

Economist Conferences

Transforming Uncertainty in Stability, Wisdom and Growth



HELLENIC REPUBLIC ASSET
DEVELOPMENT FUND

July 2, 2012

Η Αξιοποίηση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας

Δρ. Ανδρέας Ταπραντζής
Εντεταλμένος Σύμβουλος, ΤΑΙΠΕΔ

Η Αξιοποίηση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας...

- ...είναι το μεγάλο στοίχημα του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων.
- τεράστιο και «αχαρτογράφητο» χαρτοφυλάκιο ακινήτων, κατακερματισμένο, αναξιοποίητο και παρόλα αυτά «μήλον της έριδος»...
- τα οφέλη είναι προφανή, όπως η μείωση του χρέους με τη χρήση των άμεσων εσόδων, αλλά και η πολλαπλασιαστική συμβολή των δευτερογενών ιδιωτικών επενδύσεων στην περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και τον μετασχηματισμό οικονομικών κλάδων, όπως ο τουρισμός.
- εξίσου ορατές και οι χρόνιες δυσκολίες στην επίτευξη του επιθυμητού αποτελέσματος:
 - ✓ στο θεσμικό πλαίσιο (π.χ. χρονοβόρες, γραφειοκρατικές και περίπλοκες διαδικασίες, δυσμενές/ ασταθές φορολογικό πλαίσιο, κλπ.),
 - ✓ σε νομικά και τεχνικά θέματα (π.χ. καταπατήσεις, αμφισβητήσεις, έλλειψη εθνικού σχεδίου και οριοθέτησης ζωνών ανάπτυξης, περίπλοκες διαδικασίες αδειοδότησης κ.λπ.)
 - ✓ στον κατακερματισμό της ιδιοκτησίας σε μεγάλο αριθμό δημόσιων φορέων και τη συνεχή διαμάχη κεντρικής και τοπικής διοίκησης
 - ✓ στο μακροοικονομικό περιβάλλον (πιστωτική ασφυξία και ύφεση) και το μικρό μέγεθος της αγοράς ακινήτων (πιθανότητα δημιουργίας υπερπροσφοράς που δεν μπορεί να καλυφθεί από την τρέχουσα ζήτηση).
- με το Ν.3986/11 διαμορφώνεται ένα ισχυρό και ορθολογικό θεσμικό πλαίσιο για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, το οποίο πρέπει να συμπληρωθεί και ενισχυθεί περαιτέρω...
- το Ταμείο υλοποιεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο για την οργανωμένη και συστηματική αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων.

Ολοκληρωμένο Σχέδιο Ανάπτυξης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας...

A

Προέλεγχος & Επιλογή Ακινήτων

Αντικείμενο: Ο προκαταρκτικός έλεγχος των διαθέσιμων πληροφοριών των δημόσιων ακινήτων με στόχο την αρχική επιλογή των 3.000 πλέον εμπορικών ακινήτων, σύμφωνα με καθορισμένα κριτήρια.

B1

Νομικός & Τεχνικός Έλεγχος Ακινήτων / Προκαταρκτική Διερεύνηση Επενδυτικού Ενδιαφέροντος

Αντικείμενο: Η ανάλυση της ωριμότητας των επιλεγμένων ακινήτων με βάση τα πορίσματα του τεχνικού και νομικού ελέγχου.

Στόχος: 1. Ο εντοπισμός των ακινήτων που μπορούν να αξιοποιηθούν καθώς και ο καθορισμός του χρονοδιαγράμματος της αξιοποίησής τους. 2. Η προκαταρκτική διερεύνηση επενδυτικού ενδιαφέροντος με σκοπό να μεγιστοποιηθεί η αποτελεσματικότητα των επαφών με πιθανούς επενδυτές.

B2

Ωρίμανση Ακινήτων

Μόνο για τα ακίνητα για τα οποία απαιτείται πολεοδομική ωρίμανση

Αντικείμενο: ο καθορισμός των χρήσεων γης, των όρων δόμησης και των πιθανών περιορισμών των ακινήτων με βάση τις απαραίτητες μελέτες (Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων «ΕΣΧΑΔΑ» και Στρατηγική Περιβαλλοντική Μελέτη «ΣΜΠΕ»).

