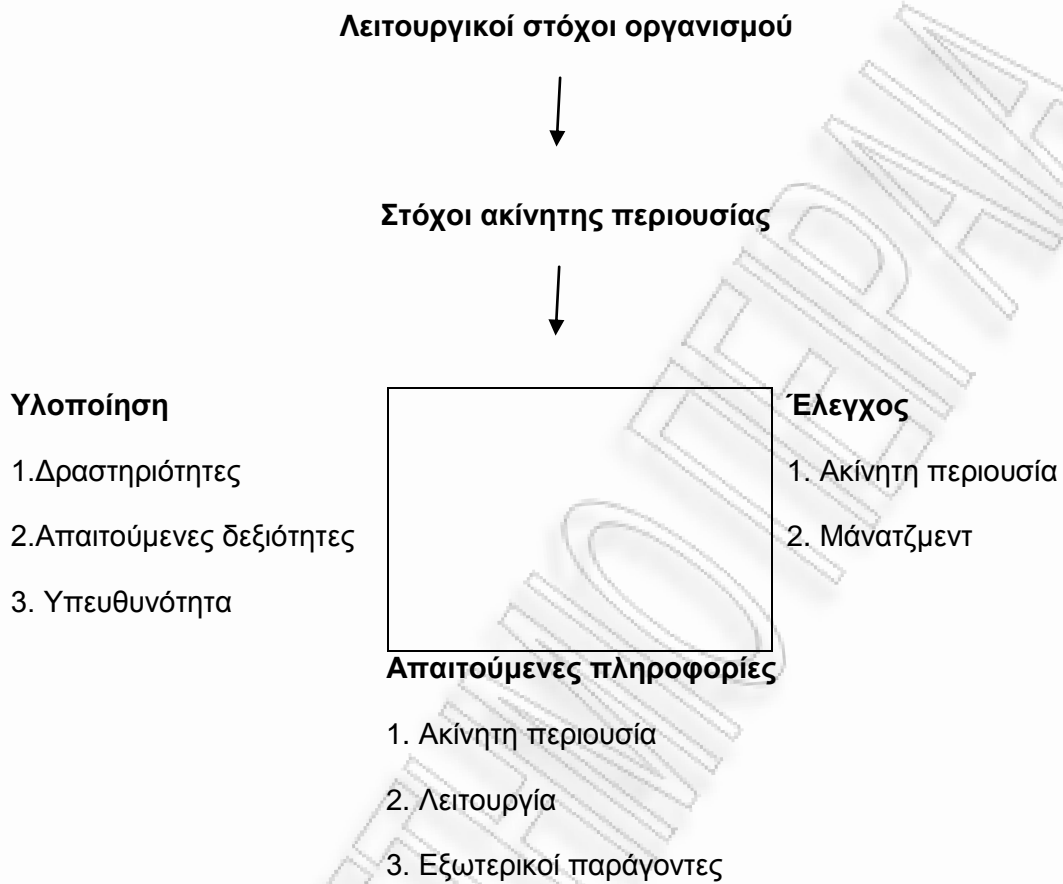
α) Οι διοικήσεις δεν αντιλαμβάνονταν τα διαφορετικά συμφέροντα που είχαν ως ιδιοκτήτες (όπου, ως ιδιοκτήτης, κύριο σκοπό πρέπει να έχει τη διατήρηση και επαύξηση της αξίας της περιουσίας του) και συμπεριφέρονταν ως ενοικιαστές (όπου φυσιολογικά στόχος είναι η ελαχιστοποίηση του κόστους συντήρησης με το οποίο επιβαρύνεται).

β) Επιπλέον, οι κατά τόπους οργανισμοί, δεν είχαν αντίληψη του κόστους ευκαιρίας που έκρυβαν τα ακίνητα. Δεν χρεώνονταν για την κατοχή του κτιρίου που δέσμευαν, οπότε δεν επεδίωκαν την αποτελεσματικότητα της χρήσης τους. Το πραγματικό κόστος του ακινήτου δεν ήταν γνωστό καθόσον επρόκειτο για δωρεάν παραχώρηση της χρήσης από το Δημόσιο. Οι δαπάνες ανέγερσης, τις περισσότερες φορές, βάρυναν τον κρατικό προϋπολογισμό, με αποτέλεσμα να μην εκτιμάται η αξία του από την συγκεκριμένη υπηρεσία, που έκανε τελικά χρήση του ακινήτου.