Η Μελέτη Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου (π.χ. οριοθέτηση του έργου, επιτρεπόμενες χρήσεις γης) ώστε να καθοριστούν τα απαραίτητα συνοδευτικά έργα (εξωτερικές υποδομές) και να εγκριθούν οι περιβαλλοντικοί όροι.

Γ

Σχεδιασμός και Υλοποίηση Συναλλαγής

Αντικείμενο: Η ανάλυση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης βάσει του επενδυτικού ενδιαφέροντος και των ευρημάτων του νομικού και τεχνικού ελέγχου.

Στόχος: Η κατάλληλη ανάπτυξη (τόσο από πλευράς ποιότητας όσο και από πλευράς αναμενόμενου οικονομικού οφέλους) όσο περισσότερων Δημοσίων Ακινήτων είναι δυνατό, είτε ως μεμονωμένα ακίνητα είτε ως χαρτοφυλάκια ακινήτων.

Ολοκληρωμένο Σχέδιο Ανάπτυξης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας...

A

Προέλεγχος &
Επιλογή
Ακινήτων

80.714 εξετάστηκαν (90% του συνόλου, 100% των διαθέσιμων στοιχείων...)
3.152 ακίνητα με συνολική προεκτιμημένη αξία **€ 10,252 δις. προεπιλέχθηκαν**. Στα 3.152 ακίνητα περιλαμβάνονται και οι ομάδες ομοειδών ή όμορων ακινήτων ή ακινήτων που γειτνιάζουν οι οποίες έχουν προσμετρηθεί και προεκτιμηθεί ως ένα ακίνητο. Το συνολικό άθροισμα των μεμονωμένων ακινήτων τα οποία έχουν προεπιλεγεί είναι **4.862**.

B1

Νομικός & Τεχνικός Έλεγχος
Ακινήτων / Προκαταρκτική
Διερεύνηση Επενδυτικού
Ενδιαφέροντος

περίπου **100** ακίνητα με συνολική
προεκτιμημένη αξία **€1,5 δις.**

B2

Ωρίμανση Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ και
ΣΜΠΕ)

Χωροθέτηση
Επενδυτικού
Σχεδίου

3 projects (20 εγγραφές ακινήτων) σε φάση διαγωνισμού

Γ

Διαγωνιστική Διαδικασία

Σχεδιασμός και Υλοποίηση Συναλλαγής

Διαπραγματεύσεις και υπογραφή
Σύμβασης

Επιλογή
Επενδυτή

3 projects (20 εγγραφές ακινήτων)

Ολοκλήρωση
Συναλλαγής

Συστηματική Καταγραφή, Ανάλυση και Επιλογή Δημόσιων Ακινήτων

Σύνοψη

- ...από διεσπαρμένα χαρτοφυλάκια 30 διαφορετικών Φορέων του Δημοσίου, με συνολικό αριθμό **80.714** ακινήτων,
- ...επελέγησαν προς αξιοποίηση **3.152** ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων και ομάδων ομοειδών ή όμορων ακινήτων ή ακινήτων που γειτνιάζουν, όπως Μεσαιωνική Πόλης Ρόδου, Πλάκα, και άλλες ομάδες ακινήτων που προσμετρούνται ως ένα ακίνητο), βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων
- ...συνολική προεκτιμώμενης αξίας περίπου **€10,3 δις.**
- ...το 20% των προεπιλεγμένων ακινήτων (περίπου 600 ακίνητα) αντιπροσωπεύουν το 85% της αξίας.
- ...επιπλέον, από τη συστηματική ανάλυση και επεξεργασία των διαθέσιμων στοιχείων, προέκυψε ότι στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Δημοσίου περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, και **562** νησιά ή νησίδες συνολικής έκτασης **240.000 στρ.**, καθώς και **3.231** ακίνητα με Κοινοφελείς και Κοινόχρηστες λειτουργίες συνολικής έκτασης **43.000 στρ.**, που το ενδεχόμενο αξιοποίησής τους θα πρέπει να διερευνηθεί διεξοδικά.

Συστηματική Καταγραφή, Ανάλυση και Επιλογή Δημόσιων Ακινήτων

Μεθοδολογία / Κριτήρια Προεπιλογής και Ομαδοποίησης Ακινήτων

Κριτήρια επιλογής ακινήτων

- Τοποθεσία
- Επιφάνεια
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς & Δεσμεύσεις (αρχαιολογικές, δασικές, περιβαλλοντικές)
- Υποδομές
- Τοπικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, προοπτικές ανάπτυξης τοπικής οικονομίας κλπ.)
- Ανάγκες της αγοράς (υπαρκτή ζήτηση)
- Ειδικά πλεονεκτήματα και προοπτικές αξιοποίησης

Κριτήρια αποκλεισμού ακινήτων

- Ισχυρές νομικές δεσμεύσεις (βιότοποι, περιοχές απόλυτης προστασίας φύσης, πυρήνες Εθνικών Δρυμών, διατηρητέα μνημεία φύσης, υγροβιότοποι κλπ.)
- Ακίνητα ειδικής φύσης (ενεργές στρατιωτικές εγκαταστάσεις, Νησιά, νησίδες και βραχονησίδες, Υποδομές, ενεργά ή μη ενεργά μεταλλεία, λατομεία, ορυχεία κλπ.)
- Ακίνητα με Κοινωφελείς λειτουργίες (εκπαίδευση, περίθαλψη, πρόνοια, πολιτισμός, αθλητισμός, σωφρονισμός κλπ.) ή Κοινόχρηστες λειτουργίες (άλση, πλατείες κλπ.)

Κριτήρια αποκλεισμού ακινήτων

- Γεωγραφική θέση, Βέλτιστη Χρήση, Αξία & Εμπορικότητα, Βαθμός Ωριμότητας, Θεματικό Clustering κλπ.

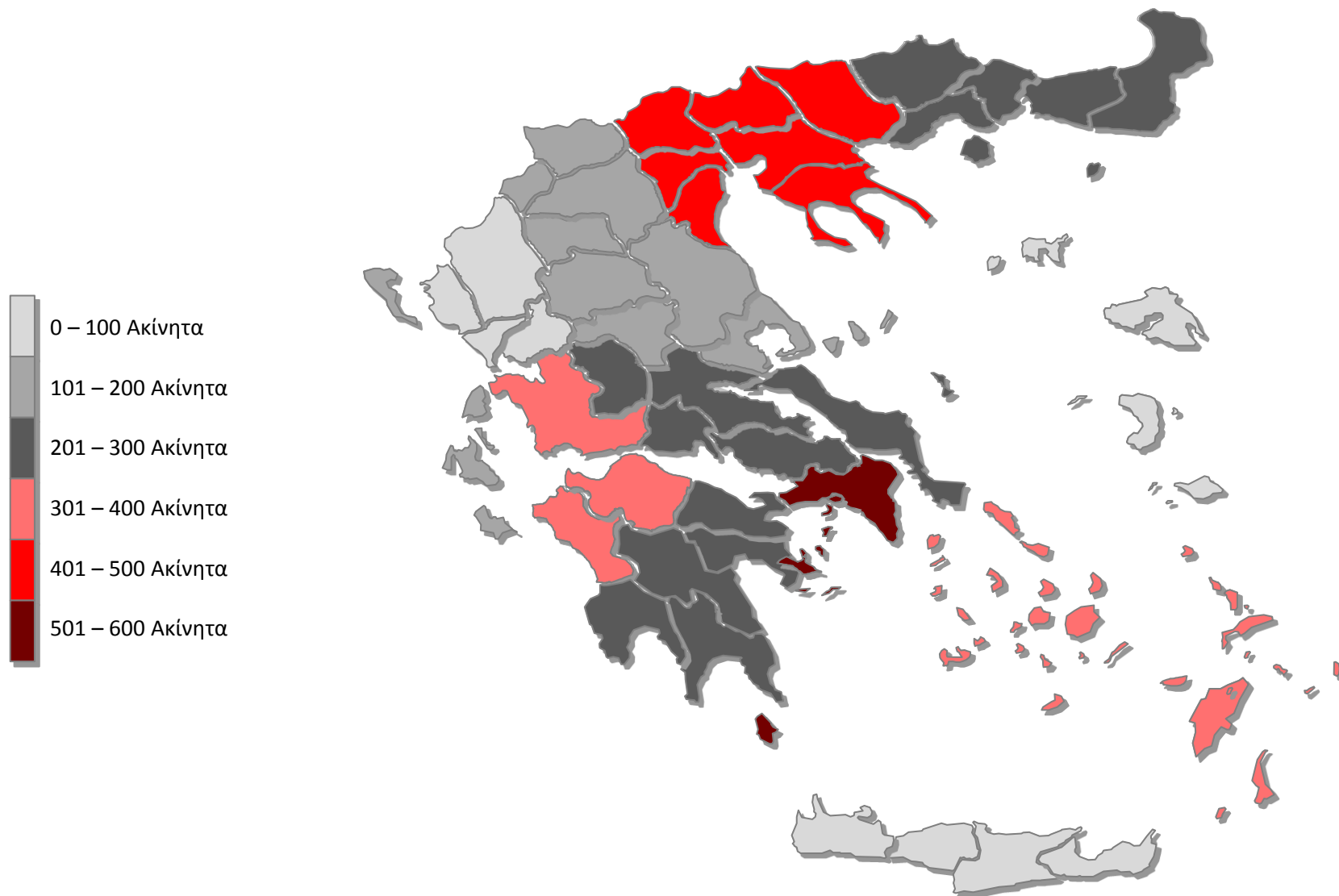
Συστηματική Καταγραφή, Ανάλυση και Επιλογή Δημόσιων Ακινήτων