γ) Τέλος παρατηρήθηκε έλλειψη πληροφόρησης, που είχε σαν αποτέλεσμα την αδυναμία λήψης στρατηγικών αποφάσεων. Δεν υπήρχε σύνδεση μεταξύ των διαφόρων υπηρεσιών, ακόμη και στην ίδια περιφέρεια, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η ανταλλαγή πληροφοριών και εμπειριών πάνω στο αντικείμενο. Εξαιτίας αυτής της δυσλειτουργίας οι δημόσιοι φορείς δεν μπορούσαν να επωφεληθούν από τα λάθη άλλων υπηρεσιών ώστε να μην τα επαναλάβουν. Επιπλέον δεν υπήρχε ανατροφοδότηση της κεντρικής υπηρεσίας σχετικά με την πορεία των διαδικασιών, που ακολουθούσε κάθε υπηρεσία με αποτέλεσμα να μην επέρχονται βελτιώσεις ή τροποποιήσεις στο γενικό πλάνο.

Εάν ο στόχος είναι να διασφαλιστεί ότι η λειτουργική ακίνητη περιουσία διαχειρίζεται όπως και οι υπόλοιποι πόροι του οργανισμού, τότε είναι απαραίτητο, αυτή να αποτελεί και αναπόσπαστο τμήμα του στρατηγικού σχεδιασμού. Απαιτείται ενεργή-ευέλικτη διαχείριση προκειμένου να ικανοποιούνται οι μελλοντικές ανάγκες του οργανισμού. Θα πρέπει να καθορισθούν συγκεκριμένοι στόχοι καθώς και ένας μηχανισμός μέτρησης της αποτελεσματικότητας και ελέγχου των διαδικασιών. Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται μια ενδεικτική μορφή των διαδικασιών ανάπτυξης ενός στρατηγικού σχεδίου.

Διάγραμμα 2 :Πλαίσιο Στρατηγικής Δράσης (Strategic Framework)



Πηγή: Gibson V, pp 9-14, Vol.12, No.3, 1994, 'Strategic Property Management-How can local authorities develop a property strategy?', Property Management (Journal).

Η μελέτη της Gibson Virginia συνεχίζει θέτοντας ορισμένα προαπαιτούμενα σημεία για την στρατηγική προσέγγιση της διαχείρισης της δημόσια ακίνητης περιουσίας. Θα πρέπει να δεχτούμε ότι η απουσία στρατηγικής επιτρέπει στους αρμόδιους φορείς να αντιμετωπίζουν τα προβλήματα που ανακύπτουν με διαφορετικό, κάθε φορά, τρόπο. Ο ηγέτης που θα επιφορτισθεί με την λήψη της απόφασης θα πρέπει να είναι σε θέση να ερμηνεύσει όλες τις πληροφορίες προκειμένου να δικαιολογείται η ακολουθούμενη στρατηγική.

5.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Από όλα όσα έχουν αναφερθεί στα προηγούμενα κεφάλαια, προκύπτει ότι η αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, γενικά, δεν προσφέρει κάποια ιδιαίτερη αξία ως πληροφορία στο ανώτατο επίπεδο διοικήσεως. Παρουσιάζει απλά και μόνο φιλολογικό ενδιαφέρον, που όμως κοστίζει σε χρόνο και πόρους. Αυτό αποδείχθηκε περίτρανα κατά την ανάλυση της μελέτης περίπτωσης του Πεδίου Βολής Πρέβεζας που προηγήθηκε στο Κεφ.4 της παρούσης εργασίας.

Από τη στιγμή που ένα ακίνητο είναι επιχειρησιακά αναγκαίο προκειμένου να εκπληρώσει η Μονάδα την αποστολή της, δεν τίθεται θέμα αποτίμησής του. Μόνο στην περίπτωση που αλλάξει η αποστολή της ή στα πλαίσια της αναδιοργάνωσης του στρατεύματος τροποποιηθούν τα επιχειρησιακά σχέδια αντιμετώπισης κρίσεων, θα πρέπει να εξετασθεί η δυνατότητα αξιοποίησής του. Υφίσταται μια ιδιαιτερότητα των ακινήτων των Ενόπλων Δυνάμεων σε σχέση με του δημοσίου. Η αμερόληπτη εκτίμηση της τιμής των πλεοναζόντων χώρων (κτιρίων και εκτάσεων) μπορεί να αποτελέσει ένδειξη της αγοραίας αξίας τους. Η αγοραία αξία και η δυναμική που υποκρύπτει με τη μορφή υπεραξίας μπορούν να προσελκύσουν τα ιδιωτικά κεφάλαια.