Ανάλυση και Ομαδοποίηση Ακινήτων σε βασικές κατηγορίες

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ (Τ.Μ)	ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ (€)
1. ΠΡΟΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ	18.463	2.315.858.271	
1.1 ΠΡΟΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΚΑΙ ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΜΕΝΑ	4.862	948.926.409	10.255.482.820
1.2 ΠΡΟΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΚΑΙ ΜΗ ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΜΕΝΑ	13.601	1.366.931.862	
2. ΑΠΟΡΡΙΦΘΕΝΤΑ	51.794	1.401.785.535	
3. ΕΙΔΙΚΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ	10.457	570.421.610	
3.1 ΝΗΣΙ/ΝΗΣΙΔΑ	562	240.459.270	
3.2 ΥΠΟΔΟΜΕΣ	4.884	119.215.274	
3.3 ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΑ	556	83.103.169	
3.4 ΕΞΟΡΥΞΗ	112	76.770.135	
3.5 ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ (ΚΦ)	2.374	26.394.364	
3.6 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ (ΚΧ)	857	16.485.989	
3.7 ΔΙΟΙΚΗΣΗ	1.112	7.993.409	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	80.714	4.288.065.416	10.255.482.820

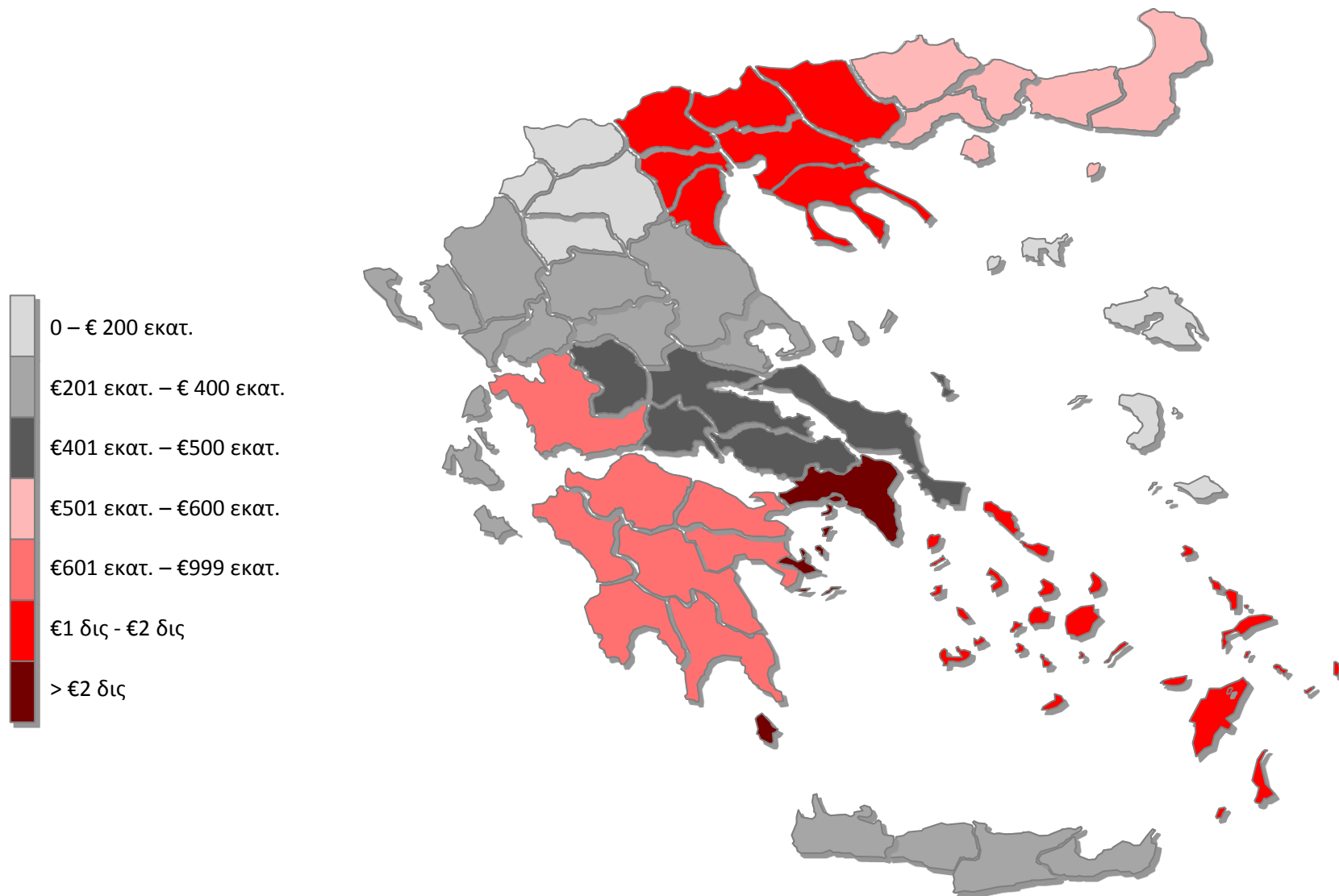
Συστηματική Καταγραφή, Ανάλυση και Επιλογή Δημόσιων Ακινήτων

Γεωγραφική κατανομή επιλεγμένων ακινήτων – σε αριθμό ανά Διοικητική Περιφέρεια



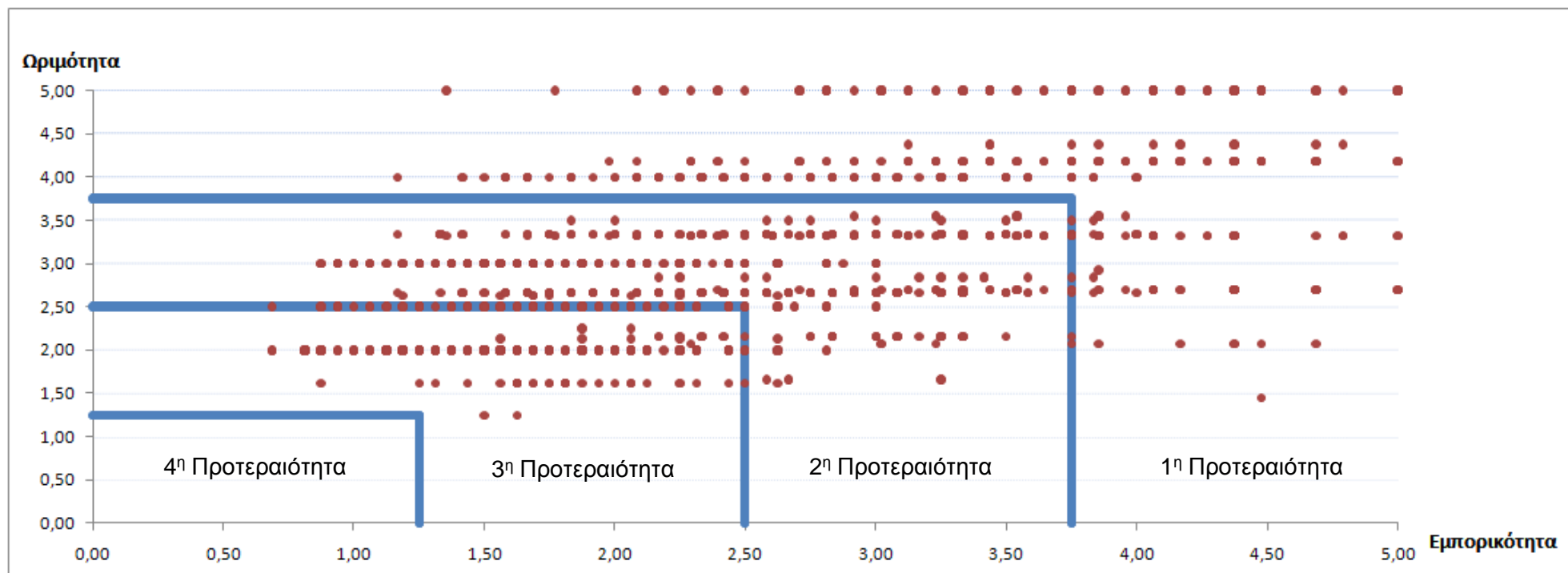
Συστηματική Καταγραφή, Ανάλυση και Επιλογή Δημόσιων Ακινήτων

Γεωγραφική Κατανομή επιλεγμένων ακινήτων – σε αξίες ανά Διοικητική Περιφέρεια



Συστηματική Καταγραφή, Ανάλυση και Επιλογή Δημόσιων Ακινήτων

Κατάταξη ακινήτων βάσει προτεραιότητας ωρίμανσης και αξιοποίησης



Όρια πρόκρισης	Βαθμός Ωριμότητας	Βαθμός Εμπορικότητας	Αρ. Ακινήτων (εύρους)	Αρ. Ακινήτων (σωρευτικά)	% Συν. Ακινήτων	Προεκτίμηση	Κάτω από 5.000.000	Πάνω από 5.000.000	Πάνω από 10.000.000	Πάνω από 15.000.000
Συνολο Ακινήτων	-	-	3.152	-	100,00%	10.255.482.820	2.722	430	234	147
Ακίνητα 1ης Προτεραιότητας	>=3,75	>=3,75	648	-	20,56%	4.569.187.312	461	187	103	67
Ακίνητα 2ης Προτεραιότητας	>=2,50	>=2,50	1.656	-	52,54%	4.908.761.795	1.434	222	123	74
Ακίνητα 3ης Προτεραιότητας	>=1,25	>=1,25	848	-	26,90%	777.533.713	827	21	8	6
Ακίνητα 4ης Προτεραιότητας	-	-	0	-	0,00%	0	0	-	-	-
			3.152		100,00%	10.255.482.820	2.722	430	234	147

Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης

Η στρατηγική για την αξιοποίηση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας στηρίζεται σε 3 άξονες:

1. Τουρισμός με έμφαση στην παραθεριστική κατοικία
2. Αναπτύξεις σε αστικές περιοχές
3. Ενέργεια με έμφαση στα φωτοβολταϊκά πάρκα

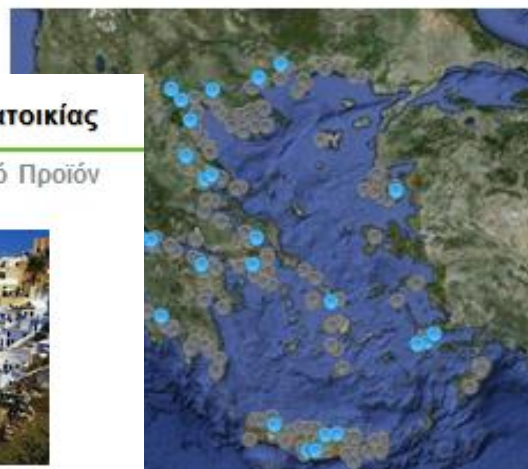
- **Τοποθέτηση της χώρας στην Παγκόσμια Αγορά Παραθεριστικής Κατοικίας**
- **Έργα Περιφερειακής Τουριστικής Ανάπτυξης**, π.χ. ξενοδοχεία, αναψυχή, ψυχαγωγία, ιδιωτικά κέντρα υγείας, κ.ο.κ. Η εμπειρία και η διεθνής πρακτική έχουν δείξει ότι η αξία της επένδυσης για τέτοιου είδους έργα κυμαίνεται από 10% έως 15% της αντίστοιχης αξίας των έργων παραθεριστικής κατοικίας.
- **Έργα Αστικής Ανάπτυξης σε συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση**, π.χ. αναπτύξεις σε αστικές περιοχές (εμπορικά κέντρα, big boxes, κατοικίες, κτίρια γραφείων κλπ.)
- **Φωτοβολταϊκά πάρκα**