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών μπορεί να οδηγήσει σε πλάνη λόγω της εκρηκτικής ανόδου των τιμών των ακινήτων την προηγούμενη 15ετία. Η διόρθωση των τιμών, που αναμένεται να έρθει ως φυσιολογικό φαινόμενο, θα πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη στη διαδικασία της εκτίμησης και συνακόλουθα των απαιτήσεων του δημοσίου για πώληση ή παραχώρηση ακινήτων.

Το ΤΕΘΑ μπορεί να επωφεληθεί και από τους τρεις διαθέσιμους τρόπους αξιοποίησης (πώληση, ανταλλαγή, παραχώρηση) αλλά η συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης ανέδειξε την παραχώρηση ως αποδοτικότερη μέθοδο. Η πώληση, προκειμένου να αποβεί αποδοτικότερη, θα πρέπει να ακολουθείται από εμπειριστατωμένη πρόταση επανεπένδυσης των εισπραχθέντος τιμήματος. Η πρόταση της πώλησης, θα πρέπει να επιλέγεται μεταξύ των υπολοίπων εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησης, εφόσον αποφέρει τη μεγαλύτερη Παρούσα Αξία. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να σημειωθεί ότι η επιλογή της παρακράτησης διαθεσίμων δεν θεωρείται ως βέλτιστη επιλογή επένδυσης.

Από την άλλη η ανταλλαγή εκτάσεων με τους λοιπούς φορείς του Δημοσίου έχει ως κύριο αποτέλεσμα την αποφυγή χρονοβόρων γραφειοκρατικών διαδικασιών και ως εκ τούτου την άμεση εκμετάλλευση του ακινήτου από τη νέα υπηρεσία. Το ΤΕΘΑ στα πλαίσια της αναδιοργάνωσης του ΓΕΣ, θα μπορούσε να παραχωρεί μέρος των

εκτάσεων των στρατοπέδων, που βρίσκονται πλέον εντός του αστικού ιστού, και να παίρνει ως αντάλλαγμα εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης. Η χρηματοδότηση της μετεγκατάστασης μιας Μονάδας (ανάλογα του είδους των εγκαταστάσεων που απαιτεί η επιχειρησιακή της αποστολή) είναι μια πολύ ακριβή υπόθεση. Το κόστος θα πρέπει να καλύπτεται από τη νέα υπηρεσία, που θα καρπώνεται την έκταση, καθόσον θα είναι αρμόδια να αναζητά μεθόδους αποδοτικής αξιοποίησης του ακινήτου. Αν και αυτή με τη σειρά της αδυνατεί να καλύψει το κόστος, θα πρέπει να αναζητηθούν καινοτόμοι τρόποι εξεύρεσης πόρων. Στο σημείο αυτό η ενδεχόμενη συνδρομή ή όχι της Πολιτείας αποδεικνύει την ιεράρχηση των προτεραιοτήτων της σχετικά με την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, κυρίως, των μεγαλουπόλεων. Συνεπώς ανακύπτει θέμα διαμόρφωσης συνολικής στρατηγικής από μέρους της Πολιτείας.

Σε τέτοιου είδους αδιέξοδα, η Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) μπορεί να προσφέρει την πολυπόθητη λύση. Η παραχώρηση χρήσης των κτιρίων και εκτάσεων που διαθέτει το ΤΕΘΑ, (και γενικά το δημόσιο) μπορεί να προσφέρει ικανοποιητικές χρηματοροές σε βάθος χρόνου. Οι εισροές αυτές θα είναι προβλέψιμες, όπως προέκυψε κατά τη μελέτη περίπτωσης του Πεδίου Βολής Πρέβεζας, αφού θα απορρέουν από τις συμβατικές υποχρεώσεις του αντισυμβαλλόμενου, που θα αναλάβει την αξιοποίηση του ακινήτου. Το ΤΕΘΑ λοιπόν θα αποκτήσει επιπλέον πόρους προκειμένου να επιτελέσει την αποστολή του και ο κρατικός προϋπολογισμός θα εξοικονομεί πόρους καθώς θα απαιτείται μικρότερη επιχορήγηση του ταμείου.

Το σίγουρο είναι ότι το ΤΕΘΑ βρίσκεται ένα βήμα πιο μπροστά από οποιοδήποτε άλλο δημόσιο οργανισμό, όσον αφορά τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζει την ακίνητη περιουσία, για τρεις λόγους:

α) Εφαρμόζοντας την βασική αρχή του στρατεύματος “Συνέχεια της διοίκησης”, έχει ήδη καταγεγραμμένη την περιουσία του.

β) Διαθέτει έμπειρο και εκπαιδευμένο προσωπικό πάνω στις κατασκευές και στην κατάρτιση συμβάσεων με μεταπτυχιακούς και διδακτορικούς τίτλους, που θα μπορέσουν μέσα από μια ειδική εκπαίδευση να προσαρμοστούν και να ανταπεξέλθουν στις απαιτήσεις των νέων προκλήσεων.

γ) Ως υπηρεσία του Γενικού Επιτελείου Στρατού διαθέτει μια ιδιαίτερη κουλτούρα, που δεν συναντάται σε καμία άλλη μορφή δημοσίου οργανισμού και έχει να κάνει με την πιστή τήρηση των νόμων και την προάσπιση των Εθνικών συμφερόντων. Στα πλαίσια μιας ανάλυσης SWOT (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats), η

κουλτούρα του ΓΕΣ αποτελεί το στοιχείο εκείνο που το διαφοροποιεί από οποιαδήποτε άλλο φορέα του Δημοσίου.

Η κουλτούρα, που αποτελείται από το σύνολο των πεποιθήσεων και αξιών των εργαζομένων σε έναν οργανισμό δεν είναι σίγουρα κάτι μετρήσιμο. Διαχέεται όμως σε όλες τις δραστηριότητες του οργανισμού και αποτελεί συχνά ανταγωνιστικό πλεονέκτημα (ειδικά στο χώρο των επιχειρήσεων). Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και το νέο ανταγωνιστικό περιβάλλον στο οποίο καλείται να εισέλθει το δημόσιο θέτουν ως προαπαιτούμενο την αλλαγή νοοτροπίας.

Αυτή η αλλαγή θα πρέπει να ξεκινήσει αρχικά από το ανώτατο επίπεδο διοίκησης. Να αφουγκραστεί το μεταβαλλόμενο περιβάλλον, να κατανοήσει την αξία της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και να αποβάλλει τη νοοτροπία του παρελθόντος, όπου η γη θεωρούνταν ως δωρεάν αγαθό. Να κατανοήσει ότι η διαχείρισή της πρέπει να είναι τέτοιας μορφής που να καλύπτει και τις μελλοντικές ανάγκες του φορέα. Σε κάθε αλλαγή απαιτείται η δέσμευση του ανώτατου επιπέδου διοίκησης στο νέο στόχο, που με τη σειρά της καλείται να εμψυχήσει τις αρχές αυτές στους μεσαίου επιπέδου managers και να εξασφαλίσει έτσι την υποστήριξή τους στην υλοποίηση της στρατηγικής. Όσο απαραίτητη είναι η διαμόρφωση στρατηγικής για την επίτευξη ενός τεθέντος στόχου άλλο τόσο είναι και η υλοποίηση αυτής προκειμένου να μην καταλήξει "άσκηση επί χάρτου".

Θα πρέπει να καταπολεμηθεί η έμφυτη τάση του ανθρώπου για αντίσταση στην αλλαγή (resistance to change). Το φαινόμενο παρουσιάστηκε στους δημοσίους υπαλλήλους τόσο στην Αγγλία όσο και στις ΗΠΑ και ίσως πρέπει να εκμεταλλευτούμε την εμπειρία αυτή και να ξεπεράσουμε τον σκόπελο με την παροχή σχετικής εκπαίδευσης πάνω στο αντικείμενο. Η εκπαίδευση, σταδιακά, θα πρέπει να παρέχεται όχι μόνο στο εμπλεκόμενο προσωπικό, αλλά και σε όλους τους διευθυντές τμημάτων προκειμένου αντιληφθούν και αυτοί τη σοβαρότητα του εγχειρήματος και να συνδράμουν από τη θέση τους με το να μην θέτουν εμπόδια. Μια τεχνική που μπορεί να συνεισφέρει θετικά στην υλοποίηση της προτεινόμενης στρατηγικής αξιοποίησης, είναι η συγκρότηση πολυσυλλεκτικών ομάδων εργασίας (project management techniques) προκειμένου στελέχη με διαφορετικό υπόβαθρο να συμβάλλουν στην εξεύρεση της βέλτιστης λύσης.