Έρευνα Παγκόσμιας Αγοράς Παραθεριστικής Κατοικίας

Ανταγωνιστικό Προϊόν



CBRE Data | Page 18



Φυσική Ομορφιά

- περισσότερα από 120 κατοικήσιμα νησιά
- μήκος ακτών μεγαλύτερο των 15.000 χλμ
- 394 ελληνικές ακτές και 9 μαρίνες βραβευμένες με γαλάζια σημαία

Γεωγραφική Θέση & Κλίμα

- Περίπου 1/3 της παγκόσμιας παραθεριστικής κατοικίας βρίσκεται στην Μεσόγειο

Πολιτιστική κληρονομιά

- Πάνω από 800 παραδοσιακοί οικισμοί
- 17 προστατευόμενοι χώροι & Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, 82 αρχαιολογικοί χώροι

Προσβάσεις

- 39 αεροδρόμια

Έρευνα Παγκόσμιας Αγοράς Παραθεριστικής Κατοικίας

Μοντέλο Δημιουργίας Υπεραξίας



Παράδειγμα ανάπτυξης «άνω κατηγορίας» πικνότητας 7%

Ενδεικτική Αξία (€/μ²):	7.000
Ενδεικτικό Κόστος Κατασκευής (€/μ²)	2.000
Υπεραξία περιλαμβ. γη (€/μ² κτιρίου)	5.000
Υπεραξία περιλαμβ. γη (€/μ² γης)	350
Μικρή επίπτωση στο περιβάλλον	



Παράδειγμα «μαζικής» ανάπτυξης, πικνότητας 40%

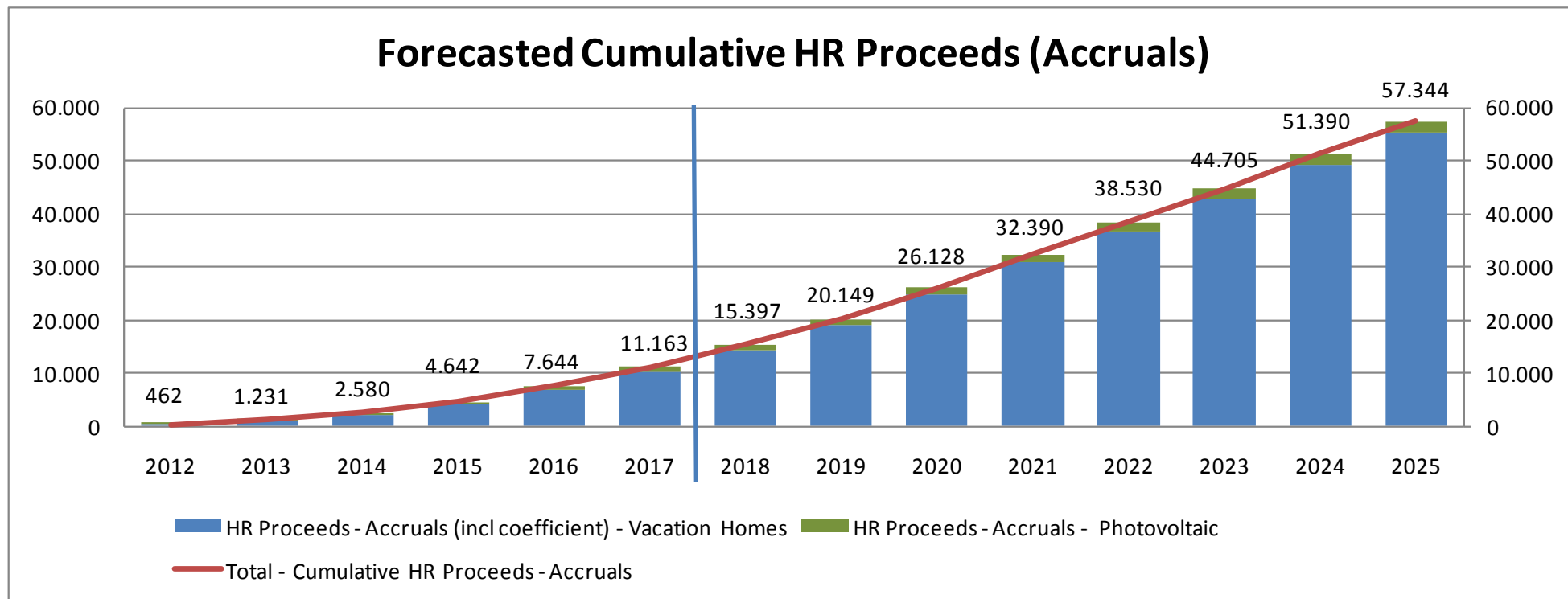
Ενδεικτική Αξία (€/μ²):	1.500
Ενδεικτικό Κόστος Κατασκευής (€/μ²)	1.100
Υπεραξία περιλαμβ. γη (€/μ² κτιρίου)	400
Υπεραξία περιλαμβ. γη (€/μ² γης)	160
Έντονα αρνητική επίπτωση στο περιβάλλον	



Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης

Μοντέλο Πρόβλεψης Εσόδων από την Αξιοποίηση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας

Amounts in €mn



Έτος	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Forecast – Cumulative HR Proceeds (Accruals):														
■ Vacation Homes (%)	87%	88%	90%	91%	92%	93%	94%	94%	95%	95%	96%	96%	96%	96%
■ Photovoltaic (%)	13%	12%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	4%	4%	4%	4%

Μερικά Συμπεράσματα...

- Η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας είναι μια επίπονη και μακρόχρονη διαδικασία. Η μέση διάρκεια κάθε έργου εκτιμάται στους 18 μήνες. Η επεξεργασία λύσεων προεξόφλησης μελλοντικών εσόδων είναι μια ενδεχόμενη λύση.
- Η ουσιαστική αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων προσφέρει μοναδικές δυνατότητες για την ουσιαστική ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης, δεδομένου ότι το 70% της αξίας του προγράμματος αφορά στην Περιφέρεια.
- Τα πολλαπλασιαστικά οφέλη είναι πολύ σημαντικότερα των αναμενόμενων άμεσων εσόδων, δεδομένου του πολλαπλάσιου μεγέθους των δευτερογενών επενδύσεων που απαιτούνται.
- Εφόσον το βασικό σενάριο ανάπτυξης επαληθευτεί, προσφέρεται μια εξαιρετική δυνατότητα για ουσιαστική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της χώρας, με μόνιμα θετικές επιπτώσεις στις τοπικές οικονομίες
- Σε μακροοικονομικό επίπεδο, η έλλειψη ρευστότητας αποτελεί τον κύριο ανασταλτικό παράγοντα ανάπτυξης, ενώ σε θεσμικό επίπεδο, προβλήματα δημιουργεί η αβεβαιότητα πλήρους εφαρμογής του νέου θεσμικού πλαισίου.
- Ο σχεδιασμός του ΤΑΙΠΕΔ αφορά σε ένα μικρό τμήμα της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, έχει καταγραφεί ένας μεγάλος αριθμός ακινήτων (28.264) ως «Κατεχόμενα Ακίνητα», δηλαδή περιπτώσεις όπου υπάρχει χρήση του ακινήτου από φυσικά ή νομικά πρόσωπα με παράνομο τρόπο και φυσικά μηδενικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο.
- Η επιτυχία του προγράμματος απαιτεί ισχυρή πολιτική βούληση και στήριξη, τόσο σε κεντρικό, όσο και σε τοπικό επίπεδο, καθώς και συνεχή συντονισμό δράσεων του ΤΑΙΠΕΔ με το Δημόσιο (Κεντρικό Συμβούλιο Αξιοποίησης Δημόσιας Περιουσίας).

Economist Conferences

Transforming Uncertainty in Stability, Wisdom and Growth



HELLENIC REPUBLIC ASSET
DEVELOPMENT FUND

July 2, 2012

...ευχαριστώ για την προσοχή σας!