Επιπλέον θα πρέπει να δοθούν κίνητρα στις εμπλεκόμενες υπηρεσίες προκειμένου να καμφθεί η αντίσταση στην αλλαγή και να ενεργοποιηθούν οι δυνάμεις της δημιουργικότητας των εμπλεκόμενων υπαλλήλων. Για να πετύχει ένα τόσο μεγαλόπνοο σχέδιο, όπως αυτό της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του

Δημοσίου, θα πρέπει να εξασφαλιστεί η στήριξη ανθρώπων που βρίσκονται στο μεσαίο επίπεδο διοίκησης και θα κληθούν να υλοποιήσουν την στρατηγική.

Αν θα έπρεπε να επεκτείνουμε την έννοια της “στήριξης”, θα ήταν λογικό να συμπεριλάβουμε και την τοπική κοινωνία. Οι κάτοικοι μπορούν να παίξουν σημαντικό ρόλο στην υλοποίηση ενός προγράμματος ή μιας πρότασης επένδυσης στην περιοχή τους και ενδέχεται να υπάρξει σθεναρή αντίσταση σε περίπτωση που θεωρούν ότι υποβαθμίζεται η ποιότητα ζωής τους. Προτείνεται λοιπόν κατά το στάδιο του σχεδιασμού να λαμβάνεται υπόψη η άποψη της τοπικής κοινωνίας.

Ο τελευταίος και εξίσου σημαντικός πυλώνας (μετά την διαμόρφωση και υλοποίηση της στρατηγικής) είναι η καθιέρωση τρόπων μέτρησης της αποδοτικότητας, ενός μηχανισμού παρακολούθησης των πληροφοριών και ενός συστήματος ελέγχου. Έτσι θα δίνεται η δυνατότητα στο ανώτερο επίπεδο διοίκησης να αξιολογεί τις ακολουθούμενες τακτικές και να αναπροσαρμόζει τα σχέδια, εφόσον διαπιστώνει αποκλίσεις από τους αρχικούς στόχους.

Την ανωτέρω λειτουργία μπορεί να υποβοηθήσει η υιοθέτηση κοινών διαδικασιών (Standard procedures), μέσα από τις οποίες θα επιτυγχάνεται ομοιομορφία στην αντιμετώπιση όμοιων προβλημάτων από τις διάφορες υπηρεσίες. Η σύνδεση των διαφόρων υπηρεσιών μεταξύ τους θα επιτρέψει την ανταλλαγή εμπειριών και πληροφοριών και την ανατροφοδότηση της πολιτείας με στοιχεία για την πορεία των διαδικασιών. Η σταθερότητα είναι στοιχείο που προσδίδει αξιοπιστία στην ακολουθούμενη στρατηγική και θα συμβάλλει στην ισότιμη αντιμετώπιση των αντισυμβαλλόμενων.

Εάν διαμορφωθεί κεντρική στρατηγική, αυτό θα αποτελέσει παράγοντα σταθεροποίησης του πολιτικοοικονομικού περιβάλλοντος και θα δώσει στους επενδυτές, ιδιαίτερα στους ξένους, δείγματα σοβαρής αντιμετώπισης του όλου εγχειρήματος. Η διαφάνεια στην αγορά Real Estate αποτελεί σημαντικό παράγοντα προσέλκυσης και ξένων επενδυτών.

Τέλος ο προϋπολογισμός θα πρέπει να θέτει σε προτεραιότητα την επίτευξη των μακροπρόθεσμων στρατηγικών στόχων. Ο μακροπρόθεσμος σχεδιασμός, που θα ξεπερνά τα όρια της 4ετίας και θα απλώνεται σε περίοδο 5-10 χρόνων, αποτελεί ίσως τη μεγαλύτερη πρόκληση του όλου εγχειρήματος. Το σίγουρο είναι πως μαγικές συνταγές δεν υπάρχουν, διότι τότε όλα τα προγράμματα θα ήταν επιτυχημένα. Θα πρέπει λοιπόν η Πολιτεία να προσαρμόσει τα ευρήματα της διεθνούς εμπειρίας στα ελληνικά δεδομένα. Την περίοδο αυτή όπου η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης

περιουσίας φιγουράρει ως το κύριο οπλοστάσιο της πολιτείας στην αντιμετώπιση της οικονομικής ύφεσης, η μελετημένη αντιμετώπιση του ζητήματος ίσως προσφέρει την νότα αισιοδοξίας που τόσο επίμονα αναζητά η ελληνική κοινωνία.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΙΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α. ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Χυτήρης Λ. (2006), "Οργανωσιακή Συμπεριφορά. Η Ανθρώπινη Συμπεριφορά σε Οργανισμούς και Επιχειρήσεις", Interbooks, Αθήνα, σελ. 157-181.

Β. ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Avis M, Gibson V, Watts J. (1989), "Managing Operational Property Assets". University of Reading, UK.

Gibson R. (2000), "Asset Allocation: Balancing Financial Risk", McGraw-Hill, New York, USA.

Wheelen T. Hunger J.D, (2010), "Concepts in Strategic Management and Business Policy", Pearson Education Inc. USA.

Γ. ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Andrew A, Pitt M, (2005), 'Property transfers within the Scottish public sector', (Journal) Property Management, pp 301-307 Vol.23 No.4.

Antony A, Gerry D, Pitt M, Tucker M, (2008), 'Colaboration in property and facilities management: The experience of the Grampian Puplic Sector Property Group', Property Management, UK, pp 310-318 Vol.26 No.5.

Bond S, Glascock J, (2003), 'The performance and diversification benefits of European public real estate securities', University of Cambridge.

Chater Roger, (2005), 'Local authority-Private Sector Partnerships: Police Ambiguities', (Journal) Property Management, pp 45-49, Vol.7 No1.

Craft M.T, (2001), 'The Role of Private and Public Real Estate in Pension Plan Portfolio Allocation Choices', Journal of Real Estate Portfolio Management, pp 17-23, Vol.7, No1.

Eichholtz P, Gugler N, Kok N, 27 Apr 2010, 'Transparency, Integration and the cost of international Real Estate investments', Journal of Real Estate Finance and Economics, Springer Science and Business Media.

Fisher P, Rodson S, Todd S, (2007), 'The disposal of public sector sites by development competition', (Journal) Property Management pp 381-399 Vol.25 No.4.

Gadsby William, July 27 1993, " Federal Real Property : Key acquisition and management obstacles", United States General Accounting Office.

Gibson V, (1994), 'Strategic Property Management-How can local authorities develop a property strategy?', Property Management pp 9-14, Vol.12, No.3.

Gibson V, (1999), 'Private Vs Public: Who manages operational property most effectively?', (Journal) Property Management, pp 4-9 Vol.9 No1.

Gibson V, (2002), ' Risk Management and the Corporate Real Estate Portfolio', Presented at American Real Estate society annual meeting, 2002.

Gibson V, Luck R, (2006), 'Longitudinal analysis of corporate real estate practice : Changes in CRE strategy policies, functions and activities', Journal of Real Estate Finance and Economics pp 79-89 Vol.24, No 3/4.

Gryzkowiec Michael, 27 Jul 1996, " Streamlining and Reorganization Issues", United States General Accounting Office.

Nazzaro M. Robin, 17 Dec 2009, " Federal Land Management : Challenges to implementing the federal land transaction facilitation act", United States General Accounting Office.

Pottinger G, (1998), 'Property services: the private sector response to competitive tendering', (Journal) Property Management, pp 92-102 Vol.16 No2.

Tuluca S, Myer Neil F.C, Webb J, (2000), 'Dynamics of Private and Public Real Estate Markets', Journal of Real Estate Finance and Economics, pp 279-296, Vol.21:3.

Turnbull G, 04 Aug 2010 'Delegating eminent domain powers to private firms: land use and efficiency implications', Journal of Real Estate Finance and Economics.

Δ. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

www.usace.army.mil

www.gao.gov